



# 合并资产负债表

2020年6月30日

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		8,169,755,431.78	6,937,829,306.66
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		12,870,000.00	10,575,000.00
应收账款		76,946,817.78	55,621,466.08
预付款项		331,845,996.57	354,319,586.49
其他应收款		743,262,816.06	1,361,426,147.07
存货		21,704,559,542.55	18,840,781,578.49
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		1,144,179,887.73	856,675,330.19
<b>流动资产合计</b>		<b>32,183,420,492.47</b>	<b>28,417,228,414.98</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		1,156,407,055.81	937,730,358.32
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		68,265,754.92	315,765,754.92
投资性房地产		1,289,870,263.08	1,175,930,013.35
固定资产		293,122,831.68	302,703,475.50
在建工程		569,089,041.08	526,614,612.21
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		293,801,725.78	302,388,067.99
开发支出			
商誉		105,222,668.66	105,222,668.66
长期待摊费用		37,392,661.38	38,617,747.38
递延所得税资产		930,034,846.75	788,749,536.67
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,743,206,849.14</b>	<b>4,493,722,235.00</b>
<b>资产总计</b>		<b>36,926,627,341.61</b>	<b>32,910,950,649.98</b>



# 合并资产负债表(续)

2020年6月30日

编制单位: 厦门住宅建设集团有限公司

金额单位: 人民币元

负债和所有者权益	注释	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		672,766,123.85	601,701,848.10
预收款项		12,684,137,535.87	11,452,365,990.89
应付职工薪酬		19,005,149.47	87,541,546.45
其中: 应付工资		8,717,355.32	76,109,186.43
应付福利费			
应交税费		875,107,017.45	716,349,380.72
其中: 应交税金		887,366,518.53	728,100,905.83
其他应付款		3,108,873,915.16	2,537,578,397.47
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,242,237,460.33	2,910,129,407.96
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>20,602,127,202.13</b>	<b>18,305,666,571.59</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		2,175,103,735.66	2,032,436,506.44
应付债券		5,854,608,562.45	4,953,999,082.31
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款		3,256,684.30	3,256,684.30
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		255,330,479.68	200,661,305.31
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>8,288,299,462.09</b>	<b>7,190,353,578.36</b>
<b>负债合计</b>		<b>28,890,426,664.22</b>	<b>25,496,020,149.95</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		2,671,660,000.00	2,671,660,000.00
国家资本			
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本(或股本)净额		2,671,660,000.00	2,671,660,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		179,074,702.91	179,074,702.91
减: 库存股			
其他综合收益		907,306,318.81	743,298,795.69
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		313,546,461.00	313,546,461.00
其中: 法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		3,031,738,559.12	2,625,953,133.45
归属于母公司所有者权益(或股东权益)合计		7,103,326,041.84	6,533,533,093.05
*少数股东权益		932,874,635.55	881,397,406.98
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>8,036,200,677.39</b>	<b>7,414,930,500.03</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>36,926,627,341.61</b>	<b>32,910,950,649.98</b>

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第\*\*页的财务报表由以下人士签署:

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 合并利润表

2020年1-6月

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		2,487,490,748.59	2,066,423,912.39
其中：营业收入		2,487,490,748.59	2,066,423,912.39
二、营业总成本		1,858,666,908.79	1,336,115,507.35
其中：营业成本		992,987,902.88	737,114,809.07
税金及附加		556,729,115.04	305,081,151.87
销售费用		28,648,737.99	27,584,376.93
管理费用		94,936,669.33	91,964,939.47
研发费用		3,826,540.13	3,969,160.31
财务费用		181,537,943.42	170,401,069.70
其中：利息费用			
利息收入			
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		6,279,985.07	1,744,993.28
投资收益（损失以“-”号填列）		18,535,402.88	28,433,160.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-196,797.75	98,188.14
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		653,442,430.00	760,584,747.27
加：营业外收入		2,336,527.43	4,781,085.80
其中：政府补助			
减：营业外支出		6,654,724.32	281,954.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		649,124,233.11	765,083,878.82
减：所得税费用		238,088,974.22	257,904,421.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		411,035,258.89	507,179,457.18
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		405,785,425.67	494,034,107.92
*少数股东损益		5,249,833.22	13,145,349.26
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		411,035,258.89	507,179,457.18
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		164,007,523.12	29,061,566.46
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		164,007,523.12	29,061,566.46
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		164,007,523.12	29,061,566.46
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		164,007,523.12	29,061,566.46
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		575,042,782.01	536,241,023.64
归属于母公司所有者的综合收益总额		569,792,948.79	523,095,674.38
*归属于少数股东的综合收益总额		5,249,833.22	13,145,349.26

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第xx页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人： 主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2020年1-6月

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

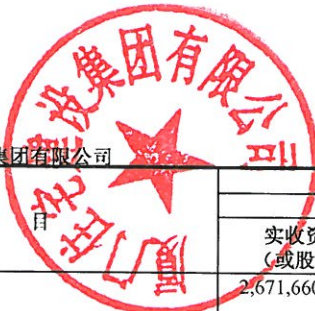
金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		2,797,230,916.60	3,055,722,770.81
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,360,547,683.69	919,920,617.06
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>4,157,778,600.29</b>	<b>3,975,643,387.87</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,224,063,885.57	2,439,339,867.71
支付给职工及为职工支付的现金		252,839,811.37	218,149,012.92
支付的各项税费		1,081,429,738.06	1,393,864,671.47
支付其他与经营活动有关的现金		1,252,553,144.70	552,356,084.66
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>3,810,886,579.70</b>	<b>4,603,709,636.76</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>346,892,020.59</b>	<b>-628,066,248.89</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		—	—
收回投资收到的现金		68,846,711.29	230,901,180.91
取得投资收益收到的现金		29,525,635.93	36,076,153.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		14,348.08	3,300.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		6,149,414.17	8,095,171.07
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>104,536,109.47</b>	<b>275,075,805.10</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		65,346,294.74	71,289,008.21
投资支付的现金		64,000,000.00	267,900,000.00
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			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>129,346,294.74</b>	<b>339,189,008.21</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-24,810,185.27</b>	<b>-64,113,203.11</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		—	—
吸收投资收到的现金			210,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			210,000,000.00
取得借款收到的现金		1,635,950,000.00	3,319,451,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>1,635,950,000.00</b>	<b>3,529,451,600.00</b>
偿还债务支付的现金		269,496,770.78	1,117,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		455,958,939.42	224,821,302.10
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		240,000,000.00	90,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		650,000.00	2,040,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>726,105,710.20</b>	<b>1,344,361,302.10</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>909,844,289.80</b>	<b>2,185,090,297.90</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>1,231,926,125.12</b>	<b>1,492,910,845.90</b>
加：期初现金及现金等价物余额		6,853,691,916.66	7,518,508,737.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>8,085,618,041.78</b>	<b>9,011,419,583.84</b>

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第\*\*页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：



## 合并所有者权益变动表

2020年1-6月

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额												
	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 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,671,660,000.00				55,528,299.64		504,484,268.05		269,771,362.58	2,210,126,769.74	5,711,570,700.01	830,509,713.54	6,542,080,413.55
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	2,671,660,000.00				55,528,299.64		504,484,268.05		269,771,362.58	2,210,126,769.74	5,711,570,700.01	830,509,713.54	6,542,080,413.55
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					123,546,403.27		238,814,527.64		43,775,098.42	415,826,363.71	821,962,393.04	50,887,693.44	872,850,086.48
（一）综合收益总额							238,814,527.64			627,701,462.13	866,515,989.77	208,207,518.31	1,074,723,508.08
（二）所有者投入和减少资本					123,546,403.27						123,546,403.27	262,680,175.13	386,226,578.40
1、所有者投入资本												210,000,000.00	210,000,000.00
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					123,546,403.27								
（三）专项储备提取和使用											123,546,403.27	52,680,175.13	176,226,578.40
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
（四）利润分配									43,775,098.42	-211,875,098.42	-168,100,000.00	-420,000,000.00	-588,100,000.00
1、提取盈余公积									43,775,098.42	-43,775,098.42			
其中：法定公积金									43,775,098.42	-43,775,098.42			
任意公积金													
2、对所有者（或股东）的分配										-168,100,000.00	-168,100,000.00		-168,100,000.00
3、其他													
（五）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
四、本年年末余额	2,671,660,000.00				179,074,702.91		743,298,795.69		313,546,461.00	2,625,953,133.45	6,533,533,093.05	881,397,406.98	7,414,930,500.03

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第xx页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并所有者权益变动表

2020年1-6月

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年金额												
	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 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合收益	专项储 备	盈余公积	未分配利润			小计
优先股		永续债	其他										
一、上年年末余额	2,671,660,000.00				179,074,702.91		743,298,795.69		313,546,461.00	2,625,953,133.45	6,533,533,093.05	881,397,406.98	7,414,930,500.03
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年初余额	2,671,660,000.00				179,074,702.91		743,298,795.69		313,546,461.00	2,625,953,133.45	6,533,533,093.05	881,397,406.98	7,414,930,500.03
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							164,007,523.12			405,785,425.67	569,792,948.79	51,477,228.57	621,270,177.36
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	164,007,523.12	—	—	405,785,425.67	569,792,948.79	5,249,833.22	575,042,782.01
（二）所有者投入和减少资本												286,227,395.35	286,227,395.35
1、所有者投入资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）专项储备提取和使用												286,227,395.35	286,227,395.35
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
（四）利润分配												-240,000,000.00	-240,000,000.00
1、提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2、对所有者（或股东）的分配												-240,000,000.00	-240,000,000.00
3、其他													
（五）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
四、本年年末余额	2,671,660,000.00				179,074,702.91		907,306,318.81		313,546,461.00	3,031,738,559.12	7,103,326,041.84	932,874,635.55	8,036,200,677.39

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第××页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 资产负债表

2020年6月30日

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,337,862,887.40	1,513,805,044.55
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		4,516,901.33	55,300.00
预付款项		81,033,514.11	81,033,514.11
其他应收款		5,198,996,062.07	4,695,306,124.59
存货		2,490,706,335.09	2,272,452,359.94
其中：原材料			
库存商品(产成品)			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		174,824,908.97	157,983,111.00
<b>流动资产合计</b>		<b>10,287,940,608.97</b>	<b>8,720,635,454.19</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		2,043,750.00	2,838,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资		3,945,267,566.11	3,945,267,566.11
投资性房地产		89,720,135.96	92,073,411.26
固定资产		5,224,793.97	6,075,543.22
在建工程		164,073,610.89	128,088,885.38
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		212,035,160.13	213,288,884.05
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
<b>非流动资产合计</b>		<b>4,418,365,017.06</b>	<b>4,387,632,290.02</b>
<b>资产总计</b>		<b>14,706,305,626.03</b>	<b>13,108,267,744.21</b>



# 资产负债表(续)

2020年6月30日

编制单位: 厦门住宅建设集团有限公司

金额单位: 人民币元

负债和所有者权益	注释	年末余额	年初余额
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		51,105,802.33	58,941,531.33
预收款项		1,056,110,615.81	756,222,988.16
应付职工薪酬		8,118,865.49	18,469,227.02
其中: 应付工资			
应付福利费			
应交税费		163,693.98	1,014,677.34
其中: 应交税金			
其他应付款		712,665,256.05	671,331,386.78
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,289,071,918.77	1,887,749,866.40
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>4,117,236,152.43</b>	<b>3,393,729,677.03</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		344,000,000.00	344,000,000.00
应付债券		5,854,608,562.45	4,953,999,082.31
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			
递延所得税负债		488,174.87	686,737.37
其他非流动负债			
其中: 特准储备基金			
<b>非流动负债合计</b>		<b>6,199,096,737.32</b>	<b>5,298,685,819.68</b>
<b>负债合计</b>		<b>10,316,332,889.75</b>	<b>8,692,415,496.71</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)		2,671,660,000.00	2,671,660,000.00
国家资本			
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本(或股本)净额		2,671,660,000.00	2,671,660,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		165,278,867.01	165,278,867.01
减: 库存股			
其他综合收益		79,678,364.85	80,274,052.35
其中: 外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积		313,546,461.00	313,546,461.00
其中: 法定公积金			
任意公积金			
未分配利润		1,159,809,043.42	1,185,092,867.14
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>4,389,972,736.28</b>	<b>4,415,852,247.50</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>14,706,305,626.03</b>	<b>13,108,267,744.21</b>

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第××页的财务报表由以下人士签署:

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:





# 利润表

2020年1-6月

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		4,328,124.09	6,990,808.13
其中：营业收入		4,328,124.09	6,990,808.13
二、营业总成本		153,874,740.92	135,173,559.48
其中：营业成本		3,089,802.50	2,836,471.85
税金及附加		1,234,447.43	987,014.55
销售费用			
管理费用		22,285,451.85	20,918,521.31
研发费用			
财务费用		127,265,039.14	110,431,551.77
其中：利息费用			
利息收入			
汇兑净损失（净收益以“-”填列）			
其他			
加：其他收益		160,743.72	
投资收益（损失以“-”号填列）		124,304,985.61	435,278,261.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			464,619.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-25,080,887.50	307,560,129.83
加：营业外收入		11,279.82	3,671.57
其中：政府补助			
减：营业外支出		214,216.04	-2,863.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-25,283,823.72	307,566,664.79
减：所得税费用			116,154.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-25,283,823.72	307,450,509.92
持续经营净利润		-25,283,823.72	307,450,509.92
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-595,687.50	454,500.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-595,687.50	454,500.00
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-595,687.50	454,500.00
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
七、综合收益总额		-25,879,511.22	307,905,009.92

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第xx页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 现金流量表

2020年1-6月

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
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		2,687,499.38	12,245,837.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		352,328,378.31	86,935,404.38
经营活动现金流入小计		355,015,877.69	99,181,242.21
购买商品、接受劳务支付的现金		17,578,325.17	54,797,736.68
支付给职工及为职工支付的现金		27,257,391.75	22,908,241.78
支付的各项税费		4,233,391.92	45,663,990.85
支付其他与经营活动有关的现金		711,307,104.31	582,374,749.98
经营活动现金流出小计		760,376,213.15	705,744,719.29
经营活动产生的现金流量净额		-405,360,335.46	-606,563,477.08
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		124,304,985.61	408,135,493.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		124,304,985.61	408,135,493.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,589,476.38	30,617,069.42
投资支付的现金			210,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		35,589,476.38	240,617,069.42
投资活动产生的现金流量净额		88,715,509.23	167,518,423.87
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,300,000,000.00	2,760,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,300,000,000.00	2,760,000,000.00
偿还债务支付的现金			100,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		158,674,299.45	106,040,000.00
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		650,000.00	2,040,000.00
筹资活动现金流出小计		159,324,299.45	208,080,000.00
筹资活动产生的现金流量净额		1,140,675,700.55	2,551,920,000.00
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		824,030,874.32	2,112,874,946.79
加：期初现金及现金等价物余额		1,477,472,640.74	997,768,503.28
六、期末现金及现金等价物余额		2,301,503,515.06	3,110,643,450.07

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第××页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2020年1-6月

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

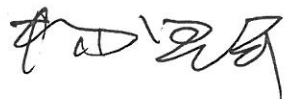
金额单位：人民币元

项 目	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	本年金额				所有者权益合计
		优先股	永续债	其他			其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	2,671,660,000.00				165,278,867.01		80,274,052.35		313,546,461.00	1,185,092,867.14	4,415,852,247.50
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,671,660,000.00				165,278,867.01		80,274,052.35		313,546,461.00	1,185,092,867.14	4,415,852,247.50
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							-595,687.50			-25,283,823.72	-25,879,511.22
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	-595,687.50	—	—	-25,283,823.72	-25,879,511.22
（二）所有者投入和减少资本											
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配											
1、提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
2、对所有者（或股东）的分配											
3、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
四、本年年末余额	2,671,660,000.00				165,278,867.01		79,678,364.85		313,546,461.00	1,159,809,043.42	4,389,972,736.28

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第\*\*页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

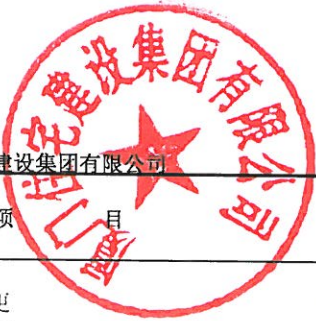


主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





## 所有者权益变动表

2020年1-6月

编制单位：厦门住宅建设集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年金额										
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存 股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,671,660,000.00				41,732,463.74		79,744,739.85		269,771,362.58	959,216,981.39	4,022,125,547.56
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,671,660,000.00				41,732,463.74		79,744,739.85		269,771,362.58	959,216,981.39	4,022,125,547.56
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					123,546,403.27		529,312.50		43,775,098.42	225,875,885.75	393,726,699.94
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	529,312.50	—	—	437,750,984.17	438,280,296.67
（二）所有者投入和减少资本					123,546,403.27						123,546,403.27
1、所有者投入资本											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他					123,546,403.27						123,546,403.27
（三）专项储备提取和使用											
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配											
1、提取盈余公积									43,775,098.42	-211,875,098.42	-168,100,000.00
其中：法定公积金									43,775,098.42	-43,775,098.42	
任意公积金									43,775,098.42	-43,775,098.42	
2、对所有者（或股东）的分配										-168,100,000.00	-168,100,000.00
3、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本（或股本）											
2、盈余公积转增资本（或股本）											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
四、本年年末余额	2,671,660,000.00				165,278,867.01		80,274,052.35		313,546,461.00	1,185,092,867.14	4,415,852,247.50

载于第1页至第12页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第13页至第\*\*页的财务报表由以下人士签署：

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 厦门住宅建设集团有限公司

## 2020年半年度合并财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司的基本情况

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

截至2020年6月30日, 本集团注册资本为人民币2,671,660,000.00元, 实收资本为人民币2,671,660,000.00元, 实收资本(股东)情况详见附注八、(二十六)。

#### (一) 本集团注册地、组织形式和总部地址

本集团组织形式: 有限责任公司

本集团注册地址: 厦门市湖里区兴隆路39号

本集团办公地址: 厦门市莲前西路2号莲富大厦8楼

#### (二) 本集团的业务性质和主要经营活动

本集团所属行业: 房地产业。

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

#### (三) 最终控制方的名称

本集团的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### (四) 财务报表的批准

本财务报表于2020年8月26日经本集团董事会批准报出。

#### (五) 营业期限

本集团营业期限为2006年06月08日至2056年06月07日

### 二、财务报表的编制基础

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

### 三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团2020年6月30日的财务状况及2020年半年度的经营成果和现金流量等有关信息。

### 四、重要会计政策和会计估计

#### （一）会计期间

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

#### （二）记账本位币

人民币为本公司及子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及子公司以人民币为记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### （三）记账基础和计价原则

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

#### （四）企业合并

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

##### 1、同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

##### 2、非同一控制下企业合并

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

日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十一）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的

被购买方的股权涉及其他综合收益的,与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理(即,除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外,其余转为购买日所属当期投资收益)。

#### (五) 合并财务报表编制方法

##### 1、合并财务报表范围的确定原则

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

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

##### 2、合并财务报表编制的方法

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

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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



当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十一）“长期股权投资”或本附注四、（八）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十一）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### （六）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十一）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出

份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

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

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

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

#### （八）金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

##### 1、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

##### 2、金融资产的分类、确认和计量

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。金融资产在初始确认时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、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

##### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：**A.**该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；**B.**本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

#### （2）持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本集团将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

#### （3）贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

#### （4）可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

### 3、金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独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。

#### （1）持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，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，金融资产转回减值损失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。

#### （2）可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。其中“严重下跌”是指公允价值下跌幅度累计超过

20%；“非暂时性下跌”是指公允价值连续下跌时间超过 12 个月。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期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，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

#### 4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：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；③该金融资产已转移，虽然企业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，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业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，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本集团对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

## 5、金融负债的分类和计量

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

### （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

### （2）其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

### （3）财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

## 6、金融负债的终止确认

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

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。

## 7、衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期

关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

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

#### 8、金融资产和金融负债的抵销

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

#### 9、权益工具

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

本集团对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本集团不确认权益工具的公允价值变动额。

#### （九）应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

##### 1、坏账准备的计提方法

##### （1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本集团将金额为人民币 400 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

（2）单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确定依据、计提方法

##### ①信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

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

②根据信用风险特征组合确定的计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
其他组合	信用风险较低的应收款项，不计提坏账

A、账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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，下同）	1	1
1-2 年	3	3
2-3 年	5	5
3 年以上	10	10

B、其他组合，主要包括关联方往来、保证金、政府往来、购房款的在途资金等，对信用风险较小的应收款项不计提坏账准备。

（3）单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：

本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，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，计提坏账准备：A、债务人发生严重的财务困难；B、债务人违反合同条款（如偿付利息或



本金发生违约或逾期等)； C、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组； D、其他表明应收款项发生减值的客观依据。

## 2、坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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应收款项在转回日的摊余成本。

本集团向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

## (十) 存货

### 1、存货的分类

本集团存货具体划分为原材料、自制半成品及在产品（开发成本）、库存商品（开发产品）、周转材料（包装物、低值易耗品等）、消耗性生物资产、尚未开发的土地储备等。

2、存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

(1)与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

(2)该存货的成本能够可靠地计量。

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

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

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

(1)可变现净值的确定方法：

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

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

格为基础计算。

(2)存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

6、存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

7、开发成本的核算方法

本集团开发项目的成本包括：

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

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

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

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

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

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

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

8、意图出售而暂时出租的开发产品和周转房的摊销方法

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

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

周转房的摊销额作为开发期间的费用，计入土地、房屋的开发成本。

#### 9、开发用土地的核算方法

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

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本。

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

#### 10、公共配套设施费用的核算方法

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

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

#### （十一）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产核算，其会计政策详见附注四、（八）“金融工具”。

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团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。

#### 1、投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，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。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。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有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达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资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转入当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第

22 号——《金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## 2、后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，本集团财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### (1)成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### (2)权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会

计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本集团 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### (3)收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (4)处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”2 中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，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，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对

该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前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。

### 3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

#### （十二）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本集团持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本集团对投资性房地产采用成本模式进行后续计量。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有

关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

### （十三）固定资产

#### 1、固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

#### 2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率、折旧方法如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	30	0	3.33
运输设备	10	0	10.00
办公设备	5	0	20.00
机器设备	5	0	20.00
其他设备	5	0	20.00

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

#### 3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

#### 4、融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计



提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### 5、其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

当固定资产处于处置状态或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

#### （十四）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

#### （十五）借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

#### （十六）生物资产

##### 1、消耗性生物资产

消耗性生物资产是指为出售而持有的、或在将来收获为农产品的生物资产，包括生长中的苗木等。消耗性生物资产按照成本进行初始计量。自行栽培、营造、繁殖或养殖的消耗性生物资产的成本，为该资产在出售前发生的可直接归属于该资产的必要支出，包括符合资本化条件的借款费用。消耗性生物资产在出售后发生的后续支出，计入当期损益。

消耗性生物资产在收获或出售时，采用个别计价法按账面价值结转成本。

资产负债表日，消耗性生物资产按照成本与可变现净值孰低计量，并采用与确认存货跌价准备一致的方法计算确认消耗性生物资产的跌价准备。如果减值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回金额计入当期损益。

如果消耗性生物资产改变用途，作为生产性生物资产，改变用途后的成本按改变用途时的账面价值确定。如果消耗性生物资产改变用途，作为公益性生物资产，则按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》规定考虑是否发生减值，发生减值时先计提减值准备，再按计提减值准备后的账面价值确定。

#### （十七）无形资产

##### 1、无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

##### 2、无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准

备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

### 3、研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

### 4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十九）“非流动非金融资产减值”。

#### （十八）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的主要长期待摊费用项目的内容、摊销方法和摊销年限如下表所示。

内 容	摊销方法	摊销年限
装修费	直线法	租赁期或 36 个月
其他	直线法	受益期

#### （十九）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。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，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

#### （二十）职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、

工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本集团在职工为本集团提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本集团将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

#### （二十一）应付债券

本集团发行的非可转换公司债券，按照实际收到的金额（扣除相关交易费用），作为负债处理；债券发行实际收到的金额与债券面值总额的差额，作为债券溢价或折价，在债券的存续期间内按票面利率于计提利息时摊销，并按借款费用的处理原则处理。

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

#### （二十二）预计负债

与或有事项相关的义务同时符合以下条件时，确认为预计负债：（1）该义务是本集团承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够

收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本集团产生的预计负债主要事项及原因：

(1) 亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

(2) 未决诉讼

(3) 产品质量保证

(4) 重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。

(二十三) 收入

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

1、销售商品收入

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

2、提供劳务收入

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

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例

(2)本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

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

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

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

产使用权收入。

4、与本集团取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

(1) 房地产销售收入

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

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

(2) 物业服务收入

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

(3) 物业租赁收入

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

(4) 代建工程管理费收入

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

（二十四）政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，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。

#### （二十五）递延所得税资产和递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。



与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来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，则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。

#### （二十六）租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

租赁业务符合下列一项或数项标准的，通常属于融资租赁：①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给承租人。②承租人有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定承租人将会行使这种选择权。③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。④承租人在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值；出租人在租赁开始日的最低租赁收款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有承租人才能使用。

##### 1、本集团作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

##### 2、本集团作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计

入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （二十七）公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

#### 1、公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括可供出售金融资产。

#### 2、估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债时，采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

公允价值计量基于输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。活跃市场，是指相关资产或负债的交易量和交易频率足以持续提供定价信息的市场。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。第二层次输入值包括：①活跃市场中类似资产或负债的报价。②非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价。③除报价以外的其他可观察输入值，包括在正常报价间隔期间可观察的利率、收益率曲线、隐含波动率、信用利差等。④市场验证的输入值。第三层次输入值是不可观察输入值，本集团只有在相关资产或负债不存在市场活动或者市场活动很少导致相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用第三层次输入值。

本集团在以公允价值计量资产和负债时，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。

#### 3、会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

### 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

## 1、会计政策变更变更

本集团 2020 年 1-6 月无应披露的会计政策变更。

## 2、会计估计变更

本集团 2020 年 1-6 月无应披露的会计估计变更。

## 3、重要前期差错更正

本集团 2020 年 1-6 月无应披露的重要前期差错更正。

## 六、税项

## (一) 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入分别按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%、25%计缴。

## (二) 税收优惠

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

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

## 七、企业合并及合并财务报表

## (一) 子企业情况

序 号	企业名称	级 次	企业类型	注册 地	主要经 营地	业务性质
1	厦门特工开发有限公司	2 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
2	厦门特工房产有限公司	3 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
3	昆明万辉房地产开发有限公司	3 级	境内非金融子企业	昆明	昆明	房地产
4	厦门万特福房地产开发有限公司	3 级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
5	厦门卓晟实业发展有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
6	龙岩住厦房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	龙岩	龙岩	房地产
7	厦门万景汇投资发展有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
8	漳州万景园房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	漳州	漳州	房地产
9	福州住厦房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	福州	福州	房地产
10	厦门万住道房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
11	厦门市东区开发有限公司	2级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
12	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
13	厦门万嘉成建设发展有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
14	厦门住宅集团园博地产有限公司	2级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
15	厦门万银投资发展有限公司	2级	境内非金融子企业	厦门	厦门	资产管理
16	厦门爆破工程公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	爆破工程
17	厦门市钢窗厂	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	资产管理
18	厦门市广龙新型建材有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	资产管理
19	厦门君尚置业发展有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	资产管理
20	厦门住总物业管理有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	服务业
21	厦门万银商业管理有限公司	4级	境内非金融子企业	厦门	厦门	服务业
22	厦门白士德楼宇管理有限公司	4级	境内非金融子企业	厦门	厦门	服务业
23	厦门白士德生活服务有限公司	4级	境内非金融子企业	厦门	厦门	批发零售
24	厦门万银环境科技有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	绿化工程
25	厦门玉鹭建材工业公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	制造
26	北海万泉房地产开发有限公司	2级	境内非金融子企业	北海	北海	房地产
27	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	2级	境内非金融子企业	厦门	厦门	文化教育
28	厦门万舜文化传播有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	广告业
29	北海万祥房地产开发有限公司	2级	境内非金融子企业	北海	北海	房地产
30	厦门万圆商贸投资有限公司	2级	境内非金融子企业	厦门	厦门	投资管理
31	万城城建开发（厦门）有限公司	2级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
32	漳州园博房地产开发有限公司	2级	境内非金融子企业	漳州	漳州	房地产

序号	企业名称	级次	企业类型	注册地	主要经营地	业务性质
33	泉州中住房地产开发有限公司	2级	境内非金融子企业	泉州	泉州	房地产
34	厦门万翔同实业有限公司	2级	境内非金融子企业	厦门	厦门	采矿业
35	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	2级	境内非金融子企业	龙岩	龙岩	房地产
36	厦门兆特置业有限公司	3级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产
37	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	4级	境内非金融子企业	厦门	厦门	房地产

续上表

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比 例(%)	享有的表 决权(%)	投资额	取得方式
1	厦门特工开发有限公司	60,000.00	100	100	60,000.00	划转
2	厦门特工房产有限公司	500.00	100	100	500.00	投资设立
3	昆明万辉房地产开发有限公司	20,000.00	100	100	20,000.00	投资设立
4	厦门万特福房地产开发有限公司	35,000.00	70	70	24,500.00	投资设立
5	厦门卓晟实业发展有限公司	2,000.00	100	100	2,000.00	投资设立
6	龙岩住厦房地产开发有限公司	50,000.00	100	100	50,000.00	投资设立
7	厦门万景汇投资发展有限公司	1,000.00	90	90	900.00	投资设立
8	漳州万景园房地产开发有限公司	36,000.00	100	100	36,000.00	投资设立
9	福州住厦房地产开发有限公司	50,000.00	100	100	50,000.00	投资设立
10	厦门万住道房地产开发有限公司	80,000.00	70	70	56,000.00	投资设立
11	厦门市东区开发有限公司	90,000.00	100	100	90,000.00	划转
12	厦门万嘉翔房地产开发有限公司	30,000.00	100	100	30,000.00	投资设立
13	厦门万嘉成建设发展有限公司	5,000.00	100	100	5,000.00	投资设立
14	厦门住宅集团园博地产有限公司	1,000.00	70	70	700.00	投资设立
15	厦门万银投资发展有限公司	78,000.00	100	100	78,000.00	划转
16	厦门爆破工程公司	2,000.00	100	100	2,000.00	投资设立
17	厦门市钢窗厂	277.00	100	100	277.00	投资设立
18	厦门市广龙新型建材有限公司	70.00	100	100	70.00	投资设立
19	厦门君尚置业发展有限公司	500.00	70	70	350.00	投资设立
20	厦门住总物业管理有限公司	1,000.00	100	100	1,000.00	投资设立

序号	企业名称	实收资本 (万元)	持股比 例(%)	享有的表 决权(%)	投资额	取得方式
21	厦门万银商业管理有限公司	100.00	100	100	100.00	投资设立
22	厦门白士德楼宇管理有限公司	500.00	100	100	500.00	投资设立
23	厦门白士德生活服务有限公司	10.00	100	100	10.00	投资设立
24	厦门万银环境科技有限公司	10,000.00	100	100	10,000.00	投资设立
25	厦门玉鹭建材工业公司	1,835.00	100	100	1,835.00	投资设立
26	北海万泉房地产开发有限公司	8,000.00	100	100	8,000.00	投资设立
27	厦门万舜文化产业投资发展有限公司	90,000.00	100	100	90,000.00	投资设立
28	厦门万舜文化传播有限公司	1,000.00	100	100	1,000.00	划转
29	北海万祥房地产开发有限公司	7,000.00	100	100	7,000.00	投资设立
30	厦门万圆商贸投资有限公司	0.00	100	100	0.00	投资设立
31	万城城建开发(厦门)有限公司	1,000.00	100	100	1,000.00	投资设立
32	漳州园博房地产开发有限公司	30,000.00	60	60	18,000.00	投资设立
33	泉州中住房地产开发有限公司	10,000.00	51	51	5,100.00	投资设立
34	厦门万翔同实业有限公司	40,000.00	62.5	62.5	25,000.00	非同一控制下的 企业合并
35	龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	20,000.00	100	100	20,000.00	划转
36	厦门兆特置业有限公司	60,000.00	50.5	50.5	30,300.00	非同一控制下的 企业合并
37	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	60,000.00	50.5	50.5	30,300.00	非同一控制下的 企业合并

(二) 重要非全资子公司情况

1、少数股东

企业名称	少数股东持股比例 (%)	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
泉州中住房地产开发有限公司 (简称“泉州中住”)	49.00	664,402.90		38,332,390.49
厦门万特福房地产开发有限公司 (简称“万特福”)	30.00	7,431,086.65	240,000,000.00	167,106,525.62
厦门万住道房地产开发有限公司 (简称“万住道”)	30.00	-1,232,229.32		228,108,239.79
厦门万翔同实业有限公司 (简称“万翔同”)	37.50	-1,259,921.40		129,469,630.46
厦门兆特置业有限公司 (简称“兆特置业”)	50.50			286,227,395.34

2、主要财务信息

项 目	期末数/本期数				
	泉州中住	万特福	万住道	万翔同	兆特置业
流动资产	2,784,508,337.33	2,358,650,107.95	2,576,935,609.93	188,675,066.82	1,583,545,755.35
非流动资产	80,869,514.50	371,821,456.89	11,953,469.64	303,493,642.27	6,044,915.30
资产合计	2,865,377,851.83	2,730,471,564.84	2,588,889,079.57	492,168,709.09	1,589,590,670.65
流动负债	2,787,148,483.49	2,079,988,212.77	1,369,281,192.62	146,916,361.20	1,011,353,508.35
非流动负债		93,461,600.00	459,247,087.66		
负债合计	2,787,148,483.49	2,173,449,812.77	1,828,528,280.28	146,916,361.20	1,011,353,508.35

项 目	期末数/本期数				
	泉州中住	万特福	万住道	万翔同	兆特置业
营业收入				67,935,339.21	
净利润	1,355,924.28	24,770,288.84	-4,107,431.05	-3,359,790.40	-3,681,976.21
综合收益总额	1,355,924.28	24,770,288.84	-4,107,431.05	-3,359,790.40	-3,681,976.21
经营活动现金流量	-9,531,969.84	441,835,093.70	108,668,497.17	65,822,575.34	6,189,410.12

续上表

项 目	年初数/上期数				
	泉州中住	万特福	万住道	万翔同	兆特置业
流动资产	2,664,780,707.21	3,394,205,478.86	2,403,202,431.87	224,445,991.79	1,450,000,240.51
非流动资产	77,266,805.14	371,951,151.98	11,949,734.11	306,382,963.25	6,006,120.50
资产合计	2,742,047,512.35	3,766,156,630.84	2,415,152,165.98	530,828,955.04	1,456,006,361.01
流动负债	2,665,174,068.29	2,330,443,567.61	1,189,790,077.20	122,216,816.75	974,087,222.50
非流动负债		103,461,600.00	460,893,858.44	60,000,000.00	
负债合计	2,665,174,068.29	2,433,905,167.61	1,650,683,935.64	182,216,816.75	974,087,222.50
营业收入		135,517,172.67		19,493,602.98	
净利润	-2,009,159.03	75,241,415.11	-26,366,319.50	-2,407,786.11	
综合收益总额	-2,009,159.03	75,241,415.11	-26,366,319.50	-2,407,786.11	
经营活动现金流量	684,672,593.13	-195,923,218.72	-662,455,618.87	12,243,377.09	

## 八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2020 年 1 月 1 日，“期末”指 2020 年 6 月 30 日，“上期”指 2019 年 1-6 月，“本期”指 2020 年 1-6 月

### (一) 货币资金

项目	期末余额	年初余额
现金	34,417.79	46,276.47
银行存款	8,057,760,635.51	6,796,785,075.19
其他货币资金	111,960,378.48	140,997,955.00
合计	8,169,755,431.78	6,937,829,306.66



受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	年初余额
履约保证金	1,087,530.00	1,087,530.00
保函保证金	73,469,398.16	73,469,398.16
房改专用资金	9,574,961.84	9,574,961.84
其他	5,500.00	5,500.00
合 计	84,137,390.00	84,137,390.00

(二) 应收票据

种 类	期末数			年初数		
	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	12,870,000.00		12,870,000.00	10,575,000.00		10,575,000.00
商业承兑汇票						
合计	12,870,000.00		12,870,000.00	10,575,000.00		10,575,000.00

(三) 应收账款

1、应收账款分类披露：

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	77,448,521.18	99.50	501,703.40	0.65	76,946,817.78
其中：账龄组合	59,273,157.42	76.15	501,703.40	0.85	58,771,454.02
其他组合	18,175,363.76	23.35			18,175,363.76
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	388,713.68	0.50	388,713.68	100.00	
合计	77,837,234.86	100.00	890,417.08	1.14	76,946,817.78

续上表

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	56,143,932.49	99.31	522,466.41	0.93	55,621,466.08
其中：账龄组合	35,521,057.96	62.83	522,466.41	1.47	34,998,591.55
其他组合	20,622,874.53	36.48			20,622,874.53
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	388,713.68	0.69	388,713.68	100.00	
合计	56,532,646.17	100.00	911,180.09	1.61	55,621,466.08

2、按组合计提坏账准备的应收账款

(1)采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	47,138,532.83	79.53	474,923.80	33,142,138.86	93.30	331,421.38
1至2年	12,024,812.59	20.28	15,798.40	492,326.13	1.39	14,769.78
2至3年				247,680.97	0.70	12,384.05
3年以上	109,812.00	0.19	10,981.20	1,638,912.00	4.61	163,891.20
合计	59,273,157.42	100.00	501,703.40	35,521,057.96	100.00	522,466.41

(2)采用其他方法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
其他组合	18,175,363.76	100.00		20,622,874.53	100.00	
合计	18,175,363.76	100.00		20,622,874.53	100.00	

3、期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例(%)	计提理由
金祥	204,592.77	204,592.77	3年以上	100.00	预计不可收回
湖里建筑公司	94,120.91	94,120.91	3年以上	100.00	预计不可收回
大西洋	90,000.00	90,000.00	3年以上	100.00	预计不可收回
合计	388,713.68	388,713.68			

4、期末余额欠款前五名的应收账款情况

单位名称	账面余额	账龄	坏账准备	占应收账款总额的比例(%)
中铁隧道股份有限公司	7,749,090.81	1 年以内	77,490.91	9.96
中铁二十二局集团第三工程有限公司	6,746,652.68	1 年以内	67,466.53	8.67
厦门市卫海宁建筑工程顾问有限公司	6,160,132.00	1 年以内	61,601.32	7.91
中国铁建大桥工程局集团有限公司	5,700,242.91	1 年以内	57,002.43	7.32
中国三冶集团有限公司	5,202,000.00	1 年以内	52,020.00	6.68
合计	31,558,118.40	--	315,581.19	40.54

## (四) 预付款项

## 1、预付款项按账龄列示

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1年以内 (含1年)	5,157,823.81	1.55		267,909,130.16	75.61	
1至2年	243,639,045.76	73.42		2,545,829.33	0.72	
2至3年	34,500.00	0.01		10,000.00		
3年以上	83,014,627.00	25.02		83,854,627.00	23.67	
合计	331,845,996.57	100.00		354,319,586.49	100.00	

## 2、账龄超过一年的大额预付款项情况

债务单位	期末余额	账龄	未结算的原因
厦门轨道交通集团有限公司	239,027,400.00	1-2年	工程未完工
第六届中国国际花卉博览会筹建工作	41,915,076.00	3年以上	代建项目未结算
厦门市园博园景区管理处	18,837,630.00	3年以上	代建项目未结算
南昌市第一建筑工程公司	9,818,980.00	3年以上	代建项目未结算
厦禾路指挥部	8,072,395.00	3年以上	代建项目未结算
厦门吉昌建筑工程有限公司	2,300,000.00	3年以上	代建项目未结算
合计	319,971,481.00		

## 3、按欠款方归集的期末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
厦门轨道交通集团有限公司	239,027,400.00	72.03	
第六届中国国际花卉博览会筹建工作	41,915,076.00	12.63	
厦门市园博园景区管理处	18,837,630.00	5.68	
南昌市第一建筑工程公司	9,818,980.00	2.96	
厦禾路指挥部	8,072,395.00	2.43	
合计	317,671,481.00	95.73	

(五) 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息	4,883,003.52	25,255,942.25
应收股利	106,564.55	106,564.55
其他应收款项	738,273,247.99	1,336,063,640.27
合计	743,262,816.06	1,361,426,147.07

1、应收利息

项目	期末余额	年初余额
委托贷款利息		
关联方借款利息	4,883,003.52	25,255,942.25
合计	4,883,003.52	25,255,942.25

2、应收股利

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

3、其他应收款项

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	30,563,409.34	3.92	30,563,409.34	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	739,979,664.21	94.92	1,706,416.22	0.23	738,273,247.99
其中：账龄组合	61,438,021.88	7.88	1,706,416.22	2.78	59,731,605.66

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其他组合	678,541,642.33	87.04			678,541,642.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,052,855.38	1.16	9,052,855.38	100.00	
合计	779,595,928.93	100.00	41,322,680.94	5.30	738,273,247.99

续上表

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	30,563,409.34	2.22	30,563,409.34	100.00	
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,337,552,495.73	97.12	1,488,855.46	0.11	1,336,063,640.27
其中：账龄组合	47,344,657.72	3.44	1,488,855.46	3.14	45,855,802.26
其他组合	1,290,207,838.01	93.69			1,290,207,838.01
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,052,855.38	0.66	9,052,855.38	100.00	
合计	1,377,168,760.45	100.00	41,105,120.18	2.98	1,336,063,640.27

(1)按组合计提坏账准备的其他应收款

① 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	37,985,621.51	61.84	317,533.45	28,489,671.64	60.18	284,896.71
1 至 2 年	13,426,922.43	21.85	344,302.31	6,128,328.93	12.94	183,849.88
2 至 3 年	4,092,000.14	6.66	264,718.46	5,051,137.21	10.67	252,556.87
3 年以上	5,933,477.80	9.66	779,862.00	7,675,519.94	16.21	767,552.00
合计	61,438,021.88	100.00	1,706,416.22	47,344,657.72	100.00	1,488,855.46

② 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
其他组合	678,541,642.33	100.00		1,290,207,838.01	100.00	
合计	678,541,642.33	100.00		1,290,207,838.01	100.00	

(2)单项计提坏账准备的其他应收款

① 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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

② 期末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

债务人名称	账面余额	坏账准备	账龄	计提比例 (%)	计提理由
东延铝业	2,687,521.55	2,687,521.55	3年以上	100.00	预计不可收回
清产核资不良资产	1,883,808.37	1,883,808.37	3年以上	100.00	预计不可收回
安宁林源经贸有限责任公司	1,200,000.00	1,200,000.00	3年以上	100.00	预计不可收回
东区综合贸易公司	1,107,132.40	1,107,132.40	3年以上	100.00	预计不可收回
龙山贸易公司	830,000.00	830,000.00	3年以上	100.00	预计不可收回
东莞市麻涌韵基建材店	500,000.00	500,000.00	1-2年	100.00	预计不可收回
东区工贸公司	480,000.00	480,000.00	3年以上	100.00	预计不可收回
厦门市住宅办	240,000.00	240,000.00	3年以上	100.00	预计不可收回
供电局电力公司	93,500.00	93,500.00	3年以上	100.00	预计不可收回
待处理流动资产转入	30,893.06	30,893.06	3年以上	100.00	预计不可收回
合计	9,052,855.38	9,052,855.38			

(3)期末欠款前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	计提坏账	占期末余额 的比例 (%)
厦门市万科企业有限公司	关联方往来	302,127,313.01	1-2 年 300,000,000.00 2-3 年 2,127,313.01		38.75
福建保利投资发展有限公司	关联方往来	198,215,150.01	1 年以内 159,215,150.01 1-2 年 39,000,000.00		25.43
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	关联方往来	50,000,000.00	1 年以内 40,000,000.00 1-2 年 10,000,000.00		6.41
龙岩市公共资源交易服务中心	竞拍保证金	72,400,300.00	1 年以内		9.29



单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	计提坏账	占期末余额的比例 (%)
龙岩玉鹭水泥厂	其他	21,000,000.00	3 年以上	21,000,000.00	2.69
合计		643,742,763.02		21,000,000.00	82.57

(六) 存货

1、存货分类

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	13,066,926.68	1,508.50	13,065,418.18
自制半成品及在产品	14,478,941,079.96	772,000,000.00	13,706,941,079.96
其中：在建房地产开发产品	14,478,941,079.96	772,000,000.00	13,706,941,079.96
库存商品（产成品）	1,999,333,933.33	1,532,175.29	1,997,801,758.04
其中：已完工房地产开发产品	1,996,346,780.60	1,510,918.25	1,994,835,862.35
消耗性生物资产	13,286,145.53		13,286,145.53
其他	5,973,465,140.84		5,973,465,140.84
其中：尚未开发的土地储备	2,275,263,235.29		2,275,263,235.29
代建项目	3,646,196,384.14		3,646,196,384.14
合 计	22,478,093,226.34	773,533,683.79	21,704,559,542.55

续上表

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	3,722,217.31	1,508.50	3,720,708.81
自制半成品及在产品	12,165,353,462.53	772,000,000.00	11,393,353,462.53
其中：在建房地产开发产品	12,165,353,462.53	772,000,000.00	11,393,353,462.53
库存商品（产成品）	2,635,888,938.45	1,532,175.29	2,634,356,763.16
其中：已完工房地产开发产品	2,634,028,530.66	1,510,918.25	2,632,517,612.41
消耗性生物资产	12,907,543.66		12,907,543.66

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
其他	4,796,443,100.33		4,796,443,100.33
其中：尚未开发的土地储备	2,094,757,943.87		2,094,757,943.87
代建项目	2,639,865,137.69		2,639,865,137.69
合 计	19,614,315,262.28	773,533,683.79	18,840,781,578.49

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（四十三）所有权和使用权受到限制的资产。

## 2、在建房地产开发产品明细

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	年初余额	跌价准备
水晶湖郡 B 区 项目三期	2017 年 2 月	2021 年 7 月	581,999,499.65	540,225,188.08	
水晶湖畔	2016 年 2 月	2020 年 5 月	865,865,863.30	857,103,645.63	
万辉·星城十 期（紫荆堡二 期）	2019 年 3 月	2021 年 8 月	87,685,101.24	51,347,678.40	
万辉·星城森 语苑	2018 年 8 月	2020 年 5 月	190,613,028.79	180,848,298.74	
万泉城一区 17#、20#楼项 目	2017 年 8 月	2020 年 12 月	122,132,992.56	100,662,800.49	
万泉城二区四 组团	2019 年 3 月	2022 年 1 月	193,036,845.39	152,311,570.68	
保利住宅第五 湾	2018 年 3 月	2020 年 6 月	1,064,216,849.84	938,473,713.30	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	年初余额	跌价准备
水晶合院	2018 年 12 月	2021 年 10 月	876,421,716.85	858,839,933.39	335,000,000.00
水晶芸溪祥府	2018 年 11 月	2021 年 12 月	1,179,927,202.81	1,139,731,175.34	381,000,000.00
陈陂地块（水晶澜庭）一期	2017 年 10 月	2021 年 4 月	742,298,219.57	684,045,326.69	
陈陂地块（水晶澜庭）二期	2018 年 11 月	2022 年 1 月	469,027,001.98	428,057,114.93	
陈陂地块（水晶澜庭）三期	2019 年 10 月	2023 年 1 月	460,634,060.08	376,724,853.49	
园博壹号院一期二标	2018 年 7 月	2023 年 5 月	916,740,911.68	879,540,736.27	
水晶山居	2019 年 1 月	2021 年 3 月	1,968,207,664.01	1,896,212,483.58	56,000,000.00
水晶地铁公元	2019 年 7 月	2022 年 4 月	2,130,924,556.69	2,067,486,949.28	
水晶尚庭	2019 年 11 月		1,042,740,251.58	1,013,741,994.24	
建发&住宅 海玥和鸣			1,586,374,974.32		
万辉.星城（十一期）			94,339.62		
合计		--	14,478,941,079.96	12,165,353,462.53	772,000,000.00

3、已完工房地产开发产品明细

项目名称	期末余额	年初余额	跌价准备
万泉城一区二期项目	477,404.18	477,242.47	
万泉城一区四期项目 14#、18#楼	240,547.81	239,756.46	
万泉城一区会所项目	6,393,221.87	6,383,854.87	

项目名称	期末余额	年初余额	跌价准备
万泉城一区 19#楼项目	298,201.41	296,509.25	
万泉城二区一组团	242,031.26	241,828.67	
万泉城二区二组团	733,347.57	732,696.01	
万泉城二区三组团	2,032,858.25	2,030,235.80	
莲花国际 1-4 号地块	526,810,912.29	615,358,010.29	
莲花国际 5 号地块	30,838,469.00	29,753,689.00	
莲花国际 6 号地块	70,725,556.21	74,332,225.21	
园博 1 号 01 地块	4,275,060.72	4,275,060.72	
园博 1 号 02 地块	15,742,875.54	15,742,875.54	
莲花尚城	15,287,455.56	15,287,455.56	
莲花尚院	942,787.81	2,479,691.81	
莲花新城 1 号地块	29,550,649.51	29,550,649.51	
莲花新城 2 号地块	2,360,179.65	88,437,200.65	
莲花新城 3 号地块	50,538,361.99	94,986,512.38	
莲花新城 4 号地块	133,210,503.94	214,309,577.95	
莲花新城 5 号地块	404,914,146.99	611,008,164.07	
15、16 组团居委会	122,917.00	122,917.00	122,917.00
禹州花园	635,119.74	635,119.74	635,119.74
海沧综合楼车位	281,453.60	281,453.60	
水晶中央	134,899,663.21	288,174,287.02	
水晶嘉园	54,109,663.49	54,202,285.97	
水晶湖郡 A 区项目	35,503,195.08	30,207,161.80	
水晶湖郡 B 区项目一期	4,160,614.77	4,148,954.92	
水晶湖郡 B 区项目二期	13,835,785.86	13,829,144.92	
水晶湖郡 C 区南组团	3,389,430.12	3,838,567.65	
水晶湖郡 C 区北组团	139,724,486.11	134,373,787.48	
万辉 星城样板园区	31,753,934.66	30,933,877.66	
万辉 星城一期、二期	39,824,712.97	39,204,712.97	
万辉 星城四期（闲庭阳光）	12,889,433.71	12,889,433.71	

项目名称	期末余额	年初余额	跌价准备
万辉·星城五期（闲品阳光）	17,082,411.33	17,057,211.33	
万辉·星城七期（紫荆堡）	433,693.23	450,221.43	
万辉·星城蓝山郡 A 区	122,040,058.07	113,438,133.30	
万辉·星城蓝山郡 B 区	1,923,160.48	1,532,677.30	
万辉·星城蓝山郡 C 区	4,603,908.06	4,399,165.33	
园博壹号院一期一标	82,765,686.04	77,633,299.80	
其他	752,881.51	752,881.51	752,881.51
合计	1,996,346,780.60	2,634,028,530.66	1,510,918.25

## 4、尚未开发的土地储备

项目	土地面积	期末余额	年初余额
万辉·星城	605,357.28 m <sup>2</sup>	256,087,264.08	256,087,264.08
园博壹号院二期	58,572.00 m <sup>2</sup>	1,187,009,395.94	1,187,009,395.94
园博壹号院三期	25,384.00 m <sup>2</sup>	463,600,229.22	463,600,229.22
芸溪居住公园五期	53,200.00 m <sup>2</sup>	20,437,693.89	20,437,693.89
水晶沂庭	47,881.00 m <sup>2</sup>	348,128,652.16	167,623,360.74
合计	912,811.28 m <sup>2</sup>	2,275,263,235.29	2,094,757,943.87

## 5、存货期末余额中借款费用资本化情况

项目	期末借款资本化余额
莲花新城 4 号地块	15,934,149.61
莲花新城 5 号地块	28,679,918.13
莲花尚城	137,793.33
莲花尚院	54,925.54
莲花新城 3 号地块	2,686,095.73
莲花新城 2 号地块	3,541,853.98
莲花新城 1 号地块	4,977,125.84
莲花国际 1-4 号地块	29,799,468.13
莲花国际 5 号地块	4,938,280.18
莲花国际 6 号地块	4,648,575.90

项目	期末借款资本化余额
水晶湖郡 B 区项目三期	9,661,401.93
水晶湖郡 B 区项目一期	125,965.63
水晶湖郡 B 区项目二期	380,019.15
水晶湖郡 C 区南组团	302,902.14
水晶湖郡 C 区北组团	5,168,045.63
万辉·星城样板园区	709,687.36
万辉·星城一期、二期	494,979.41
万辉·星城七期（紫荆堡）	16,040.85
万辉·星城蓝山郡 A 区	5,961,788.73
万辉·星城蓝山郡 B 区	695,354.86
万辉星城十期（紫荆堡二期）	183,100.18
保利住宅第五湾	16,875,842.06
水晶湖畔	19,810,673.31
万泉城二区三组团	5,762.48
万泉城一区 19#楼项目	178.35
水晶嘉园	4,971,883.55
水晶中央	5,016,460.29
陈陂地块（水晶澜庭）一期	27,681,228.47
陈陂地块（水晶澜庭）三期	69,270.84
园博 1 号 01 地块	328,344.57
园博 1 号 02 地块	680,880.51
水晶山居	15,069,370.32
水晶地铁公元	22,796,474.05
园博壹号院一期	68,873,770.76
水晶尚庭	192,500.00
水晶合院	1,288,083.33
水晶芸溪祥府	15,655,079.19
建发&住宅 海玥和鸣	25,406,250.00
合 计	343,819,524.32

(七) 其他流动资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
预缴增值税	602,495,599.75	465,461,951.87
预缴企业所得税	92,025,428.97	66,824,205.01
待抵扣进项税额	44,933,097.54	49,717,846.53
待认证进项税	1,815,547.19	306,162.05
增值税留抵税额	359,391,346.38	248,346,314.73
理财产品	42,500,000.00	26,000,000.00
其他	1,018,867.90	18,850.00
合计	1,144,179,887.73	856,675,330.19

(八) 可供出售金融资产

1、可供出售金融资产情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具：	1,000,000.00		1,000,000.00	1,000,000.00		1,000,000.00
可供出售权益工具：	1,154,438,266.66		1,154,438,266.66	935,761,569.17		935,761,569.17
其中：按公允价值计量	1,154,438,266.66		1,154,438,266.66	935,761,569.17		935,761,569.17
其他	1,418,789.15	450,000.00	968,789.15	1,418,789.15	450,000.00	968,789.15
合计	1,156,857,055.81	450,000.00	1,156,407,055.81	938,180,358.32	450,000.00	937,730,358.32

2、期末按公允价值计量的可供出售金融资产

项 目	可供出售 权益工具
权益工具的成本	283,526,313.02
公允价值	1,154,438,266.66
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	870,911,953.64
已计提减值金额	

## (九) 长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	17,016,449.27			17,016,449.27
对合营企业投资	800,144.84			800,144.84
对联营企业投资	315,765,754.92		247,500,000.00	68,265,754.92
小计	333,582,349.03		247,500,000.00	86,082,349.03
减：长期股权投资减值准备	17,816,594.11			17,816,594.11
合计	315,765,754.92		247,500,000.00	68,265,754.92

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本年增减变动	
			追加投资	减少投资
一、子企业				
厦门地方建筑材料公司	17,016,449.27	17,016,449.27		
小计	17,016,449.27	17,016,449.27		
二、合营企业				
万石娱乐中心	800,144.84	800,144.84		
小计	800,144.84	800,144.84		
三、联营企业				
龙岩贝斯特房地产开发有限公司	4,800,000.00	64,300,675.44		
厦门玉鹭建设开发有限公司	2,560,000.00	3,965,079.48		
厦门兆特置业有限公司	236,727,395.34	247,500,000.00		
小计	244,087,395.34	315,765,754.92		
合计	261,903,989.45	333,582,349.03		



续上表

被投资单位	本年增减变动		期末余额	减值准备期末 余额
	权益法下确认的 投资损益	其他		
一、子企业				
厦门地方建筑材料公司			17,016,449.27	17,016,449.27
小计			17,016,449.27	17,016,449.27
二、合营企业				
万石娱乐中心			800,144.84	
小计			800,144.84	
三、联营企业				
龙岩贝斯特房地产开发有 限公司			64,300,675.44	
厦门玉鹭建设开发有限公 司			3,965,079.48	
厦门兆特置业有限公司	-10,772,604.66	-236,727,395.34		
小计	-10,772,604.66	-236,727,395.34	68,265,754.92	
合计	-10,772,604.66	-236,727,395.34	86,082,349.03	17,016,449.27

## 3、重要合营和联营企业的基本信息

企业名称	主要经营地	注册地	持股比例(%)	业务性质	对企业活动是否具有战略性
龙岩贝斯特房地产开发 有限公司	龙岩	龙岩	40	房地产开发与 经营、物业管理	否

## 4、重要联营企业的主要财务信息

项目	期末数/本年数	年初数/上年数
流动资产	104,890,836.30	105,403,338.13
非流动资产	60,125,441.91	60,139,151.19
资产合计	165,016,278.21	165,542,489.32
流动负债	4,760,715.23	4,790,800.73
非流动负债		
负债合计	4,760,715.23	4,790,800.73
净资产	160,255,562.98	160,751,688.59
按持股比例计算的净资产份额	64,102,225.19	64,300,675.44
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	64,300,675.44	64,300,675.44
营业收入		
财务费用	-51,683.30	-5,457.50
所得税费用		
净利润	143,786.70	63,006.46
其他综合收益		
综合收益总额	143,786.70	63,006.46
企业本期收到的来自联营企业的股利		

## (十) 投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	1,340,825,233.31	2,724,735.17	1,343,549,968.48

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
2. 本期增加金额	136,754,570.29		136,754,570.29
(1) 存货转入	136,754,570.29		136,754,570.29
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	1,477,579,803.60	2,724,735.17	1,480,304,538.77
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	163,967,942.95	1,089,859.20	165,057,802.15
2. 本期增加金额	22,787,072.64	27,247.92	22,814,320.56
(1) 计提或摊销	22,787,072.64	27,247.92	22,814,320.56
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	186,755,015.59	1,117,107.12	187,872,122.71
三、减值准备			
1. 年初余额	2,562,152.98		2,562,152.98
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额	2,562,152.98		2,562,152.98
四、账面价值			
1. 期末账面价值	1,288,262,635.03	1,607,628.05	1,289,870,263.08
2. 年初账面价值	1,174,295,137.38	1,634,875.97	1,175,930,013.35

(十一) 固定资产

项目	期末账面价值	年初账面价值
固定资产	293,122,831.68	302,703,475.50
固定资产清理		
合计	293,122,831.68	302,703,475.50

固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	机器设备	其他	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	277,698,309.85	31,784,196.76	28,559,034.65	60,836,715.29	4,767,066.41	403,645,322.96

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	机器设备	其他	合计
2. 本期增加金额		159,800.00	667,756.69	346,433.63	54,287.52	1,228,277.84
(1) 购置		159,800.00	627,760.23	346,433.63	54,287.52	1,188,281.38
(2) 企业合并增加			39,996.46			39,996.46
3. 本期减少金额		780,134.68	642,588.00		292,000.00	1,714,722.68
(1) 处置或报废		780,134.68	642,588.00		292,000.00	1,714,722.68
4. 期末余额	277,698,309.85	31,163,862.08	28,584,203.34	61,183,148.92	4,529,353.93	403,158,878.12
二、累计折旧						
1. 年初余额	48,335,470.12	24,882,194.25	18,939,855.86	5,665,001.41	3,119,325.82	100,941,847.46
2. 本期增加金额	4,537,930.78	967,846.27	1,917,502.02	3,070,369.78	308,613.08	10,802,261.93
(1) 计提	4,537,930.78	967,846.27	1,916,300.36	3,070,369.78	308,613.08	10,801,060.27
(2) 企业合并增加			1,201.66			
3. 本期减少金额		773,474.95	642,588.00		292,000.00	1,708,062.95
(1) 处置或报废		773,474.95	642,588.00		292,000.00	1,708,062.95
4. 期末余额	52,873,400.90	25,076,565.57	20,214,769.88	8,735,371.19	3,135,938.90	110,036,046.44
三、减值准备						
1. 年初余额						
2. 本期增加金额						
3. 本期减少金额						

项目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备	机器设备	其他	合计
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	224,824,908.95	6,087,296.51	8,369,433.46	52,447,777.73	1,393,415.03	293,122,831.68
2. 年初账面价值	229,362,839.73	6,902,002.51	9,619,178.79	55,171,713.88	1,647,740.59	302,703,475.50

(十二) 在建工程

1、在建工程情况

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
2015G17 地块	163,548,635.19		163,548,635.19	127,563,909.68		127,563,909.68
航空港地块	392,903,356.86		392,903,356.86	392,903,356.86		392,903,356.86
装修工程	2,784,523.94		2,784,523.94	4,263,212.98		4,263,212.98
莲河天然砂产业园相关工程	9,852,525.09		9,852,525.09	1,884,132.69		1,884,132.69
合计	569,089,041.08		569,089,041.08	526,614,612.21		526,614,612.21

2、重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	预算数	年初余额	本期增加	转入投资性房地产	资金来源	期末余额
2015G17 地块	221,457,600.00	127,563,909.68	35,984,725.51		自有资金	163,548,635.19
航空港地块	574,703,796.00	392,903,356.86			自有资金	392,903,356.86
合计	1,365,540,843.00	520,467,266.54	35,984,725.51			556,451,992.05

注：2015G17 地块为集团在建办公大楼项目，预算数包含项目地价款 149,350,000.00 元，地价款在无形资产列示，航空港地块为子公司厦门万银投资发展有限公司在建的万圆中心，该部分为在建项目整体转

让取得。

(十三) 无形资产

项目	软件	土地使用权	专利权	海域使用权	其他	合计
一、账面原值						
1. 年初余额	19,747,061.95	172,195,583.26	87,083.31	161,673,500.00	17,564,681.36	371,267,909.88
2. 本期增加 金额	483,155.45	19,100,000.00		1,044,900.00		20,628,055.45
(1) 外购	483,155.45	19,100,000.00		1,044,900.00		20,628,055.45
3. 本期减少 金额						
(1) 处置						
4. 期末余额	20,230,217.40	191,295,583.26	87,083.31	162,718,400.00	17,564,681.36	391,895,965.33
二、累计摊销						
1. 年初余额	11,500,927.72	17,185,293.15	33,333.32	33,077,258.08	7,083,029.62	68,879,841.89
2. 本期增加 金额	1,447,781.84	2,452,535.49	7,500.00	21,772,249.98	3,534,330.35	29,214,397.66
(1) 摊销	1,447,781.84	2,452,535.49	7,500.00	21,772,249.98	3,534,330.35	29,214,397.66
3. 本期减少 金额						
4. 期末余额	12,948,709.56	19,637,828.64	40,833.32	54,849,508.06	10,617,359.97	98,094,239.55
三、减值准备						
1. 年初余额						
2. 本期增加 金额						
3. 本期减少 金额						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面	7,281,507.84	171,657,754.62	46,249.99	107,868,891.94	6,947,321.39	293,801,725.78

项目	软件	土地使用权	专利权	海域使用权	其他	合计
价值						
2. 年初账面价值	8,246,134.23	155,010,290.11	53,749.99	128,596,241.92	10,481,651.74	302,388,067.99

注：2015G17 地块账面原值 149,350,000.00 元，本年摊销金额 933,437.49 计入在建工程。

#### (十四) 商誉

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

#### (十五) 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本年摊销额	期末余额
苗圃建设	2,358,487.50	885,775.84	320,114.28	2,924,149.06
杏林湾路人行天桥户外 LED 屏	341,025.61		113,675.22	227,350.39
装修费	33,176,139.61	1,875,042.96	3,330,857.03	31,720,325.54
红线外车位租金	144,574.44			144,574.44
业主综合服务平台建设成本	2,315,437.75		231,543.78	2,083,893.97
系统维护费	282,082.47	146,134.78	135,849.27	292,367.98
合计	38,617,747.38	2,906,953.58	4,132,039.58	37,392,661.38

#### (十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 1、已确认的递延所得税资产

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
预收房款按税法核定利润	674,242,451.62	2,696,969,806.48	385,361,159.37	1,510,785,888.52
预估成本、费用	167,202,733.57	668,810,934.28	309,661,022.36	1,238,644,089.44
资产减值准备	1,031,020.32	4,208,541.44	978,090.21	3,996,821.00
可抵扣亏损	84,434,580.34	337,738,321.36	92,749,264.73	320,821,207.88

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
其他	3,124,060.90	12,496,243.60		
合计	930,034,846.75	3,720,223,847.16	788,749,536.67	3,074,248,006.84

2、已确认的递延所得税负债

项目	期末余额		年初余额	
	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异
计入其他综合收益的可供出售金融资产公允价值变动	255,330,479.68	1,021,321,918.72	200,661,305.31	802,645,221.24
合计	255,330,479.68	1,021,321,918.72	200,661,305.31	802,645,221.24

3、未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	年初余额
(1) 可抵扣暂时性差异	773,024,866.65	773,024,866.65
(2) 可抵扣亏损	1,415,042,967.20	1,255,232,253.16
合计	2,188,067,833.85	2,028,257,119.81

4、未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期：

项目	期末余额	年初余额
2020 年		138,528,607.93
2021 年	150,870,832.42	150,870,832.42
2022 年	180,991,578.74	180,991,578.74
2023 年	334,148,044.47	334,148,044.47
2024 年	450,693,189.60	450,693,189.60
2025 年	298,339,321.97	
合计	1,415,042,967.20	1,255,232,253.16



## (十七) 应付账款

账龄	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	534,666,418.10	444,348,446.95
1-2 年 (含 2 年)	91,775,907.13	107,149,112.97
2-3 年 (含 3 年)	7,642,871.71	5,197,822.65
3 年以上	38,680,926.91	45,006,465.53
合计	672,766,123.85	601,701,848.10

## 1、账龄超过一年的大额应付账款：

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
安宁市鸿杰电力安装工程有限公司	6,389,546.65	1-3 年	未结算
云南超凡意匠室内装饰设计有限公司	3,460,108.82	2-3 年	未结算
福建四海建设有限公司	2,596,074.00	3 年以上	未结算
厦门地质工程勘察院	4,750,000.00	1-2 年	未结算
广州华申建设工程管理有限公司	3,879,000.00	1-2 年	未结算
合计	21,074,729.47		

## (十八) 预收款项

项目	期末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	6,148,868,434.15	7,195,663,861.23
1 年以上	6,535,269,101.72	4,256,702,129.66
合计	12,684,137,535.87	11,452,365,990.89

## 1、账龄超过 1 年的大额预收账款：

项目名称	所欠金额	账龄	未结转原因
保利住宅第五湾	2,174,378,524.55	1 年以上	未交房
水晶湖郡 B 区项目三期	1,034,785,951.00	1 年以上	未交房
陈陂地块 (水晶澜庭) 一期	806,014,847.00	1 年以上	未交房
水晶湖畔	659,549,386.00	1 年以上	未交房

项目名称	所欠金额	账龄	未结转原因
集美文教区	409,287,513.94	1年以上	统代建项目未结算
万泉城一区 17#、20#楼项目	355,022,187.00	1年以上	未交房
万辉·星城森语苑	91,866,130.00	1年以上	未交房
集美新城核心区场平工程	29,383,222.50	1年以上	统代建项目未结算
金砖二期提升项目	27,197,324.08	1年以上	统代建项目未结算
莲花新城 4 号地块	13,580,000.00	1年以上	未交房
集美新城中央公园	8,194,213.64	1年以上	统代建项目未结算
松柏 H 区	7,139,972.80	1年以上	统代建项目未结算
集美新城西亭学校	6,660,150.17	1年以上	统代建项目未结算
集美新城诚毅大街科技馆	6,587,509.33	1年以上	统代建项目未结算
集美区人力资源大厦	5,858,149.90	1年以上	统代建项目未结算
厦门龙岩山海协作经济 区管委会	5,855,465.80	1年以上	统代建项目未结算
岳阳西里	5,545,226.19	1年以上	统代建项目未结算
莲花新城 5 号地块	4,540,000.00	1年以上	未交房
集美新城诚毅大街市民广 场景观工程	4,338,299.68	1年以上	统代建项目未结算
杏北锦园居住区	3,607,695.82	1年以上	统代建项目未结算
厦门市爱心护理院扩建工 程	3,339,560.01	1年以上	统代建项目未结算
集美新城二期市政道路	2,776,185.89	1年以上	统代建项目未结算
合计	5,665,507,515.30		

## (十九) 应付职工薪酬

## 1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	87,450,304.25	181,558,563.16	250,090,090.23	18,918,777.18
二、离职后福利-设定提存 计划	1,912.50	2,720,251.23	2,725,121.14	-2,957.41

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、辞退福利	89,329.70	24,600.00	24,600.00	89,329.70
合计	87,541,546.45	184,303,414.39	252,839,811.37	19,005,149.47

## 2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	76,109,186.43	157,245,487.26	224,637,318.37	8,717,355.32
二、职工福利费		8,974,116.16	8,974,116.16	
三、社会保险费	7,144.37	4,952,274.38	4,959,596.78	-178.03
其中：医疗保险费	6,455.14	4,473,900.86	4,479,452.90	903.10
工伤保险费	84.15	101,780.39	103,343.22	-1,478.68
生育保险费	605.08	376,593.13	376,800.66	397.55
四、住房公积金	713.32	8,092,084.92	8,087,160.20	5,638.04
五、工会经费和职工教育经费	11,333,260.13	2,294,600.44	3,431,898.72	10,195,961.85
合计	87,450,304.25	181,558,563.16	250,090,090.23	18,918,777.18

## 3、设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,836.00	2,638,883.59	2,643,677.00	-2,957.41
2、失业保险费	76.50	81,367.64	81,444.14	
3、企业年金缴费				
合计	1,912.50	2,720,251.23	2,725,121.14	-2,957.41

## (二十) 应交税费

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
增值税	11,768,312.29	293,503,695.13	155,469,749.11	149,802,258.32
企业所得税	7,455,164.31	381,173,297.25	377,710,495.38	10,917,966.18
资源税		566,342.08	566,342.08	

项目	年初余额	本期应交	本期已交	期末余额
土地增值税	718,245,360.24	526,483,190.58	504,169,342.24	740,559,208.57
土地使用税	229,709.27	3,248,708.17	3,475,409.11	3,008.33
房产税	3,973,698.68	8,050,687.61	11,241,020.62	783,365.67
车船使用税		32,579.58	32,579.58	
城市维护建设税	-14,852,790.64	8,951,614.29	9,365,256.25	-15,266,432.60
教育费附加	-7,175,248.34	3,861,656.27	4,056,036.51	-7,369,628.58
地方教育费附加	-4,752,270.69	2,574,589.64	2,704,034.37	-4,881,715.42
代扣代缴个人所得税	1,205,822.96	7,748,038.89	8,235,801.86	718,059.99
印花税	237,509.67	1,598,686.54	1,824,296.94	11,899.27
营业税	-161,880.95		934.25	-162,815.20
契税		10,563,000.00	10,563,000.00	
水利建设基金	175,993.92	13,585.28	197,736.28	-8,157.08
文化事业建设费		4,912.64	4,912.64	
防洪费		12,445.66	12,445.66	
耕地占用税		36,147.04	36,147.04	
合计	716,349,380.72	1,248,423,176.65	1,089,665,539.92	875,107,017.45

## (二十一) 其他应付款

项目	期末余额	年初余额
应付利息	353,100,888.90	288,268,597.14
应付股利	168,090,000.00	168,090,000.00
其他应付款项	2,587,683,026.26	2,081,219,800.33
合计	3,108,873,915.16	2,537,578,397.47

## 1、应付利息

账龄	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	165,458.31	4,065,400.13
关联方借款利息	132,005,074.42	105,405,772.34
企业债券利息	220,930,356.17	178,797,424.67
合计	353,100,888.90	288,268,597.14

## 2、应付股利

单位名称	期末余额	年初余额
厦门市财政局	168,090,000.00	168,090,000.00
合计	168,090,000.00	168,090,000.00

## 3、其他应付款项

## (1)按款项性质列示其他应付款项

项 目	期末余额	年初余额
少数股东垫款	1,832,159,477.40	1,359,286,977.40
押金及保证金	182,859,590.17	105,880,251.77
代收代付款	10,017,358.88	32,885,768.09
预提费用	124,376,932.20	146,435,055.87
意向金	62,867,405.11	6,539,937.00
保修金	132,898,196.74	164,678,360.66
其他	242,504,065.76	265,513,449.54
合计	2,587,683,026.26	2,081,219,800.33

## (2)账龄超过 1 年的大额其他应付款情况的说明

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
厦门港务控股集团有限公司	1,000,000,000.00	2-3 年	股东垫款
厦门轨道交通集团有限公司	354,000,000.00	1-2 年	股东垫款
福建省九龙建设集团有限公司	22,825,863.77	1-3 年	保修金
厦门宝象国际贸易有限公司	15,000,000.00	1-2 年	履约保证金
厦门市环海华建设集团有限公司	9,305,209.00	2-3 年	保修金

债权单位名称	所欠金额	账龄	未偿还原因
附属费	8,742,420.94	3 年以上	统代建项目未结算
厦门市立丹行置业有限公司	6,021,772.04	1-2 年	预提费用
世嘉房地产发展有限公司	5,454,846.12	3 年以上	代收款
北海市第二建筑工程公司	5,419,653.15	1-2 年	保修金
厦门特房建设工程集团有限公司	5,313,318.01	1-3 年	保修金
厦门市集美区国有资产投资有限公司	5,286,977.40	3 年以上	股东垫款
厦门盛元汽车有限公司	5,039,000.00	1-3 年	押金
钢窗厂（原机械化公司）	4,674,301.86	3 年以上	托管费用
安置房款	4,264,475.32	3 年以上	统代建房款未结算
福建巨岸建设工程有限公司	4,085,950.90	1-2 年	保修金
中建三局集团有限公司	3,985,090.00	2-3 年	质保金
福建省双阳建筑工程有限公司	3,617,038.17	2-3 年	保修金
厦门嘉福幕墙铝窗有限公司	3,570,000.00	1-3 年	保修金
十四冶建设云南第一建筑安装工程有 限公司	3,499,982.01	3 年以上	质保金
建房集资款	3,139,500.00	3 年以上	产权未办结
厦门地山建设发展集团有限公司	2,935,303.03	1-2 年	保修金
第二建筑	2,885,877.99	1-2 年	保修金
厦门佰地建筑设计有限公司	2,769,770.00	2-3 年	履约保证金
建设监理事务所	2,518,262.21	3 年以上	工程未结算
厦门一品众创咖啡有限公司	2,153,000.00	1-2 年	押金
中铁港航局集团有限公司厦门分公司	2,081,415.00	1-3 年	保修金
福建璟榕工程建设发展有限公司厦 门分公司	2,032,231.71	1-2 年	押金、保修金
漳浦集大新材料科技有限公司	2,000,000.00	1-2 年	履约保证金
福建和兴隆环保科技有限公司	2,000,000.00	1-2 年	履约保证金
福州定海湾建材有限公司	2,000,000.00	1-2 年	履约保证金
合计	1,496,621,258.63		

## (二十二) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
1年内到期的长期借款【附注八、(二十三)】	953,165,541.56	1,022,379,541.56
1年内到期的应付债券【附注八、(二十四)】	2,289,071,918.77	1,887,749,866.40
合计	3,242,237,460.33	2,910,129,407.96

## (二十三) 长期借款

项目	期末余额	年初余额
抵押借款		80,070,000.00
保证借款	2,784,269,277.22	2,550,746,048.00
信用借款	344,000,000.00	424,000,000.00
小计	3,128,269,277.22	3,054,816,048.00
减：一年内到期部分【附注八、(二十二)】	953,165,541.56	1,022,379,541.56
合计	2,175,103,735.66	2,032,436,506.44

## (二十四) 应付债券

## 1、应付债券分类：

项目	期末余额	年初余额
企业债券	7,483,680,481.22	6,181,748,948.71
中期票据	660,000,000.00	660,000,000.00
小计	8,143,680,481.22	6,841,748,948.71
减：一年内到期部分【附注八、(二十二)】	2,289,071,918.77	1,887,749,866.40
合计	5,854,608,562.45	4,953,999,082.31

## 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	年初余额
15厦住宅	100	2015-10-14	5年(3+2)	20亿	1,887,749,866.40
16住宅01	100	2016-3-14	5年(3+2)	5亿	399,643,926.59
18住宅02	100	2018-7-17	3年(2+1)	10亿	997,324,890.18
18住宅04	100	2018-8-21	3年(2+1)	8亿	797,802,016.05
19厦门住宅 MTN001	100	2019-4-4	3年	6.6亿	660,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
19住宅01	100	2019-4-3	3年（2+1）	10亿	999,646,226.43
19住宅03	100	2019-6-18	3年（2+1）	11亿	1,099,582,023.06
20住宅02	100	2020-3-30	3年	13亿	
合计					6,841,748,948.71

续上表

债券名称	本年发行	发行费用	溢折价摊销	期末余额
15 厦住宅			1,500,089.06	1,889,249,955.46
16 住宅 01			178,036.72	399,821,963.31
18 住宅 02			377,358.50	997,702,248.68
18 住宅 04			301,886.80	798,103,902.85
19 厦门住宅 MTN001				660,000,000.00
19 住宅 01			78,616.36	999,724,842.79
19 住宅 03			57,651.99	1,099,639,675.05
20 住宅 02	1,300,000,000.00	613,207.55	51,100.63	1,299,437,893.08
合计	1,300,000,000.00	613,207.55	2,544,740.06	8,143,680,481.22

① 2015 年 10 月 14 日，公司发行了厦门住宅建设集团有限公司 2015 年公司债券，债券简称：15 厦住宅，债券代码：122485，发行规模 20 亿元，票面利率 3.99%，5 年期，附第 3 期末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权，债券发行采取网下面向《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《管理办法》”）规定的合格投资者询价配售的方式，扣除发行费用后到账金额为 19.8445 亿元，承销商为兴业证券股份有限公司。

根据《厦门住宅建设集团有限公司 2015 年公司债券募集说明书 1》中设定的回售条款，债券持有人于回售登记期(2018 年 8 月 27 日至 2018 年 8 月 29 日)内有权选择对其所持有



的全部或部分“厦门住宅建设集团有限公司 2015 年公司债券”登记回售，回售价格为债券面值（100 元 / 张）。回售有效期登记数量为 110,000 手，回售金额为人民币 110,000,000.00 元（不含利息）。

该债券将于 2020 年 10 月 14 日到期，本公司将其列示一年内到期的其他非流动负债。

② 2016 年 3 月 10 日，公司发行了厦门住宅建设集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期），债券简称：16 住宅 01，债券代码：135284，发行规模 5 亿元，票面利率 4%，期限为 5 年，附第 3 期末发行人赎回选择权、上调票面利率选择权和投资者回售选择权，在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，扣除发行费用后到账金额为 4.9798 亿元。

该债券将于 2021 年 3 月 14 日到期，本公司将其列示一年内到期的其他非流动负债。

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

④ 2018 年 8 月 26 日，公司发行了厦门住宅建设集团有限公司非公开发行 2018 年公司债券（第二期）品种二，债券简称：18 住宅 04，债券代码：150628，发行规模 8 亿元，票面利率 6.11%，期限为 3 年，在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，并面向合格投资者中的机构投资者交易，扣除发行费用后到账金额为 7.97 亿元。

⑤ 2019 年 4 月 2 日，公司发行了厦门住宅建设集团有限公司 2019 年度第一期中期票据，债券简称：19 厦门住宅 MTN001，债券代码：101900470，发行规模 6.6 亿元，票面利率 4.55%，期限为 3 年，在中国银行间市场交易商协会平台挂牌，并面向全国银行间债券市场的机构投资者交易，扣除发行费用后到账金额为 6.6 亿元。

⑥ 2019 年 4 月 1 日，公司发行了厦门住宅建设集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第一期），债券简称：19 住宅 01，债券代码：151373，发行规模 10 亿元，票面利率 4.9%，期限为 3 年，在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，并面向合格投资者中的机构投资者交易，扣除发行费用后到账金额为 9.995 亿元。

⑦ 2019 年 6 月 14 日，公司发行了厦门住宅建设集团有限公司 2019 年非公开发行公司债券（第二期）品种二，债券简称：19 住宅 03，债券代码：151708，发行规模 11 亿元，票面利率 5.16%，期限为 3 年，在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，并面向合格投资者中的机构投资者交易，扣除发行费用后到账金额为 10.995 亿元。

⑧ 2020 年 3 月 30 日，公司发行了厦门住宅建设集团有限公司 2020 年非公开发行公司债券(第一期)品种二，债券简称：20 住宅 02，债券代码：166482，发行规模 13 亿元，票面利率 3.98%，期限为 3 年，在上海证券交易所交易市场固定收益证券综合电子平台挂牌，并面向合格投资者中的机构投资者交易，扣除发行费用后到账金额为 12.994 亿元。

(二十五) 长期应付款

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长期应付款项	250,000.00			250,000.00
专项应付款	3,006,684.30			3,006,684.30
合计	3,256,684.30			3,256,684.30

1、长期应付款期末余额明细：

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

2、专项应付款期末余额明细：

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

(二十六) 实收资本

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

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

## (二十七) 资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、资本（股本）溢价	38,828,299.64			38,828,299.64
二、其他资本公积	140,246,403.27			140,246,403.27
合计	179,074,702.91			179,074,702.91

## (二十八) 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积金	249,831,306.42			249,831,306.42
任意盈余公积金	63,715,154.58			63,715,154.58
合计	313,546,461.00			313,546,461.00

## (二十九) 未分配利润

项目	本年金额	上年金额
本期年初余额	2,625,953,133.45	2,210,126,769.74
本期增加额	405,785,425.67	627,701,462.13
其中：本期净利润转入	405,785,425.67	627,701,462.13
本期减少额		211,875,098.42
其中：本期提取盈余公积数【附注八、（二十八）】		43,775,098.42
本期分配现金股利数		168,100,000.00
本期期末余额	3,031,738,559.12	2,625,953,133.45

## (三十) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,484,172,462.40	988,922,045.31	2,060,128,192.01	732,356,630.52
其他业务	3,318,286.19	4,065,857.57	6,295,720.38	4,758,178.55
合计	2,487,490,748.59	992,987,902.88	2,066,423,912.39	737,114,809.07

## 1、营业收入按业务列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发业务	2,139,094,311.06	666,959,437.61	1,809,262,772.23	533,726,299.92

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
物业管理业务	95,140,662.70	99,004,718.02	83,595,494.13	87,227,647.64
工程结算业务	109,920,694.83	84,362,997.97	51,358,775.46	47,756,385.01
房屋租赁业务	32,223,214.82	28,326,069.46	46,316,670.73	19,487,373.58
代建管理业务	11,262,578.73	760,527.20	8,333,709.74	873,464.06
商品销售业务	75,439,910.59	75,826,865.97	23,595,452.93	23,674,038.91
其他业务	24,409,375.86	37,747,286.65	43,961,037.17	24,369,599.95
合计	2,487,490,748.59	992,987,902.88	2,066,423,912.39	737,114,809.07

## (三十一) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税		5,915,025.30
城市维护建设税	8,947,109.52	7,065,482.72
资源税	566,342.08	
教育费附加	3,860,524.22	3,035,262.97
地方教育费附加	2,574,144.55	2,022,971.09
房产税	8,082,347.35	3,126,736.75
土地增值税	526,483,190.58	277,065,034.80
土地使用税	3,621,715.91	3,440,952.15
印花税	1,921,070.64	3,351,061.22
车船使用税	32,159.58	
其他	640,510.61	58,624.87
合计	556,729,115.04	305,081,151.87

## (三十二) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

## 1、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,116,870.08	1,306,379.22
广告宣传费	7,829,690.94	7,422,161.44

项目	本期发生额	上期发生额
物业管理费	1,248,749.15	1,340,680.78
差旅费	4,954.17	49,415.79
项目策划费	2,633,755.19	909,835.69
销售代理费	3,694,456.73	10,250,016.69
销售现场费	3,187,323.38	526,157.13
营销活动费	6,113,123.28	3,768,272.28
其他费用	1,819,815.07	2,011,457.91
合计	28,648,737.99	27,584,376.93

## 2、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	74,665,314.35	67,573,586.76
广告宣传费	735,029.14	1,649,796.88
劳务费	728,469.45	1,503,427.57
办公费	6,354,034.82	5,482,489.68
车辆交通费	906,596.84	1,714,096.62
差旅费	347,455.89	974,465.62
业务招待费	283,832.93	461,353.45
法律、会计事务费	1,838,668.64	2,006,656.65
折旧费	5,188,456.94	4,986,031.55
无形资产摊销	1,660,961.60	1,637,277.13
长期待摊费用摊销	541,265.85	1,265,677.11
党团费用	69,483.78	108,632.40
其他费用	1,617,099.10	2,601,448.05
合计	94,936,669.33	91,964,939.47

## 3、研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工成本	3,289,365.83	3,351,831.85
直接投入费用	77,766.61	352,849.08

项目	本期发生额	上期发生额
折旧费用与摊销	27,261.60	2,866.38
其他费用	432,146.09	261,613.00
合计	3,826,540.13	3,969,160.31

## 4、财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	219,194,145.04	219,560,535.53
减：利息收入	40,650,642.97	53,301,245.87
手续费及其他	2,994,441.35	4,141,780.04
合计	181,537,943.42	170,401,069.70

## (三十三) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
个税手续费返还	102,707.61	1,629.79
社保相关补助	1,135,463.61	504,488.41
增值税加计抵减	593,376.28	
公共物业管理补贴款	1,125,000.00	750,000.00
旅游发展扶持奖励		250,000.00
企业研发费用补助	562,800.00	
旅游景区补助	725,000.00	
航天梦活动补助	790,000.00	
文产扶持项目经费（贷款贴息）	1,000,000.00	
工业投资奖励金	150,000.00	
高新技术企业所得税地方留成部分奖励	92,524.00	
其他	3,113.57	238,875.08
合计	6,279,985.07	1,744,993.28

## (三十四) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-10,772,604.66	-2,713,966.28
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	21,646,431.60	28,741,908.80

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
理财及结构性存款收益	7,834,968.29	7,213,367.35
取得控制权时原持有股按公允价值重新计量产生的利得	-217,628.39	-4,821,162.43
其他	44,236.04	13,013.37
合计	18,535,402.88	28,433,160.81

## (三十五) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-196,797.75	98,188.14
合计	-196,797.75	98,188.14

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

## (三十六) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产处置利得	8,288.35	21,307.40	8,288.35
赔偿金、违约金、滞纳金赔偿收入	856,108.93	755,426.88	856,108.93
无法或无需支付的款项	1,029,760.62	3,875,650.07	1,029,760.62
其他	442,369.53	128,701.45	442,369.53
合计	2,336,527.43	4,781,085.80	2,336,527.43

## (三十七) 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	5,700.50		5,700.50
对外捐赠	1,000,000.00	80,080.00	1,000,000.00
滞纳金	5,434,981.82	144,365.03	5,434,981.82
罚款支出	125,100.00	2,700.00	125,100.00
其他	88,942.00	54,809.22	88,942.00
合计	6,654,724.32	281,954.25	6,654,724.32

## (三十八) 所得税费用

## 1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	379,374,284.30	491,140,941.22
递延所得税调整	-141,285,310.08	-233,236,519.58
合计	238,088,974.22	257,904,421.64

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	649,124,233.11
按法定/适用税率计算的所得税费用	162,281,058.28
子公司适用不同税率的影响	-394,704.15
调整以前期间所得税的影响	26,805.72
非应税收入的影响	-2,664,049.64
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,986,969.11
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,731,935.59
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	74,584,830.49
所得税费用	238,088,974.22

## (三十九) 归属于母公司所有者的其他综合收益

## 1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额
可供出售金融资产公允价值变动损益	218,676,697.49	54,669,174.37	164,007,523.12
	218,676,697.49	54,669,174.37	164,007,523.12

## 续上表

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

## 2、其他综合收益各项目的调节情况



项目	权益法下在被投资单位以后 将重分类进损益的其他综合 收益中享有的份额	可供出售金融资 产公允价值变动 损益	小计
一、上年年初余额	91,063,539.54	413,420,728.51	504,484,268.05
二、上年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		238,814,527.64	238,814,527.64
三、本年年初余额	91,063,539.54	652,235,256.15	743,298,795.69
四、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)		164,007,523.12	164,007,523.12
五、本年期末余额	91,063,539.54	816,242,779.27	907,306,318.81

## (四十) 合并现金流量表

## 1、采用间接法，将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	411,035,258.89	507,179,457.18
加： 资产减值准备	196,797.75	-98,188.14
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地 产折旧	33,615,380.83	24,194,465.26
无形资产摊销	27,347,522.68	4,364,798.78
长期待摊费用摊销	4,132,039.58	3,048,968.91
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）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-2,587.85	-21,307.40
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	219,194,145.04	219,560,535.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-18,535,402.88	-28,433,160.81

补充资料	本期金额	上期金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-141,285,310.08	-233,236,519.58
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	-2,801,594,441.40	-1,480,058,652.01
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-256,652,383.52	886,564,836.70
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,869,441,001.55	-531,131,483.31
其他		
经营活动产生的现金流量净额	346,892,020.59	-628,066,248.89
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	8,085,618,041.78	9,011,419,583.84
减：现金的期初余额	6,853,691,916.66	7,518,508,737.94
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	1,231,926,125.12	1,492,910,845.90

## 2、现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	年初余额
1、现金	8,085,618,041.78	6,853,691,916.66
其中：库存现金	34,417.79	46,276.47
可随时用于支付的银行存款	8,048,521,918.67	6,787,546,358.35
可随时用于支付的其他货币资金	37,061,705.32	66,099,281.84
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	8,085,618,041.78	6,853,692,116.66
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（四十一）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	84,137,390.00	附注八、（一）
存货	526,810,912.29	抵押担保

（1）子公司厦门万嘉翔房地产开发有限公司以“莲花国际 1-4#地块”在建工程（含地价），账面价值 526,810,912.29 为其在浦发银行厦门分行 22,000.00 万元的贷款提供抵押担保，同时由厦门住宅建设集团有限公司提供连带保证，本集团将该笔借款列示于保证借款。

## 九、或有事项

（一）截止 2020 年 6 月 30 日，公司关联方之间提供债务担保形成的或有负债

### 1、厦门住宅建设集团有限公司作为担保方为子公司银行借款提供的担保

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
厦门市东区开发有 限公司	厦门工行城建 支行	15,000,000.00	2017-7-17	2020-7-4	否
厦门市东区开发有 限公司	厦门工行城建 支行	15,000,000.00	2017-7-17	2021-1-4	否
厦门市东区开发有 限公司	厦门工行城建 支行	15,000,000.00	2017-7-17	2021-7-4	否
厦门市东区开发有 限公司	厦门工行城建 支行	30,000,000.00	2017-7-17	2022-1-4	否
厦门市东区开发有 限公司	厦门工行城建 支行	30,000,000.00	2017-7-17	2022-7-4	否
厦门市东区开发有 限公司	厦门建行城建 支行	119,000,000.00	2017-10-19	2020-10-19	否
厦门万嘉翔房地产 开发有限公司	浦发银行厦门 分行	110,000,000.00	2018-1-31	2020-7-19	否
厦门万嘉翔房地产 开发有限公司	浦发银行厦门 分行	110,000,000.00	2018-3-28	2020-12-15	否
厦门万银投资发展 有限公司	厦门国际信托 有限公司	370,000,000.00	2017-8-31	2020-8-31	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
厦门万舜文化产业 投资发展有限公司	厦门工行城建 支行	30,000,000.00	2013-7-31	2020-12-31	否
厦门万舜文化产业 投资发展有限公司	厦门工行城建 支行	30,000,000.00	2013-7-31	2021-6-30	否
厦门万舜文化产业 投资发展有限公司	厦门工行城建 支行	5,000,000.00	2013-8-8	2021-6-30	否
厦门万舜文化产业 投资发展有限公司	厦门工行城建 支行	35,000,000.00	2013-8-8	2021-12-31	否
厦门万舜文化产业 投资发展有限公司	厦门工行城建 支行	30,000,000.00	2013-8-8	2022-6-30	否
厦门万舜文化产业 投资发展有限公司	厦门工行城建 支行	30,000,000.00	2013-8-8	2022-12-30	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	1,000,000.00	2019-5-23	2020-11-10	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	5,000,000.00	2019-5-23	2021-4-10	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	6,000,000.00	2019-5-23	2021-11-10	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	186,000,000.00	2019-5-23	2022-5-22	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	1,000,000.00	2019-10-31	2020-10-10	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	5,000,000.00	2019-10-31	2021-4-10	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	6,000,000.00	2019-10-31	2021-10-10	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	87,000,000.00	2019-10-31	2022-5-22	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	71,000,000.00	2019-11-8	2022-5-22	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	5,000,000.00	2019-11-11	2022-5-22	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	1,500,000.00	2020-3-31	2020-9-25	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	1,500,000.00	2020-3-31	2021-3-25	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	1,500,000.00	2020-3-31	2021-9-25	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	5,000,000.00	2020-3-31	2022-3-25	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	5,000,000.00	2020-3-31	2022-9-25	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	115,500,000.00	2020-3-31	2023-3-30	否
厦门特工开发有限 公司	厦门建行城建 支行	150,000,000.00	2020-6-10	2023-6-9	否
福州住厦房地产开 发有限公司	厦门国际信托 有限公司	10,000,000.00	2019-5-24	2020-11-24	否
福州住厦房地产开 发有限公司	厦门国际信托 有限公司	10,000,000.00	2019-5-24	2021-5-24	否
福州住厦房地产开 发有限公司	厦门国际信托 有限公司	10,000,000.00	2019-5-24	2021-11-24	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门国际信托 有限公司	60,000,000.00	2019-5-24	2022-5-24	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	8,000,000.00	2019-11-7	2020-11-7	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	8,000,000.00	2019-11-7	2021-5-7	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	8,000,000.00	2019-11-7	2021-11-7	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	8,000,000.00	2019-11-7	2022-5-7	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	48,000,000.00	2019-11-7	2022-11-7	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	10,826,000.00	2019-11-18	2020-11-18	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	10,826,000.00	2019-11-18	2021-5-18	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	10,826,000.00	2019-11-18	2021-11-18	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	10,826,000.00	2019-11-18	2022-5-18	否
福州住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	64,956,000.00	2019-11-18	2022-11-18	否
龙岩住厦房地产开 发有限公司	厦门国际信托 有限公司	10,000,000.00	2019-4-26	2020-10-26	否
龙岩住厦房地产开 发有限公司	厦门国际信托 有限公司	10,000,000.00	2019-4-26	2021-4-26	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
龙岩住厦房地产开发 有限公司	厦门国际信托 有限公司	10,000,000.00	2019-4-26	2021-10-26	否
龙岩住厦房地产开发 有限公司	厦门国际信托 有限公司	60,000,000.00	2019-4-26	2022-4-26	否
龙岩住厦房地产开发 有限公司	厦门国际信托 有限公司	13,000,000.00	2019-5-15	2020-11-15	否
龙岩住厦房地产开发 有限公司	厦门国际信托 有限公司	13,000,000.00	2019-5-15	2021-5-15	否
龙岩住厦房地产开发 有限公司	厦门国际信托 有限公司	13,000,000.00	2019-5-15	2021-11-15	否
龙岩住厦房地产开发 有限公司	厦门国际信托 有限公司	78,000,000.00	2019-5-15	2022-5-15	否
龙岩住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	11,000,000.00	2020-5-14	2022-4-15	否
龙岩住厦房地产开发 有限公司	厦门银行五一 支行	8,000,000.00	2020-5-28	2022-4-15	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	3,000,000.00	2019-11-12	2020-11-12	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	3,000,000.00	2019-11-12	2021-5-12	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	3,000,000.00	2019-11-12	2021-11-12	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	3,000,000.00	2019-11-12	2022-5-12	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	18,000,000.00	2019-11-12	2022-11-12	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	710,000.00	2019-11-15	2020-11-15	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	710,000.00	2019-11-15	2021-5-15	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	710,000.00	2019-11-15	2021-11-15	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	710,000.00	2019-11-15	2022-5-15	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	4,237,332.00	2019-11-15	2022-11-15	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	700,000.00	2019-12-24	2020-12-24	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	700,000.00	2019-12-24	2021-6-24	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	700,000.00	2019-12-24	2021-12-24	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	700,000.00	2019-12-24	2022-6-24	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	4,179,716.00	2019-12-24	2022-12-24	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	1,000,000.00	2020-1-13	2021-1-13	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	1,000,000.00	2020-1-13	2021-7-13	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	1,000,000.00	2020-1-13	2022-1-13	否



被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	1,000,000.00	2020-1-13	2022-7-13	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	6,000,000.00	2020-1-13	2023-1-13	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	1,400,000.00	2020-1-14	2021-1-14	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	1,400,000.00	2020-1-14	2021-7-14	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	1,400,000.00	2020-1-14	2022-1-14	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	1,400,000.00	2020-1-14	2022-7-14	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	8,350,000.00	2020-1-14	2023-1-14	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	7,000,000.00	2020-5-15	2023-5-15	否
昆明万辉房地产开 发有限公司	厦门银行五一 支行	6,000,000.00	2020-6-5	2023-6-5	否
厦门万特福房地产 开发有限公司	厦门建行城建 支行	6,000,000.00	2018-9-29	2020-7-16	否
厦门万特福房地产 开发有限公司	厦门建行城建 支行	10,000,000.00	2018-9-29	2021-1-16	否
厦门万特福房地产 开发有限公司	厦门建行城建 支行	84,000,000.00	2018-9-29	2021-8-7	否
厦门万特福房地产 开发有限公司	厦门建行城建 支行	4,000,000.00	2018-10-24	2021-8-7	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
厦门万特福房地产开发有限公司	厦门建行城建支行	5,461,600.00	2019-4-25	2021-8-7	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	132,793.00	2019-10-18	2020-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	132,793.00	2019-10-18	2021-4-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	132,793.00	2019-10-18	2021-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	132,793.00	2019-10-18	2022-4-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	238,363,435.00	2019-10-18	2022-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	2,888.89	2019-11-14	2020-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	2,888.89	2019-11-14	2021-4-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	2,888.89	2019-11-14	2021-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	2,888.89	2019-11-14	2022-4-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	5,185,555.55	2019-11-14	2022-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	2,777.78	2019-11-15	2020-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	2,777.78	2019-11-15	2021-4-18	否

被担保方	金融机构	担保金额	担保起始 日	担保到期 日	是否履 行完毕
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	2,777.78	2019-11-15	2021-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	2,777.78	2019-11-15	2022-4-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	4,986,111.10	2019-11-15	2022-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	8,311.11	2019-12-24	2020-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	8,311.11	2019-12-24	2021-4-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	8,311.11	2019-12-24	2021-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	8,311.11	2019-12-24	2022-4-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	交行厦门分行	14,918,444.45	2019-12-24	2022-10-18	否
厦门万住道房地产开发有限公司	建行城建支行	1,500,000.00	2019-11-22	2020-10-15	否
厦门万住道房地产开发有限公司	建行城建支行	1,500,000.00	2019-11-22	2021-4-15	否
厦门万住道房地产开发有限公司	建行城建支行	1,500,000.00	2019-11-22	2021-10-15	否
厦门万住道房地产开发有限公司	建行城建支行	4,000,000.00	2019-11-22	2022-4-15	否
厦门万住道房地产开发有限公司	建行城建支行	190,000,000.00	2019-11-22	2022-11-21	否

(二) 截止 2020 年 6 月 30 日, 公司为购买房产的客户提供按揭担保形成的或有负债

担保企业	被担保借 款人名称	担保 种类	担保余额（万 元）	担保期限	是否履 行完毕
厦门住宅建设集团 有限公司	购房客户	贷款 担保	2,982.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门市东区开发有 限公司	购房客户	贷款 担保	151,286.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门万嘉翔房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	52,562.30	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门住宅集团园博 地产有限公司	购房客户	贷款 担保	6,873.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门特工开发有限 公司	购房客户	贷款 担保	6,015.62	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门特工房产有限 公司	购房客户	贷款 担保	7,182.70	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门万特福房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	153,547.24	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
龙岩住厦房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	170,216.70	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
北海万泉房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	5,928.20	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
北海万祥房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	7,229.70	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否

担保企业	被担保借 款人名称	担保 种类	担保余额（万 元）	担保期限	是否履 行完毕
昆明万辉房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	53,788.30	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
漳州万景园房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	43,264.30	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
福州住厦房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	6,084.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
泉州中住房地产开 发有限公司	购房客户	贷款 担保	127,277.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否
厦门万住道房地产 开发有限公司	购房客户	贷款 担保	3,006.00	抵押房屋的他项权 证移交银行之日	否

## 十、资产负债表日后事项

公司本年没有需披露而未披露的资产负债表日后事项。

## 十一、关联方关系及其交易

### （一）本集团的母公司

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

### （二）本集团的子公司

本集团子公司情况详见附注七、（一）。

(三) 合营企业及联营企业情况

本集团合营企业及联营企业情况详见附注八、(九) 长期股权投资。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
保利发展控股集团股份有限公司	子公司少数股东的控制方
福建保利投资发展有限公司	子公司少数股东
厦门港务地产有限公司	子公司少数股东
厦门轨道交通集团有限公司	子公司少数股东的控制方
厦门港务建设集团有限公司	子公司少数股东的控制方
厦门港务控股集团有限公司	子公司少数股东
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	子公司少数股东
厦门市集美区国有资产投资有限公司	子公司少数股东
厦门市万科企业有限公司	子公司少数股东
厦门益悦置业有限公司	子公司少数股东

(五) 关联方交易

1、关联方资金拆借

(1)拆出

关联方	关联交易内容	金额
厦门市万科企业有限公司	利息收入	9,958,514.55

2、关联方应收应付款项

(1)应收关联方款项

① 应收利息

债务人	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门市万科企业有限公司	4,883,003.52		13,363,979.75	

② 预付款项

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

## ③ 其他应收款

债务人	期末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
厦门港务建设集团有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00	
福建保利投资发展有限公司	198,215,150.01		195,000,000.00	
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	
厦门市万科企业有限公司	302,127,313.01		523,090,311.35	

## (2)应付关联方款项

## ① 应付利息

债权人	期末余额	年初余额
厦门港务建设集团有限公司	100,471,960.65	100,471,960.65
保利发展控股集团股份有限公司	4,596,596.06	4,596,596.06
厦门市宝佳顺物业管理有限公司	337,215.63	337,215.63
厦门益悦置业有限公司	26,961,318.75	

## ② 其他应付款

债权人	期末余额	年初余额
厦门港务控股集团有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
厦门市集美区国有资产投资有限公司	5,286,977.40	5,286,977.40
厦门轨道交通集团有限公司	354,000,000.00	354,000,000.00
厦门益悦置业有限公司	472,872,500.00	

## (六) 关联方担保

关联方借款担保详见附注九、（一）。

## 十二、重要资产转让及其出售的说明

本期无重要资产转让及其出售事项。

## 十三、企业合并、分立等事项说明

公司本期没有需披露而没予披露的企业合并、分立事项。

## 十四、其他事项说明

1、厦门万银投资发展有限公司下属子公司厦门爆破工程公司账面固定资产-综合楼原值12,415,922.72元，由于综合楼的附属设施支出等项目尚未办理相关的竣工验收（消防验收）

及有关产权手续，同时，综合楼的职工住房系职工集资建房，其最终处置方案尚未确定。由此理顺综合楼相关事宜可能对公司的净资产产生影响。

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

3、厦门特工开发有限公司下属公司昆明万辉房地产开发有限公司 2010 年前取得开发用地 1,299,926.30 平方米，均为毛地，已开发使用 814,424.61 平方米，目前已开发用地所结转成本为毛地成本，后续开发用地可能涉及相应的拆迁补偿款和相应的配套设施，无法准确预计。

4、万银公司持股 70%的厦门君尚置业发展有限公司另一股东鹭江道开发公司，内部 8 家投资主体关系复杂且市国资委已将鹭江道开发公司交由厦门公共交通场站有限公司托管但未下文将鹭江道公司持有的 30%股权划归场站持有，目前鹭江道开发公司已被工商吊销执照。按章程公司董事会由 5 人组成，万银公司派 3 名，鹭江道开发公司派 2 名，在鹭江道开发公司处于异常状态下，其董事如无法正常履职，根据君尚置业公司章程，除制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案及拟定公司合并、分立、变更公司形式、解散的方案事项时，要求三分之二董事同意方可作出决议外，其余生产经营决策只要超过半数即可，目前由万银公司按 70%持股比例的表决权自行进行生产经营决策。

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### （一）应收账款

#### 1、应收账款分类披露：

种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,516,901.33	100.00			4,516,901.33



种类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
的应收账款					
其中：账龄组合					
其他组合	4,516,901.33	100.00			4,516,901.33
合计	4,516,901.33	100.00			4,516,901.33

续上表

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	55,300.00	100.00			55,300.00
其中：账龄组合					
其他组合	55,300.00	100.00			55,300.00
合计	55,300.00	100.00			55,300.00

(1)按组合计提坏账准备的应收账款

① 采用其他组合方法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末数		年初数	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
其他组合	4,516,901.33	100.00		55,300.00	100.00	
合计	4,516,901.33	100.00		55,300.00	100.00	

(2)应收账款期末余额情况

单位名称	账面余额	账龄	坏账准备	占应收账款总额的比例(%)
厦门万银投资发展有限公司	3,925,842.00	1 年以内		86.91
厦门医学高等专科学校—厦门医学院（福建省厦门卫生学校）	500,000.00	1 年以内		11.07
厦门市绿化管理中心（厦门市绿化中心）	91,059.33	1 年以内		2.02
合计	4,516,901.33			100.00

(二) 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息	78,994,903.43	55,648,936.77
其他应收款	5,120,001,158.64	4,639,657,187.82
合计	5,198,996,062.07	4,695,306,124.59

1、应收利息

项目	期末余额	年初余额
关联企业借款利息	78,994,903.43	55,648,936.77
合计	78,994,903.43	55,648,936.77

2、其他应收款

种类	期末数		账面价值
	账面余额	坏账准备	

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	5,120,021,868.93	100.00	20,710.29		5,120,001,158.64
其中：账龄组合	1,082,085.70	0.02	20,710.29	1.91	1,061,375.41
其他组合	5,118,939,783.23	99.98			5,118,939,783.23
合计	5,120,021,868.93	100.00	20,710.29		5,120,001,158.64

续上表

种类	年初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备的其他应收款	4,639,677,898.11	100.00	20,710.29		4,639,657,187.82
其中：账龄组合	783,835.70	0.02	20,710.29	2.64	763,125.41
其他组合	4,638,894,062.41	99.98			4,638,894,062.41
合计	4,639,677,898.11	100.00	20,710.29		4,639,657,187.82

(1)按组合计提坏账准备的其他应收款

① 采用按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		年初数	
	账面余额	坏账	账面余额	坏账

	金额	比例 (%)	准备	金额	比例 (%)	准备
1年以内(含1年)	439,600.00	40.63	1,460.14	146,014.00	18.63	1,460.14
1至2年	549,485.70	50.78	19,085.15	636,171.70	81.16	19,085.15
2至3年	91,350.00	8.44				
3年以上	1,650.00	0.15	165.00	1,650.00	0.21	165.00
合计	1,082,085.70	100.00	20,710.29	783,835.70	100.00	20,710.29

② 采用其他组合方法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数			年初数		
	账面余额		坏账 准备	账面余额		坏账 准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
其他组合	5,118,939,783.23	100.00		4,638,894,062.41	100.00	
合计	5,118,939,783.23	100.00		4,638,894,062.41	100.00	

(2)期末欠款前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)
厦门特工开发有限公司	关联方往来款	2,454,237,372.48	1年以内 1,095,000,000.00, 1-2年 1,359,237,372.48	47.93
福州住厦房地产开发有限公司	关联方往来款	1,231,000,000.00	1-2年	24.04
厦门万住道房地产开发有限公司	关联方往来款	826,000,000.00	1-2年	16.13
厦门万银投资发展有限公司	关联方往来款	500,000,000.00	1年以内	9.77

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占期末余额的比例 (%)
龙岩住厦房地产开发有限公司	关联方往来款	100,000,000.00	2-3 年	1.95
合计		5,111,237,372.48		99.82

## (三) 长期股权投资

## 1、长期股权投资分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
对子公司投资	3,945,267,566.11			3,945,267,566.11
对联营企业投资				
小计	3,945,267,566.11			3,945,267,566.11
减：长期股权投资减值准备				
合计	3,945,267,566.11			3,945,267,566.11

## 2、长期股权投资明细

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
一、子公司				
厦门市东区开发有限公司	963,071,196.51	963,071,196.51		
厦门特工开发有限公司	773,914,523.18	773,914,523.18		
厦门万银投资发展有限公司	786,454,199.96	786,454,199.96		
厦门万舜文化产业投资发展有限公司	530,000,000.00	530,000,000.00		

被投资单位	投资成本	年初余额	本期增减变动	
			追加投资	减少投资
厦门万特福房地产开发有限公司	52,500,000.00	52,500,000.00		
北海万祥房地产有限公司	68,264,070.00	68,264,070.00		
北海万泉房地产有限公司	40,000,000.00	40,000,000.00		
厦门住宅集团园博地产有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00		
厦门万嘉翔地产开发有限公司	60,000,000.00	60,000,000.00		
万城城建开发（厦门）有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00		
泉州中住房地产开发有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00		
漳州园博房地产开发有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00		
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司	190,071,389.64	190,071,389.64		
厦门万翔同实业有限公司	238,992,186.82	238,992,186.82		
合计	3,945,267,566.11	3,945,267,566.11		

续上表

被投资单位	本期增减变动	期末余额
-------	--------	------

	权益法下确认 的投资损益	其他	
一、子公司			
厦门市东区开发有限公司			963,071,196.51
厦门特工开发有限公司			773,914,523.18
厦门万银投资发展有限公司			786,454,199.96
厦门万舜文化产业投资发展有限公司			530,000,000.00
厦门万特福房地产开发有限公司			52,500,000.00
北海万祥房地产有限公司			68,264,070.00
北海万泉房地产有限公司			40,000,000.00
厦门住宅集团园博地产有限公司			1,000,000.00
厦门万嘉翔地产开发有限公司			60,000,000.00
万城城建开发（厦门）有限公司			10,000,000.00
泉州中住房地产开发有限公司			51,000,000.00
漳州园博房地产开发有限公司			180,000,000.00
龙岩市厦龙经济区建设发展有限公司			190,071,389.64
厦门万翔同实业有限公司			238,992,186.82
合计			3,945,267,566.11

## (四) 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,328,124.09	3,089,802.50	6,990,808.13	2,836,471.85
合计	4,328,124.09	3,089,802.50	6,990,808.13	2,836,471.85

1、营业收入明细情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
代建管理业务	557,603.14	277.20	-31,337.00	745.20
房屋租赁业务	3,738,897.14	2,353,275.30	6,923,880.48	2,835,726.65
其他业务	31,623.81	736,250.00	98,264.65	
合计	4,328,124.09	3,089,802.50	6,990,808.13	2,836,471.85

(五) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	120,000,000.00	436,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-2,736,354.62
持有可供出售金融资产期间取得的投资收益	90,000.00	
理财及结构性存款收益	4,214,985.61	2,014,616.32
合计	124,304,985.61	435,278,261.70

(六) 现金流量表

1、采用间接法，将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本期金额	上期金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-25,283,823.72	307,450,509.92
加：资产减值准备		-464,619.48
固定资产折旧、油气资产折耗、投资性房地 产折旧	3,220,915.70	3,160,104.45
无形资产摊销	841,583.64	2,819,249.09
长期待摊费用摊销		




补充资料	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	200,322,931.50	179,738,520.54
投资损失（收益以“－”号填列）	-124,304,985.61	-435,278,261.70
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		116,154.87
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）	-218,253,975.15	2,677,718.86
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-524,993,336.78	-589,208,800.79
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	283,090,354.96	-77,574,052.84
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-405,360,335.46	-606,563,477.08
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	2,301,503,515.06	3,110,643,450.07
减：现金的年初余额	1,477,472,640.74	997,768,503.28
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	824,030,874.32	2,112,874,946.79

## 2、现金和现金等价物的有关信息

项目	期末余额	年初余额
1、现金	2,301,503,515.06	1,477,472,640.74
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,287,137,101.86	1,463,221,530.19
可随时用于支付的其他货币资金	14,366,413.20	14,251,110.55

项目	期末余额	年初余额
可用于支付的存放中央银行款项		
2、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3、期末现金及现金等价物余额	2,301,503,515.06	1,477,472,640.74
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物		

法定代表人：
 主管会计工作负责人：
 会计机构负责人：