

审计报告

联发集团有限公司
容诚审字[2020]361F1127 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所

报备防伪码： 

报备防伪号：A5D1492B10786948

报告文号：容诚审字〔2020〕361F1127号

报告日期：2020年04月17日

报备时间：2020年04月22日 10:42:06

签字注册会计师：周俊超，郭清艺

联发集团有限公司

审计报告



事务所名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）厦门分所

事务所电话：0592-2218833

传 真：0592-2217555

通信地址：厦门火炬高新区软件园创新大厦A区14楼a单元19室

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4
6	母公司资产负债表	5
7	母公司利润表	6
8	母公司现金流量表	7
9	母公司所有者权益变动表	8
10	财务报表附注	9-147

审 计 报 告

容诚审字[2020]361F1127 号

联发集团有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了联发集团有限公司（以下简称联发集团公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督联发集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

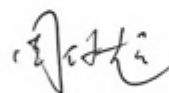
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

（此页为联发集团有限公司审计报告（容诚审字[2020]361F1127号）之签字盖章页）



中国·厦门

中国注册会计师：




中国注册会计师：




2020 年 4 月 17 日

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日	项 目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	9,810,172,364.11	8,202,541,230.02	短期借款	五、26	437,522,371.10	512,660,000.00
交易性金融资产	五、2	96,114,033.89	不适用	交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、3	不适用	89,725,527.24	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、4	30,188,910.00	27,329,787.58	应付票据	五、27	7,570,000.00	
应收账款	五、5	612,166,843.19	628,422,271.30	应付账款	五、28	4,278,052,879.75	3,348,187,717.25
应收款项融资			不适用	预收款项	五、29	25,708,727,317.39	22,036,337,557.04
预付款项	五、6	1,199,086,491.75	287,688,911.20	应付职工薪酬	五、30	268,572,290.31	298,942,438.10
其他应收款	五、7	4,534,224,283.36	4,216,136,062.35	应交税费	五、31	1,915,496,345.58	1,989,419,678.98
其中：应收利息	五、7		768,387.19	其他应付款	五、32	8,232,139,679.28	6,203,222,621.95
应收股利				其中：应付利息	五、32		182,847,419.23
存货	五、8	57,254,228,299.37	45,144,800,153.27	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、9	669,792,671.65	320,266,478.81	一年内到期的非流动负债	五、33	4,752,697,915.42	3,230,043,133.82
其他流动资产	五、10	1,969,191,281.19	1,428,537,201.27	其他流动负债	五、34	1,077,705,487.21	1,125,360,464.34
流动资产合计		76,175,165,178.51	60,345,447,623.04	流动负债合计		46,678,484,286.04	38,744,173,611.48
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资	五、11	212,611,815.54	不适用	长期借款	五、35	11,779,942,030.81	4,825,920,334.01
可供出售金融资产	五、12	不适用	241,371,107.30	应付债券	五、36	6,788,228,096.89	6,681,511,747.65
其他债权投资			不适用	其中：优先股			
持有至到期投资		不适用		永续债			
长期应收款	五、13		47,514,497.64	长期应付款	五、37	934,419,275.38	11,781,325.14
长期股权投资	五、14	1,942,994,102.28	1,350,022,450.92	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资	五、15	24,001,852.66	不适用	预计负债			
其他非流动金融资产	五、16	387,530,403.83	不适用	递延收益	五、38	37,554,615.63	39,544,148.40
投资性房地产	五、17	3,064,096,697.28	2,682,429,119.13	递延所得税负债	五、24	51,723,685.79	64,670,179.38
固定资产	五、18	261,441,837.71	277,195,639.01	其他非流动负债	五、39	500,000,000.00	1,088,400,000.00
在建工程	五、19	12,311,678.24	4,031,806.00	非流动负债合计		20,091,867,704.50	12,711,827,734.58
生产性生物资产				负债合计		66,770,351,990.54	51,456,001,346.06
油气资产				所有者权益：			
无形资产	五、20	17,298,286.57	7,078,317.87	实收资本	五、40	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
开发支出	五、21	4,246,848.59	1,214,358.21	其他权益工具	五、41	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
商誉	五、22	50,826,818.98	67,667,363.50	其中：优先股			
长期待摊费用	五、23	49,674,587.89	57,974,765.82	永续债	五、41	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
递延所得税资产	五、24	1,359,829,225.01	1,326,226,547.42	资本公积	五、42	62,397,664.26	25,237,206.29
其他非流动资产	五、25	10,450,435.54	502,020,280.65	减：库存股			
非流动资产合计		7,397,314,590.12	6,564,746,253.47	其他综合收益	五、43	11,371,449.92	11,109,931.39
				盈余公积	五、44	982,758,599.25	808,886,327.66
				一般风险准备	五、45	27,716,336.00	25,316,336.00
				未分配利润	五、46	5,917,634,048.23	5,518,626,118.91
				归属于母公司所有者权益合计	五、47	10,601,878,097.66	9,989,175,920.25
				少数股东权益		6,200,249,680.43	5,465,016,610.20
				所有者权益合计		16,802,127,778.09	15,454,192,530.45
资产总计		83,572,479,768.63	66,910,193,876.51	负债和所有者权益总计		83,572,479,768.63	66,910,193,876.51

法定代表人：

华赵印胜

主管会计工作负责人：

李鹏

会计机构负责人：

Handwritten signature

合并利润表

2019年度



编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		20,556,100,645.05	18,725,299,753.64
其中：营业收入	五、47	20,556,100,645.05	18,725,299,753.64
二、营业总成本		18,523,115,316.19	15,623,613,913.70
其中：营业成本	五、47	16,752,111,628.39	13,378,974,367.21
税金及附加	五、48	880,731,340.92	1,428,967,763.31
销售费用	五、49	680,333,578.89	529,448,485.39
管理费用	五、50	65,797,077.95	52,438,772.16
研发费用	五、51	7,965,851.94	7,309,406.15
财务费用	五、52	136,175,838.10	226,475,119.48
其中：利息费用	五、52	197,004,609.83	237,701,333.40
利息收入	五、52	76,175,000.84	51,069,758.58
加：其他收益	五、53	14,974,628.69	14,741,191.60
投资收益（损失以“-”号填列）	五、54	501,054,172.74	155,351,397.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、54	250,560,203.79	2,972,913.43
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、55	6,708,839.51	-20,899,421.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、56	-899,999.59	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、57	-268,211,720.90	-346,697,740.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、58	-100,964.44	99,977.71
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,286,510,284.87	2,904,281,244.54
加：营业外收入	五、59	10,734,492.84	9,325,881.95
减：营业外支出	五、60	18,906,344.87	28,662,919.12
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,278,338,432.84	2,884,944,207.37
减：所得税费用	五、61	653,361,261.95	812,125,014.91
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,624,977,170.89	2,072,819,192.46
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,624,977,170.89	2,072,819,192.46
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,174,168,557.23	1,679,341,210.15
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		450,808,613.66	393,477,982.31
六、其他综合收益的税后净额		-10,791.94	1,888,693.85
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		261,518.53	1,279,255.45
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		261,518.53	1,279,255.45
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		453,812.92	872,963.19
（2）外币财务报表折算差额		-192,294.39	406,292.26
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-272,310.47	609,438.40
七、综合收益总额		1,624,966,378.95	2,074,707,886.31
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		1,174,430,075.76	1,680,620,465.60
（二）归属于少数股东的综合收益总额		450,536,303.19	394,087,420.71

法定代表人：

华越印胜

主管会计工作负责人：

李鹏

会计机构负责人：

王

合并现金流量表

2019年度

联发集团有限公司

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注 *	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		25,965,343,593.57	26,694,893,176.56
收到的税费返还		211,357,784.83	33,345,952.71
收到其他与经营活动有关的现金	五、63	6,264,290,835.59	3,820,516,034.22
经营活动现金流入小计		32,440,992,213.99	30,548,755,163.49
购买商品、接受劳务支付的现金		28,264,057,614.62	22,949,818,165.67
支付给职工以及为职工支付的现金		807,706,230.10	630,196,994.04
支付的各项税费		2,917,442,982.26	2,792,682,187.44
支付其他与经营活动有关的现金	五、63	7,175,109,650.07	4,855,376,712.85
经营活动现金流出小计		39,164,316,477.05	31,228,074,060.00
经营活动产生的现金流量净额		-6,723,324,263.06	-679,318,896.51
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		79,508,546.18	41,917,984.38
取得投资收益收到的现金		299,133,695.86	173,725,090.99
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		97,459,519.98	281,842,399.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	9,746,091.39
收到其他与投资活动有关的现金	五、63	897,130,891.52	3,167,661,668.69
投资活动现金流入小计		1,373,232,653.54	3,674,893,234.95
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		268,031,458.36	145,195,582.44
投资支付的现金		714,300,457.02	39,090,579.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,718,914.86	58,120,343.92
支付其他与投资活动有关的现金	五、63	973,389,452.04	3,255,304,976.11
投资活动现金流出小计		1,958,440,282.28	3,497,711,482.19
投资活动产生的现金流量净额		-585,207,628.74	177,181,752.76
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		677,150,000.00	1,186,616,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		677,150,000.00	1,186,616,000.00
取得借款收到的现金		23,599,632,990.01	12,173,851,111.11
收到其他与筹资活动有关的现金	五、63	1,058,000,000.00	988,400,000.00
筹资活动现金流入小计		25,334,782,990.01	14,348,867,111.11
偿还债务支付的现金		13,594,962,615.85	11,659,910,806.15
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,276,415,701.11	1,224,052,192.64
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		412,096,547.77	194,969,684.15
支付其他与筹资活动有关的现金	五、63	588,400,000.00	922,400,000.00
筹资活动现金流出小计		16,459,778,316.96	13,806,362,998.79
筹资活动产生的现金流量净额		8,875,004,673.05	542,504,112.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-6,114,013.49	18,014,000.28
五、现金及现金等价物净增加额		1,560,358,767.76	58,380,968.85
加：期初现金及现金等价物余额		5,468,468,805.18	5,410,087,836.33
六、期末现金及现金等价物余额		7,028,827,572.94	5,468,468,805.18

法定代表人：

李越胜印

主管会计工作负责人：

李鹏

会计机构负责人：

Handwritten signature

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2019年度										所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益										所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债	其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
一、上年年末余额	2,100,000,000.00		1,500,000,000.00		25,237,206.29		11,109,931.39	808,886,327.66	25,316,336.00	5,518,626,118.91	15,454,197,530.45
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额	2,100,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	25,237,206.29		11,109,931.39	808,886,327.66	25,316,336.00	5,518,626,118.91	15,454,197,530.45
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					37,160,457.97		261,518.53	173,872,271.59	2,400,000.00	399,007,929.32	1,347,935,247.64
(一) 综合收益总额							261,518.53			1,174,168,557.23	1,624,960,378.95
(二) 所有者投入和减少资本					37,160,457.97		-	-		-8,283,356.32	725,065,416.46
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配					37,160,457.97		-			-8,283,356.32	683,964,649.14
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他											
四、本年年末余额	2,100,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	62,397,664.26		11,371,449.92	982,755,599.25	27,716,336.00	5,917,634,048.23	16,802,127,778.09

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华赵印胜

李鹏

李鹏



编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
		优先股	永续债									其他		
一、上年年末余额	2,100,000,000.00		1,500,000,000.00		25,224,583.65		9,830,675.94	723,536,306.65	19,717,776.00	4,020,034,929.77	8,398,344,272.01	3,553,104,905.00	11,951,449,177.01	
加：会计政策变更													-	
前期差错更正													-	
同一控制下企业合并													-	
其他													-	
二、本年期初余额	2,100,000,000.00		1,500,000,000.00		25,224,583.65		9,830,675.94	723,536,306.65	19,717,776.00	4,020,034,929.77	8,398,344,272.01	3,553,104,905.00	11,951,449,177.01	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-		-		12,622.64		1,279,255.45	85,350,021.01	5,598,560.00	1,498,591,189.14	1,590,831,648.24	1,911,911,705.20	3,502,743,353.44	
(一) 综合收益总额							1,279,255.45			1,679,341,210.15	1,680,620,465.60	394,087,420.71	2,074,707,886.31	
(二) 所有者投入和减少资本	-		-		-		-	-		-	-	1,711,394,328.64	1,711,394,328.64	
1. 所有者投入的普通股												2,614,946,000.00	2,614,946,000.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本												-900,000,000.00	-900,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他												-3,551,671.36	-3,551,671.36	
(三) 利润分配	-		-		-		-	85,590,021.01	5,598,560.00	-178,590,021.01	-87,401,440.00	-193,570,044.15	-230,971,484.15	
1. 提取盈余公积								85,590,021.01	5,598,560.00	-85,590,021.01				
2. 提取一般风险准备											5,598,560.00	1,399,640.00	6,998,200.00	
3. 对所有者的分配										-93,000,000.00	-93,000,000.00	-194,969,684.15	-287,969,684.15	
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转	-		-		-		-	-						
1. 资本公积转增资本														
2. 盈余公积转增资本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
(五) 专项储备	-		-		-		-							
1. 本年提取														
2. 本年使用														
(六) 其他														
四、本年年末余额	2,100,000,000.00		1,500,000,000.00		25,237,206.29		11,109,931.39	808,886,327.66	25,316,336.00	5,518,626,118.91	9,989,175,920.25	5,465,016,610.20	15,454,192,530.45	

法定代表人：

华赵印胜

主管会计工作负责人：

李鹏

会计机构负责人：

王



编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	2019年12月31日	2018年12月31日	负债和所有者权益	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,202,933,946.03	2,115,061,937.99	短期借款			
交易性金融资产		651,114.71	不适用	交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	772,809.98	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		27,310,000.00	26,813,253.02	应付票据			
应收账款	十二、1	150,739,922.97	89,617,223.22	应付账款		323,065,583.38	63,002,868.22
应收款项融资				预收款项		184,422,278.25	185,976,293.06
预付款项		614,758.97	428,053.71	应付职工薪酬		46,323,823.90	25,127,905.76
其他应收款	十二、2	28,190,887,325.86	24,820,288,967.62	应交税费		117,064,497.50	115,605,878.21
其中：应收利息				其他应付款		13,486,826,275.09	11,755,132,694.90
应收股利				其中：应付利息			160,748,426.31
存货		2,952,604.20	17,291,455.41	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产		1,392,375.34		一年内到期的非流动负债		2,875,352,717.96	1,855,122,564.14
其他流动资产		19,833,139.73	2,010,799.45	其他流动负债		1,011,955,196.72	1,025,315,277.78
流动资产合计		30,597,315,187.81	27,072,284,500.40	流动负债合计		18,045,010,372.80	15,025,283,482.07
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资		199,000,000.00	不适用	长期借款		1,251,066,666.68	645,500,000.00
可供出售金融资产		不适用	352,840,895.09	应付债券		6,788,228,096.89	6,681,511,747.65
其他债权投资			不适用	其中：优先股			
持有至到期投资		不适用		永续债			
长期应收款				长期应付款		920,584,764.70	
长期股权投资	十二、3	3,903,799,298.10	3,525,752,003.59	长期应付职工薪酬			
其他权益工具投资			不适用	预计负债			
其他非流动金融资产		502,514,750.67	不适用	递延收益		13,306,103.84	14,114,567.61
投资性房地产		606,893,032.56	489,989,063.50	递延所得税负债			
固定资产		23,607,780.28	23,217,879.67	其他非流动负债		500,000,000.00	500,000,000.00
在建工程				非流动负债合计		9,473,185,632.11	7,841,126,315.26
生产性生物资产				负债合计		27,518,196,004.91	22,866,409,797.33
油气资产				所有者权益：			
无形资产		4,179,387.92	4,228,979.26	实收资本		2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
开发支出				其他权益工具		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用		5,013,473.59	6,249,995.23	永续债		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
递延所得税资产		7,702,705.90	9,714,241.10	资本公积		42,030,367.36	30,214,762.36
其他非流动资产		1,070,569,629.54	5,308,830.37	减：库存股			
非流动资产合计		6,323,280,058.56	4,417,301,887.81	其他综合收益		1,977,686.70	-5,248,785.38
				专项储备			
				盈余公积		948,130,033.60	812,811,976.25
				未分配利润		4,810,261,153.80	4,185,398,637.65
				所有者权益合计		9,402,399,241.46	8,623,176,590.88
资产总计		36,920,595,246.37	31,489,586,388.21	负债和所有者权益总计		36,920,595,246.37	31,489,586,388.21

法定代表人：



主管会计工作负责人



会计机构负责人：

Handwritten signature of the accounting officer.



编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十二、4	738,629,536.22	1,061,189,201.36
减：营业成本	十二、4	612,615,275.08	357,249,387.34
税金及附加		19,649,576.59	193,133,152.80
销售费用		93,246,356.44	77,692,160.24
管理费用		64,408,190.92	46,204,864.00
研发费用			
财务费用		17,742,608.76	8,968,203.81
其中：利息费用		69,878,528.97	18,261,586.21
利息收入		73,701,580.08	9,935,100.61
加：其他收益		1,389,950.14	1,404,888.76
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	1,470,315,151.10	578,405,577.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十二、5	106,160,693.60	103,781,907.84
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		3,527,187.00	-185,286.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-3,366,248.34	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）			18,394,163.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）		16,039.43	4,317.22
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,402,849,607.76	975,965,094.60
加：营业外收入		2,020,163.14	147,581.38
减：营业外支出		1,250,170.44	2,093,712.33
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,403,619,600.46	974,018,963.65
减：所得税费用		43,666,367.80	118,118,753.54
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,359,953,232.66	855,900,210.11
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,359,953,232.66	855,900,210.11
（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		453,812.92	-13,203,908.38
（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		453,812.92	-13,203,908.38
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		453,812.92	872,963.19
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-14,076,871.57
六、综合收益总额		1,360,407,045.58	842,696,301.73

法定代表人：

华赵
印胜

主管会计工作负责人：

李鹏

会计机构负责人：

Handwritten signature

母公司现金流量表

2019年度

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		743,314,876.31	1,664,440,669.43
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		51,536,826,975.55	58,610,304,086.56
经营活动现金流入小计		52,280,141,851.86	60,274,744,755.99
购买商品、接受劳务支付的现金		362,111,073.79	100,740,007.65
支付给职工以及为职工支付的现金		78,675,591.08	110,847,208.86
支付的各项税费		85,961,739.42	589,056,645.62
支付其他与经营活动有关的现金		54,538,464,787.09	58,409,949,412.31
经营活动现金流出小计		55,065,213,191.38	59,210,593,274.44
经营活动产生的现金流量净额		-2,785,071,339.52	1,064,151,481.55
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		63,621,742.95	19,086,749.50
取得投资收益收到的现金		1,405,408,610.55	496,794,426.50
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		233,119.49	88,462.52
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		204,475,594.08	318,694,516.81
投资活动现金流入小计		1,673,739,067.07	834,664,155.33
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		158,821,473.65	22,620,328.18
投资支付的现金		721,500,457.02	372,221,270.63
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		1,108,315,712.91	505,570,990.93
投资活动现金流出小计		1,988,637,643.58	900,412,589.74
投资活动产生的现金流量净额		-314,898,576.51	-65,748,434.41
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		12,280,716,667.00	5,612,191,111.11
收到其他与筹资活动有关的现金		1,058,000,000.00	400,000,000.00
筹资活动现金流入小计		13,338,716,667.00	6,012,191,111.11
偿还债务支付的现金		8,985,240,000.00	5,159,060,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,165,894,693.40	580,675,103.24
支付其他与筹资活动有关的现金			2,400,000.00
筹资活动现金流出小计		10,151,134,693.40	5,742,135,103.24
筹资活动产生的现金流量净额		3,187,581,973.60	270,056,007.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		123,328.65	359,049.98
五、现金及现金等价物净增加额		87,735,386.22	1,268,818,104.99
加：期初现金及现金等价物余额		2,113,631,506.06	844,813,401.07
六、期末现金及现金等价物余额		2,201,366,892.28	2,113,631,506.06

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

印胜

李鹏

fan

编制单位: 联发集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

母公司所有者权益变动表

2019年度

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,100,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	30,214,762.36	-	-5,248,785.38	-	812,811,976.25	4,185,398,637.65	8,623,176,590.88
加: 会计政策变更							6,772,659.16		-677,265.92	-6,095,393.24	-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	2,100,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	30,214,762.36	-	1,523,873.78	-	812,134,710.33	4,179,303,244.41	8,623,176,590.88
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	11,815,605.00	-	453,812.92	-	135,995,323.27	630,957,909.39	779,222,650.58
(一) 综合收益总额							453,812.92			1,359,953,232.66	1,360,407,045.58
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	135,995,323.27	-728,995,323.27	-593,000,000.00
1. 提取盈余公积									135,995,323.27	-135,995,323.27	-
2. 对所有者的分配										-593,000,000.00	-593,000,000.00
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取											-
2. 本年使用											-
(六) 其他											-
四、本年年末余额	2,100,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	42,030,367.36	-	1,977,686.70	-	948,130,033.60	4,810,261,153.80	9,402,399,241.46

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:






编制单位：联发集团有限公司 2018年度 单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,100,000,000.00		1,500,000,000.00		30,202,139.72		7,955,123.00		727,461,955.24	3,510,248,448.55	7,875,867,666.51
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年初余额	2,100,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	30,202,139.72	-	7,955,123.00	-	727,461,955.24	3,510,248,448.55	7,875,867,666.51
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	12,622.64	-	-13,203,908.38	-	85,350,021.01	675,150,189.10	747,308,924.37
(一) 综合收益总额							-13,203,908.38		855,900,210.11		842,696,301.73
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入的普通股											-
2. 其他权益工具持有者投入资本											-
3. 股份支付计入所有者权益的金额											-
4. 其他											-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	85,590,021.01	-178,590,021.01	-93,000,000.00
1. 提取盈余公积									85,590,021.01	-85,590,021.01	-
2. 对所有者的分配									-93,000,000.00		-93,000,000.00
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. 设定受益计划变动额结转留存收益											-
5. 其他综合收益结转留存收益											-
6. 其他											-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取											-
2. 本年使用											-
(六) 其他											-
四、本年年末余额	2,100,000,000.00	-	1,500,000,000.00	-	30,214,762.36	-	-5,248,785.38	-	812,811,976.25	4,185,398,637.65	8,623,176,590.88

法定代表人：赵华胜 主管会计工作负责人：李鹏 会计机构负责人：[Signature]



联发集团有限公司

财务报表附注

2019 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

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

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

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

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

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

2. 合并财务报表范围及变化

(1) 本报告期末纳入合并范围的子公司

本报告期末纳入合并范围的子公司 139 家，具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”。

（2）本报告期内合并财务报表范围变化

本报告期内新增子公司：

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	赣州联宏物业服务有限公司	赣州联宏	2019 年度	能够实施控制
2	南昌联万置业有限公司	南昌联万	2019.7-12 月	能够实施控制
3	南昌联高置业有限公司	南昌联高	2019.8-12 月	能够实施控制
4	南昌联昌盛物业服务有限公司	南昌联昌盛	2019.8-12 月	能够实施控制
5	南昌联湖科置业有限公司	南昌联湖科	2019.12 月	能够实施控制
6	南昌联交科置业有限公司	南昌联交科	2019.10-12 月	能够实施控制
7	南昌联颐置业有限公司	南昌联颐	2019.9-12 月	能够实施控制
8	武汉联瑞发房地产开发有限公司	武汉联瑞发	2019.7-12 月	能够实施控制
9	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	武汉联瑞恒	2019.7-12 月	能够实施控制
10	武汉联昌泰物业服务有限公司	武汉联昌泰	2019.10-12 月	能够实施控制
11	杭州联宸房地产开发有限公司	杭州联宸	2019.9-12 月	能够实施控制
12	杭州联晟发物业服务有限公司	杭州联晟发	2019.5-12 月	能够实施控制
13	江苏联辰置业有限公司	江苏联辰	2019.8-12 月	能够实施控制
14	南京联康物业服务有限公司	南京联康	2019 年度	能够实施控制
15	鄂州联昌泰物业服务有限公司	鄂州联昌泰	2019.9-12 月	能够实施控制
16	重庆联馨物业服务有限公司	重庆联馨	2019.3-12 月	能够实施控制
17	泉州联悦物业服务有限公司	泉州联悦	2019.7-12 月	能够实施控制
18	漳州联悦置业有限公司	漳州联悦	2019 年度	能够实施控制
19	漳州联宸置业有限公司	漳州联宸	2019.7-12 月	能够实施控制
20	柳州联发盛泰物业服务有限公司	柳州盛泰	2019 年度	能够实施控制
21	莆田联茂置业有限公司	莆田联茂	2019.6-12 月	能够实施控制
22	天津联达房地产开发有限公司	天津联达	2019 年度	能够实施控制
23	天津联发盛泰物业服务有限公司	天津盛泰	2019.3-12 月	能够实施控制
24	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	厦门联晖	2019.11-12 月	能够实施控制
25	福州联发欣悦物业服务有限公司	福州联发欣悦	2019.9-12 月	能够实施控制
26	扬州盛泰物业服务有限公司	扬州盛泰	2019 年度	能够实施控制
27	厦门联发盛泰商业管理有限公司	厦门盛泰	2019 年度	能够实施控制
28	Metro Award Tallawong Pty Ltd.	MAT	2019 年度	能够实施控制

本报告期内减少子公司：

序 号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	镇江联启房地产开发有限公司	镇江联启	2019.1-8 月	丧失控制权
2	镇江扬启房地产开发有限公司	镇江扬启	2019.1-8 月	丧失控制权
3	厦门市前格花田溪谷开发有限公司	花田溪谷	2019.1-5 月	注销
4	天津联龙房地产开发有限公司	天津联龙	2019.1-7 月	注销
5	南京联陵物业服务服务有限公司	南京联陵	2019.1-6 月	注销

本报告期内新增及减少子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

2. 持续经营

本公司对自报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评估，未发现影响本公司持续经营能力的事项，本公司以持续经营为基础编制财务报表是合理的。

三、重要会计政策及会计估计

本公司下列重要会计政策、会计估计根据企业会计准则制定。未提及的业务按企业会计准则中相关会计政策执行。

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币，境外子公司按经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（6）”。

（2）非同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产和负债，在购买日按其公允价值计量。其中，对于被购买方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被购买方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在购买日的合并成本大于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，确认为商誉；如果合并成本小于企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的差额，首先对合并成本以及在企业合并中取得的被购买方可辨认资产、负债的公允价值进行复核，经复核后合并成本仍小于取得的被购买方可辨认资产、负债公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见“附注三、6（6）”。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

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

构化主体。

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）关于母公司是投资性主体的特殊规定

如果母公司是投资性主体，则只将那些为投资性主体的投资活动提供相关服务的子公司纳入合并范围，其他子公司不予以合并，对不纳入合并范围的子公司的股权投资方确认为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

当母公司同时满足下列条件时，该母公司属于投资性主体：

- ①该公司是以向投资方提供投资管理服务为目的，从一个或多个投资者处获取资金。
- ②该公司的唯一经营目的，是通过资本增值、投资收益或两者兼有而让投资者获得回报。
- ③该公司按照公允价值对几乎所有投资的业绩进行考量和评价。

当母公司由非投资性主体转变为投资性主体时，除仅将为其投资活动提供相关服务的子公司纳入合并财务报表范围编制合并财务报表外，企业自转变日起对其他子公司不再予以合并，并参照部分处置子公司股权但未丧失控制权的原则处理。

当母公司由投资性主体转变为非投资性主体时，应将原未纳入合并财务报表范围的子公司于转变日纳入合并财务报表范围，原未纳入合并财务报表范围的子公司在转变日的公允价值视同为购买的交易对价，按照非同一控制下企业合并的会计处理方法进行处理。

（3）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

- ①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。
- ②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。

③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，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（4）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，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。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，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。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时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。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B.编制合并利润表时，将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。

C.编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

（5）合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资，应当视为本公司的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本（或股本）、资本公积，也与留存收益、未分配利润不同，在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后，按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本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，应当按照本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。

⑤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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

（6）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。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，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司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；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取得进一步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，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资且按权益法核算的，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

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，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司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。

与原子公司的股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益变动，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

如果分步交易不属于“一揽子交易”的，在个别财务报表中，对丧失子公司控制权之前的各项交易，结转每一次处置股权相对应的长期股权投资的账面价值，所得价款与处置长期股权投资账面价值之间的差额计入当期投资收益；在合并财务报表中，应按照“母公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权”的有关规定处理。

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，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应当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。

各项交易的条款、条件以及经济影响符合下列一种或多种情况的，通常将多次交易作为“一揽子交易”进行会计处理：

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在增资后子公司账面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（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是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. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

（3）外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。

③外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额应当作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“其他综合收益”。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

9. 金融工具

自 2019 年 1 月 1 日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

(2) 金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

- ①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计

入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（5）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资、合同资产、租赁应收款、贷款承诺及财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

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

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

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

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照

其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款及应收款项融资，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收票据、应收账款，其他应收款及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

对于划分为组合的应收票据，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收建发股份合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收其他客户款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收建发股份合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收建发股份合并范围外关联方以及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合 6 应收其他款项

对于划分为组合的其他应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 融资租赁款

长期应收款组合 2 分期收款销售商品

长期应收款组合 3 分期收款提供劳务

对于划分为组合的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；

C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

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

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债

表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B. 将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产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（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资

产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值;

B.终止确认部分的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,且未放弃对该金融资产控制的,应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度,是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,应当继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业应当继续确认该金融资产产生的收入(或利得)和该金融负债产生的费用(或损失)。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示,不得相互抵销。但同时满足下列条件的,以相互抵销后的净额在资产负债表内列示:

本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;

本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移,转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(8) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

以下金融工具会计政策适用于2018年度及以前

(1) 金融资产的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和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，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，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

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在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。处置持有至到期投资时，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

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，

将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

（2）金融负债的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；这类金融负债初始确认时以公允价值计量，相关交易费用直接计入当期损益，资产负债表日将公允价值变动计入当期损益。

②其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

（3）金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.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（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）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：

A.终止确认部分的账面价值；

B.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。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本

计量的，确认的相关负债不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

（5）金融负债终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托，偿付债务的现时义务仍存在的，不终止确认该金融负债，也不终止确认转出的资产。

与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的，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的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债应当在资产负债表内分别列示，不得相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（7）金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

A.发行方或债务人发生严重财务困难；

B.债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；

C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数

据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量；

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

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

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

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。

预计未来现金流量现值，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

本公司对摊余成本计量的金融资产进行减值测试时，将金额大于或等于 500 万元的金融资产作为单项金额重大的金融资产，此标准以下的作为单项金额非重大的金融资产。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试；已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资

产在转回日的摊余成本。

B.可供出售金融资产减值测试

可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，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，计入资产减值损失。可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

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。

（8）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

10. 公允价值计量

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

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场的，本公司以最有利市场的价格计量相关资产或负债的公允价值。本公司采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，是指在考虑交易费用和运输费用后，能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

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

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

①估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果

的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11. 应收款项

以下应收款项会计政策适用 2018 年度及以前

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：本公司将 500 万元以上应收款项确定为单项金额重大。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小的，在确定相关减值损失时，可不对其预计未来现金流量进行折现。

（2）按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据：

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

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

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

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

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对单项金额不重大但已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况，本公司单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

12. 存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本，其中已决算的已售商品房，按决算后的成本计价，未决算的已售商品房，按预估成本计价，项目结算后再按照实际成本对开发项目的原预估的成本进行调整，并相应调整结存的开发成本、开发产品的余额。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同形成的已完工未结算资产”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同形成的已结算尚未完工款”。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订

立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

（4）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日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。

在确定存货的可变现净值时，以取得的可靠证据为基础，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。

存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（5）周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用一次转销法。

13. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有重大影响的依据

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

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

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，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；

B. 同一控制下的企业合并，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；

C. 非同一控制下的企业合并，以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确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并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。

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投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；

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

C. 通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如果该项交换具有商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能可靠计量，则以换出资产的公允价值和相关税费作为初始投资成本，换出资产的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；若非货币资产交换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

D. 通过债务重组取得的长期股权投资，以所放弃债权的公允价值和可直接归属于该资产的税金等其他成本确定其入账价值，并将所放弃债权的公允价值与账面价值之间的差额，计入当期损益。

(3) 后续计量及损益确认方法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业的

长期股权投资采用权益法核算。

①成本法

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时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权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的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。

本公司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；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；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公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司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，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、20。

14. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房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) 投资性房地产的计量模式

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，计提资产减值方法见附注三、20。

本公司对投资性房地产成本减累计减值及净残值后按直线法计算折旧或摊销。

15. 固定资产

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年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-35	5-10	4.75-2.57

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	5-10	5-10	19-9
运输工具	5-8	5-10	19-11.25
电子及办公设备	5	5-10	19
其他设备	5-10	0-10	20-9
固定资产改良支出	5	0	20

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

16. 在建工程

（1）在建工程以立项项目分类核算。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成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，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

17. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用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状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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。

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

（2）借款费用资本化率以及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者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按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。

18. 生物资产

（1）生物资产的确定标准

生物资产，是指有生命的动物和植物构成的资产。生物资产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①企业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地计量。

（2）生物资产的分类

本公司生物资产为消耗性生物资产。本公司对生物资产的后续计量按照成本计量。

消耗性生物资产是指为出售而持有的生物资产，主要系苗木。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用加权平均按账面价值结转成本。

19. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①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	受益年限	法定使用权
计算机软件	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
非专利技术	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

(3) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(4) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

D.有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

20. 长期资产减值

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

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

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。

22. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司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。本公司提供给职工配偶、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。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司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职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

④短期带薪缺勤

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

- A.企业因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；
- B.因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。

（2）离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

本公司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。

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- ①企业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；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

23. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

（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，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个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。

24. 永续债

（1）永续债的分类依据

本公司发行的永续债划分为金融负债还是权益工具，根据相关合同或协议中具体内容，按实质重于形式的原则进行判断。本公司发行的永续债如果不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在其他潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，则分类为权益工具。

（2）永续债的会计处理方法

本公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都作为本公司（发行企业）的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

25. 收入确认原则和计量方法

（1）销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留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；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2）提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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：

①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。

②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

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，确定让渡

资产使用权收入。

（4）建造合同收入

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

（5）收入确认的具体方法

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

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

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

本公司建造合同收入的确认原则为：本公司在资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

26. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

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 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

- ①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。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。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

③政府补助退回

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

27. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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。

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

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

- A. 商誉的初始确认；
- B. 具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延

所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：可供出售金融资产公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

在企业合并中，本公司取得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。

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基

础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

28. 经营租赁和融资租赁

本公司仅涉及经营租赁。

经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

29. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《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），要求对已执行新金融工具准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；增加“应收款项融资”项目，反映资产负债表日以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收票据和应收账款等；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

利润表中在投资收益项目下增加“以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失

以“-”号填列)”的明细项目。

2019年9月19日,财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式(2019版)》的通知》(财会【2019】16号),与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表,并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》(财会【2017】7号)、《企业会计准则第23号—金融资产转移》(财会【2017】8号)、《企业会计准则第24号—套期会计》(财会【2017】9号),于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号—金融工具列报》(财会【2017】14号)(上述准则以下统称“新金融工具准则”)。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则,对会计政策的相关内容进行调整,详见附注三、9。

于2019年1月1日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的,本公司按照新金融工具准则的规定,对金融工具的分类和计量(含减值)进行追溯调整,将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日(即2019年1月1日)的新账面价值之间的差额计入2019年1月1日的留存收益或其他综合收益。同时,本公司未对比较财务报表数据进行调整。

2019年5月9日,财政部发布《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》(财会【2019】8号),根据要求,本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换,根据本准则进行调整,对2019年1月1日之前发生的非货币性资产交换,不进行追溯调整,本公司于2019年6月10日起执行本准则。

2019年5月16日,财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》(财会【2019】9号),根据要求,本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的债务重组,根据本准则进行调整,对2019年1月1日之前发生的债务重组,不进行追溯调整,本公司于2019年6月17日起执行本准则。

上述会计政策变更,不影响本公司合并财务报表中2019年1月1日归属于母公司的所有者权益金额,也不影响本公司母公司财务报表中2019年1月1日所有者权益金额。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内,本公司无重大会计估计变更。

(3) 首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	8,202,541,230.02	8,202,541,230.02	—
交易性金融资产	不适用	91,325,527.24	91,325,527.24
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	89,725,527.24	不适用	-89,725,527.24
衍生金融资产	—	—	—
应收票据	27,329,787.58	27,329,787.58	—
应收账款	628,422,271.30	628,422,271.30	—
应收款项融资	不适用	—	—
预付款项	287,688,911.20	287,688,911.20	—
其他应收款	4,216,136,062.35	4,215,367,675.16	-768,387.19
其中: 应收利息	768,387.19	—	-768,387.19
应收股利	—	—	—
存货	45,144,800,153.27	45,144,800,153.27	—
持有待售资产	—	—	—
一年内到期的非流动资产	320,266,478.81	320,488,828.82	222,350.01
其他流动资产	1,428,537,201.27	1,427,239,475.42	-1,297,725.85
流动资产合计	60,345,447,623.04	60,345,203,860.01	-243,763.03
非流动资产:			
债权投资	不适用	9,362,678.57	9,362,678.57
可供出售金融资产	241,371,107.30	不适用	-241,371,107.30
其他债权投资	不适用	—	—
持有至到期投资	—	不适用	—
长期应收款	47,514,497.64	47,514,497.64	—
长期股权投资	1,350,022,450.92	1,350,022,450.92	—
其他权益工具投资	不适用	24,001,852.66	24,001,852.66
其他非流动金融资产	不适用	591,371,107.30	591,371,107.30
投资性房地产	2,682,429,119.13	2,682,429,119.13	—
固定资产	277,195,639.01	277,195,639.01	—
在建工程	4,031,806.00	4,031,806.00	—
无形资产	7,078,317.87	7,078,317.87	—

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
开发支出	1,214,358.21	1,214,358.21	—
商誉	67,667,363.50	67,667,363.50	—
长期待摊费用	57,974,765.82	57,974,765.82	—
递延所得税资产	1,326,226,547.42	1,326,226,547.42	—
其他非流动资产	502,020,280.65	118,899,512.45	-383,120,768.20
非流动资产合计	6,564,746,253.47	6,564,990,016.50	243,763.03
资产总计	66,910,193,876.51	66,910,193,876.51	—
流动负债：			
短期借款	512,660,000.00	521,712,491.22	9,052,491.22
交易性金融负债	不适用	—	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	—	不适用	—
衍生金融负债	—	—	—
应付票据	—	—	—
应付账款	3,348,187,717.25	3,348,187,717.25	—
预收款项	22,036,337,557.04	22,036,337,557.04	—
应付职工薪酬	298,942,438.10	298,942,438.10	—
应交税费	1,989,419,678.98	1,989,419,678.98	—
其他应付款	6,203,222,621.95	6,020,375,202.72	-182,847,419.23
其中：应付利息	182,847,419.23	—	-182,847,419.23
应付股利	—	—	—
持有待售负债	—	—	—
一年内到期的非流动负债	3,230,043,133.82	3,403,838,061.83	173,794,928.01
其他流动负债	1,125,360,464.34	1,125,360,464.34	—
流动负债合计	38,744,173,611.48	38,744,173,611.48	—
非流动负债：			
长期借款	4,825,920,334.01	4,825,920,334.01	—
应付债券	6,681,511,747.65	6,681,511,747.65	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	—	—	—
长期应付款	11,781,325.14	11,781,325.14	—
长期应付职工薪酬	—	—	—
预计负债	—	—	—
递延收益	39,544,148.40	39,544,148.40	—

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
递延所得税负债	64,670,179.38	64,670,179.38	—
其他非流动负债	1,088,400,000.00	1,088,400,000.00	—
非流动负债合计	12,711,827,734.58	12,711,827,734.58	—
负债合计	51,456,001,346.06	51,456,001,346.06	—
所有者权益：			
实收资本	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00	—
其他权益工具	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	—
资本公积	25,237,206.29	25,237,206.29	—
减：库存股	—	—	—
其他综合收益	11,109,931.39	11,109,931.39	—
专项储备	—	—	—
盈余公积	808,886,327.66	808,886,327.66	—
一般风险准备	25,316,336.00	25,316,336.00	—
未分配利润	5,518,626,118.91	5,518,626,118.91	—
归属于母公司所有者权益合计	9,989,175,920.25	9,989,175,920.25	—
少数股东权益	5,465,016,610.20	5,465,016,610.20	—
所有者权益合计	15,454,192,530.45	15,454,192,530.45	—
负债和所有者权益总计	66,910,193,876.51	66,910,193,876.51	—

母公司资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,115,061,937.99	2,115,061,937.99	—
交易性金融资产	不适用	772,809.98	772,809.98
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	772,809.98	不适用	-772,809.98
衍生金融资产	—	—	—
应收票据	26,813,253.02	26,813,253.02	—
应收账款	89,617,223.22	89,617,223.22	—
应收款项融资	不适用	—	—
预付款项	428,053.71	428,053.71	—

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
其他应收款	24,820,288,967.62	24,820,288,967.62	—
其中：应收利息	—	—	—
应收股利	—	—	—
存货	17,291,455.41	17,291,455.41	—
持有待售资产	—	—	—
一年内到期的非流动资产	—	—	—
其他流动资产	2,010,799.45	2,010,799.45	—
流动资产合计	27,072,284,500.40	27,072,284,500.40	—
非流动资产：			—
债权投资	不适用	—	—
可供出售金融资产	352,840,895.09	不适用	-352,840,895.09
其他债权投资	不适用	—	—
持有至到期投资	—	不适用	—
长期应收款	—	—	—
长期股权投资	3,525,752,003.59	3,525,752,003.59	-
其他权益工具投资	不适用	—	—
其他非流动金融资产	不适用	352,840,895.09	352,840,895.09
投资性房地产	489,989,063.50	489,989,063.50	—
固定资产	23,217,879.67	23,217,879.67	—
在建工程	—	—	—
生产性生物资产	—	—	—
油气资产	—	—	—
无形资产	4,228,979.26	4,228,979.26	—
开发支出	—	—	—
商誉	—	—	—
长期待摊费用	6,249,995.23	6,249,995.23	—
递延所得税资产	9,714,241.10	9,714,241.10	—
其他非流动资产	5,308,830.37	5,308,830.37	—
非流动资产合计	4,417,301,887.81	4,417,301,887.81	—
资产总计	31,489,586,388.21	31,489,586,388.21	—
流动负债：			
短期借款	—	—	—
交易性金融负债	—	—	—
以公允价值计量且其变动计入当期	—	—	—

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
损益的金融负债			
衍生金融负债	—	—	—
应付票据	—	—	—
应付账款	63,002,868.22	63,002,868.22	—
预收款项	185,976,293.06	185,976,293.06	—
应付职工薪酬	25,127,905.76	25,127,905.76	—
应交税费	115,605,878.21	115,605,878.21	—
其他应付款	11,755,132,694.90	11,594,384,268.59	-160,748,426.31
其中：应付利息	160,748,426.31	—	-160,748,426.31
应付股利	—	—	—
持有待售负债	—	—	—
一年内到期的非流动负债	1,855,122,564.14	2,015,870,990.45	160,748,426.31
其他流动负债	1,025,315,277.78	1,025,315,277.78	—
流动负债合计	15,025,283,482.07	15,025,283,482.07	—
非流动负债：			
长期借款	645,500,000.00	645,500,000.00	—
应付债券	6,681,511,747.65	6,681,511,747.65	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	—	—	—
长期应付款	—	—	—
长期应付职工薪酬	—	—	—
预计负债	—	—	—
递延收益	14,114,567.61	14,114,567.61	—
递延所得税负债	—	—	—
其他非流动负债	500,000,000.00	500,000,000.00	—
非流动负债合计	7,841,126,315.26	7,841,126,315.26	—
负债合计	22,866,409,797.33	22,866,409,797.33	—
所有者权益：			
实收资本	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00	—
其他权益工具	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00	—
资本公积	30,214,762.36	30,214,762.36	—
减：库存股	—	—	—

项目	2018年12月31日	2019年1月1日	调整数
其他综合收益	-5,248,785.38	-5,248,785.38	—
专项储备	—	—	—
盈余公积	812,811,976.25	812,811,976.25	—
未分配利润	4,185,398,637.65	4,185,398,637.65	—
所有者权益合计	8,623,176,590.88	8,623,176,590.88	
负债和所有者权益总计	31,489,586,388.21	31,489,586,388.21	

(4) 首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

①于2019年1月1日，执行新金融工具准则前后金融资产的分类和计量对比表

A. 合并财务报表

2018年12月31日（原金融工具准则）			2019年1月1日（新金融工具准则）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	8,202,541,230.02	货币资金	摊余成本	8,202,541,230.02
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	89,725,527.24	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	89,725,527.24
应收票据	摊余成本	27,329,787.58	应收票据	摊余成本	27,329,787.58
应收账款	摊余成本	628,422,271.30	应收账款	摊余成本	628,422,271.30
其他应收款	摊余成本	4,216,136,062.35	其他应收款	摊余成本	4,215,367,675.16
一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,266,478.81	一年内到期的非流动资产	摊余成本	70,488,828.82
一年内到期的非流动资产	摊余成本	250,000,000.00	一年内到期的非流动资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	250,000,000.00
其他流动资产	摊余成本	46,624,797.28	其他流动资产	摊余成本	46,927,071.43
其他流动资产	摊余成本	1,600,000.00	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,600,000.00
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	238,371,107.30	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	238,371,107.30
可供出售金融资产	以成本计量（债务工具）	3,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	3,000,000.00

2018年12月31日（原金融工具准则）			2019年1月1日（新金融工具准则）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
长期应收款	摊余成本	47,514,497.64	长期应收款	摊余成本	47,514,497.64
其他非流动资产	摊余成本	9,118,915.54	债权投资	摊余成本	9,362,678.57
其他非流动资产	摊余成本	24,001,852.66	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	24,001,852.66
其他非流动资产	摊余成本	350,000,000.00	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	350,000,000.00

B. 母公司财务报表

2018年12月31日（原金融工具准则）			2019年1月1日（新金融工具准则）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	2,115,061,937.99	货币资金	摊余成本	2,115,061,937.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	772,809.98	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	772,809.98
应收票据	摊余成本	26,813,253.02	应收票据	摊余成本	26,813,253.02
应收账款	摊余成本	89,617,223.22	应收账款	摊余成本	89,617,223.22
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	352,840,895.09	其他非流动金融资产	以公允价值计量且变动计入其他综合收益	352,840,895.09

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	0、3、5、6、9、10、13、16
营业税	应税收入	5
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2

2、企业所得税

本年度本公司（母公司）及境内子公司企业所得税税率为25%。

本公司境外注册的子公司厦联发有限公司系注册于香港特别行政区的有限公司，执行香港特别行政区法律，利得税税率为 16.5%。

根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例、《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13 号）等规定，“自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。”本公司之子公司联客荟等公司满足上述规定，享受相应的税收优惠。

3、房产税

本公司（母公司）及在厦门注册的子公司属于内资企业的房产税按照房产原值的 70%为纳税基准，税率为 1.2%；或以租金收入为纳税基准，税率为 12%；属于外商投资企业的房产税以年初房产净值为税基，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。外地注册的子公司按当地的税收政策缴纳房产税。

4、土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额未超过扣除项目金额之和 20%的，免缴土地增值税；增值额超过 20%的，按税法规定的四级超率累进税率（30%-60%）计缴。根据国家税务总局“国税发〔2006〕187 号文”和各地方税务局的有关规定，本公司从事房地产开发的子公司按实际房地产销售增值额计算缴交土地增值税。

5、个人所得税

员工个人所得税由本公司代扣代缴。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	10,699.19	24,372.47
银行存款	6,717,774,747.79	5,451,699,874.64
其他货币资金	3,092,386,917.13	2,750,816,982.91
合计	9,810,172,364.11	8,202,541,230.02
其中：存放在境外的款项总额	37,245,584.14	40,573,825.230

(1) 其他货币资金年末余额为 3,092,386,917.13 元，主要系银行承兑汇票保证金、保

函保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金、预售保证金等。

(2) 银行存款中 136,582.44 元、其他货币资金中 2,781,208,208.73 元由于不能随时用于支付，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

2. 交易性金融资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	96,114,033.89	—
其中：债务工具投资	18,600,000.00	—
权益工具投资	77,514,033.89	—
合计	96,114,033.89	—

3. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
交易性金融资产	—	89,725,527.24
其中：权益工具投资	—	89,725,527.24

4. 应收票据

种 类	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	30,188,910.00	—	30,188,910.00	27,329,787.58	—	27,329,787.58

说明：不存在客观证据表明本公司应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

5. 应收账款

(1) 按账龄披露

	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	578,265,467.43
1 至 2 年	63,730,642.76
2 至 3 年	28,097,995.67
3 至 4 年	5,037,033.30
4 至 5 年	126,936.00
5 年以上	6,674,490.09
小计	681,932,565.25
减：坏账准备	69,765,722.06
合计	612,166,843.19

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2019 年 12 月 31 日（按简化模型计提）

类 别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	22,536,038.00	3.30	22,536,038.00	100.00	—
按组合计提坏账准备	659,396,527.25	96.70	47,229,684.06	7.16	612,166,843.19
组合 1：应收建发股份合并范围内关联方款项	675,272.41	0.10	—	—	675,272.41
组合 2：应收其他客户款项	658,721,254.84	96.60	47,229,684.06	7.17	611,491,570.78
合计	681,932,565.25	100.00	69,765,722.06	10.23	612,166,843.19

②2018 年 12 月 31 日（按已发生损失模型计提）

类 别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	5,230,197.88	0.77	3,661,138.52	70.00	1,569,059.36
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	675,108,694.13	98.75	49,241,268.77	7.29	625,867,425.36
组合 1：风险较低的应收款项	9,511,951.79	1.39	—	—	9,511,951.79
组合 2：账龄组合	665,596,742.34	97.36	49,241,268.77	7.40	616,355,473.57
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	3,285,955.26	0.48	2,300,168.68	70.00	985,786.58
合计	683,624,847.27	100.00	55,202,575.97	8.07	628,422,271.30

坏账准备计提的具体说明：

①2019 年按单项计提坏账准备的应收账款

应收款项	2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
敦信控股有限公司	10,660,000.00	10,660,000.00	100.00	预计无法收回
其他零星客户	11,876,038.00	11,876,038.00	100.00	预计无法收回
合计	22,536,038.00	22,536,038.00	100.00	

②2019 年 12 月 31 日，按组合 2：应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	577,980,407.69	28,898,910.12	5.00
1-2 年	57,101,780.72	5,710,178.07	10.00
2-3 年	12,148,480.73	3,644,544.22	30.00
3-4 年	4,978,293.70	2,489,146.85	50.00
4-5 年	126,936.00	101,548.80	80.00
5 年以上	6,385,356.00	6,385,356.00	100.00
合计	658,721,254.84	47,229,684.06	7.17

本期坏账准备计提金额的依据：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

③2018 年按组合 2：账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	548,072,402.70	27,403,770.13	5.00
1 至 2 年	84,270,873.26	8,427,087.33	10.00
2 至 3 年	25,778,684.38	7,733,605.31	30.00
3 至 4 年	1,040,026.00	520,013.00	50.00
4 至 5 年	6,389,815.00	5,111,852.00	80.00
5 年以上	44,941.00	44,941.00	100.00
合计	665,596,742.34	49,241,268.77	7.40

(3) 本期坏账准备的变动情况

类 别	2018 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2019 年 1 月 1 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
				计提	收回或转回	转销或核 销	
应收账款坏账准备	55,202,575.97	—	55,202,575.97	16,574,730.80	1,991,322.71	20,262.00	69,765,722.06

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	20,262.00

6. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,195,033,827.09	99.66	281,218,133.31	97.75
1 至 2 年	3,649,082.60	0.30	5,483,578.67	1.91
2 至 3 年	34,707.33	0.01	773,587.87	0.27
3 年以上	368,874.73	0.03	213,611.35	0.07
合计	1,199,086,491.75	100.00	287,688,911.20	100.00

7. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	—	768,387.19
应收股利	—	—
其他应收款	4,534,224,283.36	4,215,367,675.16
合计	4,534,224,283.36	4,216,136,062.35

(2) 应收利息

①分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
定期存款	—	768,387.19
小计	—	768,387.19
减：坏账准备	—	—
合计	—	768,387.19

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	2,893,297,934.42
1 至 2 年	1,209,636,873.51
2 至 3 年	289,063,778.42
3 至 4 年	159,860,752.40
4 至 5 年	52,937,412.92
5 年以上	33,244,961.43
小计	4,638,041,713.10
减：坏账准备	103,817,429.74
合计	4,534,224,283.36

②按款项性质分类情况

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
建发股份合并范围外及合作方经营往来款项	3,425,536,315.11	2,370,805,597.20
保证金及押金	797,346,083.58	1,584,111,574.58
其他往来款	340,772,937.86	305,150,333.36
代垫费用	67,745,192.91	61,426,377.46
应收担保代位追偿款	5,661,604.12	8,166,567.15
其他	979,579.52	—
应收个人代扣款	—	3,927,353.24
小计	4,638,041,713.10	4,333,587,802.99
减：坏账准备	103,817,429.74	118,220,127.83
合计	4,534,224,283.36	4,215,367,675.16

③按坏账计提方法分类披露

A. 截至 2019 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	4,558,437,084.43	35,158,155.70	4,523,278,928.73
第二阶段	67,420,715.07	59,467,320.33	7,953,394.74
第三阶段	12,183,913.60	9,191,953.71	2,991,959.89
合计	4,638,041,713.10	103,817,429.74	4,534,224,283.36

截至 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	4,558,437,084.43	0.77	35,158,155.70	4,523,278,928.73
组合 4: 应收建发股份合并范围 外关联方及合作方经营往来款项	3,425,536,315.11	0.10	3,425,536.32	3,422,110,778.79
组合 5: 应收出口退税、员工暂 借款、押金和保证金	803,007,687.70	—	—	803,007,687.70
组合 6: 应收其他款项	329,893,081.62	9.62	31,732,619.38	298,160,462.24
合计	4,558,437,084.43	0.77	35,158,155.70	4,523,278,928.73

截至 2019 年 12 月 31 日，处于第二阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
组合 6: 应收其他款项	67,420,715.07	88.20	59,467,320.33	7,953,394.74

截至 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	12,183,913.60	75.44	9,191,953.71	2,991,959.89

2019 年 12 月 31 日，按组合 6: 应收其他款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	124,145,557.69	6,207,277.92	5.00
1-2 年	189,753,797.22	18,975,379.73	10.00
2-3 年	9,827,598.26	2,948,279.48	30.00
3-4 年	5,119,101.87	2,559,550.95	50.00
4-5 年	39,791,450.07	31,833,160.05	80.00
5 年以上	28,676,291.58	28,676,291.58	100.00
合计	397,313,796.69	91,199,939.71	22.95

本期坏账准备计提金额的依据：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

B. 截止 2018 年 12 月 31 日的坏账准备按已发生损失模型计提如下：

类 别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,329,881,331.53	99.91	115,810,127.83	2.67	4,214,071,203.70
组合 1: 风险较低的应收款项	3,096,546,924.63	71.45	—	—	3,096,546,924.63
组合 2: 账龄组合	1,233,334,406.90	28.46	115,810,127.83	9.39	1,117,524,279.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,706,471.46	0.09	2,410,000.00	65.02	1,296,471.46
合计	4,333,587,802.99	100.00	118,220,127.83	2.73	4,215,367,675.16

2018 年 12 月 31 日，按组合 2：账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	977,793,141.72	48,889,639.12	5.00
1 至 2 年	165,109,062.07	16,510,906.23	10.00
2 至 3 年	18,771,292.85	5,631,387.85	30.00
3 至 4 年	42,157,788.13	21,078,894.08	50.00
4 至 5 年	29,019,107.95	23,215,286.37	80.00
5 年以上	484,014.18	484,014.18	100.00
合计	1,233,334,406.90	115,810,127.83	9.39

④坏账准备的变动情况

类 别	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更	2019 年 1 月 1 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
				计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	118,220,127.83	—	118,220,127.83	10,207,490.03	24,601,388.12	8,800.00	103,817,429.74

⑤实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	8,800.00

8. 存货

(1) 存货分类

存货种类	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	55,407,020,904.16	461,579,409.83	54,945,441,494.33	43,143,522,375.79	264,937,399.84	42,878,584,975.95
开发产品	2,196,009,880.49	33,275,194.58	2,162,734,685.91	2,164,076,634.97	35,970,241.30	2,128,106,393.67
库存商品	114,644,458.16	—	114,644,458.16	107,542,078.42	—	107,542,078.42
发出商品	23,790,172.91	—	23,790,172.91	12,138,371.08	—	12,138,371.08
建造合同形成的 已完工未结算资产	2,954,790.35	—	2,954,790.35	13,620,888.45	—	13,620,888.45
消耗性生物资产	4,662,697.71	—	4,662,697.71	4,807,445.70	—	4,807,445.70
合 计	57,749,082,903.78	494,854,604.41	57,254,228,299.37	45,445,707,794.41	300,907,641.14	45,144,800,153.27

说明：期末存货抵押情况见本附注五、35。

(2) 存货跌价准备

存货种类	2018年12月31日	本年增加		本年减少		2019年12月31日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	264,937,399.84	264,157,973.25	—	30,204,880.25	37,311,083.01	461,579,409.83
开发产品	35,970,241.30	4,053,747.65	37,311,083.01	44,059,877.38	—	33,275,194.58
合 计	300,907,641.14	268,211,720.90	37,311,083.01	74,264,757.63	37,311,083.01	494,854,604.41

说明：本期存货跌价准备的其他增加、减少系由开发成本转入开发产品。

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额	因可变现净值上升而转回、因出售而转销
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	因可变现净值上升而转回、因出售而转销

(3) 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明：

截至2019年12月31日，期末存货余额中借款费用资本化金额1,478,635,993.77元。

9. 一年内到期的非流动资产

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的理财产品	600,000,000.00	250,000,000.00
一年内到期的长期应收款	62,893,196.31	60,979,375.45

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的存出担保保证金	—	9,287,103.36
一年内到期的债权投资	6,899,475.34	—
合计	669,792,671.65	320,266,478.81

10. 其他流动资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预缴增值税	863,201,871.96	526,657,410.34
进项税额	583,808,068.90	548,479,846.14
预缴土地增值税	336,937,860.00	236,331,057.45
预缴其他税费	82,094,830.93	66,246,344.61
预缴所得税	63,166,506.73	989,503.02
长江证券-资产支持专项计划（优先级）	19,833,139.73	—
存出担保保证金	18,540,760.51	34,624,797.28
定期存款	—	12,000,000.00
预缴营业税	1,608,242.43	1,608,242.43
理财产品	—	1,600,000.00
合计	1,969,191,281.19	1,428,537,201.27

11. 债权投资

(1) 债权投资情况

项 目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
存出担保保证金	19,118,915.54	—	19,118,915.54	—	—	—
长江证券-资产支持专项计划（优先级）	200,392,375.34	—	200,392,375.34	—	—	—
小计	219,511,290.88	—	219,511,290.88	—	—	—
减：一年内到期的债权投资	6,899,475.34	—	6,899,475.34	—	—	—
合计	212,611,815.54	—	212,611,815.54	—	—	—

12. 可供出售的金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	—	—	—	3,000,000.00	—	3,000,000.00
可供出售权益工具	—	—	—	238,371,107.30	—	238,371,107.30
其中：按成本计量的	—	—	—	238,371,107.30	—	238,371,107.30
合计	—	—	—	241,371,107.30	—	241,371,107.30

(2) 按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日
南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00
厦门弘盛 联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00	—	100,000,000.00	—
上海麓麟投资管理中心（有限合伙）	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	50,000,000.00	—	11,628,892.70	38,371,107.30
厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00
合计	350,000,000.00	—	111,628,892.70	238,371,107.30

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	2017 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2018 年 12 月 31 日		
南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）	—	—	—	—	16.61	973,832.85
厦门弘盛 联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	—	—	—	—	—	—
上海麓麟投资管理中心（有限合伙）	—	—	—	—	11.11	—
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	—	—	—	—	2.04	3,334,844.77
厦门市美桐股权投资基金合伙企业（有限合伙）	—	—	—	—	13.39	649,887.00
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	—	—	—	—	10.00	—
合计	—	—	—	—	—	4,958,564.62

13. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日			折现率 区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款销售商品	70,181,890.76	7,288,694.45	62,893,196.31	115,072,077.95	6,578,204.86	108,493,873.09	4.75%
减：一年内到期的长期应收款	70,181,890.76	7,288,694.45	62,893,196.31	64,849,007.19	3,869,631.74	60,979,375.45	4.75%
合计	—	—	—	50,223,070.76	2,708,573.12	47,514,497.64	—

(2) 按坏账计提方法分类披露

①截至 2019 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	70,181,890.76	7,288,694.45	62,893,196.31
第二阶段	—	—	—
第三阶段	—	—	—
合计	70,181,890.76	7,288,694.45	62,893,196.31

A. 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的长期应收款的坏账准备计提如下：

类 别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	70,181,890.76	10.39	7,288,694.45	62,893,196.31
组合 2：分期收款销售商品	70,181,890.76	10.39	7,288,694.45	62,893,196.31
合计	70,181,890.76	10.39	7,288,694.45	62,893,196.31

②截止 2018 年 12 月 31 日的坏账准备按已发生损失模型计提如下：

类 别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的长期应收款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计提坏账准备的长期应收款	115,072,077.95	100.00	6,578,204.86	5.72	108,493,873.09
单项金额不重大但单独计提坏账准备的长期应收款	—	—	—	—	—
合计	115,072,077.95	100.00	6,578,204.86	5.72	108,493,873.09

(3) 坏账准备的变动情况

类 别	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更	2019 年 1 月 1 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
				计提	收回或转回	转销或核销	
长期应收款坏账准备	6,578,204.86	—	6,578,204.86	710,489.59	—	—	7,288,694.45

14. 长期股权投资

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
宏发科技股份有限公司	696,803,518.00	—	58,166,259.24	79,252,654.53	453,812.92	—
重庆融联盛房地产开发有限公司	221,691,114.23	—	—	11,158,930.60	—	—
厦门华联电子股份有限公司	149,549,948.19	—	—	26,166,596.19	—	—
厦门联宏泰投资有限公司	10,642,208.12	—	—	6,366,012.57	—	—
厦门辉煌装饰工程有限公司	18,501,931.38	—	—	4,593,024.50	—	—
厦门蓝城联发投资管理有限公司	8,755,553.47	—	—	-902,506.55	—	—
南昌万湖房地产开发有限公司	41,237,506.53	—	—	-5,391,507.22	—	—
厦门建发优客会网络科技有限公司	669,221.61	—	—	-442,101.64	—	—
厦门利盛中泰房地产有限公司	5,530,010.99	—	—	-1,199,095.15	—	—
国信弘盛联发（厦门）股权投资基金管理有限公司	2,082,526.21	—	2,082,526.21	—	—	—
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	85,700.56	—	—	251,702.88	—	—
厦门蓝联欣企业管理有限公司	3,519,615.33	—	—	-48,345.85	—	—
南昌正润置业有限公司	526,086.33	—	—	79,147,636.33	—	—
厦门联发天地园区开发有限公司	58,803,475.19	—	—	-3,325,919.94	—	—
广西盛世泰房地产开发有限公司	15,005,992.45	—	—	-3,283,582.87	—	—
莆田联福城房地产有限公司	983,959.77	—	—	-983,959.77	—	—
苏州屿秀房地产开发有限公司	4,762,002.72	70,020,000.00	—	-675,825.00	—	—
南宁招商汇众房地产开发有限公司	10,872,079.84	—	—	12,663,368.40	—	—
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业	100,000,000.00	—	—	—	—	—

被投资单位	2018年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
临桂碧桂园房地产开发有限公司	-	-	-	885,815.65	-	-
南昌建美房地产有限公司	-	-	-	41,432,800.53	-	-
镇江扬启房地产开发有限公司	-	68,000,000.00	-	-1,194,747.58	-	-
赣州碧联房地产开发有限公司	-	-	-	104,612,163.96	-	-
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	-	200,000,000.00	-	591,161.60	-	-
合计	1,350,022,450.92	338,020,000.00	60,248,785.45	349,674,276.17	453,812.92	-

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			2019年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
宏发科技股份有限公司	27,310,637.77	-	-	691,033,088.44	-
重庆融联盛房地产开发有限公司	-	-	-	232,850,044.83	-
厦门华联电子股份有限公司	5,350,920.00	-	-	170,365,624.38	-
厦门联宏泰投资有限公司	-	-	-	17,008,220.69	-
厦门辉煌装饰工程有限公司	1,575,000.00	-	-	21,519,955.88	-
厦门蓝城联发投资管理有限公司	-	-	-	7,853,046.92	-
南昌万湖房地产开发有限公司	-	-	-	35,845,999.31	-
厦门建发优客会网络科技有限公司	-	-	-	227,119.97	-
厦门利盛中泰房地产有限公司	-	-	-	4,330,915.84	-
国信弘盛联发(厦门)股权投资基金管理有限公司	-	-	-	-	-
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	-	-	-	337,403.44	-
厦门蓝联欣企业管理有限公司	-	-	-	3,471,269.48	-
南昌正润置业有限公司	-	-	-	79,673,722.66	-
厦门联发天地园区开发有限公司	-	-	-	55,477,555.25	-
广西盛世泰房地产开发有限公司	-	-	-	11,722,409.58	-
莆田联福城房地产有限公司	-	-	-	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	-	-	-	74,106,177.72	-
南宁招商汇众房地产开发有	-	-	-	23,535,448.24	-

被投资单位	本期增减变动			2019年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
限公司					
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业	-	-	-	100,000,000.00	-
临桂碧桂园房地产开发有限公司	-	-	-	885,815.65	-
南昌建美房地产有限公司	-	-	-	41,432,800.53	-
镇江扬启房地产开发有限公司	-	-	-691,094.51	66,114,157.91	-
赣州碧联房地产开发有限公司	-	-	-	104,612,163.96	-
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	-	-	-	200,591,161.60	-
合计	34,236,557.77	-	-691,094.51	1,942,994,102.28	-

15. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
非上市权益工具投资	24,001,852.66	—

(2) 非交易性权益工具的投资情况

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
厦门软件职业技术学院	-	-	-	-	不满足控制条件	-

说明：厦门软件职业技术学院系由本公司之子公司厦门文都软件教育投资有限公司发起设立的行政事业单位。

16. 其他非流动金融资产

(1) 其他非流动金融资产明细

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
债务工具投资	153,000,000.00	—
权益工具投资	234,530,403.83	—
合计	387,530,403.83	—

说明：债务工具投资系长江证券-资产支持专项计划（次级）及信托保障基金。

(2) 其他非流动金融资产—权益工具投资明细

被投资单位	2019年1月1日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
南京华泰瑞联并购基金三号(有限合伙)	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	16.61	2,707,526.74
上海麓麟投资管理中心(有限合伙)	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	1.11	—
芒果文创(上海)股权投资基金合伙企业(有限合伙)	38,371,107.30	—	3,840,703.47	34,530,403.83	2.04	3,062,045.54
厦门市美桐股权投资基金合伙企业(有限合伙)	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	13.39	—
厦门海沧区华登小额贷款股份有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	10.00	4,600,000.00
合计	238,371,107.30	—	3,840,703.47	234,530,403.83	—	10,369,572.28

17. 投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.2018年12月31日	2,620,455,224.59	89,025,542.14	437,994,760.94	3,147,475,527.67
2.本期增加金额	418,964,438.28	—	212,311,908.62	631,276,346.90
(1) 外购	9,590,952.19	—	209,192,498.73	218,783,450.92
(2) 存货转入	397,202,041.10	—	—	397,202,041.10
(3) 固定资产转入	12,171,444.99	—	—	12,171,444.99
(4) 长期待摊费用转入	—	—	3,119,409.89	3,119,409.89
3.本期减少金额	168,599,213.54	—	—	168,599,213.54
(1) 处置	132,716,192.13	—	—	132,716,192.13
(2) 其他转出	35,883,021.41	—	—	35,883,021.41
4.2019年12月31日	2,870,820,449.33	89,025,542.14	650,306,669.56	3,610,152,661.03
二、累计折旧和累计摊销				
1.2018年12月31日	440,476,459.23	16,265,745.23	—	456,742,204.46
2.本期增加金额	88,248,920.19	1,620,049.32	—	89,868,969.51
(1) 计提或摊销	83,373,969.43	1,620,049.32	—	84,994,018.75

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
(1) 固定资产转入	4,874,950.76	—	—	4,874,950.76
3.本期减少金额	8,859,414.30	—	—	8,859,414.30
(1) 处置	5,968,809.28	—	—	5,968,809.28
(2) 其他转出	2,890,605.02	—	—	2,890,605.02
4.2019 年 12 月 31 日	519,865,965.12	17,885,794.55	—	537,751,759.67
三、减值准备	—	—	—	—
1.2018 年 12 月 31 日	8,304,204.08	—	—	8,304,204.08
2.本期增加金额	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2019 年 12 月 31 日	8,304,204.08	—	—	8,304,204.08
四、账面价值				
1.2019 年 12 月 31 日账面价值	2,342,650,280.13	71,139,747.59	650,306,669.56	3,064,096,697.28
2. 2018 年 12 月 31 日账面价值	2,171,674,561.28	72,759,796.91	437,994,760.94	2,682,429,119.13

(2)未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
溪语宸庐配套出租公寓	263,760,733.36	尚在办理中
乾景广场二期 65#66#67#68#楼商铺、酒店及地下室	240,709,324.41	尚在办理中
尚筑一期、二期部分商铺	171,680,762.63	尚在办理中
重庆九都府-商铺	60,517,071.23	尚在办理中
软件学院一期三（学生宿舍 FG、后勤保障用房）	34,162,753.35	尚在办理中
重庆九都国际二期-写字楼	33,078,847.21	尚在办理中
旭景 29#楼幼儿园	7,106,001.45	尚在办理中
联达山与城幼儿园及体育场	4,583,005.32	尚在办理中
旭景 50 号楼体育馆	4,147,837.60	尚在办理中
旭景 50#楼 4 层办公室	1,682,804.33	尚在办理中
旭景 50#楼 3 层办公室	1,621,734.59	尚在办理中
旭景 50#2 层办公室	1,556,303.72	尚在办理中

18. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产	261,441,837.71	277,195,639.01

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
固定资产清理	—	—
合计	261,441,837.71	277,195,639.01

(2) 固定资产

① 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设 备	固定资产改 良支出	其他设备	合计
一、账面原值：							
1.2018 年 12 月 31 日	241,917,353.11	20,472,167.51	39,574,618.99	58,366,563.29	1,696,000.00	19,433,628.16	381,460,331.06
2.本期增加金额	-	565,259.81	1,614,197.51	9,870,669.87	-	2,638,440.07	14,688,567.26
（1）购置	—	565,259.81	1,614,197.51	9,655,240.06	—	2,638,440.07	14,473,137.45
（2）其他增加	—	—	—	215,429.81	—	—	215,429.81
3.本期减少金额	12,171,444.99	3,970.00	1,684,419.34	2,119,545.91	-	25,649.60	16,005,029.84
（1）处置或报废	—	3,970.00	1,684,419.34	1,976,200.28	—	25,649.60	3,690,239.22
（2）转投资性房地产	12,171,444.99	—	—	—	—	—	12,171,444.99
（3）其他减少	—	—	—	143,345.63	—	—	143,345.63
4.2019 年 12 月 31 日	229,745,908.12	21,033,457.32	39,504,397.16	66,117,687.25	1,696,000.00	22,046,418.63	380,143,868.48
二、累计折旧							
1.2018 年 12 月 31 日	33,766,737.93	3,963,894.23	22,080,921.84	33,559,218.20	347,600.00	10,546,319.85	104,264,692.05
2.本期增加金额	8,683,945.70	867,586.76	2,530,129.20	7,473,001.58	50,393.82	1,782,578.89	21,387,635.95
（1）计提	8,683,945.70	867,586.76	2,530,129.20	7,326,202.25	50,393.82	1,782,578.89	21,240,836.62
（2）其他增加	—	—	—	146,799.33	—	—	146,799.33
3.本期减少金额	4,874,950.76	-	1,201,020.40	865,092.31	-	9,233.76	6,950,297.23
（1）处置或报废	-	-	1,201,020.40	852,342.63	—	9,233.76	2,062,596.79
（2）转投资性房地产	4,874,950.76	—	—	—	—	—	4,874,950.76
（3）其他减少	—	—	—	12,749.68	—	—	12,749.68
4.2019 年 12 月 31 日	37,575,732.87	4,831,480.99	23,410,030.64	40,167,127.47	397,993.82	12,319,664.98	118,702,030.77
三、减值准备	—	—	—	—	—	—	—
四、固定资产账面价值							
1.2019 年 12 月 31 日账面价值	192,170,175.25	16,201,976.33	16,094,366.52	25,950,559.78	1,298,006.18	9,726,753.65	261,441,837.71
2.2018 年 12 月 31 日账面价值	208,150,615.18	16,508,273.28	17,493,697.15	24,807,345.09	1,348,400.00	8,887,308.31	277,195,639.01

② 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	2019 年 12 月 31 日账面价值
房屋建筑物-南昌江岸汇景幼儿园	4,229,283.00

③ 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
荣君府办公室 2-3F	14,708,668.24	尚在办理中
桂林联泰办公楼	10,038,431.07	尚在办理中
莆田电商城 B2-3#10 楼	5,526,222.39	尚在办理中

19. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
在建工程	12,311,678.24	4,031,806.00

(2) 在建工程

①在建工程情况

项 目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
鼓浪屿工艺美院改造项目	7,703,068.91	—	7,703,068.91	1,119,966.32	—	1,119,966.32
博维科技节能改造项目	4,608,609.33	—	4,608,609.33	2,682,839.68	—	2,682,839.68
安联厂房	—	—	—	229,000.00	—	229,000.00
合计	12,311,678.24	—	12,311,678.24	4,031,806.00	—	4,031,806.00

②重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2019 年 12 月 31 日
鼓浪屿工艺美院改造项目	198,480,000.00	1,119,966.32	6,583,102.59	—	—	7,703,068.91
博维科技节能改造项目	7,260,000.00	2,682,839.68	1,925,769.65	—	—	4,608,609.33
安联厂房	229,000.00	229,000.00	—	—	229,000.00	—
合计	205,969,000.00	4,031,806.00	8,508,872.24	—	229,000.00	12,311,678.24

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度 (%)	资金来源
鼓浪屿工艺美院改造项目	3.88	5	自筹资金
博维科技节能改造项目	63.48	60	自筹资金
安联厂房	100	100	自筹资金

20. 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	计算机软件	非专利技术	合计
一、账面原值				
1.2018年12月31日	660,000.00	10,941,121.30	3,776,464.34	15,377,585.64
2.本期增加金额	—	11,539,310.12	328,323.27	11,867,633.39
（1）购置	—	11,539,310.12	328,323.27	11,867,633.39
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2019年12月31日	660,000.00	22,480,431.42	4,104,787.61	27,245,219.03
二、累计摊销				
1.2018年12月31日	395,460.00	6,959,691.69	944,116.08	8,299,267.77
2.本期增加金额	13,200.00	1,229,000.53	405,464.16	1,647,664.69
（1）计提	13,200.00	1,229,000.53	405,464.16	1,647,664.69
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2019年12月31日	408,660.00	8,188,692.22	1,349,580.24	9,946,932.46
三、减值准备	—	—	—	—
四、账面价值				
1.2019年12月31日账面价值	251,340.00	14,291,739.20	2,755,207.37	17,298,286.57
2.2018年12月31日账面价值	264,540.00	3,981,429.61	2,832,348.26	7,078,317.87

21. 开发支出

(1) 开发支出变动情况

项 目	2018年12月31日	本期增加金额		本期减少金额			2019年12月31日
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
W-Home 科技住宅体系	648,320.49	2,061,616.59	566,037.72	—	—	—	3,275,974.80
绿色建筑关键技术研究及设备开发	—	970,873.79	—	—	—	—	970,873.79

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额			2019 年 12 月 31 日
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
云端控制服务平台	566,037.72	—	—	—	—	566,037.72	—
合计	1,214,358.21	3,032,490.38	566,037.72	—	—	566,037.72	4,246,848.59

22. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2019 年 12 月 31 日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
江西洪都新府置业有限公司	24,156,437.94	—	—	57,972.06	—	24,098,465.88
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76	—	—	—	—	24,864,401.76
厦门联发智能科技股份有限公司	1,701,711.08	—	—	—	—	1,701,711.08
桂林联发盛泰物业服务服务有限公司	162,240.26	—	—	—	—	162,240.26
福建联梁盛房地产开发有限公司	318,379.42	—	—	318,379.42	—	—
福建省联发英良置业有限公司	16,464,193.04	—	—	16,464,193.04	—	—
福建省邦宏投资管理有限公司	1,795,275.72	—	—	—	—	1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42	—	—	—	—	6,679,128.42
合计	76,141,767.64	—	—	16,840,544.52	—	59,301,223.12

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2018 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2019 年 12 月 31 日
		计提	其他增加	处置	其他减少	
福建省邦宏投资管理有限公司	1,795,275.72	—	—	—	—	1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42	—	—	—	—	6,679,128.42
合计	8,474,404.14	—	—	—	—	8,474,404.14

说明：本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率为 0%-3%，不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作

为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期期末对商誉计提减值准备 8,474,404.14 元（上期期末：8,474,404.14 元）。

23. 长期待摊费用

项 目	年初数	本年增加	本年减少		年末数
			本年摊销	其他减少	
办公室装修款	49,765,293.05	8,080,998.57	12,616,610.68	3,119,409.89	42,110,271.05
厂房消防改造	6,249,995.23	—	2,781,555.73	—	3,468,439.50
厂房装修	1,407,529.69	2,775,228.60	743,050.40	—	3,439,707.89
黄金工业园环保改造工程款	99,666.79	—	51,999.96	—	47,666.83
其他	452,281.06	179,068.84	22,847.28	—	608,502.62
合 计	57,974,765.82	11,035,296.01	16,216,064.05	3,119,409.89	49,674,587.89

说明：本期其他减少系转入投资性房地产。

24. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	40,117,517.12	10,029,379.30	489,174,533.20	122,277,743.02
信用减值准备	174,411,670.54	43,561,246.71	—	—
预提成本费用	1,085,232,053.08	271,308,013.31	720,699,307.33	180,174,826.85
可抵扣亏损	474,775,433.71	118,693,858.45	375,066,948.81	92,877,288.13
内部交易未实现利润	881,961,066.07	220,490,266.52	506,214,780.60	126,553,695.15
预收售房款	3,044,112,913.42	761,028,228.41	3,389,508,438.97	847,377,109.78
投资性房地产计税基础差异	15,451,482.57	3,862,870.64	15,451,482.57	3,862,870.64
未到期责任准备金和担保赔偿准备	38,556,758.00	9,639,189.50	72,999,458.00	18,249,864.50
递延收益	18,215,015.63	4,553,753.91	20,204,548.40	5,051,137.10
到期风险补助	13,300,000.00	3,325,000.00	11,990,000.00	2,997,500.00
交易性金融工具的公允价值变动	9,798,401.63	2,449,600.41	23,559,216.66	5,889,804.17
广告及业务宣传费超支	15,828,513.41	3,957,128.37	5,784,357.50	1,446,089.37
合 计	5,811,760,825.18	1,452,898,535.53	5,630,653,072.04	1,406,757,928.71

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	190,363,185.83	47,590,796.46	240,691,861.60	60,172,965.40
预缴税金	360,578,755.74	90,144,689.02	302,873,439.61	75,718,359.97
交易性金融工具的公允价值变动	5,628,323.60	1,407,080.90	12,680,300.32	3,170,075.08
存货计税基础差异	22,601,719.70	5,650,429.93	24,560,640.89	6,140,160.22
合计	579,171,984.87	144,792,996.31	580,806,242.42	145,201,560.67

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债于 2019 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2019 年 12 月 31 日余额	递延所得税资产和负债于 2018 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2018 年 12 月 31 日余额
递延所得税资产	93,069,310.52	1,359,829,225.01	80,531,381.29	1,326,226,547.42
递延所得税负债	93,069,310.52	51,723,685.79	80,531,381.29	64,670,179.38

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	553,648,853.36	38,085.86
可抵扣亏损	686,630,974.36	643,223,227.07
合计	1,240,279,827.72	643,261,312.93

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
2019 年	—	203,782.42
2020 年	30,558,935.80	53,673,232.79
2021 年	146,023,528.64	179,953,545.34
2022 年	113,602,121.45	120,351,078.34
2023 年	218,348,356.50	289,041,588.18
2024 年	178,098,031.97	—
合计	686,630,974.36	643,223,227.07

25. 其他非流动资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
对厦门软件职业技术学院的投资	—	24,001,852.66
定期存款	—	9,118,915.54

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预付工程款	7,341,188.28	3,241,759.71
无形资产预付款	2,508,441.26	818,348.01
预付房屋、设备款	600,806.00	963,146.71
理财产品	—	350,000,000.00
预付投资款	—	113,876,258.02
合计	10,450,435.54	502,020,280.65

26. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
保证借款	437,522,371.10	512,660,000.00

说明：保证借款明细如下

借款人	2019 年 12 月 31 日	担保人
厦门联发工程管理有限公司	10,012,083.34	联发集团有限公司
厦门联信诚有限公司	245,065,460.58	联发集团有限公司
厦门联仪通有限公司	2,100,000.00	联发集团有限公司
厦联发有限公司	140,844,827.18	厦门建发股份有限公司
厦门联发智能科技股份有限公司	10,000,000.00	厦门金海峡投资有限公司
厦门联发智能科技股份有限公司	9,500,000.00	金原融资担保有限公司
厦门丝柏科技有限公司	15,000,000.00	金原融资担保有限公司
建联集成（厦门）科技有限公司	5,000,000.00	厦门丝柏科技有限公司、厦门 安卓电子科技有限公司
合 计	437,522,371.10	

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

2019 年 12 月 31 日，不存在已逾期未偿还的短期借款。

27. 应付票据

种 类	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	7,570,000.00	—

28. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付开发成本款	4,138,925,813.50	3,238,472,134.84
应付货款（贸易）	58,164,935.27	52,962,362.20
应付工程款	11,164,619.38	21,728,898.23
应付其他款项	69,797,511.60	35,024,321.98
合计	4,278,052,879.75	3,348,187,717.25

(2) 期末账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
中国建筑第八工程局有限公司	31,278,449.87	未到合同结算期
福建省九龙建设集团有限公司	18,202,098.79	未到合同结算期
厦门百能建设工程有限公司	14,581,194.86	未到合同结算期
中建三局集团有限公司	11,087,351.12	未到合同结算期
重庆建工第三建设有限责任公司	9,438,500.38	未到合同结算期
合计	84,587,595.02	—

29. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
预收售房款	25,207,249,841.66	21,592,313,452.61
预收货款	423,537,205.22	383,806,580.94
其他	77,940,270.51	60,217,523.49
合计	25,708,727,317.39	22,036,337,557.04

(2) 期末账龄超过 1 年的重要预收款项

项 目	2019 年 12 月 31 日	未偿还或结转的原因
预收售房款	7,653,681,180.92	尚未交房

30. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	298,825,114.25	739,016,376.61	769,594,278.61	268,247,212.25
二、离职后福利-设定提存计划	117,323.85	38,319,705.70	38,111,951.49	325,078.06
合计	298,942,438.10	777,336,082.31	807,706,230.10	268,572,290.31

(2) 短期薪酬列示

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	286,964,505.62	658,272,893.61	689,075,147.07	256,162,252.16
二、职工福利费	—	29,426,483.11	29,426,483.11	—
三、社会保险费	21,541.20	15,781,069.28	15,439,699.23	362,911.25
其中：医疗保险费	20,290.18	13,779,590.11	13,443,356.89	356,523.40
工伤保险费	412.10	664,206.03	662,903.15	1,714.98
生育保险费	838.92	1,337,273.14	1,333,439.19	4,672.87
四、住房公积金	205,498.80	24,168,907.57	23,964,705.88	409,700.49
五、工会经费和职工教育经费	11,633,568.63	11,367,023.04	11,688,243.32	11,312,348.35
合计	298,825,114.25	739,016,376.61	769,594,278.61	268,247,212.25

(3) 设定提存计划列示

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
离职后福利：	117,323.85	38,319,705.70	38,111,951.49	325,078.06
1.基本养老保险	100,585.67	29,023,129.43	28,878,873.66	244,841.44
2.失业保险费	772.78	1,468,502.53	1,463,899.91	5,375.40
3.企业年金缴费	15,965.40	7,828,073.74	7,769,177.92	74,861.22
合计	117,323.85	38,319,705.70	38,111,951.49	325,078.06

31. 应交税费

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
增值税	152,668,406.92	177,088,355.14
土地增值税	890,673,244.56	620,429,101.80
企业所得税	832,511,889.38	1,159,058,902.83
城市维护建设税	10,474,429.31	9,243,408.65
教育费附加	5,415,908.71	4,392,912.23
地方教育附加	3,547,982.09	2,772,906.78
房产税	6,082,073.24	5,665,720.22
个人所得税	5,672,502.62	1,687,154.09
土地使用税	4,254,742.35	4,571,900.86
营业税	—	218,850.76
其他税种	4,195,166.40	4,290,465.62
合计	1,915,496,345.58	1,989,419,678.98

32. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应付利息	—	182,847,419.23
应付股利	—	—
其他应付款	8,232,139,679.28	6,020,375,202.72
合计	8,232,139,679.28	6,203,222,621.95

(2) 应付利息

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
债券利息	—	156,993,726.03
分期付息到期还本的长期借款利息	—	16,801,201.98
短期借款应付利息	—	9,052,491.22
合计	—	182,847,419.23

(3) 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
往来款	7,689,035,030.47	5,565,967,627.07
押金及保证金	196,779,888.81	189,093,910.72
代收代付款	304,662,623.43	199,310,203.28
预提税费及费用	31,177,517.33	47,067,808.04
其他	10,484,619.24	18,935,653.61
合计	8,232,139,679.28	6,020,375,202.72

33. 一年内到期的非流动负债

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	2,223,502,230.46	2,530,710,569.68
一年内到期的应付债券	2,386,969,719.58	699,332,564.14
一年内到期的长期应付款项	141,356,520.93	—
一年内到期的其他非流动负债	869,444.45	—
合计	4,752,697,915.42	3,230,043,133.82

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押借款	66,348,464.70	32,000,000.00

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
抵押借款	1,692,693,776.77	1,104,920,569.68
保证借款	464,459,988.99	1,393,790,000.00
合 计	2,223,502,230.46	2,530,710,569.68

说明：抵押、保证、质押借款详见本附注五、35。

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	700,000,000.00	2016 年 7 月 28 日	3 年	700,000,000.00
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)	1,000,000,000.00	2015 年 9 月 24 日	5 年	1,000,000,000.00
联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2017 年 5 月 4 日	3 年	1,200,000,000.00
合 计	2,900,000,000.00	—	—	2,900,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	2018 年 12 月 31 日	本年增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2019 年 12 月 31 日
联发集团有限公司 2016 年非公开发行公司债券(第一期)	699,332,564.14	—	—	667,435.86	700,000,000.00	—
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)	997,231,687.33	—	11,276,712.33	1,577,728.81	—	1,010,086,128.47
联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	1,196,624,606.34	—	43,035,616.44	2,486,628.61	—	1,242,146,851.39
应付债券-一年内到期的利息	—	—	134,736,739.72	—	—	134,736,739.72
合 计	2,893,188,857.81	—	189,049,068.49	4,731,793.28	700,000,000.00	2,386,969,719.58

说明：一年内到期的应付债券详见本附注五、36。

(3) 一年内到期的长期应付款项

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
联发物业费资产支持专项计划	141,356,520.93	—

说明：一年内到期的长期应付款详见本附注五、37。

(4) 一年内到期的其他非流动负债

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	869,444.45	—

说明：一年内到期的其他非流动负债系应付利息，详见本附注五、39。

34. 其他流动负债

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
短期应付债券	1,011,955,196.72	1,025,315,277.78
担保赔偿准备	38,448,126.68	73,979,987.81
未到期责任准备金	26,932,163.81	25,695,198.75
政府补助	370,000.00	370,000.00
合计	1,077,705,487.21	1,125,360,464.34

(1) 短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
联发集团有限公司 2018 年度第一期超短期融资券	500,000,000.00	2018 年 7 月 5 日	270 日	500,000,000.00
联发集团有限公司 2018 年度第二期超短期融资券	500,000,000.00	2018 年 7 月 20 日	266 日	500,000,000.00
联发集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券	1,000,000,000.00	2019 年 3 月 13 日	240 日	1,000,000,000.00
联发集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券	1,000,000,000.00	2019 年 3 月 14 日	270 日	1,000,000,000.00
联发集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券	1,000,000,000.00	2019 年 8 月 16 日	366 日	1,000,000,000.00
合计	4,000,000,000.00	—	—	4,000,000,000.00

(续上表)

债券名称	2018 年 12 月 31 日余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019 年 12 月 31 日余额
联发集团有限公司 2018 年度第一期超短期融资券	513,450,000.00	—	6,568,493.15	250,000.00	520,268,493.15	—

债券名称	2018年12月31日余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019年12月31日余额
联发集团有限公司 2018年度第二期 超短期融资券	511,865,277.78	—	7,166,495.44	280,555.55	519,312,328.77	—
联发集团有限公司 2019年度第一期 超短期融资券	—	1,000,000,000.00	24,612,021.52	-1,333,333.00	1,023,278,688.52	—
联发集团有限公司 2019年度第二期 超短期融资券	—	1,000,000,000.00	27,540,983.61	-1,500,000.00	1,026,040,983.61	—
联发集团有限公司 2019年度第一期 短期融资券	—	1,000,000,000.00	12,900,833.33	-945,636.61	—	1,011,955,196.72
合计	1,025,315,277.78	3,000,000,000.00	78,788,827.05	-3,248,414.06	3,088,900,494.05	1,011,955,196.72

说明 1: "联发集团有限公司 2018 年度第一期超短期融资券"的代码为"011801222", 发行利率为 5.48%, 到期一次还本付息, 期限 270 天。

说明 2: "联发集团有限公司 2018 年度第二期超短期融资券"的代码为"011801321", 发行利率为 5.30%, 到期一次还本付息, 期限 266 天。

说明 3: "联发集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券"的代码为"011900591", 发行利率为 3.55%, 到期一次还本付息, 期限 240 天。

说明 4: "联发集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券"的代码为"011900609", 发行利率为 3.53%, 到期一次还本付息, 期限 270 天。

说明 5: "联发集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券"的代码为"41900298", 发行利率为 3.39%, 到期一次还本付息, 期限 366 天。

(2) 未到期责任准备金和担保赔偿准备

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

(3) 政府补助情况

补助项目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
南中广场热水智能系统节能改造	370,000.00	—	—	370,000.00

说明：根据“厦经信环资[2017]609号”《厦门市市级节约能源和循环经济发展专项资金管理办法》文件，本公司收到厦门市经济和信息化局 370,000.00 元，该资金用于南中广场热水智能系统节能改造项目的技改工程建设，预计于 2020 年完成建设。

35. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
质押借款	249,348,464.70	281,000,000.00
抵押借款	10,813,999,140.90	4,762,912,224.85
保证借款	2,940,096,655.67	2,312,718,678.84
小计	14,003,444,261.27	7,356,630,903.69
减：一年内到期的长期借款	2,223,502,230.46	2,530,710,569.68
合计	11,779,942,030.81	4,825,920,334.01

(2) 质押借款明细

借 款 人	2019年12月31日	质押物	担保人	其中：一年内到期金额
联发集团有限公司	116,160,708.34	厦门文都软件教育投资有限公司 100%股权	厦门联发（集团）房地产有限公司	36,160,708.34
厦门联发（集团）房地产有限公司	71,093,679.97	福建省联发英良置业有限公司 63%股权	联发集团有限公司	20,093,679.97
联发集团有限公司	62,094,076.39	本公司位于湖里大道 18 号物业五年内的租赁收益权、厦门联发商置有限公司位于湖里区湖里大道 22 号物业五年内的租赁收益权	厦门建发股份有限公司	10,094,076.39
合计	249,348,464.70	—	—	66,348,464.70

(3) 抵押借款明细

借 款 人	2019年12月31日	抵押物	担保人	其中：一年内到期金额
柳州联发置业有限公司	550,761,979.17	君悦兰亭土地使用权（桂（2018）	联发集团有限公司	761,979.17

借 款 人	2019 年 12 月 31 日	抵押物	担保人	其中：一年内到 期金额
		柳州市不动产权第 0041523 号、桂 (2018) 柳 州 市 不 动 产 权 第 0041522 号)		
沧鑫(厦门)置业有限公司	920,664,206.61	厦门中央公园土地使用权(权证 号: 闽 2018 厦门市不动产权第 0088145 号)	—	664,206.61
赣州联达房地产开发有限公司	254,405,518.06	赣州君悦华府土地使用权(权证 号: 赣 2018 赣县区不动产权第 0007104 号)	联发集团有限公司	20,405,518.06
桂林联欣置业有限公司	200,262,242.35	悦溪府土地使用权(权证号: 桂 2018 临桂区不动产权第 0005261 号)	联发集团有限公司	337,714.05
桂林欣联业置业有限公司	150,195,118.00	联发乾景御府土地使用权(权证 号: 桂 2019 桂林市不动产权第 0021491 号)	联发集团有限公司	221,666.67
九江联旅置业有限公司	380,609,041.10	九江君悦江山土地使用权(权证 号: 赣 2018 九江市不动产权第 0072772 号)	联发集团有限公司、江西省 旅游集团有限责任公司	120,609,041.10
联发集团九江房地产开发 有限公司	440,673,458.90	九江君悦湖土地使用权(权证号: 赣 2018 九江市不动产权第 0067273 号)	联发集团有限公司	105,673,458.90
联发集团联翔(杭州) 房地产开发有限公司	1,138,257,443.95	藏珑大境土地使用权(权证号: 浙 2018 余杭区不动产权第 0050101 号)	联发集团有限公司	1,757,443.95
联发集团武汉投资建设 有限公司	530,825,496.25	鄂州红莲半岛 8#地块土地使用权 (权证号: 鄂 2018 鄂州市不动产 权第 0033896 号)	联发集团有限公司	875,496.25
柳州联发置业有限公司	415,574,947.92	柳州滨江壹号二期土地使用权(权 证号: 桂 2017 柳州市不动产权第 0025919、0025917、0025911、 0025907 号)	联发集团有限公司	574,947.92
南昌联发置业有限公司	240,359,333.33	南昌联发广场写字楼第 25-35、37- 48F 房产	联发集团有限公司	45,359,333.33
南昌联悦置业有限公司	240,373,732.64	南昌时代天骄土地使用权(权证 号: 赣 2018 南昌县不动产权第 0007104 号)	联发集团有限公司	160,373,732.64

借 款 人	2019 年 12 月 31 日	抵押物	担保人	其中：一年内到 期金额
		号：赣 2018 南昌市不动产权第 0239252 号)		
南宁联发盛世置业有限公司	638,546,451.39	西棠春晓土地使用权(权证号：桂 2017 南宁市不动产权第 0112389 号)	联发集团有限公司	198,546,451.39
南宁联发置业有限公司	150,217,708.33	联发君悦土地使用权(权证号：桂 2017 南宁市不动产权第 0078455 号)	联发集团有限公司	217,708.33
莆田联欣泰置业有限公司	225,356,250.01	君领天玺土地使用权(权证号：闽 2018 莆田市不动产权第 CX01469 号)	联发集团有限公司	100,158,333.34
莆田联欣泰置业有限公司	374,592,166.66	君领天玺土地使用权(权证号：闽 2018 莆田市不动产权第 CX01471)	联发集团有限公司	46,072,833.33
泉州世茂世悦置业有限公司	350,772,138.89	泉州世茂云城土地使用权(权证号：闽 2018 晋江市不动产权第 0024303 号)	厦门联发(集团)房地产有限公司、上海世茂建设有限公司、厦门大唐房地产集团有限公司	772,138.89
厦门联发欣悦里置业有限公司	74,967,853.50	联发电子商城负一楼到四楼商场	联发集团有限公司	38,898,304.50
苏州联懋房地产开发有限公司	701,015,972.22	苏州棠颂土地使用权(权证号：苏 2018 苏州市吴江区不动产权第 9109144 号)	联发集团有限公司、联发集团重庆房地产开发有限公司	1,015,972.22
天津联达房地产开发有限公司	621,007,844.45	慧智园 9 号楼在建工程连同土地使用权(权证号：津 2019 西青区不动产权第 1004159 号)	联发集团有限公司	1,007,844.45
重庆联筑房地产开发有限公司	25,026,894.97	重庆君领西城土地使用权(权证号：渝 2018 大渡口区不动产权第 000933507 号)	联发集团有限公司	2,026,894.97
重庆金江联房地产开发有限公司	652,101,349.32	束悦府土地使用权(权证号：渝 2018 南岸区不动产权第 001032202 号、渝 2018 南岸区不动产权第 001032361 号、渝 2018 南岸区不动产权第 001032399 号、渝 2018 南岸区不动产权第 001032425 号)	联发集团有限公司、金科地产集团股份有限公司	1,101,349.32

借 款 人	2019 年 12 月 31 日	抵押物	担保人	其中：一年内到期金额
联发集团杭州房地产开发有限公司	140,213,354.17	藏珑玉墅土地使用权（权证号：浙 2017 余杭区不动产权第 0107215 号）	联发集团有限公司	140,213,354.17
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	601,132,083.34	溪语宸庐 80%土地使用权（权证号：浙 2018 杭州市不动产权第 0023870 号）	联发集团有限公司	601,132,083.34
联发集团南京房地产开发有限公司	517,825,404.86	南京翡翠方山土地使用权（权证号：苏 2018 宁江不动产权第 0044540 号）	联发集团有限公司	825,404.86
江门联粤房地产开发有限公司	182,493,750.00	江门悦澜山土地使用权（权证号：粤 2018 江门市不动产权第 0048809 号）	联发集团有限公司、南宁联泰房地产开发有限公司	102,493,750.00
Metro Award Tallawong Pty Ltd	95,767,400.51	34-42 Tallawong Rd, Rouse Hill 土地使用权（权证号：8-9/1249124）	Metro Award Tallawong Pty Ltd in its own capacity and as trustee of the Metro Award Tallawong Unit Trust	596,815.01
合计	10,813,999,140.90	—	—	1,692,693,776.77

(4) 保证借款明细

借 款 人	年末账面余额	担保人	其中：一年内到期金额
联发集团重庆房地产开发有限公司	294,311,371.32	联发集团有限公司	69,191,371.32
厦门联发商置有限公司	4,434,706.76	联发集团有限公司	4,434,706.76
厦门联发欣悦里置业有限公司	40,000,000.00	联发集团有限公司	40,000,000.00
厦门联信诚有限公司	26,986,139.21	联发集团有限公司	36,139.21
漳州联悦置业有限公司	60,079,166.66	联发集团有限公司	79,166.66
联发集团重庆房地产开发有限公司	594,590,662.33	联发集团有限公司	90,662.33
重庆联筑房地产开发有限公司	500,725,694.44	联发集团有限公司	50,725,694.44
联发集团有限公司	297,872,907.99	厦门建发集团有限公司	170,372,907.99
联发集团有限公司	993,427,777.79	厦门建发股份有限公司	1,861,111.11
联发集团有限公司	127,668,229.17	厦门建发股份有限公司	127,668,229.17
合计	2,940,096,655.67		464,459,988.99

36. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
公司债券	4,050,129,332.25	997,231,687.33
中期票据	2,486,743,179.46	2,392,436,801.44
非公开发行公司债券	1,016,981,917.57	3,991,175,823.02
非公开定向债务融资工具	1,621,343,387.19	—
小计	9,175,197,816.47	7,380,844,311.79
减：一年内到期的应付债券	2,386,969,719.58	699,332,564.14
合计	6,788,228,096.89	6,681,511,747.65

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	2018 年 12 月 31 日
联发集团有限公司 2015 年公司债券 (第二期)	1,000,000,000.00	2015-9-24	5 年	1,000,000,000.00	997,231,687.33
联发集团有限公司 2016 年非公开发 行公司债券(第一期)	700,000,000.00	2016-7-28	3 年	700,000,000.00	699,332,564.14
联发集团有限公司 2016 年非公开发 行公司债券(第二期)	800,000,000.00	2016-8-29	5 年	800,000,000.00	797,864,928.58
联发集团有限公司 2016 年非公开发 行公司债券(第三期)	1,500,000,000.00	2016-9-26	5 年	1,500,000,000.00	1,495,886,301.17
联发集团有限公司 2017 年度第一期 中期票据	1,200,000,000.00	2017-5-4	3 年	1,200,000,000.00	1,196,624,606.34
联发集团有限公司 2018 年非公开发 行公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2018-9-5	3 年	1,000,000,000.00	998,092,029.13
联发集团有限公司 2018 年度第一期 中期票据	1,200,000,000.00	2018-4-12	3 年	1,200,000,000.00	1,195,812,195.10
联发集团有限公司 2019 年面向合格 投资者公开发行公司债券（第一 期）品种一	1,500,000,000.00	2019-8-13	5 年	1,500,000,000.00	—
联发集团有限公司 2019 年面向合格 投资者公开发行公司债券（第一 期）品种二	1,500,000,000.00	2019-8-13	5 年	1,500,000,000.00	—
联发集团有限公司 2019 年非公开定 向债务融资工具（第一期）	300,000,000.00	2019-1-29	2 年	300,000,000.00	—
联发集团有限公司 2019 年非公开定	300,000,000.00	2019-8-22	3 年	300,000,000.00	—

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	2018年12月31 日
向债务融资工具（第二期）					
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第三期）	1,000,000,000.00	2019-11-27	3年	1,000,000,000.00	—
小计	12,000,000,000.00	—	—	12,000,000,000.00	7,380,844,311.79
减：一年内到期的应付债券	—	—	—	—	699,332,564.14
合 计	12,000,000,000.00	—	—	—	6,681,511,747.65

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019年12月31 日
联发集团有限公司2015年公司债券(第二期)	—	11,276,712.33	1,577,728.81	—	1,010,086,128.47
联发集团有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)	—	—	667,435.86	700,000,000.00	—
联发集团有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)	—	—	2,135,071.42	800,000,000.00	—
联发集团有限公司2016年非公开发行公司债券(第三期)	—	—	4,113,698.83	1,500,000,000.00	—
联发集团有限公司2017年度第一期中期票据	—	43,035,616.44	2,486,628.61	—	1,242,146,851.39
联发集团有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	—	18,210,410.96	679,477.48	—	1,016,981,917.57
联发集团有限公司2018年度第一期中期票据	—	47,013,698.63	1,770,434.34	—	1,244,596,328.07
联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	1,500,000,000.00	21,671,506.85	-416,999.71	—	1,521,254,507.14
联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	1,500,000,000.00	24,047,260.27	-5,258,563.63	—	1,518,788,696.64

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019年12月31日
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具(第一期)	300,000,000.00	14,222,465.75	-496,471.27	—	313,725,994.48
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具(第二期)	300,000,000.00	5,249,753.42	-399,964.08	—	304,849,789.34
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具(第三期)	1,000,000,000.00	4,321,643.84	-1,554,040.47	—	1,002,767,603.37
小计	4,600,000,000.00	189,049,068.49	5,304,436.19	3,000,000,000.00	9,175,197,816.47
减：一年内到期的应付债券	—	—	—	—	2,386,969,719.58
合计	4,600,000,000.00	189,049,068.49	5,304,436.19	3,000,000,000.00	6,788,228,096.89

说明1：联发集团有限公司2015年公司债券(第二期)为实名制记账式公司债券，债券期限5年，采取固定利率形式，票面年利率为4.20%，由厦门建发集团有限公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明2：联发集团有限公司2016年非公开发行公司债券(第一期)为实名制记账式公司债券，债券期限3年，采取固定利率形式，票面年利率为3.84%，由厦门建发集团有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明3：联发集团有限公司2016年非公开发行公司债券(第二期)为实名制记账式公司债券，债券期限5年，票面年利率为3.85%，由厦门建发集团有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。于第三年末，本公司有权赎回或调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

说明4：联发集团有限公司2016年非公开发行公司债券(第三期)为实名制记账式公司债券，债券期限5年，票面年利率为3.85%，由厦门建发集团有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。于第三年末，本公司有权赎回或调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

说明5：联发集团有限公司2017年度第一期中期票据为实名制记账式中期票据，中期票据期限3年，采取固定利率形式，票面年利率为5.50%，由厦门建发股份有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明6：联发集团有限公司2018年非公开发行公司债券(第一期)为实名制记账式公司债券，债券期限3年，采取固定利率形式，票面年利率为5.73%，由厦门建发股份有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明7：联发集团有限公司2018年度第一期中期票据为实名制记账式中期票据，中期票据期限3年，采取固定利率形式，票面年利率为5.10%，由厦门建发股份有限公司全额无条件不可撤销的连

带责任保证担保。

说明 8：联发集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种一为实名制记账式公司债券，债券期限 5 年，采取固定利率形式，票面年利率为 3.74%，由厦门建发集团有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。于第三年末，本公司有权赎回或调整票面利率，而投资者亦有权回售全部或部分债券。

说明 9：联发集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二为实名制记账式公司债券，债券期限 5 年，采取固定利率形式，票面年利率为 4.15%，由厦门建发集团有限公司全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明 10：联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第一期）为实名制记账式定向工具，期限 2 年，票面年利率为 5.15%。

说明 11：联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第二期）为实名制记账式定向工具，期限 3 年，票面年利率为 4.99%。

说明 12：联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第三期）为实名制记账式定向工具，期限 3 年，票面年利率为 4.78%。

37. 长期应付款

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
长期应付款	934,419,275.38	11,781,325.14
专项应付款	—	—
合计	934,419,275.38	11,781,325.14

(2) 按款项性质列示长期应付款

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
联发物业费资产支持专项计划	1,061,941,285.63	—
公共维修基金	13,834,510.68	11,781,325.14
小计	1,075,775,796.31	11,781,325.14
减：一年内到期的长期应付款	141,356,520.93	—
合计	934,419,275.38	11,781,325.14

说明 1：根据《联发集团物业费资产支持专项计划说明书》，本专项计划发行联发集团物业费资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级支持证券包括联发物业优先 01-09 共 9 档产品。该资产支持证券发行总规模为人民币 10.58 亿元，其中优先级为 9.08 亿元，次级为 1.5 亿元，发行日期为 2019 年 11 月 19 日，最迟到期日为 2028 年 7 月 15 日。

说明 2：公共维修基金系房地产业务子公司收取的房屋公共维修基金，其使用须经业主委员会批准。

38. 递延收益

(1) 递延收益情况

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	19,834,548.40	—	1,989,532.77	17,845,015.63	政府补助
土地价款补贴	19,709,600.00	—	—	19,709,600.00	土地价款补贴 (说明)
合计	39,544,148.40	—	1,989,532.77	37,554,615.63	—

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

(2) 涉及政府补助的项目

补助项目	2018 年 12 月 31 日	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	2019 年 12 月 31 日	与资产相关/与收益相关	说明
文化产业发展专项资金	8,500,000.00	—	—	500,000.00	—	8,000,000.00	与资产相关	说明 1
厦门湖里街道华美文创改造补助款	5,614,567.61	—	—	308,463.77	—	5,306,103.84	与资产相关	说明 2
厦门建发国际大厦节能改造项目	4,258,185.00	—	—	896,460.00	—	3,361,725.00	与资产相关	说明 3
厦门明发戴斯大酒店节能改造项目	1,024,753.00	—	—	219,590.00	—	805,163.00	与资产相关	说明 3
厦门天海花园酒店综合节能改造项目	108,000.00	—	—	48,000.00	—	60,000.00	与资产相关	说明 4
厦门同安黄金工业园与湖里文创	329,042.79	—	—	17,019.00	—	312,023.79	与资产相关	说明 4

补助项目	2018 年 12 月 31 日	本期新 增补助 金额	本期计 入营业 外收入 金额	本期计入其他 收益金额	其他 变动	2019 年 12 月 31 日	与资产相关/ 与收益相关	说明
口岸光伏发电项目								
合计	19,834,548.40	-	-	1,989,532.77	-	17,845,015.63	-	-

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

说明 2：根据“厦湖府办[2014]90 号”《关于支持湖里老工业厂房文创园区建设发展的实施办法》文件，本公司收到厦门湖里街道下拨的补助款 4,686,541.00 元，该项资金用于华美厂区改造。2018 年本公司收到厦门市湖里区人民政府湖里街道办事处下拨新增补助款 1,655,720.00 元，用于华美文创口岸改造。

说明 3：根据“厦建科[2018]63 号《厦门市建设局关于拨付第四批公共建筑节能改造财政补助的通知》文件，本公司收到厦门市建设局 1,317,539.00 元，该项资金用于厦门明发戴斯大酒店节能改造项目；另外本公司收到厦门市建设局 5,378,760.00 元，该项资金用于厦门建发国际大厦节能改造项目。

说明 4：根据“厦门经信环资[2018]521 号《厦门市经济和信息化局 厦门市财政局关于下达 2018 年市级节能循环经济专项奖励资金的通知》文件，本公司收到厦门市经济和信息化局补助款 100.00 万元，该项资金用于厦门同安黄金工业园与湖里文创口岸光伏发电项目；另外本公司收到厦门市经济和信息化局补助款 24.00 万元，该项资金用于厦门天海花园酒店综合节能改造项目。

说明 5：计入递延收益的政府补助详见附注五、67。

39. 其他非流动负债

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
中信信托-碧桂园九江桂联特定资产收益权 投资集合资金信托计划	—	588,400,000.00
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	500,000,000.00	500,000,000.00
合计	500,000,000.00	1,088,400,000.00

说明：根据《中意-联发集团商业不动产债权投资计划投资合同》，本合同项下预计投资本金金额为不超过人民币伍亿元（RMB500,000,000.00）。本合同项下各期投资资金

的投资期限为七年，自该期投资资金的投资资金划拨日起计算至该期投资资金的投资资金到期日止，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由厦门建发股份有限公司提供担保。

40. 实收资本

投资者名称	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
	出资金额	持股比例%	出资金额	持股比例%
厦门建发股份有限公司	1,995,000,000.00	95.00	1,995,000,000.00	95.00
香港德盛有限公司	105,000,000.00	5.00	105,000,000.00	5.00
合计	2,100,000,000.00	100.00	2,100,000,000.00	100.00

41. 其他权益工具

(1) 发行在外的永续债基本情况

2019 年 12 月 31 日，发行在外的永续债基本情况表

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

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

①赎回权：发行人有权于第 3 个及其后每个付息日按面值加应付利息赎回本年中期票据；

②递延支付利息条款：除非付息前 12 个月内发生以下事件：（1）向普通股股东分红；（2）减少注册资本，中期票据的每个付息日发行人可自行选择将利息推迟至下一个付息日支付且不受到任何递延支付利息次数的限制。

(2) 发行在外的永续债变动情况表

发行在外的金融工具	2018 年 12 月 31 日		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
联发集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	10,000,000.00	1,000,000,000.00	—	—
联发集团有限公司 2017 年度第三期中期票据	5,000,000.00	500,000,000.00	—	—
合计	15,000,000.00	1,500,000,000.00	—	—

(续上表)

发行在外的金融工具	本期减少		2019 年 12 月 31 日	
	数量	账面价值	数量	账面价值
联发集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	—	—	10,000,000.00	1,000,000,000.00
联发集团有限公司 2017 年度第三期中期票据	—	—	5,000,000.00	500,000,000.00
合计	—	—	15,000,000.00	1,500,000,000.00

42. 资本公积

项 目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
资本溢价	—	37,160,457.97	—	37,160,457.97
其他资本公积	25,237,206.29	—	—	25,237,206.29
其中：(1) 权益法核算产生的资本公积	20,577,565.69	—	—	20,577,565.69
(2) 原制度资本公积转入	4,659,640.60	—	—	4,659,640.60
合计	25,237,206.29	37,160,457.97	—	62,397,664.26

本期资本溢价增加 37,160,457.97 元，包括：

①本公司之子公司厦门金原融资担保有限公司以担保赔偿准备（列报科目为其他流动负债）4500 万转增资本，合并层面增加资本溢价，其中归属于母公司 3600 万元，归属于少数股东 900 万元。

②2019 年 1 月，本公司之子公司联发集团扬州房地产开发有限公司将所持镇江联启 100%股权转让给镇江扬启。联发集团扬州房地产开发有限公司持有镇江扬启 51%股权，因此对镇江联启的持股比例由 100%降至 51%，转让时点未丧失控制权，处置价款与处置长期股权投资相对应享有镇江联启自合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额 995,989.15 元，调整增加资本溢价。

③2019年1月,本公司之子公司联发集团南昌联宏房地产开发有限公司将持有的九江联旅置业有限公司100%股权转让给南昌联旅置业有限公司。联发集团南昌联宏房地产开发有限公司持有南昌联旅51%股权,因此对九江联旅的持股比例由100%降至51%,转让时点未丧失控制权,处置价款与处置长期股权投资相对应享有九江联旅自合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额164,468.82元,调整增加资本溢价。

43. 其他综合收益

项 目	2018年12月 31日	会计 政策 变更	2019年1月1 日	本期发生金额					2019年12月 31日
				本期所得 税前发生 额	减:前期 计入其他 综合收益 当期转入 损益	减: 所得 税费 用	税后归属 于母公司	税后归属于 少数股东	
一、不能重分 类进损益的其 他综合收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—
二、将重分类 进损益的其 他综合收益	11,109,931.39	—	11,109,931.39	-10,791.94	—	—	261,518.53	-272,310.47	11,371,449.92
其中:权益法 下可转损益的 其他综合收益	1,523,873.78	—	1,523,873.78	453,812.92	—	—	453,812.92	—	1,977,686.70
外币财务报表 折算差额	9,586,057.61	—	9,586,057.61	-464,604.86	—	—	-192,294.39	-272,310.47	9,393,763.22
合计	11,109,931.39	—	11,109,931.39	-10,791.94	—	—	261,518.53	-272,310.47	11,371,449.92

44. 盈余公积

项 目	2018年12月 31日	会计政策 变更	2019年1月1 日	本期增加	本期减 少	2019年12月 31日
法定盈余公积	808,886,327.66	—	808,886,327.66	173,872,271.59	—	982,758,599.25

说明:本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定,按本期净利润10%提取法定盈余公积金。

45. 一般风险准备

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
风险补助	25,316,336.00	2,400,000.00	—	27,716,336.00

说明：一般风险准备系本公司之子公司厦门金原融资担保有限公司获得的市级风险补助，本期新增 300 万元，其中 60 万元归属于少数股东。

46. 未分配利润

项 目	2019 年度	2018 年度
调整前上期末未分配利润	5,518,626,118.91	4,020,034,929.77
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	—	—
调整后期初未分配利润	5,518,626,118.91	4,020,034,929.77
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,174,168,557.23	1,679,341,210.15
减：提取法定盈余公积	173,872,271.59	85,590,021.01
应付普通股股利	500,000,000.00	
应付其他权益持有者的股利	93,000,000.00	93,000,000.00
其他	8,288,356.32	2,160,000.00
期末未分配利润	5,917,634,048.23	5,518,626,118.91

说明 1：本期应付其他权益持有者的股利系支付永续债利息 9,300 万元；

说明 2：本期其他减少 8,288,356.32 元，系本公司在不丧失控制权的情况下处置子公司厦门联发智能科技股份有限公司及厦门丝柏科技有限公司部分股权，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-8,288,356.32 元，因资本公积不足冲减，所以调减留存收益。

47. 营业收入及营业成本

项 目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	20,191,313,904.83	16,495,570,065.33	18,335,649,470.71	13,283,326,537.99
其他业务	364,786,740.22	256,541,563.06	389,650,282.93	95,647,829.22
合计	20,556,100,645.05	16,752,111,628.39	18,725,299,753.64	13,378,974,367.21

（1）主营业务（分行业）

行业（或业务）名称	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发业务	16,625,688,884.82	13,214,387,649.41	15,700,719,684.27	10,893,771,881.02
供应链运营业务	2,962,436,174.52	2,932,471,979.95	2,135,726,508.56	2,101,540,417.96
物业及租赁管理业务	603,188,845.49	348,710,435.97	499,203,277.88	288,014,239.01

行业（或业务）名称	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
合计	20,191,313,904.83	16,495,570,065.33	18,335,649,470.71	13,283,326,537.99

48. 税金及附加

项 目	2019 年度	2018 年度
土地增值税	710,000,968.92	1,258,506,729.58
营业税	864,595.45	13,623,725.77
城市维护建设税	43,083,647.91	40,020,216.32
房产税	44,135,963.61	38,395,352.30
土地使用税	22,702,487.98	20,882,808.99
教育费附加	20,090,512.27	18,069,464.78
地方教育附加	13,401,155.35	11,962,554.25
印花税	24,094,370.40	24,423,471.87
其他税种	2,357,639.03	3,083,439.45
合计	880,731,340.92	1,428,967,763.31

49. 销售费用

项 目	2019 年度	2018 年度
广告宣传费	271,048,281.99	210,738,500.63
职工薪酬	162,171,893.89	125,406,976.87
代理手续费	90,146,441.78	39,217,995.50
业务费	72,530,816.40	79,504,775.12
办公费	34,378,483.03	25,626,829.46
交通费	11,950,412.59	9,058,914.32
保险费	1,379,511.26	3,959,951.41
中介服务费	11,228,619.70	8,923,451.42
资产摊销及折旧	9,578,543.81	9,860,979.20
担保赔偿准备	6,710,254.25	6,421,848.38
港杂运杂费	3,829,843.32	2,730,782.06
未到期责任准备	1,236,965.06	4,263,803.58
检验检疫费	1,209,365.65	1,089,830.11
其他	2,934,146.16	2,643,847.33
合计	680,333,578.89	529,448,485.39

50. 管理费用

项 目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	47,924,791.87	35,137,180.19
业务费	9,436,861.25	8,906,408.10
交通费	2,000,629.38	2,999,666.97
资产摊销及折旧	2,482,401.50	2,401,146.92
办公费	2,171,769.93	2,252,604.76
保险费	1,437,954.22	435,068.49
其他	342,669.80	306,696.73
合 计	65,797,077.95	52,438,772.16

51. 研发费用

项 目	2019 年度	2018 年度
人工费	6,613,121.31	5,896,633.50
无形资产摊销	377,646.48	566,469.66
材料费	162,781.80	521,217.18
长期待摊费用摊销	—	66,992.10
折旧费	57,105.56	37,864.80
其他	755,196.79	220,228.91
合 计	7,965,851.94	7,309,406.15

52. 财务费用

项 目	2019 年度	2018 年度
利息费用总额	1,229,810,298.71	1,106,071,362.40
减：利息资本化	1,032,805,688.88	868,370,029.00
利息费用	197,004,609.83	237,701,333.40
减：利息收入	76,175,000.84	51,069,758.58
汇兑损益	4,102,148.72	31,722,032.40
手续费及其他	11,244,080.39	8,121,512.26
合 计	136,175,838.10	226,475,119.48

53. 其他收益

项 目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	13,290,792.95	14,741,191.60	
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	1,989,532.77	3,135,357.50	与资产相关
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	11,301,260.18	11,605,834.10	与收益相关

项 目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与 收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	1,683,835.74	—	
增值税加计抵减	1,096,445.27	—	
个税扣缴税款手续费	371,507.72	—	
其他	215,882.75	—	
合计	14,974,628.69	14,741,191.60	—

说明：政府补助的具体信息，详见本附注五、67。

54. 投资收益

项 目	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	250,560,203.79	2,972,913.43
处置长期股权投资产生的投资收益	148,275,898.96	381,734.05
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	10,369,572.28	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 在持有期间的投资收益	—	1,492,351.98
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	—	4,760,633.32
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	—	1,623,719.85
处置可供出售金融资产取得的投资收益	—	3,385,002.01
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	1,320,726.68	—
处置交易性金融资产取得的投资收益	90,527,771.03	—
理财产品投资收益	—	140,735,042.95
合计	501,054,172.74	155,351,397.59

说明：处置交易性金融资产取得的投资收益包含理财收益。

55. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2019 年度	2018 年度
交易性金融资产	6,708,839.51	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	—	-20,899,421.49
合计	6,708,839.51	-20,899,421.49

56. 信用减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	-14,583,408.09	—
其他应收款坏账损失	14,393,898.09	—
长期应收款坏账损失	-710,489.59	—
合计	-899,999.59	—

57. 资产减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
坏账损失	—	-55,853,842.89
存货跌价损失	-268,211,720.90	-282,369,493.78
商誉减值损失	—	-8,474,404.14
合计	-268,211,720.90	-346,697,740.81

58. 资产处置收益

项 目	2019 年度	2018 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	-100,964.44	99,977.71
其中：固定资产	-100,964.44	99,977.71

59. 营业外收入

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金收入	6,627,216.21	6,895,838.99	6,627,216.21
无需支付的款项	2,136,820.88	1,045,250.00	2,136,820.88
罚款利得	617,087.30	42,545.30	617,087.30
非流动资产毁损报废利得	202,968.47	—	202,968.47
其他	1,150,399.98	1,342,247.66	1,150,399.98
合计	10,734,492.84	9,325,881.95	10,734,492.84

60. 营业外支出

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
违约金及罚款支出	17,173,264.41	27,390,997.19	17,173,264.41
对外捐赠	1,250,000.00	1,000,000.00	1,250,000.00
非流动资产毁损报废损失	47,142.90	110,619.61	47,142.90
其他	435,937.56	161,302.32	435,937.56
合计	18,906,344.87	28,662,919.12	18,906,344.87

61. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项 目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	689,911,672.26	1,323,952,897.49
递延所得税费用	-36,550,410.31	-511,827,882.58
合计	653,361,261.95	812,125,014.91

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2019 年度	2018 年度
利润总额	2,278,338,432.84	2,884,944,207.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	569,584,608.21	721,236,051.84
子公司适用不同税率的影响	-957,067.74	-84,137.02
调整以前期间所得税的影响	-2,776,875.78	-2,921,680.73
非应税收入的影响	—	—
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	27,940,691.70	15,709,233.10
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,863,005.13	-390,020.91
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	182,936,721.33	80,218,201.11
研发费用加计扣除	-1,329,772.28	-899,404.12
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-51,940,050.94	-743,228.36
处置按权益法核算的长期股权投资产生的纳税影响	7,834,477.86	
可抵扣的其他权益工具分配	-74,068,465.28	—
所得税费用	653,361,261.95	812,125,014.91

说明：根据财政部、税务总局于 2019 年 4 月 25 日发布《关于永续债企业所得税政策问题的公告》（财政部、税务总局公告 2019 年第 64 号）规定，符合条件的永续债利息支出准予在企业所得税税前扣除，本公司 2018 年度及 2019 年度支付的永续债利息支出于 2019 年度扣除。

62. 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况以及其他综合收益各项目的调节情况详见附注五、43 其他综合收益。

63. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
收回银行承兑汇票、贷款保证金及信用保证金等受限的货币资金	1,792,097,228.73	476,539,939.81
收往来款、代收代付款	4,196,894,217.15	3,144,751,697.08
利息收入	59,572,374.50	51,069,758.58
收到的政府补助	12,994,175.19	21,197,853.10
赔偿金、违约金收入	2,138,100.30	3,935,526.40
收到其他单位保证金或押金	75,468,598.92	36,999,604.07
收存出担保保证金和存入担保保证金	97,609,210.23	58,235,479.84
收回担保代偿款	11,584,796.77	14,237,975.34
收到一般风险准备	3,000,000.00	6,998,200.00
收代建费	12,932,133.80	6,550,000.00
合计	6,264,290,835.59	3,820,516,034.22

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
支付银行承兑汇票、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	1,827,369,595.06	1,811,454,491.98
支付往来款、代收代付款	4,308,653,982.78	2,532,545,607.28
期间费用	486,294,565.09	373,318,807.47
银行手续费及额度占用费	10,420,544.44	7,465,199.17
支付赔偿金、违约金、滞纳金、或罚款支出	16,015,025.82	9,211,453.31
支付其他单位押金及保证金	394,217,724.22	50,543,388.49
支付存出担保保证金	111,884,566.60	58,801,554.54
支付代偿款	6,107,985.06	12,036,210.61
付代建款	14,145,661.00	—
合计	7,175,109,650.07	4,855,376,712.85

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
收回联营企业占有资金的本息	752,460,891.52	2,414,641,668.69
收回非关联方占用资金的本息	144,670,000.00	46,620,000.00
收回理财本金	—	706,400,000.00
合计	897,130,891.52	3,167,661,668.69

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
支付联营企业占用资金	759,295,910.75	1,394,118,826.70
支付非关联方占用资金	124,280,000.00	1,747,210,252.39
丧失子公司控制权减少的货币资金	2,496,885.77	99,639.00
支付股权投资款	87,316,655.52	113,876,258.02
合计	973,389,452.04	3,255,304,976.11

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
发行联发物业费资产支持专项计划	1,058,000,000.00	—
收到非关联单位资金拆入款	—	400,000,000.00
特定资产收益权投资集合资金信托计划	—	588,400,000.00
合计	1,058,000,000.00	988,400,000.00

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
特定资产收益权投资集合资金信托计划	588,400,000.00	—
子公司偿还永续债	—	900,000,000.00
偿还财政局往来款	—	20,000,000.00
永续债承销费	—	2,400,000.00
合计	588,400,000.00	922,400,000.00

64. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,624,977,170.89	2,072,819,192.46
加：资产减值准备	268,211,720.90	346,697,740.81
信用减值损失	899,999.59	—
固定资产折旧、投资性房地产折旧	106,253,037.98	90,312,506.96
无形资产摊销	1,647,664.69	2,132,945.14
长期待摊费用摊销	16,216,064.05	11,315,395.56
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）	-28,392,242.06	-254,093,274.04
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-155,825.57	110,619.61
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-6,708,839.51	20,899,421.49

补充资料	2019 年度	2018 年度
财务费用（收益以“-”号填列）	248,230,746.96	192,807,828.72
投资损失（收益以“-”号填列）	-501,054,172.74	-155,351,397.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-34,763,707.65	-510,952,737.89
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-1,786,702.66	-213,281.58
存货的减少（增加以“-”号填列）	-11,991,457,417.11	-10,689,681,896.46
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,488,591,318.87	-156,831,519.81
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	5,063,993,490.24	8,350,709,560.11
其他	—	—
经营活动产生的现金流量净额	-6,723,324,263.06	-679,318,896.51
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	7,028,827,572.94	5,468,468,805.18
减：现金的期初余额	5,468,468,805.18	5,410,087,836.33
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	1,560,358,767.76	58,380,968.85

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	2,740,358.75
其中：Metro Award Tallawong Pty Ltd	2,740,358.75
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	21,443.89
其中：Metro Award Tallawong Pty Ltd	21,443.89
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	—
取得子公司支付的现金净额	2,718,914.86

(3) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、现金	7,028,827,572.94	5,468,468,805.18
其中：库存现金	10,699.19	24,372.47
可随时用于支付的银行存款	6,717,638,165.35	5,451,699,874.64
可随时用于支付的其他货币资金	311,178,708.40	16,744,558.07

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
二、现金等价物	—	—
其中：三个月内到期的债券投资	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	7,028,827,572.94	5,468,468,805.18

65. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2019 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金	2,781,344,791.17	其他货币资金中不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等
存货	22,612,883,663.50	抵押借款
一年内到期的非流动资产	5,507,100.00	存出担保保证金
其他流动资产	18,540,760.51	存出担保保证金
债权投资	13,611,815.54	存出担保保证金
投资性房地产	518,978,244.40	抵押借款
固定资产	12,816,076.94	抵押借款
长期股权投资	185,501,138.73	质押借款
合计	26,149,183,590.79	

说明：用于抵押、质押的年末所有权受到限制的资产情况详见本附注五、35。

66. 外币货币性项目

项 目	2019 年 12 月 31 日外币余额	折算汇率	2019 年 12 月 31 日折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	3,922,079.08	6.9762	27,361,174.79
港币	2,147,266.19	0.8958	1,923,430.28
欧元	213,099.21	7.8155	1,665,476.87
日元	1,047,158.00	0.0641	67,108.17
英镑	37,319.70	9.1501	341,478.99
澳元	4,633,150.03	4.8843	22,629,694.69
瑞士法郎	7,428.82	7.2028	53,508.30
应收款项			
其中：澳元	28,947.37	4.8843	141,387.64
其他应收款			

项 目	2019 年 12 月 31 日外币 余额	折算汇率	2019 年 12 月 31 日折算 人民币余额
其中：澳元	51,324.32	4.8843	250,683.38
应付账款			
其中：美元	1,402,236.83	6.9762	9,782,920.11
欧元	627,765.73	7.8155	4,906,927.09
英镑	15,763.00	9.1501	144,231.45
澳元	2,694,265.42	4.8843	13,159,600.59
其他应付款			
其中：澳元	54,505,779.99	4.8843	266,222,581.21
短期借款			
其中：美元	20,189,333.33	6.9762	140,844,827.18

67. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助

项 目	金 额	资产负 债表列 报项目	计入当期损益或冲减相关 成本费用损失的金额		计入当期损 益或冲减相 关成本费用 损失的列报 项目
			2019 年度	2018 年度	
文化产业发展专项资金	10,000,000.00	递延收益	500,000.00	500,000.00	其他收益
厦门湖里街道华美文创改造补助款	6,342,261.00	递延收益	308,463.77	259,039.29	其他收益
厦门建发国际大厦节能改造项目	5,378,760.00	递延收益	896,460.00	1,120,575.00	其他收益
厦门明发戴斯大酒店节能改造项目	1,317,539.00	递延收益	219,590.00	292,786.00	其他收益
厦门天海花园酒店综合节能改造项目	240,000.00	递延收益	48,000.00	132,000.00	其他收益
厦门同安黄金工业园与湖里文创口岸光伏发电项目	1,000,000.00	递延收益	17,019.00	670,957.21	其他收益

(2) 与收益相关的政府补助

项目	金 额	资产负 债表列 报项目	2019 年度	2018 年度	计入当期损益或 冲减相关成本费 用损失的列报项 目
车位搬迁补偿费	2,050,000.00	不适用	2,050,000.00	—	其他收益
软件学院节能补贴	1,697,000.00	不适用	1,697,000.00	—	其他收益
湖里街道华美文创园公共服务补助	1,289,407.00	不适用	1,289,407.00	—	其他收益
双百计划领军人才创办企业业务收入奖励	1,431,654.80	不适用	878,500.00	553,154.80	其他收益
教育服务平台项目财政补助	800,000.00	不适用	800,000.00	—	其他收益
省级现代服务业集聚示范区补助经费	500,000.00	不适用	500,000.00	—	其他收益

项目	金额	资产负债表列报项目	2019 年度	2018 年度	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
稳岗补贴	620,363.61	不适用	427,717.67	192,645.94	其他收益
湖里区财政局补贴	800,000.00	不适用	400,000.00	400,000.00	其他收益
现代服务业奖励经费	400,000.00	不适用	400,000.00	—	其他收益
湖里街道（弘煊）华美文化产业高端人才奖励	392,246.00	不适用	392,246.00	—	其他收益
湖里创意产业园扶持资金租金补助	381,405.00	不适用	381,405.00	—	其他收益
双创人才租金补贴	306,495.83	不适用	306,495.83	—	其他收益
湖里区财政局补贴收入	300,000.00	不适用	300,000.00	—	其他收益
进口贴息项目补助	287,342.00	不适用	287,342.00	—	其他收益
贷款利息补贴	206,625.00	不适用	206,625.00	—	其他收益
拱墅区住建局以奖代补奖金	200,000.00	不适用	200,000.00	—	其他收益
研发经费补助资金	419,000.00	不适用	170,200.00	248,800.00	其他收益
湖里老工业厂房文创园区公共服务补助	163,843.00	不适用	163,843.00	—	其他收益
厦门市科学技术局企业研发费用补助	133,600.00	不适用	133,600.00	—	其他收益
湖里街道华美空间园区运营补助	126,829.00	不适用	126,829.00	—	其他收益
湖里街道华美文创园企业奖励补助	57,085.00	不适用	57,085.00	—	其他收益
税务局纳税奖励	66,036.86	不适用	56,036.86	10,000.00	其他收益
社保补贴	52,489.60	不适用	40,585.45	11,904.15	其他收益
湖里街道文创口岸运营补助	22,682.00	不适用	22,682.00	—	其他收益
政府星级小区补贴款	12,000.00	不适用	4,000.00	8,000.00	其他收益
出口信用保险补贴	82,940.37	不适用	5,660.37	77,280.00	其他收益
劳务协作奖励金	3,000.00	不适用	3,000.00	—	其他收益
自主招工招才励金	1,000.00	不适用	1,000.00	—	其他收益
湖里街道公共服务平台奖励金、文创口岸投资改造补助款、创意人才奖励	2,924,749.00	不适用	—	2,924,749.00	其他收益
华美空间公共建筑节能补助	1,874,600.00	不适用	—	1,874,600.00	其他收益
省级现代服务业示范基地补助经费	1,000,000.00	不适用	—	1,000,000.00	其他收益
产业扶持资金	700,000.00	不适用	—	700,000.00	其他收益
大宗商品一般贸易进口增量奖励	581,561.00	不适用	—	581,561.00	其他收益
福建省引进第三、四、五批高层次人才（B、C 类）和第一批台湾高层次人才安家补助资金	500,000.00	不适用	—	500,000.00	其他收益
个税扣缴税款手续费	471,670.74	不适用	—	471,670.74	其他收益
2018 年厦门市市级科技小巨人领军企业补贴资金	375,000.00	不适用	—	375,000.00	其他收益

项目	金额	资产负债表列报项目	2019 年度	2018 年度	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
税费补贴	210,000.00	不适用	—	210,000.00	其他收益
小微企业创业示范基地奖励资金	200,000.00	不适用	—	200,000.00	其他收益
小微企业创业示范基地配套奖励	200,000.00	不适用	—	200,000.00	其他收益
湖里街道 2016 年办公室房租补贴	163,843.00	不适用	—	163,843.00	其他收益
2017 年第二批（总第二批）市级高新技术企业	150,000.00	不适用	—	150,000.00	其他收益
华美空间文创企业补贴申报	145,956.00	不适用	—	145,956.00	其他收益
湖里区“550”人才优惠政策补贴	108,000.00	不适用	—	108,000.00	其他收益
湖里街道服务企业奖励金	100,000.00	不适用	—	100,000.00	其他收益
厦门市文化企业 30 强奖励金	100,000.00	不适用	—	100,000.00	其他收益
增值税退伍军人减免税	90,500.00	不适用	—	90,500.00	其他收益
全市非公企业、社会组织党建工作典型培育补助经费	73,000.00	不适用	—	73,000.00	其他收益
人力资源补贴	72,870.21	不适用	—	72,870.21	其他收益
2017 年科技贷补贴	48,399.00	不适用	—	48,399.00	其他收益
活动经费补贴	6,000.00	不适用	—	6,000.00	其他收益
光伏电能补贴	4,436.10	不适用	—	4,436.10	其他收益
资信调查费用返还	2,864.16	不适用	—	2,864.16	其他收益
专利补助	600.00	不适用	—	600.00	其他收益
合计	22,907,094.28	—	11,301,260.18	11,605,834.10	—

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式
Metro Award Tallawong Pty Ltd.	2019-1-1	214.90 万港币	70	现金购买

（续上表）

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
Metro Award Tallawong Pty Ltd.	2019-1-1	可以施加控制	0.00	-4,554,945.27

(2) 合并成本及商誉

合并成本	MAT 公司
—现金	10,368,925.00
合并成本合计	10,368,925.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	10,368,925.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	MAT 公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
货币资金	21,443.89	21,443.89
存货	309,189,092.79	293,078,498.31
其他流动资产	294,386.08	294,386.08
长期待摊费用	128,141.19	128,141.19
负债：		
短期借款	33,775,000.00	33,775,000.00
应付款项	771,112.54	771,112.54
其他应付款	260,274,201.41	260,274,201.41
净资产	14,812,750.00	-1,297,844.48
减：少数股东权益	4,443,825.00	-389,353.34
取得的净资产	10,368,925.00	-908,491.14

可辨认资产中存货公允价值的确定方法：评估。

2. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制 权的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额
镇江扬启	3,400,000.00	17%	其他股东增资导 致丧失控制权	2019/8/31	无法施加控制	671,249.70

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
镇江扬启	34%	5,457,500.59	5,457,500.59	—	享有被投资单位账面净资产的份额	—

说明：2019年1月，本公司之子公司联发集团扬州房地产开发有限公司将所持镇江联启100%股权转让给镇江扬启。2019年8月，因其他股东增资，本公司未同比例增资，导致丧失控制权。

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年新设子公司的相关情况

本期新设子公司28家，清单详见本附注一、2（2）所示，其中厦门联晖、福州联发欣悦、扬州盛泰、厦门盛泰截止2019年12月31日尚未开展生产经营活动，本公司也尚未支付投资款。

(2) 本年清算子公司的相关情况

本公司于2019年6月3日注销子公司花田溪谷、于2019年7月3日注销子公司天津联龙、于2019年6月24日注销子公司南京联陵，详见本附注一、2（2）所示。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序号	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
1	厦门联发（集团）房地产有限公司	厦门房地产	厦门	厦门	房地产开发	100	—	投资设立
2	联发集团厦门房产代理有限公司	房产代理	厦门	厦门	销售代理业	70	30	投资设立
3	厦门金原融资担保有限公司	金原担保	厦门	厦门	担保业	80	—	投资设立
4	厦门联发（集团）物业服务有限公司	联发物业	厦门	厦门	物业管理	—	100	投资设立
5	厦门联发商置有限公司	联发商置	厦门	厦门	物业租赁及管理	100	—	投资设立
6	厦门联发同安置业有限公司	同安置业	厦门	厦门	物业租赁及管理	—	100	投资设立

序号	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
7	厦门联发工程管理有限公司	工程管理	厦门	厦门	工程管理服务；企业管理咨询；电气设备批发	100	—	投资设立
8	厦门联发欣悦里置业有限公司	欣悦里置业	厦门	厦门	物业租赁及管理	70	—	投资设立
9	厦门联发电子广场管理有限公司	电子广场	厦门	厦门	物业租赁及管理	—	70	投资设立
10	厦门联欣泰投资有限公司	联欣泰	厦门	厦门	投资	—	100	投资设立
11	厦门丽轩酒店	丽轩酒店	厦门	厦门	酒店业	49	51	投资设立
12	厦门湖里一九八一文创园运营管理有限公司	一九八一	厦门	厦门	物业管理、会议及展览服务、文化艺术活动策划	—	100	投资设立
13	厦门联客荟社区服务有限公司	联客荟	厦门	厦门	零售业务	—	100	投资设立
14	厦门安联企业有限公司	安联企业	厦门	厦门	厨具、家用金属制品及车用零部件的开发、设计、生产和销售	33.33	66.67	非同一控制下企业合并
15	厦门联信诚有限公司	联信诚	厦门	厦门	贸易	100	—	同一控制下企业合并
16	厦门联仪通有限公司	联仪通	厦门	厦门	生产、贸易	—	100	投资设立
17	厦联发有限公司	厦联发	香港	香港	贸易	100	—	投资设立
18	厦门联发智能科技股份有限公司	智能科技	厦门	厦门	节能技术推广、合同能源管理	66.67	—	非同一控制下企业合并
19	厦门丝柏科技有限公司	丝柏科技	厦门	厦门	信息系统集成服务、软件开发、数字内容服务	45	10	投资设立
20	厦门汀溪小镇开发有限公司	汀溪小镇	厦门	厦门	房地产开发、物业管理、投资管理	70	—	投资设立
21	厦门文都软件教育投资有限公司	文都软件	厦门	厦门	软件教育产业投资、软件开发	100	—	非同一控制下企业合并
22	厦门联发投资有限公司	厦门投资	厦门	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询	—	100	投资设立
23	厦门联发文化产业投资有限公司	文化产业	厦门	厦门	投资、投资管理、资产管理	—	100	投资设立
24	厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	柒美社	厦门	厦门	投资管理、资产管理、软件开发	—	95	非同一控制下企业合并
25	福建省邦宏投资管理有限公司	邦宏投资	厦门	厦门	投资管理与咨询、房地产开发、物业管理、商务服务	—	95	非同一控制下企业合并
26	厦门鼓浪屿投资发展有限公司	鼓浪屿投资	厦门	厦门	投资	51	—	同一控制下企业合并
27	联悦泰（厦门）置业有限公司	联悦泰	厦门	厦门	房地产开发	—	100	投资设立
28	泉州世茂世悦置业有限公司	泉州世茂世悦	泉州	泉州	房地产开发	—	31	非同一控制下企业合并
29	沧鑫(厦门)置业有限公司	沧鑫置业	厦门	厦门	房地产开发	—	25	非同一控制下企业合并
30	厦门联悦欣投资有限公司	厦门联悦欣	厦门	厦门	房地产开发	—	100	投资设立

序号	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
31	厦门欣湖房屋征迁服务有限公司	厦门欣湖	厦门	厦门	房屋征收与补偿服务	—	100	投资设立
32	欣卓美(厦门)商业运营管理有限公司	欣卓美	厦门	厦门	物业租赁及管理	100	—	投资设立
33	建联集成(厦门)科技有限公司	建联集成	厦门	厦门	信息系统集成服务、软件开发、数字内容服务	—	51	投资设立
34	苏州联康物业服务有限公司	苏州联康物业	苏州	苏州	物业管理	—	100	投资设立
35	江门联粤物业服务有限公司	江门联粤物业	江门	江门	物业管理	—	100	投资设立
36	九江联昌物业服务有限公司	九江联昌物业	九江	九江	物业管理	—	100	投资设立
37	漳州龙福房地产开发有限公司	漳州龙福	漳州	漳州	房地产开发	—	55	非同一控制下企业合并
38	莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	莆田联欣盛	莆田	莆田	房地产开发	—	80	投资设立
39	莆田联欣泰置业有限公司	莆田联欣泰	莆田	莆田	房地产开发	—	100	投资设立
40	莆田联涵泰置业有限公司	莆田联涵泰	莆田	莆田	房地产开发	—	100	投资设立
41	莆田联悦欣置业有限公司	莆田联悦欣	莆田	莆田	房地产开发	—	100	投资设立
42	福建联梁盛房地产开发有限公司	联梁盛	南安	南安	房地产开发	—	51	非同一控制下企业合并
43	福建省联发英良置业有限公司	英良置业	南安	南安	房地产开发	—	63	非同一控制下企业合并
44	联发集团天津房地产开发有限公司	天津房地产	天津	天津	房地产开发	100	—	投资设立
45	联发集团天津联盛房地产开发有限公司	天津联盛	天津	天津	房地产开发	—	100	投资设立
46	联发集团天津联和房地产开发有限公司	天津联和	天津	天津	房地产开发	100	—	投资设立
47	联发集团天津联创房地产开发有限公司	天津联创	天津	天津	房地产开发	—	60	投资设立
48	天津联蓟房地产开发有限公司	天津联蓟	天津	天津	房地产开发	—	100	投资设立
49	天津联禹置业有限公司	天津联禹	天津	天津	房地产开发	—	52	投资设立
50	天津禹洲润成置业有限公司	天津禹洲润成	天津	天津	房地产开发	—	51	非同一控制下企业合并
51	上海灏泽置业有限公司	上海灏泽	上海	上海	房地产开发	—	100	非同一控制下企业合并
52	南昌联发置业有限公司	南昌联发	南昌	南昌	房地产开发	100	—	投资设立
53	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	南昌联宏	南昌	南昌	房地产开发	100	—	投资设立
54	江西洪都新府置业有限公司	江西洪都	南昌	南昌	房地产开发	—	80	非同一控制下企业合并
55	南昌联辉置业有限公司	南昌联辉	南昌	南昌	房地产开发	—	100	投资设立
56	南昌联旅置业有限公司	南昌联旅	南昌	南昌	房地产开发	—	51	投资设立
57	南昌联悦置业有限公司	南昌联悦	南昌	南昌	房地产开发	—	100	投资设立

序号	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
58	联发集团赣州房地产开发有限公司	赣州房地产	赣州	赣州	房地产开发	—	100	投资设立
59	赣州恒润房地产开发有限公司	赣州恒润	赣州	赣州	房地产开发	—	100	非同一控制下企业合并
60	赣州联达房地产开发有限公司	赣州联达	赣州	赣州	房地产开发	—	100	投资设立
61	九江市桂联房地产开发有限公司	九江桂联	九江	九江	房地产开发	—	50	非同一控制下企业合并
62	九江联旅置业有限公司	九江联旅	九江	九江	房地产开发	—	51	投资设立
63	联发集团九江房地产开发有限公司	九江房地产	九江	九江	房地产开发	—	100	投资设立
64	联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆联发	重庆	重庆	房地产开发	100	—	投资设立
65	重庆诚毅房地产开发有限公司	重庆诚毅	重庆	重庆	房地产开发	80	—	非同一控制下企业合并
66	重庆联金盛置业有限公司	重庆联金盛	重庆	重庆	房地产开发	—	100	投资设立
67	重庆联筑房地产开发有限公司	重庆联筑	重庆	重庆	房地产开发	—	100	投资设立
68	重庆金江联房地产开发有限公司	重庆金江联	重庆	重庆	房地产开发	—	50	投资设立
69	联发集团扬州房地产开发有限公司	扬州房地产	扬州	扬州	房地产开发	100	—	投资设立
70	扬州联成置业有限公司	扬州联成	扬州	扬州	房地产开发	—	100	投资设立
71	联发集团武汉房地产开发有限公司	武汉房地产	武汉	武汉	房地产开发	100	—	投资设立
72	联发集团武汉投资建设有限公司	武汉投建	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	100	—	投资设立
73	武汉联楚房地产开发有限公司	武汉联楚房地产	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
74	武汉联永房地产开发有限公司	武汉联永房地产	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
75	武汉联越房地产开发有限公司	武汉联越房地产	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
76	武汉联齐房地产开发有限公司	武汉联齐房地产	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
77	武汉联鼎投资建设有限公司	武汉联鼎投资	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
78	武汉红莲海悦投资建设有限公司	武汉红莲海悦投资	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
79	武汉红莲湾生态旅游发展有限公司	武汉红莲湾旅游	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
80	武汉红莲湖国际旅游度假开发有限公司	武汉红莲湖度假	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
81	武汉怡景湾旅游发展有限公司	武汉怡景湾	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
82	鄂州联诚房地产开发有限公司	鄂州联诚	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	—	100	投资设立
83	联发集团杭州房地产开发有限公司	杭州联发	杭州	杭州	房地产开发	100	—	投资设立
84	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	杭州联嘉	杭州	杭州	房地产开发	100	—	投资设立

序号	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
85	联发集团联翔(杭州)房地产开发有限公司	杭州联翔	杭州	杭州	房地产开发	100	—	投资设立
86	联发集团南京房地产开发有限公司	南京联发	南京	南京	房地产开发	70	30	投资设立
87	苏州联憬房地产开发有限公司	苏州联憬	苏州	苏州	房地产开发	—	100	投资设立
88	江门联粤房地产开发有限公司	江门联粤	江门	江门	房地产开发	100	—	投资设立
89	南宁联发置业有限公司	南宁联发置业	南宁	南宁	房地产开发	100	—	投资设立
90	南宁联泰房地产开发有限公司	南宁联泰	南宁	南宁	房地产开发	70	—	同一控制下企业合并
91	南宁联发盛世置业有限公司	南宁盛世	南宁	南宁	房地产开发	—	100	投资设立
92	南宁联宜创盛置业有限公司	南宁联宜创盛	南宁	南宁	房地产开发	—	51	投资设立
93	南宁联俊创尊投资有限公司	南宁联俊创尊	南宁	南宁	房地产开发	—	50.5	投资设立
94	广西江之星装饰工程有限公司	广西江之星	南宁	南宁	建筑装饰	—	51	投资设立
95	广西联发呈辉房地产开发有限公司	广西呈辉	南宁	南宁	房地产开发	100	—	投资设立
96	南宁嘉利信装饰装修工程有限公司	南宁嘉利信	南宁	南宁	房地产开发	—	100	投资设立
97	柳州联发置业有限公司	柳州联发	柳州	柳州	房地产开发	100	—	投资设立
98	联发集团桂林联盛置业有限公司	桂林联盛	桂林	桂林	房地产开发	100	—	投资设立
99	联发集团桂林益联盛置业有限公司	桂林益联盛	桂林	桂林	房地产开发	100	—	投资设立
100	桂林联发盛泰物业服务有限责任公司	桂林星达物业	桂林	桂林	物业管理	—	100	非同一控制下企业合并
101	联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林联泰置业	桂林	桂林	房地产开发	100	—	投资设立
102	桂林鑫联泰房地产有限公司	桂林鑫联泰	桂林	桂林	房地产开发	—	51	投资设立
103	桂林联达置业有限公司	桂林联达	桂林	桂林	房地产开发	10	90	非同一控制下企业合并
104	桂林江与城房地产开发有限公司	桂林江与城	桂林	桂林	房地产开发	—	51	投资设立
105	桂林联欣置业有限公司	桂林联欣	桂林	桂林	房地产开发	—	100	投资设立
106	桂林欣联置业有限公司	桂林欣联	桂林	桂林	房地产开发	—	100	投资设立
107	联发-财通定增1号资产管理计划	财通定增1号	上海	上海	资产管理	100	—	投资设立
108	联发-财通新三板资产管理计划	财通新三板	上海	上海	资产管理	100	—	投资设立
109	财通基金-联发2号资产管理计划	财通联发2号	上海	上海	资产管理	100	—	投资设立
110	CDMA Australia Pty Ltd.	CDMA	澳大利亚	新南威尔士州	房地产开发	—	40	同一控制下企业合并
111	LFMA Australia Pty Ltd.	LFMA	澳大利亚	新南威尔士州	房地产开发	—	40	同一控制下企业合并

序号	子公司名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
112	赣州联宏物业服务有限公司	赣州联宏	赣州	赣州	物业管理	—	100	投资设立
113	南昌联万置业有限公司	南昌联万	南昌	南昌	房地产开发	—	100	投资设立
114	南昌联高置业有限公司	南昌联高	南昌	南昌	房地产开发	—	52	投资设立
115	南昌联昌盛物业服务有限公司	南昌联昌盛	南昌	南昌	物业管理	—	100	投资设立
116	南昌联湖科置业有限公司	南昌联湖科	南昌	南昌	房地产开发	—	51	投资设立
117	南昌联交科置业有限公司	南昌联交科	南昌	南昌	房地产开发	—	51	投资设立
118	南昌联颐置业有限公司	南昌联颐	南昌	南昌	房地产开发	—	100	投资设立
119	武汉联瑞发房地产开发有限公司	武汉联瑞发	武汉	武汉	房地产开发	—	100	投资设立
120	武汉联瑞恒房地产开发有限公司	武汉联瑞恒	武汉	武汉	房地产开发	—	100	投资设立
121	武汉联昌泰物业服务有限公司	武汉联昌泰	武汉	武汉	物业管理	—	100	投资设立
122	杭州联宸房地产开发有限公司	杭州联宸	杭州	杭州	房地产开发	—	100	投资设立
123	杭州联晟发物业服务有限公司	杭州联晟发	杭州	杭州	物业管理	—	100	投资设立
124	江苏联辰置业有限公司	江苏联辰	南京	南京	房地产开发	—	100	投资设立
125	南京联康物业服务有限公司	南京联康	南京	南京	物业管理	—	100	投资设立
126	鄂州联昌泰物业服务有限公司	鄂州联昌泰	鄂州	鄂州	物业管理	—	100	投资设立
127	重庆联馨物业服务有限公司	重庆联鑫	重庆	重庆	物业管理	—	100	投资设立
128	泉州联悦物业服务有限公司	泉州联悦	泉州	泉州	物业管理	—	100	投资设立
129	漳州联悦置业有限公司	漳州联悦	漳州	漳州	房地产开发	—	100	投资设立
130	漳州联宸置业有限公司	漳州联宸	漳州	漳州	房地产开发	—	100	投资设立
131	柳州联发盛泰物业服务有限公司	柳州盛泰	柳州	柳州	物业管理	—	100	投资设立
132	莆田联茂置业有限公司	莆田联茂	莆田	莆田	房地产开发	—	51	投资设立
133	天津联达房地产开发有限公司	天津联达	天津	天津	房地产开发	—	100	投资设立
134	天津联发盛泰物业服务有限公司	天津盛泰	天津	天津	物业管理	—	100	投资设立
135	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	厦门联晖	厦门	厦门		—	51	投资设立
136	福州联发欣悦物业服务有限公司	福州联发欣悦	福州	福州	物业管理	—	100	投资设立
137	扬州盛泰物业服务有限公司	扬州盛泰	扬州	扬州	物业管理	—	100	投资设立
138	厦门联发盛泰商业管理有限公司	厦门盛泰	厦门	厦门	物业管理	—	100	投资设立
139	Metro Award Tallawong Pty Ltd.	MAT	澳大利亚	新南威尔士州	房地产开发	—	70	非同一控制下企业合并

说明：本公司持有泉州世茂世悦、沧鑫置业、CDMA、LFMA 的股权比例未超过 50%，但由于本公司拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

(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
莆田联欣盛	20%	57,097,641.62	94,692,370.81	30,028,673.07
联梁盛	49%	76,123,412.57	—	166,923,842.54
英良置业	39%	106,265,156.77	—	197,127,292.03

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2019 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
莆田联欣盛	534,114,225.00	312,932,456.84	847,046,681.84	696,903,316.49	—	696,903,316.49
联梁盛	1,689,943,645.68	39,792,679.34	1,729,736,325.02	1,390,389,244.67	—	1,390,389,244.67
英良置业	791,067,522.74	27,271,562.31	818,339,085.05	380,079,125.54	—	380,079,125.54

(续上表)

子公司名称	2018 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
莆田联欣盛	1,576,772,746.61	94,901,869.59	1,671,674,616.20	1,333,557,604.91	—	1,333,557,604.91
联梁盛	1,373,394,017.58	48,157,838.16	1,421,551,855.74	1,237,558,678.60	—	1,237,558,678.60
英良置业	1,209,225,970.74	43,465,340.46	1,252,691,311.20	1,086,906,112.65	—	1,086,906,112.65

(续上表)

子公司名称	2019 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
莆田联欣盛	1,050,081,140.84	285,488,208.09	285,488,208.09	73,276,221.69
联梁盛	879,241,411.12	155,353,903.21	155,353,903.21	54,897,521.65
英良置业	1,297,391,263.69	272,474,760.96	272,474,760.96	-27,574,448.93

(续上表)

子公司名称	2018 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
莆田联欣盛	1,069,598,322.65	244,006,641.32	244,006,641.32	102,839,306.48
联梁盛	—	-13,605,419.82	-13,605,419.82	159,867,817.53
英良置业	—	-10,121,886.29	-10,121,886.29	-57,986,352.93

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

2019 年 1 月，本公司之子公司南昌联宏将持有的九江联旅 100%股权转让给南昌联旅，南昌联宏持有南昌联旅 51%股权，因此对九江联旅的持股比例由 100%下降为 51%。

2019 年 1 月，本公司之子公司扬州房地产将所持镇江联启 100%股权转让给镇江扬启，扬州房地产持有镇江扬启 51%股权，因此对镇江联启的持股比例由 100%下降为 51%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

项目	九江联旅	镇江联启
处置对价	9,800,000.00	9,800,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	9,635,531.18	8,804,010.85
差额	164,468.82	995,989.15
其中：调整资本公积	164,468.82	995,989.15

3. 在联营企业中的权益

(1) 在联营企业中的权益

序号	联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
1	宏发科技股份有限公司	厦门	厦门	研制、生产和销售继电器、低压电器、接触器、自动化设备及相关的电子元器件和组件	11.65	—	权益法
2	重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	—	30	权益法
3	厦门华联电子股份有限公司	厦门	厦门	LED、遥控器生产	34.49	—	权益法
4	厦门联宏泰投资有限公司	厦门	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询	—	40	权益法
5	厦门辉煌装修工程有限公司	厦门	厦门	装修业	25	—	权益法

序号	联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
6	厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、企业管理咨询、投资管理咨询、工程管理服务、房地产开发经营、物业管理	—	30	权益法
7	南昌万湖房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发、经营	—	30	权益法
8	厦门建发优客会网络科技有限公司	厦门	厦门	互联网服务	20	—	权益法
9	厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	—	49	权益法
10	厦门利盛中泰房地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营、物业管理	—	25	权益法
11	国信弘盛联发(厦门)股权投资基金管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、资产管理	—	20	权益法
12	赣州航城置业有限公司	赣州	赣州	房地产开发	—	49	权益法
13	莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	莆田	莆田	商业运营管理、物业管理	—	40	权益法
14	南昌建美房地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发	—	21	权益法
15	厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门	厦门	企业管理、咨询	—	49	权益法
16	南昌正润置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发	—	23	权益法
17	赣州碧联房地产开发有限公司	赣州	赣州	房地产开发	—	50	权益法
18	厦门联发天地园区开发有限公司	厦门	厦门	自有房地产经营、物业管理	60	—	权益法
19	广西盛世泰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	—	30	权益法
20	南宁招商汇众房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	—	24.5	权益法
21	南昌联碧旅置业有限公司	南昌	南昌	房地产开发	—	40	权益法
22	莆田联福城房地产有限公司	莆田	莆田	房地产开发	—	33.4	权益法
23	苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	—	16.5	权益法
24	临桂碧桂园房地产开发有限公司	桂林	桂林	房地产开发	—	40	权益法
25	安徽璟德房地产开发有限公司	安徽	安徽	房地产开发	—	37.25	权益法
26	厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业(有限合伙)	厦门	厦门	投资	31.75	—	权益法
27	镇江扬启房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发	—	34	权益法
28	福建闽西南城市协作开发集团有限公司	厦门	厦门	房地产开发	20	—	权益法

说明：本公司持有厦门联发天地园区开发有限公司(以下简称天地园区)60%股权，

根据天地园区章程规定，本公司对天地园区不具有控制权，可施加重大影响。

(2) 联营企业的汇总财务信息

项 目	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度
投资账面价值合计	1,942,994,102.28
下列各项按持股比例计算的合计数	
——净利润	338,020,000.00
——其他综合收益	453,812.92
——综合收益总额	338,473,812.92

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	2018 年 12 月 31 日累积未确认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	2019 年 12 月 31 日累积未确认的损失
莆田联福城房地产有限公司	—	3,777,961.20	3,777,961.20
南昌联碧旅置业有限公司	1,147,586.94	—	12,093,972.47
赣州航城置业有限公司	20,693,018.54	5,360,199.42	26,424,679.34

八、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
厦门建发股份有限公司	厦门	综合性投资	2,835,200,530.00	95.00	95.00

本公司最终控制方是：厦门建发集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3. 本公司联营企业情况

(1) 本公司重要的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注七、在其他主体中的权益。

(2) 报告期内与本公司发生关联方交易，与本公司发生关联方交易形成余额的联营

企业情况如下

联营企业名称	与本公司关系
厦门辉煌装饰工程有限公司	本公司之联营企业
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	本公司之联营企业
厦门联发天地园区开发有限公司	本公司之联营企业
重庆融联盛房地产开发有限公司	本公司之联营企业
九江联碧旅业房地产开发有限公司	联营企业南昌联碧旅置业有限公司之子公司
中冶置业（福建）有限公司	联营企业厦门联宏泰投资有限公司之子公司
莆田中澜投资有限公司	联营企业莆田联福城房地产有限公司之子公司
南宁招商汇城房地产有限公司	联营企业南宁招商汇众房地产开发有限公司之子公司
镇江联启房地产开发有限公司	联营企业镇江扬启房地产开发有限公司之子公司

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
厦门建发股份有限公司	同一最终控制方
厦门建益达有限公司	同一最终控制方
天津金晨房地产开发有限责任公司	同一最终控制方
厦门建发美酒汇酒业有限公司	同一最终控制方
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	同一最终控制方
建发（新加坡）商事有限公司	同一最终控制方
C&D（USA）INC.	同一最终控制方
香港纸源有限公司	同一最终控制方
恒裕通有限公司	同一最终控制方
香港天源贸易有限公司	同一最终控制方
厦门颐豪酒店有限公司	同一最终控制方
建发（上海）有限公司	同一最终控制方
厦门禾山建设发展有限公司	同一最终控制方
厦门建发汽车有限公司	同一最终控制方
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门建发民生有限责任公司	同一最终控制方
厦门建发游艇有限公司	同一最终控制方
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门兆慧网络科技有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
厦门建发纸业有限公司	同一最终控制方
厦门软件职业技术学院	出资设立的行政事业单位
厦门悦华酒店	同一最终控制方
厦门建发高科有限公司	同一最终控制方
建发（武汉）有限公司	同一最终控制方
昌富利（香港）贸易有限公司	同一最终控制方
厦门兆投房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门国际会展控股有限公司	同一最终控制方
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	同一最终控制方

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品、接受劳务情况

单位：人民币万元

关 联 方	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额
厦门辉煌装修工程有限公司	房地产开发业务	14,787.51	8,063.75
厦门建发股份有限公司	供应链运营业务	—	2,547.85
厦门建益达有限公司	其他业务	723.90	—
天津金晨房地产开发有限责任公司	物业及租赁管理业务	53.00	—
厦门建发美酒汇酒业有限公司	供应链运营业务	51.65	1.37
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	房地产开发业务	417.56	278.14
建发（新加坡）商事有限公司	供应链运营业务	5,184.70	27,604.35
C&D（USA）INC.	供应链运营业务	12,271.68	109,197.08
厦门联发天地园区开发有限公司	物业及租赁管理业务	134.41	—
香港纸源有限公司	供应链运营业务	59,245.03	—
恒裕通有限公司	供应链运营业务	174.33	—
香港天源贸易有限公司	供应链运营业务	34,791.63	—

②出售商品、提供劳务情况

单位：人民币万元

关 联 方	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额
厦门辉煌装修工程有限公司	物业及租赁管理业务	210.14	198.62

关 联 方	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额
厦门辉煌装饰工程有限公司	其他业务	30.47	23.77
厦门颐豪酒店有限公司	物业及租赁管理业务	476.19	476.19
厦门建发股份有限公司	其他业务	—	118.08
厦门建发股份有限公司	房地产开发业务	—	162.21
建发（上海）有限公司	供应链运营业务	—	10.99
厦门禾山建设发展有限公司	其他业务	18.16	8.59
天津金晨房地产开发有限责任公司	物业及租赁管理业务	433.90	355.75
天津金晨房地产开发有限责任公司	供应链运营业务	—	46.67
天津金晨房地产开发有限责任公司	其他业务	675.54	—
厦门建发汽车有限公司	其他业务	4.57	0.73
厦门建益达有限公司	供应链运营业务	60.89	10.39
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	其他业务	—	10.95
厦门联发天地园区开发有限公司	物业及租赁管理业务	134.41	—
厦门联发天地园区开发有限公司	其他业务	—	192.17
厦门联发天地园区开发有限公司	供应链运营业务	—	36.02
厦门建发民生有限责任公司	物业及租赁管理业务	27.75	—
厦门建发游艇有限公司	其他业务	0.38	—
厦门软件职业技术学院	物业及租赁管理业务	1,141.90	—
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	其他业务	16.87	—
厦门兆慧网络科技有限公司	其他业务	0.19	—
香港纸源有限公司	供应链运营业务	45,688.38	—
建发（新加坡）商事有限公司	供应链运营业务	4,117.92	—
重庆融联盛房地产开发有限公司	物业及租赁管理业务	339.62	—
厦门建发纸业有限公司	供应链运营业务	56,678.15	—
厦门建益达有限公司	供应链运营业务	43.10	—
赣州航城置业有限公司	其他业务	59.71	—
厦门国际会展控股有限公司	房地产开发业务	3,773.58	—
厦门建发集团有限公司	房地产开发业务	25.91	—
厦门悦华酒店	其他业务	3.40	—
厦门海悦山庄酒店有限公司	其他业务	4.24	—

(2) 关联担保情况

①本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	莆田联欣泰置业有限公司	374,000,000.00	2018-7-31	2021-12-21	否
本公司	莆田联欣泰置业有限公司	225,000,000.00	2019-1-11	2022-1-10	否
本公司	厦门联发（集团）房地产有限公司	71,000,000.00	2017-8-16	2022-8-15	否
本公司	漳州联悦置业有限公司	60,000,000.00	2019-10-17	2022-10-17	否
本公司	泉州世茂世悦置业有限公司	108,500,000.00	2019-9-30	2022-9-30	否
本公司	柳州联发置业有限公司	415,000,000.00	2019-1-2	2022-1-1	否
本公司	柳州联发置业有限公司	550,000,000.00	2019-1-23	2022-1-22	否
本公司	桂林联欣置业有限公司	199,924,600.00	2019-1-11	2022-1-10	否
本公司	南宁联发置业有限公司	150,000,000.00	2018-3-14	2021-3-13	否
本公司	桂林欣联业置业有限公司	149,973,452.00	2019-7-23	2022-7-22	否
本公司	南宁联发盛世置业有限公司	637,500,000.00	2018-6-29	2021-6-28	否
本公司	江门联粤房地产开发有限公司	180,000,000.00	2019-1-2	2022-1-2	否
本公司	南昌联发置业有限公司	240,000,000.00	2014-4-21	2024-4-16	否
本公司	南昌联悦置业有限公司	240,000,000.00	2019-5-31	2022-4-18	否
本公司	赣州联达房地产开发有限公司	254,000,000.00	2019-1-11	2021-12-4	否
本公司	联发集团九江房地产开发有限公司	440,000,000.00	2019-4-18	2022-4-17	否
本公司	九江联旅置业有限公司	193,800,000.00	2019-4-28	2022-4-27	否
本公司	联发集团重庆房地产开发有限公司	68,750,000.00	2018-1-4	2021-1-3	否
本公司	联发集团重庆房地产开发有限公司	594,500,000.00	2018-8-3	2021-8-2	否
本公司	联发集团重庆房地产开发有限公司	225,120,000.00	2019-9-30	2021-12-30	否
本公司	重庆联筑房地产开发有限公司	500,000,000.00	2019-7-24	2022-7-17	否
本公司	重庆联筑房地产开发有限公司	25,000,000.00	2019-12-13	2022-9-5	否
本公司	重庆金江联房地产开发有限公司	325,500,000.00	2019-1-4	2022-1-3	否
本公司	天津联达房地产开发有限公司	620,000,000.00	2019-10-31	2022-10-30	否
本公司	联发集团武汉投资建设有 限公司	529,950,000.00	2018-12-5	2021-12-5	否
本公司	联发集团南京房地产开发	517,000,000.00	2018-11-20	2022-10-20	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
	有限公司				
本公司	苏州联憬房地产开发有限公司	700,000,000.00	2019-6-25	2022-6-24	否
本公司	联发集团杭州房地产开发有限公司	140,000,000.00	2017-12-28	2020-12-27	否
本公司	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	600,000,000.00	2018-6-12	2023-6-11	否
本公司	联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	1,136,500,000.00	2018-9-19	2021-9-18	否
本公司	厦门联发商置有限公司	4,430,000.00	2015-12-30	2020-12-30	否
本公司	厦门联发工程管理有限公司	10,000,000.00	2018-9-27	2020-9-26	否
本公司	厦门联发欣悦里置业有限公司	74,797,800.00	2013-5-31	2022-5-30	否
本公司	厦门联发欣悦里置业有限公司	40,000,000.00	2017-2-22	2020-2-22	否
本公司	厦门联仪通有限公司	9,952,000.00	2019-8-20	2020-8-20	否
本公司	厦门联信诚有限公司	100,000,000.00	2019-1-30	2020-1-4	否
本公司	厦门联信诚有限公司	26,950,000.00	2019-4-19	2022-4-18	否
本公司	厦门联信诚有限公司	152,323,000.00	2019-10-18	2020-8-10	否
本公司	厦门联信诚有限公司	45,353,700.00	2019-11-8	2020-10-23	否
本公司	厦门联信诚有限公司	74,894,000.00	2019-3-26	2020-3-26	否
本公司	厦门联信诚有限公司	26,642,000.00	2019-6-11	2021-6-11	否
本公司	厦门联信诚有限公司	16,287,000.00	2019-5-9	2020-5-9	否
金原融资担保有限公司	厦门联发智能科技股份有限公司	9,500,000.00	2019-3-13	2023-3-28	否
金原融资担保有限公司	厦门丝柏科技有限公司	15,000,000.00	2019-3-19	2022-3-15	否
厦门丝柏科技有限公司	建联集成（厦门）科技有限公司	5,000,000.00	2019-6-19	2022-6-18	否
本公司	莆田中瀚投资有限公司	30,000,000.00	2018-11-12	2021-11-11	否
本公司	厦门联宏泰投资有限公司	80,000,000.00	2016-9-23	2021-9-27	否
本公司	中冶置业（福建）有限公司	63,036,000.00	2017-3-7	2020-12-15	否
本公司	重庆融联盛房地产开发有限公司	90,000,000.00	2016-11-22	2020-1-15	否
本公司	临桂碧桂园房地产开发有限公司	47,000,000.00	2018-1-15	2020-12-29	否
本公司	厦门禹联泰房地产开发有限公司	91,290,000.00	2018-5-4	2021-3-20	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
合计	—	11,483,473,552.00	—	—	—

②本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发集团有限公司	本公司	297,500,000.00	2016-10-19	2021-10-19	否
厦门建发集团有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2015-9-25	2020-9-24	否
厦门建发集团有限公司	本公司	1,500,000,000.00	2019-8-12	2024-8-12	否
厦门建发集团有限公司	本公司	1,500,000,000.00	2019-8-12	2024-8-12	否
厦门建发股份有限公司	本公司	127,500,000.00	2017-1-13	2020-1-13	否
厦门建发股份有限公司	本公司	100,000,000.00	2017-12-15	2022-12-14	否
厦门建发股份有限公司	本公司	400,000,000.00	2018-6-12	2023-6-11	否
厦门建发股份有限公司	本公司	62,000,000.00	2018-5-18	2023-5-17	否
厦门建发股份有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2018-9-5	2021-9-5	否
厦门建发股份有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2017-12-1	2022-12-1	否
厦门建发股份有限公司	本公司	500,000,000.00	2017-12-4	2022-12-4	否
厦门建发股份有限公司	本公司	1,200,000,000.00	2017-5-8	2020-5-8	否
厦门建发股份有限公司	本公司	1,200,000,000.00	2018-4-16	2021-4-16	否
厦门建发股份有限公司	本公司	500,000,000.00	2019-11-19	2020-11-19	否
厦门建发股份有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2019-11-12	2024-11-11	否
厦门建发股份有限公司	厦联发有限公司	139,524,000.00	2019-10-22	2020-10-21	否
厦门联发（集团）房地产有限公司	本公司	116,000,000.00	2018-1-5	2022-12-21	否
厦门建发股份有限公司	本公司	1,000,000,000.00	2019-11-12	2024-11-11	否
合计	—	12,642,524,000.00	—	—	—

说明：以上担保余额为借款本金，不包含期末计提未付的利息。

(3) 关联方资金拆借

①拆入

关联方	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
厦门建发股份有限公司	3,690,000,000.00	2,070,950,000.00	30,561,111.11

②拆出

关联方	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
中冶置业（福建）有限公司	349,000,000.00	188,230,000.00	626,366.66
苏州屿秀房地产开发有限公司	—	143,880,000.00	10,595,594.08
厦门蓝联欣企业管理有限公司	315,712.91	4,845,000.00	—
厦门禹联泰房地产开发有限公司	332,550,000.00	73,500,000.00	—
厦门利盛中泰房地产有限公司	—	36,000,000.00	—

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据	宏发科技股份有限公司	27,310,000.00	—	26,813,253.02	—
其他应收款	重庆融联盛房地产开发有限公司	—	—	8,563.10	—
其他应收款	安徽璟德房地产开发有限公司	119,910,046.86	119,910.05	119,466,435.28	—
其他应收款	莆田联福城房地产有限公司	—	—	92,730,268.56	—
其他应收款	厦门联宏泰投资有限公司	58,000,000.00	58,000.00	58,000,000.00	—
其他应收款	厦门禹联泰房地产开发有限公司	895,826,313.05	895,826.31	741,726,618.27	—
其他应收款	广西盛世泰房地产开发有限公司	—	—	20,000.00	—
其他应收款	厦门辉煌装修工程有限公司	5,612.00	5.61	5,612.00	—
其他应收款	厦门蓝联欣企业管理有限公司	61,875,828.91	61,875.83	66,405,116.00	—
其他应收款	厦门利盛中泰房地产有限公司	30,850,000.00	30,850.00	66,850,000.00	—
其他应收款	莆田中澜投资有限公司	12,474,430.52	12,474.43	12,474,430.52	—
其他应收款	厦门软件职业技术学院	199,254,214.29	199,254.21	199,202,737.52	—
其他应收款	苏州屿秀房地产开发有限公司	90,000.00	90.00	139,905,862.52	—
其他应收款	厦门联发天地园区开发有限公司	913,737.08	913.74	329,261.68	—
其他应收款	南宁招商汇城房地产有限公司	—	—	2,371,209.53	—
其他应收款	临桂碧桂园房地产开发有限公司	—	—	4,772,667.92	—
其他应收款	福建闽西南城市协作开发集团有限公司	16,942.55	16.94	—	—
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	227,024,302.00	227,024.30	—	—
其他应收款	中冶置业（福建）有限公司	159,370,000.00	159,370.00	—	—
应收账款	厦门建益达有限公司	675,272.41	—	10,305,800.00	—

项目名称	关联方	2019年12月31日		2018年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	厦门联发天地园区开发有限公司	—	—	519,247.28	—
应收账款	厦门悦华酒店	2,600.00	—	2,600.00	—
应收账款	厦门建发集团有限公司	827,297.86	41,364.89	266,688.05	—
应收账款	九江联碧旅业房地产开发有限公司	57,453.07	2,872.65	—	—
预付账款	厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	—	—	4,716.98	—
预付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	—	—	3,427,124.00	—
预付账款	恒裕通有限公司	257,421.78	—	—	—
预付账款	厦门建益达有限公司	8,208,211.04	—	—	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日
预收款项	天津金晨房地产开发有限责任公司	615,782.15	678,608.96
预收款项	厦门建发汽车有限公司	—	48,415.00
预收款项	厦门建益达有限公司	—	500,000.00
预收款项	厦门建发高科有限公司	6,601,115.20	—
预收款项	建发（武汉）有限公司	9,000.00	—
预收款项	厦门联发天地园区开发有限公司	1,127.26	16,908.91
预收款项	厦门颐豪酒店有限公司湖里分公司	833,333.34	833,333.34
应付票据	厦门辉煌装修工程有限公司	310,000.00	—
应付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	14,164,901.53	13,109,929.92
应付账款	福建德尔医疗实业有限公司	—	103,900.00
应付账款	厦门建益达有限公司	6,670,602.29	109,850.00
应付账款	厦门建发股份有限公司	—	11,784.50
其他应付款	厦门辉煌装修工程有限公司	363,546.99	533,329.24
其他应付款	厦门建发股份有限公司	2,902,222,723.78	1,279,672,723.77
其他应付款	厦门建益达有限公司	275,913.00	500.00
其他应付款	厦门建发汽车有限公司	150,408.75	150,408.75
其他应付款	昌富利（香港）贸易有限公司	216,763.49	216,763.49
其他应付款	厦门兆投房地产开发有限公司	—	115,660.00
其他应付款	厦门禾山建设发展有限公司	425,759.29	580,018.29
其他应付款	厦门国际会展控股有限公司	2,850,085.00	4,328,049.11
其他应付款	重庆融联盛房地产开发有限公司	288,170,687.90	237,261,323.30
其他应付款	赣州碧联房地产开发有限公司	206,126,640.10	246,696,837.94

项目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
其他应付款	恒裕通有限公司	636,388,686.10	122,575,243.15
其他应付款	厦门建发集团有限公司	180,215,000.00	180,215,000.00
其他应付款	厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,710,000.00	7,710,000.00
其他应付款	南昌万湖房地产开发有限公司	33,029,971.00	33,029,971.00
其他应付款	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	322,269.11	322,269.11
其他应付款	赣州航城置业有限公司	100,595,508.72	100,595,508.72
其他应付款	建发（武汉）有限公司	—	1,000.00
其他应付款	南昌建美房地产有限公司	54,602,508.33	55,055,078.93
其他应付款	南昌正润置业有限公司	46,000,000.00	46,000,000.00
其他应付款	九江联碧旅业房地产开发有限公司	11,159,387.66	5,815,387.66
其他应付款	广西盛世泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	南宁招商汇众房地产开发有限公司	3,920,000.00	3,920,000.00
其他应付款	中冶置业（福建）有限公司	75,000.00	1,400,000.00
其他应付款	苏州屿秀房地产开发有限公司	3,974,137.48	—
其他应付款	厦门华联电子股份有限公司	2,600.00	—
其他应付款	临桂碧桂园房地产开发有限公司	59,672,453.35	—
其他应付款	莆田联福城房地产有限公司	869,731.44	—
其他应付款	厦门兆球隆房地产开发有限公司	1,000.00	—
其他应付款	厦门兆慧网络科技有限公司	31,400.00	—
其他应付款	厦门兆祁隆房地产开发有限公司	1,000.00	—
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	67,966,000.00	—
其他应付款	南宁招商汇城房地产有限公司	12,471,432.50	—

九、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

（1）资本承诺

购买土地使用权

项目地块	项目总价 （亿元）	2019 年末未付 余款（亿元）	备注
柳州阳和工业新区 P（2019）63 号地块	8.74	6.99	预计 2020 年支付
柳州 P(2019)43 号	2.66	1.33	预计 2020 年支付
柳州 P(2019)34 号柳邕路旧机场地块	1.63	0.81	预计 2020 年支付
杭政储出[2019]45 号桃源单元 R21-01 地块	18.15	9.07	预计 2020 年支付

项目地块	项目总价 (亿元)	2019 年末未付 余款 (亿元)	备注
南昌市南昌县 DAJ2019061 号地块	6.59	4.20	预计 2020 年支付
南昌市南昌县 DAJ2019062 号地块	5.18	2.84	预计 2020 年支付
乌石埔 2019P04 地块	22.47	11.24	预计 2020 年支付
柳州 P(2019)33 号两面针厂地块	2.96	1.48	预计 2020 年支付
合计	68.38	37.96	

(2) 前期承诺履行情况

项目地块	项目总价 (亿元)	2018 年末未付余款 (亿元)	截至 2019 年 12 月 31 日 履行情况
桂林 GJ201816	4.44	2.22	已支付完毕
莆田 PS 拍-2018-27 号地块	2.97	2.57	已支付完毕
西青区精武镇津西青(挂)2018-21 号	17.71	8.86	已支付完毕
鄂州 P[2017]009 号地块	6.66	3.2	剩余 3.2 亿未支付, 预计 2020 年 10 月支付
合计	31.78	16.85	

截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2. 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项:

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日, 本公司的子公司厦门金原融资担保有限公司为企业及个人提供的融资担保余额为 88,701.50 万元, 提供的阶段性担保余额为 1,511.70 万元; 本公司为子公司和其他关联方提供担保的情况详见本附注八、5 (2)。

(2) 为商品房承购人提供债务担保

本公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保, 担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2019 年 12 月 31 日止, 本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 196.51 亿元。

(3) 开出保函、信用证

截至 2019 年 12 月 31 日止，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 11,047.71 万元。本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计美元 2201.61 万元，欧元 716.61 万元，英镑 34.94 万元，日元 330 万元，人民币 744.7 万元。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

截至财务报告日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

1. 分部信息

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

本公司报告分部包括：

(1) 房地产业务分部，房地产开发及管理；

(2) 供应链运营分部，贸易及物流服务。

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

其中：分部利润或亏损、资产及负债列示如下：

本年或本年年末	房地产业务分部	供应链运营分部	抵销	合计
营业收入	17,593,664,470.53	3,032,224,738.67	-69,788,564.15	20,556,100,645.05
其中：对外交易收入	17,593,664,470.53	2,962,436,174.52	—	20,556,100,645.05
分部间交易收入	—	69,788,564.15	-69,788,564.15	—
其中：主营业务收入	17,228,877,730.31	3,032,224,738.67	-69,788,564.15	20,191,313,904.83
营业成本	13,821,156,172.09	3,000,683,322.55	-69,727,866.25	16,752,111,628.39
其中：对外交易成本	13,819,639,648.44	2,932,471,979.95	—	16,752,111,628.39

本年或本年年末	房地产业务分部	供应链运营分部	抵销	合计
分布间交易成本	1,516,523.65	68,211,342.60	-69,727,866.25	—
其中：主营业务成本	13,563,098,085.38	2,932,471,979.95	—	16,495,570,065.33
营业费用	655,557,561.13	24,776,017.76	—	680,333,578.89
营业利润/(亏损)	2,222,891,156.11	63,679,826.66	-60,697.90	2,286,510,284.87
资产总额	82,692,811,114.55	2,458,666,855.14	-1,578,998,201.06	83,572,479,768.63
负债总额	65,423,871,524.63	2,052,067,894.25	-705,587,428.34	66,770,351,990.54
上年或上年年末	房地产业务分部	供应链运营分部	抵销	合计
营业收入	16,589,573,245.08	2,193,150,064.47	-57,423,555.91	18,725,299,753.64
其中：对外交易收入	16,589,573,245.08	2,135,726,508.56	—	18,725,299,753.64
分部间交易收入	—	57,423,555.91	-57,423,555.91	—
其中：主营业务收入	16,199,922,962.15	2,193,150,064.47	-57,423,555.91	18,335,649,470.71
营业成本	11,277,433,949.25	2,156,201,865.46	-54,661,447.50	13,378,974,367.21
其中：主营业务成本	11,181,786,120.03	2,156,201,865.46	-54,661,447.50	13,283,326,537.99
营业费用	500,312,355.49	29,136,129.90	—	529,448,485.39
营业利润/(亏损)	2,813,725,860.41	106,005,067.64	-15,449,683.51	2,904,281,244.54
资产总额	65,868,290,328.83	1,619,194,737.30	-577,291,189.62	66,910,193,876.51
负债总额	50,629,218,327.37	1,255,698,323.77	-428,915,305.08	51,456,001,346.06

十二、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	158,530,803.07	94,176,038.55
1 至 2 年	150,733.38	166,651.78
2 至 3 年	0.03	—
小计	158,681,536.48	94,342,690.33
减：坏账准备	7,941,613.51	4,725,467.11
合计	150,739,922.97	89,617,223.22

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2019 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	—	—	—	—	—
组合 1: 应收建发股份 合并范围内关联方款项	—	—	—	—	—
组合 2: 应收其他客户 款项	158,681,536.48	100.00	7,941,613.51	5.00	150,739,922.97
合计	158,681,536.48	100.00	7,941,613.51	5.00	150,739,922.97

(续上表)

类 别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计 提坏账准备的应收账款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计 提坏账准备的应收账款	94,342,690.33	100.00	4,725,467.11	5.01	89,617,223.22
组合 2: 账龄组合	94,342,690.33	100.00	4,725,467.11	5.01	89,617,223.22
单项金额不重大但单独 计提坏账准备的应收账 款	—	—	—	—	—
合计	94,342,690.33	100.00	4,725,467.11	5.01	89,617,223.22

于 2019 年 12 月 31 日, 按组合 2: 应收其他客户款项计提坏账准备

账 龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	158,530,803.07	7,926,540.16	5.00
1-2 年	150,733.38	15,073.34	10.00
2-3 年	0.03	0.01	30.00
合计	158,681,536.48	7,941,613.51	5.00

于 2018 年 12 月 31 日, 按组合 2: 账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	94,176,038.55	4,708,801.93	5.00
1 至 2 年	166,651.78	16,665.18	10.00
合计	94,342,690.33	4,725,467.11	5.01

(3) 本期坏账准备的变动情况

类 别	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更	2019 年 1 月 1 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
				计提	收回或转回	转销或核销	
应收账款坏账准备	4,725,467.11	—	4,725,467.11	3,216,146.40	—	—	7,941,613.51

(4) 本期实际核销的应收账款情况

本期无实际核销的应收账款。

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	28,190,887,325.86	24,820,288,967.62
合计	28,190,887,325.86	24,820,288,967.62

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	18,723,537,365.83	18,944,443,632.45
1 至 2 年	6,660,489,702.14	4,923,633,393.34
2 至 3 年	2,222,578,940.32	423,148,218.82
3 至 4 年	119,006,069.69	65,619,038.34
4 至 5 年	65,159,502.84	406,173,711.51
5 年以上	401,195,056.51	58,200,182.69
小计	28,191,966,637.33	24,821,218,177.15
减：坏账准备	1,079,311.47	929,209.53
合计	28,190,887,325.86	24,820,288,967.62

②按款项性质分类情况

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
建发股份合并范围内关联方往来款	27,918,347,724.66	24,414,826,560.09
建发股份合并范围外关联方往来款	262,060,722.83	400,904,039.32
保证金及押金	10,359,852.27	3,445,503.91
其他往来款	1,198,337.57	2,042,073.83
小计	28,191,966,637.33	24,821,218,177.15
减：坏账准备	1,079,311.47	929,209.53
合计	28,190,887,325.86	24,820,288,967.62

③按坏账计提方法分类披露

A. 截止 2019 年 12 月 31 日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶 段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	28,190,741,064.95	503,441.81	28,190,237,623.14
第二阶段	—	—	—
第三阶段	1,225,572.38	575,869.66	649,702.72
合计	28,191,966,637.33	1,079,311.47	28,190,887,325.86

截止 2019 年 12 月 31 日，处于第一阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信 用损失率(%)	坏账准备	账面价值
按组合计提坏账准备	28,190,741,064.95	—	503,441.81	28,190,237,623.14
组合 3：应收建发股份合并 范围内关联方款项	27,917,122,152.28	—	—	27,917,122,152.28
组合 4：应收建发股份合并 范围外关联方及合作方经营 往来款项	262,060,722.83	0.10	262,060.72	261,798,662.11
组合 5：应收出口退税、员 工暂借款、押金和保证金	10,359,852.27	—	—	10,359,852.27
组合 6：应收其他款项	1,198,337.57	20.14	241,381.09	956,956.48
合计	28,190,741,064.95	—	503,441.81	28,190,237,623.14

2019 年 12 月 31 日，按组合 6：应收其他款项计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	528,607.39	26,430.37	5.00
1-2 年	437,107.18	43,710.72	10.00
2-3 年	87,690.00	26,307.00	30.00
5 年以上	144,933.00	144,933.00	100.00
合计	1,198,337.57	241,381.09	20.14

截止 2019 年 12 月 31 日，处于第三阶段的坏账准备：

类 别	账面余额	整个存续期预期信用 损失率 (%)	坏账准备	账面价值
按单项计提坏账准备	1,225,572.38	46.99	575,869.66	649,702.72

本期坏账准备计提金额的依据：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、9。

B. 截止 2018 年 12 月 31 日的坏账准备按已发生损失模型计提如下：

类 别	2018 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计 提坏账准备的其他应收 款	—	—	—	—	—
按信用风险特征组合计 提坏账准备的其他应收 款	24,819,992,604.77	100.00	353,339.87	—	24,819,639,264.90
组合 1：风险较低的应收 款项	24,818,074,979.58	99.99	—	—	24,818,074,979.58
组合 2：账龄组合	1,917,625.19	0.01	353,339.87	18.43	1,564,285.32
单项金额不重大但单独 计提坏账准备的其他应 收款	1,225,572.38	0.005	575,869.66	46.99	649,702.72
合计	24,821,218,177.15	100.00	929,209.53	—	24,820,288,967.62

2018 年 12 月 31 日组合中按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	953,984.78	47,699.24	5.00
1 至 2 年	137,522.97	13,752.30	10.00
2 至 3 年	763,184.44	228,955.33	30.00
5 年以上	62,933.00	62,933.00	100.00
合 计	1,917,625.19	353,339.87	18.43

④坏账准备的变动情况

类 别	2018 年 12 月 31 日	会计政策变更	2019 年 1 月 1 日	本期变动金额			2019 年 12 月 31 日
				计提	收回或转回	转销或核销	
其他应收款坏账准备	929,209.53	—	929,209.53	262,060.72	111,958.78	—	1,079,311.47

⑤本期实际核销的其他应收款情况

本期无实际核销的其他应收款。

3. 长期股权投资

项 目	2019 年 12 月 31 日			2018 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,593,478,614.86	3,000,000.00	2,590,478,614.86	2,499,663,009.86	3,000,000.00	2,496,663,009.86
对联营企业投资	1,313,320,683.24	—	1,313,320,683.24	1,029,088,993.73	—	1,029,088,993.73
合 计	3,906,799,298.10	3,000,000.00	3,903,799,298.10	3,528,752,003.59	3,000,000.00	3,525,752,003.59

(1) 对子公司投资

被投资单位	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2019 年 12 月 31 日减值准备余额
厦门金原融资担保有限公司	96,000,000.00	32,000,000.00	—	128,000,000.00	—	—
联发集团厦门房产代理有限公司	700,000.00	—	—	700,000.00	—	—
厦门联信诚有限公司	60,942,196.95	—	—	60,942,196.95	—	—
联发集团天津房地产开发有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	—	—
联发集团重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—
重庆诚毅房地产开发有限公司	32,000,000.00	—	—	32,000,000.00	—	—

被投资单位	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	本期计提减值准备	2019年12月31日减值准备余额
厦门丽轩酒店	3,000,000.00	—	—	3,000,000.00	—	3,000,000.00
联发集团武汉房地产开发有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
联发集团扬州房地产开发有限公司	413,000,000.00	—	—	413,000,000.00	—	—
南宁联发置业有限公司	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—
广西联发呈辉房地产开发有限公司	63,000,000.00	—	—	63,000,000.00	—	—
桂林联达置业有限公司	25,100,000.00	—	—	25,100,000.00	—	—
联发集团桂林联泰置业有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
厦联发有限公司	634,392.16	—	—	634,392.16	—	—
厦门联发（集团）房地产有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
南昌联发置业有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	—	—
厦门联发欣悦里置业有限公司	49,000,000.00	—	—	49,000,000.00	—	—
联发集团武汉投资建设有限公司	505,914,750.37	—	—	505,914,750.37	—	—
联发集团桂林联盛置业有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
厦门联发商置有限公司	80,363,771.57	—	—	80,363,771.57	—	—
南宁联泰房地产开发有限公司	67,224,116.70	—	—	67,224,116.70	—	—
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	—	—
联发集团桂林益联盛置业有限公司	206,000,000.00	—	—	206,000,000.00	—	—
厦门联发智能科技股份有限公司	12,666,800.00	20,815,605.00	—	33,482,405.00	—	—
厦门丝柏科技有限公司	9,000,000.00	—	9,000,000.00	0.00	—	—
厦门安联企业有限公司	5,940,810.37	—	—	5,940,810.37	—	—
联发集团天津联和房地产开发有限公司	29,786,624.01	—	—	29,786,624.01	—	—
厦门联发工程管理有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
柳州联发置业有限公司	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—
联发集团南京房地产开发有限公司	35,000,000.00	—	—	35,000,000.00	—	—
厦门汀溪小镇开发有限公司	14,000,000.00	—	—	14,000,000.00	—	—
联发集团杭州房地产开发有限公司	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—

被投资单位	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	本期计提减值准备	2019年12月31日减值准备余额
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—
厦门文都软件教育投资有限公司	1,159,947.67	—	—	1,159,947.67	—	—
联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	69,229,600.06	—	—	69,229,600.06	—	—
欣卓美（厦门）商业运营管理有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
江苏联辰置业有限公司	—	50,000,000.00	—	50,000,000.00	—	—
江门联粤房地产开发有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
合计	2,499,663,009.86	102,815,605.00	9,000,000.00	2,593,478,614.86	—	3,000,000.00

(2) 对联营企业投资

投资单位	2018年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
厦门辉煌装饰工程有限公司	18,500,828.02	—	—	4,594,127.86	—	—
厦门联发天地园区开发有限公司	58,803,475.19	—	—	-3,325,919.94	—	—
苏州屿秀房地产开发有限公司	4,762,002.72	70,020,000.00	—	-675,825.00	—	—
厦门华联电子股份有限公司	149,549,948.19	—	—	26,166,596.19	—	—
厦门建发优客会网络科技有限公司	669,221.61	—	—	-442,101.64	—	—
宏发科技股份有限公司	696,803,518.00	—	58,166,259.24	79,252,654.53	453,812.92	—
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业	100,000,000.00	—	—	—	—	—
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	—	200,000,000.00	—	591,161.60	—	—
合计	1,029,088,993.73	270,020,000.00	58,166,259.24	106,160,693.60	453,812.92	—

(继上表)

投资单位	本期增减变动			2019 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门辉煌装饰工程有限公司	1,575,000.00	—	—	21,519,955.88	—
厦门联发天地园区开发有限公司	—	—	—	55,477,555.25	—
苏州屿秀房地产开发有限公司	—	—	—	74,106,177.72	—
厦门华联电子股份有限公司	5,350,920.00	—	—	170,365,624.38	—
厦门建发优客会网络科技有限公司	—	—	—	227,119.97	—
宏发科技股份有限公司	27,310,637.77	—	—	691,033,088.44	—
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业	—	—	—	100,000,000.00	—
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	—	—	—	200,591,161.60	—
合计	34,236,557.77	—	—	1,313,320,683.24	—

4. 营业收入和营业成本

项 目	2019 年度		2018 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	738,629,536.22	612,615,275.08	1,060,732,545.17	357,249,387.34
其他业务	—	—	456,656.19	—
合计	738,629,536.22	612,615,275.08	1,061,189,201.36	357,249,387.34

5. 投资收益

项 目	2019 年度	2018 年度
成本法核算的长期股权投资收益	1,153,496,627.83	402,604,752.33
权益法核算的长期股权投资收益	106,160,693.60	103,781,907.84
处置长期股权投资产生的投资收益	148,227,360.18	—
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	10,369,572.28	—
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	—	1,048,178.18
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	—	1,623,719.85
处置可供出售金融资产取得的投资收益	—	3,334,844.77
处置交易性金融资产取得的投资收益	52,060,897.21	—
理财产品取得的投资收益	—	66,012,174.69
合计	1,470,315,151.10	578,405,577.66

十三、财务报表之批准

本财务报表及财务报表附注业经本公司于 2020 年 4 月 17 日批准报出。

