

联发集团有限公司
二〇一七年度
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告

合并及公司资产负债表 1-2

合并及公司利润表 3

合并及公司现金流量表 4

合并及公司所有者权益变动表 5-8

财务报表附注 9-98

审计报告

致同审字（2018）第 350FB0001 号

联发集团有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了联发集团有限公司（以下简称联发集团）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 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，公允反映了联发集团 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量。

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，我们独立于联发集团，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、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

联发集团治理层（以下简称治理层）负责监督联发集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误

导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据所获取的审计证据，就可能导致对联发集团的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联发集团不能持续经营。

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

（6）就联发集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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。



中国·厦门

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一八年四月二十七日

合并及公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：联发集团有限公司

单位：元

会合01表

币种：人民币

资 产	附注	年末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	6,821,245,709.00	1,041,570,114.14	4,463,209,603.09	550,829,378.85
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、2	137,283,970.80	285,883.25	56,477,464.53	587,943.07
衍生金融资产					
应收票据	五、3	19,092,493.30	17,947,493.30	16,629,593.51	16,629,593.51
应收账款	五、4 十二、1	974,620,541.06	442,404,720.22	414,447,191.99	1,992,999.20
预付款项	五、5	1,217,130,965.08	687,973.74	590,224,213.64	419,781.62
应收利息	五、6	671,861.40	27,777.78	514,970.45	533,611.11
应收股利					
其他应收款	五、7 十二、2	3,555,662,398.14	20,574,870,092.82	2,999,589,435.27	11,197,436,984.00
存货	五、8	29,370,087,455.67	369,375,069.30	19,661,705,384.03	487,360,857.28
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产	五、9	26,588,186.83		1,226,854.00	
其他流动资产	五、10	1,044,776,187.10	10,000,000.00	571,120,102.66	50,000,000.00
流动资产合计		43,167,159,768.38	22,457,169,124.55	28,775,144,813.17	12,305,791,148.64
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、11	355,000,000.00	489,738,949.88	399,873,217.03	324,118,087.44
持有至到期投资					
长期应收款	五、12	19,063,436.16			
设定受益计划净资产					
长期股权投资	五、13 十二、3	1,114,440,741.70	2,985,026,794.74	989,279,934.02	2,513,054,401.27
投资性房地产	五、14	2,479,930,758.91	494,764,705.60	1,922,171,171.79	506,427,828.09
固定资产	五、15	254,157,519.09	23,316,287.25	155,345,270.94	25,446,552.12
在建工程	五、16	5,902,859.62		5,961,184.70	
工程物资					
固定资产清理					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、17	7,421,444.61	3,997,481.02	4,225,583.07	4,192,282.08
开发支出	五、18			3,281,083.21	
商誉	五、19	85,057,922.77		63,133,203.45	
长期待摊费用	五、20	21,508,394.02	7,763,436.76	20,222,333.85	7,920,342.14
递延所得税资产	五、21	814,672,653.61	37,979,373.64	497,750,878.98	1,701,429.45
其他非流动资产	五、22	1,351,139,309.98	3,583,976.85	27,526,326.95	190,297,557.84
非流动资产合计		6,508,295,040.47	4,046,171,005.74	4,088,770,187.99	3,573,158,480.43
资产总计		49,675,454,808.85	26,503,340,130.29	32,863,915,001.16	15,878,949,629.07

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

合并及公司资产负债表（续）

2017年12月31日

会合01表

币种：人民币

编制单位：联发集团有限公司

单位：元

负债和所有者权益	附注	年末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、23	581,210,000.00	50,000,000.00	250,000,000.00	200,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	五、24	3,300,000.00			
应付账款	五、25	1,995,502,862.92	212,181,554.37	1,602,709,811.34	122,627,390.69
预收款项	五、26	15,378,006,614.22	6,154,616.34	8,100,948,042.14	13,181,793.50
应付职工薪酬	五、27	197,098,820.53	31,479,448.94	170,402,930.68	26,549,826.28
应交税费	五、28	1,153,864,247.03	372,499,576.46	622,351,513.60	90,725,190.75
应付利息	五、29	123,236,835.03	108,754,288.30	71,312,965.99	64,348,791.33
应付股利					
其他应付款	五、30	1,831,919,193.05	7,045,332,103.98	1,324,502,036.23	1,503,465,606.74
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、31	4,104,805,738.82	2,282,218,778.82	1,152,924,462.92	22,500,000.00
其他流动负债	五、32	1,093,014,346.48	1,015,666,666.66	61,879,601.38	
流动负债合计		26,461,958,658.08	11,124,287,033.87	13,357,031,364.28	2,043,398,599.29
非流动负债：					
长期借款	五、33	5,857,304,749.84	2,206,350,000.00	6,489,640,019.56	3,036,910,000.00
应付债券	五、34	5,183,617,543.01	5,183,617,543.01	4,976,678,807.18	4,976,678,807.18
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五、35	14,237,577.92		12,781,151.16	
长期应付职工薪酬					
专项应付款					
预计负债					
递延收益	五、36	33,087,486.90	13,217,886.90	34,728,480.62	13,952,213.95
递延所得税负债	五、21	73,799,616.09		60,822,809.23	
其他非流动负债	五、37	100,000,000.00	100,000,000.00		
非流动负债合计		11,262,046,973.76	7,503,185,429.91	11,574,651,267.75	8,027,541,021.13
负债合计		37,724,005,631.84	18,627,472,463.78	24,931,682,632.03	10,070,939,620.42
所有者权益：					
实收资本	五、38	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
其他权益工具	五、39	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		
其中：优先股					
永续债	五、39	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00		
资本公积	五、40	25,224,583.65	30,202,139.72	56,249,639.47	30,227,195.54
减：库存股					
其他综合收益	五、41	9,830,675.94	7,955,123.00	10,968,870.58	10,183,314.99
专项储备					
盈余公积	五、42	723,536,306.65	727,461,955.24	626,522,778.12	630,448,426.71
一般风险准备	五、43	19,717,776.00		17,809,216.00	
未分配利润	五、44	4,020,034,929.77	3,510,248,448.55	3,509,213,791.90	3,037,151,071.41
归属于母公司所有者权益合计		8,398,344,272.01	7,875,867,666.51	6,320,764,296.07	5,808,010,008.65
少数股东权益		3,553,104,905.00		1,611,468,073.06	
所有者权益合计		11,951,449,177.01	7,875,867,666.51	7,932,232,369.13	5,808,010,008.65
负债和所有者权益总计		49,675,454,808.85	26,503,340,130.29	32,863,915,001.16	15,878,949,629.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司利润表

2017年度

会合02表

编制单位：联发集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	本金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、45 十二、4	12,874,898,813.00	979,850,291.35	11,172,736,153.71	567,783,283.43
减：营业成本	五、45 十二、4	10,106,110,514.67	468,697,858.61	8,842,536,318.11	235,793,906.46
税金及附加	五、46	660,381,780.50	145,996,230.78	706,100,180.76	83,803,175.44
销售费用	五、47	492,756,498.60	66,145,644.22	433,959,693.99	41,349,808.27
管理费用	五、48	50,904,849.16	45,003,675.30	38,313,856.28	37,162,293.59
财务费用	五、49	144,097,341.09	76,527,452.14	97,166,258.36	35,187,534.82
资产减值损失	五、50	127,926,280.43	21,680,798.04	78,100,255.23	983,403.85
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、51	-2,332,157.17	-234,910.90	12,308,382.12	322,000.16
投资收益（损失以“-”号填列）	五、52 十二、5	375,977,060.12	924,791,043.48	350,136,702.47	754,706,286.98
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、52 十二、5	88,488,929.39	116,458,620.41	88,008,749.85	104,298,942.53
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、53	-249,912.26	-107,958.20	-1,494,117.08	-150,848.21
其他收益	五、54	14,443,661.64	1,369,427.05		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,680,560,200.88	1,081,616,233.69	1,337,510,558.49	888,380,599.93
加：营业外收入	五、55	19,878,887.74	4,314,711.14	13,184,295.82	1,490,271.31
减：营业外支出	五、56	8,766,677.69	232,345.95	2,098,635.21	291,931.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,691,672,410.93	1,085,698,598.88	1,348,596,219.10	889,578,940.06
减：所得税费用	五、57	452,894,715.20	115,563,313.58	344,362,732.26	109,090,764.18
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,238,777,695.73	970,135,285.30	1,004,233,486.84	780,488,175.88
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,238,777,695.73	970,135,285.30	1,004,233,486.84	780,488,175.88
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		218,806,618.16		60,885,404.96	
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,019,971,077.57		943,348,081.88	
五、其他综合收益的税后净额		-1,081,671.15	-2,228,191.99	4,270,932.46	12,598,316.78
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额	五、58	-1,138,194.64		4,253,446.59	
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益					
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动					
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
3、其他					
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	五、58	-1,138,194.64	-2,228,191.99	4,253,446.59	12,598,316.78
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	五、58	-890,251.59	-890,251.59	2,032,231.42	2,032,231.42
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	五、58	-285,625.37	-1,337,940.40	2,209,557.92	10,566,085.36
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4、现金流量套期损益的有效部分					
5、外币财务报表折算差额	五、58	37,682.32		11,657.25	
6、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分					
7、多次交易分步处置子公司股权构成一揽子交易的，丧失控制权之前各次交易处置价款与对应净资产账面价值份额的差额					
8、其他					
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		56,523.49		17,485.87	
六、综合收益总额		1,237,696,024.58	967,907,093.31	1,008,504,419.30	793,086,492.66
归属于母公司股东的综合收益总额		1,018,832,882.93		947,601,528.47	
归属于少数股东的综合收益总额		218,863,141.65		60,902,890.83	

同一控制下企业合并：被合并方在合并前实现的净利润为：-15,427,773.29元，上期被合并方实现的净利润为：-5,620,489.93元。

法定代表人：

主管会计工作：

负责人：

会计机构负责人：

华越
印胜

云魏
印燕

李鹏

合并及公司现金流量表

2017年度

会合03表

币种：人民币

编制单位：联发集团有限公司

单位：元

项 目	附注	本金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
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		20,301,075,776.84	542,704,824.20	12,989,005,203.22	235,548,946.87
收到的税费返还		14,514,561.33		57,781,921.41	43,232,054.07
收到其他与经营活动有关的现金	五、59	2,020,839,659.79	71,790,566,739.20	2,302,125,965.14	29,314,857,426.94
经营活动现金流入小计		22,336,429,997.96	72,333,271,563.40	15,348,913,089.77	29,593,638,427.88
购买商品、接受劳务支付的现金		19,189,873,028.52	203,472,177.40	9,563,646,242.41	225,994,796.67
支付给职工以及为职工支付的现金		458,502,548.94	61,853,716.01	347,857,290.49	72,685,323.05
支付的各项税费		1,639,910,315.03	79,985,528.28	1,356,908,621.57	345,708,754.56
支付其他与经营活动有关的现金	五、59	4,539,448,324.73	75,576,088,803.77	4,386,710,127.44	32,330,002,245.13
经营活动现金流出小计		25,827,734,217.22	75,921,400,225.46	15,655,122,281.91	32,974,391,119.41
经营活动产生的现金流量净额		-3,491,304,219.26	-3,588,128,662.06	-306,209,192.14	-3,380,752,691.53
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		325,788,105.18	85,840,843.14	559,450,370.35	113,445,112.95
取得投资收益收到的现金		303,591,967.12	823,955,749.34	289,097,287.63	677,374,800.23
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金		3,291,914.70	3,030,587.00	573,625.02	750.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额					
收到其他与投资活动有关的现金	五、59	872,491,863.79	231,161,215.69	62,229,122.21	782,229,122.21
投资活动现金流入小计		1,505,163,850.79	1,143,988,395.17	911,350,405.21	1,573,049,785.39
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		310,761,947.46	23,184,297.36	112,921,098.79	45,295,743.12
投资支付的现金		346,229,051.54	599,002,844.69	554,187,633.67	683,890,858.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	五、60	204,566,472.10		350,073,376.36	
支付其他与投资活动有关的现金	五、59	2,002,360,678.65		51,634,964.40	437,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,863,918,149.75	622,187,142.05	1,068,817,073.22	1,166,186,601.12
投资活动产生的现金流量净额		-1,358,754,298.96	521,801,253.12	-157,466,668.01	406,863,184.27
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		3,425,373,200.00	1,500,000,000.00	1,222,253,371.45	
其中：子公司吸收少数股东权益性投资收到的现金		1,925,373,200.00		1,222,250,000.00	
取得借款收到的现金		11,555,387,090.02	6,366,000,000.00	4,530,240,000.00	2,040,000,000.00
发行债券收到的现金		2,196,100,000.00	2,196,100,000.00	2,985,000,000.00	2,985,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金					
筹资活动现金流入小计		17,176,860,290.02	10,062,100,000.00	8,737,493,371.45	5,025,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,656,102,618.79	5,839,412,756.13	4,995,239,094.58	1,738,560,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,237,268,314.61	843,136,820.77	907,021,855.79	562,852,597.33
其中：子公司支付少数股东的现金股利		74,486,651.43		19,600,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、59	152,000,000.00		246,257,000.00	
其中：子公司减资支付给少数股东的现金	五、59	100,000,000.00			
筹资活动现金流出小计		11,045,370,933.40	6,682,549,576.90	6,148,517,950.37	2,301,412,597.33
筹资活动产生的现金流量净额		6,131,489,356.62	3,379,550,423.10	2,588,975,421.08	2,723,587,402.67
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		5,426,340.07	-389,516.01	-2,987,713.24	38,125.44
五、现金及现金等价物净增加额		1,286,857,178.47	312,833,498.15	2,122,311,847.69	-250,263,979.15
加：年初现金及现金等价物余额		4,123,230,657.86	531,979,902.92	2,000,918,810.17	782,243,882.07
六、年末现金及现金等价物余额	五、60	5,410,087,836.33	844,813,401.07	4,123,230,657.86	531,979,902.92

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2017年度

会合04表

单位：元 币种：人民币

编制单位：联发集团有限公司

本年金额

项 目	归属于母公司所有者权益				专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股						
	优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,100,000,000.00					626,522,778.12	17,809,216.00	3,512,648,708.99	1,570,454,289.79	7,863,653,502.95
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他								-3,434,917.09	41,013,783.27	68,578,866.18
二、本年年初余额	2,100,000,000.00					626,522,778.12	17,809,216.00	3,509,213,791.90	1,611,468,073.06	7,932,232,369.13
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						97,013,528.53	1,908,560.00	510,821,137.87	1,941,636,831.94	4,019,216,807.88
（一）综合收益总额								1,019,971,077.57	218,863,141.65	1,237,696,024.58
（二）所有者投入和减少资本								-12,136,411.17	1,796,783,201.72	3,253,646,790.55
1. 所有者投入的资本									51,945,200.00	51,945,200.00
2. 其他权益工具持有者投入资本									1,700,000,000.00	3,200,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配								-12,136,411.17	44,838,001.72	1,701,590.55
1. 提取盈余公积						97,013,528.53	1,908,560.00	-497,013,528.53	-74,009,511.43	-472,100,951.43
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者的分配										
4. 其他									477,140.00	2,385,700.00
（四）所有者权益内部结转									-74,486,651.43	-474,486,651.43
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. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用（以负号填列）										
（六）其他										
四、本年年末余额	2,100,000,000.00					723,536,306.65	19,717,776.00	4,020,034,929.77	3,553,104,905.00	11,951,449,177.01

李鹏

张燕

赵胜

会计机构负责人

主管会计工作负责人

法定代表人

合并所有者权益变动表（续）

2017年度

单位：元 币种：人民币

编制单位：联发集团有限公司

项 目	上年金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,100,000,000.00		20,927,828.58		6,715,423.99		548,473,960.53	17,809,216.00	3,059,341,626.82	6,113,457,287.55
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并			31,000,000.00						-4,912,921.36	70,313,575.83
其他										
二、本年年初余额	2,100,000,000.00		51,927,828.58		6,715,423.99		548,473,960.53	17,809,216.00	3,054,428,705.46	6,183,770,863.38
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			4,321,810.89		4,253,446.59		78,048,817.59		454,785,086.44	1,748,461,505.75
（一）综合收益总额					4,253,446.59				943,348,081.88	1,008,504,419.30
（二）所有者投入和减少资本									-110,514,177.85	1,058,996,371.45
1. 所有者投入的资本										205,253,371.45
2. 其他权益工具持有者投入资本										1,100,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他										
（三）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者的分配										
4. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动										
5. 其他										
（五）专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用（以负号填列）										
（六）其他										
四、本年年末余额	2,100,000,000.00		56,249,639.47		10,968,870.58		626,522,778.12	17,809,216.00	3,509,213,791.90	7,932,232,369.13

李鹏

魏云燕

印胜

会计机构负责人

主管会计工作负责人

公司所有者权益变动表

2017年度

会企04表

单位：元 币种：人民币

编制单位：联发集团有限公司

项 目	本年金额				专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	2,100,000,000.00				30,227,195.54		10,183,314.99	3,037,151,071.41	5,808,010,008.65
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	2,100,000,000.00				30,227,195.54		10,183,314.99	3,037,151,071.41	5,808,010,008.65
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-25,055.82		-2,228,191.99	473,097,377.14	2,067,857,657.86
（一）综合收益总额							-2,228,191.99	970,135,285.30	967,907,093.31
（二）所有者投入和减少资本								-24,379.63	1,499,975,620.37
1. 所有者投入的资本									
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者权益的金额									
4. 其他									
（三）利润分配								-24,379.63	-24,379.63
1. 提取盈余公积								-497,013,528.53	-497,013,528.53
2. 提取一般风险准备								-97,013,528.53	-97,013,528.53
3. 对所有者的分配									
4. 其他									
（四）所有者权益内部结转									
1. 资本公积转增资本									
2. 盈余公积转增资本									
3. 盈余公积弥补亏损									
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
5. 其他									
（五）专项储备									
1. 本年提取									
2. 本年使用（以负号填列）									
（六）其他									
四、本年年末余额	2,100,000,000.00				-25,055.82		7,955,123.00	3,510,248,448.53	7,875,867,666.51

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

赵胜印

李鹏

公司所有者权益变动表（续）

会企04表

2017年度

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	实收资本			其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,100,000,000.00						25,905,384.65		-2,415,001.79		552,399,609.12		2,634,925,089.11	5,310,815,081.09
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	2,100,000,000.00						25,905,384.65		-2,415,001.79		552,399,609.12		2,634,925,089.11	5,310,815,081.09
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							4,321,810.89		12,598,316.78		78,048,817.59		402,225,982.30	497,194,927.56
（一）综合收益总额									12,598,316.78				780,488,175.88	793,086,492.66
（二）所有者投入和减少资本													-213,375.99	-213,375.99
1. 所有者投入的资本														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他													-213,375.99	-213,375.99
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积											78,048,817.59		-378,048,817.59	-300,000,000.00
2. 提取一般风险准备											78,048,817.59		-78,048,817.59	
3. 对所有者的分配														
4. 其他													-300,000,000.00	-300,000,000.00
（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. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动														
5. 其他														
（五）专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用（以负号填列）														
（六）其他							4,321,810.89							4,321,810.89
四、本年年末余额	2,100,000,000.00						30,227,195.54		10,183,314.99		630,448,426.71		3,037,151,071.41	5,808,010,008.65

主管会计工作负责人

魏云燕印

会计机构负责人

李鹏印

财务报表附注

一、 公司基本情况

1、公司概况

联发集团有限公司（以下简称“本公司”）于 1983 年 10 月 18 日成立，经厦门市工商行政管理局核准登记。本公司企业统一社会信用代码：913502006120000284，法定代表人：赵胜华。2013 年增资前，本公司原注册资本和实收资本均为人民币 18 亿元，由厦门建发股份有限公司（出资比例 75%）、昌富利（香港）贸易有限公司（出资比例 20%）和香港德盛有限公司（出资比例 5%）共同投入。

2013 年 8 月 6 日，根据“厦投促审[2013]0436 号”《厦门市投资促进局关于同意联发集团有限公司增资的批复》，本公司注册资本由人民币 18 亿元增至人民币 21 亿元，所增资人民币 3 亿元由原股东按原出资比例以其 2012 年度分得的税后利润转投入。增资后，投资各方出资比例不变，出资额变更为：厦门建发股份有限公司出资人民币 15.75 亿元；昌富利（香港）贸易有限公司出资人民币 4.2 亿元；香港德盛有限公司出资等值于人民币 1.05 亿元的外汇。该次注册资本变更于 2014 年 9 月 29 日完成工商登记手续。

2017 年 10 月 25 日，股东昌富利（香港）贸易有限公司将所持有的本公司 20%的股权转让给股东厦门建发股份有限公司。股权转让后，厦门建发股份有限公司持有本公司 95%的股权，香港德盛有限公司持有本公司 5%的股权。

本公司经营范围主要包括：1、投资兴办独资、合资、合作及内联企业；2、房地产开发、经营、管理；3、经营进出口贸易、转口贸易；4、从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务；5、对文化产业的投资及投资管理。

本公司的母公司为厦门建发股份有限公司；本公司最终控制人为厦门建发集团有限公司。

2、合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围包括母公司及所有子公司，详见本“附注七、在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变动详见本“附注六、合并范围的变动”。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，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、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策参见本附注三、24。

1、遵循企业会计准则的声明

本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 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本公司会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本公司的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

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

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。

6、合并财务报表编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；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所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积（资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本公司持有的期限短、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、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本公司发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

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

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用全年的平均汇率折算。

现金流量表所有项目均按照全年的平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中项目下列示的、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。

9、金融工具

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ② 该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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。本公司（债务人）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。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：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。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，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

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。对于此类金融资产，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以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

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，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

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，包括应收账款和其他应收款等（附注三、11）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

（3）金融负债分类和计量

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

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按

摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

本公司衍生金融工具包括远期外汇合约、商品掉期合约等。初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。因公允价值变动而产生的任何不符合套期会计规定的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见本附注三、10。

（6）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司于资产负债表日对其他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，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②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；
- ③本公司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；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥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，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦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；

⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本。

⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产单独进行减值测试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（包括单项金额重大和不重大的金融资产），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。已单项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。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，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。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，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，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，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，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

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减值时，将该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。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（7）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入

方）。

本公司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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10、 公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本公司以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本公司假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本公司在计量日能够进入的交易市场。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本公司对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

11、 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款。

（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：年末余额达到 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项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：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

（2）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	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

（3）按组合计提坏账准备应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

本公司将应收款项按款项性质分为销售商品及提供劳务应收账款、信用风险较小的应收款项及其他应收款项。

信用风险较小的应收款项主要包括应收出口退税、应收关联方的款项（含本公司合并范围内的所有关联方）、本公司员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金及有确凿证据表明不存在减值的应收账款和其他应收款等，对信用风险较小的应收款项不计提坏账准备。

销售商品及提供劳务应收账款及其他应收款项，以账龄为风险特征划分信用风险组合，确定计提比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	5	5
1-2 年（含 2 年）	10	10
2-3 年（含 3 年）	30	30
3-4 年（含 4 年）	50	50
4-5 年（含 5 年）	80	80
5 年以上	100	100

12、 存货

（1）存货的分类和成本

本公司存货分为库存商品、发出商品、消耗性生物资产、开发成本、开发产品和建造合同形成的已完工未结算资产等。

本公司存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括取得土地成本、前期工程费、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目符合资本化条件的借款费用及开发过程中的其他相关费用。其中：开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及契税等，在开发成本中单独核算，并根据开发项目的土地使用情况计入相应的开发产品成本中。

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。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在存货中列示为“建造合同形成的已完工未结算资产”；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）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同形成的已结算尚未完工款”。

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。

（2）发出存货的计价方法

库存商品、消耗性生物资产发出时采用加权平均法计价；低值易耗品采用一次摊销法摊销；开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本，其中已决算的已售商品房，按决算后的成本计价，未决算的已售商品房，按预估成本计价，项目结算后再按照实际成本对开发项目的原预估的成本进行调整，并相应调整结存的开发成本、开发产品的余额。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

13、 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司和联营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，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；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资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本公司的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司与联营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本公司的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（3）确定对被投资单位具有重大影响的依据

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

响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本公司拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、20。

14、 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物和在建工程。

本公司投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见本附注三、20。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

15、 固定资产

（1）固定资产确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-35 年	5-10%	2.57%-4.5%
机器设备	5-10 年	5-10%	9%-18%
运输工具	5-8 年	5-10%	11.25%-18%
电子及办公设备	5 年	5-10%	18%
其他设备	5-10 年	0-10%	9%-20%
固定资产改良支出	5 年	0%	20%

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见本附注三、20。

(4) 每年年度终了，本公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数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。

(5) 大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

16、 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见本附注三、20。

17、 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

② 借款费用已经发生；

③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

本公司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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产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；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

专门借款当期实际发生的利息费用，减去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予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的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

本公司无形资产包括土地使用权、计算机软件、非专利技术等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法
土地使用权	受益年限	平均年限法
计算机软件	受益年限	平均年限法
非专利技术	受益年限	平均年限法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见本附注三、20。

19、 研究开发支出

本公司将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。

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，才能予以资本化，即：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；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；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；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；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出计入当期损益。

本公司研究开发项目在满足上述条件，通过技术可行性及经济可行性研究，形成项目立项后，进入开发阶段。

已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定可使用状态之日转为无形资产。

20、 资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、无形资产、商誉（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21、 长期待摊费用

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

22、 职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业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。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（2）短期薪酬

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），达到一定条件的员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

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

（4）辞退福利

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

23、 预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本公司承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本公司于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

24、 收入

（1）一般原则

①销售商品

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企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

（2）收入确认的具体方法

本公司房地产销售收入的确认原则为：房地产销售收入在售房合同已经签订，商品房已经完工验收并且符合商品销售收入确认的各项条件时予以确认。

合同或协议价款的收取采用分期方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

本公司商品销售收入的确认原则为：本公司在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并确认商品销售收入。

25、 政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

与日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

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

26、 递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本公司根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

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

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本公司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，减记的金额予以转回。

27、 经营租赁

本公司的租赁均为经营租赁。

（1）本公司作为出租人

经营租赁中的租金，本公司在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本公司作为承租人

经营租赁中的租金，本公司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。

28、 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入长期应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

29、 质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

30、重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。

很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

32、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	2017 年度影响金额
根据《企业会计准则第 16 号——政府补助》（2017），政府补助的会计处理方法从总额法改为允许采用净额法，将与资产相关的政府补助相关递延收益的摊销方式从在相关资产使用寿命内平均分配改为按照合理、系统的方法分配，并修改了政府补助的列报项目。2017 年 1 月 1 日尚未摊销完毕的政府补助和 2017 年取得的政府补助适用修订后的准则。对新的披露要求不需提供比较信息，不对比较报表中其他收益的列报进行相应调整。	董事会 批准	① 其他收益	14,443,661.64
		② 营业外收入	-14,443,661.64
根据《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），在利润表中新增“资产处置收益”行项目，反映企业出售划分为持有待售的非流动资产（金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外）或处置组时确认的处置利得或损失，处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失，以及债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失。	董事会 批准	③ 资产处置收益	-249,912.26
		④ 营业外收入	-44,448.56
		⑤ 营业外支出	-294,360.82

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目	2017 年度影响金额
相应的删除“营业外收入”和“营业外支出”项下的“其中：非流动资产处置利得”和“其中：非流动资产处置损失”项目，修订后的营业外收支反映企业发生的营业利润以外的收益，主要包括债务重组利得或损失、与企业日常活动无关的政府补助、公益性捐赠支出、非常损失、盘盈利得或损失、捐赠利得、非流动资产毁损报废损失等。 对比较报表的列报进行了相应调整。			

（2）重要会计估计变更

本报告期未发生重要会计估计变更。

四、税项

1、流转税主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	0、3、5、6、11、17
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2

2、企业所得税

本年度本公司（母公司）及境内子公司企业所得税税率为 25%，境外注册的子公司厦联发有限公司系注册于香港特别行政区的有限公司，执行香港特别行政区法律，利得税税率为 16.50%。

3、房产税

本公司（母公司）及在厦门注册的子公司属于内资企业的房产税按照房产原值的 75%为纳税基准，税率为 1.2%；或以租金收入为纳税基准，税率为 12%；属于外商投资企业的房产税以年初房产净值为税基，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。外地注册的子公司按当地的税收政策缴纳房产税。

4、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标

准住宅增值额未超过扣除项目金额之和 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按税法规定的四级超率累进税率（30%-60%）计缴。根据国家税务总局“国税发【2006】187 号文”和各地方税务局的有关规定，本公司从事房地产开发的子公司按实际房地产销售增值额计算缴交土地增值税。

5、个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	年末数			年初数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金：			31,235.42			32,281.83
人民币	—	—	25,633.34	—	—	26,764.56
澳元	1,100.00	5.0928	5,602.08	1,100.00	5.01570	5,517.27
银行存款：			5,359,565,177.32			4,123,067,682.71
人民币	—	—	5,229,987,757.06	—	—	4,100,973,040.77
美元	12,740,499.79	6.5342	83,248,973.73	1,521,152.42	6.937	10,552,234.32
港币	2,386,854.35	0.83591	1,995,195.42	2,952,374.41	0.89451	2,640,928.43
欧元	124,508.43	7.8023	971,452.12	204,490.85	7.3068	1,494,173.74
日元	153,268.00	0.057883	8,871.61	153,268.95	0.059591	9,133.45
英镑	175.65	8.77922	1,542.07	0.23	8.5094	1.96
澳元	8,512,288.98	5.0928	43,351,385.31	1,475,002.50	5.01570	7,398,170.04
其他货币 资金：			1,461,649,296.26			340,109,638.55
人民币	—	—	1,461,533,542.01	—	—	340,009,324.55
澳元	22,729.00	5.0928	115,754.25	20,000.00	—	100,314.00
合计			6,821,245,709.00			4,463,209,603.09
其中：存放 在境外的 款项总额			166,060,047.64			59,736,075.65

说明 1：其他货币资金年末余额为 1,461,649,296.26 元，主要系银行承兑汇票保证金、保函保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金、预售保证金及定期存款等。上述其他货币资金中不能随时用于支付的存款 1,411,157,872.67 元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

说明 2：截至 2017 年 12 月 31 日止，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性金融资产-权益工具投资	137,283,970.80	56,477,464.53

3、应收票据

种 类	年末数	年初数
银行承兑汇票	19,092,493.30	16,629,593.51

说明 1：不存在客观证据表明本公司应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

说明 2：年末本公司不存在已背书或贴现但尚未到期的应收票据。

4、应收账款

（1）应收账款按种类披露

种 类			年末数		计提比例%	净额
	金 额	比例%	坏账准备			
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	5,230,197.88	0.50	2,615,098.94	50.00		2,615,098.94
按组合计提坏账准备的应收账款						
组合 1：风险较低的应收款项	693,198.56	0.07	—	—		693,198.56
组合 2：账龄组合	1,031,824,067.48	99.07	62,147,295.93	6.02		969,676,771.55
组合小计	1,032,517,266.04	99.14	62,147,295.93	6.02		970,369,970.11
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	3,767,123.93	0.36	2,131,651.92	56.59		1,635,472.01
合 计	1,041,514,587.85	100.00	66,894,046.79	6.42		974,620,541.06

应收账款按种类披露（续）

种 类			年初数		计提比例%	净额
	金 额	比例%	坏账准备			
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—		—

种 类	金 额	比例%	年初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1: 风险较低的应收款项	1,244,921.57	0.28	—	—	1,244,921.57
组合 2: 账龄组合	438,039,155.76	99.18	26,751,171.39	6.11	411,287,984.37
组合小计	439,284,077.33	99.46	26,751,171.39	6.09	412,532,905.94
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	2,392,857.56	0.54	478,571.51	20.00	1,914,286.05
合 计	441,676,934.89	100.00	27,229,742.90	6.17	414,447,191.99

说明:

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
胡琦	5,230,197.88	2,615,098.94	50.00	预计无法全额收回

②组合 2: 账龄组合, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账 龄	年末数			年初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	948,409,033.08	91.92	47,420,451.64	402,554,233.79	91.90	20,127,711.68
1 至 2 年 (含)	62,772,645.84	6.08	6,277,264.58	21,682,186.81	4.95	2,168,218.69
2 至 3 年 (含)	10,239,211.36	0.99	3,071,763.40	12,337,974.17	2.82	3,701,392.26
3 至 4 年 (含)	9,837,712.17	0.95	4,918,856.09	1,421,020.87	0.32	710,510.44
4 至 5 年 (含)	532,524.03	0.05	426,019.22	2,009.00	—	1,607.20
5 年以上	32,941.00	0.01	32,941.00	41,731.12	0.01	41,731.12
合计	1,031,824,067.48	100.00	62,147,295.93	438,039,155.76	100.00	26,751,171.39

5、预付款项

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	1,214,824,721.17	99.81	589,810,915.67	99.93
1 至 2 年	2,060,008.25	0.17	39,556.09	0.01
2 至 3 年	14,000.00	—	174,575.19	0.03

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

账 龄	年末数		年初数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
3 年以上	232,235.66	0.02	199,166.69	0.03
合 计	1,217,130,965.08	100.00	590,224,213.64	100.00

6、 应收利息

项 目	年末数	年初数
定期存款利息	671,861.40	424,692.67
委托贷款利息	—	90,277.78
合 计	671,861.40	514,970.45

7、 其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种 类	年末数		计提		净额
	金 额	比例%	坏账准备	比例%	
单项金额重大并单项 计提坏账准备的其他 应收款	90,748,600.00	2.45	90,748,600.00	100.00	—
按组合计提坏账准备 的其他应收款					
组合 1：风险较低的其 他应收款项（应收关联 方款项及有确凿证据 表明不存在减值的其 他应收款）	3,099,446,152.21	83.69	—	—	3,099,446,152.21
组合 2：以账龄为风险 特征的其他应收款项	509,662,523.30	13.76	55,252,748.83	10.84	454,409,774.47
组合小计	3,609,108,675.51	97.45	55,252,748.83	1.53	3,553,855,926.68
单项金额虽不重大但 单项计提坏账准备的 其他应收款	3,706,471.46	0.10	1,900,000.00	51.26	1,806,471.46
合 计	3,703,563,746.97	100.00	147,901,348.83	3.99	3,555,662,398.14

其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	年初数		计提比例%	净额
			坏账准备			
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	91,548,600.00	2.94	81,988,492.00	89.56		9,560,108.00
按组合计提坏账准备的其他应收款						
组合 1：风险较低的其他应收款项（应收关联方款项及有确凿证据表明不存在减值的其他应收款）	2,618,410,106.61	84.04	—	—		2,618,410,106.61
组合 2：以账龄为风险特征的其他应收款项	402,053,842.02	12.90	32,241,092.82	8.02		369,812,749.20
组合小计	3,020,463,948.63	96.94	32,241,092.82	1.07		2,988,222,855.81
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	3,706,471.46	0.12	1,900,000.00	51.26		1,806,471.46
合 计	3,115,719,020.09	100.00	116,129,584.82	3.73		2,999,589,435.27

说明：

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
厦门顺安行商贸有限公司	70,748,600.00	70,748,600.00	100.00	预计无法收回
厦门市涌弘贸易有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	100.00	预计无法收回
合 计	90,748,600.00	90,748,600.00	100.00	

②组合 2：以账龄为风险特征的其他应收款项：

账 龄	年末数			年初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
1 年以内	385,036,745.24	75.54	19,251,828.77	301,595,300.74	75.01	15,079,760.12
1 至 2 年（含）	42,291,627.72	8.30	4,229,162.77	67,428,038.36	16.77	6,742,803.84
2 至 3 年（含）	49,805,109.20	9.77	14,954,833.48	31,114,910.54	7.74	9,334,473.17
3 至 4 年（含）	30,964,991.74	6.08	15,482,495.87	1,499,486.33	0.37	749,743.18
4 至 5 年（含）	1,148,107.35	0.23	918,485.89	408,967.69	0.10	327,174.15

账 龄	年末数			年初数		
	金额	比例%	坏账准备	金额	比例%	坏账准备
5 年以上	415,942.05	0.08	415,942.05	7,138.36	0.01	7,138.36
合 计	509,662,523.30	100.00	55,252,748.83	402,053,842.02	100.00	32,241,092.82

8、 存货

（1）存货分类

存货种类	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	26,556,129,920.41	56,230,230.06	26,499,899,690.35	16,569,832,892.76	38,742,618.96	16,531,090,273.80
开发产品	2,815,917,330.96	28,334,915.69	2,787,582,415.27	3,083,986,805.67	30,416,875.33	3,053,569,930.34
库存商品	69,222,746.82	—	69,222,746.82	73,468,341.55	—	73,468,341.55
发出商品	394,479.13	—	394,479.13	—	—	—
建造合同形成的已完工未结算资产	8,183,301.76	—	8,183,301.76	—	—	—
消耗性生物资产	4,804,822.34	—	4,804,822.34	3,576,838.34	—	3,576,838.34
合 计	29,454,652,601.42	84,565,145.75	29,370,087,455.67	19,730,864,878.32	69,159,494.29	19,661,705,384.03

（2）存货跌价准备

存货种类	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	38,742,618.96	40,137,248.39	—	22,649,637.29	—	56,230,230.06
开发产品	30,416,875.33	6,560,995.01	—	8,642,954.65	—	28,334,915.69
合 计	69,159,494.29	46,698,243.40	—	31,292,591.94	—	84,565,145.75

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	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	因出售而转销
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	因出售而转销

（3）存货年末余额中含有借款费用资本化金额 1,434,766,887.80 元。

9、一年内到期的非流动资产

项 目	年末数	年初数
一年内到期的长期应收款	21,415,497.22	—
一年内到期的定期存款	5,172,689.61	1,226,854.00
合计	26,588,186.83	1,226,854.00

说明：一年内到期的长期应收款系将于 2018 年 12 月 31 日前到期的分期收款销售商品房款项。

10、其他流动资产

项 目	年末数	年初数
预缴或多交增值税	360,010,844.19	—
待抵扣进项税	300,195,307.32	188,211,070.14
预缴土地增值税	218,291,936.56	118,139,370.35
预缴其他税费	80,214,619.81	48,516,032.69
一年内到期的定期存款	37,259,507.37	—
预缴所得税	29,148,892.38	4,595,545.07
预缴营业税	17,655,079.47	116,657,382.48
理财产品	2,000,000.00	45,000,701.93
委托贷款	—	50,000,000.00
合计	1,044,776,187.10	571,120,102.66

11、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	5,000,000.00	—	5,000,000.00	146,000,000.00	—	146,000,000.00
其中：按公允价值计 量	—	—	—	—	—	—
按成本计量	5,000,000.00	—	5,000,000.00	146,000,000.00	—	146,000,000.00
可供出售权益工具	350,000,000.00	—	350,000,000.00	253,873,217.03	—	253,873,217.03
其中：按公允价值计 量	—	—	—	1,278,000.00	—	1,278,000.00
按成本计量	350,000,000.00	—	350,000,000.00	252,595,217.03	—	252,595,217.03
合计	355,000,000.00	—	355,000,000.00	399,873,217.03	—	399,873,217.03

（2）采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位/项目	账面余额				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末		
江苏华泰瑞联并购基金	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	16.61	—
奇虎 360 公司私有化投资项目	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	11.11	—
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	3.26	1,938,543.08
厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	13.39	1,815,567.00
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	10.00	—
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	—	100,000,000.00	—	100,000,000.00	31.75	—
厦门文都软件教育投资有限公司	2,595,217.03	21,279,266.63	23,874,483.66	—	—	—
合计	252,595,217.03	121,279,266.63	23,874,483.66	350,000,000.00		3,754,110.08

12、 长期应收款

项 目	年末数			年初数			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	42,715,563.58	2,236,630.20	40,478,933.38	—	—	—	4.75%
其中：未实现融资收益	-2,017,040.42	—	-2,017,040.42	—	—	—	4.75%
小计	42,715,563.58	2,236,630.20	40,478,933.38	—	—	—	
减：一年内到期的长期应收款	22,576,374.07	1,160,876.85	21,415,497.22	—	—	—	4.75%
合 计	20,139,189.51	1,075,753.35	19,063,436.16	—	—	—	

说明：本年末无逾期的长期应收款。

2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

13、 长期股权投资

被投资单位	年初余额	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	本年增减变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	年末余额	减值准备年末余额
					其他综合收益调整					
联营企业										
宏发科技股份有限公司	615,004,558.36	—	57,272,090.55	92,065,159.45	-726,049.72	17,969,970.25	—	—	631,076,551.47	—
重庆融联盛房地产开发有限公司	194,374,156.52	—	—	-9,018,594.62	—	—	—	—	185,355,561.90	—
厦门华联电子股份有限公司	111,589,454.18	—	—	21,486,736.04	—	—	—	—	133,076,190.22	—
厦门联宏泰投资有限公司	22,704,803.19	—	—	3,405,571.67	—	—	—	—	26,110,374.86	—
福建联梁盛房地产开发有限公司	24,501,497.90	—	—	—	—	—	—	-24,501,497.90	—	—
厦门辉煌装修工程有限公司	11,213,103.08	—	—	3,535,983.48	—	—	—	—	14,749,086.56	—
厦门蓝城联发投资管理有限公司	4,981,684.56	—	—	1,667,499.41	—	—	—	—	6,649,183.97	—
厦门建发星光时尚文创有限公司	2,000,000.00	—	1,630,300.44	-369,699.56	—	—	—	—	—	—
南昌万湖房地产开发有限公司	1,835,994.04	—	—	-1,835,994.04	—	—	—	—	—	—
厦门建发优客会网络科技有限公司	1,761,377.00	—	—	-470,846.16	—	—	—	—	1,290,530.84	—
厦门禹联泰房地产开发有限公司	-686,694.81	24,500,000.00	—	-2,371,146.80	—	—	—	—	21,442,158.39	—

联发集团有限公司
财务报表附注

2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	年初余额	本年增减变动					其他	年末余额	减值 准备 年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确 认的投资损 益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现 金股利或利 润		
厦门利盛中泰房地 产有限公司	—	7,500,000.00	—	-6,654.42	—	—	—	7,493,345.58	—
国信弘盛联发(厦 门)股权投资基金 管理有限公司	—	2,000,000.00	—	-7,814.69	—	—	—	1,992,185.31	—
赣州航城置业有 限公司	—	9,607,843.14	—	-9,607,843.14	—	—	—	—	—
莆田联欣盛电商 产业园商业运营 管理有限公司	—	800,000.00	—	-800,000.00	—	—	—	—	—
南昌建美房地产 有限公司	—	2,100,000.00	—	-2,100,000.00	—	—	—	—	—
厦门蓝联欣企业 管理有限公司	—	—	—	10,695.65	—	—	—	10,695.65	—
南昌正润置业有 限公司	—	9,200,000.00	—	-1,114,099.50	—	—	—	8,085,900.50	—
赣州碧联房地产 开发有限公司	—	5,000,000.00	—	-5,000,000.00	—	—	—	—	—
厦门联发天地园 区开发有限公司	—	60,000,000.00	—	-134,127.75	—	—	—	59,865,872.25	—
广西盛世泰房地 产开发有限公司	—	17,310,776.79	—	-67,672.59	—	—	—	17,243,104.20	—
合计	989,279,934.02	138,018,619.93	58,902,390.99	89,267,152.43	-726,049.72	-25,055.82	17,969,970.25	1,114,440,741.70	—

14、 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.年初余额	2,173,543,534.40	89,025,542.14	30,293,945.04	2,292,863,021.58
2.本年增加金额	480,146,670.18	—	203,954,452.33	684,101,122.51
(1) 外购	—	—	203,954,452.33	203,954,452.33
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	450,928,588.55	—	—	450,928,588.55
(3) 其他增加	29,218,081.63	—	—	29,218,081.63
3.本年减少金额	25,126,876.95	—	29,218,081.63	54,344,958.58
(1) 处置	799,022.46	—	—	799,022.46
(2) 其他转出	24,327,854.49	—	29,218,081.63	53,545,936.12
4.年末余额	2,628,563,327.63	89,025,542.14	205,030,315.74	2,922,619,185.51
二、累计折旧和累计摊销				
1.年初余额	357,666,203.20	13,025,646.59	—	370,691,849.79
2.本年增加金额	66,019,071.96	1,620,049.32	—	67,639,121.28
(1) 计提或摊销	58,910,739.29	1,620,049.32	—	60,530,788.61
(2) 其他增加	7,108,332.67	—	—	7,108,332.67
3.本年减少金额	3,170,841.54	—	—	3,170,841.54
(1) 处置	558,996.24	—	—	558,996.24
(2) 其他转出	2,611,845.30	—	—	2,611,845.30
4.年末余额	420,514,433.62	14,645,695.91	—	435,160,129.53
三、减值准备				
1.年初余额	—	—	—	—
2.本年增加金额	7,528,297.07	—	—	7,528,297.07
(1) 计提	7,528,297.07	—	—	7,528,297.07
3.本年减少金额	—	—	—	—
4.年末余额	7,528,297.07	—	—	7,528,297.07
四、账面价值				
1.年末账面价值	2,200,520,596.94	74,379,846.23	205,030,315.74	2,479,930,758.91
2.年初账面价值	1,815,877,331.20	75,999,895.55	30,293,945.04	1,922,171,171.79

(1) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
联达商业广场地下车库	203,840,530.38	尚在办理

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
联发电子商城商场	174,821,548.35	尚在办理
联发尚筑一期、二期商铺	153,017,835.90	尚在办理
武汉九都国际 7 号楼部分写字楼	145,572,247.41	尚在办理
武汉联发九都府商铺	64,522,743.35	尚在办理
软件学院一期三（学生宿舍 FG、后勤保障用房）	36,165,663.03	尚在办理
软件学院三四期宿舍楼	29,004,290.79	尚在办理
联发电子商城车位	24,253,125.00	尚在办理
软件学院一期三（田径场、篮球场）	17,278,405.03	尚在办理
桂林联盛欣悦幼儿园	13,626,461.47	尚在办理
联发旭景 29 号楼幼儿园	7,886,485.77	尚在办理
联发益景 17-18 号楼 3-7 号商铺	7,372,379.92	尚在办理
联发旭景 50#2-4 层办公楼	5,176,995.46	尚在办理
联达山与城幼儿园及体育场	4,931,081.26	尚在办理
联发旭景 50 号楼体育馆	4,631,864.12	尚在办理
联达雅居幼儿园	2,022,626.81	尚在办理

15、 固定资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他设备	固定资产改良支出	合 计
一、账面原值：							
1.年初余额	163,618,470.15	3,960,724.62	37,456,589.33	39,618,748.57	11,373,770.49	—	256,028,303.16
2.本年增加金额	110,554,219.25	11,116,133.74	5,019,720.02	9,616,080.80	1,409,807.52	1,320,000.00	139,035,961.33
（1）购置	70,901,514.96	836,836.91	5,019,720.02	9,546,118.09	1,409,807.52	1,320,000.00	89,033,997.50
（2）在建工程转入	—	10,279,296.83	—	—	—	—	10,279,296.83
（3）企业合并增加	—	—	—	69,962.71	—	—	69,962.71
（4）其他增加	39,652,704.29	—	—	—	—	—	39,652,704.29
3.本年减少金额	29,275,760.12	1,934,028.90	1,708,557.83	583,562.69	—	—	33,501,909.54
（1）处置或报废	—	1,934,028.90	1,708,557.83	583,562.69	—	—	4,226,149.42
（2）其他减少	29,275,760.12	—	—	—	—	—	29,275,760.12
4.年末余额	244,896,929.28	13,142,829.46	40,767,751.52	48,651,266.68	12,783,578.01	1,320,000.00	361,562,354.95
二、累计折旧							
1.年初余额	43,381,329.84	2,757,861.52	21,625,491.67	23,328,840.18	9,589,509.01	—	100,683,032.22
2.本年增加金额	6,013,282.65	4,403,709.27	2,396,329.90	4,912,835.45	528,933.19	110,000.00	18,365,090.46
（1）计提	6,013,282.65	4,403,709.27	2,396,329.90	4,912,835.45	528,933.19	110,000.00	18,365,090.46

联发集团有限公司

财务报表附注

2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他设备	固定资产改良支出	合 计
3.本年减少金额	7,948,964.36	1,871,705.62	1,319,272.18	503,344.66	—	—	11,643,286.82
（1）处置或报废	—	1,871,705.62	1,319,272.18	503,344.66	—	—	3,694,322.46
（2）其他减少	7,948,964.36	—	—	—	—	—	7,948,964.36
4. 年末余额	41,445,648.13	5,289,865.17	22,702,549.39	27,738,330.97	10,118,442.20	110,000.00	107,404,835.86
三、减值准备	—	—	—	—	—	—	—
四、账面价值							
1.年末账面价值	203,451,281.15	7,852,964.29	18,065,202.13	20,912,935.71	2,665,135.81	1,210,000.00	254,157,519.09
2.年初账面价值	120,237,140.31	1,202,863.10	15,831,097.66	16,289,908.39	1,784,261.48	—	155,345,270.94

说明：所有权受到限制的固定资产年末余额详见本附注五、61。

（1）通过经营租赁租出的固定资产

项 目	账面价值
房屋及建筑物	4,824,025.80

（2）未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
天津建发大厦18层及17层1701-1705室	53,224,206.73	正在办理
桂林联泰办公楼	10,691,337.15	正在办理

16、 在建工程

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
博维科技节能改造项目	5,902,859.62	—	5,902,859.62	5,961,184.70	—	5,961,184.70

17、 无形资产

项 目	土地使用权	计算机软件	非专利技术	合计
一、账面原值				
1.年初余额	660,000.00	7,973,379.04	—	8,633,379.04
2.本年增加金额	—	1,177,923.86	3,776,464.34	4,954,388.20
（1）购置	—	1,177,923.86	—	1,177,923.86
（2）内部研发	—	—	3,776,464.34	3,776,464.34
3.本年减少金额	—	—	—	—
4.年末余额	660,000.00	9,151,302.90	3,776,464.34	13,587,767.24
二、累计摊销				

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	土地使用权	计算机软件	非专利技术	合计
1.年初余额	355,620.00	4,052,175.97	—	4,407,795.97
2.本年增加金额	26,640.00	1,354,240.24	377,646.42	1,758,526.66
（1）计提	26,640.00	1,354,240.24	377,646.42	1,758,526.66
3.本年减少金额	—	—	—	—
4.年末余额	382,260.00	5,406,416.21	377,646.42	6,166,322.63
三、减值准备	—	—	—	—
四、账面价值				
1.年末账面价值	277,740.00	3,744,886.69	3,398,817.92	7,421,444.61
2.年初账面价值	304,380.00	3,921,203.07	—	4,225,583.07

18、 开发支出

项 目	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		内部开发支出	其他增加	确认为无形资产	计入当期损益	
荟生活智慧生活解决方案	3,281,083.21	495,381.13	—	3,776,464.34	—	—

续：

项 目	资本化开始时点	资本化的具体依据	截至年末的研发进度
荟生活智慧生活解决方案	2015年6月4日	前期市场调研已经从多个角度展开，总结出切实可行的企业发展方向，符合资本化的条件	截至2017年12月31日，已完成整体开发转入无形资产。

19、 商誉

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	其他增加	处置	其他减少	
江西洪都新府置业有限公司	33,072,593.07	—	—	—	—	33,072,593.07
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76	—	—	—	—	24,864,401.76
赣州恒润房地产开发有限公司	3,332,257.28	—	—	—	3,332,257.28	—
厦门市博维科技有限公司	1,701,711.08	—	—	—	—	1,701,711.08
桂林联发盛泰物业服务有限公司	162,240.26	—	—	—	—	162,240.26
福建联梁盛房地产开发有限公司	—	318,379.42	—	—	—	318,379.42
福建省联发英良置业有限公司	—	16,464,193.04	—	—	—	16,464,193.04

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	其他增加	处置	其他减少	
福建省邦宏投资管理有限公司	—	1,795,275.72	—	—	—	1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	—	6,679,128.42	—	—	—	6,679,128.42
合计	63,133,203.45	25,256,976.60	—	—	3,332,257.28	85,057,922.77

说明：本公司采用预计未来现金流现值计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计被投资单位未来 5 年内净现金流量，其后年度采用稳定增长的净现金流量。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。根据减值测试的结果，本年年末商誉未发生减值。

20、 长期待摊费用

项 目	年初数	本年增加	本年减少		年末数
			本年摊销	其他减少	
办公室装修款	8,777,003.04	6,129,209.83	3,646,915.11	—	11,259,297.76
厂房消防改造	7,926,175.64	3,013,007.00	3,175,745.88	—	7,763,436.76
厂房装修	1,558,248.44	890,372.00	547,242.69	—	1,901,377.75
黄金工业园环保改造工程款	203,666.71	—	51,999.96	—	151,666.75
联达商业广场维修	1,690,000.00	—	1,690,000.00	—	—
其他	67,240.02	589,760.09	224,385.11	—	432,615.00
合计	20,222,333.85	10,622,348.92	9,336,288.75	—	21,508,394.02

21、 递延所得税资产与递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末数		年初数	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	309,087,861.26	77,266,225.09	212,481,214.63	53,082,483.39
预提成本费用	335,509,521.44	83,877,380.39	279,515,740.13	69,878,935.07
可抵扣亏损	277,944,696.65	68,597,731.19	243,323,565.79	60,487,714.16
内部交易未实现利润	124,603,753.12	31,150,938.28	52,888,953.06	13,222,238.27
预收售房款	2,463,860,947.42	615,965,236.91	1,427,038,314.81	356,759,578.75
固定资产及投资性房地产计税基础差异	15,768,288.14	3,942,072.04	16,243,496.49	4,060,874.12

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年 末 数		年 初 数	
	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时 性差异	递延所得税 资产/负债
未到期责任准备金和 担保赔偿准备	63,330,758.00	15,832,689.50	41,233,188.03	10,308,297.01
递延收益	4,747,886.90	1,186,971.73	5,518,880.62	1,273,053.49
到期风险补助	5,870,000.00	1,467,500.00	—	—
小 计	3,600,723,712.93	899,286,745.13	2,278,243,353.56	569,073,174.26
递延所得税负债：				
非同一控制企业合并 资产评估增值	290,210,593.56	72,552,648.39	233,823,065.04	58,455,766.26
预缴税金	310,456,391.12	77,614,097.81	259,065,920.88	64,766,480.26
交易性金融工具、衍 生金融工具的估值 计入其他综合收益的 可供出售金融资产公 允价值变动	10,020,504.95	2,505,126.24	12,352,662.12	3,088,165.53
	—	—	380,833.83	95,208.46
存货计税基础差异	22,967,340.67	5,741,835.17	22,957,936.01	5,739,484.00
小 计	633,654,830.30	158,413,707.61	528,580,417.88	132,145,104.51

（2）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债年末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年末余额	递延所得税资产和 负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年初余额
递延所得税资产	84,614,091.52	814,672,653.61	71,322,295.28	497,750,878.98
递延所得税负债	84,614,091.52	73,799,616.09	71,322,295.28	60,822,809.23

22、 其他非流动资产

项目	年 末 数	年 初 数
理财产品	1,300,000,000.00	—
无法获取可变回报的行政事业单位投资 （厦门软件职业技术学院）	24,001,852.66	—
定期存款	14,539,203.36	6,257,241.67
预付股权投资款	8,000,000.00	—
预付工程款	2,410,838.72	540,415.81
无形资产预付款	2,086,958.88	2,852,887.31
预付房屋、设备款	100,456.36	17,875,782.16
合计	1,351,139,309.98	27,526,326.95

23、 短期借款

项目	年末数	年初数
保证借款	581,210,000.00	250,000,000.00

说明：保证借款明细如下

借款人	年末账面余额	担保人
厦联发有限公司	326,710,000.00	厦门建发股份有限公司
厦门联信诚有限公司	204,500,000.00	联发集团有限公司
联发集团有限公司	50,000,000.00	厦门建发股份有限公司
合 计	581,210,000.00	

24、 应付票据

种类	年末数	年初数
银行承兑汇票	3,300,000.00	—

说明：本年末无已到期未支付的应付票据。

25、 应付账款

项目	年末数	年初数
工程款	1,953,617,843.86	1,581,169,998.68
货款	41,885,019.06	21,539,812.66
合计	1,995,502,862.92	1,602,709,811.34

其中，账龄超过一年的重要应付账款

项 目	年末数	未偿还或未结转的原因
福建省九龙建设集团有限公司	18,447,476.14	未到合同结算期
江西建工第一建筑有限责任公司	10,889,667.00	未到合同结算期
厦门地山建设发展集团有限公司	8,465,712.00	未到合同结算期
东方外国语学校	7,231,275.68	未到合同结算期
厦门辉煌装修工程有限公司	5,886,119.51	未到合同结算期
合 计	50,920,250.33	

26、 预收款项

项目	年末数	年初数
售房款	15,148,197,831.39	7,965,851,178.62
货款	186,297,738.13	96,281,421.46

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年末数	年初数
其他	43,511,044.70	38,815,442.06
合计	15,378,006,614.22	8,100,948,042.14

其中，账龄超过一年的重要预收款项

项目	年末数	未偿还或未结转的原因
预收售房款	607,257,583.00	尚未交房

27、 应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
短期薪酬	170,397,112.35	461,326,913.88	434,632,542.84	197,091,483.39
离职后福利-设定提存计划	5,818.33	23,845,636.91	23,844,118.10	7,337.14
辞退福利	—	25,888.00	25,888.00	—
合计	170,402,930.68	485,198,438.79	458,502,548.94	197,098,820.53

（1）短期薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	165,497,632.95	411,608,623.04	387,230,120.67	189,876,135.32
职工福利费	35,754.80	19,062,535.31	19,009,946.73	88,343.38
社会保险费	2,686.64	9,326,995.98	9,328,448.34	1,234.28
其中：1. 医疗保险费	2,373.25	7,961,103.59	7,962,428.00	1,048.84
2. 工伤保险费	117.44	717,675.63	717,745.25	47.82
3. 生育保险费	195.95	648,216.76	648,275.09	137.62
住房公积金	—	13,051,289.56	13,051,289.56	—
工会经费和职工教育经费	4,861,037.96	8,255,242.89	5,990,510.44	7,125,770.41
非货币性福利	—	22,227.10	22,227.10	—
合计	170,397,112.35	461,326,913.88	434,632,542.84	197,091,483.39

（2）设定提存计划

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
离职后福利	5,818.33	23,845,636.91	23,844,118.10	7,337.14
其中：1. 基本养老保险费	4,636.22	17,966,967.22	17,969,934.51	1,668.93

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
2. 失业保险费	417.51	1,120,679.25	1,120,917.15	179.61
3. 企业年金缴费	764.60	4,757,990.44	4,753,266.44	5,488.60
合计	5,818.33	23,845,636.91	23,844,118.10	7,337.14

28、 应交税费

税 项	年末数	年初数
企业所得税	740,840,623.10	389,773,087.42
土地增值税	243,440,637.69	182,196,196.41
增值税	134,348,523.59	32,494,961.28
城市维护建设税	10,337,611.59	3,360,937.36
其他税种	6,906,761.92	4,811,250.71
房产税	5,902,977.13	3,062,664.61
教育费附加	4,254,210.54	1,635,868.91
土地使用税	2,847,883.47	2,400,753.20
地方教育附加	2,548,469.38	766,952.36
个人所得税	1,847,338.72	1,259,631.44
营业税	589,209.90	589,209.90
合 计	1,153,864,247.03	622,351,513.60

29、 应付利息

项 目	年末数	年初数
债券利息	103,279,753.43	59,584,138.89
分期付息到期还本的长期借款利息	13,873,966.90	11,002,577.10
短期借款应付利息	6,083,114.70	726,250.00
合 计	123,236,835.03	71,312,965.99

30、 其他应付款

项目	年末数	年初数
往来款	1,383,933,356.71	1,017,350,517.62
押金及保证金	233,937,873.09	151,422,100.25
代收代付款	133,219,912.09	95,483,208.81
预提税费及费用	51,471,853.83	47,647,553.83
其他	29,356,197.33	12,598,655.72
合计	1,831,919,193.05	1,324,502,036.23

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

31、 一年内到期的非流动负债

项 目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	3,086,586,960.00	1,132,924,462.92
一年内到期的应付债券	998,218,778.82	—
一年内到期的长期应付款	20,000,000.00	20,000,000.00
合 计	4,104,805,738.82	1,152,924,462.92

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	年末数	年初数
抵押借款	1,690,086,960.00	940,924,462.92
保证借款	816,500,000.00	192,000,000.00
质押借款	485,000,000.00	—
信用借款	95,000,000.00	—
合 计	3,086,586,960.00	1,132,924,462.92

说明：抵押、保证、质押借款详见本附注五、33。

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第一期)	1,000,000,000.00	2015 年 9 月 15 日	3 年	1,000,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第一期)	995,797,785.51	—	38,900,000.00	2,420,993.31	—	998,218,778.82

说明：一年内到期的应付债券详见本附注五、34。

(3) 一年内到期的长期应付款年末数 20,000,000.00 元，系厦门市湖里区财政局委托本公司的子公司厦门金原融资担保有限公司运作管理的担保金，本年未续签协议。

32、 其他流动负债

项目	年末数	年初数
短期应付债券	1,015,666,666.66	—
担保赔偿准备	55,546,284.65	45,026,975.56

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年末数	年初数
未到期责任准备金	21,431,395.17	16,852,625.82
政府补助	370,000.00	—
合计	1,093,014,346.48	61,879,601.38

（1）短期应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
联发集团有限公司 2017 年度第一期超短期融资券	500,000,000.00	2017 年 9 月 1 日	270 日	500,000,000.00
联发集团有限公司 2017 年度第二期超短期融资券	500,000,000.00	2017 年 9 月 1 日	270 日	500,000,000.00
合计	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00

短期应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
联发集团有限公司 2017 年度第一期超短期融资券	—	500,000,000.00	8,250,000.00	-416,666.67	—	507,833,333.33
联发集团有限公司 2017 年度第二期超短期融资券	—	500,000,000.00	8,250,000.00	-416,666.67	—	507,833,333.33
合计	—	1,000,000,000.00	16,500,000.00	-833,333.34	—	1,015,666,666.66

说明 1: 短期融资券"联发集团有限公司 2017 年度第一期超短期融资券", 代码"011754078", 发行利率为 4.95%, 到期一次还本付息, 期限 270 天。

说明 2: 短期融资券"联发集团有限公司 2017 年度第二期超短期融资券", 代码"011753056", 发行利率为 4.95%, 到期一次还本付息, 期限 270 天。

（2）未到期责任准备金和担保赔偿准备

系本公司的子公司厦门金原融资担保有限公司根据《融资性担保公司管理暂行办法》计提的未到期责任准备金和担保赔偿准备。

（3）递延收益-政府补助情况

补助项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
南中广场热水智能系统节能改造	—	370,000.00	—	370,000.00	说明

说明: 根据“厦经信环资[2017]609 号”《厦门市市级节约能源和循环经济发展专项资金管理办法》文件, 本公司收到厦门市经济和信息化局 370,000.00 元, 该资金用于南中广

场热水智能系统节能改造项目的技改工程建设。

33、 长期借款

项目	年末数	年初数
质押借款	1,162,000,000.00	1,200,000,000.00
抵押借款	4,438,613,031.00	4,238,725,803.64
保证借款	3,248,278,678.84	2,088,838,678.84
信用借款	95,000,000.00	95,000,000.00
小 计	8,943,891,709.84	7,622,564,482.48
减：一年内到期的长期借款	3,086,586,960.00	1,132,924,462.92
合计	5,857,304,749.84	6,489,640,019.56

说明 1： 质押借款明细如下：

借款人	年末账面余额	质押物	担保人	其中：一年内到期金额
联发集团有限公司	450,000,000.00	莆田联欣盛电商产业园开发有限公司 80% 股权及资产收益权	厦门建发集团有限公司	—
联发集团有限公司	400,000,000.00	软件学院一、二、三期及丽轩酒店资产及其资产收益权	无	400,000,000.00
联发集团有限公司	180,000,000.00	联发集团 1.85 亿定期存单	厦门建发集团有限公司	65,000,000.00
厦门联发（集团）房地产有限公司	96,000,000.00	福建省联发英良置业有限公司 63% 股权	联发集团有限公司	10,000,000.00
联发集团有限公司	36,000,000.00	厦门文都软件教育投资有限公司 100% 股权	厦门联发（集团）房地产有限公司	10,000,000.00
合计	1,162,000,000.00			485,000,000.00

说明 2： 抵押借款明细如下：

借款人	年末账面余额	抵押物	担保人	其中：一年内到期金额
南宁联泰房地产开发有限公司	970,000,000.00	“联发君澜”项目土地使用权	联发集团有限公司	680,000,000.00
南宁联宣创盛置业有限公司	510,000,000.00	青溪府项目土地使用权	联发集团有限公司	—
联发集团天津联创房地产开发有限公司	400,000,000.00	知景澜园 27 号楼在建工程联同整宗土地使用权	联发集团有限公司、厦门禹州集团股份有限公司	200,000,000.00
福建联梁盛房地产开发有限公司	400,000,000.00	海峡 1 号项目建设用地使用权	联发集团有限公司、苏州工业园区华成房地产开发有限公司	36,000,000.00

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

借款人	年末账面余额	抵押物	担保人	其中：一年内到期金额
联发集团天津房地产开发有限公司	369,750,000.00	琴涛苑 15 号楼在建工程及“滨海琴苑”项目土地使用权	联发集团有限公司、厦门建发股份有限公司	332,750,000.00
南昌联发置业有限公司	315,000,000.00	南昌联发广场写字楼第 25-35F、37-48F 房产	联发集团有限公司	35,000,000.00
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	360,000,000.00	联发君澜天地项目土地使用权	联发集团有限公司	9,500,000.00
柳州联发置业有限公司	106,000,000.00	荣君府项目土地使用权	联发集团有限公司	106,000,000.00
柳州联发置业有限公司	80,000,000.00	联发滨江项目土地使用权	联发集团有限公司	—
柳州联发置业有限公司	35,000,000.00	联发君悦项目土地使用权	联发集团有限公司	4,000,000.00
扬州联成置业有限公司	210,000,000.00	星领地项目部分土地使用权	联发集团有限公司	150,000,000.00
莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	189,100,000.00	莆田市城厢区龙桥街道洋西村地块三-A 土地使用权、莆田市城厢区龙桥街道洋西村地块三-B 土地使用权、“电商未来城”西片区项目土地使用权、莆田市城厢区龙桥街道洋西村地块二-B1#楼在建工程	联发集团有限公司、福建安福投资管理有限公司	19,000,000.00
莆田联欣泰置业有限公司	186,000,000.00	莆田市城厢区龙桥街道洋西村国有土地使用权	联发集团有限公司	18,600,000.00
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	10,000,000.00	江西洪都新府置业有限公司名下时代天阶项目土地使用权	联发集团有限公司	—
厦门联发电子商城开发有限公司	137,763,031.00	联发电子商城负一楼到四楼商场	联发集团有限公司	29,236,960.00
联发集团赣州房地产开发有限公司	60,000,000.00	联发·君玺项目土地使用权	联发集团有限公司	60,000,000.00
联发集团杭州房地产开发有限公司	50,000,000.00	藏珑玉墅项目土地使用权	联发集团有限公司	—
福建省联发英良置业有限公司	40,000,000.00	“君悦湾”土地使用权及在建工程	无	—
联发集团赣州房地产开发有限公司	10,000,000.00	联发·章江榕院土地使用权	联发集团有限公司	10,000,000.00
合计	4,438,613,031.00			1,690,086,960.00

说明 3：保证借款均由关联方提供担保，详见本附注八、5（2）。

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

34、 应付债券

项 目	年末数	年初数
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第一期)	998,218,778.82	995,797,785.51
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)	995,720,016.54	994,254,806.52
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	698,195,255.76	697,093,260.02
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	797,118,225.97	796,391,454.11
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)	1,494,490,427.52	1,493,141,501.02
联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	1,198,093,617.22	—
小计	6,181,836,321.83	4,976,678,807.18
减：一年内到期的应付债券	998,218,778.82	—
合 计	5,183,617,543.01	4,976,678,807.18

（1）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
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第一期)	1,000,000,000.00	2015 年 9 月 15 日	3 年	1,000,000,000.00
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)	1,000,000,000.00	2015 年 9 月 24 日	5 年	1,000,000,000.00
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	700,000,000.00	2016 年 7 月 28 日	3 年	700,000,000.00
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)	800,000,000.00	2016 年 8 月 29 日	5 年	800,000,000.00
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)	1,500,000,000.00	2016 年 9 月 26 日	5 年	1,500,000,000.00
联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2017 年 5 月 4 日	3 年	1,200,000,000.00
小计	6,200,000,000.00			6,200,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
合 计	5,200,000,000.00			5,200,000,000.00

应付债券（续）

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第一期)	995,797,785.51	—	38,900,000.00	2,420,993.31	—	998,218,778.82

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
联发集团有限公司 2015 年公司债券 (第二期)	994,254,806.52	—	42,000,000.00	1,465,210.02	—	995,720,016.54
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第一期)	697,093,260.02	—	26,880,000.00	1,101,995.74	—	698,195,255.76
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第二期)	796,391,454.11	—	30,800,000.00	726,771.86	—	797,118,225.97
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券 (第三期)	1,493,141,501.02	—	57,750,000.00	1,348,926.50	—	1,494,490,427.52
联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	—	1,200,000,000.00	43,035,616.44	-1,906,382.78	—	1,198,093,617.22
小 计	4,976,678,807.18	1,200,000,000.00	239,365,616.44	5,157,514.65	—	6,181,836,321.83
减：一年内到期的应付债券	—	—	—	—	—	998,218,778.82
合 计	4,976,678,807.18	1,200,000,000.00	239,365,616.44	5,157,514.65	—	5,183,617,543.01

说明 1：联发集团有限公司 2015 年公司债券(第一期)为实名制记账式公司债券，债券期限 3 年，采取固定利率形式，票面年利率为 3.89%，由厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明 2：联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)为实名制记账式公司债券，债券期限 5 年，采取固定利率形式，票面年利率为 4.20%，由厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明 3：联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)为实名制记账式公司债券，债券期限 3 年，采取固定利率形式，票面年利率为 3.84%，由厦门建发集团有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明 4：联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第二期)为实名制记账式公司债券，债券期限 5 年，票面年利率为 3.85%，由厦门建发集团有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。于第三年末，本公司有权赎回或调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

说明 5: 联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第三期)为实名制记账式公司债券, 债券期限 5 年, 票面年利率为 3.85%, 由厦门建发集团有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。于第三年末, 本公司有权赎回或调整票面利率, 而投资者亦有权回售全部或部分债券。

说明 6: 联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据为实名制记账式中期票据, 中期票据期限 3 年, 采取固定利率形式, 票面年利率为 5.50%, 由厦门建发股份有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

35、 长期应付款

项目	年末数	年初数
公共维修基金	14,237,577.92	12,781,151.16
应付厦门市湖里区财政局运作管理担保金	20,000,000.00	20,000,000.00
小计	34,237,577.92	32,781,151.16
减: 一年内到期长期应付款	20,000,000.00	20,000,000.00
合计	14,237,577.92	12,781,151.16

说明: 应付厦门市湖里区财政局运作管理担保金详见本附注五、31。

36、 递延收益

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	形成原因
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00	—	—	19,709,600.00	说明1
文化产业发展专项资金	9,500,000.00	—	500,000.00	9,000,000.00	说明2
厦门湖里街道华美文创改造补助款	4,452,213.95	—	234,327.05	4,217,886.90	说明3
厦门宏发电声有限公司(海沧厂)宿舍热水智能系统节能改造项目补助	960,000.00	—	800,000.00	160,000.00	说明4
厦门宏发电力电子科技有限公司信号中央空调节能改造项目	106,666.67	—	106,666.67	—	说明4
合计	34,728,480.62	—	1,640,993.72	33,087,486.90	

说明 1: 2013 年度湖北红莲湖旅游度假区管理委员会与本公司下属子公司联发集团武汉投资建设有限公司关于联发·红莲半岛项目签订协议, 对该项目中的土地价款超出约定价格的部分进行返还, 用于项目区内的基础设施建设。2013 年度本公司收到土地返还价款 1,970.96 万元。

说明 2: 根据“财文资[2013]23 号”文件, 本公司收到财政部下拨的 2013 年文化产业发展专项资金 1,000 万元, 该项资金主要用于闽台(厦门)文化创意产业园核心区项目。

说明 3: 根据“厦湖府办[2014]90 号”《关于支持湖里老工业厂房文创园区建设发展的实施办法》文件, 本公司收到厦门湖里街道下拨的补助款 4,686,541.00 元, 该项资金用于华美厂区改造。

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

说明 4：根据“厦财企[2014]234 号”《厦门市市级节约能源和循环经济发展专项资金管理办法》文件，本公司收到厦门市财政局 1,280,000.00 元，该资金用于厦门宏发电声有限公司（海沧厂）宿舍热水智能系统节能改造项目、厦门宏发电力电子科技有限公司信号中央空调节能改造项目的技改工程建设。

说明 5：计入递延收益的政府补助详见附注十一、2、政府补助。

37、 其他非流动负债

项 目	年末数	年初数
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	100,000,000.00	—

说明：中意-联发集团商业不动产债权投资计划系中意资产管理责任有限公司接受联发集团的委托，向投资者发行受益凭证进行资金募集，约定资金以债权的方式投资用于约定的“海峡国际社区” D2-1 地块项目的建设。

38、 实收资本

股东名称	年初数		本年 增加	本年 减少	年末数	
	股本金额	比例 %			股本金额	比例 %
厦门建发股份有限公司	1,575,000,000.00	75.00	420,000,000.00	—	1,995,000,000.00	95.00
昌富利（香港）贸易有限公司	420,000,000.00	20.00	—	420,000,000.00	—	—
香港德盛有限公司	105,000,000.00	5.00	—	—	105,000,000.00	5.00
合计	2,100,000,000.00	100.00	420,000,000.00	420,000,000.00	2,100,000,000.00	100.00

说明：本年度股东昌富利（香港）贸易有限公司将所持有的本公司 20% 的股权转让给股东厦门建发股份有限公司。

39、 其他权益工具

（1）年末发行在外的永续债基本情况：

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
联发集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	2017 年 12 月 1 日	权益工具	6.20%	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	3 年为一期，可续期	未包含转股条款	无
联发集团有限公司 2017 年度第三期中期票据	2017 年 12 月 4 日	权益工具	6.20%	100.00	5,000,000.00	500,000,000.00	3 年为一期，可续期	未包含转股条款	无
合计						1,500,000,000.00			

说明：联发集团有限公司 2017 年度第二、三期中期票据的主要条款以及股利的设定机

制如下：①赎回权：发行人有权于第 3 个及其后每个付息日按面值加应付利息赎回本期中期票据；②递延支付利息条款：除非付息前 12 个月内发生以下事件：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本，中期票据的每个付息日发行人可自行选择将利息推迟至下一个付息日支付且不受任何递延支付利息次数的限制。

（2）年末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具变动情况表：

发行在外的 金融工具	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	数量	账面 价值	数量	账面价值	数量	账面 价值	数量	账面价值
联发集团有 限公司 2017 年度第二期 中期票据	—	—	10,000,000.00	1,000,000,000.00	—	—	10,000,000.00	1,000,000,000.00
联发集团有 限公司 2017 年度第三期 中期票据	—	—	5,000,000.00	500,000,000.00	—	—	5,000,000.00	500,000,000.00
合 计	—	—	15,000,000.00	1,500,000,000.00	—	—	15,000,000.00	1,500,000,000.00

（3）权益工具持有者的相关信息

项 目	年初数/本年数	年末数/上年数
1. 归属于母公司所有者的权益	6,320,764,296.07	8,398,344,272.01
（1）归属于母公司普通股持有者的权益	6,320,764,296.07	8,391,294,956.95
（2）归属于母公司其他权益持有者的权益	—	7,049,315.06
其中：净利润	—	—
综合收益总额	—	—
当期已分配股利	—	—
累积未分配股利	—	7,049,315.06
2. 归属于少数股东的权益	1,611,468,073.06	3,553,104,905.00
（1）归属于普通股少数股东的权益	1,610,008,347.03	3,552,036,411.84
（2）归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	1,459,726.03	1,068,493.16

40、 资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	5,611,508.77	33,374.83	5,644,883.60	—
其他资本公积	50,638,130.70	—	25,413,547.05	25,224,583.65
其中：（1）权益法核 算产生的资本公积	20,589,998.87	—	25,055.82	20,564,943.05
（2）原制度资 本公积转入	4,659,640.60	—	—	4,659,640.60

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
(3) 同一控制下企业合并追溯调整年初数	25,388,491.23	—	25,388,491.23	—
合计	56,249,639.47	33,374.83	31,058,430.65	25,224,583.65

说明 1：资本公积-资本溢价本年增减变动如下：

① 本年本公司同一控制下企业合并厦门鼓浪屿投资发展有限公司，合并前厦门鼓浪屿投资发展有限公司实现的红字留存收益中归属于本公司的部分相应转入未分配利润，相应增加年初资本公积 5,611,508.77 元、增加本年资本公积 33,374.83 元。

② 本年本公司购买子公司重庆联金盛置业有限公司、扬州联成置业有限公司的少数股东权益，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）5,644,883.60 元，资本公积不足冲减的，冲减未分配利润 9,911,439.87 元。

说明 2：资本公积-其他资本公积本年减少 25,055.82 元，系本公司的联营企业宏发科技股份有限公司资本公积-资本溢价变动，本公司根据权益法确认相应的份额。

41、 其他综合收益

项目	年初数 (1)	本年所得 税前发生 额	本年发生金额				年末数 (3)=(1) + (2)
			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 (2)	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	—	—	—	—	—	—	—
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	10,968,870.58	-631,843.91	545,035.70	-95,208.46	-1,138,194.64	56,523.49	9,830,675.94
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	1,541,162.18	-726,049.72	164,201.87	—	-890,251.59	—	650,910.59
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	285,625.37	—	380,833.83	-95,208.46	-285,625.37	—	—
3. 外币财务报表折算差额	9,142,083.03	94,205.81	—	—	37,682.32	56,523.49	9,179,765.35
其他综合收益合计	10,968,870.58	-631,843.91	545,035.70	-95,208.46	-1,138,194.64	56,523.49	9,830,675.94

说明：其他综合收益的税后净额本年发生额为-1,081,671.15 元，其中归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额-1,138,194.64 元，归属于少数股东的其他综合收益税后净额 56,523.49 元。

42、 盈余公积

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	626,522,778.12	97,013,528.53	—	723,536,306.65

说明：根据本公司章程规定，本公司以本年度母公司净利润的 10%计提法定盈余公积。

43、 一般风险准备

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
风险补助	17,809,216.00	1,908,560.00	—	19,717,776.00

说明：一般风险准备系本公司的子公司厦门金原融资担保有限公司获得的市级风险补助。

44、 未分配利润

项 目	本年发生额	上年发生额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	3,512,648,708.99	3,059,341,626.82	
调整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-3,434,917.09	-4,912,921.36	
调整后 年初未分配利润	3,509,213,791.90	3,054,428,705.46	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,019,971,077.57	943,348,081.88	
减：提取法定盈余公积	97,013,528.53	78,048,817.59	10%
应付普通股股利	400,000,000.00	300,000,000.00	
其他	12,136,411.17	110,514,177.85	
年末未分配利润	4,020,034,929.77	3,509,213,791.90	

说明 1：调整本年年初未分配利润系由于同一控制导致的合并范围变更，影响上年年初未分配利润-3,434,917.09 元。

说明 2：“其他”未分配利润本年发生额-12,136,411.17 元，具体明细如下：

①本年本公司同一控制下企业合并厦门鼓浪屿投资发展有限公司，长期股权投资的初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产及所承担债务账面价值之间的差额，由于资本公积-资本溢价不足冲减，冲减未分配利润 2,191,596.47 元。

②本年本公司同一控制下企业合并厦门鼓浪屿投资发展有限公司，合并前厦门鼓浪屿投资发展有限公司实现的本年净利润中归属于本公司的部分-33,374.83 元转入未分配利润。

③本公司购买子公司重庆联金盛置业有限公司和扬州联成置业有限公司的少数股东权益，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，由于资本公积-资本溢价不足冲减，分别冲减未分配利润 6,592,174.85 元和 3,319,265.02 元，均为归属本公司母公司的金额。

45、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,768,153,816.77	10,050,166,348.68	11,113,460,142.95	8,821,605,737.12
其他业务	106,744,996.23	55,944,165.99	59,276,010.76	20,930,580.99
合计	12,874,898,813.00	10,106,110,514.67	11,172,736,153.71	8,842,536,318.11

其中：主营业务分行业

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发业务	11,192,895,446.99	8,716,503,693.51	9,629,840,507.24	7,550,703,892.18
供应链运营业务	1,147,654,288.23	1,128,309,460.60	1,115,618,079.33	1,105,779,991.63
物业及租赁管理业务	427,604,081.55	205,353,194.57	368,001,556.38	165,121,853.31
合 计	12,768,153,816.77	10,050,166,348.68	11,113,460,142.95	8,821,605,737.12

46、税金及附加

税 种	本年发生额	上年发生额
土地增值税	413,810,521.86	281,602,748.57
营业税	102,153,415.30	321,660,587.43
城市维护建设税	40,219,868.92	34,780,177.69
房产税	36,267,216.71	26,595,202.82
其他税种	21,812,732.42	10,185,379.66
教育费附加	17,497,243.77	14,915,248.59
土地使用税	17,097,813.42	6,558,522.03
地方教育附加	11,522,968.10	9,802,313.97
合 计	660,381,780.50	706,100,180.76

说明：各项税金及附加的计缴标准详见本附注四、税项。

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

47、 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
广告宣传费	176,353,965.44	119,300,110.69
职工薪酬	112,478,101.04	98,360,107.00
代理手续费	58,486,989.32	51,761,249.56
业务费	48,344,218.60	51,784,036.56
办公费	25,730,757.38	20,570,883.15
中介服务费	16,123,214.97	4,023,376.65
交通费	9,645,199.19	9,818,599.67
担保赔偿准备	8,092,957.85	7,291,300.00
资产摊销及折旧	6,956,994.80	9,592,525.06
未到期责任准备	4,578,769.35	4,131,313.33
保险费	4,188,478.18	4,492,823.50
港杂运杂费	1,913,318.88	1,918,014.19
检验检疫费	1,257,247.96	187,029.65
各种税费	—	5,033,489.00
其他	18,606,285.64	45,694,835.98
合 计	492,756,498.60	433,959,693.99

48、 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	31,713,279.28	23,893,879.12
业务费	9,564,667.13	6,209,235.88
办公费	4,371,886.83	3,029,055.93
资产摊销及折旧	2,465,914.04	2,612,470.41
交通费	2,220,227.79	2,196,718.29
保险费	262,496.15	62,858.42
各种税费	—	110,000.00
其他	306,377.94	199,638.23
合 计	50,904,849.16	38,313,856.28

49、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	834,472,220.32	587,309,714.43

项 目	本年发生额	上年发生额
减：利息资本化	674,548,397.63	475,410,815.26
减：利息收入	23,442,712.22	24,347,858.02
汇兑损益	-3,031,246.64	4,402,826.26
手续费及其他	10,647,477.26	5,212,390.95
合 计	144,097,341.09	97,166,258.36

说明：利息资本化金额已计入存货和投资性房地产。本年用于计算确定借款费用资本化金额的资本化率为 5.10%。

50、 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	73,699,739.96	35,910,679.06
存货跌价损失	46,698,243.40	42,189,576.17
投资性房地产减值损失	7,528,297.07	—
合 计	127,926,280.43	78,100,255.23

51、 公允价值变动损益

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	-2,332,157.17	12,308,382.12

52、 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	191,848,915.23	220,248,999.51
权益法核算的长期股权投资收益	88,488,929.39	88,008,749.85
理财产品的投资收益	85,937,926.56	38,342,202.96
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	3,764,110.08	8,000.00
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	3,729,026.87	3,172,206.59
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,949,687.09	356,543.56
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产持有期间取得的投资收益	258,464.90	—
合 计	375,977,060.12	350,136,702.47

53、 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-249,912.26	-1,494,117.08

54、 其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本年发生额	上年发生额	与资产相关/ 与收益相关
集美区文化产业发展补助	4,000,000.00	—	与收益相关
“550” 高层次人才引进和培训计划补助	1,276,491.90	—	与收益相关
财政局 2017 年文化产业发展专项资金	1,000,000.00	—	与收益相关
厦门宣传部 2015 年度文化企业贷款贴息补助款	1,000,000.00	—	与收益相关
中共厦门市委人才工作领导小组办公室关于第七批引进高层次人才“双百计划”	1,000,000.00	—	与收益相关
厦门宏发电声有限公司（海沧厂）宿舍热水智能系统节能改造项目补助	800,000.00	—	与资产相关
厦门市财政局文化企业贴息款	800,000.00	—	与收益相关
福建省互联网经济优秀人才创业启动支持	500,000.00	—	与收益相关
联发华美文创园项目补助	500,000.00	—	与资产相关
留学人员来闽创业启动支持	500,000.00	—	与收益相关
促进商贸业稳定增长扶持资金	467,642.00	—	与收益相关
湖里区财政局补贴款	400,000.00	—	与收益相关
财政局市级小微企业创业示范基地奖励款	300,000.00	—	与收益相关
厦门经信局 2017 年小微企业创业创新示范基地奖励金	300,000.00	—	与收益相关
厦门市湖里街道华美文创改造补助款	234,327.05	—	与资产相关
纳税奖励	200,000.00	—	与收益相关
稳岗补贴	182,948.92	—	与收益相关
联发滨海大厦项目补助	180,000.00	—	与收益相关
厦门市湖里区财政局高新技术企业奖励金	150,000.00	—	与收益相关
厦门市集美区财政局纳税大户奖励	150,000.00	—	与收益相关
文创口岸光伏电费补贴	119,650.10	—	与收益相关
厦门宏发电力电子科技有限公司信号中央空调节能改造项目	106,666.67	—	与资产相关
2017 年度第一批企业研发经费补助	91,100.00	—	与收益相关
2017 年厦门市服装设计行业发展扶持资金项目-2016 文创产业与城市更新	85,100.00	—	与收益相关
2016 年科技型小微企业引才补贴	64,000.00	—	与收益相关
企业聘用退役士兵抵免增值税税额	20,500.00	—	与收益相关
科创红包补贴	8,135.00	—	与收益相关
劳务协作奖励金	5,500.00	—	与收益相关
专利补助	1,600.00	—	与收益相关
合 计	14,443,661.64	—	

说明：政府补助的具体信息，详见附注十一、2、政府补助。

55、 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
赔偿金、违约金收入	14,179,044.63	2,469,311.09
政府补助	—	9,999,025.54
罚款利得	1,047,654.70	66,337.00
无需支付的款项	1,364,105.99	—
企业取得联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	2,310,776.79	—
其他	977,305.63	649,622.19
合 计	19,878,887.74	13,184,295.82

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/ 与收益相关
厦门市湖里街道 2015 年国际时尚博览活动补助	—	2,000,000.00	与收益相关
厦门市湖里街道 2015 年华美微电影节活动补助	—	1,700,000.00	与收益相关
产业扶持资金	—	1,269,500.00	与收益相关
厦门市湖里街道华美文创公共服务平台补助	—	532,174.00	与收益相关
进口贴息资金	—	504,294.00	与收益相关
厦门市湖里街道华美文创极限挑战补助经费	—	500,000.00	与收益相关
联发华美文创园项目补助	—	500,000.00	与资产相关
增量奖励	—	429,761.00	与收益相关
厦门市湖里区发改局 2015 年度税收净增长总部企业奖励金	—	395,500.00	与收益相关
厦门宏发电声有限公司（本部）热水智能系统节能改造项目补助	—	290,000.00	与收益相关
厦门市湖里街道华美文创改造税费补助款	—	269,727.00	与收益相关
厦门市湖里街道华美文创改造补助款	—	234,327.05	与资产相关
厦门宏发电力电子科技有限公司信号中央空调节能改造项目	—	213,333.33	与资产相关
华美空间夜景工程项目补助	—	210,000.00	与收益相关
湖里区财政局补贴款	—	200,000.00	与收益相关
厦门社保中心稳岗补贴	—	118,677.30	与收益相关
南宁市青秀区房产项目期末年初购房促销补贴	—	100,000.00	与收益相关

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/ 与收益相关
科技政策定额扶持资金	—	100,000.00	与收益相关
厦门市委宣传部 2016-2017 年度重点文化企业奖励金	—	100,000.00	与收益相关
重点税源补助	—	80,000.00	与收益相关
LED 节能改造项目补助	—	70,000.00	与收益相关
厦门市湖里街道办事处房租补贴	—	68,268.00	与收益相关
厦门市政府台湾事务办公室 2016 年度台湾两岸创业基金补助	—	50,000.00	与收益相关
纳税奖励	—	20,000.00	与收益相关
企业聘用退役士兵抵免增值税税额	—	18,000.00	与收益相关
社保补差	—	12,024.61	与收益相关
稳岗补贴	—	9,239.25	与收益相关
桂林市象山区统计局进库奖励费	—	3,000.00	与收益相关
信保补贴	—	1,200.00	与收益相关
合 计	—	9,999,025.54	

56、 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
违约金及罚款支出	5,913,558.26	1,310,775.16
对外捐赠	2,342,651.00	602,769.00
其他	510,468.43	185,091.05
合 计	8,766,677.69	2,098,635.21

57、 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	773,687,707.93	489,870,394.19
递延所得税调整	-320,792,992.73	-145,507,661.93
合计	452,894,715.20	344,362,732.26

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额	上年发生额
利润总额	1,691,672,410.93	1,348,596,219.10
按法定（或适用）税率计算的所得税费用	422,918,102.73	337,149,054.78
某些子公司适用不同税率的影响	562,514.88	445,105.66
对以前期间当期所得税的调整	4,858,312.36	2,383,865.39

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-22,122,232.33	-20,530,721.15
无须纳税的收入（以“-”填列）	-938,527.53	—
不可抵扣的成本、费用和损失的纳税影响	2,636,595.62	3,088,284.39
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-1,991,556.54	-7,854,448.41
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	37,988,695.89	10,527,598.41
研究开发费加成扣除的纳税影响（以“-”填列）	-104,307.04	—
处置按权益法核算的长期股权投资产生的纳税影响	9,087,117.16	10,341,742.94
分红所得税	—	8,812,250.25
所得税费用	452,894,715.20	344,362,732.26

58、 归属于母公司所有者的其他综合收益

(1) 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	—	—	—	—	—	—
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	—	—	—	—	—	—
二、以后将重分类进损益的其他综合收益						
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额	-726,049.72	—	-726,049.72	2,032,231.42	—	2,032,231.42
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	164,201.87	—	164,201.87	—	—	—
小 计	-890,251.59	—	-890,251.59	2,032,231.42	—	2,032,231.42

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
小 计	-890,251.59	—	-890,251.59	2,032,231.42	—	2,032,231.42
2、可供出售金融资产公允价值变动损益	—	—	—	380,833.83	95,208.46	285,625.37
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	380,833.83	95,208.46	285,625.37	-2,565,243.40	-641,310.85	-1,923,932.55
小 计	-380,833.83	-95,208.46	-285,625.37	2,946,077.23	736,519.31	2,209,557.92
3、外币财务报表折算差额	37,682.32	—	37,682.32	11,657.25	—	11,657.25
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	—	—	—	—	—	—
小 计	37,682.32	—	37,682.32	11,657.25	—	11,657.25
其他综合收益合计	-1,233,403.10	-95,208.46	-1,138,194.64	4,989,965.90	736,519.31	4,253,446.59

(2) 其他综合收益各项目的调节情况

项 目	重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动	权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	可供出售金融资产公允价值变动损益	外币财务报表折算差额	其他综合收益合计
一、上年年初报告的余额	—	—	-491,069.24	-1,923,932.55	9,130,425.78	6,715,423.99
加：会计政策变更前期差错更正	—	—	—	—	—	—
二、上年年初重述的余额	—	—	-491,069.24	-1,923,932.55	9,130,425.78	6,715,423.99
三、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）	—	—	2,032,231.42	2,209,557.92	11,657.25	4,253,446.59
四、上年年末余额/本年初余额	—	—	1,541,162.18	285,625.37	9,142,083.03	10,968,870.58
五、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	—	—	-890,251.59	-285,625.37	37,682.32	-1,138,194.64
六、本年年末余额	—	—	650,910.59	—	9,179,765.35	9,830,675.94

59、 现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金主要明细如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
收往来款、代收代付款	1,281,432,158.68	971,945,657.13
收到保证金或押金	606,649,975.64	978,150,797.02
收回存出担保保证金	51,515,024.15	61,123,788.00
收到存入担保保证金	29,246,200.11	20,096,014.67
利息收入	23,442,712.22	16,710,600.95
收到政府补助	11,908,340.87	15,017,906.16
收回代偿款	10,294,294.95	81,428,870.64
赔偿金收入	3,261,086.50	2,469,311.09
收到保险赔偿款	—	152,800,000.00
合计	2,017,749,793.12	2,299,742,945.66

(2) 支付其他与经营活动有关的现金主要明细

除支付的运杂费、港杂费、仓储保管费等期间费用外，支付的其他与经营活动有关的现金主要明细项目列示如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
支付往来款、代收代付款	2,633,710,172.17	2,494,714,505.38
支付保证金或押金	1,450,485,728.29	1,384,348,827.76
支付存出担保保证金	49,252,643.81	49,908,484.51
支付存入担保保证金	38,883,989.70	27,815,936.86
支付滞纳金、或罚款支出	5,913,558.26	1,310,775.16
支付定期存款净额	4,486,602.74	52,484,797.60
支付保险赔偿款	—	139,627,593.40
支付担保代偿款	—	26,585,242.04
合计	4,182,732,694.97	4,176,796,162.71

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收回非关联方占用资金的本息	818,330,648.10	62,229,122.21
收回委托贷款本金	50,000,000.00	—
收到股权转让违约金	4,161,215.69	—
合计	872,491,863.79	62,229,122.21

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
支付理财产品本金	1,155,000,000.00	—
支付非关联方占用资金	847,360,678.65	—
支付委托贷款本金	—	50,000,000.00
支付上年处置投资性房地产额外支出	—	1,634,964.40
合计	2,002,360,678.65	51,634,964.40

(5) 支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
子公司偿还永续债	100,000,000.00	—
购买少数股东股权款	52,000,000.00	246,257,000.00
合计	152,000,000.00	246,257,000.00

60、 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,238,777,695.73	1,004,233,486.84
加：资产减值准备	127,926,280.43	78,100,255.23
固定资产折旧、投资性房地产折旧及摊销	78,895,879.06	66,761,865.43
无形资产摊销	1,758,526.66	1,657,374.97
长期待摊费用摊销	9,336,288.75	6,249,319.70
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）	-2,520,061.52	1,494,117.08
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	—	—
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	2,332,157.17	-12,308,382.12
财务费用（收益以“-”号填列）	166,460,242.13	113,531,634.90
投资损失（收益以“-”号填列）	-375,977,060.12	-350,136,702.47
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-316,921,774.63	-146,940,932.82
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,871,218.10	37,838,121.24
存货的减少（增加以“-”号填列）	-8,900,567,757.95	-1,540,295,874.13
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-3,756,986,311.35	-2,865,775,800.19
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	8,240,052,894.48	3,299,382,324.20
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	-3,491,304,219.26	-306,209,192.14

补充资料	本年发生额	上年发生额
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	5,410,087,836.33	4,123,230,657.86
减：现金的年初余额	4,123,230,657.86	2,000,918,810.17
加：现金等价物的年末余额	—	—
减：现金等价物的年初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	1,286,857,178.47	2,122,311,847.69

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	年末数	年初数
一、现金	5,410,087,836.33	4,123,230,657.86
其中：库存现金	31,235.42	32,281.83
可随时用于支付的银行存款	5,359,565,177.32	4,123,067,682.71
可随时用于支付的其他货币资金	50,491,423.59	130,693.32
二、现金等价物	—	—
三、年末现金及现金等价物余额	5,410,087,836.33	4,123,230,657.86
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	—	—

(3) 支付的取得子公司的现金净额

项目	本年发生额	上年发生额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	234,361,061.73	349,613,651.35
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	29,794,589.63	540,274.99
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	—	1,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	204,566,472.10	350,073,376.36

(4) 本年无收到处置子公司的现金净额。

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

61、 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	金 额	受限原因
货币资金	1,411,157,872.67	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等
存货	8,947,850,627.94	抵押借款
投资性房地产	740,055,268.97	抵押借款、质押借款
固定资产	13,519,398.14	抵押借款
长期股权投资	265,501,138.73	质押借款
合 计	11,378,084,306.45	

说明 1：用于抵押借款、质押借款的年末所有权受到限制的资产情况详见本附注五、1、33。

说明 2：长期股权投资为厦门联发（集团）房地产有限公司持有的莆田联欣盛电商产业园开发有限公司 80%股权、福建省联发英良置业有限公司 63%股权以及联发集团有限公司持有的厦门文都软件教育投资有限公司 100%股权。

62、 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	12,740,499.79	6.5342	83,248,973.73
港币	2,386,854.35	0.83591	1,995,195.42
欧元	124,508.43	7.8023	971,452.12
日元	153,268.00	0.057883	8,871.61
英镑	175.65	8.77922	1,542.07
澳元	8,536,117.98	5.0928	43,472,741.64
其他应收款			
其中：美元	68,168.80	6.5342	445,428.57
欧元	162,853.40	7.8023	1,270,631.08
应付账款			
其中：美元	1,371,209.17	6.5342	8,959,754.96
欧元	176,069.30	7.8023	1,373,745.50
英镑	31,715.05	8.77922	278,433.40

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
日元	1,062,000.00	0.057883	61,471.75
澳元	2,121.63	5.0928	10,805.04
其他应付款			
其中：美元	8,300,920.00	6.5342	54,239,871.47
澳元	48,823,143.45	5.0928	248,646,504.96

六、合并范围的变动

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
厦门文都软件教育投资有限公司（以下简称“文都软件”）	2017/6/2	25,034,431.33	100.00	购买	2017/6/2	控制权转移	—	-10,444.76
福建联梁盛房地产开发有限公司（以下简称“联梁盛”）	2017/9/26	25,746,868.96	51.00	购买	2017/9/26	控制权转移	—	-1,591,394.44
福建省联发英良置业有限公司（以下简称“联发英良”）	2017/3/29	160,466,707.40	63.00	购买	2017/3/29	控制权转移	—	-4,542,155.09
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司（以下简称“柒美社文创”）	2017/8/8	23,560,000.00	95.00	购买	2017/8/8	控制权转移	—	-960,082.72
福建省邦宏投资管理有限公司（以下简称“邦宏投资”）	2017/8/8	475,000.00	95.00	购买	2017/8/8	控制权转移	—	-262,414.98

（2）合并成本及商誉

项目	文都软件	联梁盛	联发英良	柒美社文创	邦宏投资
合并成本：					
现金	21,279,266.63	1,000,000.00	160,466,707.40	23,560,000.00	475,000.00
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	3,755,164.70	24,746,868.96	—	—	—
合并成本合计	25,034,431.33	25,746,868.96	160,466,707.40	23,560,000.00	475,000.00

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	文都软件	联梁盛	联发英良	柒美社文创	邦宏投资
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	25,034,431.33	25,428,489.54	144,002,514.36	16,880,871.58	-1,320,275.72
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—	318,379.42	16,464,193.04	6,679,128.42	1,795,275.72

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	文都软件		联梁盛		联发英良	
	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
流动资产	1,033,578.67	1,033,578.67	48,823,660.60	48,153,868.58	219,975,419.59	171,849,239.90
非流动资产	24,001,852.66	3,000,000.00	733,140.52	733,140.52	—	—
流动负债	1,000.00	1,000.00	-302,982.30	-302,982.30	-8,600,000.03	-8,600,000.03
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	25,034,431.33	4,032,578.67	49,859,783.42	49,189,991.40	228,575,419.62	180,449,239.93
减：少数股东权益	—	—	24,431,293.88	24,103,095.79	84,572,905.26	66,766,218.77
合并取得的净资产	25,034,431.33	4,032,578.67	25,428,489.54	25,086,895.61	144,002,514.36	113,683,021.16

续上表：

项目	柒美社文创		邦宏投资	
	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
流动资产	24,621,995.20	24,621,995.20	9,895,607.26	9,895,607.26
非流动资产	455,516.47	455,516.47	—	—
流动负债	7,308,173.17	7,308,173.17	11,285,371.18	11,285,371.18
非流动负债	—	—	—	—
净资产	17,769,338.50	17,769,338.50	-1,389,763.92	-1,389,763.92
减：少数股东权益	888,466.92	888,466.92	-69,488.20	-69,488.20
合并取得的净资产	16,880,871.58	16,880,871.58	-1,320,275.72	-1,320,275.72

(4) 购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量所产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按公允价值重新计量产生的利得/损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
厦门文都软件教育投资有限公司	2,595,217.03	3,755,164.70	1,159,947.67	与购买剩余股权的原股东商议的股权价格为公允价值	—

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按公允价值重新计量产生的利得/损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
福建联梁盛房地产开发有限公司	24,501,497.90	24,746,868.96	245,371.06	以评估价值为公允价值	—

2、同一控制下企业合并

（1）本年发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	交易构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当年年初至合并日被合并方的收入	合并当年年初至合并日被合并方的净利润	上年被合并方的收入	上年被合并方的净利润
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	51%	合并前同受厦门建发集团有限公司控制	2017 年 12 月 28 日	控制权转移的时点	566,037.72	-65,440.85	—	-1,261,115.91
CDMA Australia Pty Ltd.	40%	合并前同受厦门建发股份有限公司控制	2017 年 1 月 1 日	控制权转移的时点	—	—	—	-3,239,547.72
LFMA Pty Ltd.	40%	合并前同受厦门建发股份有限公司控制	2017 年 1 月 1 日	控制权转移的时点	—	—	—	-1,119,826.35

（2）合并成本

项 目	厦门鼓浪屿投资发展有限公司	CDMA Australia Pty Ltd.	LFMA Pty Ltd.
现金	47,580,087.70	189.31	2,058.32

（3）被合并方的资产、负债

厦门鼓浪屿投资发展有限公司、CDMA Australia Pty Ltd.、LFMA Pty Ltd.在合并日、上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

项 目	厦门鼓浪屿投资发展有限公司		CDMA Australia Pty Ltd.		LFMA Pty Ltd.	
	合并日 (2017/12/28)	上年年末 (2016/12/31)	合并日 (2017/1/1)	上年年末 (2016/12/31)	合并日 (2017/1/1)	上年年末 (2016/12/31)
流动资产	88,933,929.77	87,168,065.90	199,142,917.49	199,142,917.49	75,342,569.55	75,342,569.55

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	厦门鼓浪屿投资发展有限公司		CDMA Australia Pty Ltd.		LFMA Pty Ltd.	
	合并日 (2017/12/28)	上年年末 (2016/12/31)	合并日 (2017/1/1)	上年年末 (2016/12/31)	合并日 (2017/1/1)	上年年末 (2016/12/31)
非流动资产	—	2,000,000.00	207,598.02	207,598.02	—	—
流动负债	2,328.99	171,024.27	202,572,381.05	202,572,381.05	76,445,315.88	76,445,315.88
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	88,931,600.78	88,997,041.63	-3,221,865.54	-3,221,865.54	-1,102,746.33	-1,102,746.33
减：少数股东权益	43,576,484.38	43,608,550.40	-1,933,119.32	-1,933,119.32	-661,647.80	-661,647.80
合并取得的净资产	45,355,116.40	45,388,491.23	-1,288,746.22	-1,288,746.22	-441,098.53	-441,098.53
合并成本	47,580,087.70		189.31		2,058.32	
合并差额（计入权益）	-2,224,971.30		-1,288,935.53		-443,156.85	

3、本年新设成立纳入合并范围的子公司共 17 家：

广西江之星装饰工程有限公司、南宁联发盛世置业有限公司、南宁联宣创盛置业有限公司、联发集团杭州房地产开发有限公司、联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司、联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司、厦门联发投资有限公司、厦门联发文化产业投资有限公司、厦门市前格花田溪谷开发有限公司、厦门汀溪小镇开发有限公司、天津联禹置业有限公司、南宁联俊创尊投资有限公司、重庆联筑房地产开发有限公司、南昌联辉置业有限公司、九江联碧旅业房地产开发有限公司、财通基金-联发 2 号资产管理计划、莆田联福城房地产有限公司。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例% （直接）	持股比例% （间接）	取得方式
厦门联发（集团）房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100	—	投资设立
联发集团厦门房产代理有限公司	厦门	厦门	销售代理业	70	30	投资设立
厦门金原融资担保有限公司	厦门	厦门	担保业	80	—	投资设立
厦门联发（集团）物业服务服务有限公司	厦门	厦门	物业管理	—	100	投资设立
厦门联发电子商城开发有限公司	厦门	厦门	物业租赁及管理	70	—	投资设立
厦门联发电子广场管理有限公司	厦门	厦门	物业租赁及管理	—	70	投资设立
厦门联发商置有限公司	厦门	厦门	物业租赁及管理	100	—	投资设立
厦门联发同安置业有限公司	厦门	厦门	物业租赁及管理	—	100	投资设立

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经 营地	注册地	业务性质	持股比例% (直接)	持股比例% (间接)	取得方式
厦门联信诚有限公司	厦门	厦门	贸易	100	—	同一控制下 企业合并
厦门联仪通有限公司	厦门	厦门	生产、贸易	—	100	投资设立
厦门联欣泰投资有限 公司	厦门	厦门	投资	—	100	投资设立
厦门丽轩酒店	厦门	厦门	酒店业	49	51	投资设立
厦联发有限公司	厦门	香港	贸易	100	—	投资设立
厦门市博维科技有限 公司	厦门	厦门	节能技术推广、合 同能源管理	66.67	—	非同一控制 下企业合并
厦门丝柏科技有限公 司	厦门	厦门	信息系统集成服 务、软件开发、数 字内容服务	45	10	投资设立
厦门湖里一九八一文 创园运营管理有限公司	厦门	厦门	物业管理、会议及 展览服务、文化艺 术活动策划	—	100	投资设立
厦门安联企业有限公 司	厦门	厦门	厨具、家用金属制 品及车用零部件 的开发、设计、生 产和销售	33.33	66.67	非同一控制 下企业合并
厦门联发工程管理有 限公司	厦门	厦门	工程管理服务；企 业管理咨询；电气 设备批发	100	—	投资设立
厦门联客荟社区服务 有限公司	厦门	厦门	零售业务	—	100	投资设立
漳州龙福房地产开发 有限公司	漳州	漳州	房地产开发	—	55	非同一控制 下企业合并
莆田联欣盛电商产业 园开发有限公司	莆田	莆田	房地产开发	—	80	投资设立
莆田联欣泰置业有限 公司	莆田	莆田	房地产开发	—	100	投资设立
联发集团扬州房地产 开发有限公司	扬州	扬州	房地产开发	100	—	投资设立
扬州联成置业有限公 司	扬州	扬州	房地产开发	—	60	投资设立
联发集团南京房地产 开发有限公司	南京	南京	房地产开发	70	30	投资设立
联发集团天津房地产 开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100	—	投资设立
联发集团天津联盛房 地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	—	100	投资设立
联发集团天津联和房 地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100	—	投资设立
联发集团天津联创房 地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	—	60	投资设立
联发集团武汉房地产 开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	100	—	投资设立
联发集团武汉投资建 设有限公司	湖北鄂 州	湖北鄂 州	房地产开发	100	—	投资设立

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例% (直接)	持股比例% (间接)	取得方式
武汉联楚房地产开发有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
武汉联永房地产开发有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
武汉联越房地产开发有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
武汉联齐房地产开发有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
武汉联鼎投资建设有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
武汉红莲海悦投资建设有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
武汉红莲湾生态旅游发展有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
武汉红莲湖国际旅游度假开发有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
武汉怡景湾旅游发展有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
广西联发呈辉房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100	—	投资设立
南宁联发置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发	100	—	投资设立
南宁联泰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	70	—	同一控制下企业合并
联发集团桂林联盛置业有限公司	桂林	桂林	房地产开发	100	—	投资设立
联发集团桂林益联盛置业有限公司	桂林	桂林	房地产开发	100	—	投资设立
桂林联发盛泰物业服务有限公司	桂林	桂林	物业管理	—	100	非同一控制下企业合并
联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林	桂林	房地产开发	100	—	投资设立
桂林鑫联泰房地产有限公司	桂林	桂林	房地产开发	—	51	投资设立
桂林联达置业有限公司	桂林	桂林	房地产开发	10	90	非同一控制下企业合并
桂林江与城房地产开发有限公司	桂林	桂林	房地产开发	—	51	投资设立
柳州联发置业有限公司	柳州	柳州	房地产开发	100	—	投资设立
南昌联发置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发	100	—	投资设立
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	100	—	投资设立
江西洪都新府置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发	—	80	非同一控制下企业合并
联发集团赣州房地产开发有限公司	赣州	赣州	房地产开发	—	100	投资设立
赣州恒润房地产开发有限公司	赣州	赣州	房地产开发	—	100	非同一控制下企业合并

联发集团有限公司

财务报表附注

2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例% (直接)	持股比例% (间接)	取得方式
联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100	—	投资设立
重庆诚毅房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	80	—	非同一控制下企业合并
重庆联金盛置业有限公司	重庆	重庆	房地产开发	—	100	投资设立
联发-财通定增 1 号资产管理计划	上海	上海	资产管理	100	—	投资设立
联发-财通新三板资产管理计划	上海	上海	资产管理	100	—	投资设立
天津联葭房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	—	100	投资设立
天津联易房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	—	50	投资设立
CDMA Australia Pty Ltd.	澳大利亚新南威尔士州	澳大利亚新南威尔士州	房地产开发	—	40	同一控制下企业合并
LFMA Pty Ltd.	澳大利亚新南威尔士州	澳大利亚新南威尔士州	房地产开发	—	40	同一控制下企业合并
福建联梁盛房地产开发有限公司	南安	南安	房地产开发	—	51	非同一控制下企业合并
福建省邦宏投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理与咨询、房地产开发、物业管理、商务服务	—	95	非同一控制下企业合并
福建省联发英良置业有限公司	南安	南安	房地产开发	—	63	非同一控制下企业合并
广西江之星装饰工程有限公司	南宁	南宁	建筑装饰	—	51	投资设立
南宁联发盛世置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发	—	100	投资设立
南宁联宣创盛置业有限公司	南宁	南宁	房地产开发	—	51	投资设立
联发集团杭州房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100	—	投资设立
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100	—	投资设立
联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发	100	—	投资设立
厦门联发投资有限公司	厦门	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询	—	100	投资设立
厦门联发文化产业投资有限公司	厦门	厦门	投资、投资管理、资产管理	—	100	投资设立
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、资产管理、软件开发	—	95	非同一控制下企业合并
厦门市前格花田溪谷开发有限公司	厦门	厦门	景区管理、商品零售、娱乐服务	—	70	投资设立
厦门汀溪小镇开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发、物业管理、投资管理	70	—	投资设立

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例% (直接)	持股比例% (间接)	取得方式
厦门文都软件教育投资有限公司	厦门	厦门	软件教育产业投资、软件开发	100	—	非同一控制下企业合并
天津联禹置业有限公司	天津	天津	房地产开发	—	52	投资设立
南宁联俊创尊投资有限公司	南宁	南宁	房地产开发	—	50.5	投资设立
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	厦门	厦门	投资	51	—	同一控制下企业合并
重庆联筑房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	—	100	投资设立
南昌联辉置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发	—	100	投资设立
九江联碧旅业房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	—	100	投资设立
财通基金-联发 2 号资产管理计划	上海	上海	资产管理	100	—	投资设立
莆田联福城房地产有限公司	莆田	莆田	房地产开发	—	33.4	投资设立
鄂州联诚房地产开发有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立

说明 1：本公司由于对“联发-财通定增 1 号资产管理计划”、“联发-财通新三板资产管理计划”和“财通基金-联发 2 号资产管理计划”拥有权力，且通过参与资产管理计划的相关活动而享有可变回报，具有控制权，故将其纳入合并范围。

说明 2：本公司对 CDMA Australia Pty Ltd.、LFMA Pty Ltd.、莆田联福城房地产有限公司持有半数以下表决权，但对其具有控制权，故将其纳入合并范围。

（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详见本附注五、44。

2、在联营企业中的权益

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
宏发科技股份有限公司	厦门	厦门	研制、生产和销售继电器、低压电器、接触器、自动化设备及相关的电子元器件和组件	12.6	—	权益法
重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	—	30	权益法
厦门华联电子股份有限公司	厦门	厦门	LED、遥控器生产	34.49	—	权益法
厦门联宏泰投资有限公司	厦门	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询	—	40	权益法
厦门辉煌装修工程有限公司	厦门	厦门	装修业	25	—	权益法

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

联营企业名称	主要 经营 地	注册 地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	
厦门蓝城联发投资管理 有限公司	厦门	厦门	投资管理、企业 管理咨询、投资 管理咨询、工程 管理服务、房地 产开发经营、物 业管理	—	30	权益法
南昌万湖房地产开发 有限公司	南昌	南昌	房地产开发、经 营	—	30	权益法
厦门建发优客会网络 科技有限公司	厦门	厦门	互联网服务	20	—	权益法
厦门禹联泰房地产开 发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	—	49	权益法
厦门利盛中泰房地产 有限公司	厦门	厦门	房地产开发经 营、物业管理	—	25	权益法
国信弘盛联发（厦门） 股权投资基金管理有 限公司	厦门	厦门	投资管理、资产 管理	—	20	权益法
赣州航城置业有限公 司	江西 赣州	江西 赣州	房地产开发	—	49	权益法
莆田联欣盛电商产业 园商业运营管理有限 公司	莆田	莆田	商业运营管理、 物业管理	—	40	权益法
南昌建美房地产有限 公司	南昌	南昌	房地产开发	—	21	权益法
厦门蓝联欣企业管 理有限公司	厦门	厦门	企业管理、咨询	—	49	权益法
南昌正润置业有限公 司	南昌	南昌	房地产开发	—	23	权益法
赣州碧联房地产开发 有限公司	江西 赣州	江西 赣州	房地产开发	—	50	权益法
厦门联发天地园区开 发有限公司	厦门	厦门	自有房地产经 营、物业管理	60	—	权益法
广西盛世泰房地产开 发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	—	30	权益法
南宁招商汇众房地产 开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	—	24.5	权益法
莆田中澜投资有限公 司	莆田	莆田	房地产开发	—	60	权益法

说明 1：本公司持有宏发科技股份有限公司（以下简称宏发科技）12.6%股权，由于本公司在宏发科技董事会中拥有 2 个席位，故本公司对宏发科技具有重大影响。

说明 2：本公司持有厦门联发天地园区开发有限公司（以下简称天地园区）60%股权，根据天地园区章程规定，本公司对天地园区不具有控制权，具有重大影响。

说明 3：本公司持有莆田中澜投资有限公司（以下简称莆田中澜）60%股权，根据天地园区章程规定，本公司对莆田中澜不具有控制权，具有重大影响。

八、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司直接持股比例和表决权比例%	母公司对本公司直接和间接持股比例和表决权比例合计%
厦门建发股份有限公司	厦门	综合性投资	2,835,200,530.00	95.00	95.00

本公司最终控制方是：厦门建发集团有限公司。

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见本附注七、1。

3、本公司的联营企业情况

重要的联营企业情况详见本附注七、2。

4、本公司的其他关联方情况

关联方名称	与本公司关系
昌富利（香港）贸易有限公司	母公司控制的法人
福建德尔医疗实业有限公司	母公司控制的法人
建发（天津）有限公司	母公司控制的法人
厦门建发原材料贸易有限公司	母公司控制的法人
厦门建益达有限公司	母公司控制的法人
天津金晨房地产开发有限责任公司	母公司控制的法人
厦门兆投房地产开发有限公司	母公司控制的法人
厦门禾山建设发展有限公司	母公司控制的法人
厦门建发汽车有限公司	母公司控制的法人
建发（武汉）有限公司	母公司控制的法人
厦门国际会展控股有限公司	母公司的控股股东控制的法人
厦门颐豪酒店有限公司	母公司的控股股东控制的法人
厦门建发旅游集团股份有限公司	母公司的控股股东控制的法人
重庆建发酒业有限公司	母公司控制的法人
恒裕通有限公司	母公司控制的法人
厦门建发化工有限公司	母公司控制的法人
中冶置业（福建）有限公司	联营企业控制的法人
厦门建发恒远文化发展有限公司	母公司控制的法人

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

关联方名称	与本公司关系
恒融（厦门）国际供应链有限公司	母公司控制的法人
建发物流集团有限公司	母公司控制的法人
厦门建发美酒汇酒业有限公司	母公司控制的法人
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	母公司控制的法人
泉州利龙置业有限公司	母公司控制的法人
厦门兆珩房地产开发有限公司	母公司控制的法人
厦门软件职业技术学院	本公司控制的未纳入合并范围无法获取可变回报的行政事业单位
建发（上海）有限公司	母公司控制的法人

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额 （万元）	上年发生额 （万元）
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产开发业务	8,918.56	4,969.77
厦门建发股份有限公司	供应链运营业务	—	143.02
厦门建发原材料贸易有限公司	供应链运营业务	—	35,593.40
厦门建益达有限公司	供应链运营业务	20.79	360.99
厦门建发化工有限公司	供应链运营业务	—	49.47
建发（天津）有限公司	供应链运营业务	6.77	0.84
重庆建发酒业有限公司	供应链运营业务	—	9.06
天津金晨房地产开发有限责任公司	房地产开发业务	5,336.32	—
厦门建发恒远文化发展有限公司	供应链运营业务	2.75	—
恒融（厦门）国际供应链有限公司	供应链运营业务	0.24	—
建发物流集团有限公司	供应链运营业务	4,433.48	—
厦门建发美酒汇酒业有限公司	供应链运营业务	0.03	—
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	供应链运营业务	0.47	—

②销售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额 （万元）	上年发生额 （万元）
厦门国际会展控股有限公司	房地产开发业务	387.61	1,307.01
厦门辉煌装修工程有限公司	物业及租赁管理业务	191.61	185.53
厦门辉煌装修工程有限公司	其他业务	24.62	22.54

关联方	关联交易内容	本年发生额 (万元)	上年发生额 (万元)
厦门辉煌装修工程有限公司	供应链运营业务	1.97	—
宏发科技股份有限公司	物业及租赁管理业务	—	34.39
厦门颐豪酒店有限公司	物业及租赁管理业务	476.19	493.32
厦门建发股份有限公司	供应链运营业务	—	31,514.25
厦门禾山建设发展有限公司	其他业务	1.19	6.12
天津金晨房地产开发有限责任公司	房地产开发业务	397.59	225.96
厦门建发集团有限公司	其他业务	—	0.86
厦门建发集团有限公司	房地产开发业务	442.16	—
厦门建益达有限公司	供应链运营业务	—	599.43
建发（武汉）有限公司	房地产开发业务	—	3,248.86
厦门建发恒远文化发展有限公司	供应链运营业务	61.37	—
泉州利龙置业有限公司	其他业务	7.92	—
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	其他业务	0.32	—
厦门联发天地园区开发有限公司	供应链运营业务	3.91	—

(2) 关联担保情况

① 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否 已经履行 完毕
厦门联发（集团）房地产有限公司	96,000,000.00	2017/8/16	2022/8/15	否
南宁联泰房地产开发有限公司	970,000,000.00	2016/1/15	2019/1/15	否
南宁联宣创盛置业有限公司	510,000,000.00	2017/10/19	2020/10/18	否
联发集团天津联创房地产开发有限公司	240,000,000.00	2017/7/14	2020/7/14	否
福建联梁盛房地产开发有限公司	204,000,000.00	2017/10/9	2020/10/8	否
联发集团天津房地产开发有限公司	369,750,000.00	2016/11/17	2019/11/17	否
南昌联发置业有限公司	315,000,000.00	2014/4/21	2024/4/20	否
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	360,000,000.00	2017/3/10	2020/3/10	否
柳州联发置业有限公司	106,000,000.00	2017/1/16	2020/1/16	否
柳州联发置业有限公司	80,000,000.00	2017/9/25	2020/9/24	否
柳州联发置业有限公司	35,000,000.00	2017/12/15	2020/12/14	否
扬州联成置业有限公司	210,000,000.00	2017/9/18	2020/9/17	否

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被担保方	担保金额	担保起始日	担保终止日	担保是否已经履行完毕
莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	189,100,000.00	2017/6/16	2019/6/15	否
莆田联欣泰置业有限公司	186,000,000.00	2017/8/1	2020/7/31	否
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	10,000,000.00	2017/12/20	2022/12/19	否
厦门联发电子商城开发有限公司	137,763,031.00	2013/5/31	2022/5/30	否
联发集团赣州房地产开发有限公司	60,000,000.00	2017/5/26	2020/5/25	否
联发集团杭州房地产开发有限公司	50,000,000.00	2017/12/28	2020/12/27	否
联发集团赣州房地产开发有限公司	10,000,000.00	2017/12/27	2020/12/26	否
重庆联金盛置业有限公司	425,000,000.00	2017/10/26	2020/10/25	否
联发集团重庆房地产开发有限公司	119,000,000.00	2017/6/29	2020/6/28	否
厦门联发电子商城开发有限公司	40,000,000.00	2017/2/22	2020/2/22	否
厦门联发商置有限公司	6,928,678.84	2015/12/30	2020/12/30	否
厦门联信诚有限公司	100,000,000.00	2017/1/20	2018/1/20	否
厦门联信诚有限公司	44,500,000.00	2017/5/12	2018/5/11	否
厦门联信诚有限公司	60,000,000.00	2017/4/1	2018/3/31	否
厦门联宏泰投资有限公司	160,000,000.00	2016/9/23	2021/9/27	否
中冶置业（福建）有限公司	146,352,000.00	2017/3/7	2020/12/25	否
重庆融联盛房地产开发有限公司	237,000,000.00	2016/12/2	2020/1/15	否
赣州碧联房地产开发有限公司	400,000,000.00	2017/12/11	2020/12/31	否
赣州航城置业有限公司	245,000,000.00	2017/11/21	2021/1/10	否
南昌建美房地产开发有限公司	159,600,000.00	2017/9/25	2020/9/17	否
南昌正润置业有限公司	138,000,000.00	2017/12/15	2019/12/14	否
厦门软件职业技术学院	27,000,000.00	2013/12/28	2017/7/5	是
合计	6,446,993,709.84			

②公司作为被担保方

担保方	币种	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	人民币	86,797.47	是

担保方	币种	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	人民币	415,259.87	否
厦门建发集团有限公司	人民币	72,000.00	是
厦门建发集团有限公司	人民币	775,785.00	否
厦门联发（集团）房地产有限公司	人民币	4,600.00	否

（3）关联方资金拆借情况

A、本公司本年度向厦门建发集团有限公司拆入借款，用于日常经营需要，本年度平均拆入借款 2.97 亿元，支付利息 1,186.58 万元。

B、本公司本年度向厦门建发股份有限公司拆入借款，用于日常经营需要，本年度平均拆入借款 9.68 亿元，支付利息 4,412.27 万元。

C、本公司向厦门辉煌装修工程有限公司拆入借款，用于日常经营需要，本年度平均拆入借款 3,469.30 万元，支付利息 174.06 万元。

D、本年度中冶置业（福建）有限公司接受本公司委托贷款 5,000.00 万元已到期归还，明细列示如下：

关联方	拆借金额（万元）	起始日	到期日	备注
中冶置业（福建）有限公司	5,000.00	2016-9-29	2017-3-9	说明

说明：本年度中冶置业（福建）有限公司按约定贷款利率向本公司支付利息 61.39 万元。

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

科目	关联方名称	年末数	年初数
应收票据	宏发科技股份有限公司	17,947,493.30	16,629,593.51
应收账款	重庆融联盛房地产开发有限公司	—	19,278.49
应收利息	中冶置业（福建）有限公司	—	90,277.78
其他应收款	恒裕通有限公司	—	120,000,000.00
其他应收款	南昌万湖房地产开发有限公司	—	48,469,029.00
其他应收款	厦门联宏泰投资有限公司	58,000,000.00	108,000,000.00
其他应收款	厦门禹联泰房地产开发有限公司	1,441,188,000.00	1,420,363,000.00
其他应收款	赣州航城置业有限公司	207,127,336.24	—
其他应收款	广西盛世泰房地产开发有限公司	45,227,076.92	—
其他应收款	厦门建发股份有限公司	5,030,000.00	—
其他应收款	厦门蓝联欣企业管理有限公司	26,950,000.00	—

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

科 目	关联方名称	年末数	年初数
其他应收款	厦门利盛中泰房地产有限公司	143,350,000.00	—
其他应收款	南昌建美房地产有限公司	19,071,824.59	—
其他应收款	南昌正润置业有限公司	139,201,000.00	—
其他应收款	莆田中澜投资有限公司	250,036,868.56	—
其他应收款	厦门软件职业技术学院	176,702,737.52	—
其他应收款	厦门联发天地园区开发有限公司	116,388.80	—
其他流动资产	中冶置业（福建）有限公司	—	50,000,000.00

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	年末数	年初数
预收款项	天津金晨房地产开发有限责任公司	1,161,780.98	1,161,780.98
预收款项	厦门颐豪酒店有限公司	—	833,333.34
预收款项	厦门建发股份有限公司	—	199,818.00
预收款项	建发（上海）有限公司	853,162.92	—
预收款项	厦门建益达有限公司	139,000.00	—
应付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	22,763,850.70	17,652,762.23
应付账款	福建德尔医疗实业有限公司	274,500.01	274,500.01
应付账款	厦门建益达有限公司	109,850.00	444,070.00
其他应付款	厦门辉煌装修工程有限公司	218,053.90	523,550.89
其他应付款	厦门建发股份有限公司	284,000,000.00	319,365,390.30
其他应付款	厦门建益达有限公司	500.00	500.00
其他应付款	厦门建发汽车有限公司	—	61,350.75
其他应付款	昌富利（香港）贸易有限公司	216,763.49	216,763.49
其他应付款	厦门兆投房地产开发有限公司	115,660.00	115,660.00
其他应付款	厦门禾山建设发展有限公司	1,136,071.58	1,079,877.58
其他应付款	厦门国际会展控股有限公司	4,328,049.11	2,850,085.00
其他应付款	重庆融联盛房地产开发有限公司	238,010,500.00	62,864,500.00
其他应付款	赣州碧联房地产开发有限公司	246,696,837.94	—
其他应付款	恒裕通有限公司	129,409,599.46	—
其他应付款	厦门建发集团有限公司	180,215,000.00	—
其他应付款	厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,560,000.00	—
其他应付款	南昌万湖房地产开发有限公司	33,029,971.00	—
其他应付款	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	85,963.46	—

九、承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

（1）资本承诺

购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2017 年末 未付余款 (亿元)	备注
杭州余政储出[2017]19 号地块	24.10	11.70	预计 2018 年支付
鄂州 P[2017]009 号地块	6.66	5.99	预计 2018 年支付
柳州阳和工业新区 P (2017) 56 号地块	6.45	5.00	预计 2018 年支付
合计	37.21	22.69	

（2）前期承诺履行情况

项目地块	项目总价 (亿元)	2016 年末未付余 款 (亿元)	截止 2017 年 12 月 31 日履行情况
湖北省鄂州市华容区庙 岭镇红莲湖东南岸红莲 半岛地块	8.18	2.25	已支付完毕
莆田 PS 拍-2016-01 号地 块	7.82	3.91	已支付完毕
天津津蓟（拍）2016-028 号地块	3.59	1.8	已支付完毕
赣州 DBA2016022 号地块	1.67	0.83	已支付完毕
南宁 GC2016-097 号宗地	4.49	3.08	已支付完毕
柳州 P (2016) 31 号地块	3.72	1.86	已支付完毕
重庆巴南区李家沱-鱼洞 组团 Q 分区 Q17-2/01、 Q18-2/02、Q19-1/01、 Q19-4/01 号宗地	10.65	5.33	已支付完毕

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司为子公司和其他关联方提供担保的情况详见本附注八、5（2）。

(2) 为商品房承购人提供债务担保

本公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2017 年 12 月 31 日止，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 128.76 亿元。

(3) 开出保函、信用证

截至 2017 年 12 月 31 日止，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 8,198.24 万元。本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计美元 1,909.05 万元，欧元 336.58 万元，人民币 101 万元。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

1、分部报告

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 2 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括：

(1) 房地产业务分部，房地产开发及管理

(2) 供应链运营分部，贸易及物流服务。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

其中：分部利润或亏损、资产及负债列示如下：

本年或本年末	房地产业务分部	供应链运营分部	抵销	合计
营业收入	11,727,244,524.77	1,221,882,437.40	-74,228,149.17	12,874,898,813.00
其中：对外交易收入	11,727,244,524.77	1,147,654,288.23	—	12,874,898,813.00
分部间交易收入	—	74,228,149.17	-74,228,149.17	—
其中：主营业务收入	11,620,499,528.54	1,221,882,437.40	-74,228,149.17	12,768,153,816.77
营业成本	8,977,801,054.07	1,201,142,120.57	-72,832,659.97	10,106,110,514.67
其中：主营业务成本	8,921,856,888.08	1,201,142,120.57	-72,832,659.97	10,050,166,348.68
营业费用	475,218,591.59	17,537,907.01	—	492,756,498.60
营业利润/(亏损)	1,649,768,059.60	32,187,630.48	-1,395,489.20	1,680,560,200.88

联发集团有限公司

财务报表附注

2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本年或本年末	房地产业务分部	供应链运营分部	抵销	合计
资产总额	48,255,203,544.80	1,852,983,457.09	-432,732,193.04	49,675,454,808.85
负债总额	36,502,986,814.88	1,584,955,944.17	-363,937,127.21	37,724,005,631.84
(续)				
上年或上年末	房地产业务分部	供应链运营分部	抵销	合计
营业收入	10,057,118,074.38	1,155,455,590.19	-39,837,510.86	11,172,736,153.71
其中：对外交易收入	10,057,118,074.38	1,115,618,079.33	—	11,172,736,153.71
分部间交易收入	—	39,837,510.86	-39,837,510.86	—
其中：主营业务收入	9,997,842,063.62	1,155,455,590.19	-39,837,510.86	11,113,460,142.95
营业成本	7,736,756,326.48	1,145,214,577.59	-39,434,585.96	8,842,536,318.11
其中：主营业务成本	7,715,825,745.49	1,145,214,577.59	-39,434,585.96	8,821,605,737.12
营业费用	424,633,513.56	9,326,180.43	—	433,959,693.99
营业利润/(亏损)	1,299,096,430.70	38,817,052.69	-402,924.90	1,337,510,558.49
资产总额	48,935,625,625.12	782,688,991.46	-42,859,807.73	49,675,454,808.85
负债总额	24,746,433,614.72	543,345,548.64	-358,096,531.33	24,931,682,632.03

2、政府补助

(1) 计入递延收益的政府补助，后续采用总额法计量

补助项目	种类	年初余额	本年新增 补助金额	本年结转 计入损益 的金额	其他 变动	年末余额	本年结转 计入损益 的列报项目	与资产相关 /与收益相关
文化产业发展 专项资金	财政拨款	9,500,000.00	—	500,000.00	—	9,000,000.00	其他收益	与资产相关
厦门市湖里街 道华美文创改 造补助款	财政拨款	4,452,213.95	—	234,327.05	—	4,217,886.90	其他收益	与资产相关
厦门宏发电声 有限公司(海沧 厂)宿舍热水智 能系统节能改 造项目补助	财政拨款	960,000.00	—	800,000.00	—	160,000.00	其他收益	与资产相关
厦门宏发电力 电子科技有限公司信号中央 空调节能改造 项目	财政拨款	106,666.67	—	106,666.67	—	—	其他收益	与资产相关
南中广场热水 智能系统节能 改造	财政拨款	—	370,000.00	—	—	370,000.00	—	与资产相关
合 计		15,018,880.62	370,000.00	1,640,993.72	—	13,747,886.90		

（2）采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本年计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
集美区文化产业发展补助	财政拨款	4,000,000.00	其他收益	与收益相关
"550"高层次人才引进和培训计划补助	财政拨款	1,276,491.90	其他收益	与收益相关
财政局 2017 年文化产业发展专项资金	财政拨款	1,000,000.00	其他收益	与收益相关
厦门宣传部 2015 年度文化企业贷款贴息补助款	财政拨款	1,000,000.00	其他收益	与收益相关
中共厦门市委人才工作领导小组办公室关于第七批引进高层次人才"双百计划"	财政拨款	1,000,000.00	其他收益	与收益相关
厦门市财政局文化企业贴息款	财政拨款	800,000.00	其他收益	与收益相关
福建省互联网经济优秀人才创业启动支持	财政拨款	500,000.00	其他收益	与收益相关
留学人员来闽创业启动支持	财政拨款	500,000.00	其他收益	与收益相关
促进商贸业稳定增长扶持资金	财政拨款	467,642.00	其他收益	与收益相关
湖里区财政局补贴款	财政拨款	400,000.00	其他收益	与收益相关
财政局市级小微企业创业示范基地奖励款	财政拨款	300,000.00	其他收益	与收益相关
厦门经信局 2017 年小微企业创业创新示范基地奖励金	财政拨款	300,000.00	其他收益	与收益相关
纳税奖励	财政拨款	200,000.00	其他收益	与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	182,948.92	其他收益	与收益相关
联发滨海大厦项目补助	财政拨款	180,000.00	其他收益	与收益相关
厦门市湖里区财政局高新技术企业奖励金	财政拨款	150,000.00	其他收益	与收益相关
厦门市集美区财政局纳税大户奖励	财政拨款	150,000.00	其他收益	与收益相关
文创口岸光伏电费补贴	财政拨款	119,650.10	其他收益	与收益相关
2017 年度第一批企业研发经费补助	财政拨款	91,100.00	其他收益	与收益相关
2017 年厦门市服装设计行业发展扶持资金项目-2016 文创产业与城市更新	财政拨款	85,100.00	其他收益	与收益相关
2016 年科技型小微企业引才补贴	财政拨款	64,000.00	其他收益	与收益相关
企业聘用退役士兵抵免增值税税额	财政拨款	20,500.00	其他收益	与收益相关

补助项目	种类	本年计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
科创红包补贴	财政拨款	8,135.00	其他收益	与收益相关
劳务协作奖励金	财政拨款	5,500.00	其他收益	与收益相关
专利补助	财政拨款	1,600.00	其他收益	与收益相关
合 计		12,802,667.92		

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

应收账款按种类披露

种 类			年末数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1：风险较低的应收款项	—	—	—	—	—
组合 2：账龄组合	465,689,179.18	100.00	23,284,458.96	5.00	442,404,720.22
组合小计	465,689,179.18	100.00	23,284,458.96	5.00	442,404,720.22
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
合 计	465,689,179.18	100.00	23,284,458.96	5.00	442,404,720.22

应收账款按种类披露（续）

种 类			年初数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1：风险较低的应收款项	—	—	—	—	—
组合 2：账龄组合	2,097,893.89	100.00	104,894.69	5.00	1,992,999.20
组合小计	2,097,893.89	100.00	104,894.69	5.00	1,992,999.20

联发集团有限公司
 财务报表附注
 2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类			年初数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
合 计	2,097,893.89	100.00	104,894.69	5.00	1,992,999.20

说明：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数			年初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	465,689,179.18	100.00	23,284,458.96	2,097,893.89	100.00	104,894.69

2、其他应收款

（1）其他应收款按种类披露

种 类			年末数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	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	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 1: 风险较低的应收款项	20,572,779,761.98	99.99	—	—	20,572,779,761.98
组合 2: 账龄组合	1,629,140.01	0.01	188,012.60	11.54	1,441,127.41
组合小计	20,574,408,901.99	99.99	188,012.60	0.001	20,574,220,889.39
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,225,572.38	0.01	576,368.95	47.03	649,203.43
合 计	20,575,634,474.37	100.00	764,381.55	0.004	20,574,870,092.82

其他应收款按种类披露（续）

种 类			年初数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	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	—	—	—	—	—

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类			年初数		计提 比 例%	净额
	金 额	比例%	坏账准备			
按组合计提坏账准备的其他应收款						
组合 1: 风险较低的应收款项	11,181,411,939.84	99.84	—	—		11,181,411,939.84
组合 2: 账龄组合	17,062,619.56	0.15	1,687,185.56	9.89		15,375,434.00
组合小计	11,198,474,559.40	99.99	1,687,185.56	0.02		11,196,787,373.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	1,225,572.38	0.01	575,962.22	47.00		649,610.16
合 计	11,199,700,131.78	100.00	2,263,147.78	0.02		11,197,436,984.00

说明：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末数			年初数		
	金 额	比例%	坏账准备	金 额	比例%	坏账准备
1 年以内	454,428.00	27.89	22,721.40	1,107,104.01	6.49	55,355.20
1 至 2 年（含）	1,107,104.01	67.96	110,710.40	15,867,908.55	93.00	1,586,790.86
2 至 3 年（含）	—	—	—	—	—	—
3 至 4 年（含）	—	—	—	85,135.00	0.50	42,567.50
4 至 5 年（含）	65,136.00	4.00	52,108.80	—	—	—
5 年以上	2,472.00	0.15	2,472.00	2,472.00	0.01	2,472.00
合 计	1,629,140.01	100.00	188,012.60	17,062,619.56	100.00	1,687,185.56

3、长期股权投资

项目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,147,972,318.95	3,000,000.00	2,144,972,318.95	1,758,665,971.22	3,000,000.00	1,755,665,971.22
对联营企业投资	840,054,475.79	—	840,054,475.79	757,388,430.05	—	757,388,430.05
合计	2,988,026,794.74	3,000,000.00	2,985,026,794.74	2,516,054,401.27	3,000,000.00	2,513,054,401.27

（1）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
厦门联发（集团）房地产有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
厦联发有限公司	634,392.16	—	—	634,392.16	—	—
广西联发呈辉房地产开发有限公司	63,000,000.00	—	—	63,000,000.00	—	—
联发集团厦门房产代理有限公司	700,000.00	—	—	700,000.00	—	—
厦门金原融资担保有限公司	96,000,000.00	—	—	96,000,000.00	—	—
厦门联信诚有限公司	60,942,196.95	—	—	60,942,196.95	—	—
南昌联发置业有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	—	—
厦门联发电子商城开发有限公司	49,000,000.00	—	—	49,000,000.00	—	—
桂林联达置业有限公司	25,100,000.00	—	—	25,100,000.00	—	—
联发集团桂林联泰置业有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
重庆诚毅房地产开发有限公司	32,000,000.00	—	—	32,000,000.00	—	—
联发集团重庆房地产开发有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
联发集团武汉房地产开发有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
南宁联发置业有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
联发集团天津房地产开发有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	—	—
联发集团扬州房地产开发有限公司	213,000,000.00	—	—	213,000,000.00	—	—
联发集团武汉投资建设有限公司	505,914,750.37	—	—	505,914,750.37	—	—
厦门丽轩酒店	3,000,000.00	—	—	3,000,000.00	—	3,000,000.00
联发集团桂林联盛置业有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	—	—
联发集团桂林益联盛置业有限公司	206,000,000.00	—	—	206,000,000.00	—	—

联发集团有限公司

财务报表附注

2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
厦门联发商置有限公司	80,363,771.57	—	—	80,363,771.57	—	—
厦门市博维科技有限公司	10,000,000.00	2,666,800.00	—	12,666,800.00	—	—
厦门丝柏科技有限公司	6,750,000.00	2,250,000.00	—	9,000,000.00	—	—
南宁联泰房地产开发有限公司	67,224,116.70	—	—	67,224,116.70	—	—
厦门市安联企业有限公司	4,250,119.46	—	—	4,250,119.46	—	—
联发集团天津联和房地产开发有限公司	29,786,624.01	—	—	29,786,624.01	—	—
厦门联发工程管理有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
柳州联发置业有限公司	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—
联发集团南京房地产开发有限公司	35,000,000.00	—	—	35,000,000.00	—	—
厦门汀溪小镇开发有限公司	—	14,000,000.00	—	14,000,000.00	—	—
联发集团杭州房地产开发有限公司	—	100,000,000.00	—	100,000,000.00	—	—
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	—	100,000,000.00	—	100,000,000.00	—	—
联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	—	100,000,000.00	—	100,000,000.00	—	—
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	—	45,355,116.40	—	45,355,116.40	—	—
厦门文都软件教育投资有限公司	—	25,034,431.33	—	25,034,431.33	—	—
合计	1,758,665,971.22	389,306,347.73	—	2,147,972,318.95	—	3,000,000.00

(2) 对联营企业投资

被投资单位	年初余额	追加投资	减少投资	本年增减变动					计提减值准备	其他	年末余额	减值准备年末余额
				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	减值准备				
宏发科技股份有限公司	615,004,558.36	—	57,272,090.55	92,065,159.45	-726,049.72	-25,055.82	17,969,970.25	—	—	—	631,076,551.47	—
厦门华联电子股份有限公司	111,589,454.18	—	—	21,486,736.04	—	—	—	—	—	—	133,076,190.22	—
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	17,823,408.33	—	17,799,408.33	-24,000.00	—	—	—	—	—	—	—	—
厦门辉煌装修工程有限公司	11,209,632.18	—	—	3,535,698.83	—	—	—	—	—	—	14,745,331.01	—
厦门建发优客会网络科技有限公司	1,761,377.00	—	—	-470,846.16	—	—	—	—	—	—	1,290,530.84	—
厦门联发天地园区开发有限公司	—	60,000,000.00	—	-134,127.75	—	—	—	—	—	—	59,865,872.25	—
合计	757,388,430.05	60,000,000.00	75,071,498.88	116,458,620.41	-726,049.72	-25,055.82	17,969,970.25	—	—	—	840,054,475.79	—

4、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	965,648,008.32	468,457,832.39	551,292,121.15	235,793,906.46
其他业务	14,202,283.03	240,026.22	16,491,162.28	—
合计	979,850,291.35	468,697,858.61	567,783,283.43	235,793,906.46

（2）主营业务按业务类别统计如下：

业务名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发业务	833,060,751.73	435,983,045.30	446,317,964.84	209,615,739.49
物业及租赁管理业务	132,587,256.59	32,474,787.09	104,974,156.31	26,178,166.97
合计	965,648,008.32	468,457,832.39	551,292,121.15	235,793,906.46

5、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	543,716,916.36	401,828,124.13
处置长期股权投资产生的投资收益	191,603,542.70	217,412,981.51
权益法核算的长期股权投资收益	116,458,620.41	104,298,942.53
理财产品的投资收益	65,914,502.22	27,655,893.40
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	3,754,110.08	—
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	2,183,404.04	3,153,801.85
处置可供出售金融资产取得的投资收益	1,159,947.67	356,543.56
合 计	924,791,043.48	754,706,286.98

6、现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	970,135,285.30	780,488,175.88
加：资产减值准备	21,680,798.04	983,403.85
固定资产折旧、投资性房地产折旧	21,385,671.11	20,658,442.46

联发集团有限公司
财务报表附注
2017 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本年发生额	上年发生额
无形资产摊销	1,372,724.92	1,284,804.92
长期待摊费用摊销	3,169,912.38	3,323,455.63
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）	-2,662,015.58	150,848.21
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	—	—
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	234,910.90	-322,000.16
财务费用（收益以“-”号填列）	513,945,389.67	304,637,209.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-924,791,043.48	-754,706,286.98
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-35,831,964.06	32,446,330.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	—	—
存货的减少（增加以“-”号填列）	144,908,387.98	158,336,413.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-10,028,694,729.63	-3,064,850,421.60
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,727,018,010.39	-863,183,067.58
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	-3,588,128,662.06	-3,380,752,691.53
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	844,813,401.07	531,979,902.92
减：现金的年初余额	531,979,902.92	782,243,882.07
加：现金等价物的年末余额	—	—
减：现金等价物的年初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	312,833,498.15	-250,263,979.15

十三、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司于 2018 年 4 月 27 日批准报出。

