

合并资产负债表(资产)

会合01 表

编制单位: 厦门住宅建设集团有限公司

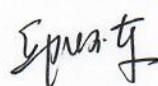
单位: 人民币元

	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产:			
货币资金		9,145,180,331.31	7,662,987,925.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据		3,375,000.00	-
应收账款		93,839,536.03	43,841,021.10
预付款项		359,844,906.58	123,621,122.11
其他应收款		1,076,726,412.17	1,286,389,434.12
存货		19,518,143,597.16	18,038,084,945.15
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		814,945,301.87	526,375,299.30
流动资产合计		31,012,055,085.12	27,681,299,746.90
非流动资产:			
可供出售金融资产		658,059,743.42	618,310,988.14
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		141,821,707.62	175,964,718.44
投资性房地产		1,009,661,513.92	1,026,254,653.90
固定资产		307,181,748.33	64,665,584.37
在建工程		586,615,481.52	534,010,535.97
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		312,670,058.06	227,746,092.98
开发支出		-	-
商誉		105,222,668.66	105,222,668.66
长期待摊费用		33,181,638.13	28,623,972.55
递延所得税资产		945,352,704.78	712,116,185.20
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		4,099,767,264.44	3,492,915,400.21
资产总计		35,111,822,349.56	31,174,215,147.11

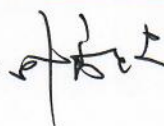
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并资产负债表(负债及所有者权益)

会合01 表

编制单位: 厦门住宅建设集团有限公司

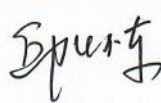
单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		211,869,647.88	283,728,478.94
预收款项		13,327,374,207.93	12,061,430,480.82
应付职工薪酬		22,674,709.03	74,427,961.38
应交税费		475,201,703.23	828,008,568.54
其他应付款		2,514,943,065.76	2,469,142,802.96
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		481,350,000.00	868,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		17,033,413,333.83	16,584,738,292.64
非流动负债:			
长期借款		1,768,461,600.00	1,749,860,000.00
应付债券		8,835,670,913.39	6,173,223,293.85
长期应付款		3,256,684.30	3,256,684.30
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		130,743,651.59	121,056,462.77
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		10,738,132,849.28	8,047,396,440.92
负债合计		27,771,546,183.11	24,632,134,733.56
所有者权益:			
实收资本		2,671,660,000.00	2,671,660,000.00
资本公积		55,528,299.64	55,528,299.64
减: 库存股		-	-
其他综合收益		533,545,834.51	504,484,268.05
盈余公积		269,771,362.58	269,771,362.58
未分配利润		2,704,150,877.66	2,210,126,769.74
归属于母公司所有者权益合计		6,234,656,374.39	5,711,570,700.01
少数股东权益		1,105,619,792.06	830,509,713.54
所有者权益合计		7,340,276,166.45	6,542,080,413.55
负债和所有者权益总计		35,111,822,349.56	31,174,215,147.11

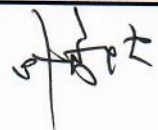
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



合并利润表

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

会合02 表

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-6月	2018年1-6月
一、营业总收入		2,066,423,912.39	3,783,893,616.67
其中：营业收入		2,066,423,912.39	3,783,893,616.67
二、营业总成本		1,336,115,507.35	2,487,000,142.56
减：营业成本		737,114,809.07	1,792,318,044.05
税金及附加		305,081,151.87	498,784,852.22
销售费用		27,584,376.93	19,440,658.13
管理费用		91,964,939.47	83,758,225.49
研发费用		3,969,160.31	3,914,567.67
财务费用		170,401,069.70	88,783,795.00
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		1,744,993.28	1,221,842.29
投资收益（损失以“-”号填列）		28,433,160.81	24,072,629.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-43,085.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		98,188.14	130,776.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	120.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		760,584,747.27	1,322,275,757.06
加：营业外收入		4,781,085.80	937,851.52
减：营业外支出		281,954.25	1,005,359.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		765,083,878.82	1,322,208,249.17
减：所得税费用		257,904,421.64	336,361,340.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		507,179,457.18	985,846,909.13
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		507,179,457.18	985,846,909.13
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	(七) 66	-	-
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		494,034,107.92	740,289,758.45
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		13,145,349.26	245,557,150.68
六、其他综合收益的税后净额	(七) 75	29,061,566.46	-232,127,036.17
（一）归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		29,061,566.46	-232,127,036.17
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		29,061,566.46	-232,127,036.17
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			-4,877,711.48
（2）可供出售金融资产公允价值变动损益		29,061,566.46	-227,249,324.69
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		536,241,023.64	753,719,872.96
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		523,095,674.38	508,162,722.28
（二）归属于少数股东的综合收益总额		13,145,349.26	245,557,150.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

会合03表

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-6月	2018年1-6月
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		3,055,722,770.81	3,003,532,775.44
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		919,920,617.06	874,416,500.30
经营活动现金流入小计		3,975,643,387.87	3,877,949,275.74
购买商品、接受劳务支付的现金		2,439,339,867.71	3,028,567,077.21
支付给职工以及为职工支付的现金		218,149,012.92	194,914,576.30
支付的各项税费		1,393,864,671.47	730,665,561.42
支付其他与经营活动有关的现金		552,356,084.66	1,015,394,348.64
经营活动现金流出小计		4,603,709,636.76	4,969,541,563.57
经营活动产生的现金流量净额		-628,066,248.89	-1,091,592,287.83
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		230,901,180.91	9,044,873,935.20
取得投资收益收到的现金		36,076,153.12	24,086,211.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,300.00	370.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	100.00
收到其他与投资活动有关的现金		8,095,171.07	-
投资活动现金流入小计		275,075,805.10	9,068,960,616.52
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		71,289,008.21	26,106,834.22
投资支付的现金		267,900,000.00	9,037,291,304.53
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		339,189,008.21	9,063,398,138.75
投资活动产生的现金流量净额		-64,113,203.11	5,562,477.77
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		210,000,000.00	-
取得借款收到的现金		3,319,451,600.00	1,399,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		3,529,451,600.00	1,399,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,117,500,000.00	332,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		224,821,302.10	322,963,844.70
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		2,040,000.00	-
筹资活动现金流出小计		1,344,361,302.10	655,463,844.70
筹资活动产生的现金流量净额		2,185,090,297.90	743,536,155.30
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,492,910,845.90	-342,493,654.76
加：期初现金及现金等价物余额		7,518,508,737.94	6,708,188,080.60
六、期末现金及现金等价物余额		9,011,419,583.84	6,365,694,425.84

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

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

会合04表
单位：人民币元

项 目	2019年1-6月							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	2,671,660,000.00	55,528,299.64	-	504,484,268.05	269,771,362.58	2,210,126,769.74	830,509,713.54	6,542,080,413.55	
加：会计政策变更								-	
前期差错更正								-	
其他								-	
二、本年年初余额	2,671,660,000.00	55,528,299.64	-	504,484,268.05	269,771,362.58	2,210,126,769.74	830,509,713.54	6,542,080,413.55	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	29,061,566.46	-	494,024,107.92	275,110,078.52	798,195,752.90	
（一）综合收益总额				29,061,566.46		494,034,107.92	13,145,349.26	536,241,023.64	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	351,964,729.26	351,964,729.26	
1.所有者投入资本							300,000,000.00	300,000,000.00	
2.股份支付计入所有者权益的金额								-	
3.其他							51,964,729.26	51,964,729.26	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-10,000.00	-90,000,000.00	-90,010,000.00	
1.提取盈余公积						-	-	-	
2.对所有者的分配						-10,000.00	-90,000,000.00	-90,010,000.00	
3.其他								-	
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	
1.资本公积转增资本		-						-	
2.盈余公积转增资本								-	
3.盈余公积弥补亏损								-	
4.其他								-	
四、本年年末余额	2,671,660,000.00	55,528,299.64	-	533,545,834.51	269,771,362.58	2,704,150,877.66	1,105,619,792.06	7,340,276,166.45	

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

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2018年度							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	2,671,660,000.00	55,528,299.64	-	736,611,304.22	217,983,591.17	1,982,396,836.62	530,176,852.15	6,194,356,883.80	
加：会计政策变更								-	
前期差错更正								-	
其他								-	
二、本年年初余额	2,671,660,000.00	55,528,299.64	-	736,611,304.22	217,983,591.17	1,982,396,836.62	530,176,852.15	6,194,356,883.80	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-232,127,036.17	51,787,771.41	227,729,933.12	300,332,861.39	347,723,529.75	
（一）综合收益总额				-232,127,036.17		389,867,704.53	408,332,861.39	566,073,529.75	
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	30,000,000.00	30,000,000.00	
1.所有者投入资本							30,000,000.00	30,000,000.00	
3.股份支付计入所有者权益的金额								-	
4.其他								-	
（三）利润分配	-	-	-	-	51,787,771.41	-162,137,771.41	-138,000,000.00	-248,350,000.00	
1.提取盈余公积					51,787,771.41	-51,787,771.41		-	
3.对所有者的分配						-110,350,000.00	-138,000,000.00	-248,350,000.00	
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								-	
5.其他								-	
四、本年年末余额	2,671,660,000.00	55,528,299.64	-	504,484,268.05	269,771,362.58	2,210,126,769.74	830,509,713.54	6,542,080,413.55	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：			
货币资金		3,146,943,433.29	1,034,041,760.40
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款		4,558,734.70	9,347,908.03
预付款项		109,684,746.10	109,624,717.08
其他应收款		4,491,491,555.87	3,937,419,227.96
存货		2,280,634,742.11	2,283,312,460.97
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		106,591,184.50	66,260,947.83
流动资产合计		10,139,904,396.57	7,440,007,022.27
非流动资产：			
可供出售金融资产		2,738,250.00	2,132,250.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资		3,772,571,928.16	3,565,308,282.78
投资性房地产		94,222,686.56	96,572,561.84
固定资产		5,423,723.38	6,093,931.02
在建工程		97,515,731.84	69,302,449.44
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		212,164,232.85	213,426,542.87
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		24,410.17	140,565.04
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		4,184,660,962.96	3,952,976,582.99
资产总计		14,324,565,359.53	11,392,983,605.26

法定代表人：林树强

主管会计工作负责人：王明芳

会计机构负责人：林树强

母公司资产负债表(负债及所有者权益)

会企01 表

编制单位: 厦门住宅建设集团有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2019年6月30日	2018年12月31日
流动负债:			
短期借款		-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		14,461,978.73	27,073,391.40
预收款项		706,432,836.64	690,098,208.99
应付职工薪酬		6,859,647.78	14,719,445.25
应交税费		328,558.22	44,490,067.43
其他应付款		430,129,067.42	420,743,350.91
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	-
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,158,212,088.79	1,197,124,463.98
非流动负债:			
长期借款		-	-
应付债券		8,835,670,913.39	6,173,223,293.85
长期应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		661,799.87	510,299.87
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		8,836,332,713.26	6,173,733,593.72
负债合计		9,994,544,802.05	7,370,858,057.70
所有者权益:			
实收资本		2,671,660,000.00	2,671,660,000.00
资本公积		41,732,463.74	41,732,463.74
减: 库存股		-	-
其他综合收益		80,199,239.85	79,744,739.85
盈余公积		269,771,362.58	269,771,362.58
未分配利润		1,266,657,491.31	959,216,981.39
所有者权益合计		4,330,020,557.48	4,022,125,547.56
负债和所有者权益总计		14,324,565,359.53	11,392,983,605.26

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

母公司利润表

会企02表

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-6月	2018年1-6月
一、营业收入		6,990,808.13	7,848,464.09
减：营业成本		2,836,471.85	3,274,081.68
税金及附加		987,014.55	2,040,515.37
销售费用		-	-
管理费用		20,918,521.31	20,599,190.36
研发费用		-	-
财务费用		110,431,551.77	68,139,982.51
其中：利息费用			
利息收入			
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）		435,278,261.70	17,390,107.03
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-33,240.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		464,619.48	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		307,560,129.83	-68,848,438.80
加：营业外收入		3,671.57	381,243.39
减：营业外支出		-2,863.39	16,714.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		307,566,664.79	-68,483,909.59
减：所得税费用		116,154.87	-8,310.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		307,450,509.92	-68,475,599.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		307,450,509.92	-68,475,599.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		454,500.00	-730,687.50
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		454,500.00	-730,687.50
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		454,500.00	-730,687.50
六、综合收益总额		307,905,009.92	-69,206,287.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司现金流量表

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

会企03表

单位：人民币元

项 目	附注	2019年1-6月	2018年1-6月
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		12,245,837.83	407,771,203.32
收到的税费返还		-	-
收到的其他与经营活动有关的现金		86,935,404.38	74,254,629.14
经营活动现金流入小计		99,181,242.21	482,025,832.46
购买商品、接受劳务支付的现金		54,797,736.68	344,375,153.59
支付给职工以及为职工支付的现金		22,908,241.78	21,342,104.94
支付的各项税费		45,663,990.85	16,163,965.35
支付的其他与经营活动有关的现金		582,374,749.98	961,078,748.71
经营活动现金流出小计		705,744,719.29	1,342,959,972.59
经营活动产生的现金流量净额		-606,563,477.08	-860,934,140.13
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		-	1,580,068,330.67
取得投资收益所收到的现金		408,135,493.29	19,455,575.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		408,135,493.29	1,599,523,906.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		30,617,069.42	6,973,607.55
投资所支付的现金		210,000,000.00	200,006,990.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付的其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		240,617,069.42	206,980,597.55
投资活动产生的现金流量净额		167,518,423.87	1,392,543,308.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金		-	-
借款所收到的现金		2,760,000,000.00	-
收到的其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		2,760,000,000.00	-
偿还债务所支付的现金		100,000,000.00	100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		106,040,000.00	144,418,017.46
支付的其他与筹资活动有关的现金		2,040,000.00	-
筹资活动现金流出小计		208,080,000.00	244,418,017.46
筹资活动产生的现金流量净额		2,551,920,000.00	-244,418,017.46
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加额		2,112,874,946.79	287,191,150.90
加：期初现金及现金等价物余额		997,768,503.28	400,769,956.31
六、期末现金及现金等价物余额		3,110,643,450.07	687,961,107.21

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

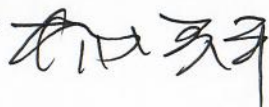


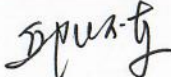
母公司所有者权益变动表

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2019年1-6月						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,671,660,000.00	41,732,463.74	-	79,744,739.85	269,771,362.58	959,216,981.39	4,022,125,547.56
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年年初余额	2,671,660,000.00	41,732,463.74	-	79,744,739.85	269,771,362.58	959,216,981.39	4,022,125,547.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	454,500.00	-	307,440,509.92	307,895,009.92
（一）综合收益总额				454,500.00		307,450,509.92	307,905,009.92
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本							-
2.股份支付计入所有者权益的金额							-
3.其他							-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-10,000.00	-10,000.00
1.提取盈余公积						-	-
2.对所有者的分配						-10,000.00	-10,000.00
3.其他							-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本							-
2.盈余公积转增资本							-
3.盈余公积弥补亏损							-
4.其他							-
四、本年年末余额	2,671,660,000.00	41,732,463.74	-	80,199,239.85	269,771,362.58	1,266,657,491.31	4,330,020,557.48

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 



母公司所有者权益变动表

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2018年度						
	实收资本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,671,660,000.00	41,732,463.74	-	80,475,427.35	217,983,591.17	603,477,038.67	3,615,328,520.93
加：会计政策变更							-
前期差错更正							-
其他							-
二、本年年初余额	2,671,660,000.00	41,732,463.74	-	80,475,427.35	217,983,591.17	603,477,038.67	3,615,328,520.93
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-730,687.50	51,787,771.41	355,739,942.72	406,797,026.63
（一）综合收益总额				-730,687.50		517,877,714.13	517,147,026.63
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-
1.所有者投入资本							-
2.股份支付计入所有者权益的金额							-
3.其他							-
（三）利润分配	-	-	-	-	51,787,771.41	-162,137,771.41	-110,350,000.00
1.提取盈余公积					51,787,771.41	-51,787,771.41	-
2.对所有者的分配						-110,350,000.00	-110,350,000.00
3.其他							-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1.资本公积转增资本		-					-
2.盈余公积转增资本							-
3.盈余公积弥补亏损							-
4.其他							-
四、本年年末余额	2,671,660,000.00	41,732,463.74	-	79,744,739.85	269,771,362.58	959,216,981.39	4,022,125,547.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并财务报表附注

(2019年6月30日)

(一) 公司的基本情况

厦门住宅建设集团有限公司(以下简称“本集团”)根据《中华人民共和国公司法》，经厦门市市场监督管理局批准，于2006年06月08日正式成立，领取了91350200155008613H号企业法人营业执照。

截至2019年6月30日，本集团注册资本为人民币2,671,660,000.00元，实收资本为人民币2,671,660,000.00元，实收资本（股东）情况详见附注（七）26。

1、本集团注册地、组织形式和总部地址

本集团组织形式：有限责任公司

本集团注册地址：厦门市湖里区兴隆路39号

本集团总部办公地址：厦门市莲前西路2号莲富大厦8楼

2、本集团的业务性质和主要经营活动

本集团所属行业：房地产业。

本集团主要从事房地产开发销售以及提供其他与房地产产业链相关的资产经营与管理等业务，主要收入来源于商品房销售。

营业期限：50年

3、最终控制方的名称

本集团的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2019年8月20日经集团董事会批准报出。

(二) 合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计34家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围新增1家子公司，详见本附注（八）。

(三) 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（四）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、完整地反映了本集团及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（五）重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

本集团下属房地产开发公司项目开发周期较长导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团的其他公司的正常营业周期短于一年。

3、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照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。被合并各方采用的会计政策与本集团不一致的，合并方在合并日按照本集团会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

在合并中取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

①确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后

应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

②长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

③合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

④在合并财务报表中的会计处理见本附注（五）5。

（2）非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

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

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

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

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本集团且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本集团且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：①源于合同性权利或其他法定权利；②能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本集团将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注（五）6。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

（3）将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本集团将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

本集团合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本集团享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

（2）合并财务报表编制方法

本集团以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份

额的，其余仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

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

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

本集团在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，

处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本集团根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险

很小的投资。

8、金融工具的确认和计量

金融工具包括金融资产、金融负债或权益工具。在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

（1）金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

（2）金融工具的确认依据和计量方法

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

④可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

发生金融资产转移时，如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，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

(4) 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本集团若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一

部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

（6）金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

①可供出售金融资产的减值

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入其他综合收益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计量，将认定其发生减值：

A、债务人发生严重财务困难；

B、债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；

C、本集团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做出让步；

D、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

E、因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F、权益工具发行方经营所处的技术、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；

G、权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。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，不得通过损益转回。

②持有至到期投资的减值准备

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

9、 应收款项坏账准备的确认和计提

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

（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	余额大于400万元（含400万元）
单项金额重大并单项计提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。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合1	账龄组合：已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。
组合2	无风险组合：关联方往来、保证金、政府往来及购房款的在途资金等
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合1	账龄分析法
组合2	不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

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）	1	1
1—2年	3	3
2—3年	5	5
3年以上	10	10

（3）单项金额不重大但单独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。

10、存货的分类和计量

（1）存货分类：本集团存货具体划分为开发成本、拟开发土地、开发产品、出租开发产品、工程施工、库存商品、消耗性生物资产、周转材料等。

（2）存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

（3）存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，房地产开发成本于开发项目完工后按实际成本结转为开发产品；销售开发产品按可售面积平均分摊法核算。其他存货发出时按加权平均法确定发出存货的实际成本。

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

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

①可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

(7) 开发成本的核算方法

本集团开发项目的成本包括：

①土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务费等。

②前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

③基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

④建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

⑤配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

⑥开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

(8) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

意图出售而暂时出租的开发产品的摊销额作为出租房屋经营期间的费用，计入当期经营成

本。

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

（9）开发用土地的核算方法

开发用土地为本集团购入的计划用于房地产开发的土地使用权，在“存货-拟开发土地”项目核算，待该项土地开发时再将其账面价值转入“存货-开发成本”项目核算。

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

连同房产整体开发的项目，按开发项目占地面积计算分摊计入项目的开发成本，如果项目各种类型开发项目的容积率差异较大导致按占地面积计算分摊不合理的，则按开发项目建筑面积计算分摊。

（10）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按实际发生额核算。能够认定到所属开发项目的公共配套设施，直接计入所属开发项目的开发成本；不能直接认定的公共配套设施先在开发成本中单独归集，在公共配套设施项目竣工决算时，该单独归集的开发成本按开发产品可售面积分摊并计入各受益开发项目中去；如果公共配套设施晚于有关开发项目完工的，则先由有关开发项目预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

能有偿转让或拥有收益权的公共配套设施：以各配套设施项目作为独立成本核算对象，归集所发生的成本。

11、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制

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

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

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

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

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

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

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

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

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

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

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

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投

资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

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

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

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

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

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

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

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

12、投资性房地产的确认和计量

(1) 本集团的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

13、固定资产的确认和计量

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

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

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

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	0	3.33
运输设备	10	0	10.00
办公及其他经营设备	5	0	20.00

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

(3) 固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

14、在建工程的核算方法

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

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

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

15、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用等。

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

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

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

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

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

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

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

16、生物资产的确认和计量

(1)本集团生物资产，是指有生命的植物。生物资产同时满足下列条件的，按照成本进行初始计量：

- ①因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；

②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；

③该生物资产的成本能够可靠的计量。

(2)本集团的生物资产主要为：园林景观林木。

(3)本集团对有确凿证据表明消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产可收回金额低于其账面价值的，按可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并记入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减计金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益；生产性生物资产的减值准备一经计提，不再转回。

17、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

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

(3) 使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	40-70 年	土地出让合同
采砂权	2 年	采砂权出让合同
专利权	6 年	专利证书
软件	3 年	预计使用年限

项目	预计使用寿命	依据
其他	30 年	预计使用年限

(4) 使用寿命不确定的无形资产的判断依据

本集团不存在适用寿命不确定的无形资产。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

18、长期待摊费用的核算方法

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

19、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

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

（2）离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

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

（4）其他长期职工福利

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

职工福利净负债或净资产。

21、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

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

22、收入确认方法和原则

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

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

（2）提供劳务收入

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

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

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

（3）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

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

（4）与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

①房地产销售收入

对于商品房销售，在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥备案手续；买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项（通常支付销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）并办理完成商品房实物移交手续时，确认销售收入的实现。

若买方接到书面交房通知，未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

②物业服务收入

本集团物业管理收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

③物业租赁收入

本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。

④代建工程管理费收入

根据委托方及主管部门确认的项目投资额付款进度及合同约定的代建管理费比例计收代建管理费。

23、政府补助的确认和计量

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

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

①能够满足政府补助所附条件；

②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

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

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

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

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

24、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

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

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

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

（2）递延所得税负债

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

25、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

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

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

（2）融资租赁

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

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

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

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

26、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相

关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

27、其他重要会计政策、会计估计和财务报表编制方法

(1) 其他重要会计政策

①维修基金的核算方法

按照开发项目所在地的有关规定，在开发产品销售（预售）时，按房价总额的一定比例（或：按照多层及高层每建筑平方米的既定收取标准）向购房人收取以及由本集团计提计入有关开发项目的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

②质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留，列入“其他应付款”，在开发产品保修期内因质量而发生的维修费，从预留的保证金内扣除，在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

(2) 重要会计估计和判断

本集团在运用上述会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

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

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值作出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

①所得税

本集团在多个地区缴纳企业所得税。在正常的经营活动中，部分交易和事项其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性，在计提各个地区的所得税费用时，本集团需要作出重大判断。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批，如果这些税务事项的最终认定结果与最初入账的金额存在差异，该差异将对作出上述最终认定期间的所得税费用和递延所得税的金额产生影响。此外，递延所得税资产的转回取决于本集团于未来年度是否能够产生足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异。若未来的盈利能力偏离相关估计，则须对递延所得税资产的价值作出调整，因而可能对本集团的财务状况及经营业绩产生影响。

②折旧和摊销

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

③固定资产的可使用年限

本集团的管理层对固定资产可使用年限做出估计。此类估计以相似性质及功能的固定资产在以往年度的实际可使用年限的历史经验为基准。可使用年限与以前估计的使用年限不同时，管理层将对固定资产的预计使用年限进行相应的调整，或者当报废或出售技术落后相关设备时相应地冲销或冲减相应的固定资产。因此，根据现有经验进行估计的结果可能与下一会计期间实际结果有所不同，因而可能导致对资产负债表中的固定资产账面价值和折旧费用的重大调整。

④非金融长期资产减值

本集团在资产负债表日对非金融资产进行减值评估，以确定资产可收回金额是否下跌至低于其账面价值。如果情况显示该资产的账面价值超过其可收回金额，其差额确认为减值损失。

可收回金额是资产（或资产组）的公允价值减去处置费用后的净额与资产（或资产组）预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）未来可使用寿命、生产产品的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等做出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出的有关产量、售价和相关经营成本等的预测。倘若未来事项与该等估计不符，可收回金额将需要作出修订，这些修订可能会对本集团的经营业绩或者财务状况产生影响。

⑤坏账准备计提

本集团管理层对应收款项所计提的坏账准备金额的估计是基于客户的信用记录及目前的市场情况而确定的。管理层于每个资产负债表日前重新衡量坏账准备的金额。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及坏账准备的计提或转回。

⑥存货跌价准备

本集团于资产负债表日对存货按照成本与可变现净值孰低计量，可变现净值的计算需要利用假设和估计。管理层根据对相关物业的可变现净值之估计来评估款项的可回收程度，其中包括对标准及地区具有可比性之物业进行现行市价分析，根据现有资产结构及工料价单对要完成开发所需之建筑成本进行预测。若相关物业之实际可变现净值因市场状况变动或开发成本重大偏离预算而高于或低于预期，将对计提的存货跌价准备产生影响。

⑦商誉估计的减值准备

在决定商誉是否要减值时，需要估计商誉分摊至现金产出单元后的使用价值。商誉按使用价值的计算需要本集团估计通过现金产出单元所产生的未来现金流和适当的贴现率以计算现值。该预测是管理层根据过往经验及对市场发展之预测来估计。

⑧房地产开发成本

房地产建造的成本于工程在建期间记为存货，并将于房地产销售收入确认后结转入利润表。在最终结算工程成本和其他有关的房地产开发成本之前，该等成本需要本集团管理层按照预算成本和开发进度进行估计。本集团的房地产开发一般分期进行。直接与某一期开发有关之成本记作该期之成本。不同阶段的共同成本按照可出售面积分摊至各个阶段。倘若工程成本的最终结算及相关成本分摊与最初估计不同，则工程成本及其他成本的增减会影响未来年度的损益。

⑨土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的预提金额是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际应交土地增值税须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

⑩收入确认

在本集团与购房客户签订房屋销售合同时，如果购房客户需要从银行获取按揭贷款以支付房款，本集团将与购房客户和银行达成三方按揭担保贷款协议。在该协定下，购房客户需支付至少购房款总额的20%—50%作为首付款，而本集团将为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶

阶段性连带责任保证担保，担保时限一般为6个月至2年不等。该项阶段性连带责任保证担保责任在购房客户办妥房产抵押登记手续或预抵押登记手续后解除。

在三方按揭贷款担保协议下，本集团仅在担保时限内需要对购房客户尚未偿还的按揭贷款部分向银行提供担保。银行仅会在购房者违约不偿还按揭贷款的情况下向本集团追索。

根据本集团销售类似开发产品的历史经验，本集团相信，在阶段性连带责任保证担保期间内，因购房客户无法偿还抵押贷款而导致本集团向银行承担担保责任的比率很低且本集团可以通过向购房客户追索因承担阶段性连带责任保证担保责任而支付的代垫款项，在购房客户不予偿还的情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定通过优先处置相关房产的方式避免发生损失。因此，本集团认为该财务担保对开发产品的销售收入确认没有重大影响。

28、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

① 报表格式变更

2019年4月30日财政部发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），公司按照通知的要求相应变更财务报表格式。

根据财政部的修订要求，本集团调整以下财务报表项目的列示，并对可比会计期间的比较数据进行相应调整，调整内容主要包括：

A、将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”行项目及“应收账款”行项目；

B、将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”行项目及“应付账款”行项目；

C、新增“研发费用”项目，进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目

D、将“资产减值损失”行项目自“其他收益”行项目前下移至“公允价值变动收益”行项目后。

期末/本期各项目调整如下：

列报项目	按原报表列报金额	影响金额	按新报表列示金额
应收票据及应收账款	97,214,536.03	-97,214,536.03	
应收票据		3,375,000.00	3,375,000.00
应收账款		93,839,536.03	93,839,536.03
应付票据及应付账款	211,869,647.88	-211,869,647.88	
应付账款		211,869,647.88	211,869,647.88

期初/上期各项目调整如下：

列报项目	按原报表列报金额	影响金额	按新报表列示金额
管理费用	87,672,793.16	-3,914,567.67	83,758,225.49
研发费用		3,914,567.67	3,914,567.67

如上所述，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本集团合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

（2）会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

（六）税项

1、主要税种及税率

（1）增值税销项税率分别为 6%、9%、10%、11%、13%、16%，按扣除进项税后的余额缴纳。

根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告2019年第39号），自2019年4月1日起 增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。

（2）增值税征收率分别为 3%、5%，按不含税销售额乘以适用征收率缴纳。

（3）城市维护建设税为应纳流转税额的 7%。

（4）教育费附加为应纳流转税额的 3%。

（5）地方教育费附加为应纳流转税额的 2%。

（6）企业所得税税率为 15%、25%。

2、税收优惠

本集团子公司厦门万银环境科技有限公司于 2018 年 12 月 03 日取得编号为 GR201835100510 的高新技术企业证书，从 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间享受高新技术企业 15% 企业所得税优惠税率。

本集团子公司厦门万银环境科技有限公司根据《国家税务总局关于实施农、林、牧、渔业项目企业所得税优惠问题的公告》(国家税务总局公告 2011 年第 48 号)销售种植苗木按照免交增值税。

(七) 合并会计报表项目附注

(以下附注未经特别注明, 期末余额指 2019 年 6 月 30 日账面余额, 年初余额指 2018 年 12 月 31 日账面余额, 本期发生额指 2019 年 1-6 月发生额, 上期发生额指 2018 年 1-6 月发生额, 金额单位为人民币元)

1、 货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金	58,801.53	72,918.56
银行存款	9,044,575,827.63	7,504,102,460.18
其他货币资金	100,545,702.15	158,812,546.38
合计	9,145,180,331.31	7,662,987,925.12

2、 应收票据

种 类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	3,375,000.00	
商业承兑汇票		
合 计	3,375,000.00	

3、 应收账款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	94,445,428.49	98.71	605,892.46	0.64	93,839,536.03
其中：账龄组合	39,443,540.49	41.23	605,892.46	1.54	38,837,648.03
无风险组合	55,001,888.00	57.49			55,001,888.00
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,232,136.48	1.29	1,232,136.48	100.00	
合计	95,677,564.97	100.00	1,838,028.94	1.92	93,839,536.03

(续)

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	44,632,593.77	97.02	791,572.67	1.77	43,841,021.10
其中：账龄组合	22,282,746.62	48.44	791,572.67	3.55	21,491,173.95
无风险组合	22,349,847.15	48.58			22,349,847.15
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,371,726.12	2.98	1,371,726.12	100.00	
合计	46,004,319.89	100.00	2,163,298.79	4.70	43,841,021.10

(1) 按组合计提坏账准备的应收账款

① 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内 (含 1 年)	34,854,560.85	88.36	348,545.61	15,720,433.63	70.55	157,204.34
1 至 2 年	2,702,386.67	6.85	81,071.60	312,328.18	1.40	9,369.85
2 至 3 年	247,680.97	0.63	12,384.05			
3 年以上	1,638,912.00	4.16	163,891.20	6,249,984.81	28.05	624,998.48
合计	39,443,540.49	100.00	605,892.46	22,282,746.62	100.00	791,572.67

② 采用其他方法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
无风险组合	55,001,888.00	100.00		22,349,847.15	100.00	
合计	55,001,888.00	100.00		22,349,847.15	100.00	

(2) 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
莲坂旧城改造公司	843,422.80	843,422.80	3 年以上	100.00	预计不可收回
金祥	204,592.77	204,592.77	3 年以上	100.00	预计不可收回
湖里建筑公司	94,120.91	94,120.91	3 年以上	100.00	预计不可收回
大西洋	90,000.00	90,000.00	3 年以上	100.00	预计不可收回
合计	1,232,136.48	1,232,136.48			

(3) 期末余额欠款前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	账龄	坏账准备	占应收账款总额的比例 (%)
厦门市社会保障性住房建设 与管理办公室	30,641,400.00	1 年以内	-	32.03
水晶湖畔商品房款	17,472,000.00	1 年以内		18.26
肖绍清	16,856,311.67	1 年以内	168,563.12	17.62
厦门市土地开发总公司	4,567,345.53	1 年以内	45,673.46	4.77
水晶湖郡商品房款	2,850,127.00	1 年以内		2.98
合计	72,387,184.20		214,236.58	75.66

4、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	246,097,671.36	68.39		6,509,694.92	5.27	
1 至 2 年	40,726.02	0.01		3,599,438.00	2.91	
2 至 3 年	238,941.00	0.07		758,601.00	0.61	
3 年以上	113,467,568.20	31.53		112,753,388.19	91.21	
合计	359,844,906.58	100.00		123,621,122.11	100.00	

(2) 账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
第六届中国国际花卉博览会筹建工作	41,915,076.00	3 年以上	代建项目未结算
福建四海建设有限公司	27,957,451.00	3 年以上	代建项目未结算
厦门市园博园景区管理处	18,837,630.00	3 年以上	代建项目未结算
南昌市第一建筑工程公司	9,818,980.00	3 年以上	代建项目未结算
厦禾路指挥部	8,072,395.00	3 年以上	代建项目未结算
小计	106,601,532.00		

5、其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息	69,006,295.58	53,052,748.94
应收股利	106,564.55	106,564.55
其他应收款	1,007,613,552.04	1,233,230,120.63
合 计	1,076,726,412.17	1,286,389,434.12

(1) 应收利息

项目	期末余额	年初余额
委托贷款利息		
关联方借款利息	69,006,295.58	53,052,748.94
合 计	69,006,295.58	53,052,748.94

(2) 应收股利

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
账龄一年以上的应收股利	106,564.55			106,564.55
其中：(1) 东区房产代理公司	106,564.55			106,564.55
合 计	106,564.55			106,564.55

(3) 其他应收款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	30,563,409.34	2.91	30,563,409.34	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,009,264,130.02	96.24	1,650,577.98	0.16	1,007,613,552.04
其中：账龄组合	44,707,740.55	4.26	1,650,577.98		43,057,162.57
无风险组合	964,556,389.47	91.98			964,556,389.47
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	8,876,405.38	0.85	8,876,405.38	100.00	
合计	1,048,703,944.74	100.00	41,090,392.70	3.92	1,007,613,552.04

(续)

(续)

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计 提坏账准备的其他应收 款	30,563,409.34	2.40	30,563,409.34	100.00	
按组合计提坏账准备的 其他应收款	1,234,813,158.54	96.90	1,583,037.91	0.13	1,233,230,120.63
其中：账龄组合	42,830,403.14	3.36	1,583,037.91	3.69	41,247,365.23
无风险组合	1,191,982,755.40	93.54			1,191,982,755.40
单项金额虽不重大但单 项计提坏账准备的其他 应收款	8,981,155.38	0.70	8,981,155.38	100.00	
合计	1,274,357,723.26	100.00	41,127,602.63	3.23	1,233,230,120.63

① 按组合计提坏账准备的其他应收款

A、采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	23,929,146.34	53.52	239,291.46	22,177,022.72	51.78	218,306.15
1 至 2 年	6,837,679.87	15.29	205,130.40	7,087,075.63	16.55	207,919.67
2 至 3 年	3,758,706.26	8.41	187,935.31	3,996,367.70	9.33	199,818.38
3 年以上	10,182,208.08	22.79	1,018,220.81	9,569,937.09	22.34	956,993.71
合计	44,707,740.55	100.00	1,650,577.98	42,830,403.14	100.00	1,583,037.91

B、采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
无风险组合	964,399,639.47	100.00		1,191,982,755.40	100.00	
合计	964,399,639.47	100.00		1,191,982,755.40	100.00	

② 单项计提坏账准备的其他应收款

A、期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
龙岩玉鹭水泥厂	21,000,000.00	21,000,000.00	3 年以上	100.00	预计不可收回
清产核资未核销项目	9,563,409.34	9,563,409.34	3 年以上	100.00	预计不可收回
合计	30,563,409.34	30,563,409.34			

B、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
东延铝业	2,687,521.55	2,687,521.55	3 年以上	100.00	预计不可收回
不良资产	1,883,808.37	1,883,808.37	3 年以上	100.00	预计不可收回

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
安宁林源经贸有限责任公司	1,200,000.00	1,200,000.00	3 年以上	100.00	预计不可收回
东区综合贸易公司	1,107,132.40	1,107,132.40	3 年以上	100.00	预计不可收回
龙山贸易公司	830,000.00	830,000.00	3 年以上	100.00	预计不可收回
东区工贸公司	480,000.00	480,000.00	3 年以上	100.00	预计不可收回
供电局电力公司	308,400.00	308,400.00	3 年以上	100.00	预计不可收回
厦门市住宅办	240,000.00	240,000.00	3 年以上	100.00	预计不可收回
电力成套设备	108,650.00	108,650.00	3 年以上	100.00	预计不可收回
待处理流动资产转入	30,893.06	30,893.06	3 年以上	100.00	预计不可收回
合计	8,876,405.38	8,876,405.38			

③ 期末欠款前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)
厦门市万科房地产有限公司	关联方往来款	784,084,015.77	1 年以内 300,000,000.00 1-2 年 312,000,000.00 3 年以上 172,084,015.77	74.77
厦门港务建设集团有限公司	关联方往来款	90,000,000.00	1 年以内 30,000,000.00 1-2 年 30,000,000.00 2-3 年 30,000,000.00	8.58
保利（福建）房地产投资有限公司	关联方往来款	39,000,000.00	1-2 年	3.72
龙岩玉鹭水泥厂	其他	21,000,000.00	3 年以上	2.00
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	关联方往来款	10,000,000.00	1-2 年	0.95
合计		944,084,015.77		90.02

6、 存货

(1) 存货分类

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	786,949.01	1,508.50	785,440.51
开发成本	12,732,216,737.89	586,000,000.00	12,146,216,737.89
拟开发土地	5,289,531,906.62		5,289,531,906.62
库存商品	2,598,415.12	21,257.04	2,577,158.08
开发产品	2,026,783,882.89	1,510,918.25	2,025,272,964.64
发出商品	2,584,737.56		2,584,737.56
工程施工	39,333,629.59		39,333,629.59
消耗性生物资产	11,841,022.27		11,841,022.27
合计	20,105,677,280.95	587,533,683.79	19,518,143,597.16

(续)

项目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	721,801.52	1,508.50	720,293.02
开发成本	11,097,932,080.88	586,000,000.00	10,511,932,080.88
拟开发土地	5,994,905,150.91		5,994,905,150.91
库存商品	4,157,510.93	21,257.04	4,136,253.89
开发产品	1,471,069,351.97	1,510,918.25	1,469,558,433.72
发出商品	3,912,906.70		3,912,906.70
工程施工	40,698,408.64		40,698,408.64
消耗性生物资产	12,221,417.39		12,221,417.39
合计	18,625,618,628.94	587,533,683.79	18,038,084,945.15

① 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	年初余额	跌价准备
代建项目			2,518,285,605.61	2,375,812,577.61	
水晶湖郡:					

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	年初余额	跌价准备
其中：B区项目三期	2017年2月	2021年7月	461,844,280.53	415,528,893.75	
水晶湖畔	2016年2月	2019年12月	834,020,937.53	806,677,399.98	
兰天小区（水晶中央）	2015年7月	2019年11月	1,164,093,564.54	1,130,539,611.98	
万辉·星城：					
其中：蓝山郡A区一标段	2015年3月	2019年3月		254,387,820.36	
十期（紫荆堡二期）	2019年3月	2021年2月	4,703,370.30	1,912,369.40	
森语苑	2018年8月	2020年5月	120,985,854.45	77,329,337.18	
万泉城：					
其中：一区17#、20#楼项目	2017年8月	2021年1月	82,561,566.56	69,394,537.72	
二区四组团	2019年3月	2022年9月	63,100,470.98	26,888,370.27	
莲花国际1-4号地块	2015年12月	2019年9月	613,513,538.93	539,353,358.98	
莲花新城：					
其中：4号地块	2014年12月	2019年4月		652,350,421.59	
5号地块	2015年5月	2019年11月	587,535,630.21	532,869,174.11	
保利住宅第五湾	2018年3月	2020年6月	750,386,725.64	614,152,562.86	
2016XP12（水晶合院）	2018年12月	2021年10月	814,543,851.45	800,794,899.15	335,000,000.00
T2017P02（芸溪祥府）	2018年11月	2021年9月	1,077,107,124.29	1,068,356,480.99	251,000,000.00
陈陂地块（水晶澜庭）					
其中：一期	2017年10月	2021年4月	617,091,369.94	569,952,878.71	
二期	2018年11月	2022年1月	358,684,403.05	309,802,071.76	
园博壹号院：					
其中：一期一标	2018年7月	2020年12月	17,708,009.04	12,800,325.04	
一期二标	2018年7月	2021年4月	842,753,105.62	839,028,989.44	
水晶山居			1,803,297,329.22		
合计			12,732,216,737.89	11,097,932,080.88	586,000,000.00

②开发产品：

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	跌价准备
水晶湖郡：					

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	跌价准备
其中：A 区项目	30,207,161.80	1,824,343.95		32,031,505.75	
B 区项目一期	1,051,490.44	3,685,380.24		4,736,870.68	
B 区项目二期	21,896,096.87	2,735,832.65		24,631,929.52	
C 区南组团	6,295,465.38	42,958,273.62		49,253,739.00	
C 区北组团	803,888,548.66	37,595,078.35	40,859,985.92	800,623,641.09	
万辉.星城					
其中：样板园区	30,571,122.39	766,549.97		31,337,672.36	
一期、二期	39,204,712.97			39,204,712.97	
四期（闲庭阳光）	12,889,433.71			12,889,433.71	
五期（闲品阳光）	17,057,211.33			17,057,211.33	
七期（紫荆堡）	450,221.43			450,221.43	
蓝山郡 A 区	5,108,201.80	276,311,282.18	152,423,000.09	128,996,483.89	
蓝山郡 B 区	2,162,969.99	1,007,375.56	788,294.13	2,382,051.42	
蓝山郡 C 区	4,383,371.87			4,383,371.87	
万泉城：					
其中：一区二期项目	477,242.47			477,242.47	
一区三期项目 15#、16#楼					
一区四期项目 14#、18#楼	239,414.67	1,032,024.03	1,031,833.88	239,604.82	
一区会所项目	6,383,854.87			6,383,854.87	
一区 19#楼项目	536,524.23	548,970.20	493,240.95	592,253.48	
二区一组团	312,170.97	417,246.09	448,807.35	280,609.71	
二区二组团	759,166.51	448,222.35	444,163.84	763,225.02	
二区三组团	2,220,167.39	3,607,145.49	3,552,009.39	2,275,303.49	
贮木场地块（水晶嘉园）	64,546,860.75		130,370.21	64,416,490.54	
莲花国际：					
其中：5 号地块	68,537,896.57		781,215.45	67,756,681.12	
6 号地块	78,341,108.00			78,341,108.00	
园博 1 号					

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额	跌价准备
其中：01 地块	11,627,566.35	2,854.29		11,630,420.64	
02 地块	16,672,875.79	339,693.99		17,012,569.78	
莲花尚城	23,662,281.51			23,662,281.51	
莲花尚院	2,904,624.14			2,904,624.14	
莲花新城：					
其中：1 号地块	32,102,366.29	374,735.35		32,477,101.64	
2 号地块	88,579,630.10	82,278.48		88,661,908.58	
3 号地块	96,003,220.87	255,981.00		96,259,201.87	
4 号地块		761,289,696.55	378,675,512.21	382,614,184.34	
吕岭商场	204,000.00			204,000.00	
15、16 组团居委会	122,917.00			122,917.00	122,917.00
禹州花园	635,119.74			635,119.74	635,119.74
海沧综合楼车位	281,453.60			281,453.60	
其他	752,881.51	60,000.00		812,881.51	752,881.51
合计	1,471,069,351.97	1,135,342,964.34	579,628,433.42	2,026,783,882.89	1,510,918.25

③拟开发土地

项目	土地面积	拟开发建筑面积	预计开工时间	期末余额	年初余额
陈陂地块三期（水晶澜庭）	32,042.00 m²	109,043.00 m²	2019 年 9 月	358,489,179.28	354,364,265.27
万辉·星城	628,242.28 m²	未定	未定	258,219,295.14	257,645,229.57
H2019P01	14260.50 m²	61560.00 m²	2020 年 4 月	997,040,000.02	
园博壹号院二期	58,572.00 m²	177,041.00 m²	2019 年 12 月	1,186,536,023.25	1,181,873,521.85
园博壹号院三期	25,384.00 m²	76,027.00 m²	2020 年 3 月	463,423,677.29	461,601,707.83
芸溪居住公园五期	53,200.00 m²	未定	未定	20,437,693.89	20,437,693.89
2018JP03	23,762.00 m²	142,157.00 m²	2019 年 7 月	2,005,386,037.75	2,002,320,000.00
水晶山居	38,569.00 m²	106,932.00 m²	2019 年 1 月		1,716,662,732.50
合计				5,289,531,906.62	5,994,905,150.91

(2) 存货中的消耗性生物资产

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、种植业				
其中：1.苗木	12,221,417.39	3,283,401.12	3,663,796.24	11,841,022.27
合计	12,221,417.39	3,283,401.12	3,663,796.24	11,841,022.27

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化的金额

存货项目名称	年初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			本期转入存货额	其他减少	
蓝山郡 A 区	16,560,000.00		16,560,000.00		
兰天小区地块	20,881,577.21				20,881,577.21
陈陂地块一期	6,181,897.20	6,585,479.19			12,767,376.39
水晶湖畔	14,299,800.85	2,952,256.41			17,252,057.26
代建项目	581,121,840.06			1,152,343.99	579,969,496.07
莲花国际 1-4 号地块	28,593,843.48	9,310,804.28			37,904,647.76
莲花新城 4 号地块	64,553,383.72		64,553,383.72		
莲花新城 5 号地块	28,003,783.02	7,702,290.86			35,706,073.88
保利住宅第五湾	15,216,112.89	2,064,270.83			17,280,383.72
水晶湖郡 B 区三期	1,441,888.88	2,758,075.78			4,199,964.66
园博一号院	13,871,998.98	5,734.04			13,877,733.02
T2017P02		765,277.78			765,277.78
水晶山居		369,444.44			369,444.44
合计	790,726,126.29	32,513,633.61	81,113,383.72	1,152,343.99	740,974,032.19

注：其他减少为代建项目专用帐户利息收入。

7、其他流动资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
预缴增值税	559,380,357.00	423,914,338.89
待抵扣进项税额		28,446,344.67
待认证进项税	3,150,343.85	3,148,217.03
增值税留抵税额	199,402,768.56	53,836,211.21

项目	期末账面价值	年初账面价值
理财产品	53,011,832.46	17,000,000.00
其他		30,187.50
合计	814,945,301.87	526,375,299.30

8、可供出售金融资产

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	657,090,954.27		657,090,954.27	617,342,198.99		617,342,198.99
其中：按公允价值计量	656,090,954.27		656,090,954.27	617,342,198.99		617,342,198.99
按成本计量的	1,000,000.00		1,000,000.00			
其他	1,418,789.15	450,000.00	968,789.15	1,418,789.15	450,000.00	968,789.15
合计	658,509,743.42	450,000.00	658,059,743.42	618,760,988.14	450,000.00	618,310,988.14

可供出售金融资产的明细：

项目	年初余额	增减变动	期末余额	期末减值准备
一、可供出售权益工具				
交通银行	85,058,637.69	4,847,901.63	89,906,539.32	
兴业银行	1,830,583.26	410,472.15	2,241,055.41	
兴业证券公司	96,473,548.32	43,662,597.30	140,136,145.62	
金达威公司	431,847,179.72	-10,778,215.80	421,068,963.92	
中国太保	2,132,250.00	606,000.00	2,738,250.00	
信托业保障基金		1,000,000.00	1,000,000.00	
小计	617,342,198.99	39,748,755.28	657,090,954.27	
二、可供出售债券				
国债	450,000.00		450,000.00	450,000.00
三、其他按成本计量的资产				
厦门成套设备用品	700,000.00		700,000.00	
厦门建工招待	268,789.15		268,789.15	
小计	968,789.15		968,789.15	
合计	618,760,988.14	39,748,755.28	658,509,743.42	450,000.00

9、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	17,016,449.27			17,016,449.27
对合营企业投资	1,100,144.84		300,000.00	800,144.84
对联营企业投资	175,964,718.44		34,143,010.82	141,821,707.62
小计	194,081,312.55		34,443,010.82	159,638,301.73
减：长期股权投资减值准备	18,116,594.11		300,000.00	17,816,594.11
合计	175,964,718.44		34,143,010.82	141,821,707.62

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
一、子企业			
厦门地方建筑材料公司	17,016,449.27	17,016,449.27	
小计	17,016,449.27	17,016,449.27	
二、合营企业			
足球俱乐部			
万石娱乐中心	800,144.84	800,144.84	
小计	800,144.84	800,144.84	
三、联营企业			
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	65,938,893.97		65,938,893.97
厦门员当东区联合房地产开发有限公司	16,352,616.71		16,352,616.71
龙岩贝斯特房地产开发有限公司	55,698,768.09		55,698,768.09
厦门玉鹭建设开发有限公司	3,831,428.85		3,831,428.85
小计	141,821,707.62	-	141,821,707.62
合计	159,638,301.73	17,816,594.11	141,821,707.62

(续)

被投资单位	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
一、子企业			
厦门地方建筑材料公司	17,016,449.27	17,016,449.27	
小计	17,016,449.27	17,016,449.27	
二、合营企业			
足球俱乐部	300,000.00	300,000.00	
万石娱乐中心	800,144.84	800,144.84	
小计	1,100,144.84	1,100,144.84	
二、联营企业			
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	66,524,986.37		66,524,986.37
厦门万翔同实业有限公司	33,579,306.76		33,579,306.76
厦门员当东区联合房地产开发有限公司	16,352,616.71		16,352,616.71
龙岩贝斯特房地产开发有限公司	55,673,565.51		55,673,565.51
厦门玉鹭建设开发有限公司	3,834,243.09		3,834,243.09
小计	175,964,718.44		175,964,718.44
合计	194,081,312.55	18,116,594.11	175,964,718.44

(续)

被投资单位	本期增减变动			
	权益法下确认的投 资损益	合并增加	计提减值准备	处置
一、合营企业				
足球俱乐部			300,000.00	-300,000.00
二、联营企业				
龙岩市厦龙经济区建设发展 有限公司	-586,092.40			
厦门万翔同实业有限公司	-2,150,262.22	-31,429,044.54		

被投资单位	本期增减变动			
	权益法下确认的投 资损益	合并增加	计提减值准备	处置
龙岩贝斯特房地产开发有限 公司	25,202.58			
厦门玉鹭建设开发有限公司	-2,814.24			
合计	-2,713,966.28	-31,429,044.54	300,000.00	-300,000.00

(3) 重要合营和联营企业的基本信息

企业名称	主要经营地	注册地	持股比例 (%)	业务性质	对企业活动是 否具有战略性
龙岩市厦龙经济区建设 发展有限公司	龙岩	龙岩	35	房地产开发与 经营	否
龙岩贝斯特房地产开发 有限公司	龙岩	龙岩	40	房地产开发与 经营、物业管理	否

(4) 联营企业的主要财务信息

项目	本期数		上年数	
	贝斯特	厦龙	贝斯特	厦龙
流动资产	84,875,890.26	181,884,278.21	83,079,528.82	177,612,987.65
非流动资产	60,156,080.97	12,716,013.61	60,173,010.75	12,764,960.05
资产合计	145,031,971.23	194,600,291.82	143,252,539.57	190,377,947.70
流动负债	5,483,537.51	6,203,451.90	4,068,625.79	306,558.06
非流动负债				
负债合计	5,483,537.51	6,203,451.90	4,068,625.79	306,558.06
净资产	139,548,433.72	188,396,839.92	139,183,913.78	190,071,389.64
按持股比例计算的净资产份额	55,819,373.49	65,938,893.97	55,673,565.51	66,524,986.37
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	55,698,768.09	65,938,893.97	55,673,565.51	66,524,986.37
营业收入		5,816.94	3,317,878.78	44,855.65
净利润	63,006.46	-1,674,549.72	8,103,267.60	-3,724,506.77

项目	本期数		上年数	
	贝斯特	厦龙	贝斯特	厦龙
其他综合收益				
综合收益总额	63,006.46	-1,674,549.72	8,103,267.60	-3,724,506.77
企业本期收到的来自联营企业的股利				

10、投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	1,148,767,629.89	2,724,735.17	1,151,492,365.06
2. 本期增加金额	399,871.70		399,871.70
(1) 在建工程转入	399,871.70		399,871.70
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	1,149,167,501.59	2,724,735.17	1,151,892,236.76
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	121,640,194.82	1,035,363.36	122,675,558.18
2. 本期增加金额	16,965,763.76	27,247.92	16,993,011.68
(1) 计提或摊销	16,965,763.76	27,247.92	16,993,011.68
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	138,605,958.58	1,062,611.28	139,668,569.86
三、减值准备			
1. 年初余额	2,562,152.98		2,562,152.98
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	2,562,152.98		2,562,152.98
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,007,999,390.03	1,662,123.89	1,009,661,513.92
2. 年初账面价值	1,024,565,282.09	1,689,371.81	1,026,254,653.90

11、固定资产

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	机器设备	其他	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	86,995,339.57	31,711,079.13	24,365,779.68	100,988.00	4,387,664.94	147,560,851.32
2. 本期增加金额	190,621,235.28	311,421.37	3,135,757.35	60,784,619.52		254,853,033.52
(1) 购置	30,139.09		2,602,987.35	61,116.13		2,694,242.57
(2) 合并增加	190,591,096.19	311,421.37	532,770.00	60,723,503.39		252,158,790.95
3. 本期减少金额			278,981.00			278,981.00
(1) 处置或报废			278,981.00			278,981.00
4. 期末余额	277,616,574.85	32,022,500.50	27,222,556.03	60,885,607.52	4,387,664.94	402,134,903.84
二、累计折旧						
1. 年初余额	37,678,728.71	25,501,074.63	16,919,907.37	80,419.02	2,715,137.22	82,895,266.95
2. 本期增加金额	6,825,264.99	876,584.70	1,609,264.28	2,998,396.79	27,358.80	12,336,869.56
(1) 计提	3,119,327.01	824,681.10	1,455,424.47	1,774,662.20	27,358.80	7,201,453.58
(2) 合并增加	3,705,937.98	51,903.60	153,839.81	1,223,734.59		5,135,415.98
3. 本期减少金额			278,981.00			278,981.00
(1) 处置或报废			278,981.00			278,981.00
4. 期末余额	44,503,993.70	26,377,659.33	18,250,190.65	3,078,815.81	2,742,496.02	94,953,155.51
三、减值准备						
1. 年初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	233,112,581.15	5,644,841.17	8,972,365.38	57,806,791.71	1,645,168.92	307,181,748.33
2. 年初账面价值	49,316,610.86	6,210,004.50	7,445,872.31	20,568.98	1,672,527.72	64,665,584.37

12、在建工程

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
2015G17 地块	96,990,756.14		96,990,756.14	68,777,473.74		68,777,473.74
航空港地块	488,301,847.31		488,301,847.31	464,917,347.93		464,917,347.93
办公室装修款	26,914.93		26,914.93	315,714.30		315,714.30
生产设备	1,295,963.14		1,295,963.14			
合计	586,615,481.52		586,615,481.52	534,010,535.97		534,010,535.97

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	预算数	年初余额	本期增加	转入投资性房地 产	资金来源	期末余额
2015G17 地块	221,457,600.00	68,777,473.74	28,213,282.40		自有资金	96,990,756.14
航空港地块	574,703,796.00	464,917,347.93	23,384,499.38		自有资金	488,301,847.31
合计	796,161,396.00	533,694,821.67	51,597,781.78			585,292,603.45

注：2015G17 地块为集团在建办公大楼项目，预算数包含项目地价款 149,350,000.00 元，地价款在无形资产列示。

13、无形资产

项目	软件	土地使用权	专利权	海域使用权	其他	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	16,749,664.29	159,208,513.26	87,083.31	70,649,300.00	1,724,269.20	248,418,830.06
2. 本期增加金额	1,234,880.30			88,479,600.00		89,714,480.30
(1) 外购	1,079,880.30			1,390,600.00		2,470,480.30
(2) 合并增加	155,000.00			87,089,000.00		87,244,000.00
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	17,984,544.59	159,208,513.26	87,083.31	159,128,900.00	1,724,269.20	338,133,310.36
二、累计摊销						
1. 年初余额	8,278,544.67	12,361,490.17	18,333.32		14,368.92	20,672,737.08
2. 本期增加金额	1,562,252.98	1,942,129.68	6,602.78	1,279,529.78		4,790,515.22

项目	软件	土地使用权	专利权	海域使用权	其他	合计
(1) 摊销	1,555,419.65	1,942,129.68	6,602.78	860,646.67		4,364,798.78
(2) 合并增加	6,833.33			418,883.11		425,716.44
3. 本期减少金额						
4. 期末余额	9,840,797.65	14,303,619.85	24,936.10	1,279,529.78	14,368.92	25,463,252.30
三、减值准备						
1. 年初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	8,143,746.94	144,904,893.41	62,147.21	157,849,370.22	1,709,900.28	312,670,058.06
2. 年初账面价值	8,471,119.62	146,847,023.09	68,749.99	70,649,300.00	1,709,900.28	227,746,092.98

14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	期末余额
厦门白土德楼宇管理有限公司	2,448,528.66	2,448,528.66
昆明万辉房地产有限公司	98,750,640.00	98,750,640.00
厦门特工房产有限公司	4,023,500.00	4,023,500.00
合计	105,222,668.66	105,222,668.66

15、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	期末余额
苗圃建设	2,514,650.27	174,617.51	226,263.57	2,463,004.21
集美新城灯箱	22,824.25			22,824.25
杏林湾路人行天桥户外 LED 屏	568,376.05		136,499.49	431,876.56
装修费	22,844,789.68	6,670,386.46	2,377,071.91	27,138,104.23
红线外车位租金	146,925.25			146,925.25
业主综合服务平台建设成本	2,171,624.99	761,630.52	272,784.14	2,660,471.37
系统维护费	354,782.06		36,349.80	318,432.26
合计	28,623,972.55	7,606,634.49	3,048,968.91	33,181,638.13

16、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预缴所得税	866,943,160.06	3,467,772,640.24	646,851,830.43	2,587,407,321.72
资产减值准备	1,492,651.28	6,052,476.40	1,488,226.81	6,034,778.52
可抵扣亏损	76,916,893.44	307,667,573.76	63,776,127.96	255,104,511.84
合计	945,352,704.78	3,781,492,690.40	712,116,185.20	2,848,546,612.08

(2) 已确认的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	130,743,651.59	522,974,606.36	121,056,462.77	484,225,851.08
合计	130,743,651.59	522,974,606.36	121,056,462.77	484,225,851.08

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	652,199,057.36	645,918,553.78
(2) 可抵扣亏损	1,125,928,579.04	948,821,282.31
合计	1,778,127,636.40	1,594,739,836.09

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项目	期末余额	年初余额
2019 年		127,413,098.15
2020 年	138,528,884.25	138,528,890.05
2021 年	153,106,405.66	153,332,173.46
2022 年	181,272,724.67	181,272,724.67
2023 年	335,019,116.98	348,274,395.98
2024 年	318,001,447.48	
合计	1,125,928,579.04	948,821,282.31

17、应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	120,714,107.44	206,494,388.71
1-2 年（含 2 年）	48,459,086.65	16,385,775.68
2-3 年（含 3 年）	6,198,642.30	11,049,419.83
3 年以上	36,497,811.49	49,798,894.72
合计	211,869,647.88	283,728,478.94

(1) 账龄超过一年的大额应付账款：

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
厦门翼丰行房地产营销有限公司	15,140,807.00	1-2 年 6,489,853.00 2-3 年 3,173,026.25 3 年以上 5,477,927.75	未结算
龙岩玉鹭水泥厂	8,196,895.68	1-2 年 2,000.00 2-3 年 80,000.00 3 年以上 8,116,895.68	未结算
安宁市鸿杰电力安装工程有限公司	8,131,250.34	3 年以上	未结算
广西建工集团第二建筑工程有限责任公司	7,023,493.57	1-2 年	未结算
福建惠丰建筑公司	4,167,951.52	1-2 年	未结算
成森集团	3,793,378.60	1-2 年	未结算
云南超凡意匠室内装饰设计有限公司	3,460,108.82	1-2 年	未结算
集美区财政局	3,078,920.00	3 年以上	未结算
福建闽南建筑工程有限公司	2,663,099.65	3 年以上	未结算
福建四海建设有限公司	2,596,074.00	3 年以上	未结算
合计	58,251,979.18		

18、预收款项

项目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	6,757,986,699.76	5,495,095,418.72
1 年以上	6,569,387,508.17	6,566,335,062.10
合计	13,327,374,207.93	12,061,430,480.82

(1) 账龄超过 1 年的大额预收账款：

债权单位名称	所欠金额	账龄	未结转原因
C 区北组团	2,360,458,610.00	1 年以上	未交房
保利第五湾	1,226,003,548.00	1 年以上	未交房
兰天小区地块	826,175,297.00	1 年以上	未交房
国际 2 号地块	442,824,452.00	1 年以上	未交房
集美文教区	408,826,048.43	1 年以上	代建项目未结算
水晶湖畔	310,859,341.00	1 年以上	未交房
国际 4 号地块	221,707,905.00	1 年以上	未交房
祥平保障房地社区一期工 程项目	199,985,576.03	1 年以上	代建项目未结算
莲花新城 5 号地块	122,790,293.00	1 年以上	未交房
集美新城核心区场平工程	27,291,033.50	1 年以上	代建项目未结算
集美新城二期市政道路	17,257,333.89	1 年以上	代建项目未结算
体育东村高层	15,000,000.00	1 年以上	代建项目未结算
集美新城中央公园	8,142,375.64	1 年以上	代建项目未结算
松柏 H 区	7,073,392.89	1 年以上	代建项目未结算
集美新城诚毅大街书城	6,678,335.36	1 年以上	代建项目未结算
杏北锦园居住区	6,406,430.44	1 年以上	代建项目未结算
岳阳西里	5,545,226.19	1 年以上	代建项目未结算
C 区南组团	2,837,701.00	1 年以上	未交房
马銮湾医院	2,831,349.64	1 年以上	代建项目未结算
合 计	6,218,694,249.01		

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	74,338,631.68	156,564,703.97	208,321,674.59	22,581,661.06
二、离职后福利-设定提存计划		9,831,056.60	9,827,338.33	3,718.27
三、辞退福利	89,329.70			89,329.70
合计	74,427,961.38	166,395,760.57	218,149,012.92	22,674,709.03

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	64,604,185.36	134,203,980.99	185,194,868.76	13,613,297.59
二、职工福利费		7,141,987.71	7,141,987.71	
三、社会保险费	1,335.75	5,967,095.55	5,967,095.55	1,335.75
其中：医疗保险费	1,335.75	5,069,777.43	5,069,777.43	1,335.75
工伤保险费		434,492.06	434,492.06	
生育保险费		462,826.06	462,826.06	
四、住房公积金	10,208.32	6,933,457.40	6,933,118.40	10,547.32
五、工会经费和职工教育经费	9,722,902.25	2,318,182.32	3,084,604.17	8,956,480.40
其中：工会经费	1,816,812.08	1,568,138.12	2,407,057.65	977,892.55
职工教育经费	7,906,090.17	750,044.20	677,546.52	7,978,587.85
合计	74,338,631.68	156,564,703.97	208,321,674.59	22,581,661.06

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		9,388,193.78	9,384,475.51	3,718.27
2、失业保险费		423,862.90	423,862.90	
3、企业年金缴费		18,999.92	18,999.92	
合计		9,831,056.60	9,827,338.33	3,718.27

20、应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	11,338,445.11	215,360,099.35	146,076,448.68	80,622,095.78

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
企业所得税	5,287,793.73	491,062,484.66	479,474,464.69	16,875,813.70
资源税	44,000,000.00	159,596.66	44,159,596.66	
土地增值税	847,019,753.23	277,065,034.80	663,455,084.88	460,629,703.15
土地使用税	729,955.08	3,483,700.62	4,116,040.13	97,615.57
房产税	4,012,555.58	3,140,414.81	6,749,995.11	402,975.28
车船使用税		18,615.00	18,615.00	
城市维护建设税	-22,724,519.80	7,075,214.50	8,609,387.89	-24,258,693.19
教育费附加	-10,145,349.10	3,038,228.08	4,022,644.15	-11,129,765.17
地方教育费附加	-6,294,719.99	2,024,947.84	2,681,616.59	-6,951,388.74
代扣代缴个人所得税	485,029.24	5,442,276.87	5,597,092.39	330,213.72
印花税	1,485,282.51	3,351,061.22	4,753,669.70	82,674.03
营业税	-47,439,486.30	5,935,644.85	-9,913.00	-41,493,928.45
契税		29,448,649.83	29,448,649.83	
水利建设基金	256,332.97	2,959.67	261,582.31	-2,289.67
文化事业建设费	819.06	26,823.41	27,642.47	
防洪费		8,680.66	8,680.66	
其他税费	-3,322.78	10,465.72	10,465.72	-3,322.78
合计	828,008,568.54	1,046,654,898.55	1,399,461,763.86	475,201,703.23

21、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	336,245,490.05	181,388,130.78
应付股利		86,030,000.00
其他应付款	2,178,697,575.71	2,201,724,672.18
合计	2,514,943,065.76	2,469,142,802.96

(1) 应付利息

账龄	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	722,395.80	3,660,267.07
关联方借款利息	55,946,272.34	57,889,562.34

账龄	期末余额	年初余额
企业债券利息	279,576,821.91	119,838,301.37
合计	336,245,490.05	181,388,130.78

(2) 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额
厦门市财政局		86,030,000.00
合计		86,030,000.00

(3) 其他应付款

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	640,436,210.91	1,939,987,114.76
1-2 年 (含 2 年)	1,296,322,300.55	70,183,020.05
2-3 年 (含 3 年)	61,481,880.74	26,583,208.26
3 年以上	180,457,183.51	164,971,329.11
合计	2,178,697,575.71	2,201,724,672.18

①账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
厦门港务控股集团有限公司	1,000,000,000.00	1-2 年	关联方往来
福建省九龙建设集团有限公司	14,905,863.77	1-2 年	质保金
福建省双阳建筑工程有限公司	12,056,793.90	1-2 年	质保金
福建省安达康船务有限公司	10,520,000.00	1-2 年	履约保证金
厦门市环海华建设集团有限公司	9,305,209.00	1-2 年	质保金
附属费	8,742,420.94	3 年以上	统代建项目未结算
世嘉房地产发展有限公司	5,454,846.12	3 年以上	代收款
厦门市集美区国有资产投资有限公司	5,286,977.40	3 年以上	关联往来
厦门中宸集团有限公司	5,005,131.55	3 年以上	质保金
财政墙改贷款	5,000,000.00	3 年以上	代收未上缴
厦门盛元汽车有限公司	5,000,000.00	1-2 年	租赁押金
钢窗厂 (原机械化工公司)	4,761,688.91	3 年以上	托管费用
安置房款	4,264,475.32	3 年以上	统代建房款未结算

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
中建三局集团有限公司	3,985,090.00	1-2 年	质保金
厦门嘉福幕墙铝窗有限公司	3,570,000.00	1-2 年	质保金
十四冶建设云南第一建筑安装工程有限公司	3,499,982.01	3 年以上	质保金
建房集资款	3,139,500.00	3 年以上	产权未办结
应付地价及小区配套费	3,088,795.91	3 年以上	代收款
建设监理事务所	2,518,262.21	3 年以上	工程未结算
厦门特房建设工程集团有限公司	2,381,320.51	1-2 年	质保金
福建巨岸建设工程有限公司	2,108,561.00	1-2 年	质保金
合计	1,114,594,918.55		

22、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款	481,350,000.00	868,000,000.00
合计	481,350,000.00	868,000,000.00

23、长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款		56,080,000.00
保证借款	1,698,461,600.00	1,693,780,000.00
信用借款	70,000,000.00	
合计	1,768,461,600.00	1,749,860,000.00

24、应付债券

(1) 应付债券分类：

项目	期末余额	年初余额
企业债券	8,175,670,913.39	6,173,223,293.85
中期票据	660,000,000.00	
合计	8,835,670,913.39	6,173,223,293.85

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	发行日期	债券 期限	发行 金额	年初应付利息	本期应计利息
15 厦住宅	2015-10-14	5 年	20 亿	22,089,698.63	50,610,575.34
16 住宅 01	2016-3-10	5 年	5 亿	16,054,794.52	6,689,315.06
16 住宅 03	2016-8-2	5 年	20 亿	32,630,136.99	39,373,698.63
18 住宅 02	2018-7-17	3 年	10 亿	31,252,602.74	33,670,958.90
18 住宅 04	2018-8-21	3 年	8 亿	17,811,068.49	24,239,123.29
19 厦门住宅	2019-4-4	3 年	6.6 亿		7,240,109.59
19 住宅 01	2019-4-3	3 年	10 亿		11,947,945.21
19 住宅 03	2019-6-18	3 年	11 亿		2,021,589.04
合计				119,838,301.37	175,793,315.06

(续)

债券名称	本期已付利息	期末应付利息	期末余额
15 厦住宅		72,700,273.97	1,886,249,777.34
16 住宅 01	16,054,794.52	6,689,315.06	399,465,889.87
16 住宅 03		72,003,835.62	1,996,444,430.10
18 住宅 02		64,923,561.64	996,947,531.68
18 住宅 04		42,050,191.78	797,500,129.25
19 厦门住宅		7,240,109.59	660,000,000.00
19 住宅 01		11,947,945.21	999,567,610.07
19 住宅 03		2,021,589.04	1,099,495,545.08
合计	16,054,794.52	279,576,821.91	8,835,670,913.39

注：①2015 年 10 月 14 日，公司发行了厦门住宅建设集团有限公司 2015 年公司债券，债券简称：15 厦住宅，债券代码：122485，发行规模 20 亿元，票面利率 3.99%，5 年期，附第 3 年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权，债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定的合格投资者询价配售的方式，扣除发行费用后到账金额为 19.8445 亿元，承销商为兴业证券股份有限公司。

根据《厦门住宅建设集团有限公司 2015 年公司债券募集说明书 1》中设定的回售条款，债

券持有人于回售登记期(2018年8月27日至2018年8月29日)内有权选择对其所持有的全部或部分“厦门住宅建设集团有限公司2015年公司债券”登记回售,回售价格为债券面值(100元/张)。回售有效期登记数量为110,000手,回售金额为人民币110,000,000.00元(不含利息)。

②2016年3月10日,公司发行了厦门住宅建设集团有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期),债券简称:16住宅01,债券代码:135284,发行规模5亿元,票面利率4%,期限为5年,附第3年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权,在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌,扣除发行费用后到账金额为4.9798亿元。

2019年3月11日,公司发行人厦门住宅建设集团有限公司行使了上调票面利率选择权,利率上调为5.6%,同时投资者行使回售选择权回售金额为1亿元,转售金额为0。

③2016年8月2日,公司发行了厦门住宅建设集团有限公司非公开发行2016年公司债券(第二期),债券简称:16住宅03,债券代码:135709,发行规模20亿元,票面利率3.97%,期限为5年,附第3年末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权,在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌,扣除发行费用后到账金额为19.91亿元。

④2018年7月17日,公司发行了厦门住宅建设集团有限公司非公开发行2018年公司债券(第一期)品种二,债券简称:18住宅02,债券代码:150553,发行规模10亿元,票面利率6.79%,期限为3年,在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌,并面向合格投资者中的机构投资者交易,扣除发行费用后到账金额为9.96亿元。

⑤2018年8月21日,公司发行了厦门住宅建设集团有限公司非公开发行2018年公司债券(第二期)品种二,债券简称:18住宅04,债券代码:150628,发行规模8亿元,票面利率6.11%,期限为3年,在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌,并面向合格投资者中的机构投资者交易,扣除发行费用后到账金额为7.97亿元。

⑥2019年4月4日,公司发行了厦门住宅建设集团有限公司2019年度第一期中期票据,债券简称:19厦门住宅MTN001,债券代码:yhj101900470,发行规模6.6亿元,票面利率4.55%,期限为3年,在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌,并面向合格投资者中的机构投资者交易,到账金额为6.6亿元。

⑦2019年4月3日,公司发行了厦门住宅建设集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第一期),债券简称:19住宅01,债券代码:sh151373,发行规模10亿元,票面利率4.90%,期限为3年,在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌,并面向合格投资者中的机构投资者交易,扣除发行费用后到账金额为9.995亿元。

⑧2019年6月18日,公司发行了厦门住宅建设集团有限公司2019年非公开发行公司债券(第

二期)品种二, 债券简称: 19 住宅 03, 债券代码: sh151708, 发行规模 11 亿元, 票面利率 5.16%, 期限为 3 年, 在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌, 并面向合格投资者中的机构投资者交易, 扣除发行费用后到账金额为 10.9945 亿元。

25、长期应付款

项目	期末余额	年初余额
长期应付款	250,000.00	250,000.00
专项应付款	3,006,684.30	3,006,684.30
合计	3,256,684.30	3,256,684.30

①长期应付款年末余额项目明细:

项目	期末余额	年初余额
1、厦门市财政局	150,000.00	150,000.00
2、福兴公司	100,000.00	100,000.00
合计	250,000.00	250,000.00

②专项应付款年末余额项目明细:

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、仙洞山庄(代建)	3,006,684.30			3,006,684.30
合计	3,006,684.30			3,006,684.30

26、实收资本

投资者名称	年初余额		本期增加	本期减少	期末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	2,671,660,000.00	100.00			2,671,660,000.00	100.00

注: 以上实收资本已经北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所“[2015]兴华福建验字第 20016 号”验资报告验证。

27、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本(股本)溢价	38,828,299.64			38,828,299.64
二、其他资本公积	16,700,000.00			16,700,000.00

合计	55,528,299.64			55,528,299.64
----	---------------	--	--	---------------

28、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	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
可供出售金融资产公允价值变动损益	38,748,755.28	9,687,188.82	29,061,566.46

(续)

项目	上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
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	-4,877,711.48		-4,877,711.48
可供出售金融资产公允价值变动损益	-302,999,099.59	-75,749,774.90	-227,249,324.69

(2) 其他综合收益各项目的调节情况

项目	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	小计
一、上年年初余额	95,941,251.02	640,670,053.20	736,611,304.22
二、上年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-4,877,711.48	-227,249,324.69	-232,127,036.17
三、本年年年初余额	91,063,539.54	413,420,728.51	504,484,268.05
四、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		29,061,566.46	29,061,566.46
五、本年年末余额	91,063,539.54	442,482,294.97	533,545,834.51

29、盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	206,056,208.00			206,056,208.00
任意盈余公积金	63,715,154.58			63,715,154.58
合计	269,771,362.58			269,771,362.58

30、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	2,210,126,769.74	1,982,396,836.62
本期增加额	494,034,107.92	389,867,704.53
其中：本期净利润转入	494,034,107.92	389,867,704.53
本期减少额	10,000.00	162,137,771.41
其中：本期提取盈余公积数		51,787,771.41
本期分配现金股利数	10,000.00	110,350,000.00
本期期末余额	2,704,150,877.66	2,210,126,769.74

31、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,060,128,192.01	732,356,630.52	3,780,400,129.33	1,788,723,114.77
其他业务	6,295,720.38	4,758,178.55	3,493,487.34	3,594,929.28
合计	2,066,423,912.39	737,114,809.07	3,783,893,616.67	1,792,318,044.05

32、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,306,379.22	511,692.73
广告宣传费	7,422,161.44	5,297,322.40
手续费	994,760.00	445,215.00
物业管理费	1,340,680.78	
差旅费	49,415.79	36,511.70
咨询费	2,000.00	470,754.71
折旧费		47,189.34
项目策划费	909,835.69	709,285.94
销售代理费	10,250,016.69	9,043,215.76
销售现场费	526,157.13	203,693.11
营销活动费	3,768,272.28	1,855,221.78
服务费	376,878.00	62,701.88
其他费用	637,819.91	757,853.78

项目	本期发生额	上期发生额
合计	27,584,376.93	19,440,658.13

33、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	67,573,586.76	61,463,752.85
保险费	4,311.90	26,987.92
广告宣传费	1,649,796.88	1,269,862.87
退休人员费用	101,357.40	114,649.42
劳动保护费	22,310.71	38,541.10
劳务费	1,503,427.57	153,963.91
租赁费	16,438.87	70,987.01
办公费	5,482,489.68	5,381,541.66
车辆交通费	1,714,096.62	1,696,779.28
差旅费	974,465.62	1,182,021.04
业务招待费	461,353.45	635,727.38
法律、会计事务费	2,006,656.65	1,832,973.05
咨询费	317,271.47	554,426.08
折旧费	4,986,031.55	5,097,378.78
无形资产摊销	1,637,277.13	1,166,509.34
长期待摊费用摊销	1,265,677.11	796,528.45
残疾人就业保障金	29,128.33	39,128.74
党团费用	108,632.40	104,220.43
协会会费	124,000.00	196,017.00
安全生产专项费用	260,165.58	48,068.88
低值易耗品	56,497.65	66,679.01
评级费用	94,339.62	
其他费用	1,575,626.52	1,821,481.29
合计	91,964,939.47	83,758,225.49

34、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	3,351,831.85	1,838,047.18
直接材料	352,849.08	521,239.60
设备、器具	1,128.44	220,661.64
折旧费用与摊销	2,866.38	
其他费用	260,484.56	1,334,619.25
合计	3,969,160.31	3,914,567.67

35、财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	219,560,535.53	125,267,906.83
减：利息收入	53,301,245.87	40,562,906.84
手续费及其他	4,141,780.04	4,078,795.01
合计	170,401,069.70	88,783,795.00

36、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
个税手续费返还	1,629.79	20,806.68	1,629.79
与日常活动相关的政府补助	1,514,439.41	1,201,035.61	1,514,439.41
其他	228,924.08		228,924.08
合计	1,744,993.28	1,221,842.29	1,744,993.28

(2) 与日常活动相关的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
社保相关补助	504,488.41	113,460.89	与收益相关
公共物业管理补贴	750,000.00	750,000.00	与收益相关
台风灾后重建经费		337,574.72	与收益相关
文化产业发展专项待定资金	250,000.00		与收益相关
台湾研学活动补贴	9,951.00		与收益相关

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
合计	1,514,439.41	1,201,035.61	

37、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-2,713,966.28	
持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产期间取得的投资收益		1,530.00
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	28,741,908.80	14,370,954.40
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		147,106.58
理财收益	7,213,367.35	9,537,000.95
委贷利息收益		16,037.73
取得控制权时原持有股按公允价值重新计量产生的利得	-4,821,162.43	
其他	13,013.37	
合计	28,433,160.81	24,072,629.66

38、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-43,085.00
合计		-43,085.00

39、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	98,188.14	130,776.00
合计	98,188.14	130,776.00

40、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）		120.00

合计		120.00
----	--	--------

41、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置利得	21,307.40	350.00
赔偿金、违约金、滞纳金赔偿收入	755,426.88	473,771.59
无法或无需支付的款项	3,875,650.07	0.01
减免税		381,803.39
其他	128,701.45	81,926.53
合计	4,781,085.80	937,851.52

42、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
对外捐赠	80,080.00	110,000.00
滞纳金	144,365.03	322,404.44
罚款支出	2,700.00	13,401.21
违约金、赔偿支出	49,523.93	272.72
盘亏损失		347,262.71
其他	5,285.29	212,018.33
合计	281,954.25	1,005,359.41

43、所得税费用

(1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	491,140,941.22	249,882,991.18
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-233,236,519.58	86,478,348.86
合计	257,904,421.64	336,361,340.04

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	765,083,878.82

项 目	本期发生额
按法定/适用税率计算的所得税费用	191,270,969.71
子公司适用不同税率的影响	-458,517.67
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	-5,301,695.02
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	209,636.02
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,316,333.27
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	79,500,361.87
所得税费用	257,904,421.64

44、现金流量表

(1) 采用间接法，将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	507,179,457.18	985,846,909.13
加： 资产减值准备	-98,188.14	-130,776.00
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地产折旧	24,194,465.26	10,657,488.65
无形资产摊销	4,364,798.78	1,166,509.34
长期待摊费用摊销	3,048,968.91	1,710,504.02
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）		-350.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-21,307.40	-120.00
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		43,085.00
财务费用（收益以“－”号填列）	219,560,535.53	125,267,906.83
投资损失（收益以“－”号填列）	-28,433,160.81	-24,072,629.66
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-233,236,519.58	86,489,120.11
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		-10,771.25
存货的减少（增加以“－”号填列）	-1,480,058,652.01	-1,372,698,497.10

补充资料	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	886,564,836.70	-182,712,913.26
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-531,131,483.31	-723,147,753.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-628,066,248.89	-1,091,592,287.83
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	9,011,419,583.84	6,365,694,425.84
减：现金的期初余额	7,518,508,737.94	6,708,188,080.60
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,492,910,845.90	-342,493,654.76

（2）现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	期初余额
1、现金	9,011,419,583.84	7,518,508,737.94
其中：库存现金	58,801.53	72,918.56
可随时用于支付的银行存款	9,003,868,267.21	7,478,453,972.57
可随时用于支付的其他货币资金	7,492,515.10	39,981,846.81
可用于支付的存放中央银行款项		
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资	9,011,419,583.84	
3、期末现金及现金等价物余额	9,011,419,583.84	7,518,508,737.94
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		

45、所有权受限资产

所有权受限制的资产	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-----------	------	------	------	------

所有权受限制的资产	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、用于担保的资产	1,087,410,285.29			1,087,410,285.29
厦门市东区开发有限公司（存货）	525,169,149.15			525,169,149.15
厦门万嘉翔房地产开发有限公司（存货）	562,241,136.14			562,241,136.14
二、由于其他原因造成所有权受到限制的原因	144,479,187.18	78,293,907.78	89,012,347.49	133,760,747.47
保证金	111,150,052.03		89,012,347.49	22,137,704.54
保函保证金	7,680,647.54	63,234,834.97		70,915,482.51
售房监管户	25,648,487.61	15,059,072.81		40,707,560.42
合计	1,231,889,472.47	78,293,907.78	89,012,347.49	1,221,171,032.76

备注：

（1）子公司厦门市东区开发有限公司以“新城 JP01-4 号地块”、“新城 JP01-5 号地块”的土地使用权为其在兴业银行厦门湖里支行 8,007.00 万元的借款提供抵押担保。

（2）子公司厦门万嘉翔房地产开发有限公司以“莲花国际 1-4#地块”在建工程（含地价）为其在浦发银行厦门分行 27,000.00 万元的贷款提供抵押担保，同时由厦门住宅建设集团有限公司提供连带保证，本集团将该笔借款列示于保证借款。

（3）其他原因造成所有权受限制为受限制的货币资金，在编制现金流量表时，因其用途受限不计入现金及现金等价物。

（八）合并范围的变更

本年追加投资达到控制子公司 1 家：厦门万翔同实业有限公司。

（九）在其他主体中的权益

1、企业集团的构成

子公司全称	子公司级次	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)	
						间接持股	直接持股
厦门特工开发有限公司	2 级	厦门	朱伟豪	房地产	60,000.00		100.00
厦门特工房产有限公司	3 级	厦门	杨建明	房地产	500.00	100.00	
昆明万辉房地产开发有限公司	3 级	昆明	李裕华	房地产	20,000.00	100.00	
厦门万特福房地产开发有限公司	3 级	厦门	杨建明	房地产	35,000.00	55.00	15.00
厦门卓晟实业发展有限公司	3 级	厦门	朱伟豪	房地产	2,000.00	100.00	
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	3 级	龙岩	朱伟豪	房地产	50,000.00	100.00	

子公司全称	子公司 级次	注册 地	法定 代表人	业务性质	注册资本 (万元)	持股比例(%)	
						间接持股	直接持股
厦门万景汇投资发展有限公司	3级	厦门	刘夏生	房地产	1,000.00	90.00	
漳州万景园房地产开发有限公司	3级	漳州	杨建明	房地产	36,000.00	100.00	
福州住厦房地产开发有限公司	3级	福州	朱伟豪	房地产	50,000.00	100.00	
厦门万住道房地产开发有限公司	3级	厦门	杨建明	房地产	80,000.00	70.00	
厦门市东区开发有限公司	2级	厦门	林哲旗	房地产	90,000.00		100.00
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	3级	厦门	林哲旗	房地产	30,000.00	80.00	20.00
厦门万嘉成建设发展有限公司	3级	厦门	吴波	房地产	5,000.00	100.00	
厦门住宅集团园博地产有限公司	2级	厦门	苏革成	房地产	30,000.00	60.00	10.00
厦门万银投资发展有限公司	2级	厦门	高志松	资产管理	70,000.00		100.00
厦门爆破工程公司	3级	厦门	林中原	爆破工程	2,000.00	100.00	
厦门市钢窗厂	3级	厦门	胡长林	资产管理	277.00	100.00	
厦门市广龙新型建材有限公司	3级	厦门	胡长林	资产管理	70.00	100.00	
厦门君尚置业发展有限公司	3级	厦门	林哲旗	资产管理	500.00	70.00	
厦门市住总物业管理有限公司	3级	厦门	郑泉忠	服务业	1,000.00	100.00	
厦门万银商业管理有限公司	4级	厦门	蓝晓东	服务业	100.00	100.00	
厦门白士德楼宇管理有限公司	4级	厦门	郑泉忠	服务业	500.00	100.00	
厦门白士德生活服务有限公司	4级	厦门	郑泉忠	批发零售	10.00	100.00	
厦门万银环境科技有限公司	3级	厦门	蔡水坤	绿化工程	2,000.00	100.00	
厦门玉鹭建材工业公司	3级	厦门	胡长林	制造	1,835.00	100.00	
北海万泉房地产开发有限公司	2级	北海	范维强	房地产	8,000.00	50.00	50.00
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	2级	厦门	詹锐	文化教育	90,000.00		100.00
厦门万舜文化传播有限公司	3级	厦门	黄仲庆	广告业	1,000.00	100.00	
北海万祥房地产开发有限公司	2级	北海	范维强	房地产	7,000.00	2.48	97.52
厦门万圆商贸投资有限公司	2级	厦门	高志松	投资管理	30,000.00		100.00
万城城建开发(厦门)有限公司	2级	厦门	杨建明	房地产	1,000.00		100.00
漳州园博房地产开发有限公司	2级	漳州	林哲旗	房地产	30,000.00		60.00
泉州中住房地产开发有限公司	2级	泉州	刘夏生	房地产	10,000.00		51.00
厦门万翔同实业有限公司	2级	厦门	蔡水坤	采矿业	40,000.00		62.50

2、重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的 持股比例 (%)	本期归属于少数 股东的损益	本期向少数股 东宣告分派的 股利	期末少数股东 权益余额
泉州中住房地产开发有限公司	49	-984,487.92	90,000,000.00	38,977,824.25
厦门住宅集团园博地产有限公司	30	-282,106.31		100,257,730.60
厦门君尚置业有限公司	30	88,761.25		1,495,520.06
厦门万特福房地产开发有限公司	30	22,572,424.54		524,968,140.83
厦门万景汇投资发展有限公司	10	-49,982.06		640,787.97
漳州园博房地产开发有限公司	40	613,555.40		68,381,950.27
厦门万住道房地产开发有限公司	30	-7,909,895.85		229,836,028.61
厦门万翔同实业有限公司	37.5	-902,919.79		141,061,809.47
合计		13,145,349.26		1,105,619,792.06

(十) 或有事项

1、截止2019年6月30日，公司关联方之间提供债务担保形成的或有负债

①厦门住宅建设集团有限公司作为担保方为下属公司银行借款提供的担保

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行 完毕
厦门市东区开发有限公司	厦门工行城建支行	7,500,000.00	2017-7-17	2019-7-4	否
厦门市东区开发有限公司	厦门工行城建支行	15,000,000.00	2017-7-17	2020-1-4	否
厦门市东区开发有限公司	厦门工行城建支行	15,000,000.00	2017-7-17	2020-7-4	否
厦门市东区开发有限公司	厦门工行城建支行	15,000,000.00	2017-7-17	2021-1-4	否
厦门市东区开发有限公司	厦门工行城建支行	15,000,000.00	2017-7-17	2021-7-4	否
厦门市东区开发有限公司	厦门工行城建支行	30,000,000.00	2017-7-17	2022-1-4	否
厦门市东区开发有限公司	厦门工行城建支行	30,000,000.00	2017-7-17	2022-7-4	否
厦门市东区开发有限公司	厦门建行城建支行	119,000,000.00	2017-10-19	2020-10-19	否
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	厦门银行五一支行	11,120,000.00	2017-4-27	2020-4-27	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行 完毕
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	浦发银行厦门分行	50,000,000.00	2018-1-22	2019-12-15	否
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	浦发银行厦门分行	100,000,000.00	2018-1-31	2020-6-15	否
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	浦发银行厦门分行	120,000,000.00	2018-3-28	2020-12-15	否
厦门万银投资发展有限公司	厦门国际信托有限公司	370,000,000.00	2017-8-31	2020-8-31	否
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	厦门工行城建支行	25,000,000.00	2013-7-30	2019-12-31	否
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	厦门工行城建支行	30,000,000.00	2013-7-31	2020-6-30	否
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	厦门工行城建支行	30,000,000.00	2013-7-31	2020-12-31	否
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	厦门工行城建支行	30,000,000.00	2013-7-31	2021-6-30	否
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	厦门工行城建支行	5,000,000.00	2013-8-8	2021-6-30	否
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	厦门工行城建支行	35,000,000.00	2013-8-8	2021-12-31	否
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	厦门工行城建支行	30,000,000.00	2013-8-8	2022-6-30	否
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	厦门工行城建支行	30,000,000.00	2013-8-8	2022-12-30	否
厦门特工开发有限公司	厦门建行城建支行	1,000,000.00	2019-5-23	2019-11-10	否
厦门特工开发有限公司	厦门建行城建支行	1,000,000.00	2019-5-23	2020-4-10	否
厦门特工开发有限公司	厦门建行城建支行	1,000,000.00	2019-5-23	2020-11-10	否
厦门特工开发有限公司	厦门建行城建支行	5,000,000.00	2019-5-23	2021-4-10	否
厦门特工开发有限公司	厦门建行城建支行	6,000,000.00	2019-5-23	2021-11-10	否
厦门特工开发有限公司	厦门建行城建支行	186,000,000.00	2019-5-23	2022-5-22	否
福州住厦房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000,000.00	2019-5-24	2020-5-24	否
福州住厦房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000,000.00	2019-5-24	2020-11-24	否
福州住厦房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000,000.00	2019-5-24	2021-5-24	否
福州住厦房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000,000.00	2019-5-24	2021-11-24	否
福州住厦房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	60,000,000.00	2019-5-24	2022-5-24	否
漳州万景园房地产开发有限公司	厦门银行五一支行	8,860,000.00	2017-4-18	2020-4-18	否
漳州万景园房地产开发有限公司	厦门银行五一支行	9,800,000.00	2017-5-25	2020-5-25	否
漳州万景园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	30,000,000.00	2017-7-20	2019-10-18	否
漳州万景园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	50,000,000.00	2017-7-20	2019-12-15	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	建行龙岩第一支行	30,000,000.00	2018-6-27	2021-6-27	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始日	担保到期日	是否履行完毕
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	建行龙岩第一支行	190,000,000.00	2018-6-28	2021-6-27	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000,000.00	2019-4-26	2020-4-26	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000,000.00	2019-4-26	2020-10-26	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000,000.00	2019-4-26	2021-4-26	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	10,000,000.00	2019-4-26	2021-10-26	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	60,000,000.00	2019-4-26	2022-4-26	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	13,000,000.00	2019-5-15	2020-5-15	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	13,000,000.00	2019-5-15	2020-11-15	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	13,000,000.00	2019-5-15	2021-5-15	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	13,000,000.00	2019-5-15	2021-11-15	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	厦门国际信托有限公司	78,000,000.00	2019-5-15	2022-5-15	否
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	3,000,000.00	2018-8-8	2019-7-16	否
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	2,000,000.00	2018-8-8	2020-1-16	否
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	4,000,000.00	2018-9-29	2020-1-16	否
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	6,000,000.00	2018-9-29	2020-7-16	否
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	10,000,000.00	2018-9-29	2021-1-16	否
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	84,000,000.00	2018-9-29	2021-8-7	否
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	4,000,000.00	2018-10-24	2021-8-7	否
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	5,461,600.00	2019-4-25	2021-8-7	否

②厦门住宅建设集团有限公司作为担保方为下属公司开具银行保函提供的担保：无

2、截止2019年6月30日，公司为购买房产的客户提供按揭担保形成的或有负债

担保企业	被担保借款 人名称	担保种类	担保余额 (万元)	担保期限	是否履行完毕
厦门住宅建设集团有限公司	购房客户	贷款担保	3,647.70	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
厦门市东区开发有限公司	购房客户	贷款担保	206,696.80	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否

担保企业	被担保借款 人名称	担保种类	担保余额 (万元)	担保期限	是否履 行完毕
厦门万嘉翔房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	51,223.00	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
厦门住宅集团园博地产有限公司	购房客户	贷款担保	39,842.00	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
厦门特工开发有限公司	购房客户	贷款担保	5,388.92	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
厦门特工房产有限公司	购房客户	贷款担保	7,745.50	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
厦门万特福房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	235,577.40	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	94,712.40	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
北海万泉房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	6,434.60	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
北海万祥房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	9,280.90	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
昆明万辉房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	57,608.60	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否
漳州万景园房地产开发有限公司	购房客户	贷款担保	34,478.50	抵押房屋的他项权证 移交银行之日	否

(十一) 资产负债表日后事项

1、资产负债日后重大投资

无

2、资产负债日后重大融资

无

(十二) 关联方关系及其交易

1、本集团的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册 资本	母公司对本 集团的持股 比例（%）	母公司对本集团 的表决权比例 （%）
厦门市国有资产监 督管理委员会		国有出资人		100.00	100.00

2、本集团的子公司

本集团子公司情况详见附注九（一）。

3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
保利发展控股集团股份有限公司	子公司少数股东的控制方
福建保利投资发展有限公司	子公司少数股东
厦门轨道交通集团有限公司	子公司少数股东的控制方
厦门地铁置业有限公司	子公司少数股东
厦门港务地产有限公司	子公司少数股东
厦门港务建设集团有限公司	子公司少数股东的控制方
厦门港务控股集团有限公司	子公司少数股东
厦门市翔发集团有限公司	子公司少数股东
厦门翔发地产有限公司	子公司少数股东的子公司
厦门同安城市建设有限公司	子公司少数股东
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	子公司少数股东
厦门市集美区国有资产投资有限公司	子公司少数股东
厦门市万科企业有限公司	子公司少数股东

4、关联方交易

（1）关联方资金拆借

①拆入

关联方	关联交易内容	金额
厦门地铁置业有限公司	利息支出	8,021,762.50

②拆出

关联方	关联交易内容	金额
-----	--------	----

关联方	关联交易内容	金额
厦门市万科企业有限公司	利息收入	15,050,515.70

(2) 关联方应收应付款项

①应付关联方款项

A、应收利息

债务人	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门市万科企业有限公司	69,006,295.58		53,052,748.94	

B、预付款项

债务人	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门轨道交通集团有限公司	239,027,400.00			

C、其他应收款

债务人	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门港务建设集团有限公司	90,000,000.00		150,000,000.00	
福建保利投资发展有限公司	39,000,000.00		39,000,000.00	
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00	
厦门市万科企业有限公司	784,084,015.77		784,084,015.77	
厦门翔发地产有限公司	53,277.00		53,277.00	

②应付关联方款项

A、应付利息

债权人	期末余额	年初余额
厦门港务建设集团有限公司	49,779,960.65	49,779,960.65
保利发展控股集团股份有限公司	4,596,596.06	4,596,596.06
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	1,569,715.63	1,569,715.63
厦门地铁置业有限公司		1,943,290.00

B、其他应付款

债权人	期末余额	年初余额
厦门港务控股集团有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
福建保利投资发展有限公司	1,597,558.25	1,525,135.80
厦门地铁置业有限公司		583,200,000.00
厦门轨道交通集团有限公司	457,200,000.00	
厦门市集美区国有资产投资有限公司	5,286,977.40	5,286,977.40
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	367,132.80	122,377.60

5、关联方担保

(1) 关联方借款担保详见附注（十）1。

(十三) 重要资产转让及其出售的说明

本期无重要资产转让及其出售事项。

(十四) 企业合并、分立等事项说明

本期没有需披露而没予披露的企业合并、分立事项。

(十五) 其他事项说明

1、厦门万银投资发展有限公司下属子公司厦门爆破工程公司账面固定资产-综合楼原值12,415,922.72元，由于综合楼的附属设施支出等项目尚未办理相关的竣工验收（消防验收）及有关产权手续，同时，综合楼的职工住房系职工集资建房，其最终处置方案尚未确定。由此理顺综合楼相关事宜可能对公司的净资产产生影响。

2、厦门万银投资发展有限公司下属子公司厦门爆破工程公司“其他应收款-安能经济发展公司”科目账面余额1,724,269.20元，系1992年9月公司与武警水电部队厦门指挥部合作建房款，并取得的20套住宅（建筑面积共1,377.20平方米）的使用权，该房屋现由公司使用，本年爆破公司将“其他应收款-安能经济发展公司”科目账面余额1,724,269.20元转入无形资产-房屋使用权并按预计可使用年限30年进行摊销。

3、厦门特工开发有限公司下属公司昆明万辉房地产开发有限公司2010年前取得开发用地1,299,926.30平方米，均为毛地，已开发使用791,539.61平方米，目前已开发用地所结转成本为毛地成本，后续开发用地可能涉及相应的拆迁补偿款和相应的配套设施，无法准确预计。

4、厦门万银投资发展有限公司持股70%的厦门君尚置业发展有限公司另一股东鹭江道开发公司，内部8家投资主体关系复杂且市国资委已将鹭江道开发公司交由厦门公共交通场站有限公司托管但未下文将鹭江道公司持有的30%股权划归场站持有，目前鹭江道开发公司已被工商吊销执照。按章程公司董事会由5人组成，万银公司派3名，鹭江道开发公司派2名，在鹭江

道开发公司处于异常状态下，其董事如无法正常履职，根据君尚置业公司章程，除制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案及拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案事项时，要求三分之二董事同意方可作出决议外，其余生产经营决策只要超过半数即可，目前由万银公司按 70%持股比例的表决权自行进行生产经营决策。

5、厦门市东区开发有限公司合营企业厦门筭筭东区联合房地产开发有限公司于 2019 年 7 月 15 日完成注销税务登记，工商注销正在进行。

6、根据厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《关于将龙岩市厦龙经济区发展有限公司相关股权划入厦门住宅建设集团有限公司的通知》（厦国资产[2019]103 号），联营企业龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司将无偿划转至本集团，股权变更过户、产权登记等手续正在进行。

（十六）母公司会计报表的主要项目附注

1、货币资金

项目	期末余额	年初余额
银行存款	3,132,792,274.65	983,642,009.03
其他货币资金	14,151,158.64	50,399,751.37
合计	3,146,943,433.29	1,034,041,760.40

2、应收账款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	4,604,782.53	100.00	46,047.83	1.00	4,558,734.70
其中：账龄组合	4,604,782.53	100.00	46,047.83	1.00	4,558,734.70
其他组合					
合计	4,604,782.53	100.00	46,047.83	1.00	4,558,734.70

（续）

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,858,575.34	100.00	510,667.31	5.18	9,347,908.03
其中：账龄组合	9,567,075.34	97.04	510,667.31	5.34	9,056,408.03
无风险组合	291,500.00	2.96			291,500.00
合计	9,858,575.34	100.00	510,667.31	5.18	9,347,908.03

(1)按组合计提坏账准备的应收账款

① 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	4,604,782.53	100.00	46,047.83	4,956,002.53	51.80	49,560.03
1至2年						
2至3年						
3年以上				4,611,072.81	48.20	461,107.28
合计	4,604,782.53	100.00	46,047.83	9,567,075.34	100.00	510,667.31

② 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
无风险组合				291,500.00	100.00	
合计				291,500.00	100.00	

(2)期末余额欠款情况

单位名称	账面余额	账龄	坏账准备	占应收账款总额的比例(%)
厦门市土地开发总公司	4,567,345.53	1 年以内	45,673.46	99.19
公路局	37,437.00	1 年以内	374.37	0.81
合计	4,604,782.53		46,047.83	100.00

3、其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息	23,080,245.11	10,741,953.45
其他应收款	4,468,411,310.76	3,926,677,274.51
合 计	4,491,491,555.87	3,937,419,227.96

(1)应收利息

项目	期末余额	年初余额
委托贷款		
关联企业借款利息	23,080,245.11	10,741,953.45
合 计	23,080,245.11	10,741,953.45

(2)其他应收款

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,468,462,903.57	100.00	51,592.81		4,468,411,310.76
其中：账龄组合	1,068,352.78	0.02	51,592.81	4.83	1,016,759.97
无风险组合	4,467,394,550.79	99.98			4,467,394,550.79
合计	4,468,462,903.57	100.00	51,592.81		4,468,411,310.76

(续)

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按组合计提坏账准备的其他应收款	3,926,728,867.32	100.00	51,592.81		3,926,677,274.51
其中：账龄组合	1,097,540.01	0.03	51,592.81	4.70	1,045,947.20
无风险组合	3,925,631,327.31	99.97			3,925,631,327.31
合计	3,926,728,867.32	100.00	51,592.81		3,926,677,274.51

(1)按组合计提坏账准备的其他应收款

① 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	598,195.78	55.99	6,362.61	636,261.23	57.97	6,362.61
1 至 2 年	91,350.00	8.55	897.67			
2 至 3 年				17,953.44	1.63	897.67
3 年以上	378,807.00	35.46	44,332.53	443,325.34	40.40	44,332.53
合计	1,068,352.78	100.00	51,592.81	1,097,540.01	100.00	51,592.81

② 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
无风险组合	4,467,394,550.79	100.00		3,927,231,327.31	100.00	
合计	4,467,394,550.79	100.00		3,927,231,327.31	100.00	

(2)期末欠款前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)
厦门特工开发有限公司	内部往来款	1,491,273,671.57	1 年以内	33.37
福州住厦房地产开发有限公司	内部往来款	1,281,000,000.00	1 年以内	28.67
厦门万住道房地产开发有限公司	内部往来款	1,066,800,000.00	1 年以内	23.87
龙岩万嘉园房地产开发有限公司	内部往来款	410,000,000.00	1-2 年	9.18
漳州万景园房地产开发有限公司	内部往来款	217,000,000.00	1 年以内 30,000,000.00 1-2 年 187,000,000.00	4.86
合计		4,466,073,671.57		99.95

4、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	3,465,203,989.65	241,429,044.54		3,706,633,034.19
对联营企业投资	100,104,293.13	207,404,399.66	241,569,798.82	65,938,893.97
小计	3,565,308,282.78	448,833,444.20	241,569,798.82	3,772,571,928.16
减：长期股权投资减值准备				
合计	3,565,308,282.78	448,833,444.20	241,569,798.82	3,772,571,928.16

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
一、子企业			
厦门市东区开发有限公司	963,071,196.51		963,071,196.51
厦门特工开发有限公司	773,914,523.18		773,914,523.18
厦门万银投资发展有限公司	706,454,199.96		706,454,199.96
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	530,000,000.00		530,000,000.00
厦门万特福房地产开发有限公司	52,500,000.00		52,500,000.00
北海万祥房地产开发有限公司	68,264,070.00		68,264,070.00
北海万泉房地产开发有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00
厦门住宅集团园博地产有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00

被投资单位	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
厦门万嘉翔地产开发有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00
万城城建开发（厦门）有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00
泉州中住房地产开发有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00
漳州园博房地产开发有限公司	180,000,000.00		180,000,000.00
厦门万翔同实业有限公司	241,429,044.54		241,429,044.54
小计	3,706,633,034.19		3,706,633,034.19
二、联营企业			
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	65,938,893.97		65,938,893.97
小计	65,938,893.97		65,938,893.97
合计	3,772,571,928.16		3,772,571,928.16

（续）

被投资单位	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
一、子企业			
厦门市东区开发有限公司	963,071,196.51		963,071,196.51
厦门特工开发有限公司	773,914,523.18		773,914,523.18
厦门万银投资发展有限公司	706,454,199.96		706,454,199.96
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	530,000,000.00		530,000,000.00
厦门万特福房地产开发有限公司	52,500,000.00		52,500,000.00
北海万祥房地产开发有限公司	68,264,070.00		68,264,070.00
北海万泉房地产开发有限公司	40,000,000.00		40,000,000.00
厦门住宅集团园博地产有限公司	30,000,000.00		30,000,000.00
厦门万嘉翔地产开发有限公司	60,000,000.00		60,000,000.00
万城城建开发（厦门）有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00
泉州中住房地产开发有限公司	51,000,000.00		51,000,000.00
漳州园博房地产开发有限公司	180,000,000.00		180,000,000.00
小计	3,465,203,989.65		3,465,203,989.65

被投资单位	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
二、联营企业			
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	66,524,986.37		66,524,986.37
厦门万翔同实业有限公司	33,579,306.76		33,579,306.76
小计	100,104,293.13		100,104,293.13
合计	3,565,308,282.78		3,565,308,282.78

(续)

被投资单位	本期增减变动		
	追加投资	权益法下确认的投资损益	合并增加
一、子企业			
厦门万翔同实业有限公司			241,429,044.54
小计			241,429,044.54
二、联营企业			
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司		-586,092.40	
厦门万翔同实业有限公司	210,000,000.00	-2,150,262.22	-241,429,044.54
小计	210,000,000.00	-2,736,354.62	-241,429,044.54
合计	210,000,000.00	-2,736,354.62	

5、所有权受到限制的资产

所有权受到限制的资产类别	年初账面价值	本期增加额	本期减少额	期末账面价值
一、用于担保的资产				
其中：1、货币资金	35,826,976.43	25,936.08		35,852,912.51
二、其他原因造成所有权受到限制的资产				
其中：1、货币资金	446,280.69	790.02		447,070.71
合计	36,273,257.12	26,726.10		36,299,983.22

注：以上其他货币资金余额中的受限制资金，在编制现金流量表时，因其用途受限不计入

现金及现金等价物。

6、未分配利润

项目	本期金额	上年金额
本期年初余额	959,216,981.39	603,477,038.67
本期增加额	307,450,509.92	517,877,714.13
其中：本期净利润转入	307,450,509.92	517,877,714.13
本期减少额	10,000.00	162,427,771.41
其中：本期提取盈余公积数		51,787,771.41
本期分配现金股利数	10,000.00	110,350,000.00
本期期末余额	1,266,657,491.31	959,216,981.39

7、营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	6,983,260.96	2,836,471.85	171,899,833.14	93,890,022.39
其他业务	7,547.17		5,589,528.29	
合计	6,990,808.13	2,836,471.85	177,489,361.43	93,890,022.39

8、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	436,000,000.00	662,504,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-2,736,354.62	-6,582,622.72
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益		61,530.00
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		27,151.58
理财收益	2,014,616.32	3,949,554.03
委贷利息收益		17,059,669.80
合计	435,278,261.70	677,019,282.69

(十七) 补充资料

1、非经常性损益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动性资产处置损益	21,307.40	470.00
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,744,993.28	1,201,035.61
对非金融企业收取的资金占用费	15,050,515.70	6,294,802.08
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-4,821,162.43	
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益；	28,741,908.80	14,519,590.98
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		16,037.73
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,477,824.15	-47,051.21

项目	本期发生额	上期发生额
其他符合非经常性损益定义的损益项目	7,226,380.72	9,537,000.95
非经常性损益总额	52,441,767.62	31,521,886.14
减：非经常性损益的所得税影响数	17,759,388.48	21,632,337.01
非经常性损益净额	34,682,379.14	24,657,400.51
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数（税后）	8,857,607.55	6,590,938.35
归属于母公司的非经常性损益	25,824,771.58	18,066,462.16

注：其他符合非经常性损益定义的损益项目为理财收益

法定代表人：

主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

