



MAZARS
中 审 众 环

福建福晟集团有限公司
2019 年度审计报告

目 录

一、 审计报告.....	[1-3]
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表.....	[1-2]
2、 合并利润表.....	[3]
3、 合并现金流量表.....	[4]
4、 合并所有者权益变动表.....	[5-6]
5、 资产负债表.....	[7-8]
6、 利润表.....	[9]
7、 现金流量表.....	[10]
8、 所有者权益变动表.....	[11-12]
9、 财务报表附注.....	[13-135]

审计报告

众环审字(2020) 220113 号

福建福晟集团有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了福建福晟集团有限公司(以下简称“福建福晟公司”)财务报表,包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了福建福晟公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

福建福晟公司管理层对其他信息负责。其他信息包括福建福晟公司 2019 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。在这方面,我们无任何事项需要报告。

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估福建福晟公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算福建福晟公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督福建福晟公司的财务报告过程。

五、 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：

（一）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。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）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。

（四）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，就可能导致对福建福晟公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报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福建福晟公司不能持续经营。

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

（六）就福建福晟公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对



财务报表发表审计意见。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。

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



陈家作

中国注册会计师:



阮朝宏

中国 武汉

2020年6月29日



合并资产负债表(资产)

会合01表

编制单位: 福建福晟集团有限公司

单位: 人民币元

资产	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	六、1	3,183,514,246.36	6,194,751,359.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六、2	860,696.48	161,846,965.77
应收票据	六、3	210,764,445.01	43,185,747.94
应收账款	六、4	3,729,531,743.94	1,617,822,234.95
预付款项	六、5	7,621,523,684.64	6,456,224,598.47
其他应收款	六、6	12,567,120,743.88	5,821,107,062.55
存货	六、7	51,599,964,075.46	49,082,363,504.43
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、8		367,378,000.00
其他流动资产	六、9	2,675,960,727.49	2,023,498,563.40
流动资产合计		81,589,240,363.26	71,768,178,036.63
非流动资产:			
可供出售金融资产	六、10	1,614,305,448.29	1,575,774,418.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、11	968,666,638.30	1,063,303,216.62
投资性房地产	六、12	5,663,735,376.89	5,694,236,112.18
固定资产	六、13	540,564,716.51	423,780,378.51
在建工程	六、14	11,725,930.78	76,880,850.29
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、15	103,190,010.78	109,340,280.38
开发支出			
商誉	六、16	2,765,768.94	2,765,768.94
长期待摊费用	六、17	46,374,646.97	77,005,343.48
递延所得税资产	六、18	152,215,296.22	154,413,778.85
其他非流动资产	六、19	702,710,553.78	667,389,475.48
非流动资产合计		9,806,254,387.46	9,844,889,622.73
资产总计		91,395,494,750.72	81,613,067,659.36

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

郭阳



合并资产负债表(负债及股东权益)

会合01表

单位：人民币元

编制单位：福建福晟集团有限公司

负债和股东权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债：			
短期借款	六、21	1,781,726,900.00	2,434,540,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据	六、22	1,119,835,382.20	1,981,020,000.00
应付账款	六、23	4,272,310,882.75	1,137,021,007.80
预收款项	六、24	26,633,647,085.33	21,710,237,503.74
应付职工薪酬	六、25	63,906,667.47	85,672,361.40
应交税费	六、26	825,625,001.45	651,222,994.85
其他应付款	六、27	6,502,148,074.45	5,612,944,829.99
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、28	4,606,368,975.34	7,598,333,712.64
其他流动负债	六、29	1,200,000,000.00	1,300,000,000.00
流动负债合计		47,005,568,968.99	42,510,992,410.42
非流动负债：			
长期借款	六、30	17,574,923,836.28	15,873,750,384.22
应付债券	六、31	5,314,132,461.71	2,488,441,468.38
长期应付款	六、32		373,655.78
预计负债			
递延收益	六、33	2,579,413.86	
递延所得税负债	六、18	766,664,060.68	770,782,468.09
其他非流动负债			
非流动负债合计		23,658,299,772.53	19,133,347,976.47
负债合计		70,663,868,741.52	61,644,340,386.89
股东权益：			
实收资本	六、34	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积	六、35	4,089,232,470.71	4,082,948,481.06
减：库存股			
其他综合收益	六、36	1,659,074,532.42	1,659,074,532.42
盈余公积			
未分配利润	六、37	7,119,277,129.01	6,280,341,921.28
归属于母公司股东权益合计		15,867,584,132.14	15,022,364,934.76
少数股东权益		4,864,041,877.06	4,946,362,337.71
股东权益合计		20,731,626,009.20	19,968,727,272.47
负债和股东权益总计		91,395,494,750.72	81,613,067,659.36

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

(Handwritten signature)

合并利润表

会合02表

编制单位：福建福晟集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		42,680,825,763.70	40,188,228,865.99
其中：营业收入	六、38	42,680,825,763.70	40,188,228,865.99
二、营业总成本		40,691,198,693.98	38,134,052,106.10
其中：营业成本	六、38	37,984,281,170.47	35,264,436,968.46
税金及附加	六、39	883,641,704.29	1,095,007,260.15
销售费用	六、40	424,884,079.78	378,189,025.09
管理费用	六、41	613,553,826.71	655,729,834.79
研发费用			
财务费用	六、42	784,837,912.73	740,689,017.61
其中：利息费用		655,839,125.43	562,251,030.53
利息收入		9,360,309.11	40,655,683.47
加：其他收益	六、44	26,126,886.37	15,445,689.29
投资收益（损失以“-”号填列）	六、45	-60,176,638.84	57,987,932.75
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、46	-30,196,363.81	-133,653,403.79
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、43	-124,771,205.28	-4,537,382.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、47	-6,628,790.32	38,496,104.41
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,793,980,957.84	2,027,915,699.64
加：营业外收入	六、48	11,332,842.88	14,398,038.81
减：营业外支出	六、49	115,229,196.83	33,426,122.42
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,690,084,603.89	2,008,887,616.03
减：所得税费用	六、50	875,904,471.10	838,969,258.88
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		814,180,132.79	1,169,918,357.15
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		814,180,132.79	1,169,918,357.15
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		851,896,689.44	810,731,988.88
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-37,716,556.65	359,186,368.27
六、其他综合收益的税后净额			
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		814,180,132.79	1,169,918,357.15
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		851,896,689.44	810,731,988.88
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-37,716,556.65	359,186,368.27

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

郭明阳



合并现金流量表

会合03表
单位：元

编制单位：福建福晟集团有限公司

项目	附注	2019年度	2018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		53,103,203,343.52	49,622,626,503.92
收到的税费返还		480,483.50	
收到其他与经营活动有关的现金	六、52	10,467,585,917.67	10,900,803,930.99
经营活动现金流入小计		63,571,269,744.69	60,523,430,434.91
购买商品、接受劳务支付的现金		38,770,656,028.02	38,190,327,509.72
支付给职工以及为职工支付的现金		5,682,538,066.20	6,345,037,777.84
支付的各项税费		2,766,046,052.37	2,740,077,038.60
支付其他与经营活动有关的现金	六、52	19,040,620,582.22	9,090,796,544.02
经营活动现金流出小计		66,259,860,728.81	56,366,238,870.18
经营活动产生的现金流量净额		-2,688,590,984.12	4,157,191,564.73
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		669,105,581.31	898,830,000.00
取得投资收益收到的现金		280,553,268.18	49,627,432.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,376,375.85	212,291,875.17
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		610,768,183.73	247,653,893.24
收到其他与投资活动有关的现金	六、52	28,129.05	2,182,013,429.22
投资活动现金流入小计		1,569,831,538.12	3,590,416,630.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		397,220,304.26	1,136,264,178.31
投资支付的现金		865,394,291.68	2,186,883,072.40
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		352,783,278.47	2,825,907,428.28
支付其他与投资活动有关的现金	六、52		766,750.58
投资活动现金流出小计		1,615,397,874.41	6,149,821,429.57
投资活动产生的现金流量净额		-45,566,336.29	-2,559,404,798.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		340,432,000.00	2,788,400,000.00
取得借款收到的现金		17,239,599,153.33	16,140,250,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		17,580,031,153.33	18,928,650,000.00
偿还债务支付的现金		15,058,041,285.24	17,197,020,735.63
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,075,299,779.59	2,139,573,710.17
支付其他与筹资活动有关的现金	六、52	41,717,741.39	46,471,759.92
筹资活动现金流出小计		17,175,058,806.22	19,383,066,205.72
筹资活动产生的现金流量净额		404,972,347.11	-454,416,205.72
四、汇率变动对现金的影响		1,836,352.64	-11,614,756.02
五、现金及现金等价物净增加额		-2,327,348,620.66	1,131,755,804.03
加：期初现金及现金等价物余额		4,707,685,782.41	3,575,929,978.38
六、期末现金及现金等价物余额		2,380,337,161.75	4,707,685,782.41

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

郭春阳

合并所有者权益变动表

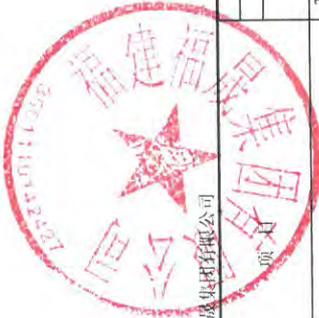
单位：人民币元

	2018年度						所有者权益合计
	实收资本		归属于母公司所有者权益		未分配利润	少数股东权益	
	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积			
一、上年年末余额	3,000,000,000.00	3,861,329,086.78		1,659,074,532.42	5,469,609,932.40	4,080,220,375.33	18,070,233,926.93
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	3,000,000,000.00	3,861,329,086.78		1,659,074,532.42	5,469,609,932.40	4,080,220,375.33	18,070,233,926.93
三、本年年末余额	3,000,000,000.00	221,619,394.28			810,731,988.88	866,141,962.38	1,898,493,345.54
(一) 综合收益总额		221,619,394.28			810,731,988.88	359,186,368.27	1,169,918,357.15
(二) 所有者投入和减少资本		250,000,000.00				506,955,594.11	728,574,988.39
1. 所有者投入资本		250,000,000.00				508,440,059.80	758,440,059.80
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他		-28,380,605.72				-1,484,465.69	-29,865,071.41
(三) 利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者分配							
3. 其他							
(四) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
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							
四、本年年末余额	3,000,000,000.00	4,082,948,481.06		1,659,074,532.42	6,280,341,921.28	4,946,362,337.71	19,968,727,272.47

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第13页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：郭春阳 主管会计工作负责人：郭春阳

会计机构负责人：郭春阳





资产负债表(资产)

会企01表

单位：人民币元

编制单位：福建福晟集团有限公司

	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		10,577,246.20	100,273,911.97
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			
其他应收款	十三、1	31,361,090,325.39	18,539,711,735.55
存货			
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		31,371,667,571.59	18,639,985,647.52
非流动资产：			
可供出售金融资产		233,394,063.29	233,490,000.00
持有至到期投资			
长期应收款		2,982,606,475.77	1,837,557,357.07
长期股权投资	十三、2	3,496,205,340.43	6,107,541,244.45
投资性房地产			
固定资产			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产		150,100,000.00	60,000,000.00
非流动资产合计		6,862,305,879.49	8,238,588,601.52
资产总计		38,233,973,451.08	26,878,574,249.04

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表(负债及股东权益)

会企01表

编制单位: 福建福晟集团有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬			1,149.12
应交税费		9,566,397.21	9,214,361.92
其他应付款		25,146,631,353.68	17,467,023,843.08
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			45,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		25,156,197,750.89	17,521,239,354.12
非流动负债:			
长期借款		1,065,405,946.54	40,000,000.00
应付债券		5,314,132,461.71	2,488,441,468.38
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		6,379,538,408.25	2,528,441,468.38
负债合计		31,535,736,159.14	20,049,680,822.50
股东权益:			
实收资本		3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
资本公积		4,100,000,000.00	4,210,645,322.96
减: 库存股			
其他综合收益			
盈余公积			
未分配利润		-401,762,708.06	-381,751,896.42
股东权益合计		6,698,237,291.94	6,828,893,426.54
负债和股东权益总计		38,233,973,451.08	26,878,574,249.04

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

会企02表

编制单位：福建福晟集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十三、3	17,699,092.20	
减：营业成本	十三、3		301,235.10
税金及附加		217,101.22	
销售费用			23,748,215.73
管理费用		9,383,522.77	
研发费用			
财务费用		100,489,784.20	110,453,292.97
其中：利息费用		423,801,224.54	88,174,756.19
利息收入		327,802,801.50	67,075,397.23
加：其他收益		1,435.74	584.00
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、4	99,854,826.01	-239,154.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-27,465,290.66	372,130.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-20,000,344.90	-134,369,183.91
加：营业外收入			2.08
减：营业外支出		10,466.74	-14,228.40
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-20,010,811.64	-134,354,953.43
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,010,811.64	-134,354,953.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-20,010,811.64	-134,354,953.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-20,010,811.64	-134,354,953.43

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：福建福晟集团有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	附注	2019年度	2018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		18,399,876.00	
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		16,486,088,974.96	13,326,676,426.50
经营活动现金流入小计		16,504,488,850.96	13,326,676,426.50
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		635,534.26	688,964.67
支付的各项税费		562,790.68	659,875.10
支付的其他与经营活动有关的现金		21,434,303,628.96	12,244,752,905.56
经营活动现金流出小计		21,435,501,953.90	12,246,101,745.33
经营活动产生的现金流量净额		-4,931,013,102.94	1,080,574,681.17
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			725,768,428.48
取得投资收益所收到的现金		84.11	6,548,628.61
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,600,545,322.96	
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,600,545,407.07	732,317,057.09
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		1,235,149,118.70	1,625,606,475.77
投资所支付的现金			782,340,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,235,149,118.70	2,407,946,475.77
投资活动产生的现金流量净额		1,365,396,288.37	-1,675,629,418.68
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			2,750,000,000.00
取得借款收到的现金		3,812,096,939.87	200,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		3,812,096,939.87	2,950,000,000.00
偿还债务所支付的现金			2,515,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		242,971,637.27	79,596,007.64
支付的其他与筹资活动有关的现金		6,000,000.00	11,850,000.00
筹资活动现金流出小计		248,971,637.27	2,607,246,007.64
筹资活动产生的现金流量净额		3,563,125,302.60	342,753,992.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,217,600.00	-2,901,600.00
五、现金及现金等价物净增加额		-273,911.97	-255,202,345.15
加：期初现金及现金等价物余额		273,911.97	255,476,257.12
六、期末现金及现金等价物余额		0.00	273,911.97

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

项目	2019年度					所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	
一、上年年末余额	3,000,000,000.00	4,210,645,322.96				6,828,893,426.54
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年年初余额	3,000,000,000.00	4,210,645,322.96				6,828,893,426.54
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-110,645,322.96				-130,656,134.60
（一）综合收益总额						-20,010,811.64
（二）所有者投入和减少资本						-20,010,811.64
1.所有者投入资本						
2.股份支付计入所有者权益的金额						
3.其他						
（三）利润分配						
1.提取盈余公积						
2.对所有者的分配						
3.其他						
（四）所有者权益内部结转						
1.资本公积转增资本						
2.盈余公积转增资本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.其他						
四、本年年末余额	3,000,000,000.00	4,100,000,000.00				6,698,237,291.94

截至第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署：
法定代表人：_____



主管会计工作负责人：_____

会计机构负责人：_____

所有者权益变动表

会企04表
单位：人民币元

项 目	2018年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	3,000,000,000.00	3,960,645,322.96				-247,396,942.99	6,713,248,379.97
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年年初余额	3,000,000,000.00	3,960,645,322.96				-247,396,942.99	6,713,248,379.97
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）		250,000,000.00				-134,354,953.43	115,645,046.57
（一）综合收益总额						-134,354,953.43	-134,354,953.43
（二）所有者投入和减少资本		250,000,000.00					250,000,000.00
1. 所有者投入资本		250,000,000.00					250,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额							
3. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							
2. 对所有者的分配							
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
四、本年年末余额	3,000,000,000.00	4,210,645,322.96				-381,751,896.42	6,828,893,426.54

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分



法定代表人：
主管会计工作负责人：



会计机构负责人：
郭春阳



合并资产负债表(资产)

会合01表

编制单位: 福建福晟集团有限公司

单位: 人民币元

资产	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金	六、1	3,183,514,246.36	6,194,751,359.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	六、2	860,696.48	161,846,965.77
应收票据	六、3	210,764,445.01	43,185,747.94
应收账款	六、4	3,729,531,743.94	1,617,822,234.95
预付款项	六、5	7,621,523,684.64	6,456,224,598.47
其他应收款	六、6	12,567,120,743.88	5,821,107,062.55
存货	六、7	51,599,964,075.46	49,082,363,504.43
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	六、8		367,378,000.00
其他流动资产	六、9	2,675,960,727.49	2,023,498,563.40
流动资产合计		81,589,240,363.26	71,768,178,036.63
非流动资产:			
可供出售金融资产	六、10	1,614,305,448.29	1,575,774,418.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、11	968,666,638.30	1,063,303,216.62
投资性房地产	六、12	5,663,735,376.89	5,694,236,112.18
固定资产	六、13	540,564,716.51	423,780,378.51
在建工程	六、14	11,725,930.78	76,880,850.29
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、15	103,190,010.78	109,340,280.38
开发支出			
商誉	六、16	2,765,768.94	2,765,768.94
长期待摊费用	六、17	46,374,646.97	77,005,343.48
递延所得税资产	六、18	152,215,296.22	154,413,778.85
其他非流动资产	六、19	702,710,553.78	667,389,475.48
非流动资产合计		9,806,254,387.46	9,844,889,622.73
资产总计		91,395,494,750.72	81,613,067,659.36

载于第13页至第135页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第1页至第12页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:

郭春阳

福建福晟集团有限公司

2019年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

福建福晟集团有限公司(以下简称“本公司”) 前身系福建福晟投资有限公司, 由广州云星房地产开发集团有限公司及福建福晟房地产开发有限公司于2006年3月24日在福州市注册成立, 成立时注册资本 2000 万元, 其中福建福晟房地产开发有限公司出资 1200 万元, 广州云星房地产开发集团有限公司出资 800 万元。本公司统一社会信用代码为 913501007869030835。

截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 500,000.00 万元, 实收资本为人民币 300,000.00 万元, 实收资本(股东)情况详见附注(六)34。

1、 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 有限责任公司

本公司注册地址: 福州市晋安区鼓山镇埠兴村福兴综合楼A楼

本公司总部办公地址: 福建省福州市台江区振武路70号

2、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营范围为: 对房地产、工业、农业、商业的投资; 物业管理; 农业及综合技术开发、基础设施开发、房地产开发; 家用电器及电子产品、机械电子设备、五金交电(不含电动自行车)、建筑材料、百货的批发、代购代销。(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)

3、 母公司以及最终母公司的名称

本公司母公司为广州钱隆投资有限公司, 最终控制方为潘伟明。

4、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2020年6月29日经公司决议批准报出。

5、 合并财务报表范围及其变化情况

截至 2019 年 12 月 31 日, 本集团纳入合并范围的子公司共 211 户, 详见本附注八、1“在子公司中的权益”。本集团本年合并范围比上年增加 63 户, 减少 43 户, 详见本附注七、5“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1、 编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及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（2014 年修订）》的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2019 年 12 月 31 日的财务状况及 2019 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司及本集团的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、 重要会计政策和会计估计

本集团根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认、建造合同完工百分比确定等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、23“收入”、各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、28“重大会计判断和估计”。

1、 会计期间

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

2、 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。

3、 记账本位币

人民币为集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

(1) 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

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

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

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5“合并财务报表的编制方法”），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流

量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并

财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13“长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本集团持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务核算方法

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但本集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其

他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益)；以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

(3) 外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量，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报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

9、金融工具

(1) 金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

(2) 金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得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。

B、持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重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。

②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。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在

其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的20%，或者持续下跌时间达3个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，

且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

（3）金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重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。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

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

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

(5) 金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但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：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将单项余额大于 500 万元的应收账款、其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
正常信用风险组合	已单独计提减值准备以及本集团关联方之间的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
关联方组合	本集团的关联方
按组合计提坏账准备的计提方法（余额百分比法、其他方法）	
正常信用风险组合	余额百分比法
关联方组合	其他方法

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
正常信用风险组合	3.00	3.00

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

组合名称	方法说明
关联方组合	对本集团的关联方确定可收回的款项认定为关联方组合，不计提坏账准备。

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

11、 存货

(1) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、周转材料、建造合同-已完工未结算、库存商品、已完工开发产品、在建开发产品（开发成本）、拟开发产品、周转房及低值易耗品等。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法、个别计价法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

房地产开发企业存货的可变现净值是指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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

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。

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。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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。

(6) 房地产开发中的存货核算方法

①开发用土地的核算方法：本公司开发用土地列入“存货—开发成本”科目核算。

②本公司为开发房地产而借入的资金所发生的利息等借款费用，在开发产品完工之前，计入开发成本。开发产品完工之后而发生的利息等借款费用计入财务费用。

③公共配套设施费用的核算方法：因建设开发产品而一并开发建设的配套设施，包括道路、派出所、消防、水塔等非经营性的文教、卫生、行政管理设施以及将无偿交付市政管理部门使用的各种市政公共配套设施，其所需建设费用通过开发成本科目核算。

④周转房的摊销方法：根据用于安置拆迁居民周转使用的房屋实际成本，按固定资产—房

屋建筑物的预计使用年限进行摊销，周转房用途改变时，作为商品房对外销售，按周转房摊余价值结转销售成本。

（7）建造合同形成的存货政策

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

12、持有待售资产

（1）持有待售类别的确认标准

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

（2）持有待售类别的会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处

置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：①划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；②可收回金额。

13、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额

作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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，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，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

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无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

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；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。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，本集团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，本集团在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本集团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，本集团都按照《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，并对其余部分采用权益法核算。

③本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

(3) 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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

14、投资性房地产

(1) 本集团的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：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

②本集团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作出合理的估计。

③本集团对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：新旧程度、结构类型差异。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以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。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产或存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入所有者权益。

15、固定资产

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	20-30	5-10	2.25-4.5
房屋建筑物装修费	5	5-10	20.00
机器设备	10	5-10	9.00

类 别	使用年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
运输工具	4-5	5-10	18.00
办公设备	4-5	5-10	18.00
其他设备	5	5-10	18.00

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；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尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

16、 在建工程

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

17、 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

① 资产支出已经发生；

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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。

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。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

18、无形资产

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

(2) 无形资产的计量

- ① 本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ② 无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用

直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

本集团无形资产具体摊销年限如下：

类 别	预计使用寿命
土地使用权	土地使用权证尚可使用年限
其他无形资产	3-10 年

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

（3）研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查。开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

19、长期待摊费用

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

20、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或

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

(1) 短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团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。

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

(3) 辞退福利

本集团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：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团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

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

22、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

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。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。

②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。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。

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

本集团在资产负债表日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。

23、收入

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本集团对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本集团按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

①开发产品

一般开发产品：已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售的开发产品：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，

按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

②出售自用房屋

自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

③代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

④其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(2) 提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入

物业管理收入：本集团在物业管理服务已提供，按照与业主约定的物业管理服务收费能够流入企业时，确认物业管理收入的实现。

(3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同

完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

本集团提供的让渡资产使用权收入主要为出租物业收入。

本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

（5）收入确认具体方法

① 公司商品零售收入，在商品发出且商品价款很可能收回时确认收入。

② 酒店餐饮收入，在服务已提供且服务费用很可能收回时确认收入。

③ 租赁收入，根据合同规定，按权责发生制计量且租赁费用很可能收回时确认收入。

④ 房地产销售收入，根据销售合同约定在入伙通知单（或类似单据）获业主签字确认，或发出入伙通知单（或类似单据）约定的最迟交房期限时确认收入。

24、政府补助

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

① 能够满足政府补助所附条件；

② 能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量:

① 政府补助为货币性资产的,按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的,按照公允价值计量;公允价值不能可靠取得的,按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助,取得时确认为递延收益,自相关资产达到预定可使用状态时,在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的,将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

与收益相关的政府补助,用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的,取得时确认为递延收益,在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益;用于补偿已发生的相关成本费用或损失的,取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助,计入其他收益;与日常活动无关的政府补助,计入营业外收支。

③ 取得政策性优惠贷款贴息,区分以下两种取得方式进行会计处理:

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行,由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的,以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用,实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销,冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的,将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的,分别下列情况处理:

A、存在相关递延收益的,冲减相关递延收益账面余额,超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的,直接计入当期损益。

25、所得税

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

① 资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的,以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率,计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

② 资产负债表日,有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的,确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③ 资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,减记递延所得税资产的账面价值。在很

可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

26、 租赁

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

27、 主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

①非货币性资产交换准则、债务重组准则

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第7号——非货币性资产交换〉的通知》(财会[2019]8号), 该准则的主要修订内容是: 明确准则的适用范围; 保持准则体系内在协调, 即增加规范非货币性资产交换的确认时点; 增加披露非货币性资产交换是否具有商业实质及其原因的要求。该准则自2019年1月1日起适用, 不要求追溯调整。

财政部于2019年5月发布了《关于印发修订〈企业会计准则第12号——债务重组〉的通知》(财会[2019]9号), 该准则主要内容修订是: 修改债务重组的定义, 取消了“债务人发生财务困难”、债权人“作出让步”的前提条件, 重组债权和债务与其他金融工具不作区别对待; 保持准则体系内在协调: 将重组债权和债务的会计处理规定索引至金融工具准则, 删除关于或有应收、应付金额遵循或有事项准则的规定, 债权人以放弃债权的公允价值为基础确定受让资产(金融资产除外)的初始计量与重组损益。该准则自2019年1月1日起适用, 不要求追溯调整。

上述准则的修订未对本集团的财务状况和经营成果产生重大影响。

②财务报表格式变更

财政部于2019年4月、9月分别发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》(财会[2019]16号), 对一般企业财务报表、合并财务报表格式作出了修订, 本集团已根据其要求按照一般企业财务报表格式(适用于未执行新金融准则、新收入准则和新租赁准则的企业)、合并财务报表格式编制财务报表。主要变化如下:

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目; 将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目; B、新增“应收款项融资”行项目; C、列报于“其他应收款”或“其他应付款”行项目的应收利息或应付利息, 仅反映相关金融工具已到期可收取或应支付, 但于资产负债表日尚未收到或支付的利息; 基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中; D、明确“递延收益”行项目中摊销期限只剩一年或不足一年的, 或预计在一年内(含一年)进行摊销的部分, 不得归类为流动负债, 仍在该项目中填列, 不转入“一年内到期的非流动负债”行项目; E、将“资产减值损失”、“信用减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后, 并将“信用减值损失”行项目列于“资产减值损失”行项目之前; F、“投资收益”行项目的其中项新增“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益”行项目。

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本集团净利润和公司股东权益无影响。

②其他会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

28、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

(1) 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本集团采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、23“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

(2) 租赁的归类

本集团根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本集团是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）坏账准备计提

本集团根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（6）可供出售金融资产减值

本集团确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本集团需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（7）非金融非流动资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以

及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(8) 折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

(9) 递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

(10) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税项	计税基础	税率
增值税	按税法规定计算的不动产销售额为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税。	3%、5%、6%、9%、10%、13%、16%
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育费附加	应缴流转税税额	2%
土地增值税（预征）	按预售收入预缴	2%、3%、4%、5%、6%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征。	超率累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25.00

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，于 2019 年 1~3 月期间的适用税率为 16%/10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整

为 13%/9%。

2、税收优惠

无。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2019 年 1 月 1 日，“年末”指 2019 年 12 月 31 日，“上年年末”指 2018 年 12 月 31 日，“本年”指 2019 年度，“上年”指 2018 年度。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	1,656,238.39	3,816,995.75
银行存款	2,086,155,187.13	4,132,128,558.08
其他货币资金	1,095,702,820.84	2,058,805,805.29
合计	3,183,514,246.36	6,194,751,359.12
其中：存放在境外的款项总额		

注：其他货币资金主要为银行承兑汇票、商业承兑汇票、信用证、保理业务保证金等。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产分类

项目	年末余额	年初余额
交易性金融资产		
其中：债券工具投资		
权益工具投资		
衍生金融资产		
其他		
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	860,696.48	161,846,965.77
其中：债券工具投资		
权益工具投资		158,172,700.77
其他	860,696.48	3,674,265.00
合计	860,696.48	161,846,965.77

3、应收票据

(1) 应收票据分类列示

项目	年末余额	年初余额
银行承兑票据		250,000.00
商业承兑票据	210,764,445.01	42,935,747.94

项目	年末余额	年初余额
合计	210,764,445.01	43,185,747.94

(2) 年末已质押的应收票据

报告期末，账面价值为 111,073,859.79 元的票据已质押取得短期借款。

(3) 年末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项目	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑票据		
商业承兑票据	792,605,695.78	
合计	792,605,695.78	

(4) 年末因出票人未履约而将其转应收账款的票据

截至期末，本公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据。

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

种类	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,841,155,295.94	99.74	111,623,552.00	2.91	3,729,531,743.94
余额百分比法	3,720,785,067.15	96.62	111,623,552.00	3.00	3,609,161,515.15
关联方组合	120,370,228.79	3.12			120,370,228.79
组合小计	3,841,155,295.94	99.74	111,623,552.00	2.91	3,729,531,743.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	9,896,286.00	0.26	9,896,286.00	100.00	
合计	3,851,051,581.94	100.00	121,519,838.00	3.16	3,729,531,743.94

续上表：

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	1,666,521,325.28	99.74	48,699,090.33	2.92	1,617,822,234.95
余额百分比法	1,623,303,011.04	97.16	48,699,090.33	3.00	1,574,603,920.71
关联方组合	43,218,314.24	2.58			43,218,314.24
组合小计	1,666,521,325.28	99.74	48,699,090.33	2.92	1,617,822,234.95
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	4,295,542.00	0.26	4,295,542.00	100.00	
合计	1,670,816,867.28	100.00	52,994,632.33	3.17	1,617,822,234.95

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	3,450,144,035.83	103,504,321.07	3.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	168,471,272.08	5,054,138.15	3.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	73,083,491.05	2,192,504.73	3.00
3 年以上	29,086,268.19	872,588.05	3.00
合计	3,720,785,067.15	111,623,552.00	3.00

确定该组合的依据详见附注四、10。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方往来	120,370,228.79		
合计	120,370,228.79		

确定上述组合的依据详见附注四、10。

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
应收售房款	9,896,286.00	9,896,286.00	100.00	长期挂账收回可能性小
合计	9,896,286.00	9,896,286.00	100.00	

确定上述组合的依据详见附注四、10。

(6) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本年增加		本年减少			年末余额
	计提	合并范围变动	收回或转回	核销	合并范围变动	
52,994,632.33	68,525,205.67					121,519,838.00

(7) 本报告期实际核销的应收账款情况

无。

(8) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额的比例(%)	计提的坏账准备年末余额
华润置地(福州)房地产开发有限公司	52,008,253.96	1.35	1,560,247.62
泉州顺路物流有限公司	51,757,143.95	1.34	1,552,714.32
福州泰禾新世界房地产开发有限公司	48,681,115.70	1.26	1,460,433.47
融信(平潭)投资发展有限公司	48,525,183.33	1.26	1,455,755.50
湖南万和建筑工程有限公司	48,219,277.58	1.25	
合计	249,190,974.52	6.46	6,029,150.91

5、预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	年末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	5,191,278,482.23	68.11	4,399,443,295.33	68.14
1 年至 2 年 (含 2 年)	1,716,316,349.77	22.52	1,742,838,695.68	27.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	518,392,342.33	6.80	132,381,694.28	2.05
3 年以上	195,536,510.31	2.57	181,560,913.18	2.81
合计	7,621,523,684.64	100.00	6,456,224,598.47	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额的比例(%)
福建省明通建设集团有限公司	916,906,793.75	12.03
福建省保川工程建设发展有限公司	146,485,399.63	1.92
福州兴发建筑劳务有限公司	105,514,492.34	1.38
福州祥和模板技术开发有限公司	54,672,819.37	0.72
江苏金品建筑劳务有限公司	52,378,811.00	0.69
合计	1,275,958,316.09	16.74

6、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息		2,002,220.00
应收股利		
其他应收款	12,567,120,743.88	5,819,104,842.55
合计	12,567,120,743.88	5,821,107,062.55

以下是与应收利息有关的附注:

(1) 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
定期存款		2,002,220.00
合计		2,002,220.00

以下是与其他应收款有关的附注:

(2) 其他应收款分类披露:

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	12,686,538,685.96	99.84	119,417,942.08	0.94	12,567,120,743.88
余额百分比法	3,980,598,070.45	31.32	119,417,942.08	3.00	3,861,180,128.37
关联方组合	8,705,940,615.51	68.52			8,705,940,615.51
组合小计	12,686,538,685.96	99.84	119,417,942.08	0.94	12,567,120,743.88
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	19,851,245.82	0.16	19,851,245.82	100.00	
合计	12,706,389,931.78	100.00	139,269,187.90	1.10	12,567,120,743.88

续上表:

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,891,938,131.15	99.64	72,833,288.60	1.24	5,819,104,842.55
余额百分比法	2,427,776,284.87	41.06	72,833,288.60	3.00	2,354,942,996.27
关联方组合	3,464,161,846.28	58.58			3,464,161,846.28
组合小计	5,891,938,131.15	99.64	72,833,288.60	1.24	5,819,104,842.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	21,089,100.82	0.36	21,089,100.82	100.00	
合计	5,913,027,231.97	100.00	93,922,389.42	1.59	5,819,104,842.55

组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	2,617,767,378.93	78,533,021.36	3.00
1 年至 2 年 (含 2 年)	699,249,223.06	20,977,476.68	3.00
2 年至 3 年 (含 3 年)	587,941,842.77	17,638,255.27	3.00
3 年以上	75,639,625.69	2,269,188.77	3.00
合计	3,980,598,070.45	119,417,942.08	3.00

确定该组合的依据详见附注四、10。

组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款:

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方往来	8,705,940,615.51		
合计	8,705,940,615.51		

确定上述组合的依据详见附注四、10。

期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
历史遗留往来挂账	19,851,245.82	19,851,245.82	100.00	长期挂账收回可能性小
合计	19,851,245.82	19,851,245.82	100.00	

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

期初余额	本年增加		本年减少			年末余额
	计提	合并范围变动	收回或转回	核销	合并范围变动	
93,922,389.42	57,387,917.90		1,237,855.00		10,803,264.42	139,269,187.90

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收关联方往来款	8,705,940,615.51	3,464,161,846.28
资金往来款	2,994,312,067.80	1,242,272,211.44
代收代付款	50,909,831.21	34,950,541.56
拍地等政府部门保证金	641,751,924.16	264,753,853.00
押金、其他保证金		378,379,679.37
其他	313,475,493.10	528,509,100.32
合计	12,706,389,931.78	5,913,027,231.97

(5) 按欠款方归集年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
钱隆投资有限公司	资金往来	974,931,047.44	1年以内 664,216,496.47元；1-2年 114,954.91元；2-3年 846,833.11；3年以上 309,752,762.95元	7.67	
深圳福晟地产有限公司	资金往来	948,151,454.01	1年以内	7.46	
福建粤商投资有限公司	资金往来	900,134,910.00	1年以内	7.08	
福建明通建设集团有限公司	资金往来	684,497,564.45	1年以内 683,455,240.47元；1-2年 93,5205.73元；2-3年 107,118.25元；	5.39	
福晟集团有限公司	资金往来	536,369,979.68	1年以内 535,869,979.68元；1-2年 500000元；	4.22	
合计		4,044,084,955.58		31.83	

7、存货

(1) 存货分类：

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	86,309,945.60		86,309,945.60	48,136,461.59		48,136,461.59
库存商品（产成品）				21,094,784.66		21,094,784.66
周转材料	30,475,029.43		30,475,029.43	24,817,008.54		24,817,008.54
拟开发产品	148,783,504.39		148,783,504.39	5,598,286,895.39		5,598,286,895.39
在建开发产品	43,069,041,229.58		43,069,041,229.58	36,311,395,800.57		36,311,395,800.57
已完工开发产品	3,952,176,226.73		3,952,176,226.73	2,311,949,856.71		2,311,949,856.71
工程施工（已完工未结算款）	4,313,178,139.73		4,313,178,139.73	4,766,682,696.97		4,766,682,696.97
合计	51,599,964,075.46		51,599,964,075.46	49,082,363,504.43		49,082,363,504.43

具体明细如下：

A. 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
开阳雪花山	-	-	-	3,238,784.51		
钱隆御景	-	-	-	1,269,066.78		
钱隆时代城	-	-	-	952.93		
钱隆文化新城	-	-	-	1,734,048.54		
平湖守珍街项目	2025 年	2028 年	86.85 亿元	74,289,946.44	7,980,292.92	
领域园	待定	待定	待定	48,777,155.26	50,038,294.10	
佛山晟盈公馆	-	-	-	1,077,930,424.19		
翻身片区	-	-	-	27,669,490.93		
大布头	-	-	-	4,271,580,549.97		
田心、平湖	-	-	-	1,026,558.47		
钱隆城	待定	待定	待定	90,764,917.37	90,764,917.37	
其他项目	-	-	-	5,000.00		
合计				5,598,286,895.39	148,783,504.39	

B. 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
金城花园	2016 年 9 月	2021 年 4 月	1,960,000,000.00	1,289,618,282.81	1,048,755,076.43	
福晟榕华里中心	2017 年 4 月	2021 年 12 月	3,591,560,000.00	2,128,539,732.03	2,285,743,019.09	
奥园春晓新苑	2017 年 4 月	2020 年	516,850,000.00	445,236,989.34	487,008,153.17	
福晟钱隆御品	2018 年 4 月	2021 年 4 月	719,550,000.00	497,770,153.85	547,518,313.17	
钱隆樽品	2015 年 3 月	2020 年	2,447,000,000.00	1,701,104,380.41	1,242,158,184.54	
青城壹品	2015 年 3 月	2020 年 12 月	1,850,000,000.00	709,149,481.50	593,218,668.58	
皇庭丹郡	2017 年 12 月	2020 年 5 月	1,900,000,000.00	1,503,894,252.01		
福晟钱隆尚品花园	2017 年 12 月	2020 年 7 月	1,250,000,000.00	964,067,135.92	1,040,427,539.24	
万科臻都荟花园	2017 年 10 月	2020 年 3 月	1,256,982,600.00	1,110,005,458.47	990,941,853.66	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
朝阳壹品	2018年2月	2020年11月	1,400,000,000.00	512,283,255.06	616,533,021.99	
钱隆公馆	2014年5月	2020年	1,560,000,000.00	668,705,389.96	567,601,806.07	
钱隆奥体城	2016年5月	2020年	749,394,608.36	375,733,734.49		
海悦华庭	2014年11月	2020年4月	3,400,000,000.00	3,257,101,472.07	3,642,653,568.30	
钱隆学府	2016年6月	2022年2月	4,600,000,000.00	1,432,492,545.53		
安置区、开发区	2018年	2020年	1,989,160,000.00	927,349,255.67	1,317,514,194.09	
郑州南山府项目	2018年9月	2020年9月	-		319,989,479.03	
国宾美墅	2018年9月	2021年6月	-		595,222,150.65	
淮安福晟钱隆城	2017年10月	2020年3月	400,489,470.00	151,707,365.14		
珠宝大厦	2015年11月	2019年6月	525,671,000.00	190,851,415.30		
臻华花园	2015年10月	2020年11月	3,610,584,000.00	2,059,539,988.33	2,356,796,987.15	
钱隆水岸花园	2018年5月	2021年4月	1,545,928,900.00	250,179,173.40	311,510,474.35	
东莞钱隆华府	2020年3月	2022年3月	-		188,869,357.22	
湾堤苑全区	2016年12月	2020年4月	291,810,500.00	131,314,891.78		
新光天地花园	2013年1月	2022年12月	8,335,099,900.00	1,904,908,482.24	1,825,954,894.95	
钱隆天悦	2018年11月	2020年12月	-		712,031,806.45	
鸿儒新园	2014年4月	2020年6月	1,290,000,000.00	1,131,610,483.60	53,709,391.96	
拓福广场	2016年11月	2020年	1,056,000,000.00	874,355,649.35	690,388,538.28	
钱隆双玺 B	2018年7月	2020年10月	600,000,000.00	402,652,153.21	416,108,437.24	
领秀山水	2018年3月	2020年5月	1,050,000,000.00	1,081,492,849.29	1,518,074,254.14	
福晟·谦祥·钱隆城	2016年9月	2023年12月	约60亿元	3,931,643,087.47	5,251,555,281.49	
漳浦钱隆首府南区项目	2014年12月	2021年12月	2,095,000,000.00	578,801,581.08	736,559,818.26	
佛山晟盈公馆	2019年3月	2022年8月	3,510,762,800.00		1,311,543,471.49	
伴山华府	2018年4月	2020年11月	-		597,255,568.88	
印江南	2018年7月	2021年6月	1,500,000,000.00		1,028,792,051.53	
钱隆樽品	2017年9月	2020年8月	950,000,000.00		493,933,255.27	
江山府	2018年	2020年1月	1,100,000,000.00		969,487,500.81	
钱隆府	2019年1月	2022年3月	-		3,273,616,517.47	
福晟钱隆樽品苑	2018年12月	2021年4月	1,600,000,000.00	777,363,777.98	883,227,540.22	
美湖雅苑	2013年6月	2021年12月	600,000,000.00	610,035,016.37	346,107,730.27	
美湖馨苑、美湖澜苑	2017年8月	2020年11月	893,300,000.00	618,526,625.43	721,098,097.20	
钱隆双玺 A	2018年3月	2020年10月	1,300,000,000.00	868,976,378.25	991,313,811.81	
黄金海岸	2018年11月	2024年10月	2,000,000,000.00	1,459,552,445.70	1,566,241,551.38	
淮安福晟钱隆御景	2016年7月	2022年6月	2,029,636,500.00	696,854,715.86	493,251,153.77	
宁德钱隆大第	2017年9月	2020年3月	950,000,000.00	491,811,351.36	578,380,810.20	
半山御景	2018年5月	2021年1月	400,000,000.00	128,184,921.78	151,989,708.82	
惠州钱隆华府	2018年10月	2021年5月	1,530,000,000.00	208,176,472.13	305,958,190.96	
钱隆樽品花园	2017年6月	2020年4月	755,739,000.00	239,805,456.40		
合计				36,311,395,800.57	43,069,041,229.58	

c. 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
金城花园	2019 年		325,236,916.10	233,741,624.19	91,495,291.91	
钱隆首府	2012 年	3,297,451.81		506,866.99	2,790,584.82	
福晟学府	2011 年	4,310,065.07	84,046,471.40	84,342,990.95	4,013,545.52	
钱隆樽品	2019 年		876,641,038.18	847,199,841.25	29,441,196.93	
钱隆滨海城	2018 年	2,994,786.63	33,038,154.73		36,032,941.36	
漳浦钱隆首府北区项目	2017 年	86,687,617.42	23,735,036.65	44,274,998.38	66,147,655.69	
钱隆金山	2012 年	1,465,722.18			1,465,722.18	
钱隆御景	2015 年	9,542,393.06		926,120.30	8,616,272.76	
钱隆奥体城	2018 年	67,831,783.70	767,450,145.12	405,367,045.91	429,914,882.91	
钱隆大第	2013 年	153,127,705.55		19,305,853.03	133,821,852.52	
钱隆国际	2015 年	3,806,334.81			3,806,334.81	
钱隆首府	2008 年	785,062.36		392,678.83	392,383.53	
钱隆首座	2009 年	6,239,203.27		783,442.58	5,455,760.69	
钱隆天下	2008 年	8,070,293.95		4,145,708.27	3,924,585.68	
钱隆学府	2017 年	311,050,276.41	1,556,507,868.68	555,865,344.70	1,311,692,800.39	
淮安福晟钱隆城	2017 年	109,493,334.51	526,404,340.34	392,385,037.13	243,512,637.72	
珠宝大厦	2019 年		274,380,085.25	238,617,143.85	35,762,941.40	
臻华花园	2018 年	323,829,179.59		13,620,740.34	310,208,439.25	
新光天地花园	2018 年	387,369,203.45	222,923,101.98	411,667,390.57	198,624,914.86	
鸿儒新园	2015 年	29,831,734.82	1,345,412,216.27	1,166,553,106.09	208,690,845.00	
钱隆公馆	2015 年	12,325,578.39		10,920,892.10	1,404,686.29	
钱隆公馆 B	2013 年	3,425,020.17	8,729,255.42	5,252,946.85	6,901,328.74	
福安钱隆首府	2018 年	489,159,028.95	19,337,737.97		508,496,766.92	
美湖雅苑	2016 年	5,335,088.14	461,229,423.37	423,166,922.79	43,397,588.72	
黄金海岸	2018 年	223,773,961.92		15,964,391.71	207,809,570.21	
淮安福晟钱隆御景	2017 年	61,295,096.95	308,768,694.02	318,400,321.42	51,663,469.55	
其他项目		6,903,933.60		212,707.23	6,691,226.37	
合计		2,311,949,856.71	6,833,840,485.48	5,193,614,115.46	3,952,176,226.73	

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 3,536,711,787.84 元。

(3) 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项目	年末余额
累计已发生成本	50,832,466,721.80
累计已确认毛利	2,771,735,401.61
减：预计损失	
已办理结算的金额	49,291,023,983.68

项目	年末余额
建造合同形成的已完工未结算资产	4,313,178,139.73

8、一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额	备注
西部利得-磐晟稳健 2 号资产管理计划		185,000,000.00	(附注六、19)
信业华福-荣耀 6 号私募基金		180,000,000.00	(附注六、19)
大业信托保障基金		2,378,000.00	
合计		367,378,000.00	

9、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税额	640,235,104.69	284,116,591.86
待认证进项税额	6,889,065.58	61,409,429.97
预交税金	2,022,858,780.15	1,633,324,589.17
理财产品	200,000.00	556,325.00
待摊费用	5,777,777.07	4,240,360.53
其他		39,851,266.87
合计	2,675,960,727.49	2,023,498,563.40

10、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	1,614,401,385.00	95,936.71	1,614,305,448.29
其中：按公允价值计量的权益工具			
按成本计量的权益工具	1,614,401,385.00	95,936.71	1,614,305,448.29
合计	1,614,401,385.00	95,936.71	1,614,305,448.29

续上表：

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			
可供出售权益工具	1,575,774,418.00		1,575,774,418.00
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	1,575,774,418.00		1,575,774,418.00
合计	1,575,774,418.00		1,575,774,418.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预

见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
福建建泰建筑科技有限责任公司	21,489,418.00			21,489,418.00	10
福州龙庭园林工程有限公司	150,000.00			150,000.00	5
上海渤骥资产管理中心(有限合伙)	200,000,000.00			200,000,000.00	19.98
广汉珠江村镇银行股份有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	10
广东银隆投资有限公司	9,000,000.00			9,000,000.00	4.5
上海易锯颢顺投资中心(有限合伙)	14,490,000.00			14,490,000.00	15.09
粤港澳大湾区产融投资有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00	0.04
福建省长泰天颐置业有限公司		10,996,967.00		10,996,967.00	10
中国投融资担保股份有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	0.87
嘉兴仁颐投资合伙企业(有限合伙)	50,000,000.00			50,000,000.00	19.92
宁波梅山保税港区钜泽投资合伙企业(有限合伙)	1,147,525,000.00	30,750,000.00		1,178,275,000.00	19.99
前海勤博教育科技(深圳)有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	5
深圳开元嘉瑞投资合伙企业(有限合伙)	50,000,000.00			50,000,000.00	2.5
深圳市富源房地产开发有限公司	3,120,000.00		3,120,000.00		10.03
合计	1,575,774,418.00	41,746,967.00	3,120,000.00	1,614,401,385.00	

续上表：

被投资单位名称	减值准备				本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	
福建建泰建筑科技有限责任公司					
福州龙庭园林工程有限公司					
上海渤骥资产管理中心(有限合伙)					
广汉珠江村镇银行股份有限公司					
广东银隆投资有限公司		95,936.71		95,936.71	
上海易锯颢顺投资中心(有限合伙)					
粤港澳大湾区产融投资有限公司					175,068.49
福建省长泰天颐置业有限公司					
中国投融资担保股份有限公司					2,550,000.00
嘉兴仁颐投资合伙企业(有限合伙)					
宁波梅山保税港区钜泽投资合伙企业(有限合伙)					
前海勤博教育科技(深圳)有限公司					
深圳开元嘉瑞投资合伙企业(有限合伙)					
深圳市富源房地产开发有限公司					
合计		95,936.71		95,936.71	2,725,068.49

11、长期股权投资

被投资单位	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
郑州福晟物业管理有限公司	232,208.33		232,208.33	249,900.00		249,900.00
广州福晟房地产开发有限公司				39,350,596.49		39,350,596.49
福建富达福晟供应链有限公司	55,929,143.88		55,929,143.88	54,202,055.97		54,202,055.97
连工申远实业发展有限公司	40,703,543.45		40,703,543.45			-
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	5,977,396.55		5,977,396.55	18,495,065.52		18,495,065.52
福州市万弘房地产有限公司				1,372,125.25		1,372,125.25
华润置地(福州)投资有限公司	60,531,614.51		60,531,614.51	60,329,443.18		60,329,443.18
深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司				14,930,693.06		14,930,693.06
深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司				28,312,254.14		28,312,254.14
福建华君建筑工程有限公司				25,353,888.90		25,353,888.90
福州建迪混凝土有限公司	57,310,011.24		57,310,011.24	48,121,256.66		48,121,256.66
宁德晟到房地产开发有限公司				25,368,580.71		25,368,580.71
宁波保税区分吉投资管理合伙企业(有限合伙)	747,982,720.34		747,982,720.34	747,217,356.74		747,217,356.74
小计	968,666,638.30		968,666,638.30	1,063,303,216.62	-	1,063,303,216.62
合计	968,666,638.30		968,666,638.30	1,063,303,216.62	-	1,063,303,216.62

续上表:

被投资单位	本年增减变动							
	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								
小计								
二、联营企业								
郑州福晟物业管理有限公司			-17,691.67					
广州福晟房地产开发有限公司		39,350,596.49						
福建富达福晟供应链有限公司			1,727,087.91					
连工申远实业发展有限公司	42,858,000.00		-2,154,456.55					
福州首开瑞泰房地产开发有限公司			-12,517,668.97					
福州市万弘房地产有限公司			-1,372,125.25					
华润置地(福州)投资有限公司			202,171.33					
深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司		14,930,693.06						

被投资单位	本年增减变动							
	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
深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司		28,312,254.14						
福建华君建筑工程有限公司		25,353,888.90						
福州建曲混凝土有限公司			9,188,754.58					
宁德晟润房地产开发有限公司		22,534,489.48	-2,834,091.23					
宁波保翔区钜吉投资管理合伙企业(有限合伙)			765,363.60					
小计	42,858,000.00	130,481,922.07	-7,012,656.25					
合计	42,858,000.00	130,481,922.07	-7,012,656.25		-	-	-	-

12、投资性房地产

(1) 本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量:

项目	房屋、建筑物	合计
一、年初余额	5,694,236,112.18	5,694,236,112.18
二、本年变动	-30,500,735.29	-30,500,735.29
加: 外购		
存货\固定资产\在建工程转入		
企业合并增加		
减: 处置		
其他转出		
公允价值变动	-30,500,735.29	-30,500,735.29
三、年末余额	5,663,735,376.89	5,663,735,376.89

福建华成房地产土地资产评估有限公司以“闽华成评报(2020)咨字1035号-1041号”评估报告对本公司截止 2019 年 12 月 31 日的所有投资性房产的市场价值进行了评估, 本公司对 2019 年末投资性房地产的公允价值的确认参照了以上评估价值。

(2) 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况:

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用	
福州福晟财富中心(商业、商务办公、车位)	1,042,855,700.00						1,042,855,700.00
福州福华苑(商业、住宅)	37,430,800.00			3,961,300.00			41,392,100.00
福州百华大厦(办公)	44,832,100.00			-6,216,200.00			38,615,900.00
福州福晟大厦(办公、车位)	809,925,300.00			-27,171,000.00			782,754,300.00
福州福晟钱隆御景(三期)(商场)	85,400,000.00						85,400,000.00
漳州钱隆首府(商场)	53,623,000.00			1,000.00			53,624,000.00

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用	
福州福晟钱隆金山(商场)	84,950,000.00						84,950,000.00
福州福晟钱隆广场(商业、商务办公、车位)	3,483,289,600.00			68,300.00			3,483,357,900.00
漳浦县钱隆滨海城幼儿园及社区活动中心	29,030,000.00			50,000.00			29,080,000.00
成都钱隆天下(商业)	22,475,509.85			-1,149,509.04			21,326,000.81
其他项目	424,102.33			-44,626.25			379,476.08
合计	5,694,236,112.18			-30,500,735.29			5,663,735,376.89

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
钱隆广场 32-46 层	1,288,610,600.00	正待办理
钱隆滨海城 3 层、6 层	29,080,000.00	正在办理

13、固定资产

科目	年末余额	年初余额
固定资产	540,564,716.51	423,780,378.51
固定资产清理		
合计	540,564,716.51	423,780,378.51

以下是与固定资产有关的附注：

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	370,439,751.47	116,781,219.92	57,079,283.65	30,070,282.54	54,218,421.20	628,588,958.78
2. 本年增加金额	182,735,406.61	20,695,555.50	4,436,553.23	4,886,208.70	8,253,309.55	221,007,033.59
(1) 购置		17,436,613.21	1,374,791.22	1,109,972.82	7,265,670.36	27,187,047.61
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加		17,672.41	3,058,655.22	3,776,235.88	987,639.19	7,840,202.70
(4) 其他增加	182,735,406.61	3,241,269.88	3,106.79			185,979,783.28
3. 本年减少金额	61,368,414.14	2,061,654.37	12,000,357.25	2,799,747.35	7,574,021.68	85,804,194.79
(1) 处置或报废	12,704,382.52	2,034,145.31	6,883,313.41	17,320.00	1,863,256.40	23,502,417.64
(2) 其他	48,664,031.62	27,509.06	5,117,043.84	2,782,427.35	5,710,765.28	62,301,777.15
4. 年末余额	491,806,743.94	135,415,121.05	49,515,479.63	32,156,743.89	54,897,709.07	763,791,797.58
二、累计折旧						
1. 年初余额	49,417,905.51	59,895,483.88	34,430,893.52	18,769,829.10	42,294,468.26	204,808,580.27
2. 本年增加金额	19,254,541.81	13,602,850.04	7,850,690.07	6,932,279.35	6,513,416.70	54,153,777.97
(1) 计提	19,254,541.81	13,601,725.28	7,283,595.04	4,957,932.63	5,950,709.95	51,048,504.71
(2) 合并增加		1,124.76	567,095.03	1,974,346.72	562,706.75	3,105,273.26

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	其他	合计
3. 本年减少金额	19,271,145.42	1,487,658.42	8,798,366.17	1,333,787.80	4,844,319.36	35,735,277.17
(1) 处置或报废	1,932,765.82	1,483,211.22	6,275,781.00	16,764.00	1,564,163.02	11,272,685.06
(2) 其他	17,338,379.60	4,447.20	2,522,585.17	1,317,023.80	3,280,156.34	24,462,592.11
4. 年末余额	49,401,301.90	72,010,675.50	33,483,217.42	24,368,320.65	43,963,565.60	223,227,081.07
三、减值准备						
1. 年初余额						
2. 本年增加金额						
(1) 计提						
3. 本年减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 年末余额						
四、账面价值						
1. 年末账面价值	442,405,442.04	63,404,445.55	16,032,262.21	7,788,423.24	10,934,143.47	540,564,716.51
2. 年初账面价值	321,021,845.96	56,885,736.04	22,648,390.13	11,300,453.44	11,923,952.94	423,780,378.51

(2) 暂时闲置的固定资产情况

本公司本期无暂时闲置的固定资产。

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项目	未办妥产权证书金额	未办妥产权证书原因
钱隆广场 47-50 层	92,189,574.14	正待办理

14、在建工程

项目	年末余额	年初余额
在建工程	11,725,930.78	76,880,850.29
工程物资		
合计	11,725,930.78	76,880,850.29

(1) 在建工程

① 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
钢结构装配式建筑工业化产业基地				76,270,446.32		76,270,446.32
六建实验室				435,716.02		435,716.02
惠润元生产线建设	11,725,930.78		11,725,930.78			
其他				174,687.95		174,687.95
合计	11,725,930.78		11,725,930.78	76,880,850.29		76,880,850.29

(2) 重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (万元)	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
惠润元生产线建设	1,670.00		11,725,930.78			11,725,930.78
合计	1,670.00		11,725,930.78			11,725,930.78

续上表:

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中: 本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
惠润元生产线建设	70.22%	70.22%				其他来源
合计	—	—				—

注: 钢结构装配式建筑工业化产业基地本期因本集团权属子公司福建六建投资有限公司股权处置而减少。

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	土地使用权	专利权	合计
1. 账面原值				
(1) 年初余额	7,896,789.45	76,504,559.43	40,000,000.00	124,401,348.88
(2) 本年增加金额	2,183,444.62			2,183,444.62
—购置	975,113.91			975,113.91
—内部研发				
—企业合并增加	1,154,020.37			1,154,020.37
—其他	54,310.34			54,310.34
(3) 本年减少金额	126,535.06			126,535.06
—处置	28,244.46			28,244.46
—其他	98,290.60			98,290.60
(4) 年末余额	9,953,699.01	76,504,559.43	40,000,000.00	126,458,258.44
2. 累计摊销				
(1) 年初余额	3,261,065.85	7,466,669.32	4,333,333.33	15,061,068.50
(2) 本年增加金额	2,722,486.64	1,507,627.08	3,999,999.96	8,230,113.68
—计提	2,292,859.58	1,507,627.08	3,999,999.96	7,800,486.62
—其他	429,627.06			429,627.06
(3) 本年减少金额	22,934.52			22,934.52
—处置				
—其他	22,934.52			22,934.52
(4) 年末余额	5,960,617.97	8,974,296.40	8,333,333.29	23,268,247.66
3. 减值准备				
(1) 年初余额				
(2) 本年增加金额				
—计提				

项目	软件	土地使用权	专利权	合计
—其他				
(3) 本年减少金额				
—处置				
—其他				
(4) 年末余额				
4. 账面价值				
(1) 年末账面价值	3,993,081.04	67,530,263.03	31,666,666.71	103,190,010.78
(2) 年初账面价值	4,635,723.60	69,037,890.11	35,666,666.67	109,340,280.38

16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
福建华南设备租赁有限公司	919,709.73					919,709.73
福州福晟六建架子工程有限公司	1,511,839.85					1,511,839.85
福建中恒伟业商业管理有限公司	334,219.36					334,219.36
合计	2,765,768.94					2,765,768.94

(2) 商誉减值准备

截止2019年12月31日，本公司商誉未发生减值。

(一) 商誉形成过程及所在资产组或资产组组合的相关信息

注1：福建华南设备租赁有限公司（下以简称：华南设备租赁）商誉系本集团权属子公司福建六集团有限公司于2015年7月收购华南设备租赁100%股权时形成的，该商誉与华南设备租赁业务构成资产组。

注2：福州福晟六建架子工程有限公司（下以简称：六建架子）商誉系本集团权属子公司福建六集团有限公司于2017年12月收购六建架子60%股权时形成的，该商誉与六建架子业务构成资产组。

注3：福建中恒伟业商业管理有限公司（下以简称：中恒伟业）商誉系本集团于2015年12月收购中恒伟业100%股权时形成的，该商誉与中恒伟业业务构成资产组。

(二) 商誉减值测试过程、关键参数及商誉减值损失的确认方法

注1：经本公司管理层采用未来现金流量折现方法进行测试，管理层认为无需对资产组计提商誉减值。

资产组的可收回金额是采用未来现金流量折现值计算。采用未来现金流量折现方法所运用的主要假设包括：

营业收入增长率	20%-30%
毛利率	24%-34%
税前折现率	15%

管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定毛利率，并采用能够反映相关资产组和资产组组合的特定风险的税前利率为折现率；根据本公司管理层批准的长期预算，预测期为 5 年。上述假设用以分析该资产组的可收回金额。

注 2：经本公司管理层采用未来现金流量折现方法进行测试，管理层认为无需对资产组计提商誉减值。

资产组的可收回金额是采用未来现金流量折现值计算。采用未来现金流量折现方法所运用的主要假设包括：

营业收入增长率	20%-30%
财务费用占收入比例	10%-21%
毛利率	6%
税前折现率	15%

管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定毛利率、财务费用率，并采用能够反映相关资产组和资产组组合的特定风险的税前利率为折现率；根据公司管理层批准的长期预算，预测期为 5 年。上述假设用以分析该资产组的可收回金额。

注 3：经本公司管理层采用未来现金流量折现方法进行测试，管理层认为无需对资产组计提商誉减值。

资产组的可收回金额是采用未来现金流量折现值计算。采用未来现金流量折现方法所运用的主要假设包括：

营业收入增长率	5-10%
销售费用占收入比例	8%
毛利率	14%
税前折现率	15%

管理层根据历史经验及对市场发展的预测确定毛利率、财务费用率，并采用能够反映相关资产组和资产组组合的特定风险的税前利率为折现率；根据公司管理层批准的长期预算，预测期为 5 年。上述假设用以分析该资产组的可收回金额。

17、长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	1,267,251.66		566,883.92		700,367.74	
装修支出	29,290,779.40	9,298,660.40	10,442,061.17	13,422,310.87	14,725,067.76	

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
其他	46,447,312.42	4,812,106.27	4,000,347.26	16,309,859.96	30,949,211.47	
合计	77,005,343.48	14,110,766.67	15,009,292.35	29,732,170.83	46,374,646.97	

注：（1）“其他-其他减少额”主要系本集团权属子公司福建六集团有限公司 2018 年度集中购入的配件、模具，冲回本年实际开票金额与 2018 年的暂估入账金额的差异。另外，本集团权属子公司福建六集团有限公司处置福建六建杭萧科技有限公司减少 531,444.02 元。

（2）“装修支出-其他减少额”主要系本年处置深圳福晟地产有限公司、深圳市兴兆投资有限公司、惠州市原合房地产有限公司转出长期待摊费用。

18、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）已确认的递延所得税资产

项目	年末余额		年初余额	
	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	169,215,241.13	42,309,510.29	90,662,960.58	22,665,740.17
计提土地增值税	222,584,844.51	55,646,211.14	216,188,138.60	54,047,034.65
未实现内部交易利润	216,959,074.51	54,239,768.63	229,048,794.04	57,262,198.51
公允价值变动			81,755,222.08	20,438,805.52
可抵扣亏损	79,224.64	19,806.16		
合计	608,838,384.79	152,215,296.22	617,655,115.30	154,413,778.85

（2）已确认的递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	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
投资性房地产公允价值初始转换差额及后续变动	3,066,656,242.70	766,664,060.68	3,083,129,872.34	770,782,468.09
合计	3,066,656,242.70	766,664,060.68	3,083,129,872.34	770,782,468.09

19、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
福建福晟集团团购房尾款 ABS 次级份额认购	60,000,000.00	
招商创融专项计划	80,100,000.00	50,000,000.00
歌斐资产蓝筹联盟三期二号投资基金	10,000,000.00	10,000,000.00
平安信托晟信 2 号集合资金信托计划		8,780,000.00
PPP 项目形成的长期应收债权	543,830,553.78	598,390,235.48
西部利得-磐晟稳健 2 号资产管理计划		185,000,000.00
信业华福-荣耀 6 号私募基金		180,000,000.00
预付固定资产采购		219,240.00
信托保障基金	8,780,000.00	
减：一年内到期的其他非流动资产（见附注六、8）		365,000,000.00

项目	年末余额	年初余额
合计	702,710,553.78	667,389,475.48

注：本集团权属子公司福建六集团有限公司的 PPP 项目形成的长期应收债权期末余额中 PPP 芳草谷大厦项目 258,893,540.21 元用于借款质押。

20、所有权或使用权受到限制的资产

项目	年末账面余额（万元）	受限原因
货币资金	132,137.41	银行承兑汇票、信用证、保函等保证金及冻结资金
应收票据	11,107.39	质押借款
应收账款	30,656.07	质押借款
其他非流动资产	25,889.35	质押借款
投资性房地产	71,428.57	钱隆广场部分房产办公抵押
存货	30,614.29	中央美墅土地及在建抵押
存货	194,285.71	东升项目土地抵押
存货	32,857.14	闽侯钱隆御品在建抵押
存货	61,142.86	闽侯钱隆樽品 9#15#17#、二三期车位在建抵押
存货	17,800.00	福州朝阳项目在建工程抵押
存货	180,125.00	上海前滩项目在建工程
存货	61,285.71	漳州钱隆学府四期产权抵押、五期在建工程抵押
存货	10,000.00	宁德国宾美墅项目在建抵押
存货	62,814.29	中山盛隆臻华花园土地抵押
存货	14,088.57	中山福晟天地在建工程抵押
存货	42,857.14	拓福广场在建抵押
存货	75,121.85	长乐鹤尚美墅 2 个地块地块
存货	275,000.00	郑州钱隆城抵押
存货	56,718.58	中山钱隆华府住宅抵押
存货	45,757.14	湖州伴山美墅项目在建工程及对应土地
存货	55,885.71	闽侯印江南项目在建工程抵押
存货	15,318.50	宁德钱隆樽品项目在建工程抵押
存货	226,000.00	福州钱隆府项目在建工程抵押
存货	88,322.75	连江钱隆大第在建抵押
存货	121,766.39	漳州港项目大土块在建抵押
合计	1,938,980.42	

注：其中受限货币资金期末余额含于 3 个月内到期保证金等 518,197,000.00 元，作为现金及现金等价物认定。

21、短期借款

(1) 短期借款分类

借款条件	年末余额	年初余额
------	------	------

借款条件	年末余额	年初余额
质押借款	104,956,900.00	
抵押借款		840,100,000.00
保证借款	1,676,770,000.00	1,441,040,000.00
信用借款		153,400,000.00
合计	1,781,726,900.00	2,434,540,000.00

注：（1）质押借款 10,495.69 万元，系以本公司权属子公司福建六集团有限公司商业承兑汇票作为质押物向珠海华润银行吉大支行的借款。

（2）保证借款 167,677.00 万元，其中：138,567.00 万元系以本公司、潘伟明、陈伟红作为担保人，分别向工商银行福州鼓楼支行的借款 31,509.00 万元、向建设银行福州城东支行的借款 12,443.00 万元、向福建海峡银行总行营业部的借款 9,000.00 万元、向中国银行福州晋安支行的借款 53,024.00 万元、向广发银行福州分行的借款 19,999.00 万元、邮储银行福州分行的借款 12,592.00 万元；19,500.00 万元系以本公司、潘伟明作为担保人，向中信银行福州分行的借款；6,000.00 万元系以潘伟明、陈伟红作为担保人，向浦发银行福州分行的借款；3,610.00 万元系以本公司、子公司福建福晟隆祥房地产开发有限公司、子公司福建迅荣房地产开发有限公司、潘伟明、陈伟红作为担保人，向交通银行晋安支行的借款。

22、应付票据

种类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	1,077,330,477.27	
银行承兑汇票	42,504,904.93	1,981,020,000.00
合计	1,119,835,382.20	1,981,020,000.00

注：于 2019 年 12 月 31 日无已到期未支付的应付票据

23、应付账款

（1）应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付及预提工程款	2,978,563,104.01	958,098,154.47
应付货款	75,996,671.90	151,832,662.47
其他	1,217,751,106.84	27,090,190.86
合计	4,272,310,882.75	1,137,021,007.80

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因
福建省聚辉建设发展有限公司	57,600,226.00	暂未到票
福建绿宏生态园林工程有限公司	40,077,071.56	暂未到票
中建海峡建设发展有限公司	19,538,287.07	暂未到票

债权人名称	年末余额	未偿还或结转的原因
福建省二建建设集团有限公司	11,163,598.79	暂未到票
福建懋森园林工程有限公司	13,341,262.56	暂未到票
合计	141,720,445.98	

24、预收账款

(1) 预收款项明细情况

项目	年末余额	年初余额
预收房款	25,819,937,664.41	21,086,929,482.76
预收工程款	136,308,821.13	111,791,800.19
已结算未完工	537,583,076.55	467,439,780.95
其他	139,817,523.24	44,076,439.84
合计	26,633,647,085.33	21,710,237,503.74

其中，期末预售金额前五项目如下：

项目名称	年末余额	年初余额
福晟·谦祥·钱隆城	4,588,594,440.00	2,370,907,021.00
海悦华庭	2,574,601,775.00	735,701,655.00
金城花园	1,893,195,003.70	915,873,177.00
漳浦钱隆首府南区项目	1,483,502,613.24	893,394,846.94
钱隆樽品	1,417,956,512.58	2,332,569,397.81
合计	11,957,850,344.52	7,248,446,097.75

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

项目	年末余额
累计已发生成本	12,150,899,020.24
累计已确认毛利	392,144,088.93
预计损失	
已办理结算的金额	13,080,626,185.72

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	84,985,913.15	5,627,281,407.41	5,648,695,279.51	63,572,041.05
二、离职后福利—设定提存计划	393,746.25	28,259,076.55	28,318,196.38	334,626.42
三、辞退福利	292,702.00	7,672,303.99	7,965,005.99	
四、一年内到期的其他福利				
合计	85,672,361.40	5,663,212,787.95	5,684,978,481.88	63,906,667.47

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
----	------	------	------	------

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	82,235,226.81	5,569,522,833.15	5,589,245,284.16	62,512,775.80
2、职工福利费	1,504,950.60	14,485,057.04	15,898,039.42	91,968.22
3、社会保险费	212,030.18	19,050,912.78	19,046,758.43	216,184.53
其中：医疗保险费	188,952.28	16,762,071.00	16,760,767.24	190,256.04
工伤保险费	3,461.70	854,186.64	851,055.29	6,593.05
生育保险费	19,616.20	1,418,853.26	1,419,134.02	19,335.44
其他		15,801.88	15,801.88	
4、住房公积金	307,777.15	18,893,007.69	19,020,321.64	180,463.20
5、工会经费和职工教育经费	716,922.90	4,563,649.86	4,725,928.97	554,643.79
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
8、其他	9,005.51	765,946.89	758,946.89	16,005.51
合计	84,985,913.15	5,627,281,407.41	5,648,695,279.51	63,572,041.05

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险费	382,916.40	27,563,838.11	27,623,155.99	323,598.52
2、失业保险费	10,829.85	695,238.44	695,040.39	11,027.90
3、企业年金缴费				
合计	393,746.25	28,259,076.55	28,318,196.38	334,626.42

(4) 辞退福利

本集团本期因解除劳动关系所提供辞退福利为767.23万元，期末应付未付金额为0万元。

26、应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	78,858,129.04	67,506,740.22
企业所得税	517,320,573.39	435,684,367.10
个人所得税	16,539,063.94	7,237,289.09
城市维护建设税	17,355,825.88	4,512,164.48
房产税	5,632,164.91	3,124,911.83
土地增值税	160,744,193.43	113,740,742.74
教育费附加	10,700,784.82	3,301,670.56
土地使用税	2,697,760.18	1,518,993.39
印花税	1,786,282.67	2,720,706.28
营业税	9,854,973.43	9,789,612.88
其他税费	4,135,249.76	2,085,796.28
合计	825,625,001.45	651,222,994.85

27、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	243,744,491.98	97,192,758.10
企业债券利息	181,330,732.12	73,080,595.42
短期借款应付利息	6,098,285.04	20,583,331.23
押金、保证金	708,379,563.07	777,712,542.08
应付关联方往来款	836,011,583.39	657,166,688.75
资金往来款	1,902,707,882.55	1,712,577,361.87
代收代付款	210,106,972.16	218,621,435.85
购房意向金	494,578,993.48	758,475,481.72
预提土地增值税	1,165,877,610.79	1,075,121,950.51
其他	753,311,959.87	222,412,684.46
合计	6,502,148,074.45	5,612,944,829.99

(1) 重要的已逾期未支付的利息情况
无。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
福州市万科发展有限公司	486,988,764.79	未结算
福州市万弘房地产有限公司	235,755,720.74	未结算
惠州市原合房地产有限公司	208,420,574.66	未结算
福晟集团有限公司	200,680,033.73	未结算
福州兴发建筑劳务有限公司	148,403,077.63	未结算
合计	1,280,248,171.55	

28、一年内到期的非流动负债

类别	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注六、30）	4,606,368,975.34	6,539,475,712.64
一年内到期的应付债券（附注六、31）		1,058,858,000.00
合计	4,606,368,975.34	7,598,333,712.64

29、其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
短期应付债券	1,200,000,000.00	1,300,000,000.00
预提费用		
合计	1,200,000,000.00	1,300,000,000.00

短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
2018 年度第一期超短期融资券	100.00	2018/8/23	1 年	300,000,000.00	300,000,000.00
2018 年度第二期超短期融资券	100.00	2018/12/11	9 个月	300,000,000.00	300,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	上年年末余额
2018年度第三期超短期融资券	100.00	2018/5/18	9个月	500,000,000.00	500,000,000.00
2018年度第四期超短期融资券	100.00	2018/9/3	9个月	200,000,000.00	200,000,000.00
2019年度第一期超短期融资券	100.00	2019/02/18	9个月	300,000,000.00	
2019年度第二期超短期融资券	100.00	2019/1/31	9个月	300,000,000.00	
2019年度第三期超短期融资券	100.00	2019/8/16	9个月	300,000,000.00	
2019年度第四期超短期融资券	100.00	2019/9/2	9个月	300,000,000.00	
2019年度第五期超短期融资券	100.00	2019/9/10	9个月	300,000,000.00	
2019年度第六期超短期融资券	100.00	2019/10/24	9个月	300,000,000.00	
合计				3,100,000,000.00	1,300,000,000.00

(续表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	折溢价摊销	本期偿还	年末余额
2018年度第一期超短期融资券		14,809,315.07		300,000,000.00	
2018年度第二期超短期融资券		15,349,315.07		300,000,000.00	
2018年度第三期超短期融资券		4,315,068.49		500,000,000.00	
2018年度第四期超短期融资券		6,164,383.56		200,000,000.00	
2019年度第一期超短期融资券	300,000,000.00	16,643,835.62		300,000,000.00	
2019年度第二期超短期融资券	300,000,000.00	16,643,835.62		300,000,000.00	
2019年度第三期超短期融资券	300,000,000.00	7,882,191.78			300,000,000.00
2019年度第四期超短期融资券	300,000,000.00	6,904,109.59			300,000,000.00
2019年度第五期超短期融资券	300,000,000.00	6,842,465.75			300,000,000.00
2019年度第六期超短期融资券	300,000,000.00	4,191,780.82			300,000,000.00
合计	1,800,000,000.00	99,746,301.37		1,900,000,000.00	1,200,000,000.00

30、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	年末余额	年初余额	年末利率区间
质押借款	6,884,000,000.00	5,174,000,000.00	8.50-15.00%
抵押借款	12,863,002,941.95	13,668,190,000.00	5.2250%-13.10%
保证借款	2,184,289,869.67	2,226,036,096.86	7.70%-10.2125%
信用借款	250,000,000.00	1,345,000,000.00	
减：一年内到期的长期借款(附注六、28)	4,606,368,975.34	6,539,475,712.64	
合计	17,574,923,836.28	15,873,750,384.22	

31、应付债券

(1) 应付债券分类：

项目	年末余额	年初余额
----	------	------

项目	年末余额	年初余额
企业债券	5,314,132,461.71	2,488,441,468.38
中期票据		
合计	5,314,132,461.71	2,488,441,468.38

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值（元）	发行日期	债券期限	发行金额
福建福晟集团有限公司 2018 年公司债券第一期	100.00	2018-11-15	3 年	1,000,000,000.00
福建福晟集团有限公司 2018 年公司债券第二期	100.00	2018-12-13	3 年	1,500,000,000.00
福建福晟集团有限公司 2019 年公司债券第一期	100.00	2019-3-18	3 年	1,000,000,000.00
福建福晟集团有限公司 2019 年公司债券第二期	100.00	2019-4-22	3 年	1,000,000,000.00
福建福晟集团有限公司 2019 年公司债券第三期	100.00	2019-1-23	749 天	830,000,000.00
福建六建集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）	100.00	2016-08-23	3 年	600,000,000.00
福建六建集团有限公司 2016 年公司债券（第二期）	100.00	2016-09-20	3 年	400,000,000.00
福建六建集团有限公司 2017 年公司债券（第一期）	100.00	2017-09-27	2 年	320,000,000.00
小计				
减：一年内到期的长期债券				
合计				

续上表：

债券名称	年初余额	本年发行	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
福建福晟集团有限公司 2018 年公司债券第一期	994,217,450.84		235,136.95		994,452,587.79
福建福晟集团有限公司 2019 年公司债券第二期	1,494,224,017.54		79,977.04		1,494,303,994.58
福建福晟集团有限公司 2019 年公司债券第一期		1,000,000,000.00	-2,267,717.99		997,732,282.01
福建福晟集团有限公司 2019 年公司债券第二期		1,000,000,000.00	-2,356,402.67		997,643,597.33
福建福晟集团有限公司 2019 年公司债券第三期		830,000,000.00			830,000,000.00
福建六建集团有限公司 2016 年公司债券（第一期）	340,008,000.00			340,008,000.00	
福建六建集团有限公司 2016 年公司债券（第二期）	398,850,000.00			398,850,000.00	
福建六建集团有限公司 2017 年公司债券（第一期）	320,000,000.00			320,000,000.00	
小计	3,547,299,468.38	2,830,000,000.00	-4,309,006.67	1,058,858,000.00	5,314,132,461.71
减：一年内到期的长期债券	1,058,858,000.00				
合计	2,488,441,468.38	2,830,000,000.00	-4,309,006.67	1,058,858,000.00	5,314,132,461.71

32、长期应付款

科目	年末余额	年初余额
----	------	------

科目	年末余额	年初余额
长期应付款		373,655.78
专项应付款		
合计		373,655.78

以下是与长期应付款有关的附注：

(1) 按款项性质列示长期应付款

项目	年末余额	期初余额
房改户维修基金		373,655.78
合计		373,655.78

33、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助		2,579,413.86		2,579,413.86	补偿
合计		2,579,413.86		2,579,413.86	—

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产/收益相关
拆迁补偿		2,579,413.86				2,579,413.86	与收益相关
合计		2,579,413.86				2,579,413.86	—

34、实收资本

股东名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
广州钱隆投资有限公司		3,000,000,000.0		3,000,000,000.0
福晟集团有限公司	3,000,000,000.00		3,000,000,000.0	
合计	3,000,000,000.00	3,000,000,000.0	3,000,000,000.0	3,000,000,000.00

35、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价				
其他资本公积	4,082,948,481.06	9,195,395.34	2,911,405.69	4,089,232,470.71
合计	4,082,948,481.06	9,195,395.34	2,911,405.69	4,089,232,470.71

注：(1) 其他资本公积本年增加 9,195,395.34 元，系本期处置子公司，将以前年度合并报表中因权益性交易产生的资本公积转入当期损益；

(2) 其他资本公积本年减少 2,911,405.69 元，系本期购买或处置子公司少数股权，根据合并准则将收购成本或处置价款与按比例享有的子公司权益份额的差额调减资本公积。

36、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益 其中：重新计量设定受益计划变动额 权益法下不能转损益的其他综合收益	1,659,074,532.42						1,659,074,532.42
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益 其中：权益法下可转损益的其他综合收益 可供出售金融资产公允价值变动损益 非投资性房地产转换为采用公允价值进行后续计量的投资性房地产损益 外币财务报表折算差额	1,659,074,532.42						1,659,074,532.42
合计	1,659,074,532.42						1,659,074,532.42

37、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	6,280,341,921.28	
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	6,280,341,921.28	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	851,896,689.44	
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他	12,961,481.71	
年末未分配利润	7,119,277,129.01	

注：“其他”项系指母公司本期购买子公司少数股东拥有的子公司股权或在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，购买或处置对价与按照对应持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，因母公司资本公积不足冲减，调整冲减了未分配利润。

38、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本明细情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	42,585,554,240.74	37,938,622,728.59	40,134,609,707.98	35,238,955,155.35
其他业务	95,271,522.96	45,658,441.88	53,619,158.01	25,481,813.11
合计	42,680,825,763.70	37,984,281,170.47	40,188,228,865.99	35,264,436,968.46

报告期内确认收入金额前五名的开发项目：

项目名称	本年发生额	上年发生额
鸿儒新园	1,546,105,497.42	
钱隆樽品	1,395,598,278.96	
钱隆学府	801,023,546.15	537,246,919.38
淮安钱隆城	712,715,504.48	245,525,331.34
钱隆奥体城	652,692,090.19	414,457,128.65
合计	5,108,134,917.20	1,197,229,379.37

(2) 主营业务（分类）

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发	8,418,910,756.92	5,534,801,330.16	8,309,882,214.69	5,167,146,983.77
工程施工	22,777,019,128.98	21,160,737,722.65	22,037,047,420.61	20,368,533,453.16
批发贸易	11,206,113,093.72	11,202,250,274.70	8,617,359,671.76	8,610,901,456.37
房产租赁	183,511,261.12	40,833,401.08	101,848,790.58	23,948,786.23
物业服务			55,163,499.94	56,730,392.29
其他			1,013,308,110.40	1,011,694,083.53
合计	42,585,554,240.74	37,938,622,728.59	40,134,609,707.98	35,238,955,155.35

(3) 其他业务（分类）

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
委贷收入			1,354,498.10	-
电费转售收入			9,811,772.44	12,346,910.88
其他	95,271,522.96	45,658,441.88	42,452,887.47	13,134,902.23
合计	95,271,522.96	45,658,441.88	53,619,158.01	25,481,813.11

39、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	77,307,653.21	84,325,140.57
教育费附加	30,118,656.97	41,155,908.00
土地增值税	662,511,366.66	726,805,022.50
地方教育费附加	20,070,768.58	27,203,348.83
印花税	22,624,793.96	23,170,558.89
房产税	18,761,061.96	14,364,222.15
车船使用税	27,550.62	55,241.80

项目	本年发生额	上年发生额
土地使用税	14,433,151.49	13,466,650.68
营业税	22,592,927.89	156,597,490.34
其他	15,193,772.95	7,863,676.39
合计	883,641,704.29	1,095,007,260.15

40、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
办公费用	22,768,396.70	12,854,268.69
财产摊销费用	9,995,781.70	3,284,067.93
差旅费	1,153,207.75	1,444,317.75
广告及设计策划费	66,662,671.48	70,452,431.09
业务招待费	3,454,723.64	4,494,748.20
品牌建设费	78,689.02	479,166.56
推广活动费	73,383,286.58	84,791,808.90
物业公司服务费	7,999,079.47	10,854,440.53
销售代理费及佣金	133,735,370.78	96,784,269.93
薪酬	88,213,156.61	73,948,429.88
其他	17,439,716.05	18,801,075.63
合计	424,884,079.78	378,189,025.09

41、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
办公费用	22,158,452.85	35,563,917.56
财产摊销费用	37,614,462.23	34,372,518.70
差旅费	14,624,208.68	19,614,326.89
中介机构费用	41,435,643.73	56,905,314.58
会议费	736,438.89	1,244,973.44
业务招待费	50,491,433.05	55,464,513.16
税费	1,147,773.47	3,634,531.45
薪酬	382,530,882.61	361,774,794.65
租金水电物业费	30,022,527.98	28,153,270.41
其他	32,792,003.22	59,001,673.95
合计	613,553,826.71	655,729,834.79

42、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	655,839,125.43	562,251,030.53
减：利息收入	9,360,309.11	40,655,683.47
手续费支出	137,858,500.66	89,751,722.81
其他支出	2,336,948.39	117,727,191.72

项目	本年发生额	上年发生额
汇兑损益	-1,836,352.64	11,614,756.02
合计	784,837,912.73	740,689,017.61

43、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账损失	-124,675,268.57	-4,537,382.91
二、商誉减值损失		
三、可供出售金融资产减值损失	-95,936.71	
合计	-124,771,205.28	-4,537,382.91

44、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动相关的政府补助	25,657,471.45	15,209,075.46	25,657,471.45
代扣个人所得税手续费返回	469,414.92	236,613.83	
合计	26,126,886.37	15,445,689.29	25,657,471.45

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
纳税大户奖励	200,000.00	580,000.00	与收益相关
稳岗补贴	103,877.41	25,998.19	与收益相关
土地价款抵减销项税额	20,266,231.26	14,590,762.77	与收益相关
福州市晋安区财政局新增入库企业补助	15,000.00		与收益相关
收晋安区财政局2018年高增长企业奖励金	10,000.00		与收益相关
2017年度总部经济奖励	5,000,000.00		与收益相关
劳动就业管理中心失业保险补贴		6,234.50	与收益相关
其他	62,362.78	6,080.00	与收益相关
合计	25,657,471.45	15,209,075.46	

45、投资收益

(1) 投资收益来源

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-7,012,656.25	-33,977,728.94
处置长期股权投资产生的投资收益	-86,558,554.67	131,226,052.36
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	3,329,960.50	6,923,103.37
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	19,295,852.06	-54,683,402.52
持有至到期投资在持有期间的投资收益	7,629,041.08	

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	2,725,068.49	4,490,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		4,000,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他	414,649.95	9,908.48
合计	-60,176,638.84	57,987,932.75

46、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	304,371.48	-136,074,368.50
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产	-30,500,735.29	2,420,964.71
合计	-30,196,363.81	-133,653,403.79

47、资产处置收益

项目	本年发生额	上年发生额
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组的利得（损失“-”）		
处置非流动资产的利得（损失“-”）	-6,628,790.32	38,496,104.41
债务重组中处置非流动资产的利得（损失“-”）		
非货币性资产交换的利得（损失“-”）		
合计	-6,628,790.32	38,496,104.41

48、营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常经营无关的政府补助	94,909.54	7,018,076.80	94,909.54
违约赔偿收入	7,906,960.41	5,140,691.89	7,906,960.41
非流动资产处置利得	268,732.28	62,000.00	268,732.28
其他	3,062,240.65	2,177,270.12	3,062,240.65
合计	11,332,842.88	14,398,038.81	11,332,842.88

(2) 计入当期损益的与企业日常活动无关的政府补助

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
税收贡献奖		6,602,076.80	
科研经费补助		416,000.00	
其他	94,909.54		与收益相关
合计	94,909.54	7,018,076.80	

49、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组损失	72,872,428.62		72,872,428.62
对外捐赠支出	16,959,041.00	8,788,943.69	16,959,041.00
罚款支出	9,454,593.53	1,315,432.64	9,454,593.53
赔偿金、违约金及滞纳金	14,997,159.29	21,611,989.09	14,997,159.29
非流动资产毁损报废损失	456,721.69	70,874.57	456,721.69
其他	489,252.70	1,638,882.43	489,252.70
合计	115,229,196.83	33,426,122.42	115,229,196.83

50、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	874,845,779.00	931,102,614.69
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	1,058,692.10	-92,133,355.81
所得税费用	875,904,471.10	838,969,258.88

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	1,690,084,603.89
按适用税率计算的所得税费用	422,521,150.97
子公司适用不同税率的影响	85,097.63
调整以前期间所得税的影响	-347,940.03
非应税收入的影响	14,640,221.91
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	146,303,833.14
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-19,151,896.86
本年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	309,303,906.93
其他	2,550,097.41
所得税费用	875,904,471.10

51、其他综合收益的税后净额

详见附注六、36。

52、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	10,467,585,917.67	10,900,803,930.99
其中：往来款项	9,429,959,926.31	10,103,050,188.38
银行存款利息收入	189,898,610.39	38,594,277.66
其他业务收入收到的现金	19,302,629.40	12,333,910.08
营业外收入收到的现金	17,473,816.47	20,230,148.24

项目	本年发生额	上年发生额
使用受限资金本年减少（银行承兑汇票保证金、保函保证金等）	693,888,492.10	
其他	117,062,443.00	726,595,406.63

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	19,040,620,582.22	9,090,796,544.02
其中：往来款项	18,334,391,493.36	7,580,534,946.02
销售费用支付的现金	326,659,486.97	297,845,230.32
管理费用支付的现金	231,031,201.98	252,562,062.98
营业外支出支付的现金	118,713,740.49	33,360,149.95
使用受限资金本年增加（银行承兑汇票保证金等）	10,014,688.56	295,569,565.40
其他	19,809,970.86	630,924,589.35

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到的其他与投资活动有关的现金	28,129.05	2,182,013,429.22
其中：从“取得子公司及其他营业单位支付的现金净额”重分类至本科目列示的金额	28,129.05	2,182,013,429.22

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与投资活动有关的现金		766,750.58
其中：从“处置子公司及其他营业单位收到的现金净额”重分类至本科目列示的金额		766,750.58

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	41,717,741.39	46,471,759.92
其中：财务顾问费、贷款通道费用、承销费等融资费用	41,717,741.39	34,118,795.36
其他		12,352,964.56

53、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年金额	上年金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	814,180,132.79	1,169,918,357.15
加：资产减值准备	124,771,205.28	4,537,382.91
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	51,048,504.71	42,939,008.71
无形资产摊销	7,800,486.62	6,961,175.81
长期待摊费用摊销	15,009,292.35	10,761,638.31

项目	本年金额	上年金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	6,628,790.32	-38,496,104.41
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	187,989.41	8,874.57
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	30,196,363.81	133,653,403.79
财务费用（收益以“-”号填列）	718,742,183.58	763,847,360.10
投资损失（收益以“-”号填列）	60,176,638.84	-57,987,932.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,069,027.35	-82,988,022.29
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,118,407.41	-9,145,333.52
存货的减少（增加以“-”号填列）	-908,148,296.01	-7,136,531,458.17
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-7,058,346,064.57	3,314,396,706.99
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,451,211,168.81	6,225,690,253.38
其他		-190,373,745.85
经营活动产生的现金流量净额	-2,688,590,984.12	4,157,191,564.73
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：		
现金的年末余额	1,862,140,161.75	4,707,685,782.41
减：现金的年初余额	4,707,685,782.41	3,575,929,978.38
加：现金等价物的年末余额	518,197,000.00	
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,327,348,620.66	1,131,755,804.03

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	544,400,000.00
其中：福州正合利信投资有限公司	237,500,000.00
福州优国弘兴投资有限公司	70,000,000.00
福州东方昶信投资有限公司	10,000,000.00
福州世纪汇祥投资有限公司	21,000,000.00
福州优利鸿信投资有限公司	20,000,000.00
宁德晟闽房地产开发有限公司	140,000,000.00
郑州科德睿置业有限公司	45,900,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	191,616,721.53
其中：宁德晟闽房地产开发有限公司	76,647,244.20
东莞市傲域房地产投资有限公司	22,345.90
中山市盛源房地产开发有限公司	220,428.19
福州优国弘兴投资有限公司	5,544.46
潮州绿美房地产开发有限公司	353,473.77

项目	金额
福州千裕投资有限公司	49,879.67
福州鑫德鼎祥投资有限公司	3,220.13
福州榕泰德胜投资有限公司	7,251.33
福州优利鸿信投资有限公司	21,225.05
福州世纪汇祥投资有限公司	10,377.46
宁德致晟房地产开发有限公司	57,431,943.94
福州正合利信投资有限公司	210.94
福州瑞福利信投资有限公司	4,662.76
福州福利华投资有限公司	29,977,311.48
福州晟润房地产开发有限公司	5,991,918.46
福州永润房地产开发有限公司	9,168,651.65
福州东方昶信投资有限公司	79,552.96
福州康晟光誉投资有限公司	1,492.31
四川云星房地产开发有限公司	243,317.69
郑州科德睿置业有限公司	11,376,669.18
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	352,783,278.47
其中：列报于“收到其他与投资活动有关的现金”项目的金额	

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	690,637,095.68
其中：厦门第一建筑工程有限公司	334,532,641.82
淮安市洪泽新实验项目投资管理有限公司	89,412,453.86
深圳福晟地产有限公司	51,000,000.00
深圳福晟钱隆商业开发有限公司	51,000,000.00
福州晋和联建筑劳务有限公司	50,000,000.00
广州福晟房地产开发有限公司	40,000,000.00
连江申远实业发展有限公司	19,592,000.00
福建禾信元投资有限公司	10,000,000.00
福建六建投资有限公司	10,000,000.00
广州钱隆投资有限公司	10,000,000.00
郑州仁晟实业有限公司	10,000,000.00
郑州晟福隆实业有限公司	10,000,000.00
郑州美筑房地产开发有限公司	5,100,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	79,868,911.95
其中：惠州市原合房地产有限公司	37,477,544.28
连江申远实业发展有限公司	28,688,312.99
中山市正培电子科技有限公司	8,978,357.36
深圳福晟地产有限公司	3,273,737.96

项目	金额
深圳市兴兆投资有限公司	997,245.34
郑州晟鼎源置业有限公司	159,284.92
河南绿洲城置业有限公司	74,615.10
郑州晟易鸿置业有限公司	66,084.06
广州南沙福晟钱隆房地产开发有限公司	18,608.49
珠海信泰合晟置业有限公司	17,996.86
珠海钱隆置业有限公司	15,186.30
广州晟福祥投资有限公司	11,306.16
福建禾信元投资有限公司	11,074.48
深圳福晟钱隆商业开发有限公司	8,582.13
郑州仁晟实业有限公司	8,080.73
福建福晟建设有限公司	6,700.32
郑州兰晟实业有限公司	6,665.95
福建福晟钱隆园林投资有限公司	6,662.98
广东晟辉祥装饰工程有限公司	6,581.06
广州钱隆投资有限公司	6,096.86
荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	5,232.45
四川金玉建设工程有限公司	4,740.40
郑州晟福隆实业有限公司	4,682.33
福州钱隆凯晟投资有限公司	3,966.59
广州晟裕盈实业有限公司	3,101.55
深圳市福晟钱隆城开发有限公司	3,015.39
深圳市鼎坤房地产开发有限公司	1,474.72
深圳市福晟琛基业实业有限公司	730.55
广州福晟产业投资有限公司	723.18
郑州福鸿晟实业有限公司	682.91
郑州美筑房地产开发有限公司	658.86
荥阳福晟置业有限公司	608.28
许昌晟和福置业有限公司	570.41
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	610,768,183.73
其中：列报于“支付其他与投资活动有关的现金”项目的金额	

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上年金额
一、现金	1,862,140,161.75	4,707,685,782.41
其中：库存现金	1,656,238.39	3,816,995.75
可随时用于支付的银行存款	1,858,125,837.25	4,132,128,558.08
可随时用于支付的其他货币资金	2,358,086.11	571,740,228.58

项目	本年金额	上年金额
二、现金等价物	518,197,000.00	
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,380,337,161.75	4,707,685,782.41
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	518,197,000.00	

注：现金和现金等价物不含不能随时用于支付的存款。

(3) 货币资金与现金及现金等价物的调节

项目	年末数	期初数
货币资金	3,183,514,246.36	6,194,751,359.12
减：使用受到限制的存款	1,321,374,084.61	1,487,065,576.71
其中：票据、信用证等保证金	518,197,000.00	1,487,065,576.71
法定存款准备金		
其他受限资金		
减：不属于现金及现金等价物范畴的定期存款		
加：其他现金等价物	518,197,000.00	
年末现金及现金等价物余额	2,380,337,161.75	4,707,685,782.41

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
郑州鼎德睿置业有限公司	2019.1.25	45,900,000.00	51.00	现金收购	2019.1.25	投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-41,788,967.68
宁德晟润房地产开发有限公司	2019.9.10	162,534,489.48	100.00	现金收购	2019.9.10	投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-3,687,203.60
东莞市傲域房地产投资有限公司	2019.4.28	31,224,490.00	51.00	现金收购	2019.4.28	投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-256,084.82
中山市盛源房地产开发有限公司	2019.8.1	327,747,399.10	60.00	现金收购	2019.8.1	投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-615,234.06
福州优国弘兴投资有限公司	2019.3.26	70,000,000.00	100.00	现金收购	2019.3.26	投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-5,567,605.89
湖州绿美房地产开发有限公司	2019.3.26	430,000,000.00	100.00	现金收购	2019.3.26	投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-14,043,694.73
福州千裕投资有限公司	2019.6.11		100.00	现金收购	2019.6.11	投资协议签署并完成股权登记工商变更		3,445.23
福州鑫德鼎祥投资有限公司	2019.9.11		100.00	现金收购	2019.9.11	投资协议签署并完成股权登记工商变更		-148,445.00

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福州容泰德生投资有限公司	2019.5.9		100.00	现金收购	2019.5.9	更 投资协议签署并完成股权登记工商变更		-4,253.40
福州优利鸣信投资有限公司	2019.3.13	20,000,000.00	100.00	现金收购	2019.3.13	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-48,854.68
福州瑞聚房地产开发有限公司	2019.3.13	50,000,000.00	100.00	现金收购	2019.3.13	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-13,398,229.28
福州世纪汇祥投资有限公司	2019.2.27	21,000,000.00	100.00	现金收购	2019.2.27	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-705,780.24
宁德致晟房地产开发有限公司	2019.2.27	51,000,000.00	100.00	现金收购	2019.2.27	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-10,884,630.44
福州正合利信投资有限公司	2019.5.9	237,500,000.00	100.00	现金收购	2019.5.9	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-621,364.96
福州瑞福利信投资有限公司	2019.5.9	10,000,000.00	100.00	现金收购	2019.5.9	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-7570.02
福州福利华投资有限公司	2019.5.9	237,500,000.00	95.00	现金收购	2019.5.9	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-123,942.08
福州晟润房地产开发有限公司	2019.5.9	102,703,264.71	100.00	现金收购	2019.5.9	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-11,960,571.67
福州永润房地产开发有限公司	2019.5.9	207,296,735.29	100.00	现金收购	2019.5.9	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-19,641,998.33
福州东方恒信投资有限公司	2019.7.12	10,000,000.00	100.00	现金收购	2019.7.12	更 投资协议签署、投资款支付并完成股权登记工商变更		-534,007.51
福州康晟光誉投资有限公司	2019.11.18		100.00	现金收购	2019.11.18	更 投资协议签署并完成股权登记工商变更		-3,566.69

(2) 合并成本及商誉

项目	郑州科德睿置业有限公司	宁德晟润房地产开发有限公司	东莞市傲域房地产投资有限公司	中山市盛源房地产开发有限公司
合并成本：	45,900,000.00	162,534,489.48	31,224,490.00	327,747,399.10
支付的现金	45,900,000.00	140,000,000.00	31,224,490.00	327,747,399.10
转移非现金资产的公允价值				
发行或承担债务的公允价值				
发行权益性证券的公允价值				
或有对价的公允价值				
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		22,534,489.48		
.....				
合并成本合计	45,900,000.00	162,534,489.48	31,224,490.00	327,747,399.10

项目	郑州科德睿置业有限公司	宁德晟闽房地产开发有限公司	东莞市傲域房地产投资有限公司	中山市盛源房地产开发有限公司
减：取得的可辨认净资产的公允价值 商誉（或：可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额）	45,900,000.00	162,534,489.48	31,224,490.00	327,747,399.10

续表

项目	福州榕泰德胜投资有限公司	福州优利鸿信投资有限公司	福州瑞聚房地产开发有限公司	福州世纪汇祥投资有限公司
合并成本：		20,000,000.00	50,000,000.00	21,000,000.00
支付的现金		20,000,000.00	50,000,000.00	21,000,000.00
转移非现金资产的公允价值				
发行或承担债务的公允价值				
发行权益性证券的公允价值				
或有对价的公允价值				
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				
.....				
合并成本合计		20,000,000.00	50,000,000.00	21,000,000.00
减：取得的可辨认净资产的公允价值 商誉（或：可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额）		20,000,000.00	50,000,000.00	21,000,000.00

续表

项目	宁德致晟房地产开发有限公司	福州正合利信投资有限公司	福州瑞福利信投资有限公司	福州福利华投资有限公司
合并成本：	51,000,000.00	237,500,000.00	10,000,000.00	237,500,000.00
支付的现金	51,000,000.00	237,500,000.00	10,000,000.00	237,500,000.00
转移非现金资产的公允价值				
发行或承担债务的公允价值				
发行权益性证券的公允价值				
或有对价的公允价值				
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				
.....				
合并成本合计	51,000,000.00	237,500,000.00	10,000,000.00	237,500,000.00
减：取得的可辨认净资产的公允价值 商誉（或：可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额）	51,000,000.00	237,500,000.00	10,000,000.00	237,500,000.00

续表

项目	福州晟润房地产开发有限公司	福州永润房地产开发有限公司	福州东方昶信投资有限公司	福州康晟光誉投资有限公司
----	---------------	---------------	--------------	--------------

项目	福州晟润房地产开发有限公司	福州永润房地产开发有限公司	福州东方昶信投资有限公司	福州康晟光誉投资有限公司
合并成本:	102,703,264.71	207,296,735.29	10,000,000.00	
支付的现金	102,703,264.71	207,296,735.29	10,000,000.00	
转移非现金资产的公允价值				
发行或承担债务的公允价值				
发行权益性证券的公允价值				
或有对价的公允价值				
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				
.....				
合并成本合计	102,703,264.71	207,296,735.29	10,000,000.00	
减: 取得的可辨认净资产的公允价值	102,703,264.71	207,296,735.29	10,000,000.00	
商誉(或: 可辨认净资产公允价值份额超出合并成本计入损益的金额)				

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	郑州科德睿置业有限公司		宁德晟润房地产开发有限公司		东莞市微域房地产投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:						
货币资金	11,376,669.18	11,376,669.18	76,647,244.20	76,647,244.20	22,345.90	22,345.90
应收款项	97,234,431.26	97,234,431.26	36,904,447.17	36,904,447.17	34,547,187.07	34,547,187.07
存货	195,115,370.28	93,229,829.97	573,542,204.90	467,343,264.37	183,338,364.04	182,023,332.76
其他流动资产	1,052,912.81	1,052,912.81	16,070,282.00	16,070,282.00	37,775.03	37,775.03
固定资产	30,381.52	30,381.52	1,022,533.86	1,022,533.86	61,845.30	61,845.30
无形资产			11,786.44	11,786.44		
递延所得税资产						
长期股权投资						
长期待摊费用						
资产小计	304,809,765.05	202,924,224.74	704,198,498.57	597,999,558.04	218,007,517.34	216,692,486.06
负债:						
借款						
应付款项	214,809,765.05	214,809,765.05	541,664,009.09	541,664,009.09	156,783,027.14	156,783,027.14
递延所得税负债						
负债小计	214,809,765.05	214,809,765.05	541,664,009.09	541,664,009.09	156,783,027.14	156,783,027.14
净资产	90,000,000.00	-11,885,540.31	162,534,489.48	56,335,548.95	61,224,490.20	59,909,458.92
减: 少数股东权益	44,100,000.00	-5,823,914.75			30,000,000.20	29,355,634.87
取得的净资产	45,900,000.00	-6,061,625.56	162,534,489.48	56,335,548.95	31,224,490.00	30,553,824.05

续表

项目	中山市盛源房地产开发有限公司		福州优国弘兴投资有限公司		湖州绿美房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值

项目	中山市盛源房地产开发有限公司		福州优国兴投资有限公司		湖州绿美房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:						
货币资金	220,428.19	220,428.19	5,544.46	5,544.46	353,473.77	353,473.77
应收款项	56,449,238.51	56,449,238.51	179,891,429.03	179,891,429.03	7,083,784.69	7,083,784.69
存货	685,076,019.42	273,710,157.03			510,350,560.79	408,054,900.90
其他流动资产	5,870,387.30	5,870,387.30			5,522,152.44	5,522,152.44
固定资产	24,555.81	24,555.81			843,931.15	843,931.15
无形资产						
递延所得税资产						
长期股权投资			430,000,000.00	360,000,000.00		
长期待摊费用	826,326.97	826,326.97				
资产小计	748,466,956.20	337,101,093.81	609,896,973.49	539,896,973.49	524,153,902.84	421,858,242.95
负债:						
借款						
应付款项	202,221,291.03	202,221,291.03	539,896,973.49	539,896,973.49	94,153,902.84	94,153,902.84
递延所得税负债						
负债小计	202,221,291.03	202,221,291.03	539,896,973.49	539,896,973.49	94,153,902.84	94,153,902.84
净资产	546,245,665.17	134,879,802.78	70,000,000.00		430,000,000.00	327,704,340.11
减: 少数股东权益	218,498,266.07	53,951,921.11				
取得净资产	327,747,399.10	80,927,881.67	70,000,000.00		430,000,000.00	327,704,340.11

续表

项目	福州千裕投资有限公司		福州鑫德鼎祥投资有限公司		福州榕泰德胜投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:						
货币资金	49,879.67	49,879.67	3,220.13	3,220.13	7,251.33	7,251.33
应收款项	795,457,702.25	795,457,702.25	148,279.87	148,279.87	3,748.67	3,748.67
存货						
其他流动资产						
固定资产						
无形资产						
递延所得税资产						
长期股权投资	25,000,000.00	25,000,000.00				
长期待摊费用						
资产小计	820,507,581.92	820,507,581.92	151,500.00	151,500.00	11,000.00	11,000.00
负债:						
借款						
应付款项	820,507,581.92	820,507,581.92	151,500.00	151,500.00	11,000.00	11,000.00
递延所得税负债						

项目	福州千裕投资有限公司		福州鑫德鼎祥投资有限公司		福州榕泰德生投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
负债小计	820,507,581.92	820,507,581.92	151,500.00	151,500.00	11,000.00	11,000.00
净资产						
减：少数股东权益						
取得的净资产						

续表

项目	福州优利鸿信投资有限公司		福州瑞聚房地产开发有限公司		福州世纪汇祥投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	21,225.05	21,225.05	28,129.05	28,129.05	103,774.6	103,774.6
应收款项	174,048,774.95	174,048,774.95	319,957,699.10	319,957,699.10	224,306,804.18	224,306,804.18
存货			914,131,592.60	843,521,001.57		
其他流动资产			467,686.67	467,686.67	10,996,967.00	10,996,967.00
固定资产			205,747.86	205,747.86		
无形资产			229,885.05	229,885.05		
递延所得税资产						
长期股权投资	50,000,000.00	30,000,000.00			51,000,000.00	30,000,000.00
长期待摊费用						
资产小计	224,070,000.00	204,070,000.00	1,235,020,740.33	1,164,410,149.30	286,314,148.64	265,314,148.64
负债：						
借款			314,700,000.00	314,700,000.00		
应付款项	204,070,000.00	204,070,000.00	870,320,740.33	870,320,740.33	265,314,148.64	265,314,148.64
递延所得税负债						
负债小计	204,070,000.00	204,070,000.00	1,185,020,740.33	1,185,020,740.33	265,314,148.64	265,314,148.64
净资产	20,000,000.00		50,000,000.00	-20,610,591.03	21,000,000.00	
减：少数股东权益						
取得的净资产	20,000,000.00		50,000,000.00	-20,610,591.03	21,000,000.00	

续表

项目	宁德致晟房地产开发有限公司		福州正合利信投资有限公司		福州中瑞福利信投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	57,431,943.94	57,431,943.94	21094	21094	4,662.76	4,662.76
应收款项	360,256,340.73	360,256,340.73	1,112,139,490.37	1,112,139,490.37	99,671,408.24	99,671,408.24
存货	375,203,531.11	310,470,335.04				
其他流动资产	21,598,610.32	21,598,610.32				
固定资产	139,524.06	139,524.06				
无形资产						

项目	宁德致晟房地产开发有限公司		福州正合利信投资有限公司		福州瑞福利信投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
递延所得税资产						
长期股权投资			247,500,000.00	10,000,000.00		
长期待摊费用						
资产小计	814,629,950.16	749,896,754.09	1,359,639,701.31	1,122,139,701.31	99,676,071.00	99,676,071.00
负债:						
借款	220,000,000.00	220,000,000.00				
应付款项	543,629,950.16	543,629,950.16	1,122,139,701.31	1,122,139,701.31	89,676,071.00	89,676,071.00
递延所得税负债						
负债小计	763,629,950.16	763,629,950.16	1,122,139,701.31	1,122,139,701.31	89,676,071.00	89,676,071.00
净资产	51,000,000.00	-13,733,196.07	237,500,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00
减: 少数股东权益						
取得的净资产	51,000,000.00	-13,733,196.07	237,500,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00

续表

项目	福州福利华投资有限公司		福州晟润房地产开发有限公司		福州永润房地产开发有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产:						
货币资金	29,977,311.48	29,977,311.48	5,991,918.46	5,991,918.46	9,168,651.65	9,168,651.65
应收账款	1,383,857,420.06	1,383,857,420.06	309,509,641.35	309,509,641.35	211,605,417.00	211,605,417.00
存货			860,846,924.75	780,150,373.34	2,988,657,575.15	2,805,366,646.66
其他流动资产			13,992,536.42	13,992,536.42	2,672,402.04	2,672,402.04
固定资产			17,818.21	17,818.21		
无形资产			295,390.09	295,390.09	187,331.73	187,331.73
递延所得税资产						
长期股权投资	310,000,000.00	60,000,000.00				
长期待摊费用			358,963.68	358,963.68		
资产小计	1,723,834,731.54	1,473,834,731.54	1,191,013,192.96	1,110,316,641.55	3,212,291,377.57	3,029,000,449.08
负债:						
借款					1,975,050,000.00	1,975,050,000.00
应付款项	1,473,334,731.54	1,473,334,731.54	1,088,309,928.25	1,088,309,928.25	1,029,944,642.28	1,029,944,642.28
递延所得税负债						
负债小计	1,473,334,731.54	1,473,334,731.54	1,088,309,928.25	1,088,309,928.25	3,004,994,642.28	3,004,994,642.28
净资产	250,500,000.00	500,000.00	102,703,264.71	22,006,713.30	207,296,735.29	24,005,806.80
减: 少数股东权益	13,000,000.00	500,000.00				
取得的净资产	237,500,000.00		102,703,264.71	22,006,713.30	207,296,735.29	24,005,806.80

续表

项目	福州东方昶信投资有限公司	福州康晟光誉投资有限公司
----	--------------	--------------

	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	79,552.96	79,552.96	1,492.31	1,492.31
应收款项	422,636.56	422,636.56	3,507.69	3,507.69
存货				
其他流动资产				
固定资产				
无形资产				
递延所得税资产				
长期股权投资	168,000,000.00	168,000,000.00		
长期待摊费用				
资产小计	168,502,189.52	168,502,189.52	5,000.00	5,000.00
负债：				
借款				
应付款项	158,502,189.52	158,502,189.52	5,000.00	5,000.00
递延所得税负债				
负债小计	158,502,189.52	158,502,189.52	5,000.00	5,000.00
净资产	10,000,000.00	10,000,000.00		
减：少数股东权益				
取得的净资产	10,000,000.00	10,000,000.00		

2、 同一控制下企业合并

无。

3、 反向购买

无。

4、 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

项目	处置子公司名称		
	福州钱隆凯晟投资有限公司	连江申远实业发展有限公司	广州福晟产业投资有限公司
股权处置价款		19,592,000.00	
股权处置比例 (%)	100.00	16.00	100.00
股权处置方式	转让	转让	转让
丧失控制权的时点	2019.1.10	2019.11.21	2019.11.19
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	2,533.41	12,207,611.82	1,276.82
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)		35.00	
丧失控制权之日剩余股权的账面价值		16,153,537.60	
丧失控制权之日剩余股权的公允价值		42,858,000.00	

项目	处置子公司名称		
	福州钱隆凯晟投资有限公司	连江申远实业发展有限公司	广州福晟产业投资有限公司
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失		26,704,462.40	
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设		参考交易价格	
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	郑州兰晟实业有限公司	郑州晟鼎源置业有限公司	郑州仁晟实业有限公司
股权处置价款			10,000,000.00
股权处置比例 (%)	50.00	60.00	100.00
股权处置方式	转让	转让	转让
丧失控制权的时点	2019.11.4	2019.11.4	2019.10.30
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	1,667.03	929,935.15	25,919.27
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	河南绿洲城置业有限公司	郑州美筑房地产开发有限公司	郑州晟福隆实业有限公司
股权处置价款		5,100,000.00	10,000,000.00
股权处置比例 (%)	65.00	51.00	50.00
股权处置方式	转让	转让	转让
丧失控制权的时点	2019.10.30	2019.4.17	2019.11.4
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	4,803,759.46	184,529.97	14,658.84
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			

项目	处置子公司名称		
	河南绿洲城置业有限公司	郑州美筑房地产开发有限公司	郑州晟福隆实业有限公司
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	荥阳福晟置业有限公司	荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	郑州晟易鸿置业有限公司
股权处置价款			
股权处置比例 (%)	100.00	51.00	41.00
股权处置方式	转让	转让	转让
丧失控制权的时点	2019.11.4	2019.11.4	2019.4.24
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	107,695.86	161,006.78	669,096.48
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			10.00
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			-163,194.26
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			163,194.26
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	郑州福鸿晟实业有限公司	许昌晟和福置业有限公司	福建禾信元投资有限公司
股权处置价款			10,000,000.00
股权处置比例 (%)	100.00	80.00	100.00
股权处置方式	转让	转让	转让
丧失控制权的时点	2019.10.30	2019.10.30	2019.6.21
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	1,817.09	2,343.67	24,092,453.34
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	广州晟裕盈实业有限公司	四川金玉建设工程有限公司	珠海钱隆置业有限公司
股权处置价款		20,000,000.00	
股权处置比例 (%)	100.00	100.00	100.00
股权处置方式	转让	转让	注销
丧失控制权的时点	2019.12.6	2019.4.2	2020.1.14
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	1,670.64	719,351.55	4,236.06
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	广州晟福祥投资有限公司	广东晟辉祥装饰工程有限公司	广州南沙福晟钱隆房地产开发有限公司
股权处置价款			
股权处置比例 (%)	100.00	100.00	85.00
股权处置方式	注销	注销	注销
丧失控制权的时点	2020.1.8	2020.1.9	2019.4.18
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	26,481.73	3,008.67	1,040.86
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	珠海信泰合晟置业有限公司	中山市正培电子科技有限公司	福建福晟建设有限公司
股权处置价款		48,333,300.00	

项目	处置子公司名称		
	珠海信泰合晟置业有限公司	中山市正培电子科技有限公司	福建福晟建设有限公司
股权处置比例 (%)	100.00	70.00	100.00
股权处置方式	注销	转让	转让
丧失控制权的时点	2020.1.16	2019.10.9	2019.10.21
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	1,762.76	-20,459,975.12	-3,799.68
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	福建福晟钱隆园林投资有限公司	武汉福晟瑞祥置业有限公司	深圳福晟地产有限公司
股权处置价款			51,000,000.00
股权处置比例 (%)	100.00	100.00	51.00
股权处置方式	转让	注销	转让
丧失控制权的时点	2019.10.21	2019.9.19	2019.9.3
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	3,837.02	1,050.00	-8,710,613.92
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	深圳市福晟琛基业实业有限公司	深圳市兴兆投资有限公司	深圳市鼎坤房地产开发有限公司
股权处置价款		100,000,000.00	
股权处置比例 (%)	100.00	100.00	100.00
股权处置方式	转让	转让	转让

项目	处置子公司名称		
	深圳市福晟琛基业实业有限公司	深圳市兴兆投资有限公司	深圳市鼎坤房地产开发有限公司
丧失控制权的时点	2019.9.3	2019.9.3	2019.9.3
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	1,667.42	391,863.96	2,358.89
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	深圳市福晟钱隆大观房地产开发有限公司	深圳福晟钱隆商业开发有限公司	深圳市福晟钱隆城开发有限公司
股权处置价款		51,000,000.00	10,000,000.00
股权处置比例 (%)	100.00	100.00	100.00
股权处置方式	转让	转让	转让
丧失控制权的时点	2019.9.3	2019.11.20	2019.12.19
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	581.40	25,260.73	1,676,261.03
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	广州钱隆投资有限公司	惠州市原合房地产有限公司	淮安市洪泽新实验项目投资管理有限公司
股权处置价款	10,000,000.00	15,000,000.00	89,412,453.86
股权处置比例 (%)	100.00	60.00	95.00
股权处置方式	转让	转让	转让

项目	处置子公司名称		
	广州钱隆投资有限公司	惠州市原合房地产有限公司	淮安市洪泽新实验项目投资管理有限公司
丧失控制权的时点	2019.11.27	2019.11.27	2019.12.2
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	1,111,650.86	37,595,753.11	39,466.82
丧失控制权之日剩余股权的比例(%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称		
	福州晋和联建筑劳务有限公司	福建六建投资有限公司	福建六建杭萧科技有限公司
股权处置价款	50,000,000.00	10,000,000.00	
股权处置比例(%)	100.00	100.00	85.00
股权处置方式	转让	转让	转让
丧失控制权的时点	2019.2.21	2019.11.15	2019.11.15
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	316,313.52	2,862,762.62	
丧失控制权之日剩余股权的比例(%)			
丧失控制权之日剩余股权的账面价值			
丧失控制权之日剩余股权的公允价值			
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失			
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设			
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额			

续表

项目	处置子公司名称	
	厦门第一建筑工程有限公司	厦门大行建材有限公司
股权处置价款	600,000,000.00	
股权处置比例(%)	100.00	100.00

项目	处置子公司名称	
	厦门第一建筑工程有限公司	厦门大行建材有限公司
股权处置方式	转让	转让
丧失控制权的时点	2019.11.5	2019.11.5
丧失控制权时点的确定依据	工商变更	工商变更
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	-163,560,317.62	
丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)		
丧失控制权之日剩余股权的账面价值		
丧失控制权之日剩余股权的公允价值		
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失		
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设		
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额		

5、其他原因的合并范围变动

(1) 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
厦门晟瑞隆房地产开发有限公司	2019/8/5	-1,601.49	-1,601.49
宁波晟果房地产开发有限公司	2019/5/17	-2,292,938.91	-2,292,938.91
广州晟溢辉实业有限公司	2019/4/12	-1,735.88	-1,735.88
广州晟誉隆实业有限公司	2019/4/15	-1,431.62	-1,431.62
广州南沙区福晟誉隆实业有限公司	2019/5/9	463,771.84	-1,536,228.16
广州晟鸿祥实业有限公司	2019/3/27	-1,721.42	-1,721.42
广州晟鸿祥泰房地产开发有限公司	2019/3/29	-1,385.91	-1,385.91
广州晟佳实业有限公司	2019/7/12	-1,330.43	-1,330.43
广州晟仁实业有限公司	2019/7/12	-1,330.43	-1,330.43
广州晟盈实业有限公司	2019/5/6	-3,862.04	-3,862.04
广州晟裕盈实业有限公司	2019/5/10	已处置	-1,898.45
珠海福晟置业有限公司	2019/4/26	-1,335.03	-1,335.03
珠海晟荣置业有限公司	2019/5/9	-6,767.80	-6,767.80
广州晟兴实业有限公司	2019/4/12	-1,735.70	-1,735.70
广州晟裕兴实业有限公司	2019/4/28	-1,332.80	-1,332.80
东莞福晟置业开发有限公司	2019/1/18	-8,845.93	-8,845.93
佛山市福晟锦航置业有限公司	2019/8/1	-9,320.26	-9,320.26
东莞福晟钱隆房地产开发有限公司	2019/1/18	-2,816.31	-2,816.31
东莞福域置业有限公司	2019/7/10	-1,182.12	-1,182.12
中山晟洋置业有限公司	2019/1/14	-1,662.74	-1,662.74
广州晟利房屋建筑工程有限公司	2019/8/6	-9,333.56	-9,333.56
广州福瑞实业投资有限公司	2019/8/6	-9,333.56	-9,333.56

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
广州晟拓实业有限公司	2019/7/26	-7,478.76	-7,478.76
东莞市裕衡置业投资有限公司	2019/1/2		
中山福晟商业运营管理有限公司	2019/1/15	-1,434.34	-1,434.34
广东福晟裕隆置业发展有限公司	2019/2/19	-1,549.03	-1,549.03
广东裕隆卓置业有限公司	2019/2/21	-1,629.03	-1,629.03
中福产城控股（广州）有限公司	2019/1/2	-2,113.56	-2,113.56
郑州福隆物业管理有限公司	2019/3/7		
镇江福晟置业有限公司	2019/8/29		
上海尊彦实业有限公司	2019/6/28	-1,633.41	-1,633.41
香港福晟亚洲有限公司	2019/6/5	-3,136.00	-3,136.00
欣麟有限公司	2019/5/9	-10,620.73	-10,620.73
上海杰瑞企业管理有限公司	2019/1/31		
温州城泰投资发展有限公司	2019/2/2		
上海坤房贸易发展有限公司	2019/4/3		
上海乾房贸易发展有限公司	2019/3/25		
香港福晟环球有限公司	2019/6/5	-3,500.00	-3,500.00
佳时企业有限公司	2019/5/16	-9,467.04	-9,467.04

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 本集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
香港福晟国际投资集团有限公司	香港	香港	投资	60.08		60.08	同一控制企业合并
香港百利富国际有限公司	香港	香港	投资		100.00	100.00	收购
福建迅荣房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	收购
天元有限公司	香港	香港	投资		100.00	100.00	收购
福建华商房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	收购
福建扬达国际贸易有限公司	福州	福州	批发和零售		60.00	60.00	设立
福建钱隆置业有限公司	漳州	漳州	房地产开发	100.00		100.00	设立
厦门晟瑞隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100.00		100.00	设立
福建中恒伟业商业管理有限公司	福州	福州	商业管理	100.00		100.00	非同一控制企业合并
福州市长乐区福晟房地产开发有限公司	长乐	长乐	房地产开发	100.00		100.00	设立
福州福晟钱隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00		100.00	设立
福建福晟东升房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00		100.00	设立
福建福晟隆祥房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00		100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
福建联丰房地产开发有限公司	福州	闽侯	房地产开发	100.00		100.00	设立
福建荣德力投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
福建省万福晟房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		50.00	51.00	设立
福建信泰钱隆房地产开发有限公司	福州	福州	投资		50.00	51.00	设立
福建信泰钱隆投资有限公司	福州	福州	投资	75.00	25.00	100.00	设立
福建钱隆滨江房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	设立
福州福晟榕投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	漳州	漳浦	房地产开发		98.40	98.40	设立
福建福晟钱隆房地产开发有限公司	漳州	漳浦	房地产开发	39.06	58.59	97.66	设立
漳州邦隆房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产开发		100.00	100.00	设立
福建邦隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	设立
福建晟隆房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	设立
深圳市福晟宏基投资控股有限公司	深圳	深圳	投资	51.00		51.00	设立
福州华威置业有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00		100.00	非同一控制企业合并
上海福晟企业管理(集团)有限公司	上海	上海	投资管理	100.00		100.00	设立
上海银隆钻石房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		51.00	51.00	设立
福建钱隆海晟投资有限公司	福州	福州	投资		80.00	80.00	设立
上海钱隆晟世投资管理有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	100.00	设立
海航投资集团上海投资管理有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	100.00	非同一控制企业合并
亿城集团上海投资有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	100.00	非同一控制企业合并
上海义信投资管理有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	100.00	非同一控制企业合并
上海寰颐投资管理有限公司	上海	上海	投资管理		100.00	100.00	非同一控制企业合并
玮隆集团有限公司	福州	福州	批发和零售		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福建玮隆榕城实业有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	设立
福建玮隆红星贸易有限公司	福州	福州	批发和零售		100.00	100.00	设立
福州玮隆庆祥贸易有限公司	福州	福州	批发和零售		100.00	100.00	设立
上海钱励金属贸易有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
上海凯周金属贸易有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
上海栩隆贸易有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
上海墨润贸易有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
上海旌顺贸易有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
上海福丰祥实业有限公司	上海	上海	房地产开发		100.00	100.00	设立
上海晟和宜房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		90.00	90.00	设立
杭州钱晟实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100.00	100.00	设立
上海钱励实业有限公司	上海	上海	策划咨询		100.00	100.00	设立
杭州福晟钱隆投资有限公司	杭州	杭州	投资管理		100.00	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
上海福晟商业管理有限公司	上海	上海	商业管理		100.00	100.00	设立
上海秉厚贸易有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
上海福晟钱隆投资管理有限公司	上海	上海	投资管理		80.00	80.00	非同一控制企业合并
福建福晟房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	设立
漳州福晟房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产开发	72.80	27.20	100.00	设立
郑州福晟集团有限公司	郑州	郑州	房地产开发	49.00	51.00	100.00	设立
郑州风晟实业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00	100.00	设立
郑州晟亚弘置业有限公司	郑州	郑州	建筑工程施工		57.10	57.10	设立
郑州中福书晟置业有限公司	新密	新密	房地产开发		70.00	70.00	设立
郑州晟睿龙实业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00	100.00	设立
河南远威置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		51.00	51.00	非同一控制企业合并
郑州福睿晟实业有限公司	郑州	郑州	建筑工程施工		100.00	100.00	设立
郑州福玮晟实业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100.00	100.00	设立
郑州科德睿置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		51.00	51.00	非同一控制企业合并
漳州福晟中正房地产有限公司	漳州	漳浦	房地产开发		70.00	70.00	设立
深圳市福晟荣泰投资有限公司	深圳	深圳	投资		51.00	51.00	设立
深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发		51.00	51.00	设立
宁波晟果房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产开发		92.00	92.00	设立
宁德晟闽房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产开发		60.00	60.00	非同一控制企业合并
福晟钱隆广场(福建)商业管理有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00		100.00	设立
淮安福晟房地产开发有限公司	淮安	淮安	房地产开发	49.00	51.00	100.00	设立
徐州福晟房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100.00	100.00	设立
福建诚信置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	非同一控制企业合并
广州福晟实业有限公司	广州	广州	建筑工程施工		88.00	88.00	设立
广州晟誉实业有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	设立
广州晟溢辉实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
广州晟誉隆实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
广州南沙区福晟誉隆实业有限公司	广州	广州	批发和零售		85.00	85.00	设立
广州裕晟置业有限公司	广州	广州	项目投资		100.00	100.00	设立
广州晟鸿实业有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	设立
广州晟鸿祥实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
广州晟鸿祥泰房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	设立
广州晟佳实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
广州晟仁实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
广州晟盈实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
珠海福晟置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
珠海晟荣置业有限公司	珠海	珠海	房地产开发		100.00	100.00	设立
广州晟兴实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
广州晟裕兴实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
东莞福晟置业开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发		100.00	100.00	设立
佛山市福晟锦航置业有限公司	佛山	佛山	房地产开发		85.00	85.00	设立
东莞福晟钱隆房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发		100.00	100.00	设立
东莞福域置业有限公司	东莞	东莞	房地产开发		70.00	70.00	设立
中山晟洋置业有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	100.00	设立
广州晟利房屋建筑工程有限公司	广州	广州	工程施工		100.00	100.00	设立
广州福瑞实业投资有限公司	广州	广州	投资		100.00	100.00	设立
四川福晟投资集团有限公司	四川	四川	投资	70.00	30.00	100.00	设立
四川钱隆投资有限公司	四川	四川	投资		86.96	86.96	设立
成都懋森园林工程有限公司	成都	成都	工程施工		98.50	98.50	设立
广州晟拓实业有限公司	广州	广州	批发和零售		100.00	100.00	设立
广州福晟投资有限公司	广州	广州	投资		100.00	100.00	同一控制下企业合并
广州福晟置业有限公司	广州	广州	房地产开发		88.00	88.00	设立
中山市盛隆房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		51.00	51.00	非同一控制企业合并
中山玮晟置业有限公司	中山	中山	房地产开发		90.00	90.00	设立
广州钱隆广晟投资有限公司	广州	广州	投资		100.00	100.00	设立
广州晟粤裕投资有限公司	广州	广州	投资		100.00	100.00	设立
广州福晟广裕投资有限公司	广州	广州	投资		100.00	100.00	设立
中山市创泉房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		60.00	60.00	非同一控制企业合并
中山市宝隆实业投资有限公司	中山	中山	投资		51.00	51.00	非同一控制企业合并
冠晟(广州)置业投资有限公司	广州	广州	房地产开发		90.00	90.00	设立
东莞市裕衡置业投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发		80.00	80.00	设立
广州福晟房地产置业有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	设立
佛山福晟智海投资有限公司	佛山	佛山	投资与资产管理		85.00	85.00	设立
广东晟辉德装饰工程有限公司	清远	清远	建筑装饰		100.00	100.00	设立
广东福晟通达投资有限公司	中山	中山	投资		70.00	70.00	设立
东莞市傲域房地产投资有限公司	东莞	东莞	房地产开发		51.00	51.00	非同一控制企业合并
广东新光控股有限公司	中山	中山	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
广州市普立奥投资有限公司	广州	广州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
中山市普力奥房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		100.00	100.00	非同一控制企业合并
中山福晟商业运营管理有限公司	中山	中山	商务服务		100.00	100.00	设立
广东福晟裕隆置业发展有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
广东裕隆卓置业有限公司	广州	广州	房地产开发		100.00	100.00	设立
中山市盛源房地产开发有限公司	中山	中山	房地产开发		60.00	60.00	非同一控制企业合并
中福产城控股(广州)有限公司	广州	广州	商务服务		51.00	51.00	设立
天津钱隆房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	39.00	51.00	90.00	设立
建银钱隆(福建)投资有限公司	福州	福州	投资	70.00	30.00	100.00	设立
福建拓福房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		51.00	51.00	非同一控制企业合并
福州晟广祥商业管理有限公司	福州	福州	商业管理		100.00	100.00	设立
福州嘉泽投资有限公司	福州	福州	投资	49.00	51.00	100.00	非同一控制企业合并
福州惟郑隆鼎晟房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	设立
福建福晟银隆投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	设立
福建省长乐市鹤凯置业有限公司	长乐	长乐	房地产开发		50.00	50.00	非同一控制企业合并
河南晟和祥实业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		46.00	51.00	设立
涿州京汇房地产开发有限公司	涿州	涿州	房地产开发		100.00	100.00	非同一控制企业合并
郑州福隆物业管理有限公司	郑州	郑州	物业		100.00	100.00	设立
漳州惟郑隆房地产开发有限公司	漳州	漳浦	房地产开发	49.00	51.00	100.00	设立
佛山丽舍企业管理有限公司	佛山	佛山	企业管理服务		80.00	80.00	非同一控制企业合并
福州优国弘兴投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
湖州绿美房地产开发有限公司	湖州	湖州	房地产开发		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州千裕投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州鑫德鼎祥投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州福晟房地产开发有限公司	福州	闽侯	房地产开发		100.00	100.00	设立
福州榕泰德胜投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州优利鸿信投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州瑞聚房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州世纪汇祥投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
宁德致晟房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产开发		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州正合利信投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州瑞福信投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州源丰盛投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	收购
福安市中阳天润房地产开发有限公司	福安	福安	房地产开发		100.00	100.00	设立
福州福利华投资有限公司	福州	福州	投资		95.00	95.00	非同一控制企业合并
福州晟润房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	非同一控制企业

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
福州永润房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		100.00	100.00	合并
福州东方通信投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
镇江福晟置业有限公司	设立	设立	房地产开发		80.00	80.00	设立
福建晟和达投资有限公司	福州	福州	投资		70.00	70.00	设立
连江福申房地产开发有限公司	连江	连江	房地产开发		40.00	90.00	设立
上海尊彦实业有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
香港福晟亚洲有限公司	香港	香港	投资		100.00	100.00	设立
欣麟有限公司	香港	香港	投资		100.00	100.00	设立
天津福晟钱隆投资有限公司	天津	天津	投资	100.00		100.00	同一控制下企业合并
天津高建团泊湖投资有限公司	天津	天津	房地产开发		65.00	65.00	非同一控制企业合并
天津高建团泊星城投资有限公司	天津	天津	房地产开发		65.00	65.00	非同一控制企业合并
福州钱隆盛世房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100.00		100.00	设立
福建钱隆津晟投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
漳州鸿业同创房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发		24.01	100	非同一控制企业合并
福州钱隆璟晟投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
福州永晟隆祥投资有限公司	福州	福州	批发和零售	100.00		100.00	设立
淮安力天房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		60.00	60.00	非同一控制企业合并
福建钱隆榕晟投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
宁德福晟房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产开发		100.00	100.00	设立
福建晟福隆投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	设立
上海杰瑞企业管理有限公司	上海	上海	商务服务		70.00	70.00	设立
温州城泰投资发展有限公司	温州	温州	投资		100.00	100.00	设立
上海坤房贸易发展有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
上海乾房贸易发展有限公司	上海	上海	批发和零售		100.00	100.00	设立
福州玮隆投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
福建隆顺祥投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
福州晟鼎祥投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	设立
武汉福晟钱隆实业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
福州钱隆康晟投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
福州康晟光誉投资有限公司	福州	福州	投资		100.00	100.00	非同一控制企业合并
福州钱隆广晟投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
福州福永通投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	设立
福建省中亿置业有限公司	漳州	漳州	房地产开发		60.00	60.00	非同一控制企业合并
福建思华投资有限公司	福州	福州	投资	100.00		100.00	收购

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
福晟集团建设有限公司	上海	上海	建筑业	100.00		100.00	设立
惠州福晟投资有限公司	惠州	惠州	投资	100.00		100.00	设立
惠州福晟源房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发		60.00	60.00	设立
惠州晟隆投资有限公司	惠州	惠州	投资	100.00		100.00	设立
深圳福晟钱隆实业投资有限公司	深圳	深圳	投资	70.00		70.00	设立
惠州钱隆投资有限公司	惠州	惠州	投资	100.00		100.00	设立
武汉福晟邦隆实业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100.00		100.00	设立
武汉聚兴荣置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100.00	100.00	设立
香港福晟环球有限公司	香港	香港	投资	100.00		100.00	设立
佳时企业有限公司	台湾	台湾	投资	100.00		100.00	设立
福建六建集团有限公司	福州	福州	投资管理		70.00	70.00	设立
四川云星房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	11.54	88.46	100.00	非同一控制企业合并
福建华南设备租赁有限公司	福州	福州	设备租赁		60.00	60.00	非同一控制企业合并
福建华文建筑设备租赁有限公司	福州	福州	设备租赁		60.00	60.00	非同一控制企业合并
福建胜斯达建筑劳务有限公司	福州	福州	建筑劳务	100.00		100.00	设立
福六建(赣州)建筑工程有限公司	赣州	赣州	建筑施工	100.00		100.00	设立
福晟六建实业集团有限公司	福州	福州	投资管理	60.00		60.00	设立
福州福晟六建架子工程有限公司	福州	福州	建筑劳务		54.00	54.00	收购
福州联谊建筑劳务有限公司	福州	福州	建筑劳务	100.00		100.00	非同一控制企业合并
福州联谊商业管理有限公司	福州	福州	商业管理	40.00	36.00	76.00	设立
洪泽芳草谷创业投资管理有限公司	淮安	淮安	投资管理	95.00		95.00	设立
上海铨誉贸易有限公司	上海	上海	贸易		60.00	60.00	设立
宜昌市夷陵东湖文化中心项目建设管理有限公司	宜昌	宜昌	工程管理	95.00		95.00	设立
福建惠润元建筑工程有限公司	福州	福州	建筑施工	66.00		66.00	设立
赣州蓉江新区闽联建筑工程有限公司	赣州	赣州	建筑施工	100.00		100.00	设立

注：①本公司持有福建省万福晟房地产有限公司 50%股权，但本公司可以控制该公司系因该公司董事会 3 名成员中 2 名由本公司委派，同时根据公司章程规定，本公司拥有 51%表决权。

②本公司持有福建信泰钱隆房地产开发有限公司 50%股权，但本公司可以控制该公司系因该公司董事会 3 名成员中 2 名由本公司委派，同时根据公司章程，本公司具有 51%表决权。

③本公司持有河南晟和祥实业有限公司 46%股权，2014 年 11 月，本公司与持有河南晟和祥实业有限公司 5%股权的股东福州东方钱隆投资合伙企业（有限公司）签订股权托管协议，福州东方钱隆投资合伙企业（有限公司）将其持有的全部股权委托本公司管理，股权委托后本公司可以控制河南晟和祥实业有限公司。

④2017年4月，本公司与持有漳州鸿业同创房地产有限公司51.98%股权的股东福建聚兴盛投资有限公司、持有24.0117%股权的股东漳州东方鼎信投资有限公司签订股权托管协议，该2股东均将其持有的全部股权委托本公司管理，股权托管后本公司可以控制漳州鸿业同创房地产有限公司。

⑤2018年3月，本公司与持有连江福申房地产开发有限公司50%股权的股东福州千裕投资有限公司签订股权托管协议，福州千裕投资有限公司将其持有的全部股权委托本公司管理，股权托管后本公司可以控制连江福申房地产开发有限公司。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项目	上海福晟钱隆投资管理 有限公司	涿州京汇房地产开发有 限公司	佛山丽舍企业管理有限 公司
购买成本	1,000,000.00	20,334,041.81	96,000,000.00
—现金	1,000,000.00	20,334,041.81	96,000,000.00
—非现金资产的公允价值			
……			
购买成本合计	1,000,000.00	20,334,041.81	96,000,000.00
减：按取得的股权比例计算的 子公司净资产份额	172,675.38	14,644,234.87	95,936,563.14
差额	827,324.62	5,689,806.94	63,436.86
其中：调整资本公积			
调整盈余公积			
调整未分配利润	-827,324.62	-5,689,806.94	-63,436.86

续表

项目	连江福申房地产开发 有限公司	淮安力天房地产有限 公司	福州福晟房地产开发有 限公司
购买成本	25,000,000.00	168,000,000.00	1,600,000.00
—现金	25,000,000.00	168,000,000.00	1,600,000.00
—非现金资产的公允价值			
……			
购买成本合计	25,000,000.00	168,000,000.00	1,600,000.00
减：按取得的股权比例计算的 子公司净资产份额	24,060,895.34	162,253,628.90	2,813,597.54
差额	939,104.66	5,746,371.10	-1,213,597.54
其中：调整资本公积			1,213,597.54
调整盈余公积			
调整未分配利润	-939,104.66	-5,746,371.10	

续表

项 目	深圳市福晟福臻房地产开发有限公司	中山玮晟置业有限公司
处置对价		
—现金		
—非现金资产的公允价值		
.....		
处置对价合计		
减：按处置的股权比例计算的子公司净资产份额	-162,190.65	-446.43
差额	162,190.65	446.43
其中：调整资本公积	3,425.36	446.43
调整盈余公积		
调整未分配利润	158,765.29	

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

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
无						
二、联营企业						
福建信达福晟供应链有限公司	福州	福州	装卸搬运和仓储业	49.00		权益法
福建银隆资产管理有限公司	福州	福州	商务服务业	30.00		权益法
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	30.00		权益法
连江申远实业发展有限公司	福州	福州	房地产业		35.00	权益法
福州市万弘房地产有限公司	福州	福州	房地产业		50.00	权益法
郑州福谦物业管理有限公司	郑州	郑州	商务服务业		49.00	权益法
宁波保税区钜吉投资管理合伙企业(有限合伙)	宁波	宁波	商务服务业		49.97	权益法
华润置地(福州)投资有限公司	福州	福州	商务服务业		30.00	权益法
福州建迪混凝土有限公司	福州	福州	混凝土生产		20.00	权益法

(2) 重要合营企业的主要财务信息

无。

(3) 重要联营企业的主要财务信息

项目	福建信达福晟供应链有限公司		福州首开瑞泰房地产开发有限公司		连江申远实业发展有限公司	
	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额
流动资产	120,445,210.51	118,331,338.68	3,035,175,064.78	2,593,677,515.66	2,415,971,585.46	
非流动资产	58,890.01	207,825.39	26,524,487.82	13,188,252.72	84,787.02	
资产合计	120,504,100.52	118,539,164.07	3,061,699,552.60	2,606,865,768.38	2,416,056,372.48	
流动负债	63,629,900.57	7,922,723.32	1,081,274,897.44	1,835,215,549.99	2,376,059,536.50	

项目	福建福晟供应链有限公司		福州首开瑞泰房地产开发有限公司		连江申远实业发展有限公司	
	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额
非流动负债			1,960,500,000.00	710,000,000.00		
负债合计	6,362,990.57	7,922,723.32	3,041,774,897.44	2,545,215,549.99	2,376,059,536.50	
少数股东权益						
归属于母公司所有者的股东权益	114,141,109.95	110,616,440.75	19,924,655.16	61,650,218.39	39,996,835.98	
按持股比例计算的净资产份额	55,929,143.88	54,202,055.97	5,977,396.55	18,495,065.52	13,998,892.59	
调整事项						
其中：购买产生的商誉						
内部交易未实现利润						
对联营企业权益投资的账面价值	55,929,143.88	54,202,055.97	5,977,396.55	18,495,065.52	40,703,543.45	
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入	126,751,635.22	242,629,587.46				
净利润	3,524,669.20	7,224,912.17	-41,725,563.23	-26,658,825.40	-42,575,885.07	
其中：终止经营的净利润						
其他综合收益	3,524,669.20	7,224,912.17	-41,725,563.23	-26,658,825.40	-42,575,885.07	
综合收益总额						
本期收到的来自联营企业的股利						

续表

项目	宁波保税区钜吉投资管理合伙企业(有限合伙)		华润置地(福州)投资有限公司		福州健迪混凝土有限公司	
	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额	期末余额本期发生额	年初余额上年发生额
流动资产	1,166,190.37	30,641,464.64	404,983,351.95	323,326,060.22	336,230,380.23	267,181,635.26
非流动资产	1,494,800,000.00	1,494,800,000.00			16,590,850.33	18,427,516.09
资产合计	1,495,966,190.37	1,525,441,464.64	404,983,351.95	323,326,060.22	352,821,230.56	285,609,151.35
流动负债	50.00	373,700.00	152,411,303.57	86,273,956.50	66,271,174.32	45,002,868.03
非流动负债		30,633,270.46	50,800,000.00	35,560,000.00		
负债合计	50.00	31,006,970.46	203,211,303.57	121,833,956.50	66,271,174.32	45,002,868.03
少数股东权益						

项目	宁波保润区钜吉投资管理合伙企业 (有限合伙)		华润置地(福州)投资有限公司		福州建曲混凝土有限公司	
	期末余额本期 发生额	年初余额上年发 生额	期末余额本期 发生额	年初余额上年 发生额	期末余额本期发 生额	年初余额上年发 生额
归属于母公司所有者的股东权益	1,495,966,140.37	1,494,434,494.18	201,772,048.38	201,492,103.72	286,550,056.24	240,606,283.32
按持股比例计算的净资产份额	747,534,280.34	746,768,916.74	60,531,614.51	60,447,631.12	5,731,001,124.80	48,121,256.66
调整事项						
其中：购买产生的商誉						
内部交易未实现利润						
对联营企业权益投资的账面价值	747,982,720.34	747,217,356.74	60,531,614.51	60,329,443.18	57,310,011.24	48,121,256.66
存在公开报价的权益投资的公允价值						
营业收入				20,896.30	568,451,806.73	516,152,049.99
净利润	1,531,646.19	-365,505.82	279,944.66	393,959.78	45,943,772.92	39,737,338.88
其中：终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	1,531,646.19	-365,505.82	279,944.66	393,959.78	45,943,772.92	39,737,338.88
本期收到的来自联营企业的股利						

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润		
其他综合收益		
综合收益总额		
联营企业：		
投资账面价值合计	232,208.33	4,408,216.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	-1,732,360.94	-2,641,645.62
其他综合收益		
综合收益总额	-1,732,360.94	-2,641,645.62

九、关联方关系及其交易

1、 本公司的实际控制人情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	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 (%)
广州钱隆投资有限 公司	广州	投资	1,000.00	100	100

2、 本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、 本公司的合营和联营企业

本公司的合营和联营企业情况详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
蔡东鲁	少数股东关联
陈芳凤	高级管理人员
陈南钟	高级管理人员
陈伟红	实际控制人潘伟明配偶
陈友安	高级管理人员
陈育新	高级管理人员
陈智力	高级管理人员
成都星都建材有限公司	少数股东关联
成都银晟建材有限公司	少数股东关联
东方鼎信(厦门)投资有限公司	同受最终控制方控制
董立娟	董监高
福建邦得斯机电设备有限公司	同受最终控制方控制
福建大华瑞晟混凝土构件有限公司	少数股东关联
福建德力建材有限公司	同受最终控制方控制
福建东方钱隆实业有限公司	母公司间接参股关联
福建福晟建设有限公司	同受最终控制方控制
福建福晟物业有限公司	同受最终控制方控制
福建福晟物业有限公司福安分公司	同受最终控制方控制
福建福晟物业有限公司淮安分公司	同受最终控制方控制
福建福晟物业有限公司惠州分公司	同受最终控制方控制
福建福晟物业有限公司天津分公司	同受最终控制方控制
福建福晟物业有限公司漳州分公司	同受最终控制方控制
福建福晟物业有限公司漳州开发区分公司	同受最终控制方控制
福建福晟物业有限公司中山分公司	同受最终控制方控制
福建冠荣智能化设备有限公司	同受最终控制方控制
福建广安工程发展有限公司	同受最终控制方控制
福建海龙威彩板钢构有限公司	同受最终控制方控制
福建华鼎兴投资有限公司	同受最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
福建华君建筑工程有限公司	少数股东关联
福建汇进升投资有限公司	同受最终控制方控制
福建嘉禾丰投资有限公司	同受实际控制人控制
福建建泰建筑科技有限责任公司	同受最终控制方控制
福建九鼎实业有限公司	少数股东关联
福建聚兴盛投资有限公司	少数股东关联
福建联丰建材有限公司	高级管理人员关联
福建联谊建材有限公司	同受最终控制方控制
福建六建杭萧科技有限公司	同受实际控制人控制
福建六建投资有限公司	同受最终控制方控制
福建隆昌塑钢制品有限公司	同受实际控制人控制
福建绿宏生态园林工程有限公司	同受最终控制方控制
福建懋森园林工程有限公司	同受实际控制人控制
福建闽长置业有限公司	同受最终控制方控制
福建钱隆闽晟投资有限公司	同受最终控制方控制
福建省保川工程建设发展有限公司	同受最终控制方控制
福建省明通建设集团有限公司	同受最终控制方控制
福建省银德担保有限公司	同受实际控制人控制
福建万旗贸易有限公司	同受最终控制方控制
福建新联合投资有限责任公司	同受最终控制方控制
福建怡美装饰工程有限公司	同受最终控制方控制
福建银德投资有限公司	同受最终控制方控制
福建粤安消防工程有限公司	同受最终控制方控制
福建粤华建材有限公司	同受最终控制方控制
福建粤华建材有限公司古雷分公司	同受最终控制方控制
福建粤商投资有限公司	同受最终控制方控制
福晟集团有限公司	集团控股母公司
福晟集团有限公司福建分公司	同受最终控制方控制
福晟生活服务集团有限公司	同受最终控制方控制
福晟生活服务有限公司	同受实际控制人控制
福州安隆瑞房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
福州宝来钢管有限公司	同受最终控制方控制
福州兵海年华建材有限公司	同受最终控制方控制
福州博艺堂贸易有限公司	同受最终控制方控制
福州德如达投资有限公司	同受实际控制人控制
福州福瑞华投资有限公司	同受最终控制方控制
福州福晟集团有限公司	同受最终控制方控制
福州福之家贸易有限公司	同受最终控制方控制
福州贵隆物资有限公司	同受最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
福州恒晟贸易有限公司	同受最终控制方控制
福州经济技术开发区时代装修有限公司	同受最终控制方控制
福州经济技术开发区时代装修有限公司	同受最终控制方控制
福州九天七星建材有限公司	同受最终控制方控制
福州均源和贸易有限公司	同受最终控制方控制
福州俊丰金属制品有限公司	同受最终控制方控制
福州茂安金属制品有限公司	同受最终控制方控制
福州美好装饰工程有限公司	同受最终控制方控制
福州铭驰贸易有限公司	同受最终控制方控制
福州千鸿投资有限公司	少数股东关联
福州钱隆凯晟投资有限公司	同受最终控制方控制
福州瑞丰联投资有限公司	少数股东关联
福州善从广隆建材有限公司	同受最终控制方控制
福州盛港贸易有限公司	同受最终控制方控制
福州盛冉投资有限公司	同受最终控制方控制
福州市福来金属制品有限公司	同受最终控制方控制
福州市凯周贸易有限公司	同受最终控制方控制
福州台旺投资有限公司	同受最终控制方控制
福州信阳达铜业有限公司	同受最终控制方控制
福州兴发建筑劳务有限公司	高级管理人员关联
福州旭浩贸易有限公司	同受最终控制方控制
福州永定隆建材有限公司	同受最终控制方控制
福州裕丰建材有限公司	同受最终控制方控制
福州云天星都建材有限公司	同受最终控制方控制
福州众升电子设备有限公司	同受最终控制方控制
广东瑞言装饰工程有限公司	同受最终控制方控制
广东晟辉祥装饰工程有限公司	同受最终控制方控制
广东亿橙置业有限公司	同受最终控制方控制
广东银隆担保有限公司	同受最终控制方控制
广东越盛辉装饰工程有限公司	同受最终控制方控制
广州德晟建设工程监理有限公司	同受最终控制方控制
广州福晟产业投资有限公司	同受最终控制方控制
广州福晟房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
广州福晟物业服务有限公司	同受最终控制方控制
广州懋森园林工程有限公司	同受最终控制方控制
广州品礼贸易有限公司	同受最终控制方控制
广州千泰宏投资合伙企业（有限合伙）	同受最终控制方控制
广州晟福祥投资有限公司	同受最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
广州晟隆投资有限公司	同受最终控制方控制
广州通博汇投资有限公司 (原名: 广州晟茂实业有限公司)	同受最终控制方控制
广州粤榕新钢铁制品有限公司	同受最终控制方控制
广州云星房地产开发集团有限公司	同受实际控制人控制
广州云星物业管理有限公司天津分公司	同受实际控制人控制
广州筑就建材有限公司	同受最终控制方控制
郭榕来	少数股东、高级管理人员
郭阳春	高级管理人员
杭萧钢构股份有限公司	少数股东关联
河南福晟物业服务服务有限公司	同受实际控制人控制
河南绿洲城置业有限公司	同受实际控制人控制
河南谦晟祥和实业有限公司	同受最终控制方控制
河南晟宛置业有限公司	同受实际控制人控制
湖南福晟房地产开发有限公司	同受实际控制人控制
湖南和达投资集团有限公司	同受最终控制方控制
湖南闽安消防工程有限公司	同受实际控制人控制
湖南欧格莱装饰工程有限公司	同受实际控制人控制
湖南万和建筑工程有限公司	同受最终控制方控制
湖南中旅房地产发展有限公司	同受实际控制人控制
淮安洪建贸易有限公司	高级管理人员关联
淮安淮洲实业发展有限公司	同受实际控制人控制
淮安市洪泽新实验项目投资管理有限公司	同受实际控制人控制
淮安银基建材有限公司	同受最终控制方控制
黄晶心	高级管理人员
惠州市惠阳区福晟钱隆房地产有限公司	同受最终控制方控制
惠州市原合房地产有限公司	同受最终控制方控制
嘉兴市铂金置业有限公司	同受最终控制方控制
江苏洪建置业有限公司	高级管理人员关联
江苏洪泽湖建设投资集团有限公司	少数股东关联
梁正英	高级管理人员
眉山华星房地产开发有限公司	少数股东关联
宁波梅山保税港区钜泽投资合伙企业 (有限合伙)	可供出售金融资产
宁波市奉化区红果文化投资发展有限公司	同受最终控制方控制
宁德市碧晟房地产开发有限公司	少数股东、高级管理人员关联
宁德万福祥投资有限公司	同受最终控制方控制
潘浩然	实际控制人潘伟明之子
潘伟明	公司实际控制人
钱隆投资有限公司	少数股东关联
清远市耀武建筑装饰工程有限公司	同受最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
厦门大行建材有限公司	同受最终控制方控制
厦门第一建筑工程有限公司	同受最终控制方控制
厦门福晟钱隆投资有限公司	同受最终控制方控制
上海福晟集团有限公司	同受最终控制方控制
上海福晟置业有限公司	同受最终控制方控制
上海阔舜贸易有限公司	同受最终控制方控制
上海领旭永晟实业有限公司	同受最终控制方控制
上海朴石房地产开发有限公司	少数股东关联
上海谦苻实业有限责任公司	同受最终控制方控制
上海晟淳实业有限公司	同受最终控制方控制
深圳福晟地产有限公司	同受最终控制方控制
深圳市福晟钱隆城开发有限公司	同受最终控制方控制
深圳市富源房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
深圳市基鑫投资有限公司	同受最终控制方控制
四川大坚装饰工程有限公司	同受最终控制方控制
四川福晟物业管理有限公司	合并范围外关联方
四川金玉建设工程有限公司	同受最终控制方控制
四川晟通建材有限公司	少数股东关联
四川天峰装饰工程有限公司	少数股东、高级管理人员关联
天津光耀团泊湖投资有限公司	同受最终控制方控制
天津市安悦装修工程有限公司	同受最终控制方控制
天津市筑就建材有限公司	同受最终控制方控制
天津万兆富洋投资有限公司	同受最终控制方控制
武汉福晟瑞祥置业有限公司	同受最终控制方控制
武巍	少数股东关联
香韵堂（福州）贸易有限公司	同受最终控制方控制
银隆融资担保有限公司	同受实际控制人控制
荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	同受最终控制方控制-
荥阳福晟置业有限公司	同受最终控制方控制-
永旗（福建）投资有限公司	同受最终控制方控制-
岳方	高级管理人员
漳州东方鼎信投资有限公司	少数股东关联
漳州福骏园林工程有限公司	同受最终控制方控制
漳州福晟物业服务服务有限公司	同受最终控制方控制
漳州盛福建材有限公司	同受最终控制方控制
长沙方勤建材贸易有限公司	同受最终控制方控制
长沙广安房地产开发有限公司	同受最终控制方控制
长沙海德保温防水涂料有限公司	同受最终控制方控制
长沙宏雅房地产开发有限公司	同受最终控制方控制

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
长沙永合建材贸易有限公司	同受最终控制方控制
郑州福鸿晟实业有限公司	同受最终控制方控制
郑州福宜晟实业有限公司	同受最终控制方控制
郑州聚鑫荣贸易有限公司	同受最终控制方控制
郑州兰晟实业有限公司	同受最终控制方控制
郑州仁晟实业有限公司	同受最终控制方控制
郑州晟鼎源置业有限公司	同受最终控制方控制
郑州晟福隆实业有限公司	同受最终控制方控制
郑州晟易鸿置业有限公司	同受最终控制方控制
郑州源广园林绿化工程有限公司	同受最终控制方控制
中山市伯顺物业管理有限公司	同受最终控制方控制
中山市正培电子科技有限公司	同受最终控制方控制
珠海信泰合晟置业有限公司	同受最终控制方控制

5、 关联方交易

(1) 关联方商品和劳务

采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
福州建迪混凝土有限公司	原材料		21,009,601.61
福州兴发建筑劳务有限公司	劳务		1,537,937,201.99

出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上年发生额
湖南福晟房地产开发有限公司	工程收入	21,615,009.65	2,685,105.94
湖南中旅房地产发展有限公司	工程收入		453,834.77
河南谦晟祥和实业有限公司	工程收入	159,422,760.34	
眉山华星房地产开发有限公司	工程收入	5,057,406.71	7,714,312.37
天津万兆富洋投资有限公司	工程收入	5,224,583.91	36,614,214.93
天津光耀团泊湖投资有限公司	工程收入	28,219,063.36	
嘉兴市铂金置业有限公司	工程收入	164,942,020.67	
宁德市碧晟房地产开发有限公司	工程收入	101,650,758.01	
福建嘉禾丰投资有限公司	股权转让	300,000,000.00	

(2) 关联租赁情况

①本集团作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
福建东方钱隆实业有限公司	房屋租赁	29,552,337.33	

(3) 关联担保情况

①本集团作为担保方

被担保方	受益人	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建闽长置业有限公司	光大福州分行	11,250.00	2015 年 01 月	2024 年 09 月	否
宁德市碧晟房地产开发有限公司	厦门银行宁德分行	4,000.00	2018 年 07 月	2021 年 07 月	否

②本集团作为被担保方

担保方	受益人	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
拓福资产、潘伟明、陈伟红	大连银行天津分行	30,000.00	2016 年 12 月	2019 年 12 月	否
潘伟明、陈伟红	光大福州分行	21,430.00	2017 年 1 月	2020 年 1 月	否
潘伟明、陈伟红	泉州银行福州分行	131,500.00	2016 年 9 月	2021 年 3 月	否
潘伟明、陈伟红	浦发银行福州分行	12,460.00	2019 年 9 月	2021 年 6 月	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	长安国际信托	180,800.00	2019 年 1 月	2021 年 1 月	否
潘伟明、陈伟红	泉州银行福州分行	27,800.00	2019 年 7 月	2021 年 1 月	否
潘伟明、陈伟红	泉州银行福州分行	15,000.00	2019 年 6 月	2020 年 6 月	否
潘伟明、陈伟红	中建投信托	39,120.00	2018 年 11 月	2020 年 1 月	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	渤海国际信托	128,000.00	2018 年 5 月	2019 年 12 月	否
潘伟明、陈伟红	民生银行福州分行	23,000.00	2018 年 9 月	2021 年 7 月	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	光大兴陇信托	80,000.00	2019 年 6 月	2021 年 6 月	否
潘伟明	嘉兴仁颐投资合伙企业	25,000.00	2018 年 1 月	2021 年 1 月	否
潘伟明	厦门银行宁德分行	10,722.95	2018 年 7 月	2021 年 12 月	否
潘伟明	工行宁德蕉城支行	20,000.00	2019 年 9 月	2021 年 9 月	否
潘伟明	工行宁德蕉城支行	7,000.00	2019 年 11 月	2022 年 3 月	否
潘伟明、陈伟红	上海爱建信托	16,450.00	2019 年 6 月	2020 年 12 月	否
潘伟明、陈伟红	渤海银行北京分行	124,900.00	2019 年 4 月	2022 年 4 月	否
潘伟明、陈伟红	上海爱建信托	37,580.00	2019 年 5 月	2021 年 5 月	否
潘伟明、陈伟红	上海银行浦西支行	144,100.00	2018 年 8 月	2021 年 7 月	否
福晟集团有限公司、潘伟明	中粮信托	121,459.00	2019 年 9 月	2021 年 9 月	否
潘伟明、陈伟红	民生银行广州分行	190,000.00	2018 年 9 月	2021 年 9 月	否
潘伟明、陈伟红	民生银行广州分行	9,862.00	2019 年 1 月	2022 年 1 月	否
福晟集团有限公司、潘伟明	平安信托	69,770.00	2018 年 3 月	2020 年 3 月	否
福晟集团有限公司、潘伟明、陈伟红	上海爱建信托	30,000.00	2019 年 6 月	2021 年 6 月	否
潘伟明、陈伟红	君康人寿	200,000.00	2019 年 3 月	2024 年 3 月	否
福晟集团有限公司、潘伟明	渤海银行郑州分行	87,495.07	2019 年 6 月	2021 年 6 月	否
潘伟明	民生银行郑州分行	160,000.00	2018 年 12 月	2020 年 11 月	否
潘伟明	民生银行郑州分行	60,000.00	2019 年 4 月	2022 年 4 月	否

担保方	受益人	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
潘伟明	民生银行郑州分行	109,500.00	2019年6月	2024年6月	否
福晟集团有限公司、潘伟明	泉州银行福州分行/钜派	30,560.00	2017年7月	2020年2月	否
福晟集团有限公司、潘伟明	恒丰银行苏州分行/钜派	57,070.00	2017年7月	2020年2月	否
潘伟明	民生长乐支行	55,000.00	2017年12月	2021年11月	否
潘伟明、陈伟红	建设银行城东支行	17,245.00	2019年3月	2020年3月	否
潘伟明、陈伟红	中国银行晋安支行	5,700.00	2019年4月	2020年3月	否
潘伟明、陈伟红	中国银行晋安支行	9,900.00	2019年5月	2020年5月	否
潘伟明、陈伟红	中国银行晋安支行	11,549.00	2019年9月	2020年9月	否
潘伟明、陈伟红	中国银行晋安支行	3,590.00	2019年11月	2020年11月	否
潘伟明、陈伟红	中国银行晋安支行	5,040.00	2019年12月	2020年11月	否
潘伟明、陈伟红	中国银行晋安支行	17,245.00	2019年3月	2020年3月	否
潘伟明、陈伟红	海峡总行	9,000.00	2019年11月	2020年4月	否
潘伟明、陈伟红	广发银行福州分行	19,999.00	2019年11月	2020年2月	否
潘伟明	中信银行福州分行	19,500.00	2019年11月	2020年11月	否
潘伟明、陈伟红	邮储银行福州分行	6,118.00	2019年1月	2020年4月	否
潘伟明、陈伟红	邮储银行福州分行	1,274.00	2019年11月	2020年4月	否
潘伟明、陈伟红	邮储银行福州分行	5,200.00	2019年12月	2020年6月	否
潘伟明、陈伟红	工商银行福州鼓楼支行	31,509.00	2019年12月	2020年6月	否
潘伟明、陈伟红	交通银行晋安支行	3,610.00	2019年4月	2020年4月	否
潘伟明、陈伟红	浦发银行福州分行	6,000.00	2019年12月	2020年12月	否
潘伟明、陈伟红	建设银行城东支行	8,154.00	2019年11月	2020年11月	否
潘伟明、陈伟红	建设银行城东支行	4,289.00	2019年12月	2020年12月	否
潘伟明、陈伟红、高国泰、刘荣声	湖北三峡农村商业银行	2,000.00	2019年8月	2021年8月	否
潘伟明	中远海运	10,255.71	2017年3月	2020年2月	否

6、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款:					
	福州建迪混凝土有限公司	1,560,000.00		1,248,000.00	
	河南谦晟祥和实业有限公司			16,488,308.44	
	湖南福晟房地产开发有限公司			6,310,000.00	
	湖南中旅房地产发展有限公司			3,168,857.50	
	眉山华星房地产开发有限公司	1,776,001.00		79,000.00	
	宁德市碧晟房地产开发有限公司	12,581,120.15		11,305,999.79	
	天津万兆富洋投资有限公司	5,074,737.03		4,618,148.51	
	福建广安工程发展有限公司	410,056.58			

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付账款:	福建省保川工程建设发展有限公司	1,451,651.07			
	福建省明通建设集团有限公司	10,386,120.06			
	福晟生活服务有限公司	358,528.50			
	湖南万和建筑工程有限公司	48,721,030.09			
	惠州市原合房地产有限公司	3,698,889.67			
	连江申远实业发展有限公司	12,774,800.00			
	厦门第一建筑工程有限公司	1,000,000.00			
	天津光耀团泊湖投资有限公司	20,262,294.64			
	荥阳福晟美墅房地产开发有限公司	315,000.00			
	成都星都建材有限公司	764,689.00		764,689.00	
	福建福晟物业有限公司	844,199.93		421,862.93	
	福建福晟物业有限公司漳州分公司	22,226.40		22,226.40	
	福建福晟物业有限公司漳州开发区分公司	48,422.90		1,335.90	
	福建联丰建材有限公司	10,779,658.37		949,968.03	
	福建信达福晟供应链有限公司	2,640,730.91		2,640,730.91	
	福州建迪混凝土有限公司	13,555,098.87		47,939.81	
	福州兴发建筑劳务有限公司	52,757,246.17		176,897,047.14	
	杭萧钢构股份有限公司	709,770.00		709,770.00	
	江苏洪泽湖建设投资集团有限公司	-		710,980.69	
	眉山华星房地产开发有限公司	-		4,500,000.00	
	四川晟通建材有限公司	6,927,289.36		414,499.25	
	漳州福晟物业服务服务有限公司	23,219.03		23,219.03	
	成都银晟建材有限公司	865,612.00			
	福建绿宏生态园林工程有限公司	15,907,957.85			
	福建懋森园林工程有限公司	23,371,758.75			
	福建省保川工程建设发展有限公司	146,485,399.63			
	福建省明通建设集团有限公司	416,908,667.45			
	福建万旗贸易有限公司	30,592,891.70			
	福建怡美装饰工程有限公司	3,428,621.00			
	福建粤安消防工程有限公司	164,251.08			
	福州贵隆物资有限公司	2,151,748.00			
	福州经济技术开发区时代装修有限公司	8,233,833.90			
	福州美好装饰工程有限公司	4,458,154.07			
	福州铭驰贸易有限公司	200,080.00			
	福州信阳达铜业有限公司	4,794,071.45			
	福建绿宏生态园林工程有限公司	1,151,393.00			

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	福建懋森园林工程有限公司	900,395.00			
	福建省明通建设集团有限公司	499,998,126.30			
	福建怡美装饰工程有限公司	907,906.50			
	福州美好装饰工程有限公司	400,000.00			
	广州云星物业管理有限公司天津分公司	823,742.48			
	淮安洪建贸易有限公司	29,200,000.00			
	江苏洪建置业有限公司	12,729,238.34			
	连江申远实业发展有限公司	453,079.91			
	厦门大行建材有限公司	11,176,083.00			
	厦门第一建筑工程有限公司	9,668,129.32			
	上海阔舜贸易有限公司	2,921.32			
	四川金玉建设工程有限公司	535,832.00			
其他应收款:					
	陈芳凤	3,396,728.03		3,897,170.24	
	陈伟红	831,600.00		2,630,000.00	
	成都星都建材有限公司	270,000.00		17,462,059.51	
	成都银晟建材有限公司			26,144,237.53	
	冯伟强			12,821.10	
	福建大华瑞晟混凝土构件有限公司	80,000.00		70,000.00	
	福建东方钱隆实业有限公司	10,151,991.00		10,129,491.00	
	福建福晟物业有限公司	5,927,282.66		7,658,167.88	
	福建福晟物业有限公司福安分公司	5,280.00		1,151,038.34	
	福建福晟物业有限公司淮安分公司	1,623,067.10		1,560,000.00	
	福建福晟物业有限公司惠州分公司	250,000.00		150,000.00	
	福建福晟物业有限公司天津分公司	20,000.00		20,000.00	
	福建福晟物业有限公司漳州开发区分公司	305,653.00		405,653.00	
	福建福晟物业有限公司中山分公司	293,250.00		10,000.00	
	福建华君建筑工程有限公司			8,960,000.00	
	福建嘉禾丰投资有限公司	280,100,000.00		300,000,000.00	
	福建九鼎实业有限公司	380,000.00		370,000.00	
	福建聚兴盛投资有限公司	364,000.00		85,000.00	
	福建联丰建材有限公司			9,240,525.09	
	福建联丰投资有限公司	4,493,601.71		15,670,686.08	
	福建钱隆闽晟投资有限公司	134,262,536.73		134,107,536.73	
	福建银隆资产管理有限公司	19,276,000.00		8,900,000.00	
	福建粤商投资有限公司	900,134,910.00		600,640,658.53	
	福晟集团有限公司	536,283,979.68		224,681,873.61	

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	福晟生活服务有限公司			4,780,260.00	
	福州德如达投资有限公司	10,115,000.00		19,870,000.00	
	福州福晟集团有限公司	108,592,000.00		160,500,000.00	
	福州建迪混凝土有限公司	643,000.00		4,362,000.00	
	福州千鸿投资有限公司	10,000,000.00		44,000,000.00	
	福州瑞丰联投资有限公司	39,598,706.00		43,839,726.00	
	福州世纪汇祥投资有限公司			231,850.00	
	福州市万聚置业有限公司			327,746,660.00	
	福州首开瑞泰房地产开发有限公司			102,713,790.41	
	福州兴发建筑劳务有限公司	911,833.00		41,296,592.98	
	广州福晟房地产开发有限公司	302,352,600.00		34,649,600.00	
	广州云星房地产开发集团有限公司	67,773,358.48		67,705,858.48	
	广州云星物业管理有限公司天津分公司	8,949,692.67		9,129,345.00	
	郭榕来	2,000,000.00		2,000,000.00	
	洪志华			11,451.45	
	湖南福晟房地产开发有限公司			3,000,000.00	
	华润置地(福州)投资有限公司	17,574,050.58		17,574,050.58	
	惠州市惠阳区福晟钱隆房地产有限公司	1,864,808.00		1,050,000.00	
	建星有限公司(STARRY KEY LIMITED)			14,965,607.37	
	李爽			359,500.00	
	眉山华星房地产开发有限公司			22,320,000.00	
	宁德晟闽房地产开发有限公司			154,586,200.00	
	潘俊钢			65,500.00	
	潘伟明	6,416,404.39		5,831,508.95	
	钱隆投资有限公司	974,931,047.44		681,124,582.77	
	上海东苑美盈置业有限公司			25,000,000.00	
	上海福晟置业有限公司	2,500,000.00		2,500,000.00	
	上海晟淳实业有限公司	2,200.00		1,100.00	
	深圳福晟投资合伙企业			4,458,689.40	
	深圳福晟物业服务有限公司			2,000.00	
	深圳市琛晖业投资咨询有限公司			4,000.00	
	深圳市福晟钱隆大第房地产开发有限公司			25,459,050.02	
	深圳市福晟钱隆大第投资合伙企业(有限合伙)			8,378,572.16	
	深圳市福晟钱隆金岸房地产开发有限公司			10,822,718.01	
	深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司			27,964,401.48	

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	深圳市福晟纬基投资合伙企业（有限合伙）			2,000.00	
	深圳市福晟资本有限公司			51,000,000.00	
	深圳市富源房地产开发有限公司	10,000,000.00		50,000,000.00	
	四川福晟物业管理有限公司	350.00		3,171,525.79	
	四川晟通建材有限公司	20,000.00		17,167,167.09	
	四川天峰装饰工程有限公司			9,520,121.65	
	通达企业有限公司			894,412.00	
	伍伟谦			1,446,446.96	
	武巍	650,000.00		650,000.00	
	谢方云			1,982,190.57	
	叶榕			18,267,348.50	
	银隆融资担保有限公司	5,058,000.00		4,000,000.00	
	漳州东方鼎信投资有限公司	119,208.27		9,900.00	
	漳州福晟物业服务服务有限公司	41,689.47		41,689.47	
	漳州福晟物业服务服务有限公司漳浦分公司			27,974,400.00	
	长乐申远实业发展有限公司			22,077,312.94	
	郑州泽湖生态农业开发有限公司			10,000,000.00	
	中山市伯顺物业管理有限公司	5,134,213.54		3,695,797.61	
	福建闽长置业有限公司	207,163,085.02			
	陈南钟	1,008,774.30			
	陈友安	360,000.00			
	陈育新	2,000,000.00			
	福建德力建材有限公司	10,584,148.53			
	福建福晟建设有限公司	21,000.00			
	福建福晟物业有限公司漳州分公司	100,000.00			
	福建冠荣智能化设备有限公司	66,355,300.00			
	福建华鼎兴投资有限公司	5,000.00			
	福建汇进升投资有限公司	60,835,980.00			
	福建六建杭萧科技有限公司	38,420,000.00			
	福建六建投资有限公司	62,080,000.00			
	福建隆昌塑钢制品有限公司	147,031,811.97			
	福建绿宏生态园林工程有限公司	2,561,328.22			
	福建懋森园林工程有限公司	112,500.00			
	福建省保川工程建设发展有限公司	39,523,113.10			
	福建省明通建设集团有限公司	684,497,564.45			
	福建省银德担保有限公司	5,000.00			
	福建万旗贸易有限公司	56,669,000.00			
	福建新联合投资有限责任公司	2,071,986.30			

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	福建怡美装饰工程有限公司	633,071.00			
	福建银德投资有限公司	1,137,998.00			
	福建粤安消防工程有限公司	400,000.00			
	福建粤华建材有限公司	73,934.38			
	福晟集团有限公司福建分公司	86,000.00			
	福晟生活服务集团有限公司	204,608,231.67			
	福州安隆瑞房地产开发有限公司	1,187,690.17			
	福州宝来钢管有限公司	6,559,900.00			
	福州兵海年华建材有限公司	1,690,249.00			
	福州博艺堂贸易有限公司	182,792.99			
	福州福瑞华投资有限公司	20,011,000.00			
	福州恒晟贸易有限公司	212,284,524.00			
	福州经济技术开发区时代装修公司	23,289,510.00			
	福州九天七星建材有限公司	11,828,439.60			
	福州均源和贸易有限公司	115,000.00			
	福州俊丰金属制品有限公司	15,850,000.00			
	福州美好装饰工程有限公司	5,165.41			
	福州铭驰贸易有限公司	4,000,000.00			
	福州钱隆凯晟投资有限公司	36,000.00			
	福州善从广隆建材有限公司	57,579,531.40			
	福州盛港贸易有限公司	17,860,000.00			
	福州盛冉投资有限公司	259,348,871.37			
	福州市福来金属制品有限公司	37,160,000.00			
	福州市凯周贸易有限公司	248,760,793.78			
	福州台旺投资有限公司	257,285,000.00			
	福州旭浩贸易有限公司	81,087,664.11			
	福州云天星都建材有限公司	7,900,000.00			
	福州众升电子设备有限公司	28,909,900.00			
	广东晟辉祥装饰工程有限公司	10,000.00			
	广东亿橙置业有限公司	30,000.00			
	广东银隆担保有限公司	206.94			
	广州德晟建设工程监理有限公司	240,000.00			
	广州福晟产业投资有限公司	10,000,000.00			
	广州品礼贸易有限公司	7,000,000.00			
	广州千泰宏投资合伙企业(有限合伙)	40,000,000.00			
	广州钱隆投资有限公司	49,796,305.41			
	广州晟福祥投资有限公司	1,865,000.00			
	广州通博汇投资有限公司(原名:广	20,000.00			

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	州晟茂实业有限公司)				
	河南绿洲城置业有限公司	283,657.40			
	河南晟宛置业有限公司	30,857.00			
	湖南和达投资集团有限公司	84,000.00			
	湖南闽安消防工程有限公司	200,000.00			
	湖南欧格莱装饰工程有限公司	3,999,380.40			
	淮安淮洲实业发展有限公司	1,548.00			
	淮安银基建材有限公司	1,054,670.00			
	惠州市原合房地产有限公司	184,059.52			
	江苏洪泽湖建设投资集团有限公司	89,412,453.86			
	宁波市奉化区红果文化投资发展有限公司	150,000,000.00			
	宁德市碧晟房地产开发有限公司	13,508,432.50			
	宁德万福祥投资有限公司	3,000.00			
	厦门第一建筑工程有限公司	1,680.00			
	厦门福晟钱隆投资有限公司	1,640.00			
	上海领旭永晟实业有限公司	1,000.00			
	上海谦苻实业有限责任公司	1,091,700.00			
	深圳福晟地产有限公司	948,151,454.01			
	深圳市福晟钱隆城开发有限公司	207,192,000.00			
	深圳市基鑫投资有限公司	51,000,000.00			
	天津市安悦装饰工程有限公司	15,000.00			
	天津市筑就建材有限公司	867,955.71			
	武汉福晟瑞祥置业有限公司	1,050.00			
	香韵堂(福州)贸易有限公司	252,515,261.09			
	荥阳福晟置业有限公司	150,000.00			
	永旗(福建)投资有限公司	30.00			
	岳方	500,000.00			
	漳州盛福建材有限公司	255,000.00			
	长沙方勤建材贸易有限公司	210,000,000.00			
	长沙广安房地产开发有限公司	223,595,397.26			
	长沙海德保温防水涂料有限公司	2,328,561.90			
	长沙永合建材贸易有限公司	5,253,535.88			
	郑州福鸿晟实业有限公司	6,000.00			
	郑州福宜晟实业有限公司	10,007,000.00			
	郑州聚鑫荣贸易有限公司	133,630.60			
	郑州兰晟实业有限公司	50,000,000.00			
	郑州晟鼎源置业有限公司	63,246.00			
	郑州晟福隆实业有限公司	10,000,000.00			

项目	关联方	期末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	郑州晟易鸿置业有限公司	91,001.51			
	郑州源广园林绿化工程有限公司	10,000,000.00			
	珠海信泰合晟置业有限公司	20,000.00			

(2) 应付关联方款项

项目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款:			
	福建福晟物业有限公司	12,737,730.19	16,861,730.37
	福建福晟物业有限公司淮安分公司		438,036.00
	福建福晟物业有限公司漳州开发区分公司		83,831.52
	福州兴发建筑劳务有限公司		120,101,481.44
	李庆强		255,052.72
	漳州福晟物业服务服务有限公司		18,079.26
	福建福晟物业有限公司惠州分公司	320,785.98	
	福建怡美装饰工程有限公司	822,438.50	
	福建德力建材有限公司	1,659,366.00	
	福建福晟物业有限公司漳州分公司	24,249.00	
	福建福晟物业有限公司中山分公司	930,851.54	
	福建建泰建筑科技有限责任公司	1,506,874.46	
	福建绿宏生态园林工程有限公司	15,677,649.95	
	福建懋森园林工程有限公司	11,621,020.00	
	福建省保川工程建设发展有限公司	235,019.05	
	福建怡美装饰工程有限公司	3,077,925.80	
	福州经济技术开发区时代装修有限公司	3,855,523.59	
	福州美好装饰工程有限公司	4,558,494.50	
	福建怡美装饰工程有限公司	1,385,700.00	
	福州经济技术开发区时代装修有限公司	328,055.00	
	福州美好装饰工程有限公司	669,143.36	
	广州福晟物业服务服务有限公司	441,292.42	
	河南福晟物业服务服务有限公司	644,506.66	
	宁德市碧晟房地产开发有限公司	51,343.71	
	厦门第一建筑工程有限公司	456,343.24	
	四川天峰装饰工程有限公司	11,967.24	
	天津市筑就建材有限公司	97,332.00	
	中山市伯顺物业管理有限公司	38,848.32	
预收账款:			
	福建华君建筑工程有限公司	4,513,050.74	6,395,058.85
	湖南玮隆房地产开发有限公司		471,097.90

项 目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
	李爽		1,663,968.00
	福建省明通建设集团有限公司	4,579,832.88	
	福州台旺投资有限公司	85,532,028.40	
	河南谦晟祥和实业有限公司	16,355,768.84	
	湖南万和建筑工程有限公司	759,548.00	
	淮安市洪泽新实验项目投资管理有限公司	5,340,392.55	
其他应付款:			
	蔡东鲁	530.00	530.00
	陈芳凤	5,615,134.12	4,000,000.00
	陈南钟	3,150,000.00	2,500,000.00
	陈智力	1,890,000.00	2,100,000.00
	冯伟强		990,988.25
	福建福晟物业有限公司	1,541,162.50	1,421,768.15
	福建九鼎实业有限公司	10,000.00	10,000.00
	福建聚兴盛投资有限公司	261,500.00	261,500.00
	福建粤商投资有限公司	8,267,000.00	5,197,209.00
	福晟集团有限公司	200,680,033.73	11,638,057.63
	福州建迪混凝土有限公司	5,077,206.85	1,500,000.00
	福州市万弘房地产有限公司		178,255,720.74
	广东银隆投资有限公司		2,452.70
	广州福晟房地产开发有限公司	500.00	500.00
	广州捷越置业有限公司		300,000.00
	广州市旭成房地产开发有限责任公司		48,530.00
	广州云星房地产开发集团有限公司	2,889.52	150,177.84
	郭阳春	66,346.21	24,050.87
	黄晶心	300,000.00	500,000.00
	建星有限公司(STARRY KEY LIMITED)		438.10
	利锦荣		999,999.94
	梁正英	2,070,000.00	2,300,000.00
	龙锦洪		7,330,695.86
	龙玉婵		129,873,956.00
	宁波梅山保税港区钜泽投资合伙企业(有限合伙)	5,000,000.00	15,000,000.00
	潘浩然	9,141.89	8,939.87
	潘俊钢		
	钱隆投资有限公司	4,521,816.15	195,931,824.87
	上海娄宇投资有限公司		30,360,000.00
	上海朴石房地产开发有限公司	1,236,277.25	1,236,277.25
	深圳市福晟钱隆世家房地产开发有限公司		500,000.00
	深圳市阳明书苑教育有限公司		4,303,000.00

项 目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
	石榴置业集团股份有限公司		55,795,561.28
	四川福晟物业管理有限公司		1,870,000.00
	岳方	900,000.00	500,000.00
	漳州福晟物业服务有限公司		2,000,000.00
	郑州福谦物业管理有限公司		800.00
	中山市华盛房地产开发有限公司		253,710.40
	陈友安	900,000.00	
	陈育新	2,412,000.00	
	东方鼎信（厦门）投资有限公司	114,235.50	
	董立娟	400,000.00	
	福建邦得斯机电设备有限公司	149,500.00	
	福建大华瑞晟混凝土构件有限公司	850,000.00	
	福建福晟物业有限公司淮安分公司	1,000,000.00	
	福建广安工程发展有限公司	20,000.00	
	福建海龙威彩板钢构有限公司	3,000,100.00	
	福建华鼎兴投资有限公司	16,000.00	
	福建华君建筑工程有限公司	2,614,865.52	
	福建汇进升投资有限公司	31,542.36	
	福建嘉禾丰投资有限公司	4,253,000.00	
	福建联谊建材有限公司	1,921,443.00	
	福建绿宏生态园林工程有限公司	12,886.30	
	福建懋森园林工程有限公司	60,000.00	
	福建闽长置业有限公司	450,000.00	
	福建省保川工程建设发展有限公司	233,220.00	
	福建新联合投资有限责任公司	3,000,000.00	
	福建怡美装饰工程有限公司	675,580.00	
	福建银德投资有限公司	176,000.00	
	福建粤安消防工程有限公司	290,000.00	
	福建粤华建材有限公司古雷分公司	1,850.00	
	福晟生活服务有限公司	120,000.00	
	福州安隆瑞房地产开发有限公司	1,375.45	
	福州宝来钢管有限公司	1,170,000.00	
	福州福之家贸易有限公司	30,000.00	
	福州贵隆物资有限公司	1,476,819.95	
	福州桓晟贸易有限公司	558,568.09	
	福州九天七星建材有限公司	4,395.93	
	福州俊丰金属制品有限公司	40,000.00	
	福州茂安金属制品有限公司	726,045.00	
	福州美好装饰工程有限公司	992,116.75	

项 目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
	福州盛冉投资有限公司	5,000.00	
	福州市凯周贸易有限公司	20,200.00	
	福州兴发建筑劳务有限公司	148,403,077.63	
	福州永定隆建材有限公司	500,000.00	
	福州裕丰建材有限公司	40,000.00	
	福州众升电子设备有限公司	206,000.00	
	广东瑞言装饰工程有限公司	3,270,000.00	
	广东越盛辉装饰工程有限公司	400,000.00	
	广州懋森园林工程有限公司	4,000.00	
	广州晟福祥投资有限公司	1,813,000.00	
	广州晟隆投资有限公司	24,915,000.00	
	广州粤榕新钢铁制品有限公司	1,637,121.90	
	广州筑就建材有限公司	802.44	
	惠州市原合房地产有限公司	208,420,574.66	
	江苏洪泽湖建设投资集团有限公司	86,000,000.00	
	宁德市碧晟房地产开发有限公司	3,412.00	
	潘伟明	1,600,000.00	
	清远市耀武建筑装饰工程有限公司	82,469,593.86	
	厦门第一建筑工程有限公司	1,900,000.00	
	上海福晟集团有限公司	4,900.00	
	深圳福晟地产有限公司	10,000.00	
	四川大坚装饰工程有限公司	100,000.00	
	漳州东方鼎信投资有限公司	20,150.00	
	漳州福骏园林工程有限公司	1,572,668.83	
	长沙宏雅房地产开发有限公司	93,000.00	
	郑州仁晟实业有限公司	4,300,000.00	
	中山市正培电子科技有限公司	2,000.00	

十、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

无。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

A、本集团为关联方担保事项详见本（九）5（3）。

B、本集团为非关联方担保事项

本集团为非关联方担保的情况如下：

被担保方	担保金额 (万元)	受益人	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建德力建材有限公司	5,600.00	恒丰银行福州分行	2019年3月	2020年3月	否
福州旭浩贸易有限公司	3,600.00	民生银行福州分行营业部	2019年7月	2020年2月	否
福建隆昌塑钢制品有限公司	2,700.00	民生银行鼓楼支行	2019年1月	2020年2月	否
福建隆昌塑钢制品有限公司	2,200.00	厦门银行福州分行	2019年9月	2020年9月	否
福州贵隆物资有限公司	3,000.00	恒丰银行福州分行	2019年8月	2020年8月	否
福建绿宏生态园林工程有限公司	2,700.00	交行晋安支行	2019年5月	2020年5月	否
福建昭和贸易有限公司	6,200.00	恒丰银行福州分行	2019年4月	2020年4月	否
福建海龙威投资发展有限公司	1,500.00	浦发福州分行	2019年3月	2020年3月	否
福建省闽建机械有限公司	1,600.00	民生银行鼓楼支行	2019年7月	2020年7月	否
福建省闽建机械有限公司	2,280.00	厦门银行福州分行	2019年9月	2020年9月	否
福州俊丰金属制品有限公司	12,000.00	光大华林支行	2019年9月	2020年4月	否
福州俊丰金属制品有限公司	3,000.00	厦门国际银行福州分行	2019年9月	2020年3月	否
福建粤安消防工程有限公司	3,000.00	交行晋安支行	2019年5月	2020年5月	否
福建怡美装饰工程有限公司	2,399.16	浦发福州分行	2019年11月	2020年4月	否
福州昕荣节能技术有限公司	5,000.00	民生银行福州分行营业部	2019年7月	2020年2月	否
福州昕荣节能技术有限公司	771.00	交通银行晋安支行	2019年1月	2020年1月	否
福州经济技术开发区时代装修有限公司	5,600.00	恒丰银行福州分行	2019年3月	2020年3月	否
福州裕丰建材有限公司	3,398.00	浦发福州分行	2019年11月	2020年4月	否
福建粤华建材有限公司	5,000.00	恒丰银行福州分行	2019年7月	2020年7月	否
福建粤华建材有限公司	9,386.00	厦门国际鼓楼支行	2018年9月	2020年8月	否
福建广安工程发展有限公司	4,063.00	民生银行福州分行营业部	2019年7月	2020年2月	否
福州华源混凝土有限责任公司	2,750.00	民生银行鼓楼支行	2019年1月	2020年2月	否
湖南万和建筑工程有限公司	2,000.00	建行长沙芙蓉支行	2019年1月	2020年1月	否
福建冠荣智能化设备有限公司	4,000.00	交行晋安支行	2019年5月	2020年5月	否
福州福之家贸易有限公司	777.00	厦门农村商业银行	2019年6月	2020年6月	否
福州兴发建筑劳务有限公司	6,000.00	华夏银行福州分行	2019年9月	2020年9月	否
福建省保川工程建设发展有限公司	4,750.00	招商银行福州分行五四支行	2019年10月	2020年2月	否

C、为业主担保：为保障银行向购房人发放贷款的安全，按房地产行业经营惯例，凡购房者需要向银行申请贷款的，在办妥房地产抵押登记且将他项权证交付给银行之前，由开发商为上述项目的购房者提供阶段性连带责任保证。购房人取得所购房屋的房地产权证并以其所购房屋为银行方贷款设定抵押担保、银行方取得抵押登记证明文件正本之日起，开发商的保证解除。截至 2019 年 12 月 31 日，公司下属房地产开发企业开发的部分项目均存在该类担保情形资产负债表日后事项。

十一、资产负债表日后事项

截至本报告批准报出日，本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

1、前期差错更正

截至报告日，本集团无重要前期会计差错更正。

2、政府补助

(1) 与收益相关的政府补助

用于补偿已发生的相关成本费用或损失的政府补助的本期发生额共计25,752,380.99元(上年发生额共计22,251,272.25元)。其中计入其他收益25,657,471.45元(上年发生额共计15,233,195.45元)，详见附注(六)44；计入营业外收入94,909.54元(上年发生额7,018,076.80元)，详见附注(六)48；

(2) 与资产相关的政府补助

无。

(3) 计入当期损益的政府补助金额

计入当期损益的方式	本年发生额		
	与收益相关的政府补助	与资产相关的政府补助	合计
计入其他收益	25,657,471.45		25,657,471.45
计入营业外收入	94,909.54		94,909.54
冲减相关成本费用			
合 计	25,752,380.99		25,752,380.99

(续)

计入当期损益的方式	上期发生额		
	与收益相关的政府补助	与资产相关的政府补助	合计
计入其他收益	15,233,195.45		15,233,195.45
计入营业外收入	7,018,076.80		7,018,076.80
冲减相关成本费用			
合 计	22,251,272.25		22,251,272.25

(4) 本期退回的政府补助

无。

3、其他重要事项

无。

十三、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

科目	年末余额	年初余额
应收利息	223,094,135.36	1,306,250.00
应收股利		
其他应收款	31,137,996,190.03	18,538,405,485.55
合计	31,361,090,325.39	18,539,711,735.55

以下是与应收利息有关的附注：

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项目	年末余额	年初余额
定期存款		1,306,250.00
其他	223,094,135.36	
合计	223,094,135.36	1,306,250.00

以下是与应收股利有关的附注：

(2) 其他应收款

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	31,166,623,473.01	100.00	28,627,282.98	0.09	31,137,996,190.03
余额百分比法	954,242,766.02	3.06	28,627,282.98	3.00	925,615,483.04
关联方组合	30,212,380,706.99	96.94			30,212,380,706.99
组合小计	31,166,623,473.01	100.00	28,627,282.98	0.09	31,137,996,190.03
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	31,166,623,473.01	100.00	28,627,282.98	0.09	31,137,996,190.03

续上表

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,539,663,414.58	100.00	1,257,929.03	0.01	18,538,405,485.55
余额百分比法	41,930,967.62	0.23	1,257,929.03	3.00	40,673,038.59
关联方组合	18,497,732,446.96	99.77			18,497,732,446.96

组合小计	18,539,663,414.58	100.00	1,257,929.03	0.01	18,538,405,485.55
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	18,539,663,414.58	100.00	1,257,929.03	0.01	18,538,405,485.55

①组合中，按余额百分比组合计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	814,868,598.61	24,446,057.96	3.00
1年至2年(含2年)	35,660,377.00	1,069,811.31	3.00
2年至3年(含3年)	102,713,790.41	3,081,413.71	3.00
3年以上	1,000,000.00	30,000.00	3.00
合计	954,242,766.02	28,627,282.98	3.00

②组合中，按其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方往来款-合并范围内	23,153,959,390.09		
应收关联方往来款-合并范围外	7,058,421,316.90		
合计	30,212,380,706.99		

③本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 27,369,353.95 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

④其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
应收关联方往来款-合并范围内	23,153,959,390.09	18,176,399,688.07
应收关联方往来款-合并范围外	7,058,421,316.90	321,332,758.89
资金往来款	951,231,287.89	41,930,597.87
代收代付款	11,478.13	369.75
拍地等政府部门保证金		
押金、其他保证金	3,000,000.00	
其他		
合计	31,166,623,473.01	18,539,663,414.58

⑤按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
福建福晟房地产开发有限公司	往来款	2,362,580,736.65	1年以内	7.58	
福晟集团建设有限公司	往来款	1,660,646,381.99	1年以内	5.33	
福建钱隆海晟投资有限公司	往来款	1,421,256,938.34	1年以内 5,975,000.00, 1-2年 1,415,281,938.34	4.56	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
福建信泰钱隆投资有限公司	往来款	1,330,530,867.00	1年以内 340,000,000.00, 1-2年 527,831,101.00, 2-3年 462,699,766.00	4.27	
广州福晟置业有限公司	往来款	1,258,167,470.98	1年以内	4.04	
合计		8,033,182,394.96		25.77	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	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	3,434,298,800.00		3,434,298,800.00	6,034,844,122.96		6,034,844,122.96
对联营、合营企业投资	61,906,540.43		61,906,540.43	72,697,121.49		72,697,121.49
合计	3,496,205,340.43		3,496,205,340.43	6,107,541,244.45		6,107,541,244.45

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
漳州钱隆房地产开发有限公司	423,300,000.00			423,300,000.00	-	-
福建联丰房地产开发有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00	-	-
福建思华投资有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00	-	-
漳州福晟房地产开发有限公司	364,000,000.00			364,000,000.00	-	-
福建隆顺祥投资有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00	-	-
福晟钱隆广场(福建)商业管理有限公司	267,050,000.00			267,050,000.00	-	-
福州华威置业有限公司	209,420,000.00			209,420,000.00	-	-
天津钱隆房地产开发有限公司	167,700,000.00			167,700,000.00	-	-
福建钱隆置业有限公司	152,600,000.00			152,600,000.00	-	-
福建福晟钱隆房地产开发有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	-	-
天津福晟钱隆投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	-	-
淮安福晟房地产开发有限公司	73,500,000.00			73,500,000.00	-	-
四川福晟投资集团有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	-	-
香港福晟国际投资集团有限公司	60,868,800.00			60,868,800.00	-	-
福建福晟东升房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	-	-
福建福晟隆祥房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	-	-
福州钱隆盛世房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	-	-
郑州福晟集团有限公司	49,000,000.00			49,000,000.00	-	-
建银钱隆(福建)投资有限公司	42,000,000.00			42,000,000.00	-	-
福晟六建实业集团有限公司	30,360,000.00			30,360,000.00	-	-
福建钱隆津晟投资有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00	-	-

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
福建荣德力投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	-	-
福州福晟钱隆房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	-	-
福州永晟隆祥投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	-	-
福州钱隆康晟投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00	-	-
福建福晟钱隆投资有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	-	-
福州钱隆广晟投资有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00	-	-
福州福晟裕投资有限公司	4,000,000.00			4,000,000.00	-	-
福建中恒伟业商业管理有限公司	500,000.00			500,000.00	-	-
福建六建集团有限公司	1,660,645,322.96		1,660,645,322.96		-	-
福建福晟房地产开发有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00		-	-
福建玮隆房地产开发有限公司	255,000,000.00		255,000,000.00		-	-
福建晟隆房地产开发有限公司	122,000,000.00		122,000,000.00		-	-
漳州福晟钱隆房地产开发有限公司	56,000,000.00		56,000,000.00		-	-
深圳福晟地产有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00		-	-
深圳福晟钱隆商业开发有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00		-	-
漳州玮隆房地产开发有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00		-	-
四川云星房地产开发有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00		-	-
福建晟和达投资有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00		-	-
广州钱隆投资有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		-	-
福建禾信元投资有限公司	4,900,000.00		4,900,000.00		-	-
合计	6,034,844,122.96		2,600,545,322.96	3,434,298,800.00		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、合营企业						
小计						
二、联营企业						
福州首开瑞泰房地产开发有限公司	5,977,396.55		5,977,396.55	18,495,065.52	-	18,495,065.52
福建信达福晟供应链有限公司	55,929,143.88		55,929,143.88	54,202,055.97	-	54,202,055.97
小计	61,906,540.43	-	61,906,540.43	72,697,121.49		72,697,121.49
合计	61,906,540.43	-	61,906,540.43	72,697,121.49		72,697,121.49

(续)

被投资单位	本期增减变动
-------	--------

	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损失	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								
小计								
二、联营企业								
福州首开瑞泰房地产开发有限公司			-12,517,668.97					
福建信达福晟供应链有限公司			1,727,087.91					
福建银隆资产管理有限公司								
小计			-10,790,581.06					
合计			-10,790,581.06					

3、收入、营业成本

(1) 营业收入及营业成本明细情况

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	17,699,092.20			
合计	17,699,092.20			

(2) 其他业务（分类）

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
资金占用费收入	17,699,092.20			
合计	17,699,092.20			

4、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-10,790,581.06	-6,787,782.80
处置长期股权投资产生的投资收益	110,645,322.96	2,548,628.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	84.11	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		4,000,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
其他		

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
合计	99,854,826.01	-239,154.19

十四、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	-93,187,345.00	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	25,663,867.26	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	17,699,092.20	
本集团取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与本集团正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	19,600,223.54	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-30,500,735.29	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-103,896,353.95	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	-164,621,251.24	
所得税影响额	-59,947,124.13	
少数股东权益影响额（税后）	-64,118,207.07	
合 计	-40,555,920.05	

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



营业执照 (副本)³

统一社会信用代码
91420106081978608B



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”,
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

名称 中审众环会计师事务所 (特殊普通合伙)

成立日期 2013年11月06日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 长期

执行事务合伙人

石文先:

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业
资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、
清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本
建设年度财务审计、基本建设决(结)算审
核; 法律、法规规定的其他业务; 代理记账;
会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。
(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)

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



登记机关

2019年 06月 28日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国

家企业信用信息公示系统报送公示

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址:

<http://172.0.99.57/TopIcis/CertificatePrint.do>



证书序号：000112

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先



证书号：53

发证时间：二〇一七年十一月二十七日

证书有效期至：二〇一九年十一月二十七日



会计师事务所 执业证书

名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：石文先
主任会计师：
经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层
组织形式：特殊普通合伙
执业证书编号：42010005
批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号
批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0010577

说明

1. 《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
2. 《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
3. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
4. 会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

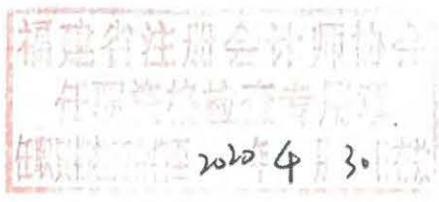


姓名	陈家作
Full name	陈家作
性别	男
Sex	男
出生日期	1970-02-21
Date of birth	1970-02-21
工作单位	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙) 福建分所
Working unit	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙) 福建分所
身份证号码	43010419700214033
Identity card No.	43010419700214033



年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 350100230540
No. of Certificate

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

发证日期: 1970 年 02 月 21 日
Date of Issuance

2019 年 3 月 22 日
/y /m /d



姓名: 阮朝宏
 Full name: 阮朝宏
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1973-02-13
 Date of birth: 1973-02-13
 工作单位: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所
 Working unit: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所
 身份证号码: J322261972021R3318
 Identity card No.: J322261972021R3318



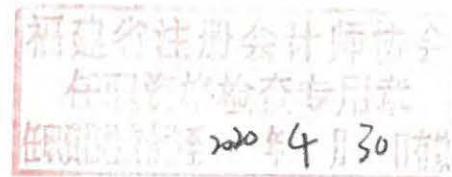
年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 350100131449
 No. of Certificate

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

发证日期: 2000 年 07 月 10 日
 Date of Issuance



2019 年 3 月 22 日