

# 审计报告

---

建发房地产集团有限公司  
容诚审字[2021]361Z0008号

特

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)  
中国·北京

REAL

报备防伪码: 

报备防伪号: D2D1A716D0909214

报告文号: 容诚审字(2021)361Z0008号

报告日期: 2021年04月19日

报备时间: 2021年04月20日 14:49:07

签字注册会计师: 张立贺, 杜宝娟

## 建发房地产集团有限公司

### 审计报告



事务所名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)XM

事务所电话: 010-66001391

传 真: 010-66001392

通信地址: 北京西城区阜成门外大街22号外经大厦920-926

---

如对上述报备资料有疑问的, 请与福建省注册会计师协会联系

会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

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

注协电话: 0591-87097005

## 目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-3
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4
6	母公司资产负债表	5
7	母公司利润表	6
8	母公司现金流量表	7
9	母公司所有者权益变动表	8
10	财务报表附注	9 - 126

## 审计报告

容诚审字[2021]361Z0008 号

建发房地产集团有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了建发房地产集团有限公司（以下简称建发房地产公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建发房地产公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、形成审计意见的基础

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

### 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发房地产公司的财务报告过程。

#### 四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

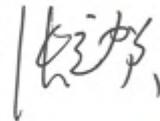
(6) 就建发房地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

(此页为建发房地产集团有限公司容诚审字[2021]361Z0008 号审计报告之签字盖章页。)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2021 年 4 月 19 日



# 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	33,943,030,817.92	17,991,311,008.32	短期借款	五、22	478,520,723.42	2,181,123,350.71
交易性金融资产	五、2	26,000,000.00	225,000,000.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	五、23	166,436,919.97	107,641,201.00
应收账款	五、3	635,311,364.76	3,481,170,920.17	应付账款	五、24	14,955,190,991.12	10,165,539,344.44
应收款项融资				预收款项	五、25	58,124,775.62	45,965,998,918.60
预付款项	五、4	5,295,529,799.10	2,084,149,131.94	合同负债	五、26	68,683,117,540.09	
其他应收款	五、5	22,108,109,894.07	21,883,029,431.24	应付职工薪酬	五、27	1,088,378,510.08	898,437,248.19
其中：应收利息				应交税费	五、28	4,104,268,271.17	2,600,719,446.76
应收股利				其他应付款	五、29	19,554,594,082.59	17,882,750,130.52
存货	五、6	145,813,209,780.53	103,904,194,962.71	其中：应付利息			
合同资产	五、7	680,115,646.54		应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、8	24,492,409.00	104,814,000.00	一年内到期的非流动负债	五、30	7,719,815,861.80	9,250,630,610.25
其他流动资产	五、9	4,112,459,375.37	3,156,612,751.75	其他流动负债	五、31	6,248,514,157.56	810,522,673.57
流动资产合计		212,638,259,087.29	152,830,282,206.13	流动负债合计		123,056,961,833.42	89,883,362,924.24
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资	五、10	1,468,763,259.90	981,217,181.59	长期借款	五、32	32,952,721,274.95	23,671,756,927.16
其他债权投资				应付债券	五、33	16,115,768,480.06	13,512,244,485.20
长期应收款	五、11	3,609,392,779.11	2,121,221,448.88	其中：优先股			
长期股权投资	五、12	5,424,528,960.87	2,835,747,530.03	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产	五、13	493,658,690.19	398,658,690.19	长期应付款	五、34	2,000,000,000.00	929,139,890.41
投资性房地产	五、14	6,378,951,332.89	5,472,942,342.56	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、15	907,328,408.25	135,843,468.96	预计负债	五、35	124,444,865.84	88,666,892.30
在建工程	五、16	53,524,749.14	263,645,233.32	递延收益	五、36	30,538,500.00	30,538,500.00
生产性生物资产				递延所得税负债	五、20	876,261,290.97	551,725,437.88
油气资产				其他非流动负债	五、37	9,500,000,000.00	2,500,000,000.00
使用权资产				非流动负债合计		61,599,734,431.82	41,284,072,132.95
无形资产	五、17	285,733,429.72	149,645,512.98	负债合计		184,656,696,265.24	131,167,435,057.19
开发支出				所有者权益：			
商誉	五、18	153,848,156.57	153,270,598.04	实收资本	五、38	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
长期待摊费用	五、19	112,597,373.77	112,974,261.05	其他权益工具	五、39	3,200,000,000.00	1,000,000,000.00
递延所得税资产	五、20	3,951,698,015.58	2,869,636,604.07	其中：优先股			
其他非流动资产	五、21	477,245,530.19	127,019,180.02	永续债		3,200,000,000.00	1,000,000,000.00
				资本公积	五、40	480,659,507.58	113,418,177.84
				减：库存股			
				其他综合收益	五、41	583,331,532.36	-46,935,398.32
				专项储备			
				盈余公积	五、42	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
				一般风险准备			
				未分配利润	五、43	18,362,809,997.65	15,226,256,410.48
				归属于母公司所有者权益合计		25,626,801,037.59	19,292,739,190.00
				少数股东权益		25,672,032,470.64	17,991,930,010.65
非流动资产合计		23,317,270,896.18	15,821,822,051.71	所有者权益合计		51,298,833,508.23	37,284,669,200.65
资产总计		235,955,529,773.47	168,452,104,257.84	负债和所有者权益总计		235,955,529,773.47	168,452,104,257.84

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并利润表

2020年度

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业总收入		61,978,773,956.76	32,072,988,338.68
其中：营业收入	五、44	61,978,773,956.76	32,072,988,338.68
二、营业总成本		53,733,982,541.53	25,252,212,258.60
减：营业成本	五、44	47,525,384,268.46	21,419,289,800.81
税金及附加	五、45	2,105,092,322.82	1,069,946,161.01
销售费用	五、46	2,615,704,289.41	2,020,253,432.86
管理费用	五、47	199,976,490.11	147,357,622.29
研发费用			
财务费用	五、48	1,287,825,170.73	595,365,241.63
其中：利息费用		1,428,958,145.34	687,414,019.66
利息收入		271,421,866.76	169,856,573.78
加：其他收益	五、49	57,575,785.30	16,224,204.14
投资收益（损失以“-”号填列）	五、50	432,611,458.30	323,720,851.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		48,393,818.68	-71,439,412.69
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、51	60,307,828.43	45,607,589.12
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、52	131,176,174.38	-107,790,766.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、53	-1,285,041,826.38	-316,007,844.97
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、54	826,145.57	110,314.77
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		7,642,246,980.83	6,782,640,428.67
加：营业外收入	五、55	126,748,024.27	81,184,043.59
减：营业外支出	五、56	65,839,167.67	30,007,879.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		7,703,155,837.43	6,833,816,592.99
减：所得税费用	五、57	2,390,384,337.08	1,892,302,321.14
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,312,771,500.35	4,941,514,271.85
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		5,312,771,500.35	4,941,514,271.85
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,198,745,670.88	3,983,418,737.53
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		1,114,025,829.47	958,095,534.32
六、其他综合收益的税后净额		663,729,933.67	-39,402,865.15
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		630,266,930.68	-31,551,513.67
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		630,266,930.68	-31,551,513.67
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		33,463,002.99	-7,851,351.48
七、综合收益总额		5,976,501,434.02	4,902,111,406.70
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		4,829,012,601.56	3,951,867,223.86
（二）归属于少数股东的综合收益总额		1,147,488,832.46	950,244,182.84
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并现金流量表

2020年度

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
<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		94,332,086,058.72	64,751,387,135.65
收到的税费返还		54,939,657.87	72,902,289.95
收到其他与经营活动有关的现金	五、58	42,383,591,455.21	38,983,414,576.94
经营活动现金流入小计		136,770,617,171.80	103,807,704,002.54
购买商品、接受劳务支付的现金		90,592,486,337.49	41,133,718,259.42
支付给职工以及为职工支付的现金		2,016,567,346.78	1,752,387,829.12
支付的各项税费		4,494,562,980.56	5,093,226,610.48
支付其他与经营活动有关的现金	五、58	33,739,134,453.98	43,264,293,381.88
经营活动现金流出小计		130,842,751,118.81	91,243,626,080.90
经营活动产生的现金流量净额		5,927,866,052.99	12,564,077,921.64
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金		460,056,020.00	1,190,549,918.06
取得投资收益收到的现金		245,204,379.76	69,517,999.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		248,571.36	517,484.12
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,949,966.62
收到其他与投资活动有关的现金	五、58	13,984,789,052.82	7,024,850,660.17
投资活动现金流入小计		14,690,298,023.94	8,288,386,028.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,952,231.05	134,162,190.46
投资支付的现金		1,768,668,833.00	3,177,367,813.58
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	五、58	12,220,742,474.71	14,385,953,158.84
投资活动现金流出小计		14,035,263,538.76	17,697,483,162.88
投资活动产生的现金流量净额		655,034,485.18	-9,409,097,134.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		9,410,428,482.29	6,337,781,532.80
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		6,228,891,125.00	5,770,310,000.00
取得借款收到的现金		35,289,493,289.24	28,987,941,250.56
收到其他与筹资活动有关的现金	五、58	22,691,245,241.43	12,125,744,706.73
筹资活动现金流入小计		67,391,167,012.96	47,451,467,490.09
偿还债务支付的现金		27,290,522,732.76	17,710,658,921.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,913,726,732.91	4,071,333,498.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		332,385,710.37	471,521,460.57
支付其他与筹资活动有关的现金	五、58	24,949,288,588.00	19,787,968,382.56
筹资活动现金流出小计		57,153,538,053.67	41,569,960,801.97
筹资活动产生的现金流量净额		10,237,628,959.29	5,881,506,688.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-25,712,752.64	13,180,786.50
五、现金及现金等价物净增加额		16,794,816,744.82	9,049,668,261.52
加：年初现金及现金等价物余额		16,489,270,778.31	7,439,602,516.79
六、年末现金及现金等价物余额		33,284,087,523.13	16,489,270,778.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2020年度

单位：元 币种：人民币

		2020年度												
		归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00			113,418,177.84		-46,935,998.32		1,000,000,000.00		15,226,256,410.48	19,292,739,190.00	17,991,930,010.65	37,284,669,200.65
加：会计政策变更											171,224,582.06	171,224,582.06	105,858,527.97	277,083,110.93
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00			113,418,177.84		-46,935,998.32	1,000,000,000.00			15,397,480,992.44	19,463,963,772.86	18,097,788,538.62	37,561,752,311.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		2,200,000,000.00			367,241,329.74		630,266,930.68				2,985,329,004.21	6,162,837,264.63	7,574,243,932.02	13,737,081,196.65
（一）综合收益总额							630,266,930.68				4,198,745,670.68	4,829,012,601.56	1,147,488,832.48	5,976,501,434.02
（二）所有者投入和减少资本		2,200,000,000.00			367,241,329.74						2,587,241,329.74	5,944,993,836.17	9,512,236,165.91	9,994,291,125.00
1. 所有者投入的资本														2,200,000,000.00
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														
（三）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者分配														
4. 其他														
（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本														
2. 盈余公积转增资本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（五）专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
（六）其他														
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	3,200,000,000.00			480,659,507.58		583,331,532.36	1,000,000,000.00			18,362,009,607.65	25,606,801,037.59	25,672,032,470.64	51,298,833,008.23

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并所有者权益变动表 (续)

2020年度

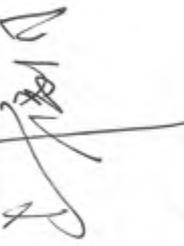
单位:元 币种:人民币

编制单位: 建发房地产集团有限公司	2019年度												
	归属于母公司所有者权益												
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00			27,483,225.92						16,229,503,371.62	11,590,837,953.97	27,826,400,625.59
加:会计政策变更					86,736,461.55						187,034,937.55	-17,748,179.03	169,286,758.52
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00			114,219,687.47			1,000,000,000.00			16,416,508,309.17	11,579,089,074.94	27,995,687,384.11
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)					-801,509.63						2,876,140,880.83	6,412,840,935.71	9,288,981,816.54
(一) 综合收益总额											3,983,418,737.53	3,951,867,223.86	4,902,111,405.70
(二) 所有者投入和减少资本											-14,924,833.40	6,015,741,981.49	6,000,817,148.09
1. 所有者投入的资本													
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-801,509.63						-14,924,833.40	6,015,741,981.49	6,000,015,518.46
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他													
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00			113,418,177.84			1,000,000,000.00		-48,935,398.32	19,292,739,190.00	17,991,930,010.65	37,284,659,200.65

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:




# 资产负债表

2020年12月31日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		626,339,058.00	509,603,596.93	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十二、1	10,067,254.94	682,775,948.81	应付账款		619,122,968.49	679,221,635.59
应收款项融资				预收款项			
预付款项		958,664.15	10,951,167.10	合同负债			
其他应收款	十二、2	51,628,484,882.67	46,805,272,249.35	应付职工薪酬		143,297,750.34	162,962,457.34
其中：应收利息				应交税费		255,694,757.79	247,514,588.95
应收股利				其他应付款		23,969,301,879.76	18,659,358,879.39
存货				其中：应付利息			
合同资产		680,115,646.54		应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		4,222,536,456.67	3,425,151,334.09
其他流动资产		2,333,813.07	1,862,493.81	其他流动负债			810,522,673.57
流动资产合计		53,150,299,319.37	48,010,465,455.00	流动负债合计		29,210,153,813.05	23,984,731,568.93
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		772,500,000.00	1,200,000,000.00
其他债权投资				应付债券		16,115,768,480.06	13,512,244,465.20
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十二、3	14,164,444,154.99	3,439,481,580.80	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产		66,198,328.13	67,230,404.06	长期应付职工薪酬			
固定资产		9,566,952.90	11,970,372.10	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债		286,089,817.46	265,223,772.03
油气资产				其他非流动负债		9,500,000,000.00	2,500,000,000.00
使用权资产				非流动负债合计		26,674,358,297.52	17,477,468,257.23
无形资产		44,433,274.60	32,195,435.04	负债合计		55,884,512,110.57	41,462,199,826.16
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
长期待摊费用		62,601,318.13	68,910,685.30	其他权益工具		3,200,000,000.00	1,000,000,000.00
递延所得税资产		202,161,869.69	181,957,245.98	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债		3,200,000,000.00	1,000,000,000.00
				资本公积		8,195,123.00	8,195,123.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
				一般风险准备			
				未分配利润		5,606,997,964.24	6,341,816,230.12
非流动资产合计		14,549,406,898.44	3,801,745,723.28	所有者权益合计		11,815,193,107.24	10,350,011,353.12
资产总计		67,699,705,217.81	51,812,211,179.28	负债和所有者权益总计		67,699,705,217.81	51,812,211,179.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 利润表

2020年度

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业总收入		751,199,745.01	1,671,746,855.23
其中：营业收入	十二、4	751,199,745.01	1,671,746,855.23
二、营业总成本		1,579,857,087.23	2,152,144,267.16
减：营业成本		677,946,010.98	1,410,279,882.53
税金及附加		6,760,829.19	5,982,561.66
销售费用		148,731,884.97	24,025,558.47
管理费用		59,493,750.54	66,055,475.02
研发费用			
财务费用		686,924,611.55	645,800,789.48
其中：利息费用		1,416,318,821.64	1,035,600,548.42
利息收入		753,795,455.45	425,587,147.30
加：其他收益		8,415,154.89	652,204.88
投资收益（损失以“-”号填列）	十二、5	1,398,723,791.34	2,232,175,882.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		15,656,467.62	-254,202.71
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-21,897,947.08	-23,888,316.26
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-8,037,978.19	
资产处置收益（损失以“-”号填列）		99,343.15	42,025.72
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		548,645,021.89	1,728,584,384.60
加：营业外收入		223,730.19	17,776,128.97
减：营业外支出		49,608,909.57	799,927.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		499,259,842.51	1,745,560,586.09
减：所得税费用		661,421.72	46,924,201.96
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		498,598,420.79	1,698,636,384.13
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额			
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益			
七、综合收益总额		498,598,420.79	1,698,636,384.13
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 现金流量表

2020年度

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
<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		806,656,564.51	1,631,954,582.41
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		206,825,774,544.30	167,607,159,213.17
经营活动现金流入小计		207,632,431,108.81	169,239,113,795.58
购买商品、接受劳务支付的现金		794,695,578.38	1,345,062,197.29
支付给职工以及为职工支付的现金		144,439,670.48	193,712,599.41
支付的各项税费		55,312,184.39	42,119,798.87
支付其他与经营活动有关的现金		199,528,830,404.40	161,836,559,121.67
经营活动现金流出小计		200,523,277,837.65	163,417,453,717.24
经营活动产生的现金流量净额		7,109,153,271.16	5,821,660,078.34
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
收回投资收到的现金			54,763,637.55
取得投资收益收到的现金		1,122,030,524.28	349,975,780.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		132,300.00	180,992.40
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		130,937,008,804.16	85,061,731,620.87
投资活动现金流入小计		132,059,171,628.44	85,466,652,031.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		22,657,202.14	25,382,858.00
投资支付的现金		1,209,306,106.57	333,956,046.60
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		145,910,044,906.06	96,016,693,537.74
投资活动现金流出小计		147,142,008,214.77	96,376,032,442.34
投资活动产生的现金流量净额		-15,082,836,586.33	-10,909,380,411.20
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
吸收投资收到的现金		2,200,000,000.00	
取得借款收到的现金		14,400,000,000.00	10,850,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		3,000,000,000.00	7,396,410,000.00
筹资活动现金流入小计		19,600,000,000.00	18,246,410,000.00
偿还债务支付的现金		5,227,501,000.00	6,015,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,059,537,257.13	1,966,678,411.43
支付其他与筹资活动有关的现金		3,019,952,361.11	5,624,663,342.49
筹资活动现金流出小计		11,306,990,618.24	13,606,341,753.92
筹资活动产生的现金流量净额		8,293,009,381.76	4,640,068,246.08
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		319,326,066.59	-447,652,086.78
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额		509,012,991.41	956,665,078.19
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		828,339,058.00	509,012,991.41

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 所有者权益变动表

2020年度

单位：元 币种：人民币

项	2020年度			所有者权益合计
	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积	
一、上年年末余额			8,195,123.00	10,350,011,353.12
加：会计政策变更				
前期差错更正				
其他				
二、本年初余额			8,195,123.00	10,350,011,353.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				
（一）综合收益总额				6,341,816,230.12
（二）所有者投入和减少资本				-734,818,245.88
1. 所有者投入的资本				498,598,420.79
2. 其他权益工具持有者投入资本				
3. 股份支付计入所有者权益的金额				
4. 其他				
（三）利润分配				-1,233,416,666.67
1. 提取盈余公积				
2. 提取一般风险准备				
3. 对所有者的分配				
4. 其他				
（四）所有者权益内部结转				
1. 资本公积转增资本				
2. 盈余公积转增资本				
3. 盈余公积弥补亏损				
4. 设定受益计划变动额结转留存收益				
5. 其他综合收益结转留存收益				
6. 其他				
（五）专项储备				
1. 本年提取				
2. 本年使用				
（六）其他				
四、本年年末余额			8,195,123.00	11,815,193,107.24

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



# 所有者权益变动表 (续)

2020年度

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 建发房地产集团有限公司	2019年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00			8,195,123.00			1,000,000,000.00			5,704,664,400.56	9,712,859,523.56
加: 会计政策变更											-1,484,554.57	-1,484,554.57
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00			8,195,123.00			1,000,000,000.00			5,703,179,845.99	9,711,374,968.99
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)											638,636,384.13	638,636,384.13
(一) 综合收益总额											1,698,636,384.13	1,698,636,384.13
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的资本												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三) 利润分配											-1,060,000,000.00	-1,060,000,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者的分配												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00			8,195,123.00			1,000,000,000.00			6,341,816,230.12	10,350,011,353.12



法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

## 建发房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2020 年度

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

#### 一、公司的基本情况

##### 1. 公司概况

建发房地产集团有限公司（原名为“厦门建发房地产集团有限公司”，于 2006 年 8 月变更为现名，以下简称“本公司”）于 1998 年 7 月 28 日成立。本公司 2009 年初注册资本为人民币 35,000 万元整，由厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）、华益工贸有限公司（以下简称“厦门华益”）共同出资投入，其中建发集团出资人民币 34,650 万元整，占注册资本 99%；厦门华益出资 350 万元整，占注册资本 1%。

根据本公司 2009 年 3 月 2 日股东会决议和章程修正案的规定，建发集团将其持有的本公司 44.654% 的股权，与厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）所持有的厦门国际会展中心集团有限公司（以下简称“厦门会展”）95% 的股权进行等价置换；除上述置换外，建发集团将其持有的本公司 10% 的股权转予建发股份。上述股权等价置换及转让后，建发股份持有本公司 54.654% 的股权；建发集团持有 44.346% 的股权；厦门华益持有 1% 的股权。

根据本公司 2009 年 4 月 28 日股东会决议的规定，本公司增资 65,000 万元人民币，由各股东按持股比例进行增资。增资后，本公司注册资本为 100,000 万元，其中建发股份出资 54,654 万元，占注册资本的 54.654%；建发集团出资 44,346 万元，占注册资本的 44.346%；厦门华益出资 1000 万元，占注册资本的 1%。

根据 2009 年 5 月 13 日《股权转让协议》的约定，厦门华益将其持有的本公司 1% 的股权转予建发集团。股权转让后，建发股份持有本公司 54.654% 的股权；建发集团持有本公司 45.346% 的股权。

根据本公司 2013 年 1 月 24 日股东会决议的规定，本公司增资 100,000 万元，由各股东按持股比例进行增资。增资后，本公司注册资本为 200,000 万元，其中建发股份出

资 109,308 万元，占注册资本的 54.654%，建发集团出资 90,692 万元，占注册资本的 45.346%。

本公司《营业执照》统一社会信用代码为：91350200260129927P，注册资本人民币 20 亿元，注册地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼，法定代表人：庄跃凯。

本公司及其子公司经营范围：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录）。但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

本公司的母公司为建发股份，本公司实际控制人为建发集团。

## 2. 合并财务报表范围及变化

### （1）本报告期末纳入合并范围的子公司

本报告期末纳入合并范围的子公司 400 家，具体情况详见本附注七“在其他主体中的权益”。

### （2）本报告期内合并财务报表范围变化

本报告期内新增子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
1	南安汇嘉物业管理有限公司	南安汇嘉物业	2020 年度	能够实施控制
2	龙岩利盈房地产开发有限公司	龙岩利盈	2020 年度	能够实施控制
3	龙岩利恒房地产开发有限公司	龙岩利恒	2020 年度	能够实施控制
4	厦门兆芸隆房地产开发有限公司	厦门兆芸隆	2020 年度	能够实施控制
5	北京兆丰建融置业有限公司	北京兆丰建融	2020 年度	能够实施控制
6	福建兆驰房地产有限公司	福建兆驰	2020 年度	能够实施控制
7	连江兆汇沣置业有限公司	连江兆汇沣	2020 年 3-12 月	能够实施控制
8	杭州兆申房地产开发有限公司	杭州兆申	2020 年度	能够实施控制

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
9	太仓建煜企业管理咨询有限公司	太仓建煜	2020 年度	能够实施控制
10	福州兆鸿房地产开发有限公司	福州兆鸿	2020 年度	能够实施控制
11	厦门景呈珑房地产开发有限公司	厦门景呈珑	2020 年度	能够实施控制
12	厦门景裕珑房地产开发有限公司	厦门景裕珑	2020 年度	能够实施控制
13	成都兆欣麟房地产开发有限公司	成都兆欣麟	2020 年度	能够实施控制
14	建瓯悦城商业管理有限公司	建瓯悦城商业	2020 年度	能够实施控制
15	杭州兆欣房地产有限公司	杭州兆欣	2020 年度	能够实施控制
16	无锡建新房地产开发有限公司	无锡建新	2020 年度	能够实施控制
17	苏州兆达房地产开发有限公司	苏州兆达	2020 年度	能够实施控制
18	南京兆祥房地产开发有限公司	南京兆祥	2020 年度	能够实施控制
19	厦门兆旭建设发展有限公司	厦门兆旭	2020 年度	能够实施控制
20	苏州圣宏房地产开发有限公司	苏州圣宏	2020 年度	能够实施控制
21	苏州欣吉房地产开发有限公司	苏州欣吉	2020 年度	能够实施控制
22	南平嘉达房地产有限公司	南平嘉达	2020 年度	能够实施控制
23	苏州友运房地产开发有限公司	苏州友运	2020 年度	能够实施控制
24	上海兆闵房地产开发有限公司	上海兆闵	2020 年度	能够实施控制
25	上海兆仁房地产开发有限公司	上海兆仁	2020 年度	能够实施控制
26	莆田品悦装修工程有限公司	莆田品悦装修	2020 年度	能够实施控制
27	桐庐银悦商业发展有限公司	桐庐银悦	2020 年 6-12 月	能够实施控制
28	桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	2020 年 6-12 月	能够实施控制
29	厦门兆欣珑房地产开发有限公司	厦门兆欣珑	2020 年度	能够实施控制
30	厦门兆和珑房地产开发有限公司	厦门兆和珑	2020 年度	能够实施控制
31	漳州利盛房地产开发有限公司	漳州利盛	2020 年度	能够实施控制
32	厦门益华圆投资有限公司	厦门益华圆	2020 年度	能够实施控制
33	贵州中天浩宇房地产开发有限公司	贵州中天浩宇	2020 年 6-12 月	能够实施控制
34	闽侯怡家园物业管理有限公司	闽侯怡家园	2020 年度	能够实施控制
35	厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门恒融晨	2020 年 6-12 月	能够实施控制
36	厦门市佰睿健康产业有限公司	厦门市佰睿健康	2020 年 7-12 月	能够实施控制
37	南宁兆盛房地产开发有限公司	南宁兆盛	2020 年度	能够实施控制
38	张家港建禧房地产开发有限公司	张家港建禧	2020 年度	能够实施控制
39	厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	厦门兆鼎珑	2020 年度	能够实施控制
40	厦门兆升珑房地产开发有限公司	厦门兆升珑	2020 年度	能够实施控制
41	上海建发盛高企业发展有限公司	上海建发盛高	2020 年度	能够实施控制

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
42	厦门兆裕翔房地产开发有限公司	厦门兆裕翔	2020 年度	能够实施控制
43	厦门兆裕盛房地产开发有限公司	厦门兆裕盛	2020 年度	能够实施控制
44	蚌埠建瑞房地产开发有限公司	蚌埠建瑞	2020 年度	能够实施控制
45	无锡建腾房地产开发有限公司	无锡建腾	2020 年度	能够实施控制
46	厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	厦门广悦建兴	2020 年度	能够实施控制
47	厦门兆灏隆房地产开发有限公司	厦门兆灏隆	2020 年度	能够实施控制
48	无锡建惠房地产开发有限公司	无锡建惠	2020 年度	能够实施控制
49	福建兆悦房地产开发有限公司	福建兆悦	2020 年度	能够实施控制
50	福州兆裕房地产开发有限公司	福州兆裕	2020 年度	能够实施控制
51	佛山市兆悦房地产开发有限公司	佛山兆悦	2020 年度	能够实施控制
52	宁德兆恒房地产有限公司	宁德兆恒	2020 年度	能够实施控制
53	厦门利永管理咨询有限公司	厦门利永	2020 年度	能够实施控制
54	贵阳怡家园物业管理有限公司	贵阳怡家园	2020 年度	能够实施控制
55	北京怡创物业管理有限公司	北京怡创物业	2020 年度	能够实施控制
56	厦门兆益盈房地产开发有限公司	厦门兆益盈	2020 年度	能够实施控制
57	厦门兆利盛房地产开发有限公司	厦门兆利盛	2020 年度	能够实施控制
58	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	厦门兆隆盛	2020 年度	能够实施控制
59	石狮兆裕置业有限公司	石狮兆裕	2020 年度	能够实施控制
60	泉州兆源置业有限公司	泉州兆源	2020 年度	能够实施控制
61	宁德兆全房地产有限公司	宁德兆全	2020 年度	能够实施控制
62	宁德兆茂房地产有限公司	宁德兆茂	2020 年度	能够实施控制
63	宁德兆荣房地产有限公司	宁德兆荣	2020 年度	能够实施控制
64	淮安兆丰房地产开发有限公司	淮安兆丰	2020 年度	能够实施控制
65	福州兆金房地产开发有限公司	福州兆金	2020 年度	能够实施控制
66	厦门兆尊投资有限公司	厦门兆尊	2020 年度	能够实施控制
67	株洲悦发房地产有限公司	株洲悦发	2020 年度	能够实施控制
68	诸暨兆裕房地产有限公司	诸暨兆裕	2020 年度	能够实施控制
69	济南兆泉房地产开发有限公司	济南兆泉	2020 年度	能够实施控制
70	南宁兆祥房地产开发有限公司	南宁兆祥	2020 年度	能够实施控制
71	莆田兆鑫置业有限公司	莆田兆鑫	2020 年度	能够实施控制
72	无锡建升房地产开发有限公司	无锡建升	2020 年度	能够实施控制
73	淮安市建合企业管理有限公司	淮安建合	2020 年度	能够实施控制

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	纳入合并范围原因
74	南京品悦盛装修工程有限公司	南京品悦盛	2020 年度	能够实施控制

本报告期内减少子公司：

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	未纳入合并范围原因
1	南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	2020 年 1 月	丧失控制权
2	厦门市品传御置业有限公司	厦门品传御	2020 年 1-4 月	丧失控制权
3	厦门兆特置业有限公司	厦门兆特	2020 年 1-6 月	丧失控制权
4	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门兆旻隆	2020 年 1-6 月	丧失控制权
5	济南普中汇富置业有限公司	济南普中汇富	2020 年 1-2 月	注销
6	长沙兆悦房地产有限公司	长沙兆悦	2020 年 1-10 月	注销
7	厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门稳泓	2020 年 1 月	注销
8	成都兆悦企业管理有限公司	成都兆悦	2020 年 1-7 月	注销
9	厦门翔城建设发展有限公司	厦门翔城	2020 年 1-11 月	注销

本报告期内新增及减少子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

## 二、财务报表的编制基础

### 1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

### 2. 持续经营

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

## 三、重要会计政策及会计估计

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

### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财

务状况、经营成果、所有者权益变动和现金流量等有关信息。

## 2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

## 3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

## 4. 记账本位币

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

## 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

### (1) 同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

### (2) 非同一控制下的企业合并

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

公允价值的，其差额确认为合并当期损益。

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

### （3）企业合并中有关交易费用的处理

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

## 6. 合并财务报表的编制方法

### （1）合并范围的确定

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

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

### （2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相

关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

### **(3) 报告期内增减子公司的处理**

①增加子公司或业务

#### **A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务**

(a) 编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(b) 编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

#### **B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务**

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

②处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

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

#### （4）合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍应当冲减少数股东权益。

#### （5）特殊交易的会计处理

##### ①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在个别财务报表中，购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中，因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价），

资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

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

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

### ③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

### ④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

#### A.一次交易处置

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

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

#### B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

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

#### ⑤ 因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

### 7. 现金及现金等价物的确定标准

现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### 8. 外币业务和外币报表折算

#### (1) 外币交易时折算汇率的确定方法

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

#### (2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期

汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

### **(3) 外币报表折算方法**

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

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

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

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

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

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

## **9. 金融工具**

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

### **(1) 金融工具的确认和终止确认**

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分

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

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

## (2) 金融资产的分类与计量

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类:

### ①以摊余成本计量的金融资产

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

### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## **(3) 金融负债的分类与计量**

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

## ②贷款承诺及财务担保合同负债

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

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

## ③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

## （4）金融工具减值

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

### ①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

对于应收账款及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

#### A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款、其他应收款、合同资产等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存

在减值客观证据的应收账款、其他应收款、合同资产或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款、其他应收款、合同资产等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收其他客户款项

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收合并范围外关联方及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金

其他应收款组合 6 应收其他款项

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收融资租赁款项

长期应收款组合 2 应收分期收款销售商品款项

长期应收款组合 3 应收分期收款提供劳务款项

对于划分为组合的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及

对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

#### B. 债权投资、其他债权投资

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

##### ② 具有较低的信用风险

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

##### ③ 信用风险显著增加

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

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

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

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

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

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

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除

或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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

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

#### ④ 已发生信用减值的金融资产

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

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

#### ⑤ 预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

## ⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

## (6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

### ①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

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

#### ②继续涉入所转移的金融资产

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

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

#### ③继续确认所转移的金融资产

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

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

### **(7) 金融资产和金融负债的抵销**

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

### **(8) 金融工具公允价值的确定方法**

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

## **10. 公允价值计量**

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

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

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

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

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

### **① 估值技术**

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

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价

时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

## ②公允价值层次

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

## 11. 存货

### (1) 存货的分类

本公司存货分为库存商品、开发成本和开发产品。

### (2) 发出存货的计价方法

存货主要包括库存商品、开发成本和开发产品。存货按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### (3) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

### (4) 存货跌价准备的计提方法

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

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

本公司通常按照类别存货项目计提存货跌价准备。资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金

额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 12. 合同资产及合同负债

### 自 2020 年 1 月 1 日起适用

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

## 13. 合同成本

### 自 2020 年 1 月 1 日起适用

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损

益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

- ①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

#### **14. 长期股权投资**

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

##### **(1) 确定对被投资单位具有重大影响的依据**

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

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下

不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

## **(2) 初始投资成本确定**

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A.同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积（资本溢价）；资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益；

B.同一控制下的企业合并，合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积（资本溢价）；资本公积（资本溢价）不足冲减的，调整留存收益；

C.非同一控制下的企业合并，以购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值确定为合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

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

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

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

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

换不同时具备上述两个条件，则按换出资产的账面价值和相关税费作为初始投资成本。

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

### **(3) 后续计量及损益确认方法**

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算。

#### **①成本法**

采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资时调整长期股权投资的成本；被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

#### **②权益法**

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

本公司长期股权投资的投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单

位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，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利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

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

#### **(4) 减值测试方法及减值准备计提方法**

对子公司、联营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、20。

### **15. 投资性房地产**

#### **(1) 投资性房地产的分类**

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

#### **(2) 投资性房地产的计量模式**

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价值作出合理估计，因此本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价

格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项非在建投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

## 16. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

### （1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

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

### （2）各类固定资产的折旧方法

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

类 别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-40	5.00	2.38-9.50
机器设备	年限平均法	3-12	5.00	7.91-31.67
运输工具	年限平均法	8	5.00	11.88
电子及办公设备	年限平均法	5	3.00-5.00	19.00-19.40
其他设备	年限平均法	5	5.00	19.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

## 17. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

## 18. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

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

## (2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 19. 无形资产

### (1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

### (2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	受益年限	法定使用权
计算机软件	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
优惠承租权	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

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

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

### ③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采

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

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

## 20. 长期资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 21. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

## 22. 职工薪酬

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

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

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

#### ①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

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

#### ②职工福利费

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

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

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

#### ④短期带薪缺勤

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

#### ⑤短期利润分享计划

利润分享计划同时满足下列条件的，本公司确认相关的应付职工薪酬：

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

### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划为设定提存计划。本公司在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率

（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

#### （4）其他长期职工福利的会计处理方法

##### ①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

##### ②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

A.服务成本；

B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；

C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### 23. 预计负债

#### （1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

①该义务是本公司承担的现时义务；

②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；

③该义务的金额能够可靠地计量。

#### （2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

## 24. 优先股、永续债等其他金融工具

### (1) 优先股、永续债等其他金融工具的分类依据

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

### (2) 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理方法

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

## 25. 收入确认原则和计量方法

### 自 2020 年 1 月 1 日起适用

#### (1) 一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，

本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，本公司会考虑下列迹象：

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部

分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

## (2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

### ① 房地产销售合同

本公司房地产开发业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。基于销售合同条款及适用于合同的法律规定，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。仅当本公司在履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项的情况下，按照合同期间已完成履约义务的进度在一段时间内确认收入，已完成履约义务的进度按照为完成履约义务而实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。否则，收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

### ② 物业服务合同

本公司与客户之间的提供物业服务合同包含提供物业服务的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

### ③ 建造合同

本公司与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

**以下收入会计政策适用于 2019 年度及以前**

### （1）销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

### （2）提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

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

本公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- ① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- ② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

### （3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- ① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

#### **(4) 建造合同收入**

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

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

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

本公司收入确认的具体方法如下：

##### **(1) 房地产销售收入：**

房地产销售在买卖双方已签订销售合同，商品房已经完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件且符合商品确认收入的各项条件时确认销售收入的实现。

##### **(2) 物业出租收入：**

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

##### **(3) 物业管理收入：**

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

## **26. 政府补助**

### **(1) 政府补助的确认**

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ① 本公司能够满足政府补助所附条件；
- ② 本公司能够收到政府补助。

## （2）政府补助的计量

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

## （3）政府补助的会计处理

### ①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### ②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

### ③政府补助退回

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

## 27. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

### (1) 递延所得税资产的确认

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

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

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

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

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

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

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

### (2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影

响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

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

A.商誉的初始确认；

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

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

### **(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认**

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

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

③可弥补亏损和税款抵减

A.本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，

视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

#### B.因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

#### ④合并抵销形成的暂时性差异

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

#### ⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

## 28. 租赁

本公司将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为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

### (1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按

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

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

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

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

## 29. 资产证券化业务

本公司将部分物业费债权及购房尾款债权证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券和次级资产支持证券，本公司持有部分次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务机构，提供资产及其回收有关的管理服务、基础合同的变更管理及其他服务。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，本公司根据持有次级资产支持证券比例享有相关收益。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

### （1）终止确认证券化资产

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

### （2）继续确认证券化资产

本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬时，不终止确认该金融资产；转让该金融资产收到的对价，确认为一项负债。在随后的会计期间，本公司继续确认该金融资产的收益及其相关负债的费用。

### （3）继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

①本公司未保留对该金融资产控制的，在转让日终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益；

②本公司保留对该金融资产控制的，在转让日按其继续涉入该金融资产的程度确认有关资产，并相应确认有关负债。

## 30. 重大会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

### 金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的商业模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

### 应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

#### 商誉减值

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

#### 递延所得税资产

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

### 31. 重要会计政策和会计估计的变更

#### (1) 重要会计政策变更

##### (A) 收入准则

2017年7月5日，财政部发布了《企业会计准则第14号—收入》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自2020年1月1日起执行新收入准则。本公司于2020年1月1日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、25。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即2020年1月1日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累积影响数进行调整。

上述会计政策的累积影响数如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（元）		
	2020年1月1日		
	合并	母公司	备注
应收账款	-678,031,477.35	-678,031,477.35	说明 1
存货	584,498,592.90	—	说明 2
合同资产	678,031,477.35	678,031,477.35	说明 1
其他流动资产	340,487,952.70	—	说明 4
其他非流动资产	28,956,195.26	—	说明 4
预收款项	-45,939,192,905.08	—	说明 3
合同负债	43,638,054,351.35	—	说明 2、说明 3
其他流动负债	2,885,637,146.63	—	说明 3
递延所得税负债	92,361,037.03	—	说明 4
未分配利润	171,224,582.96	—	说明 4
归属于母公司所有者权益	171,224,582.96	—	说明 4
少数股东权益	105,858,527.97	—	说明 4

说明 1：应收账款、合同资产

本公司将尚未完成的合同中不满足无条件收款权的应收账款重分类为合同资产；

说明 2：存货、合同负债

本公司对于控制权转移与客户支付价款间隔超过一年的预收售房款，判定合同中存在重大融资成分，根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

说明 3：预收款项、合同负债、其他流动负债

本公司将与销售商品和提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债，并将相关的增值税销项税额重分类至其他流动负债。

说明 4：其他流动资产、其他非流动资产、未分配利润、递延所得税负债

本公司将为取得销售合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益，其中：初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的在“其他流动资产”项目中列示；初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期的在“其

他非流动资产”项目中列示。对首次执行日尚未完成合同对应的合同取得增量成本累计影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目。对已在发生当期税前扣除的合同取得成本确认为一项应纳税暂时性差异，调整递延所得税负债。

### (B) 投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式

为了能更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解公司客观的资产状况，本公司决定自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

此项会计政策变更经本公司于 2020 年 12 月 30 日召开的董事会（建发房产董[2020]44 号）审议通过。

此项会计政策变更对本公司 2019 年 12 月 31 日及 2019 年度的报表影响数如下：

受影响的报表项目名称	影响金额（元）	
	2020 年 1 月 1 日	
	合并	母公司
投资性房地产	416,873,601.40	—
递延所得税资产	2,188,004.10	—
递延所得税负债	106,406,404.46	—
资本公积	71,658,261.76	—
未分配利润	203,433,583.55	—
归属于母公司所有者权益	275,091,845.31	—
少数股东权益	37,563,355.73	—

### (2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

### (3) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

## 合并资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
应收账款	3,481,170,920.17	2,803,139,442.82	-678,031,477.35
存货	103,904,194,962.71	104,488,693,555.61	584,498,592.90
合同资产	不适用	678,031,477.35	678,031,477.35
其他流动资产	3,156,612,751.75	3,497,100,704.45	340,487,952.70
流动资产合计	110,541,978,634.63	111,466,965,180.23	924,986,545.60
非流动资产:			
其他非流动资产	127,019,180.02	155,975,375.28	28,956,195.26
非流动资产合计	127,019,180.02	155,975,375.28	28,956,195.26
资产总计	110,668,997,814.65	111,622,940,555.51	953,942,740.86
流动负债:			
预收款项	45,985,998,918.80	46,806,013.72	-45,939,192,905.08
合同负债	不适用	43,638,054,351.35	43,638,054,351.35
其他流动负债	810,522,673.57	3,696,159,820.20	2,885,637,146.63
流动负债合计	46,796,521,592.37	47,381,020,185.27	584,498,592.90
非流动负债:			
递延所得税负债	551,725,437.88	644,086,474.91	92,361,037.03
非流动负债合计	551,725,437.88	644,086,474.91	92,361,037.03
负债总计	47,348,247,030.25	48,025,106,660.18	676,859,629.93
所有者权益:			
未分配利润	15,226,256,410.48	15,397,480,993.44	171,224,582.96
归属于母公司所有者权益	15,226,256,410.48	15,397,480,993.44	171,224,582.96
少数股东权益	17,991,930,010.65	18,097,788,538.62	105,858,527.97
所有者权益合计	33,218,186,421.13	33,495,269,532.06	277,083,110.93

## 母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产:			
应收账款	3,481,170,920.17	2,803,139,442.82	-678,031,477.35
合同资产	不适用	678,031,477.35	678,031,477.35
流动资产合计	3,481,170,920.17	3,481,170,920.17	—

## 四、税项

### 1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	13、9、6、5、3
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5、1
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2

### 2. 企业所得税

本年度本公司（母公司）及境内子公司企业所得税税率为 25%，境外注册的子公司按当地的税率及税收政策缴纳企业所得税。

### 3. 土地增值税

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

## 五、合并财务报表项目注释

### 1. 货币资金

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
库存现金	945.68	1.88
银行存款	33,897,678,074.90	17,779,611,793.36
其他货币资金	45,351,797.34	211,699,213.08
合计	33,943,030,817.92	17,991,311,008.32
其中：存放在境外的款项总额	196,529,709.27	325,196,820.13

(1) 其他货币资金年末余额为 45,351,797.34 元，其中 18,169,196.31 元系保函保证金，11,662,962.12 元系银行按揭贷款保证金存款，11,650,834.88 元系公积金保证金，以上款项在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

(2) 银行存款年末余额为 33,897,678,074.90 元，其中 615,845,691.76 元系工程监管户存款，1,614,609.72 元系被冻结的银行存款，在编制现金流量表时不作为现金及现金

等价物。

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，除上述受限货币资金外，本公司不存在其他抵押、质押或冻结、或有潜在收回风险的款项。

## 2. 交易性金融资产

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	26,000,000.00	225,000,000.00
其中：债务工具投资	26,000,000.00	225,000,000.00

说明：债务工具投资主要系本公司认购的次级资产支持证券。

## 3. 应收账款

### (1) 按账龄披露

账 龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	664,368,257.92	3,659,202,067.76
1 至 2 年	1,677,995.69	4,118,597.51
2 至 3 年	3,211,085.55	1,227,186.95
3 至 4 年	808,539.47	253,623.86
4 至 5 年	253,623.86	1,181,877.27
5 年以上	2,853,805.77	1,671,928.50
小计	673,173,308.26	3,667,655,281.85
减：坏账准备	37,861,943.50	186,484,361.68
合计	635,311,364.76	3,481,170,920.17

### (2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2020 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	57,145.25	0.01	57,145.25	100.00	—
按组合计提坏账准备	673,116,163.01	99.99	37,804,798.25	5.62	635,311,364.76
组合 2 应收其他客户款项	673,116,163.01	99.99	37,804,798.25	5.62	635,311,364.76
合计	673,173,308.26	100.00	37,861,943.50	5.62	635,311,364.76

(续上表)

类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	3,667,655,281.85	100.00	186,484,361.68	5.08	3,481,170,920.17
组合2 应收其他客户款项	3,667,655,281.85	100.00	186,484,361.68	5.08	3,481,170,920.17
合计	3,667,655,281.85	100.00	186,484,361.68	5.08	3,481,170,920.17

坏账准备计提的具体说明:

①于2020年12月31日,按单项计提坏账准备的应收账款说明

项目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
陈远钦	37,239.54	37,239.54	100.00	预计无法收回
周强	19,905.71	19,905.71	100.00	预计无法收回
合计	57,145.25	57,145.25	100.00	

②于2020年12月31日、2019年12月31日,按组合2 应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账龄	2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	664,368,257.92	33,218,412.95	5.00	3,659,202,067.76	182,960,103.54	5.00
1-2年	1,620,850.44	162,085.05	10.00	4,118,597.51	411,859.78	10.00
2-3年	3,211,085.55	963,325.65	30.00	1,227,186.95	368,156.10	30.00
3-4年	808,539.47	404,269.74	50.00	253,623.86	126,811.94	50.00
4-5年	253,623.86	202,899.09	80.00	1,181,877.27	945,501.82	80.00
5年以上	2,853,805.77	2,853,805.77	100.00	1,671,928.50	1,671,928.50	100.00
合计	673,116,163.01	37,804,798.25	5.62	3,667,655,281.85	186,484,361.68	5.08

(3) 本期坏账准备的变动情况

类别	2019年12月31日	会计政策变更	2020年1月1日	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2020年12月31日
按单项计提坏账准备	—	—	—	57,145.25	—	—	57,145.25

类别	2019年12月31日	会计政策变更	2020年1月1日	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2020年12月31日
按组合计提坏账准备	186,484,361.68	-35,685,867.24	150,798,494.44	—	112,993,696.19	—	37,804,798.25
合计	186,484,361.68	-35,685,867.24	150,798,494.44	57,145.25	112,993,696.19	—	37,861,943.50

#### 4. 预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	2020年12月31日		2019年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,293,085,346.88	99.96	2,077,628,400.82	99.69
1至2年	2,280,977.62	0.04	1,314,237.02	0.06
2至3年	36,848.50	—	5,206,494.10	0.25
3年以上	126,626.10	—	—	—
合计	5,295,529,799.10	100.00	2,084,149,131.94	100.00

#### 5. 其他应收款

##### (1) 分类列示

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	22,108,109,894.07	21,883,029,431.24
合计	22,108,109,894.07	21,883,029,431.24

##### (2) 其他应收款

###### ①按账龄披露

账龄	2020年12月31日	2019年12月31日
1年以内	13,930,374,987.12	18,730,373,141.23
1至2年	5,656,779,301.47	1,438,858,055.83
2至3年	1,166,895,433.54	1,741,366,399.42
3至4年	1,433,024,791.75	46,727,933.05
4至5年	21,989,071.54	22,014,341.67
5年以上	192,543,852.11	225,693,924.90
小计	22,401,607,437.53	22,205,033,796.10
减：坏账准备	293,497,543.46	322,004,364.86
合计	22,108,109,894.07	21,883,029,431.24

## ②按款项性质分类情况

款项性质	2020年12月31日	2019年12月31日
合并范围外关联方及合作方经营往来款项	20,885,732,850.77	21,046,733,117.40
员工暂借款、押金保证金	1,299,235,783.77	814,139,896.88
代收代付款项	150,032,145.81	137,722,934.20
土地熟化投资资金	53,020,000.00	203,810,000.00
其他款项	13,586,657.18	2,627,847.62
小计	22,401,607,437.53	22,205,033,796.10
减：坏账准备	293,497,543.46	322,004,364.86
合计	22,108,109,894.07	21,883,029,431.24

## ③按坏账计提方法分类披露

A.截至2020年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	22,150,692,021.63	108,706,775.95	22,041,985,245.68
第二阶段	201,801,306.00	136,228,545.89	65,572,760.11
第三阶段	49,114,109.90	48,562,221.62	551,888.28
合计	22,401,607,437.53	293,497,543.46	22,108,109,894.07

2020年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	22,150,692,021.63	0.49	108,706,775.95	22,041,985,245.68	信用风险未显著增加

2020年12月31日，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	201,801,306.00	67.51	136,228,545.89	65,572,760.11	信用风险已显著增加但尚未发生信用减值

2020年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	49,114,109.90	98.88	48,562,221.62	551,888.28	已经发生信用减值

B.截至2019年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	21,906,906,792.03	117,472,959.34	21,789,433,832.69
第二阶段	249,801,306.00	156,205,707.45	93,595,598.55

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第三阶段	48,325,698.07	48,325,698.07	—
合计	22,205,033,796.10	322,004,364.86	21,883,029,431.24

2019年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	21,906,906,792.03	0.54	117,472,959.34	21,789,433,832.69	信用风险未显著增加

2019年12月31日，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备	249,801,306.00	62.53	156,205,707.45	93,595,598.55	信用风险已显著增加但尚未发生信用减值

2019年12月31日，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	48,325,698.07	100.00	48,325,698.07	—	按单项计提坏账准备

#### ④坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	117,472,959.34	156,205,707.45	48,325,698.07	322,004,364.86
2020年1月1日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	—	—	—	—
--转入第三阶段	-236,523.55	—	236,523.55	—
--转回第二阶段	—	—	—	—
--转回第一阶段	—	—	—	—
加：本期计提	—	—	—	—
减：本期转回	8,293,620.46	19,977,161.56	—	28,270,782.02
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
加：其他变动	-236,039.38	—	—	-236,039.38
2020年12月31日余额	108,706,775.95	136,228,545.89	48,562,221.62	293,497,543.46

## 6. 存货

### (1) 存货分类

项 目	2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
库存商品	7,198,280.08	—	7,198,280.08	4,163,681.04	—	4,163,681.04
开发成本	132,388,538,639.98	1,010,446,344.32	131,378,092,295.66	97,684,682,251.64	310,203,452.18	97,374,478,799.46
开发产品	14,954,235,254.63	526,316,049.84	14,427,919,204.79	6,736,752,022.43	211,199,540.22	6,525,552,482.21
合计	147,349,972,174.69	1,536,762,394.16	145,813,209,780.53	104,425,597,955.11	521,402,992.40	103,904,194,962.71

### (2) 存货跌价准备

项 目	2019年12月31日	本期增加金额		本期减少金额		2020年12月31日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	310,203,452.18	1,010,446,344.32	—	66,809,366.56	243,394,085.62	1,010,446,344.32
开发产品	211,199,540.22	266,557,503.87	243,394,085.62	194,835,079.87	—	526,316,049.84
合计	521,402,992.40	1,277,003,848.19	243,394,085.62	261,644,446.43	243,394,085.62	1,536,762,394.16

### (3) 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明：

截至2020年12月31日，期末存货余额中借款费用资本化金额4,585,139,065.39元。

## 7. 合同资产

### (1) 合同资产情况

项 目	2020年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	723,839,491.97	43,723,845.43	680,115,646.54

### (2) 按合同资产减值准备计提方法分类披露

类 别	2020年12月31日				账面价值
	账面余额		减值准备		
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按组合计提减值准备	723,839,491.97	100.00	43,723,845.43	6.04	680,115,646.54

## (3) 合同资产减值准备变动情况

项 目	2019年12月31日	会计政策变更	2020年1月1日	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2020年12月31日
已完工未结算资产	—	35,685,867.24	35,685,867.24	8,037,978.19	—	—	43,723,845.43

## 8. 一年内到期的非流动资产

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
一年内到期的委托贷款	23,021,483.34	—
一年内到期的债权投资	1,470,925.66	104,814,000.00
合计	24,492,409.00	104,814,000.00

## 9. 其他流动资产

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
多交或预缴的增值税额	1,482,085,046.64	788,009,067.38
进项税额	948,575,844.02	1,183,801,888.48
预缴其他税费	894,326,062.37	836,744,956.28
合同取得成本	408,742,472.94	—
发放贷款	300,916,985.34	278,395,122.98
预缴所得税	59,418,623.54	60,432,231.94
待认证进项税额	18,394,340.52	8,571,923.55
增值税留抵税额	—	657,561.14
合计	4,112,459,375.37	3,156,612,751.75

说明：年末发放贷款本金及利息余额合计 305,507,467.36 元，计提贷款损失准备 4,590,482.02 元。

## 10. 债权投资

## 债权投资情况

项 目	2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
期限大于1年的发放贷款	1,493,372,377.87	23,138,192.31	1,470,234,185.56	898,940,661.36	13,476,194.10	885,464,467.26
平安证券股份有限公司-ABS 优先级	—	—	—	104,305,000.00	—	104,305,000.00
委托贷款	23,021,483.34	—	23,021,483.34	95,752,714.33	—	95,752,714.33
信托业保障基金	—	—	—	509,000.00	—	509,000.00

项 目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
小计	1,516,393,861.21	23,138,192.31	1,493,255,668.90	1,099,507,375.69	13,476,194.10	1,086,031,181.59
减：一年内到期的债权投资	1,470,925.66	—	1,470,925.66	104,814,000.00	—	104,814,000.00
合计	1,491,901,452.21	23,138,192.31	1,468,763,259.90	994,693,375.69	13,476,194.10	981,217,181.59

## 11. 长期应收款

### (1) 长期应收款情况

项 目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收款提供劳务	3,609,392,779.11	—	3,609,392,779.11	2,121,221,448.88	—	2,121,221,448.88

说明：长期应收款年末数为本公司下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司代建“后埔—枋湖旧村改造”项目所发生的成本支出。

## 12. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
联营企业											
J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	39,211,984.30	—	—	1,073,745.16	-1,655,093.45	—	4,229,117.71	—	—	34,401,518.30	—
福州市鸿腾房地产开发有限公司	—	—	—	65,819,501.73	—	—	—	—	—	65,819,501.73	—
杭州锦祥房地产有限公司	62,155,311.90	—	—	-4,959,703.07	—	—	—	—	—	57,195,608.83	—
杭州绿城凤起置业有限公司	—	—	—	17,247,616.18	—	—	—	—	—	17,247,616.18	—
连江融建房地产开发有限公司	117,819,517.98	143,000,000.00	—	-7,185,514.60	—	—	—	—	—	253,634,003.38	—
龙岩利荣房地产开发有限公司	109,108,246.99	—	—	48,506,601.55	—	—	—	—	—	157,614,848.54	—
南平市汇禾物业管理有限公司	598,057.93	—	—	-598,057.93	—	—	—	—	—	—	—
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	16,472,457.93	—	—	-8,046,844.25	—	—	—	—	—	8,425,613.68	—
厦门建发星汇电竞体育有限公司	613,513.23	—	613,513.23	—	—	—	—	—	—	—	—
厦门建发优客会网络科技有限公司	15,293.06	—	15,293.06	—	—	—	—	—	—	—	—
上海众承房地产开发有限公司	439,943,574.69	—	—	-26,621,558.04	—	—	—	—	—	413,322,016.65	—
福建厦门高铁综合开发有限公司	20,754,844.79	—	—	-154,717.03	—	—	—	—	—	20,600,127.76	—
南京嘉阳房地产开发有限公司	66,340,229.74	—	—	-5,180,851.47	—	—	—	—	—	61,159,378.27	—
厦门建发家居有限公司	2,987,928.55	—	—	209,137.65	—	—	—	—	—	3,197,066.20	—
厦门利盛中泰房地产有限公司	5,251,559.55	—	—	4,322,897.90	—	—	—	—	—	9,574,457.45	—
张家港众合房地产开发有限公司	127,190,111.15	—	—	13,974,386.82	—	—	—	—	—	141,164,497.97	—
南京德建置业有限公司	841,323.16	268,520,000.00	—	-10,133,752.08	—	—	—	—	—	259,227,571.08	—

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
南京荟宏置业有限公司	—	—	—	-1,436,431.53	—	—	—	—	341,372,182.08	339,935,750.55	—
厦门市佰睿健康产业有限公司	12,808,667.15	7,350,000.00	—	-647,268.54	—	—	—	—	-19,511,398.61	—	—
武汉兆悦城房地产开发有限公司	12,969,732.70	—	—	-8,735,823.83	—	—	—	—	—	4,233,908.87	—
厦门益武地置业有限公司	241,308,294.51	—	—	13,284,313.72	—	—	—	—	—	254,592,608.23	—
武夷山嘉恒房地产有限公司	17,943,037.96	—	—	62,259,053.08	—	—	—	—	—	80,202,091.04	—
宁德嘉行房地产开发有限公司	15,869,617.04	—	—	-15,855,137.15	—	—	—	—	—	14,479.89	—
长沙芙茂置业有限公司	437,961,993.67	392,000,000.00	—	-22,455,951.94	—	—	—	—	—	807,506,041.73	—
无锡嘉合置业有限公司	9,614,640.62	480,200,000.00	—	-8,783,644.12	—	—	—	—	—	481,030,996.50	—
中交（长沙）置业有限公司	196,000,000.00	—	—	-10,381,953.50	—	—	—	—	—	185,618,046.50	—
长沙楚茂企业管理有限公司	244,968,344.63	—	—	-10,957,968.34	—	—	—	—	—	234,010,376.29	—
长沙天海易企业管理有限公司	636,999,246.80	—	—	-17,822,724.93	—	—	—	—	—	619,176,521.87	—
厦门兆特置业有限公司	—	—	—	-10,552,668.65	—	—	—	—	296,969,846.14	286,417,177.49	—
上海铎铎房地产开发有限公司	—	637,000,000.00	—	-7,792,864.11	—	—	—	—	—	629,207,135.89	—
杭州致烁投资有限公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
无锡建源房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
合计	2,835,747,530.03	1,928,070,000.00	628,806.29	48,393,818.68	-1,655,093.45	—	4,229,117.71	—	618,830,629.61	5,424,528,960.87	—

### 13. 其他非流动金融资产

#### (1) 其他非流动金融资产明细

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
债务工具投资	280,000,000.00	185,000,000.00
权益工具投资	213,658,690.19	213,658,690.19
合计	493,658,690.19	398,658,690.19

说明：债务工具投资主要系本公司购买的资产支持证券，权益工具投资主要系本公司计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。

#### (2) 其他非流动金融资产—权益工具投资明细

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	2020年1月1日	本年增加	本年减少	2020年12月31日	年初	本年增加	本年减少	年末		
厦门建承房地产开发有限公司	5,000,000.00	—	—	5,000,000.00	—	—	—	—	0.556	—
厦门兆利茂房地产开发有限公司	3,000,000.00	—	—	3,000,000.00	—	—	—	—	0.334	—
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—	—	—	9.94	—
上海言几又品牌管理有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—	—	—	3.64	—
杭州臻禄投资有限公司	63,000,000.00	—	—	63,000,000.00	—	—	—	—	10.50	—
天津君联鲲鹏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	22,658,690.19	—	—	22,658,690.19	—	—	—	—	11.88	—
歌斐改造增值并购私募基金	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—	—	—	11.55	1,759,104.64
合计	213,658,690.19	—	—	213,658,690.19	—	—	—	—	—	1,759,104.64

### 14. 投资性房地产

#### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
1.2019年12月31日	5,472,942,342.56
2.本期增加金额	1,538,280,109.28
(1) 外购	866,969.79
(2) 存货\在建工程转入	1,454,020,499.80
(3) 公允价值变动	83,392,639.69
3.本期减少金额	632,271,118.95
(1) 处置	18,233,290.01
(2) 其他转出	590,953,017.68
(3) 公允价值变动	23,084,811.26
4.2020年12月31日	6,378,951,332.89

## (2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
上海星汇广场	1,318,043,100.00	正在办理中
建瓯悦城中心	98,000,000.00	正在办理中
永泰梧桐君澜温泉度假酒店商业街	25,504,800.00	正在办理中

## 15. 固定资产

## (1) 分类列示

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
固定资产	907,328,408.25	135,843,468.98

## (2) 固定资产

## 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公 设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.2019年12月31日	71,334,783.61	1,715,646.00	52,199,299.46	103,821,850.33	2,007,345.23	231,078,924.63
2.本期增加金额	780,885,000.42	6,360,221.18	4,184,487.70	26,216,741.95	1,342,503.03	818,988,954.28
(1) 购置	—	4,948,524.70	4,184,487.70	25,163,490.46	547,676.40	34,844,179.26
(2) 在建工程转入	315,717,102.42	—	—	—	—	315,717,102.42
(3) 企业合并增加	—	—	—	625,310.44	794,826.63	1,420,137.07
(4) 其他增加	465,167,898.00	1,411,696.48	—	427,941.05	—	467,007,535.53
3.本期减少金额	770,108.12	371,169.32	4,828,465.20	6,591,200.57	1,740,538.13	14,301,481.34
(1) 处置或报废	—	371,169.32	4,490,859.92	6,591,200.57	61,859.02	11,515,088.83
(2) 其他减少	770,108.12	—	337,605.28	—	1,678,679.11	2,786,392.51
4.2020年12月31日	851,449,675.91	7,704,697.86	51,555,321.96	123,447,391.71	1,609,310.13	1,035,766,397.57
二、累计折旧						
1.2019年12月31日	6,340,479.65	965,546.32	32,896,551.00	53,723,823.64	1,309,055.04	95,235,455.65
2.本期增加金额	22,392,097.40	1,594,027.53	4,788,125.96	16,295,139.43	182,666.36	45,252,056.68
(1) 计提	22,392,097.40	731,554.59	4,788,125.96	16,234,758.43	182,666.36	44,329,202.74
(2) 其他增加	—	862,472.94	—	60,381.00	—	922,853.94
3.本期减少金额	181,160.66	359,497.40	4,485,713.24	5,910,268.65	1,112,883.06	12,049,523.01
(1) 处置或报废	—	359,497.40	4,281,060.41	5,910,268.65	57,951.69	10,608,778.15

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
(2) 其他减少	181,160.66	—	204,652.83	—	1,054,931.37	1,440,744.86
4.2020年12月31日	28,551,416.39	2,200,076.45	33,198,963.72	64,108,694.42	378,838.34	128,437,989.32
三、减值准备						
1.2019年12月31日	—	—	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—	—	—
4.2020年12月31日	—	—	—	—	—	—
四、固定资产账面价值						
1.2020年12月31日账面价值	822,898,259.52	5,504,621.41	18,356,358.24	59,338,697.29	1,230,471.79	907,328,408.25
2.2019年12月31日账面价值	64,994,303.96	750,099.68	19,302,748.46	50,098,026.69	698,290.19	135,843,468.98

说明：年末无未办妥产权证书的固定资产情况。

## 16. 在建工程

### (1) 分类列示

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
在建工程	53,524,749.14	263,645,233.32

### (2) 在建工程

#### ① 在建工程情况

项目	2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
永泰梧桐君澜温泉度假酒店	—	—	—	229,314,273.46	—	229,314,273.46
厦门海峡交流中心酒店A2地块	53,263,954.10	—	53,263,954.10	34,330,959.86	—	34,330,959.86
其他	260,795.04	—	260,795.04	—	—	—
合计	53,524,749.14	—	53,524,749.14	263,645,233.32	—	263,645,233.32

#### ② 重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数(亿元)	2019年12月31日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期转入投资性房地产金额	2020年12月31日
永泰梧桐君澜温泉度假酒店	3.42	229,314,273.46	112,215,668.45	315,717,102.42	25,812,839.49	—
厦门海峡交流中心酒店A2地块	10.02	34,330,959.86	18,513,994.24	—	—	52,844,954.10
合计	—	263,645,233.32	130,729,662.69	315,717,102.42	25,812,839.49	52,844,954.10

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
永泰梧桐君澜温泉度假酒店	100.00	100.00	24,458,492.55	13,591,911.91	8.00	自筹资金
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	5.27	5.00	20,049,481.55	—	—	自筹资金
合计	—	—	44,507,974.10	13,591,911.91	—	—

## (3) 在建工程项目减值准备情况

在建工程不存在减值情况，无需计提减值准备。

## 17. 无形资产

## (1) 无形资产情况

项目	土地使用权	计算机软件	优惠承租权	合计
一、账面原值				
1.2019年12月31日	132,565,981.47	88,108,359.55	—	220,674,341.02
2.本期增加金额	125,785,119.68	23,763,412.23	7,882,973.47	157,431,505.38
(1) 购置	—	23,739,412.23	—	23,739,412.23
(2) 其他增加	125,785,119.68	24,000.00	—	125,809,119.68
(3) 企业合并增加	—	—	7,882,973.47	7,882,973.47
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2020年12月31日	258,351,101.15	111,871,771.78	7,882,973.47	378,105,846.40
二、累计摊销				
1.2019年12月31日	17,598,577.80	53,430,250.24	—	71,028,828.04
2.本期增加金额	8,832,638.76	12,075,114.88	435,835.00	21,343,588.64
(1) 计提	8,646,509.76	12,051,114.88	435,835.00	21,133,459.64
(2) 其他增加	186,129.00	24,000.00	—	210,129.00
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2020年12月31日	26,431,216.56	65,505,365.12	435,835.00	92,372,416.68
三、减值准备				
1.2019年12月31日	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2020年12月31日	—	—	—	—
四、账面价值				

项 目	土地使用权	计算机软件	优惠承租权	合计
1.2020年12月31日账面价值	231,919,884.59	46,366,406.66	7,447,138.47	285,733,429.72
2.2019年12月31日账面价值	114,967,403.67	34,678,109.31	—	149,645,512.98

说明：年末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

## 18. 商誉

### (1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04	—	—	153,270,598.04
厦门市佰睿健康产业有限公司	—	577,558.53	—	577,558.53
合计	153,270,598.04	577,558.53	—	153,848,156.57

### (2) 商誉所在的资产组或资产组组合的相关信息

本公司并购建发国际投资集团有限公司股权，是基于市场价值基础的定价，资产组包含在建发国际投资集团有限公司的经营性资产、负债中。本年确定资产组合与购买日所确定的资产组一致。

### (3) 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来5年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。计算未来现金流现值所采用的税前折现率已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本年年末商誉未发生减值。

## 19. 长期待摊费用

项 目	2019年12月31日	本期增加	本期减少		2020年12月31日
			本期摊销	其他减少	
装修费	112,974,261.05	43,164,376.05	43,534,687.33	6,576.00	112,597,373.77

## 20. 递延所得税资产、递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2020年12月31日		2019年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收售房款	8,337,325,047.26	2,084,331,261.94	5,356,224,882.87	1,339,056,220.77
开发成本财税差异	3,356,995,626.77	839,248,906.76	1,268,179,805.31	317,044,951.35
可抵扣亏损	2,510,678,400.77	627,669,600.25	2,923,899,538.65	730,974,884.73
预提成本费用	2,343,722,255.49	585,930,563.94	1,618,410,767.17	404,602,691.88
信用减值准备	271,268,826.13	67,768,879.11	357,962,800.04	89,476,853.98
内部交易未实现利润	211,444,773.28	52,861,193.32	597,869,004.99	149,467,251.24
资产减值准备	72,480,433.47	18,120,108.37	237,210,165.73	59,305,689.56
其他	105,953,775.08	26,488,443.83	54,981,938.42	13,745,484.63
小计	17,209,869,138.25	4,302,418,957.52	12,414,738,903.18	3,103,674,028.14

### (2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2020年12月31日		2019年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	1,530,221,214.49	382,555,303.64	425,625,617.84	106,406,404.46
预缴税金	1,402,883,767.34	350,720,941.94	936,149,695.95	234,037,424.07
合同取得成本	720,509,722.40	180,127,430.67	—	—
非同一控制企业合并资产评估增值	330,604,919.88	82,651,229.80	448,369,320.75	112,092,330.03
投资性房地产计税基础差异	303,441,805.70	75,860,451.42	491,835,825.40	122,958,956.35
其他	784,984,151.24	155,066,875.44	928,867,637.60	210,267,747.04
合计	5,072,645,581.05	1,226,982,232.91	3,230,848,097.54	785,762,861.95

### (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债于2020年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于2020年12月31日余额	递延所得税资产和负债于2019年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于2019年12月31日余额
递延所得税资产	350,720,941.94	3,951,698,015.58	234,037,424.07	2,869,636,604.07
递延所得税负债	350,720,941.94	876,261,290.97	234,037,424.07	551,725,437.88

## 21. 其他非流动资产

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
合同取得成本	342,474,497.06	—
预付土地出让金	134,359,597.44	126,359,597.44

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
预付房屋、设备款	267,435.69	659,582.58
无形资产预付款	144,000.00	—
合计	477,245,530.19	127,019,180.02

## 22. 短期借款

### (1) 短期借款分类

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
抵押借款	—	555,265.57
保证借款	478,520,723.42	2,147,520,210.98
信用借款	—	33,047,874.16
合计	478,520,723.42	2,181,123,350.71

说明：保证借款期末余额中，本公司合并范围内公司提供担保的借款金额为 478,520,723.42 元。

## 23. 应付票据

种 类	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	166,436,919.97	107,641,201.00

2020 年 12 月 31 日，无已到期未支付的应付票据。

## 24. 应付账款

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付开发成本款	14,776,185,798.98	9,931,379,423.61
应付工程款	84,471,422.30	56,986,254.04
应付代理费及其他	94,533,769.84	177,173,666.79
合计	14,955,190,991.12	10,165,539,344.44

说明：年末不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

## 25. 预收款项

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
售房款	—	45,617,238,670.55
安置房补价款	—	164,135,931.54
预收租金	55,334,781.44	44,462,251.21
预收贷款利息	2,789,994.18	2,491,381.56

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他	---	157,670,683.94
合计	58,124,775.62	45,985,998,918.80

说明：年末不存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

## 26. 合同负债

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
售房款	68,210,792,364.65	---
安置房补价款	181,228,408.16	---
预收工程款	86,733,566.64	---
其他	204,363,200.64	---
合计	68,683,117,540.09	---

## 27. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	898,321,345.55	2,170,599,235.50	1,981,076,761.41	1,087,843,819.64
二、离职后福利-设定提存计划	115,902.64	33,882,726.94	33,463,939.14	534,690.44
三、辞退福利	—	2,026,646.23	2,026,646.23	—
合计	898,437,248.19	2,206,508,608.67	2,016,567,346.78	1,088,378,510.08

### (2) 短期薪酬列示

项 目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	885,068,552.10	1,964,558,306.79	1,781,131,122.32	1,068,495,736.57
二、职工福利费	—	63,242,403.69	63,242,403.69	—
三、社会保险费	1,823.70	44,352,709.66	44,207,554.26	146,979.10
其中：医疗保险费	1,040.00	39,754,285.27	39,614,739.26	140,586.01
工伤保险费	749.40	396,910.88	393,939.77	3,720.51
生育保险费	34.30	4,201,513.51	4,198,875.23	2,672.58
四、住房公积金	296,354.38	67,435,485.95	67,388,850.29	342,990.04
五、工会经费和职工教育经费	12,954,615.37	31,010,329.41	25,106,830.85	18,858,113.93
合计	898,321,345.55	2,170,599,235.50	1,981,076,761.41	1,087,843,819.64

## (3) 设定提存计划列示

项 目	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
离职后福利：				
1.基本养老保险	114,462.10	13,908,506.14	13,651,606.73	371,361.51
2.失业保险费	1,422.54	519,402.09	504,075.91	16,748.72
3.企业年金缴费	18.00	19,454,818.71	19,308,256.50	146,580.21
合计	115,902.64	33,882,726.94	33,463,939.14	534,690.44

## 28. 应交税费

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
企业所得税	3,055,241,505.86	1,966,895,655.01
土地增值税	566,298,598.40	291,384,784.64
增值税	383,402,354.65	300,301,966.70
契税	54,671,993.18	—
印花税	9,428,209.35	7,002,172.31
个人所得税	9,166,765.35	12,852,645.25
城市维护建设税	6,949,128.97	4,021,602.94
房产税	4,843,568.69	6,382,258.29
城镇土地使用税	3,964,747.16	4,105,759.24
教育费附加	3,036,995.00	1,796,118.72
地方教育附加	2,022,396.44	1,180,944.80
其他税种	5,242,008.12	4,795,538.86
合计	4,104,268,271.17	2,600,719,446.76

## 29. 其他应付款

## (1) 分类列示

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
应付利息	—	—
应付股利	—	—
其他应付款	19,554,594,082.59	17,882,750,130.52
合计	19,554,594,082.59	17,882,750,130.52

## (2) 其他应付款

## ①按款项性质列示其他应付款

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
单位往来款	11,528,187,455.60	12,727,918,529.11
预提税金及费用	6,139,518,958.96	4,227,285,229.01
代收代付款	982,463,013.59	310,343,664.12
押金及保证金	463,504,553.54	443,092,014.37
诚意金	225,781,780.67	89,041,408.17
其他款项	215,138,320.23	85,069,285.74
合计	19,554,594,082.59	17,882,750,130.52

## ②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2020 年 12 月 31 日余额	未偿还或结转的原因
成都大蓉和建设投资有限公司	295,573,272.81	资金往来暂未支付

## 30. 一年内到期的非流动负债

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	3,450,382,666.93	3,225,359,303.10
一年内到期的应付债券	4,201,030,194.67	3,418,711,584.75
一年内到期的长期应付款项	47,941,333.34	2,602,400,000.00
一年内到期的其他非流动负债	20,461,666.86	4,159,722.40
合计	7,719,815,861.80	9,250,630,610.25

## (1) 一年内到期的长期借款

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	180,418,113.89	106,526,012.76
抵押借款	2,404,371,809.96	1,270,533,537.24
保证借款	812,748,147.94	1,846,019,726.16
信用借款	52,844,595.14	2,280,026.94
合 计	3,450,382,666.93	3,225,359,303.10

说明：抵押、保证、质押借款详见本附注五、32。

## (2) 一年内到期的应付债券

## ① 一年内到期的应付债券

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
建发房地产集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	1,186,028,462.71	—
建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	710,019,269.84	—
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	472,851,653.16	—
建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	521,550,460.98	—
建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具	521,501,846.74	—
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	505,034,605.83	—
2013 年建发房地产集团有限公司债券（13 建发房产债）	—	104,349,387.78
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	—	517,082,160.17
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	—	516,487,989.70
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具	—	710,855,285.53
建发房地产集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向债务融资工具	—	706,505,334.75
建发房地产集团有限公司 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具	—	516,503,280.95
应付债券--一年内到期的利息	284,043,895.41	346,928,145.87
合计	4,201,030,194.67	3,418,711,584.75

## ② 一年内到期的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
2013 年建发房地产集团有限公司债券（13 建发房产债）	500,000,000.00	2013/4/3	3-7 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2017/5/25	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2017/6/8	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/9/12/至 2020/9/14/	3 年	700,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/10/25	3 年	700,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/6/18	2 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	1,150,000,000.00	2016/3/4	5 年	1,150,000,000.00
建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	1,500,000,000.00	2016/7/19	5 年	1,500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	450,000,000.00	2018/3/19	3 年	450,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/4/13	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/5/4	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/12	3 年	500,000,000.00
合计	8,000,000,000.00			8,000,000,000.00

(续上表)

债券名称	期初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2013年建发房地产集团有限公司债券(13建发房产债)	104,349,387.78	—	—	-4,349,387.78	100,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2017年度第一期中期票据	517,082,160.17	—	—	-17,082,160.17	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具	516,487,989.70	—	—	-16,487,989.70	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2017年度第二期非公开定向债务融资工具	710,855,285.53	—	—	-10,855,285.53	700,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2017年度第三期非公开定向债务融资工具	706,505,334.75	—	—	-6,505,334.75	700,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2018年度第五期非公开定向债务融资工具	516,503,280.95	—	—	-16,503,280.95	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2016年度第一期中期票据	—	1,183,566,887.47	36,173,889.02	-33,712,313.78	—	1,186,028,462.71
建发房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)	—	706,448,647.88	15,409,993.11	-11,839,371.15	—	710,019,269.84
建发房地产集团有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具	—	472,146,388.05	22,912,500.00	-22,207,234.89	—	472,851,653.16
建发房地产集团有限公司2018年度第二期非公开定向债务融资工具	—	520,774,925.69	21,679,166.56	-20,903,631.27	—	521,550,460.98
建发房地产集团有限公司2018年度第三期非公开定向债务融资工具	—	520,724,901.68	21,666,666.56	-20,889,721.50	—	521,501,846.74
建发房地产集团有限公司2018年度第一期中期票据	—	504,289,079.95	5,555,555.47	-4,810,029.59	—	505,034,605.83
应付债券-一年内到期的利息	346,928,145.87	—	284,043,895.41	—	346,928,145.87	284,043,895.41
合计	3,418,711,584.75	3,907,950,830.72	407,441,666.13	-186,145,741.06	3,346,928,145.87	4,201,030,194.67

说明：一年内到期的应付债券详见本附注五、33。

### (3) 一年内到期的长期应付款

项目	2020年12月31日	2019年12月31日
长期应付款		
其中：平安-建发购房尾款资产支持专项计划	—	2,602,400,000.00
平安-兆玺1号资产支持专项计划	27,034,666.68	—
平安-兆玺2号资产支持专项计划	20,906,666.66	—
合计	47,941,333.34	2,602,400,000.00

说明：一年内到期的长期应付款，详见本附注五、34。

**31. 其他流动负债**

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
待转销项税额	6,248,514,157.56	—
短期应付债券	—	810,522,673.57
合计	6,248,514,157.56	810,522,673.57

## 短期应付债券的增减变动:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2019 年 12 月 31 日余额
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券	800,000,000.00	2019 年 8 月 1 日	1 年期	800,000,000.00	810,522,673.57

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2020 年 12 月 31 日余额
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券	—	15,853,589.04	-26,376,262.61	800,000,000.00	—

**32. 长期借款**

## (1) 长期借款分类

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
质押借款	180,418,113.89	654,720,007.25
抵押借款	17,806,586,418.51	12,815,371,469.91
保证借款	17,590,754,814.34	12,172,944,726.16
信用借款	825,344,595.14	1,254,080,026.94
小计	36,403,103,941.88	26,897,116,230.26
减：一年内到期的长期借款	3,450,382,666.93	3,225,359,303.10
合计	32,952,721,274.95	23,671,756,927.16

说明 1：质押借款期末余额中，质押物系本公司之子公司嘉昱（香港）有限公司拥有 TSCF Lushan(HK) Holdings Co., Limited 100% 股权。

说明 2：抵押借款期末余额中，抵押物为存货的借款金额为 17,399,340,936.57 元，抵押物为投资性房地产的借款金额为 300,435,416.67 元，抵押物为存货和在建工程的借款金额为 80,098,888.88 元，抵押物为固定资产和投资性房地产的借款金额为 26,711,176.39 元。

说明 3：保证借款期末余额中，本公司合并范围内公司提供担保的借款金额为

15,738,104,265.07 元，建发股份提供担保的借款金额为 701,046,428.44 元，建发集团提供担保的借款金额为 1,151,604,120.83 元。

### 33. 应付债券

#### (1) 应付债券

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
2013 年建发房地产集团有限公司债券（13 建发房产债）	—	104,349,387.78
2015 年建发房地产集团有限公司债券（15 建发房产债）	1,024,358,143.11	1,023,084,778.14
建发房地产集团有限公司 2016 年度第一期中期票据(16 建发地产 MTN001)	1,186,028,462.71	1,183,566,887.47
建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	710,019,269.84	706,448,647.88
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	—	517,082,160.17
建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）（品种一）	—	1,029,670,424.89
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	—	516,487,989.70
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具	—	710,855,285.53
建发房地产集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向债务融资工具	—	706,505,334.75
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	472,851,653.16	472,146,388.05
建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	521,550,460.98	520,774,925.69
建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具	521,501,846.74	520,724,901.68
建发房地产集团有限公司 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具	—	516,503,280.95
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	505,034,605.83	504,289,079.95
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	998,632,701.53	1,039,901,628.87
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具	1,186,452,310.10	1,184,787,301.69
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）	1,017,272,711.12	1,016,191,623.13
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	1,019,804,637.08	1,017,975,224.07
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	507,512,918.83	506,896,821.00
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	506,984,392.00	506,196,003.23
建发房地产集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	505,506,010.49	504,886,901.99
建发房地产集团有限公司 2019 年度第三期定向债务融资工具	808,270,733.26	807,264,190.77
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）	1,012,638,137.27	1,011,393,762.40
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种二）	303,444,039.03	302,973,140.17
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期定向债务融资工具	716,874,505.22	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	1,022,056,836.64	—

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	511,161,326.25	—
建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	714,261,643.82	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	812,787,707.76	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期定向债务融资工具	1,012,284,191.41	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	708,928,494.47	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	302,414,952.88	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	704,653,562.83	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期定向债务融资工具	1,003,512,420.37	—
小计	20,316,798,674.73	16,930,956,069.95
减：一年内到期的应付债券	4,201,030,194.67	3,418,711,584.75
合计	16,115,768,480.06	13,512,244,485.20

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2013年建发房地产集团有限公司债券(13建发房产债)	500,000,000.00	2013/4/3	3-7年	500,000,000.00	104,349,387.78	—	—	-4,349,387.78	100,000,000.00	—
2015年建发房地产集团有限公司债券(15建发房产债)	1,000,000,000.00	2015/5/23	7年	1,000,000,000.00	1,023,084,778.14	—	25,917,756.48	-24,643,391.51	1,000.00	1,024,358,143.11
建发房地产集团有限公司2016年度第一期中期票据(16建发地产MTN001)	1,150,000,000.00	2016/3/4	5年	1,150,000,000.00	1,183,566,887.47	—	36,173,889.02	-33,712,313.78	—	1,186,028,462.71
建发房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券(第一期)	1,500,000,000.00	2016/7/15	5年	1,500,000,000.00	706,448,647.88	—	15,409,993.11	-11,839,371.15	—	710,019,269.84
建发房地产集团有限公司2017年度第一期中期票据	500,000,000.00	2017/5/25	3年	500,000,000.00	517,082,160.17	—	—	-17,082,160.17	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司非公开发行2017年公司债券(第一期)(品种一)	1,000,000,000.00	2017/6/22	5年	1,000,000,000.00	1,029,670,424.89	—	—	-29,670,424.89	1,000,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2017年度第一期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2017/6/8	3年	500,000,000.00	516,487,989.70	—	—	-16,487,989.70	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2017年度第二期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/9/12至2020/9/14	3年	700,000,000.00	710,855,285.53	—	—	-10,855,285.53	700,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2017年度第三期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/10/25	3年	700,000,000.00	706,505,334.75	—	—	-6,505,334.75	700,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2018年度第一期非公开定向债务融资工具	450,000,000.00	2018/3/18	3年	450,000,000.00	472,146,388.05	—	22,912,500.00	-22,207,234.89	—	472,851,653.16
建发房地产集团有限公司2018年度第二期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/4/12	3年	500,000,000.00	520,774,925.69	—	21,679,166.56	-20,903,631.27	—	521,550,460.98
建发房地产集团有限公司2018年度第三期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/5/3	3年	500,000,000.00	520,724,901.68	—	21,666,666.56	-20,889,721.50	—	521,501,846.74
建发房地产集团有限公司2018年度第五期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/6/18	2年	500,000,000.00	516,503,280.95	—	—	-16,503,280.95	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司2018年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/11	3年	500,000,000.00	504,289,079.95	—	5,555,555.47	-4,810,029.59	—	505,034,605.83
建发房地产集团有限公司2019年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2019/1/3	3年	1,000,000,000.00	1,039,901,628.87	—	—	-41,268,927.34	—	998,632,701.53
建发房地产集团有限公司2019年度第一期非公开定向债务融资工具	1,150,000,000.00	2019/4/15	3年	1,150,000,000.00	1,184,787,301.69	—	38,540,972.26	-36,875,963.85	—	1,186,452,310.10
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)(品种一)	1,000,000,000.00	2019/7/5	7年	1,000,000,000.00	1,016,191,623.13	—	19,211,111.11	-18,130,023.12	—	1,017,272,711.12
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)(品种二)	1,000,000,000.00	2019/7/5	6年	1,000,000,000.00	1,017,975,224.07	—	21,233,333.36	-19,403,920.35	—	1,019,804,637.08
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券(第二期)(品种一)	500,000,000.00	2019/8/7	7年	500,000,000.00	506,896,821.00	—	8,577,638.89	-7,961,541.06	—	507,512,918.83

建发房地产集团有限公司公开发行 2019年公司债券（第二期）（品种二）	500,000,000.00	2019/8/7	6年	500,000,000.00	506,196,003.23	—	7,780,694.42	-6,992,305.65	—	506,984,392.00
建发房地产集团有限公司2019年度第 二期定向债务融资工具	500,000,000.00	2019/9/11	5年	500,000,000.00	504,886,901.99	—	6,570,833.39	-5,951,724.89	—	505,506,010.49
建发房地产集团有限公司2019年度第 三期定向债务融资工具	800,000,000.00	2019/9/23	5年	800,000,000.00	807,264,190.77	—	9,986,666.61	-8,980,124.12	—	808,270,733.26
建发房地产集团有限公司公开发行 2019年公司债券（第三期）（品种一）	1,000,000,000.00	2019/8/29	7年	1,000,000,000.00	1,011,393,762.40	—	14,746,111.14	-13,501,736.27	—	1,012,638,137.27
建发房地产集团有限公司公开发行 2019年公司债券（第三期）（品种二）	300,000,000.00	2019/8/29	6年	300,000,000.00	302,973,140.17	—	3,915,833.31	-3,444,934.45	—	303,444,039.03
建发房地产集团有限公司2020年度第 一期定向债务融资工具	700,000,000.00	2020/3/9	5年	700,000,000.00	—	700,000,000.00	21,065,333.35	-4,190,828.13	—	716,874,505.22
建发房地产集团有限公司2020年度第 一期中期票据	1,000,000,000.00	2020/5/20	5年	1,000,000,000.00	—	1,000,000,000.00	24,142,222.21	-2,085,385.57	—	1,022,056,836.64
建发房地产集团有限公司2020年度第 二期中期票据	500,000,000.00	2020/6/15	5年	500,000,000.00	—	500,000,000.00	12,220,833.31	-1,059,507.06	—	511,161,326.25
建发房地产集团有限公司公开发行 2020年公司债券（第一期）	700,000,000.00	2020/6/19	7年	700,000,000.00	—	700,000,000.00	15,493,333.33	-1,231,689.51	—	714,261,643.82
建发房地产集团有限公司2020年度第 三期中期票据	800,000,000.00	2020/7/29	5年	800,000,000.00	—	800,000,000.00	14,524,444.46	-1,736,736.70	—	812,787,707.76
建发房地产集团有限公司2020年度第 三期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2020/8/25	5年	1,000,000,000.00	—	1,000,000,000.00	14,490,000.00	-2,205,808.59	—	1,012,284,191.41
建发房地产集团有限公司2020年度第 四期中期票据	700,000,000.00	2020/9/1	5年	700,000,000.00	—	700,000,000.00	10,476,666.67	-1,548,172.20	—	708,928,494.47
建发房地产集团有限公司2020年度第 四期定向债务融资工具	300,000,000.00	2020/10/13	5年	300,000,000.00	—	300,000,000.00	3,094,166.67	-679,213.79	—	302,414,952.88
建发房地产集团有限公司2020年度第 五期中期票据	700,000,000.00	2020/10/19	5年	700,000,000.00	—	700,000,000.00	6,244,000.00	-1,590,437.17	—	704,653,562.83
建发房地产集团有限公司2020年度第 五期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2020/11/11	5年	1,000,000,000.00	—	1,000,000,000.00	5,811,944.44	-2,299,524.07	—	1,003,512,420.37
小计	25,150,000,000.00	—	—	25,150,000,000.00	16,930,956,069.95	7,400,000,000.00	407,441,666.13	-421,598,061.35	4,000,001,000.00	20,316,798,674.73
减：一年内到期的应付债券	4,600,000,000.00	—	—	4,600,000,000.00	3,418,711,584.75	3,663,327,164.24	407,441,666.13	-3,288,450,220.45	—	4,201,030,194.67
合计	20,550,000,000.00	—	—	20,550,000,000.00	13,512,244,485.20	3,736,672,835.76	—	2,866,852,159.10	4,000,001,000.00	16,115,768,480.06

### 34. 长期应付款

分类列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产支持证券		
其中：兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划	—	929,139,890.41
平安-建发购房尾款资产支持专项计划	—	2,602,400,000.00
平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	1,027,034,666.68	—
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	1,020,906,666.66	—
小计	2,047,941,333.34	—
减：一年内到期的长期应付款项	47,941,333.34	2,602,400,000.00
合计	2,000,000,000.00	929,139,890.41

说明 1：平安-兆玺 1 号资产支持专项计划，根据《平安-兆玺 1 号资产支持专项计划说明书》，本专项计划将发行建发购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。该资产支持证券发行总规模为拾亿元（RMB1,000,000,000.00），其中优先级资产支持证券为玖亿陆仟万元（RMB960,000,000.00），次级资产支持证券为肆仟万元（RMB40,000,000.00），发行日期为 2020 年 4 月 30 日，最迟到期日为 2022 年 4 月 30 日。

说明 2：平安-兆玺 2 号资产支持专项计划，根据《平安-兆玺 1 号资产支持专项计划说明书》，本专项计划将发行建发购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券。该资产支持证券发行总规模为拾亿元（RMB1,000,000,000.00），其中优先级资产支持证券为玖亿陆仟万元（RMB960,000,000.00），次级资产支持证券为肆仟万元（RMB40,000,000.00），发行日期为 2020 年 4 月 30 日，最迟到期日为 2022 年 4 月 30 日。

### 35. 预计负债

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	形成原因
客户关爱基金	122,856,215.42	87,078,221.88	说明 1
补偿金	1,588,670.42	1,588,670.42	说明 2
合计	124,444,885.84	88,666,892.30	

说明 1: 预计负债-客户关爱基金系本公司在销售产品后, 对客户提供服务的一种承诺, 用于非维保项目的改造和品质、品牌提升, 优先考虑影响安全性的改造和升级。为此, 本公司在符合确认条件的情况下, 对由本公司开发且由本公司负责物业管理的已交付的项目确认预计负债。

说明 2: 预计负债-补偿金系本公司下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司由于被拆迁户未提供安置房产权办理资料以致未能予以办理产权而产生的预计补偿金。

### 36. 递延收益

递延收益情况

项 目	2019 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2020 年 12 月 31 日	形成原因
永安兆顺购买债权	30,538,500.00	—	—	30,538,500.00	说明

说明: 递延收益-其他系本公司之子公司永安兆顺房地产有限公司(以下简称“永安兆顺公司”)从永安天和房地产开发有限公司(以下简称“永安天和公司”)原股东陈晓斌及陈师贤处购买其对永安天和公司的债权, 因支付的对价小于债权的公允价值确认的递延收益。

### 37. 其他非流动负债

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	2,504,991,666.87	2,504,159,722.40
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,015,469,999.99	—
小计	9,520,461,666.86	2,504,159,722.40
减: 一年内到期的其他非流动负债	20,461,666.86	4,159,722.40
合计	9,500,000,000.00	2,500,000,000.00

说明 1: 中意-建发房产商业不动产债权投资计划预计投资本金不超过 25.00 亿元, 各期投资资金的投资期限为七年, 投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息, 由建发股份提供担保。

说明 2: 中保投-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 70.00 亿元, 各期投资资金的投资期限为七年, 投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息, 由建发集团、建发股份提供担保。

**38. 实收资本**

投资方名称	2019年12月31日	本年增加	本年减少	2020年12月31日
厦门建发集团有限公司	906,920,000.00	—	—	906,920,000.00
厦门建发股份有限公司	1,093,080,000.00	—	—	1,093,080,000.00
合计	2,000,000,000.00	—	—	2,000,000,000.00

说明：上述实收资本业经厦门中永旭会计师事务所有限公司“厦中永旭验字[2013]第 NY1-465 号”《验资报告》验证。

**39. 其他权益工具**

发行在外的永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的金融工具	2019年12月31日		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
建发房地产集团有限公司 2017年度第二期中期票据	10,000,000.00	1,000,000,000.00	—	—
平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	—	—	22,000,000.00	2,200,000,000.00
合计	10,000,000.00	1,000,000,000.00	22,000,000.00	2,200,000,000.00

(续上表)

发行在外的金融工具	本期减少		2020年12月31日	
	数量	账面价值	数量	账面价值
建发房地产集团有限公司 2017年度第二期中期票据	—	—	10,000,000.00	1,000,000,000.00
平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	—	—	22,000,000.00	2,200,000,000.00
合计	—	—	32,000,000.00	3,200,000,000.00

说明 1：2017 年 1 月，本公司收到中国银行间市场交易商协会下发的中市注协[2017]MTN27 号《接受注册通知书》，交易商协会已接受建发房产中期票据的注册，注册金额为 10 亿元人民币。2017 年 10 月 30 日，本公司在中国银行间市场发行了 2017 年度第二期中期票据 10 亿元人民币，资金已于 2017 年 10 月 31 日到账。

说明 2：本公司发行平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划，资金用途用于项目方负责开发建设的厦门后埔-枋湖旧村改造项目下枋湖、薛岭、后埔三个片区旧村改造（不含安置房建设）的建设用款、归还银行借款及股东借款。根据该投资计划条款，本公司能够无条件地避免交付现金或其他金融资产的合同义务以及满足权益工具的其

他确认条件，因此将其确认为其他权益工具。

#### 40. 资本公积

项 目	2019年12月31日	会计政策变更调整期初资本公积合计数	2020年1月1日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
资本溢价	41,472,741.72	71,658,261.76	113,131,003.48	492,218,485.06	124,977,155.32	480,372,333.22
其他资本公积	287,174.36	—	287,174.36	—	—	287,174.36
合计	41,759,916.08	71,658,261.76	113,418,177.84	492,218,485.06	124,977,155.32	480,659,507.58

说明 1：资本溢价本年增加 492,218,485.06 元，主要包括：（1）本年本公司在二级市场出售建发国际股票，累计减少对建发国际的持股数量 99,980,000 股，因出售建发国际股票导致持股比例变动，按照减少持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与收取的对价之间的差额，累计增加资本公积（资本溢价）491,095,537.53 元；（2）本年本公司转让厦门市佰睿健康少数股权，按照减少持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与收取的对价之间的差额，增加资本公积（资本溢价）835,841.01 元；（3）本年因集团内部股权转让，本公司享有上海怡祥物业、成都怡家园、长沙怡盛物业的权益比例发生变化，增加资本公积（资本溢价）256,057.71 元；（4）本年本公司购买成都置业少数股权，按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，增加资本公积（资本溢价）31,048.81 元。

说明 2：资本溢价本年减少 124,977,155.32 元，主要包括：（1）本年本公司对建发国际债转股 266,846,361 股，按照债转股后新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与可转债转换成本之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）73,808,639.01 元；（2）本年本公司因购买厦门翥颺少数股权，按照新增持股比例计算应享有子公司（厦门翥颺（含成都华翥龙））自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）37,016,510.30 元；（3）本年本公司从二级市场购入建发物业股票 2,296,000 股，按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）5,201,410.24 元；（4）本年建发国际同一控制下企业合并本公司之子公司厦门益珑房地产开发有限公司，因支付的合并成本与应享有自购买日开始持续计算的净资产份额之间

的差额，相应减少资本公积（资本溢价）5,196,174.15元；（5）本年本公司因购买连江兆昌少数股权，按照新增持股比例计算应享有子公司（连江兆昌（含连江兆融、连江兆融））自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）3,754,421.62元。

#### 41. 其他综合收益

项 目	2019年12月31日	会计政策变更	2020年1月1日	本期发生金额	
				本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益
将重分类进损益的其他综合收益	-46,935,398.32	—	-46,935,398.32	855,887,061.60	—
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	257,282.27	—	257,282.27	-1,655,093.45	—
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	—	—	—	768,628,511.72	—
外币财务报表折算差额	-47,192,680.59	—	-47,192,680.59	88,913,643.33	—
其他综合收益合计	-46,935,398.32	—	-46,935,398.32	855,887,061.60	—

（续上表）

项 目	本期发生金额				2020年12月31日
	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	—	192,157,127.93	630,266,930.68	33,463,002.99	583,331,532.36
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	—	—	-1,064,887.13	-590,206.32	-807,604.86
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	—	192,157,127.93	576,846,383.79	-375,000.00	576,846,383.79
外币财务报表折算差额	—	—	54,485,434.02	34,428,209.31	7,292,753.43
其他综合收益合计	—	192,157,127.93	630,266,930.68	33,463,002.99	583,331,532.36

#### 42. 盈余公积

项 目	2019年12月31日	会计政策变更	2020年1月1日	本期增加	本期减少	2020年12月31日
法定盈余公积	1,000,000,000.00	—	1,000,000,000.00	—	—	1,000,000,000.00

说明：盈余公积上年已以注册资本的50%为限足额提取。

**43. 未分配利润**

项 目	2020 年度	2019 年度
调整前上年末未分配利润	15,226,256,410.48	12,217,464,030.35
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	171,224,582.96	100,298,476.00
调整后年初未分配利润	15,397,480,993.44	12,317,762,506.35
加：本年归属于母公司所有者的净利润	4,198,745,670.88	3,983,418,737.53
减：提取法定盈余公积	—	—
应付普通股股利	1,170,000,000.00	1,000,000,000.00
应付其他权益工具股利	63,416,666.67	60,000,000.00
所有者其他投入和减少资本	—	14,924,833.40
年末未分配利润	18,362,809,997.65	15,226,256,410.48

调整期初未分配利润明细：

（1）本公司对投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式，根据《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响 2019 年度期初未分配利润 100,298,476.00 元；

（2）本公司根据新收入准则规定，将为取得合同发生的增量成本-销售佣金作为合同取得成本，影响 2020 年期初未分配利润 171,224,582.96 元。

**44. 营业收入及营业成本**

项 目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	59,638,101,990.71	46,140,100,927.33	29,137,092,266.75	19,395,895,769.33
其他业务	2,340,671,966.05	1,385,283,341.13	2,935,896,071.93	2,023,394,031.48
合计	61,978,773,956.76	47,525,384,268.46	32,072,988,338.68	21,419,289,800.81

**45. 税金及附加**

项 目	2020 年度	2019 年度
土地增值税	1,771,788,672.71	831,746,258.07
城市维护建设税	98,089,047.60	61,166,129.72
印花税	83,337,495.13	43,721,357.11
房产税	28,168,637.66	42,974,912.94
教育费附加	43,681,986.52	27,922,223.81
城镇土地使用税	22,065,207.51	20,278,156.52

项 目	2020 年度	2019 年度
地方教育附加	29,618,958.83	18,555,237.79
其他税种	28,342,316.86	23,581,885.05
合计	2,105,092,322.82	1,069,946,161.01

**46. 销售费用**

项 目	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	973,926,791.79	634,973,898.48
广告宣传费	780,344,103.11	521,467,015.83
代理手续费	545,585,261.65	569,453,473.64
办公费	90,957,996.25	81,539,100.93
业务费	56,876,057.28	47,730,990.45
资产摊销及折旧	44,186,091.27	35,929,144.64
中介服务费	68,448,409.93	42,139,684.22
交通费	25,727,488.99	23,157,581.95
保险费	5,898,813.82	7,557,293.02
其他	23,753,275.32	56,305,249.70
合计	2,615,704,289.41	2,020,253,432.86

**47. 管理费用**

项 目	2020 年度	2019 年度
职工薪酬	93,532,764.82	99,412,133.51
中介服务费	61,711,995.92	12,455,084.85
办公费	21,883,094.91	20,118,367.83
交通费	3,705,300.56	5,019,768.53
业务费	6,482,985.27	3,796,826.65
资产摊销及折旧	4,780,884.72	3,545,766.82
其他	7,879,463.91	3,009,674.10
合计	199,976,490.11	147,357,622.29

**48. 财务费用**

项 目	2020 年度	2019 年度
利息费用总额	3,751,353,492.33	2,971,456,811.84
减：利息资本化	2,322,395,346.99	2,284,042,792.18
利息费用	1,428,958,145.34	687,414,019.66

项 目	2020 年度	2019 年度
减：利息收入	271,421,866.76	169,856,573.78
利息净支出	1,157,536,278.58	517,557,445.88
银行手续费及其他	61,585,246.51	80,353,400.09
汇兑损益	68,703,645.64	-2,545,604.34
合 计	1,287,825,170.73	595,365,241.63

#### 49. 其他收益

项 目	2020 年度	2019 年度	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	49,021,916.23	11,958,845.34	
其中：直接计入当期损益的政府补助	49,021,916.23	11,958,845.34	与收益相关
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	8,553,869.07	4,265,358.80	
其中：个税扣缴税款手续费	4,259,928.77	2,111,633.51	与收益相关
增值税加计抵减	4,293,940.30	2,153,725.29	与收益相关
合 计	57,575,785.30	16,224,204.14	

#### 50. 投资收益

项 目	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	48,393,818.68	-71,439,412.69
处置长期股权投资产生的投资收益	1,160,424.97	152,929,306.19
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	10,742,450.80	—
取得控制权后，原股权按照公允价值重新计量产生的利得	2,992,515.75	—
债权投资持有期间取得的利息收入	3,641,115.84	10,234,366.66
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	—	4,212,958.12
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	1,953,936.87	503,721.32
其他	363,727,195.39	227,279,911.97
合 计	432,611,458.30	323,720,851.57

说明：投资收益-其他主要系收联营单位及其股东的资金拆借利息。

#### 51. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2020 年度	2019 年度
按公允价值计量的投资性房地产	60,307,828.43	45,607,589.12

**52. 信用减值损失**

项 目	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账损失	112,936,550.94	10,724,601.83
其他应收款坏账损失	28,270,782.02	-104,879,202.65
贷款减值损失	-10,031,158.58	-13,636,165.22
合计	131,176,174.38	-107,790,766.04

**53. 资产减值损失**

项 目	2020 年度	2019 年度
存货跌价损失	-1,277,003,848.19	-316,007,844.97
合同资产减值损失	-8,037,978.19	—
合计	-1,285,041,826.38	-316,007,844.97

**54. 资产处置收益**

项 目	2020 年度	2019 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产的处置利得或损失	826,145.57	110,314.77
其中：固定资产	826,145.57	110,314.77
合计	826,145.57	110,314.77

**55. 营业外收入**

项 目	2020 年度	2019 年度
赔偿金、违约金收入	109,272,557.53	63,829,529.30
无需支付的款项	8,956,869.30	8,317,751.15
罚款收入	4,091,068.12	6,596,654.06
非流动资产毁损报废利得	53,058.65	318,259.44
其他	4,374,470.67	2,121,849.64
合计	126,748,024.27	81,184,043.59

**56. 营业外支出**

项 目	2020 年度	2019 年度
公益性捐赠支出	52,300,000.00	50,000.00
罚款及滞纳金支出	5,286,337.35	8,470,801.33
赔偿金、违约金支出	4,897,145.51	20,052,616.50
非流动资产毁损报废损失	341,075.62	186,911.07
其他	3,014,609.19	1,247,550.37
合计	65,839,167.67	30,007,879.27

**57. 所得税费用**

项 目	2020 年度	2019 年度
当期所得税费用	3,443,270,142.86	2,559,096,172.20
递延所得税费用	-1,052,885,805.78	-666,793,851.06
合计	2,390,384,337.08	1,892,302,321.14

**58. 现金流量表项目注释****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

项 目	2020 年度	2019 年度
收到押金及保证金	17,731,073,428.87	29,084,154,899.17
单位往来款	14,731,538,476.82	4,870,758,123.05
收代建费	6,831,294,627.19	1,381,843,279.07
代收代付款项	1,354,968,823.78	864,622,446.83
收回银行承兑汇票、贷款保证金及信用证保证金等受限的货币资金	1,332,616,729.08	685,629,782.27
利息收入	271,421,866.76	169,856,573.78
收到的政府补助	48,111,285.75	16,224,204.14
赔偿金、违约金收入	22,345,876.32	65,200,984.81
收退还土地款	1,999,615.95	1,800,000,000.00
其他	58,220,724.69	45,124,283.82
合计	42,383,591,455.21	38,983,414,576.94

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

项 目	2020 年度	2019 年度
支付押金及保证金	19,542,614,305.32	31,058,349,213.26
付代建款	5,823,646,758.90	1,596,412,257.60
单位往来款	5,090,795,587.01	6,832,133,675.61
代收代付款项	1,391,400,275.07	1,043,968,835.80
支付各项费用及其他支出	1,349,532,748.96	1,416,188,564.20
支付银行承兑汇票、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	489,519,793.86	1,245,776,960.47
其他	51,624,984.86	71,463,874.94
合计	33,739,134,453.98	43,264,293,381.88

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2020 年度	2019 年度
收回关联单位资金拆出款	10,892,659,370.52	6,830,863,747.39
收回非关联单位资金拆出款	3,061,725,800.00	192,160,000.00
非同一控制下企业合并支付的现金净额（负数）	30,403,882.30	1,826,912.78
合计	13,984,789,052.82	7,024,850,660.17

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2020 年度	2019 年度
支付关联单位资金拆出款	7,596,385,976.06	9,599,441,324.73
支付非关联单位资金拆出款	2,811,092,897.76	4,733,451,400.00
处置子公司收到的现金净额（负数）	1,813,263,600.89	53,060,434.11
合计	12,220,742,474.71	14,385,953,158.84

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2020 年度	2019 年度
收到非关联单位资金拆入款	13,690,461,909.67	1,768,839,993.50
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,000,000,000.00	—
购房尾款 ABS	2,000,000,000.00	5,043,098,305.00
收回信托业保证基金	516,451.76	21,491,000.00
收到关联单位资金拆入款	266,880.00	5,292,315,408.23
合计	22,691,245,241.43	12,125,744,706.73

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2020 年度	2019 年度
偿还非关联单位资金拆入款	19,578,341,488.38	5,982,398,554.70
购房尾款 ABS	2,499,990,000.00	5,042,926,866.37
偿还关联单位资金拆入款	2,066,000,000.00	6,538,837,065.64
购买少数股东股权款	783,904,422.28	327,911,810.92
融资手续费等	20,049,861.11	53,451,612.39
归还投资款	1,002,816.23	—
偿还永续债	—	1,700,000,000.00
偿还 ABS-物业	—	124,905,000.00
非同一控制下企业合并余款	—	17,537,472.54
合计	24,949,288,588.00	19,787,968,382.56

## 59. 现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	2020 年度	2019 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	5,312,771,500.35	4,941,514,271.85
加: 资产减值准备	1,285,041,826.38	316,007,844.97
信用减值损失	-131,176,174.38	107,790,766.04
固定资产折旧、投资性房地产折旧	44,329,202.74	21,700,370.25
无形资产摊销	21,133,459.64	14,292,015.51
长期待摊费用摊销	43,175,337.68	49,646,965.95
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)	-38,608,995.83	-110,314.77
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	288,016.97	-131,348.37
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-60,307,828.43	-45,607,589.12
财务费用(收益以“-”号填列)	1,497,548,696.18	704,908,130.99
投资损失(收益以“-”号填列)	-432,611,458.30	-323,720,851.57
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-1,089,062,567.08	-742,526,550.75
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	232,174,816.06	144,659,294.84
存货的减少(增加以“-”号填列)	-39,949,675,982.96	-22,952,098,079.00
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	8,909,422,544.91	-4,081,975,141.58
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	30,283,423,659.06	34,409,728,136.40
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	5,927,866,052.99	12,564,077,921.64
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:	-	-
现金的年末余额	33,284,087,523.13	16,489,270,778.31
减: 现金的年初余额	16,489,270,778.31	7,439,602,516.79
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	16,794,816,744.82	9,049,668,261.52

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	24,000,000.00
其中：厦门市佰睿健康产业有限公司	24,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	54,403,882.30
其中：厦门市佰睿健康产业有限公司	28,542,779.68
厦门恒融晨房地产开发有限公司	25,258,102.62
连江兆汇洋置业有限公司	603,000.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	—
取得子公司支付的现金净额	-30,403,882.30

## (3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	—
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,813,263,600.89
其中：南京荟宏置业有限公司	1,807,114,186.72
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	6,149,414.17
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	—
处置子公司收到的现金净额	-1,813,263,600.89

## (4) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日
一、现金	33,284,087,523.13	16,489,270,778.31
其中：库存现金	945.68	1.88
可随时用于支付的银行存款	33,280,217,773.42	16,487,513,768.22
可随时用于支付的其他货币资金	3,868,804.03	1,757,008.21
二、现金等价物	—	—
其中：三个月内到期的债券投资	—	—
三、年末现金及现金等价物余额	33,284,087,523.13	16,489,270,778.31

## 60. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2020年12月31日账面价值	受限原因
货币资金	658,943,294.79	保证金、工程监管户存款等
存货	32,376,512,292.51	用于借款抵押
投资性房地产	1,994,094,229.84	用于借款抵押

项 目	2020 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
长期股权投资	949,470,568.52	用于借款质押
合计	35,979,020,385.66	

## 61. 外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

项 目	2020 年 12 月 31 日外币 余额	折算汇率	2020 年 12 月 31 日折算 人民币余额
货币资金			
其中：美元	24,684.22	6.5249	161,062.06
港币	169,910,823.34	0.84164	143,003,745.37
澳元	34,394.85	5.0163	172,534.89
其他应收款			
其中：美元	7,879,255.48	6.5249	51,411,354.08
港币	91,413,993.51	0.84164	76,937,673.50
澳元	4,262,766.71	5.0163	21,383,316.65
短期借款			
其中：港币	402,810,048.00	0.84164	339,021,048.80
其他应付款			
其中：美元	7,177,435.00	6.5249	46,832,045.63
港币	1,702,899,707.92	0.84164	1,433,228,510.17
澳元	7,689,416.20	5.0163	38,572,418.48
应付职工薪酬			
其中：港币	6,000.00	0.84164	5,049.84
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	27,650,709.42	6.5249	180,418,113.89
澳元	11,849.91	5.0163	59,442.70
长期借款			
其中：澳元	3,305,389.07	5.0163	16,580,823.19

### (2) 境外经营实体

公司名称	经营地址	记账本位币
Global Touch Holdings Limited	香港	港币
New Merit Holdings Limited	香港	港币
宝石置业有限公司	香港	港币

公司名称	经营地址	记账本位币
利百（荷兰）有限公司	香港	港币
利百控股有限公司	香港	港币
建发国际投资集团有限公司	香港	港币
益悦(香港)有限公司	香港	港币
利驰(香港)有限公司	香港	港币
利杰(香港)有限公司	香港	港币
建发物业管理集团有限公司	BVI	美元
Lee Jie International Limited	BVI	美元
Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd.	悉尼	澳元
益鸿国际有限公司	香港	港币
兆益发展有限公司	香港	港币
益能国际有限公司	香港	港币
嘉昱（香港）有限公司	香港	港币
TSCF Lushan(HK)Holdings Co.,Limited	香港	人民币
建悦控股有限公司	香港	人民币
建发置业（香港）集团有限公司	香港	港币

## 62. 政府补助

### 与收益相关的政府补助

项 目	金额	计入当期损益的金额	计入当期损益列报项目
商业综合体项目进度奖励	28,650,000.00	28,650,000.00	其他收益
绿色建筑示范城市补助资金	6,522,035.10	6,522,035.10	其他收益
稳岗补贴	4,476,304.18	4,476,304.18	其他收益
厦门市翔安区财政局运营补助款	1,515,100.00	1,515,100.00	其他收益
财政扶持资金	1,463,007.00	1,463,007.00	其他收益
厦门湖里区财政局 2019 年养老机构补助资金	1,401,153.00	1,401,153.00	其他收益
纳税大户奖励	1,018,860.00	1,018,860.00	其他收益
复工复产奖励	516,100.00	516,100.00	其他收益
广东省政府增资奖励	500,000.00	500,000.00	其他收益
中小企业发展专项资金	434,000.00	434,000.00	其他收益
杭州市西湖区住房和城乡建设局补助款	300,000.00	300,000.00	其他收益
湖里区科学技术局科技计划项目补贴	300,000.00	300,000.00	其他收益
疫情期间技能培训补贴	299,500.00	299,500.00	其他收益

项 目	金 额	计入当期损益 的金额	计入当期损益 列报项目
应届毕业生社保补贴	232,710.27	232,710.27	其他收益
2019年新纳统奖励金	200,000.00	200,000.00	其他收益
其他与收益相关的补助	1,193,146.68	1,193,146.68	其他收益
合计	49,021,916.23	49,021,916.23	

## 六、合并范围的变更

### 1. 非同一控制下企业合并

#### (1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
连江兆汇洋	2020/3/1	—	40.00	购买	2020/3/1	控制权转移	310,007.59	-14,061,833.74
桐庐兆银建设发展有限公司(含桐庐银悦商业发展有限公司)(以下简称“桐庐兆银(含桐庐银悦)”)	2020/6/9	—	80.00	购买	2020/6/9	控制权转移	40,255.84	3,713,474.87
贵州中天浩宇	2020/8/19	—	90.00	购买	2020/8/19	控制权转移	—	-8,680,653.35
厦门市佰睿健康	2020/7/1	24,000,000.00	100.00	购买	2020/7/1	控制权转移	3,576,615.10	-3,210,522.01
厦门恒融晨	2020/6/1	—	80.00	购买	2020/6/1	控制权转移	609,359.31	-104,605,435.35

#### (2) 合并成本及商誉

合并成本	连江兆汇洋	桐庐兆银 (含桐庐银悦)	贵州中天浩宇
—现金	—	—	—
—非现金资产的公允价值	—	—	—
—发行或承担的债务的公允价值	—	—	—
—发行的权益性证券的公允价值	—	—	—
—或有对价的公允价值	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-101,100.00	—	—
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	101,100.00	—	—

续上表

合并成本	厦门市佰睿健康	厦门恒融晨
—现金	24,000,000.00	—
—非现金资产的公允价值	—	—
—发行或承担的债务的公允价值	—	—
—发行的权益性证券的公允价值	—	—
—或有对价的公允价值	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	22,503,914.36	—
合并成本合计	46,503,914.36	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	45,926,355.83	15,248,901.04
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	577,558.53	-15,248,901.04

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	连江兆汇沣		桐庐兆银（含桐庐银悦）		贵州中天浩宇	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：						
货币资金	603,000.00	603,000.00	—	—	—	—
预付款项	357,220,000.00	357,220,000.00	—	—	—	—
负债：						
其他应付款	358,075,750.00	358,075,750.00	—	—	—	—
净资产	-252,750.00	-252,750.00	—	—	—	—
减：少数股东权益	-151,650.00	-151,650.00	—	—	—	—
取得的净资产	-101,100.00	-101,100.00	—	—	—	—

续上表

项 目	厦门市佰睿健康		厦门恒融晨	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：				
货币资金	28,542,779.68	28,542,779.68	25,258,102.62	25,258,102.62
预付款项	246,184.89	246,184.89	374,631.66	374,631.66
其他应收款	2,735,787.22	2,735,787.22	587,816.88	587,816.88
存货	—	—	3,853,891,032.00	3,851,020,884.62
其他流动资产	—	—	2,949,022.72	2,949,022.72
固定资产	1,420,137.07	1,420,137.07	31,278.17	31,278.17
无形资产	8,142,900.00	—	—	—
长期待摊费用	14,079,452.57	14,079,452.57	—	—
负债：				

项 目	厦门市佰睿健康		厦门恒融晨	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
应付款项	3,088,913.68	3,088,913.68	1,039,017.04	1,039,017.04
预收款项	1,519,257.20	1,519,257.20	—	—
应付职工薪酬	501,630.54	501,630.54	—	—
应交税费	3,745.46	3,745.46	167,626.45	167,626.45
其他应付款	1,866,337.83	1,866,337.83	3,862,824,114.26	3,862,824,114.26
其他流动负债	225,275.89	225,275.89	—	—
递延所得税负债	2,035,725.00	—	—	—
净资产	45,926,355.83	39,819,180.83	19,061,126.30	16,190,978.92
减：少数股东权益	—	—	3,812,225.26	3,238,195.78
取得的净资产	45,926,355.83	39,819,180.83	15,248,901.04	12,952,783.14

#### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
厦门市佰睿健康	19,511,398.61	22,503,914.36	2,992,515.75	参考评估值	—

## 2. 反向购买

本公司本年不存在反向购买情况。

## 3. 处置子公司

### (1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
南京荟宏置业有限公司	—	—	说明	2020/1/2	公司章程变更完毕	—
厦门市品传御置业有限公司	3,809,599.03	100.00	股权转让	2020/4/30	股权转让协议履行完毕	1,485,122.74
厦门兆特置业有限公司 (含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)	—	1.00	被动丧失控制权	2020/6/24	增资协议履行完毕	217,628.38

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
南京荟宏置业有限公司	49.00	341,372,182.08	341,372,182.08	—	参考评估值	—
厦门市品传御置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门兆特置业有限公司(含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)	49.50	286,227,395.34	296,969,846.14	10,742,450.80	参考评估值	—

说明：本公司下属子公司南京荟宏置业有限公司（简称“南京荟宏”）于2020年1月2日股东会作出决议，对原公司章程中的董事会议事规则进行变更。根据变更后的董事会议事规则，本公司对南京荟宏无法继续实施控制，故不再将南京荟宏纳入并表范围。

#### 4. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司：

本年度新设子公司68家，清单详见本附注一、2（2）所示。

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司或孙公司：

本年度注销子公司5家，清单详见本附注一、2（2）所示。

### 七、在其他主体中的权益

#### 1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成—主要子公司

##### A 主要城市公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海兆承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	40.53	非同一控制下企业合并
成都兆城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	—	70.00	投资设立
永安兆顺房地产有限公司	永安	永安	房地产业	95.00	5.00	投资设立
成都盛和城置业有限公司	成都	成都	房地产业	—	100.00	非同一控制下企业合并
泉州利龙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	30.00	25.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
建发房地产集团合肥有限公司	合肥	合肥	房地产业	95.00	5.00	投资设立
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	95.00	投资设立
无锡建悦房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
张家港建丰房地产开发有限公司	苏州	张家港	房地产业	—	70.00	投资设立
福建兆和房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	—	100.00	投资设立
张家港建祥房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	—	100.00	投资设立
长沙兆禧房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	100.00	投资设立
福州平晋房地产有限公司	福州	福州	房地产业	—	51.60	非同一控制下企业合并
苏州兆祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	—	100.00	投资设立
龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	—	100.00	投资设立
莆田兆玺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	—	100.00	投资设立
福建兆联房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	—	70.00	投资设立
太仓建晋房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	—	100.00	投资设立
建瓯嘉景房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业	—	70.00	投资设立
福州兆晋房地产开发有限公司	福州	福州	房地产	—	100.00	投资设立
南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平	南平	房地产业	—	100.00	投资设立
建瓯中恒房地产有限公司	南平	建阳	房地产业	—	75.00	非同一控制下企业合并
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	—	30.00	非同一控制下企业合并
长沙悦发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	100.00	非同一控制下企业合并

## B 主要物业管理公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
怡家园（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门建发公建物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
长沙怡盛物业管理有限公司	长沙	长沙	物业管理	—	100.00	投资设立
成都怡家园物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	—	100.00	投资设立
珠海市怡欣物业管理有限公司	珠海	珠海	物业管理	—	100.00	投资设立
莆田怡瑞物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理	—	100.00	投资设立
漳州怡家园月港物业服务服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	—	50.00	投资设立

## C 其他主要经营子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
厦门市禾山建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	15.71	84.29	投资设立
厦门益悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业、投资	—	100.00	投资设立
厦门万鑫联商业保理有限公司	厦门	厦门	保理公司	—	100.00	投资设立

## (2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
建发国际投资集团有限公司	35.66%	1,126,534,623.54	464,660,718.01	22,314,746,614.84

## 2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

## (1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

①本公司原持有连江兆昌投资有限公司（以下简称“连江兆昌”）71%股权。2020年3月10日本公司与上海贵镗投资有限公司（以下简称“上海贵镗”）签订股权转让协议，约定向上海贵镗购买其持有的连江兆昌29%的股权，该股权转让完成后，本公司持有连江兆昌100%股权。截至2020年3月10日，股权转让协议已履行完毕，支付交易对价为人民币29,580,000.00元，该事项导致少数股东权益减少23,744,716.17元，资本公积（资本溢价）减少5,835,283.83元。因连江兆昌系建发国际下属子公司，在本公司合并层面，该事项导致少数股东权益减少25,825,578.38元，资本公积（资本溢价）减少3,754,421.62元。

②本公司原持有成都建发置业有限公司（以下简称“成都置业”）51%股权。2020年9月9日本公司与厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）签订股权转让协议，约定向建发股份购买其持有的成都置业49%的股权，该股权转让完成后，本公司持有成都置业100%股权。截至2020年9月9日，股权转让协议已履行完毕，支付交易对价为人民币14,798,833.00元，该事项导致少数股东权益减少14,829,881.81元，资本公积（资本溢价）增加31,048.81元。

③本公司原持有厦门翥颺颺投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“厦门翥颺颺”）50.03%股权。2020年9月28日本公司向华宝信托有限责任公司购买其持有的厦门翥颺颺基金74,850万份，支付对价749,467,852.08元，该项交易完成后，本公司持有厦门翥

颯颯 100.00% 股权。截至 2020 年 9 月 28 日，股权转让协议已履行完毕，该事项导致少数股东权益减少 712,451,341.78 元，资本公积（资本溢价）减少 37,016,510.30 元。

④ 本公司本年通过非同一控制企业合并取得厦门市佰睿健康 100% 股权。2020 年 12 月 1 日本公司与上海乐亲健康管理有限公司（以下简称“上海乐亲健康”）签订股权转让协议，约定向上海乐亲健康转让其持有厦门市佰睿健康 20% 股权，该股权转让完成后，本公司持有厦门市佰睿健康 80% 股权。截至 2020 年 12 月 1 日，股权转让协议已履行完毕，取得交易对价为人民币 10,000,000.00 元，该事项导致少数股东权益增加 8,700,899.89 元，资本公积（资本溢价）增加 1,299,100.11 元。因厦门市佰睿健康系建发物业下属子公司，在本公司合并层面，该事项导致少数股东权益增加 9,164,158.99 元，资本公积（资本溢价）增加 835,841.01 元。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

项 目	连江兆昌	成都置业	厦门颯颯
购买成本	29,580,000.00	14,798,833.00	749,467,852.08
——现金	29,580,000.00	14,798,833.00	749,467,852.08
——非现金资产的公允价值	—	—	—
购买成本合计	29,580,000.00	14,798,833.00	749,467,852.08
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	23,744,716.17	14,829,881.81	712,451,341.78
差额	5,835,283.83	-31,048.81	37,016,510.30
其中：调整资本公积	-5,835,283.83	31,048.81	-37,016,510.30
调整盈余公积	—	—	—
调整未分配利润	—	—	—

(续上表)

项 目	厦门市佰睿健康
处置对价	10,000,000.00
——现金	10,000,000.00
——非现金资产的公允价值	—
处置对价合计	10,000,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	8,700,899.89
差额	1,299,100.11
其中：调整资本公积	1,299,100.11
调整盈余公积	—
调整未分配利润	—

说明 1：本年厦门翥颺股东之一华宝信托有限责任公司向本公司转让其持有的厦门翥颺的全部股权 748,500,000.00 元，股权转让后，本公司对厦门翥颺的持股比例发生变化，同时导致本公司对成都华翊龙房地产开发有限公司留存收益的享有比例发生变化。

说明 2：本年连江兆昌股东之一上海贵镪投资有限公司向本公司转让其持有的连江兆昌的全部股权，股权转让后，本公司对连江兆昌的持股比例发生变化，同时导致本公司对连江兆融及连江兆瑞留存收益的享有比例发生变化。

### 3. 在联营企业中的权益

#### (1) 联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
J-Bridge Investment Co., Ltd. (以下简称“J-BCo.,Ltd”)	British Virgin Islands	British Virgin Islands	Investment holding	—	50.00	权益法
福州市鸿腾房地产开发有限公司 (以下简称“福州鸿腾”)	福州	福州	房地产业	—	33.00	权益法
杭州锦祥房地产有限公司 (以下简称“杭州锦祥”)	杭州	杭州	房地产业	—	49.00	权益法
杭州绿城凤起置业有限公司 (以下简称“杭州凤起”)	杭州	杭州	房地产业	30.00	—	权益法
连江融建房地产开发有限公司 (以下简称“连江融建”)	连江	连江	房地产业	—	65.00	权益法
龙岩利荣房地产开发有限公司 (以下简称“龙岩利荣”)	龙岩	龙岩	房地产业	—	30.00	权益法
南平市汇禾物业管理有限公司 (以下简称“南平汇禾物业”)	南平	南平	物业	—	49.00	权益法
南平兆恒武夷房地产开发有限公司 (以下简称“南平兆恒”)	南平	南平	房地产业	—	45.00	权益法
上海众承房地产开发有限公司 (以下简称“上海众承”)	上海	上海	房地产业	—	37.50	权益法
福建厦门高铁综合开发有限公司 (以下简称“福建厦门高铁”)	厦门	厦门	房地产业	30.00	—	权益法
南京嘉阳房地产开发有限公司 (以下简称“南京嘉阳”)	南京	南京	房地产业	—	40.00	权益法
厦门建发家居有限公司 (以下简称“建发家居”)	厦门	厦门	商业	—	30.00	权益法
厦门利盛中泰房地产有限公司 (含漳州市滨北置业有限公司) (以下简称“利盛中泰”)	漳州	厦门	房地产业	—	25.00	权益法
张家港众合房地产开发有限公司 (以下简称“张家港众合”)	张家港	张家港	房地产业	—	25.00	权益法
南京德建置业有限公司 (以下简称“南京德建”)	南京	南京	房地产业	—	49.00	权益法
南京荟宏置业有限公司 (以下简称“南京荟宏”)	南京	南京	房地产业	49.00	—	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉兆悦城房地产开发有限公司（以下简称“武汉兆悦城”）	武汉	武汉	房地产业	—	49.00	权益法
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆珑房地产开发有限公司）（以下简称“厦门益武地”）	厦门	厦门	房地产	—	49.00	权益法
武夷山嘉恒房地产有限公司（以下简称“武夷山嘉恒”）	南平	南平	房地产业	—	50.00	权益法
宁德嘉行房地产开发有限公司（以下简称“宁德嘉行”）	宁德	宁德	房地产业	—	50.00	权益法
长沙芙茂置业有限公司（以下简称“长沙芙茂”）	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
无锡嘉合置业有限公司（以下简称“无锡嘉合”）	无锡	无锡	房地产业	—	49.00	权益法
中交（长沙）置业有限公司（以下简称“中交长沙”）	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）（以下简称“长沙楚茂”）	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）（以下简称“长沙天海易”）	长沙	厦门	房地产业	—	49.00	权益法
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）（以下简称“厦门兆特”）	厦门	厦门	房地产业	—	49.50	权益法
上海铧钷房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司）（以下简称“上海铧钷”）	上海	上海	房地产业	—	49.00	权益法
杭州致烁投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司）（以下简称“杭州致烁”）	杭州	杭州	房地产业	—	26.00	权益法
无锡建源房地产开发有限公司（含无锡润民置业发展有限公司）（以下简称“无锡建源”）	无锡	无锡	房地产业	—	51.00	权益法

说明 1：本公司持有 J-BCo., Ltd 50.00% 的股权，根据 J-BCo., Ltd 章程规定，本公司对 J-BCo., Ltd 不具有控制权，具有重大影响。

说明 2：本公司持有连江融建 65.00% 的股权，根据连江融建章程规定，本公司对连江融建不具有控制权，具有重大影响。

说明 3：本公司持有无锡建源 51.00% 的股权，根据无锡建源章程规定，本公司对无锡建源不具有控制权，具有重大影响。

说明 4：本公司持有宁德嘉行 50.00% 的股权，根据宁德嘉行章程规定，本公司对宁德嘉行不具有控制权，具有重大影响。

说明 5：本公司持有武夷山嘉恒 50.00%的股权，根据武夷山嘉恒章程规定，本公司对武夷山嘉恒不具有控制权，具有重大影响。

### (2) 不重要的联营企业的汇总财务信息

项 目	2020 年 12 月 31 日/ 2020 年度	2019 年 12 月 31 日/ 2019 年度
联营企业：		
投资账面价值合计	5,424,528,960.87	2,835,747,530.03
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	48,393,818.68	-71,439,412.69
——其他综合收益	-1,655,093.45	718,627.19
——综合收益总额	46,738,725.23	-70,720,785.50

### (3) 联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	2019 年 12 月 31 日累积未确认的损失	本年未确认的损失（或本年分享的净利润）	2020 年 12 月 31 日累积未确认的损失
杭州绿城凤起置业有限公司	33,225,163.82	-50,472,780.00	—
杭州致烁投资有限公司	20,566,022.38	-21,553.61	20,544,468.77
无锡建源房地产开发有限公司	2,360,348.66	39,411,066.93	41,771,415.59
福州市鸿腾房地产开发有限公司	19,650,553.86	-85,470,055.59	—
南平市汇禾物业管理有限公司	—	1,136,122.80	1,136,122.80

说明：本年未确认的损失（或本年分享的净利润）中，本年未确认的损失以正数列示，本年分享的净利润以负数列示。

## 八、关联方及关联交易

### 1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
厦门建发股份有限公司	厦门	贸易类	283,520.05	54.654	54.654

①本公司的母公司情况的说明：厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）由厦门建发集团有限公司独家发起设立，1998 年在上海证券交易所上市，是一家以供应链运营和房地产开发为主业的现代服务型企业。

②本公司最终控制方：厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）。

## 2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益

## 3. 本公司联营企业情况

本公司的联营企业详见附注七、在其他主体中的权益

## 4. 本公司的其他关联方情况

关联方名称	简称	与本公司关系
厦门金原融资担保有限公司	厦门金原担保	同一最终控制方
上海兆御投资发展有限公司	上海兆御	同一最终控制方
厦门建发医疗健康投资有限公司	建发医疗健康	同一最终控制方
厦门建发国际旅行社集团有限公司	建发国际旅行社	同一最终控制方
厦门建发恒远文化发展有限公司	厦门建发恒远	同一最终控制方
厦门弘爱康复医院有限公司	厦门弘爱康复	同一最终控制方

## 5. 关联交易情况

### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务况

关联方	关联交易内容	2020 年度发生额 (万元)	2019 年度发生额 (万元)
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	代建业务	273.58	1,955.63
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	1,646.32	1,787.02

### (2) 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度确认的租赁费 (万元)	2020 年度确认的租赁费 (万元)
厦门建发集团有限公司	办公楼	4,759.44	4,690.53

关联租赁情况说明：关联交易参照市价确定。

## (3) 关联担保情况

## 本公司作为担保方

担保方	被担保方	币种	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
建发房地产集团有限公司	福建省鸿腾房地产开发有限公司	人民币	5,115.00	否
建发房地产集团有限公司	南京德建置业有限公司	人民币	58,800.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	人民币	33,608.12	否
建发房地产集团有限公司	无锡嘉合置业有限公司	人民币	46,697.00	否
建发房地产集团有限公司	无锡润民置业发展有限公司	人民币	22,260.00	否
建发房地产集团有限公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	人民币	17,431.53	否
建发房地产集团有限公司	长沙芙茂置业有限公司	人民币	6,860.00	否
建发房地产集团有限公司	长沙兆泽房地产有限公司	人民币	50,960.00	否
建发房地产集团有限公司	中交(长沙)置业有限公司	人民币	34,300.00	否

## 本公司作为被担保方

担保方	被担保方	币种	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	人民币	1,439,499.90	否
厦门建发股份有限公司	建发房地产集团有限公司	人民币	660,000.00	否
厦门建发集团有限公司	厦门市禾山建设发展有限公司	人民币	115,000.00	否
厦门建发股份有限公司	厦门市禾山建设发展有限公司	人民币	40,000.00	否
厦门建发股份有限公司	厦门嘉御房地产开发有限公司	人民币	30,000.00	否
厦门建发股份有限公司	厦门益悦置业有限公司	人民币	400,000.00	否

说明：上述担保金额不包含期末已计提未支付的利息。

## (4) 关联方资金拆借

## ①关联资金拆入情况

关联方名称	本年拆入金额	本年还款	本年支付利息
建发股份	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	96,250,000.00
杭州凤起	36,000,000.00	463,089,352.69	42,717,656.21

## ②关联资金拆出情况

关联方名称	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
福州鸿腾	—	153,450,000.00	—
杭州锦祥	28,126,000.00	202,410,240.10	—

关联方名称	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
利盛中泰	—	40,947,253.25	—
连江融建	—	64,112,683.65	—
南京德建	343,000,000.00	632,058,659.90	—
南京荟宏	9,800,000.00	—	—
南京嘉阳	—	96,110,639.43	—
南平兆恒	22,500,000.00	123,583,488.44	19,836,479.34
宁德嘉行	—	119,705,750.00	2,513,047.27
厦门益武地	—	21,571,882.91	—
厦门兆旻隆	—	33,926,062.50	—
上海铔铷	1,395,729,900.00	1,440,247,373.77	—
上海众承	—	243,598,511.92	—
无锡嘉合	2,003,487,427.97	3,468,767,993.93	33,932,040.80
无锡建源	73,597,322.40	551,903,105.56	23,624,032.25
武汉兆悦城	—	33,773,005.82	—
武夷山嘉恒	—	2,996,500.00	—
长沙楚茂	19,600,000.00	172,614,477.68	5,144,138.55
长沙芙茂	—	290,693,143.89	10,817,816.69
长沙天海易	109,270,000.00	658,360,329.88	36,916,273.92
中交长沙	762,998,600.00	516,528,786.00	57,483,853.24
杭州凤起	106,783,110.02	—	—

## 6. 关联方应收应付款项

### (1) 应收项目

项目名称	关联方	2020年12月31日		2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海众承	1,239,516,088.09	1,239,516.09	1,483,114,600.01	1,483,114.60
其他应收款	武汉兆悦城	452,553,467.45	452,553.47	467,704,358.16	467,704.36
其他应收款	无锡嘉合	434,240,583.02	434,240.58	1,860,515,367.67	1,860,515.37
其他应收款	福州鸿腾	332,593,800.00	332,593.80	486,043,800.00	486,043.80
其他应收款	中交（长沙）置业	246,469,814.01	246,469.81	—	—
其他应收款	杭州锦祥	160,720,445.14	160,720.45	335,004,685.24	335,004.69
其他应收款	南京嘉阳	136,997,785.58	136,997.79	226,025,850.00	226,025.85
其他应收款	杭州凤起	106,783,110.02	106,783.11	—	—

项目名称	关联方	2020年12月31日		2019年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	无锡建源	86,654,085.98	86,654.09	567,809,698.03	567,809.70
其他应收款	杭州致烁	79,300,000.00	79,300.00	79,300,000.00	79,300.00
其他应收款	南平兆恒	21,432,488.61	21,432.49	140,149,173.70	140,149.18
其他应收款	南京荟宏	9,800,000.00	9,800.00	—	—
其他应收款	南京德建	7,881,340.10	7,881.34	296,940,000.00	296,940.00
其他应收款	连江融建	4,877,593.19	4,877.59	60,969,641.89	60,969.64
其他应收款	J-BCo.,Ltd	4,579,308.45	4,579.31	4,896,040.03	4,896.04
其他应收款	长沙芙茂	2,904,881.16	2,904.88	300,200,588.94	300,200.59
其他应收款	龙岩利荣	2,358,229.16	2,358.23	2,452,856.97	2,452.86
其他应收款	厦门益武地	1,700,883.05	1,700.88	23,214,115.86	23,214.12
其他应收款	长沙楚茂	1,700,471.78	1,700.47	155,765,087.78	155,765.09
其他应收款	福建西宾酒店	1,560,172.22	1,560.17	—	—
其他应收款	上海兆御	526,359.60	526.36	526,359.60	526.36
其他应收款	厦门金原担保	343,100.00	343.10	425,759.29	—
其他应收款	长沙天海易	5,100.00	5.10	550,356,589.99	550,356.59
其他应收款	武夷山嘉恒	3,500.00	3.50	3,000,000.00	3,000.00
应收账款	武夷山嘉恒	3,250.00	325.00	3,250.00	162.50
应收账款	建发医疗健康	—	—	45,000.00	2,250.00
应收账款	建发集团	—	—	30,167.55	9,050.27
应收账款	长沙芙茂	—	—	17,800.00	890.00
其他应收款	宁德嘉行	—	—	121,076,070.29	121,076.07
其他应收款	利盛中泰	—	—	40,947,253.25	40,947.25
其他应收款	厦门市佰睿健康	—	—	1,368,742.00	1,368.74

## (2) 应付项目

项目名称	关联方	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应付款	建发股份	2,923,185,274.22	2,924,583,131.87
其他应付款	长沙芙茂	921,216,186.39	—
其他应付款	南京德建	401,800,000.00	—
其他应付款	无锡润民	371,521,553.19	—
其他应付款	长沙天海易	216,415,016.44	583,399,200.00
其他应付款	宁德嘉行	184,000,000.00	2,000.00
其他应付款	南京荟宏	173,809,094.59	—

项目名称	关联方	2020年12月31日	2019年12月31日
其他应付款	厦门益武地	167,605,379.56	522,826.42
其他应付款	龙岩利荣	155,991,600.00	156,369,496.60
其他应付款	武夷山嘉恒	140,864,814.58	25,480,219.79
其他应付款	张家港众合	125,722,500.00	115,222,500.00
其他应付款	厦门兆旻隆	83,286,279.51	—
其他应付款	连江融建	78,234,723.16	52,500.00
其他应付款	长沙源茂	73,461,204.34	—
其他应付款	福州鸿腾	70,950,000.00	70,950,000.00
其他应付款	南平兆恒	22,520,000.00	20,000.00
其他应付款	上海铎铷	298,482,526.23	—
其他应付款	上海众承	2,313,956.72	20,000.00
其他应付款	厦门建发集团	1,189,114.93	—
其他应付款	建发家居	301,929.30	298,670.00
其他应付款	福建会展壹号	85,438.15	—
其他应付款	建发国际旅行社	84,420.00	84,420.00
其他应付款	武汉兆悦城	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南平市汇禾	5,223.33	—
其他应付款	厦门建发恒远	—	5,000.00
其他应付款	杭州凤起	—	467,251,405.97

## 九、承诺及或有事项

### 1. 重要承诺事项

#### (1) 资本承诺

#### 购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2020年末未支付 余额(亿元)	备注
BY-10-03-02、BY-11-03-01、BY-11-03-02	16.16	3.49	预计于2021年及2025年分批支付
桐庐县富春未来城2号	15.18	3.00	预计于2021年支付
蚌埠蚌山区经开23号	12.01	6.01	预计于2021年支付
福州鹤林H06(2020-33号)	27.42	13.71	预计于2021年支付
福州市2020-49号	6.76	3.38	预计于2021年支付
株洲金德第182、183	24.51	12.25	预计于2021年支付
马巷X2020P01地块	5.20	2.60	预计于2021年支付

项目地块	项目总价 (亿元)	2020 年末未支付 余额 (亿元)	备注
惠山区 XDG-2020-60 号地块	26.72	22.04	预计于 2021 年支付
绍兴诸暨市地块	3.84	1.92	预计于 2021 年支付
良庆区-GC2020-115 号地块	5.65	4.94	预计于 2021 年支付
蕉城区三都澳 2020P07 地块	9.31	4.66	预计于 2021 年支付
PS 拍-2020-28 号 (万达南) 地块	10.94	9.01	预计于 2021 年支付
新罗区 2020 拍-21 (北关小区) 地块	9.41	8.11	预计于 2021 年支付
新罗区 2020 拍-22 (龙腾南 7 号) 地块	8.73	7.69	预计于 2021 年支付
新罗区 2020 拍-22 (城北 1 号) 地块	6.51	5.61	预计于 2021 年支付
霞浦县 2020-07 号地块	4.95	3.45	预计于 2021 年支付
长清区银丰公馆东 A-3 地块	3.29	2.29	预计于 2021 年支付
重庆市北碚区 20165 号地块	9.10	7.76	预计于 2021 年支付
江北新区葛塘 No.新区 2020G24 地块	11.50	6.75	预计于 2021 年支付

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司无其他需要披露的重大承诺事项。

## 2. 或有事项

(1) 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司仅为关联单位贷款提供保证, 具体情况参见本附注八之 5。

(2) 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下:

本公司及下属子公司按房地产经营惯例, 为商品房承购人提供抵押贷款担保, 担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起, 至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司及下属子公司承担上述阶段性担保金额为人民币 48.01 亿元。

### (3) 开出保函

截至 2020 年 12 月 31 日, 各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 78,423.62 万元, 其中银行 48,896.26 万元, 担保公司 29,527.36 万元。

除上述事项外, 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

截至 2021 年 4 月 19 日，本公司不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 十一、其他重要事项

截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### 1. 应收账款

#### (1) 按账龄披露

账 龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	10,085,778.61	718,461,816.05
减：坏账准备	18,523.67	35,685,867.24
合计	10,067,254.94	682,775,948.81

#### (2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2020 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	10,085,778.61	100.00	18,523.67	0.18	10,067,254.94
组合 1 应收合并范围内关联方款项	9,715,305.24	96.33	—	—	9,715,305.24
组合 2 应收其他客户款项	370,473.37	3.67	18,523.67	5.00	351,949.70
合计	10,085,778.61	100.00	18,523.67	0.18	10,067,254.94

(续上表)

类 别	2019 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	718,461,816.05	100.00	35,685,867.24	4.97	682,775,948.81
组合 1 应收合并范围内关联方款项	4,744,471.46	0.66	—	—	4,744,471.46
组合 2 应收其他客户款项	713,717,344.59	99.34	35,685,867.24	5.00	678,031,477.35
合计	718,461,816.05	100.00	35,685,867.24	4.97	682,775,948.81

坏账准备计提的具体说明:

①于 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日, 无按单项计提坏账准备的应收账款

②于 2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日, 按组合 2 应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	370,473.37	18,523.67	5.00	713,717,344.59	35,685,867.24	5.00

### (3) 本期坏账准备的变动情况

类 别	2019 年 12 月 31 日	会计政策变更	2020 年 1 月 1 日	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2020 年 12 月 31 日
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	35,685,867.24	-35,685,867.24	—	18,523.67	—	—	18,523.67
合计	35,685,867.24	-35,685,867.24	—	18,523.67	—	—	18,523.67

## 2. 其他应收款

### (1) 分类列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	51,628,484,882.67	46,805,272,249.35
合计	51,628,484,882.67	46,805,272,249.35

### (2) 其他应收款

#### ①按账龄披露

账 龄	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
1 年以内	37,529,899,913.36	38,613,841,120.10
1 至 2 年	7,870,345,664.69	5,134,531,861.26
2 至 3 年	3,808,699,572.21	2,969,838,442.91
3 至 4 年	2,381,274,291.53	117,824,008.64
4 至 5 年	90,908,047.85	—
5 年以上	—	—
小计	51,681,127,489.64	46,836,035,432.91
减: 坏账准备	52,642,606.97	30,763,183.56
合计	51,628,484,882.67	46,805,272,249.35

## ②按款项性质分类情况

款项性质	2020年12月31日	2019年12月31日
应收合并范围内关联方款项	48,863,976,521.11	43,887,565,758.84
合并范围外关联方及合作方经营往来款项	2,673,538,672.46	2,212,899,433.45
员工暂借款、押金保证金	594,001.47	250,101.47
其他款项	143,018,294.60	735,320,139.15
小计	51,681,127,489.64	46,836,035,432.91
减：坏账准备	52,642,606.97	30,763,183.56
合计	51,628,484,882.67	46,805,272,249.35

## ③按坏账计提方法分类披露

A.截至2020年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	51,681,127,489.64	52,642,606.97	51,628,484,882.67

2020年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	51,681,127,489.64	0.10	52,642,606.97	51,628,484,882.67	信用风险未显著增加
合计	51,681,127,489.64	0.10	52,642,606.97	51,628,484,882.67	

B.截至2019年12月31日的坏账准备按三阶段模型计提如下：

阶段	账面余额	坏账准备	账面价值
第一阶段	46,836,035,432.91	30,763,183.56	46,805,272,249.35

2019年12月31日，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	计提比例(%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	46,836,035,432.91	0.07	30,763,183.56	46,805,272,249.35	信用风险未显著增加
合计	46,836,035,432.91	0.07	30,763,183.56	46,805,272,249.35	

## ④坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已 发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	30,763,183.56	—	—	30,763,183.56
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	—	—	—	—
--转入第三阶段	—	—	—	—
--转回第二阶段	—	—	—	—
--转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	21,879,423.41	—	—	21,879,423.41
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2020 年 12 月 31 日余额	52,642,606.97	—	—	52,642,606.97

## 3. 长期股权投资

项 目	2020 年 12 月 31 日			2019 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司投资	13,787,743,421.09	—	13,787,743,421.09	3,418,726,736.01	—	3,418,726,736.01
对联营、合营企 业投资	376,700,733.90	—	376,700,733.90	20,754,844.79	—	20,754,844.79
合计	14,164,444,154.99	—	14,164,444,154.99	3,439,481,580.80	—	3,439,481,580.80

## (1) 对子公司投资

被投资单位	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日	本期计提减值准备	2020年12月31日减值准备余额
厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	—	—	2,000,000.00	—	—
利盈股权投资基金管理（厦门）有限公司	8,000,000.00	—	—	8,000,000.00	—	—
福建兆福房地产有限公司	15,000,000.00	—	—	15,000,000.00	—	—
建阳嘉盛房地产有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
建阳兆阳房地产有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
泉州利龙置业有限公司	96,000,000.00	—	—	96,000,000.00	—	—
永安兆顺房地产有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
厦门兆鹭房地产开发有限公司	5,000,000.00	—	—	5,000,000.00	—	—
福建兆润房地产有限公司	188,800,000.00	—	—	188,800,000.00	—	—
福州长盛房地产开发有限公司	7,417,578.50	—	—	7,417,578.50	—	—
福建嘉祥房地产开发有限公司	120,908,691.43	—	—	120,908,691.43	—	—
福建友顺房地产开发有限公司	25,664,871.84	—	—	25,664,871.84	—	—
福州兆兴房地产开发有限公司	30,600,000.00	—	—	30,600,000.00	—	—
龙岩利泓房地产开发有限公司	75,649,487.94	—	—	75,649,487.94	—	—
兆益发展有限公司（香港）	38,157.10	—	—	38,157.10	—	—
汇丰置业（石狮）有限公司	4,750,000.00	—	—	4,750,000.00	—	—
建发房地产集团上海有限公司	57,000,000.00	—	—	57,000,000.00	—	—
上海兆瑞投资发展有限公司	116,820,000.00	—	—	116,820,000.00	—	—
建发房地产集团成都有限公司	95,000,000.00	—	—	95,000,000.00	—	—

被投资单位	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日	本期计提 减值准备	2020年12月31 日减值准备余额
成都建发置业有限公司	14,816,600.55	14,798,833.00	—	29,615,433.55	—	—
建发房地产集团福州有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
厦门嘉御房地产开发有限公司	186,500,000.00	—	—	186,500,000.00	—	—
厦门兆裕房地产开发有限公司	155,000,000.00	—	—	155,000,000.00	—	—
厦门禾山建设发展有限公司	55,000,000.00	—	—	55,000,000.00	—	—
厦门建发嘉润城市建设投资有限公司	92,000,000.00	—	—	92,000,000.00	—	—
厦门利源投资有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
厦门品传置业顾问有限公司	950,000.00	—	—	950,000.00	—	—
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
福建兆翔房地产有限公司	337,670,452.05	—	—	337,670,452.05	—	—
建发房地产集团长沙有限公司	57,000,000.00	—	—	57,000,000.00	—	—
益鸿国际有限公司	484,850.00	—	—	484,850.00	—	—
建发房地产集团合肥有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
南京嘉珑房地产投资有限公司	6,000,000.00	—	—	6,000,000.00	—	—
广州建信小额贷款有限公司	84,456,046.60	—	—	84,456,046.60	—	—
建发房地产集团南京有限公司	47,500,000.00	33,250,000.00	—	80,750,000.00	—	—
建发房地产集团杭州置业有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
厦门言投投资合伙企业（有限合伙）	19,900,000.00	—	—	19,900,000.00	—	—
上海山溪地房地产开发有限公司	127,600,000.00	—	—	127,600,000.00	—	—
建发房地产集团南宁有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—

被投资单位	2019年12月31日	本期增加	本期减少	2020年12月31日	本期计提减值准备	2020年12月31日减值准备余额
厦门翥颺投资合伙企业（有限合伙）	748,500,000.00	749,467,852.08	—	1,497,967,852.08	—	—
福建心家泊房地产开发有限公司	341,700,000.00	—	—	341,700,000.00	—	—
厦门益悦置业有限公司	—	9,500,000,000.00	—	9,500,000,000.00	—	—
建发房地产集团（深圳）有限公司	—	47,500,000.00	—	47,500,000.00	—	—
长沙兆盛房地产有限公司	—	24,000,000.00	—	24,000,000.00	—	—
合计	3,418,726,736.01	10,369,016,685.08	—	13,787,743,421.09	—	—

## (2) 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业											
福建厦门高铁综合开发有限公司	20,754,844.79	—	—	-154,717.03	—	—	—	—	—	20,600,127.76	—
杭州绿城凤起置业有限公司	—	—	—	17,247,616.18	—	—	—	—	—	17,247,616.18	—
南京荟宏置业有限公司	—	340,289,421.49	—	-1,436,431.53	—	—	—	—	—	338,852,989.96	—
合计	20,754,844.79	340,289,421.49	—	15,656,467.62	—	—	—	—	—	376,700,733.90	—

## 4. 营业收入和营业成本

项 目	2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	—	—	2,472,861.91	2,627,479.17
其他业务	751,199,745.01	677,946,010.98	1,669,273,993.32	1,407,652,403.36
合计	751,199,745.01	677,946,010.98	1,671,746,855.23	1,410,279,882.53

## 5. 投资收益

项 目	2020 年度	2019 年度
成本法核算的长期股权投资收益	425,761,567.82	1,448,350,560.07
权益法核算的长期股权投资收益	15,656,467.62	-254,202.71
处置长期股权投资产生的投资收益	—	4,775,636.41
债权投资持有期间取得的利息收入	—	3,450,000.00
其他	957,305,755.90	775,853,888.42
合计	1,398,723,791.34	2,232,175,882.19

说明：本年投资收益-其他主要系关联方及合作方资金拆借利息。

公司名称：建发房地产集团有限公司

日期：2021年4月19日





# 营业执照

(副本) (5-1)



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

统一社会信用代码

911101020854927874



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

负责人 肖厚发

经营范围

审查企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务；软件开发。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至长期

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26



登记机关

2020年07月23日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过  
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



证书序号：000392

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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



首席合伙人：肖厚发

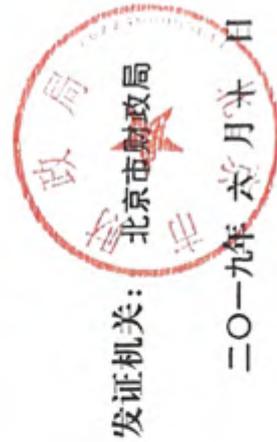


证书号：18 发证时间：二〇二一年七月二日  
证书有效期至：二〇二一年七月二日

证书序号: 0011869

## 说明

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



发证机关: 北京市财政局

二〇一九年六月

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

经营场所: 北京市西城区阜成门外大街22号1幢外经贸大厦901-22至901-26

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2019年11月8日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2019年11月8日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
月 日



姓名  
Full name 王二六  
性别  
Sex 男  
出生日期  
Date of birth 1977-01-01  
工作单位  
Working unit 厦门会计师事务所有限公司  
身份证号码  
Identity card No. 350202197701010014

证书编号:  
No. of Certificate 3502000214896

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

发证日期:  
Date of Issuance 2009年3月15日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2019年3月15日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



年 月 日  
y m d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
y m d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



姓名 杜宝瑞  
Full name  
性别 女  
Sex  
出生日期 1954-11-14  
Date of birth  
工作单位 厦门会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 330626195411140000  
Identity card No.



年 月 日  
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transferred Institute of CPAs

年 月 日  
y m d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transferee Institute of CPAs

年 月 日  
y m d

证书编号: 110001580207  
No. of Certificate

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

发证日期: 2011年03月14日  
Date of Issuance

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2011年3月15日  
y m d

# 厦门建发集团有限公司 审 计 报 告

众环审字（2021）3000004号

## 目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
合并资产负债表	1
合并利润表	3
合并现金流量表	4
合并所有者权益变动表	5
财务报表附注	7



## 审 计 报 告

众环审字（2021）3000004 号

厦门建发集团有限公司董事会：

### 一、 审计意见

我们审计了厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）财务报表，包括2020年12月31日的合并资产负债表，2020年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建发集团2020年12月31日的合并财务状况以及2020年度的合并经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 其他信息

建发集团管理层对其他信息负责。其他信息包括建发集团2020年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发集团的财务报告过程。

#### 五、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就建发集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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



中国注册会计师：



韩磊

中国注册会计师：



林娜萍

中国·武汉

2021年4月28日

# 合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	八(一)	59,153,766,538.15	38,979,490,618.48	38,979,490,618.48
☆交易性金融资产	八(二)	2,538,817,430.77	8,359,168,817.88	670,872,059.69
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				97,147,461.51
衍生金融资产	八(三)	574,362,869.97	14,789,536.14	14,789,536.14
应收票据	八(四)	448,613,394.76	175,097,626.38	175,097,626.38
应收账款	八(五)	9,572,127,620.67	10,114,957,233.22	10,945,819,830.80
☆应收款项融资	八(六)	272,059,918.70	482,341,292.25	482,341,292.25
预付款项	八(七)	27,013,879,061.27	16,580,570,327.73	16,580,570,327.73
其他应收款	八(八)	30,425,899,427.97	27,892,959,423.28	27,892,959,423.28
其中：应收股利				
存货	八(九)	222,344,867,271.01	174,856,577,526.40	173,529,939,336.67
其中：原材料		64,830,961.83	65,450,853.16	65,450,853.16
库存商品(产成品)		15,024,209,819.39	11,491,693,810.09	11,491,693,810.09
☆合同资产	八(十)	680,115,646.54	827,126,372.58	
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	八(十一)	1,052,064,650.52	1,510,110,986.46	2,775,110,986.46
其他流动资产	八(十二)	7,972,768,208.28	6,458,816,966.38	12,144,144,777.99
<b>流动资产合计</b>		<b>362,049,342,038.61</b>	<b>286,252,006,727.18</b>	<b>284,288,283,277.38</b>
<b>非流动资产：</b>				
☆债权投资	八(十三)	2,073,863,259.90	1,193,828,997.13	1,193,828,997.13
可供出售金融资产				5,545,689,605.98
☆其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款	八(十四)	4,593,460,364.48	3,220,690,121.94	3,220,690,121.94
长期股权投资	八(十五)	18,930,750,181.98	16,416,284,278.53	16,298,109,289.58
☆其他权益工具投资	八(十六)	24,001,852.66	24,001,852.66	24,001,852.66
☆其他非流动金融资产	八(十七)	12,738,781,344.62	7,334,484,530.57	824,779,466.79
投资性房地产	八(十八)	14,601,028,463.55	12,436,982,525.11	9,197,630,368.86
固定资产	八(十九)	9,323,081,482.20	10,183,601,495.77	10,178,048,200.22
其中：固定资产原价		13,336,482,948.86	13,824,061,239.05	13,806,187,401.81
累计折旧		3,953,279,643.37	3,638,468,156.63	3,626,147,614.94
固定资产减值准备		60,121,823.29	1,991,586.65	1,991,586.65
在建工程	八(二十)	723,303,137.12	743,765,805.17	743,765,805.17
生产性生物资产				
油气资产				
☆使用权资产				
无形资产	八(二十一)	2,138,317,489.36	2,010,100,046.87	2,010,100,046.87
开发支出	八(二十二)	6,327,605.33	4,246,848.59	4,246,848.59
商誉	八(二十三)	565,856,395.66	565,085,693.59	565,085,693.59
长期待摊费用	八(二十四)	1,991,634,644.74	1,885,418,242.66	1,885,418,242.66
递延所得税资产	八(二十五)	6,531,356,487.79	5,085,899,303.85	5,064,355,727.77
其他非流动资产	八(二十六)	676,781,532.77	347,071,218.81	300,671,547.19
其中：特准储备物资				
<b>非流动资产合计</b>		<b>74,918,544,242.16</b>	<b>61,451,460,961.25</b>	<b>57,056,421,815.00</b>
<b>资产总计</b>		<b>436,967,886,280.77</b>	<b>347,703,467,688.43</b>	<b>341,344,705,092.38</b>

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 合并资产负债表(续)

2020年12月31日

编制单位: 厦门建发集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
<b>流动负债:</b>				
短期借款	八(二十七)	2,021,201,518.02	4,957,236,572.95	4,956,361,615.48
☆交易性金融负债	八(二十八)		46,098,876.94	46,098,876.94
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	八(二十九)	590,170,375.80	112,328,228.69	112,328,228.69
应付票据	八(三十)	15,055,124,288.89	13,060,888,827.10	13,060,888,827.10
应付账款	八(三十一)	33,372,359,987.19	26,688,681,673.16	26,688,681,673.16
预收款项	八(三十二)	278,419,010.38	261,401,020.04	81,338,728,067.62
☆合同负债	八(三十三)	109,780,944,478.38	76,626,176,973.10	
应付职工薪酬	八(三十四)	2,935,976,037.68	2,468,251,435.13	2,468,251,435.13
其中: 应付工资		2,883,786,473.76	2,427,686,403.34	2,427,686,403.34
应付福利费		93,245.97	85,150.00	85,150.00
应交税费	八(三十五)	6,888,943,040.78	5,167,436,647.66	5,167,436,647.66
其中: 应交税金		6,863,634,197.33	5,150,232,599.79	5,150,232,599.79
其他应付款	八(三十六)	23,189,198,351.32	21,469,643,337.45	21,677,236,301.82
其中: 应付股利		525,000.00	597,723.39	597,723.39
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	八(三十七)	17,556,511,547.31	15,210,799,636.60	15,004,081,629.70
其他流动负债	八(三十八)	11,247,491,550.61	9,041,124,605.00	3,193,684,303.46
<b>流动负债合计</b>		<b>222,916,340,186.36</b>	<b>175,110,067,833.82</b>	<b>173,713,777,606.76</b>
<b>非流动负债:</b>				
长期借款	八(三十九)	45,232,326,916.97	37,022,720,304.86	37,022,720,304.86
应付债券	八(四十)	31,778,551,354.01	27,780,736,304.22	27,780,736,304.22
其中: 优先股				
永续债				
长期应付款	八(四十一)	4,568,456,388.08	1,977,412,407.51	1,977,412,407.51
长期应付职工薪酬				
预计负债	八(四十二)	158,345,385.52	139,218,358.41	139,218,358.41
递延收益	八(四十三)	168,271,332.22	151,814,841.38	221,466,878.71
递延所得税负债	八(二十五)	2,616,842,250.70	1,924,388,041.26	877,511,918.17
其他非流动负债	八(四十四)	10,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
其中: 特准储备基金				
<b>非流动负债合计</b>		<b>94,522,793,627.50</b>	<b>71,996,290,257.64</b>	<b>71,019,066,171.88</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>317,439,133,813.86</b>	<b>247,106,358,091.46</b>	<b>244,732,843,778.64</b>
<b>所有者权益:</b>				
实收资本	八(四十五)	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国家资本		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国有法人资本				
集体资本				
民营资本				
外商资本				
实收资本净额		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	八(四十六)	25,318,146,471.84	26,747,641,509.47	26,747,641,509.47
其中: 优先股				
永续债		25,318,146,471.84	26,747,641,509.47	26,747,641,509.47
资本公积	八(四十七)	3,129,435,068.60	2,400,546,188.34	2,350,079,639.31
减: 库存股				
其他综合收益	八(六十三)	924,891,199.85	417,698,460.86	474,970,243.13
其中: 外币报表折算差额		7,688,140.59	12,805,709.47	12,805,709.47
专项储备				
盈余公积	八(四十八)	2,372,501,765.07	2,002,197,966.49	1,958,017,660.64
其中: 法定公积金		2,372,501,765.07	2,002,197,966.49	1,958,017,660.64
任意公积金				
△一般风险准备	八(四十九)	8,631,442.55	15,326,838.42	15,326,838.42
未分配利润	八(五十)	18,722,278,273.36	16,120,607,083.44	13,509,449,795.85
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>57,225,884,221.27</b>	<b>54,454,018,047.02</b>	<b>51,805,485,686.82</b>
*少数股东权益		62,302,868,245.64	46,143,091,549.95	44,806,375,626.92
<b>所有者权益合计</b>		<b>119,528,752,466.91</b>	<b>100,597,109,596.97</b>	<b>96,611,861,313.74</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>436,967,886,280.77</b>	<b>347,703,467,688.43</b>	<b>341,344,705,092.38</b>

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年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
<b>一、营业总收入</b>		442,372,312,489.28	339,690,145,219.71
其中：营业收入	八（五十一）	442,372,312,489.28	339,690,145,219.71
<b>二、营业总成本</b>		430,264,103,443.18	329,644,308,725.05
其中：营业成本	八（五十一）	417,388,173,352.01	316,352,036,492.89
税金及附加	八（五十二）	2,767,911,252.28	2,190,249,192.45
销售费用	八（五十三）	6,583,255,435.95	8,103,721,929.30
管理费用	八（五十三）	1,799,735,793.98	1,537,460,551.79
研发费用	八（五十三）	12,729,853.01	13,321,144.14
财务费用	八（五十三）	1,712,297,755.95	1,447,519,414.48
其中：利息费用		2,306,696,313.73	1,740,396,375.25
利息收入		623,292,379.71	474,518,249.88
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		-250,825,177.52	-97,851,882.56
其他			
加：其他收益	八（五十四）	310,538,923.82	197,122,006.71
投资收益（损失以“-”号填列）	八（五十五）	2,980,056,337.59	2,209,816,396.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,316,285,250.78	951,265,190.55
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-356,437.42	
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
☆公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（五十六）	1,883,944,581.80	-22,042,125.28
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十七）	-227,874,156.61	-65,820,609.38
☆资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十八）	-2,041,237,558.22	-684,892,243.30
☆资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（五十九）	3,367,245.37	16,501,186.39
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		15,017,004,419.85	11,696,521,105.87
加：营业外收入	八（六十）	154,489,240.44	226,401,858.00
其中：政府补助			
减：营业外支出	八（六十一）	144,170,367.23	77,484,438.18
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		15,027,323,293.06	11,845,438,525.69
减：所得税费用	八（六十二）	4,226,619,465.18	3,163,198,761.35
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		10,800,703,827.88	8,682,239,764.34
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		6,573,007,766.47	4,610,143,867.59
*少数股东损益		4,227,696,061.41	4,072,095,896.75
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		10,800,703,827.88	8,682,239,764.34
终止经营净利润			
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		627,095,723.82	174,004,413.77
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八（六十三）	507,192,738.99	152,233,142.47
（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、其他权益工具投资公允价值变动			
☆4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		507,192,738.99	152,233,142.47
1、权益法下可转损益的其他综合收益		195,651,702.55	173,594,361.56
☆2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			-34,826,821.56
☆4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额		-5,117,568.88	13,465,602.47
9、其他		316,658,605.32	
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		119,902,984.83	21,771,271.30
<b>七、综合收益总额</b>		11,427,799,551.70	8,856,244,178.11
归属于母公司所有者的综合收益总额		7,080,200,505.46	4,762,377,010.06
*归属于少数股东的综合收益总额		4,347,599,046.24	4,093,867,168.05

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年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本金额	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		506,505,087,601.52	398,177,475,865.64
收到的税费返还		1,200,862,118.09	1,362,755,460.62
收到其他与经营活动有关的现金		45,095,630,326.96	45,163,656,021.29
经营活动现金流入小计		552,801,580,046.57	444,703,887,347.55
购买商品、接受劳务支付的现金		489,864,365,615.40	364,208,268,308.20
支付给职工及为职工支付的现金		5,121,633,169.54	4,736,953,428.21
支付的各项税费		8,824,219,774.24	9,647,573,666.40
支付其他与经营活动有关的现金		39,113,316,394.97	54,606,909,274.39
经营活动现金流出小计		542,923,534,954.15	433,199,704,677.20
经营活动产生的现金流量净额		9,878,045,092.42	11,504,182,670.35
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		42,448,837,614.53	17,045,769,185.83
取得投资收益收到的现金		1,580,313,393.60	1,067,083,600.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		156,649,219.80	209,787,752.97
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		40,979,714.85	
收到其他与投资活动有关的现金		15,727,305,215.26	8,044,909,457.91
投资活动现金流入小计		59,954,085,158.04	26,367,549,997.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,370,906,076.00	2,115,719,800.84
投资支付的现金		43,782,437,140.80	22,767,474,518.19
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		3,046,998.60	
支付其他与投资活动有关的现金		17,612,118,773.86	15,383,653,627.85
投资活动现金流出小计		62,768,508,989.26	40,266,847,946.88
投资活动产生的现金流量净额		-2,814,423,831.22	-13,899,297,949.38
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		17,466,472,842.29	16,655,718,023.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		17,216,472,842.29	6,620,726,490.69
取得借款收到的现金		141,713,635,172.40	109,565,991,020.74
收到其他与筹资活动有关的现金		30,111,586,664.78	11,004,271,553.71
筹资活动现金流入小计		189,291,694,679.47	137,225,980,597.94
偿还债务支付的现金		130,761,933,056.50	92,693,575,180.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,511,513,562.61	8,540,357,174.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,152,798,192.93	1,507,078,008.34
支付其他与筹资活动有关的现金		32,348,206,465.27	22,245,273,257.48
筹资活动现金流出小计		173,621,653,084.38	123,479,205,611.82
筹资活动产生的现金流量净额		15,670,041,595.09	13,746,774,986.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		281,235,847.11	151,709,634.99
五、现金及现金等价物净增加额		23,014,898,703.40	11,503,369,342.08
加：期初现金及现金等价物余额		32,774,003,783.87	21,270,634,441.79
六、期末现金及现金等价物余额		55,788,902,487.27	32,774,003,783.87

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黄文印

李胜印

李默印

### 合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：厦门建发集团有限公司	本年金额												所有者权益合计
	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	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计	
一、上年年末余额	6,750,000,000.00	25,318,146,471.84	3,129,435,968.69	—	924,891,199.85	—	2,372,501,765.97	8,631,442.55	18,722,278,273.36	57,215,884,231.27	62,302,868,245.64	119,528,752,466.91	
加：公司政策变更	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
二、本年年初余额	6,750,000,000.00	25,318,146,471.84	3,129,435,968.69	—	924,891,199.85	—	2,372,501,765.97	8,631,442.55	18,722,278,273.36	57,215,884,231.27	62,302,868,245.64	119,528,752,466.91	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
（二）所有者投入和减少资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1.所有者投入的资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2.其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
3.股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
4.其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
（三）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	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
■对母/子/孙/公司投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
■对合/联营/企业投资	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2.提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
3.其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
（五）所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
1.资本公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2.盈余公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
3.盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
4.设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
5.其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
6.其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
四、本年年末余额	6,750,000,000.00	25,318,146,471.84	3,129,435,968.69	—	924,891,199.85	—	2,372,501,765.97	8,631,442.55	18,722,278,273.36	57,215,884,231.27	62,302,868,245.64	119,528,752,466.91	

单位负责人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

黄文印 35020001411133

李印东

李印默





合并所有者权益变动表 (续)

2020年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额										所有者权益合计
	归属母公司所有者权益										
	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	
一、上年年末余额	6,200,000,000.00	1,670,709,944.61		294,734,452.84		1,644,187,157.25	14,005,206.42	11,633,794,921.27	42,734,790,172.99	35,284,281,572.89	78,019,071,745.88
加: 会计政策变更				28,002,647.82				-413,065,859.75	-385,063,211.93	-2,751,607.90	-387,814,819.83
前期差错更正											
二、本年年初余额	6,200,000,000.00	1,670,709,944.61		322,737,100.66		1,644,187,157.25	14,005,206.42	11,220,729,061.52	42,349,726,961.06	35,281,529,964.99	77,631,256,926.05
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	550,000,000.00	679,369,694.70		152,233,142.47		313,830,503.39	1,321,632.00	2,288,720,734.33	9,455,758,725.76	9,524,845,661.93	18,980,604,387.69
(一) 综合收益总额				152,233,142.47				4,610,143,667.59	4,762,377,010.06	4,093,867,168.05	8,856,244,178.11
(二) 所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的资本		1,229,369,694.70						-14,124,421.09	6,685,528,292.48	7,388,696,196.13	14,074,224,488.61
2. 其他权益工具持有者投入资本		1,200,000,000.00							1,200,000,000.00	8,471,193,139.83	9,671,193,139.83
3. 股份支付计入所有者权益的金额									5,470,283,018.87	-1,700,000,000.00	3,770,283,018.87
(三) 专项储备提取和使用											
1. 提取专项储备		29,369,694.70						-14,124,421.09	15,245,273.61	617,503,056.30	632,748,329.91
2. 使用专项储备											
(四) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
其中: 法定盈余公积											
任意盈余公积											
储备基金											
* 企业年金基金											
* 利润归还投资											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者权益的分配											
其他											
(五) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本	550,000,000.00								1,321,632.00	1,678,368.00	3,000,000.00
2. 盈余公积转增资本	550,000,000.00								-990,100,000.00	-1,959,396,070.25	-2,949,496,070.25
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
四、本年年末余额	6,750,000,000.00	2,350,079,639.31		474,970,243.13		1,958,017,660.64	15,326,838.42	13,509,449,795.85	51,805,485,686.82	44,806,375,626.92	96,611,861,313.74

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

黄文印

李胜印

李默印

# 厦门建发集团有限公司

## 2020年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、企业的基本情况

厦门建发集团有限公司(以下简称“本公司或本集团”)原为厦门经济特区建设发展公司,是经厦门市人民政府厦政[1981]第 12 号文,福建省厦门经济特区管委会厦特管字[1981]002 号文批准,于 1980 年 12 月设立的厦门市综合性的国有独资有限公司。1995 年 10 月 31 日,经国家对外经济贸易合作部[1995]外经政审函字第 1970 号文、厦门市经济贸易委员会厦经贸外管[1995]444 号文及厦门市工商局(95)厦工商企变更字第 0077 号文批准,厦门经济特区建设发展公司更名为厦门建发集团有限公司。公司营业执照注册号:91350200154990617T。

截至2020年12月31日,本公司实收资本为人民币67.5亿元,2019年12月16日经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门建发集团有限公司增加注册资本及相应修改公司章程的批复》(厦国资(2019)382号),同意建发集团增加注册资本人民币2亿元,增资后,注册资本由65.5亿元人民币增加至67.5亿元人民币,2020年1月1日建发集团对章程相关条款进行修正,2020年1月8日厦门市市场监督管理局准予变更登记,实收资本情况详见附注八、(四十五)。

#### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址。

本公司组织形式:有限责任公司

本公司注册地址:厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

本公司总部办公地址:厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

#### (二) 公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营涉及进出口及国内贸易、房地产开发与经营、物流服务及实业投资等。

#### (三) 母公司以及集团最终母公司的名称。

本公司的母公司为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会;实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### (四) 财务报告的批准报出者。

本财务报表经公司董事会批准报出。

#### （五） 营业期限

本公司的营业期限为：2000 年 12 月 06 日至 2050 年 12 月 05 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 12 月 31 日的财务状况及 2020 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

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内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。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### （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、（十四）“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及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司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、（十四）“长期股权投资”或本附注四、（九）“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、（十四）“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、（十四）“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） 外币业务和外币报表折算

### 1、 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

### 2、 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折

算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额,作为公允价值变动(含汇率变动)处理,计入当期损益或确认为其他综合收益。

### 3、 外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量,采用现金流量发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

## (九) 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。

### 1、 金融资产的分类、确认和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征,将金融资产划分为:以摊余成本计量的金融资产;以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本集团对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本集团将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

## 2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融

负债的衍生工具)和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,公允价值变动计入当期损益。

被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,该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益,且终止确认该负债时,计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的,本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

## (2) 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,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、 金融资产减值

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

### ①预期信用损失的计量

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

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

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

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

金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

#### A. 应收款项/合同资产

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

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 银行承兑汇票

应收票据组合 2 商业承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收关联方款项、应收政府部门款项

应收账款组合 2 应收其他客户款项

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收合并范围外关联方以及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合 6 应收其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 应收票据组合

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 工程施工项目-已完工未结算资产

合同资产组合 2 未到期质保金

对于划分为组合的合同资产，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收融资租赁款项

长期应收款组合 2 应收分期收款销售商品款项

长期应收款组合 3 应收分期收款提供劳务款项

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

## B. 债权投资、其他债权投资

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

### ②具有较低的信用风险

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

现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风险。

### ③信用风险显著增加

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

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

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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

### ④已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会

做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

#### ⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### ⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

### 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。

#### 6、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。

#### 7、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法详见附注四、（三十）公允价值计量。

#### 8、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。

此类公司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。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### （十）套期工具

为规避某些风险，本集团把某些金融工具作为套期工具进行套期。满足规定条件的套期，本集团采用套期会计方法进行处理。本集团的套期包括公允价值套期、现金流量套期以及对境外经营净投资的套期。

本集团在套期开始时，正式指定套期工具与被套期项目，并准备关于套期关系和本集

团从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。此外，在套期开始及之后，本集团会持续地对套期有效性进行评估。

### 1、公允价值套期

被指定为公允价值套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失计入当期损益。如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得和损失计入其他综合收益。被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。如果被套期项目是以公允价值计量的，则被套期项目因被套期风险形成的利得或损失，无需调整被套期项目的账面价值，相关利得和损失计入当期损益或者其他综合收益。

当本集团撤销对套期关系的指定、套期工具已到期或被出售、合同终止或已行使、或不再符合运用套期会计的条件时，终止运用套期会计。

### 2、现金流量套期

被指定为现金流量套期且符合条件的套期工具，其产生的利得或损失中属于套期有效的部分作为现金流量套期储备，计入其他综合收益，无效套期部分计入当期损益。

如果预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本集团将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。除此之外的现金流量套期，本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

如果预期原计入其他综合收益的净损失全部或部分在未来会计期间不能弥补的，则将不能弥补的部分转出，计入当期损益。

当本集团对现金流量套期终止运用套期会计时，已计入其他综合收益的累计现金流量套期储备，在未来现金流量预期仍会发生时予以保留，在未来现金流量预期不再发生时，从其他综合收益中转出，计入当期损益。

### 3、境外经营净投资套期

境外经营净投资的套期采用与现金流量套期类似的方法进行核算。套期工具的利得或损失中，属于套期有效的部分确认为其他综合收益，套期无效部分的利得或损失则计入当期损益。

已计入其他综合收益的利得和损失，在处置境外经营时，自其他综合收益转出，计入当期损益。

## （十一） 存货

### 1、 存货的分类

存货主要包括库存商品、发出商品、消耗性生物资产、原材料、在产品、包装物、低值易耗品以及开发成本、开发产品等。

### 2、 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价或先进先出法计价。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

### 3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

开发用土地的核算方法：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，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

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：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

### 4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法或分次摊销法摊销。

## （十二） 合同资产及合同负债

本部分内容适用于“已执行新收入准则的公司”（本部分简称“此类公司”）

**自 2020 年 1 月 1 日起适用**

此类公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。此类公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。此类公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

此类公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注四、（九）金融工具。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

**（十三） 合同成本**

本部分内容适用于“已执行新收入准则的公司”（本部分简称“此类公司”）

**自 2020 年 1 月 1 日起适用**

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

此类公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

- ①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。
- ②该成本增加了此类公司未来用于履行履约义务的资源。
- ③该成本预期能够收回。

此类公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，此类公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，此类公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

- ①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备

情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

#### （十四） 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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

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。

对于本集团首次执行企业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、(二十一)“非流动非金融资产减值”。

## (十五) 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。

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

- (1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- (2) 本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本集团首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时）时，该投资性房地产的公

允价值不能持续可靠取得的,对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置,并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时,按照转换当日的公允价值计价,转换当日的公允价值小于原账面价值的,其差额计入当期损益;转换当日的公允价值大于原账面价值的,其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时,以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值,公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时,终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## (十六) 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:

固定资产类别	折旧年限	预计净残值率(%)	年折旧率(%)	折旧方法
房屋及建筑物	10—50	0-10	1.8-10	年限平均法
机器设备	3—15	0-10	6-33.33	年限平均法
运输设备	4—10	0-10	9.5-25	年限平均法
办公设备及电子设备	3—10	0-10	9-33.33	年限平均法
医疗设备	5—10	0-10	9-20	年限平均法
其他设备	5—10	0-10	9-20	年限平均法
固定资产改良支出	受益年限			年限平均法

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、(二十一)“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。

### （十七） 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、（二十一）非流动非金融资产减值。

### （十八） 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。

### （十九） 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、(二十一)“非流动非金融资产减值”。

#### (二十) 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。本集团长期待摊费用在受益期内平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### (二十一) 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、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。

## （二十二） 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、辞退福利以及其他长期职工福利。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。

### （二十三） 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实际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。

### （二十四） 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。

### （二十五） 优先股、永续债等其他金融工具

#### 1、 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

（1） 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

（2） 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本集团只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本集团发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本集团发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

## 2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十八）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本集团作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

## （二十六） 收入

**“尚未执行新收入准则的公司”（本部分简称“此类公司”）的相关会计政策如下：**

### 1、销售商品收入确认时间的具体判断标准

此类公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

此类公司商品销售收入的确认原则为：①此类公司在商品货权已转移并取得货物转移凭据后，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时视为已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并确认商品销售收入。②融资租赁：按照租赁期内各个期间采用实际利率法对未实现融资收益进行分配，确认为各期的融资收入，详见附注四、（二十九）租赁。

### 2、提供劳务收入的确认方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，根据实际依据已完工作的测量或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例或已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

### 3、确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业,收入的金额能够可靠地计量时。分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额:

①利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

**“已经执行新收入准则的公司”（本部分简称“此类公司”）的相关会计政策如下:**

#### **自 2020 年 1 月 1 日起适用**

##### **(1) 一般原则**

收入是此类公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

此类公司在履行了合同中的履约义务,即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权,是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的,此类公司在合同开始日,按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例,将交易价格分摊至各单项履约义务,按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是此类公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额,不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时,如果存在可变对价,此类公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分,此类公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格,该交易价格与合同对价之间的差额,在合同期间内采用实际利率法摊销,对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的,此类公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的,属于在某一时段内履行履约义务;否则,属于在某一时点履行履约义务:

①客户在此类公司履约的同时即取得并消耗此类公司履约所带来的经济利益;

②客户能够控制此类公司履约过程中在建的商品;

③此类公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途,且此类公司在整个合同期间

内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，此类公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。此类公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，此类公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

对于在某一时点履行的履约义务，此类公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品或服务控制权时，此类公司会考虑下列迹象：

- ①此类公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；
- ②此类公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；
- ③此类公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；
- ④此类公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；
- ⑤客户已接受该商品。

#### 销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

#### 质保义务

根据合同约定、法律规定等，此类公司为所销售的商品、所建造的工程等提供质量保证。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准的保证类质量保证，此类公司按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》进行会计处理。对于为向客户保证所销售的商品符合既定标准之外提供了一项单独服务的服务类质量保证，此类公司将其作为一项单项履约义务，按照提供商品和服务类质量保证的单独售价的相对比例，将部分交易价格分摊至服务类质量保证，并在客户取得服务控制权时确认收入。在评估质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独服务时，此类公司考虑该质量保证是否为法定要求、质量保证期限以及此类公司承诺履行任务的性质等因素。

### 主要责任人与代理人

对于此类公司自第三方取得贸易类商品控制权后，再转让给客户，此类公司有权自主决定所交易商品的价格，即此类公司在向客户转让贸易类商品前能够控制该商品，因此此类公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，此类公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

### 应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，此类公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

### 客户未行使的合同权利

此类公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当此类公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，此类公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，此类公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

### 合同变更

此类公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，此类公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

②如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间可明确区分的，此类公司将其视为原合同终止，同时，将原合同未履约部分与合同变更部分合并为新合同进行会计处理；

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，此类公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

### （2）具体方法

#### ①商品销售合同

此类公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。此类公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货

款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移时确认收入。

#### ②房地产销售合同

此类公司房地产业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且此类公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，此类公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

#### ③提供服务合同

此类公司与客户之间的提供服务合同包含物业服务等的履约义务，由于此类公司履约的同时客户即取得并消耗此类公司履约所带来的经济利益，此类公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

#### ④建造合同

此类公司与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务，由于客户能够控制此类公司履约过程中在建的商品，此类公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。此类公司按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，此类公司对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

### （二十七） 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。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。

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助

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；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。

#### **（二十八） 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。

## （二十九） 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。

### 3、 本集团作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### 4、 本集团作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始

直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （三十） 公允价值计量

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

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

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

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

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

#### 1、估值技术

本集团采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

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

#### 2、公允价值层次

本集团将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入

值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

### （三十一） 资产证券化业务

本公司将部分债权收入及应收款项（“信托财产”）证券化，一般将这些资产出售给特定目的实体，由该实体向投资者发行资产支持证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

#### （1） 终止确认证券化资产

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

#### （2） 继续确认证券化资产

本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬时，不终止确认该金融资产；转让该金融资产收到的对价，确认为一项负债。在随后的会计期间，本公司继续确认该金融资产的收益及其相关负债的费用。

#### （3） 继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

① 本公司未保留对该金融资产控制的，在转让日终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

② 本公司保留对该金融资产控制的，在转让日按其继续涉入该金融资产的程度确认有关资产，并相应确认有关负债。

## 五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### （一） 会计政策变更

#### 1、 投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式

为更加客观地反映本集团持有的投资性房地产的真实价值，增强本集团财务信息的准确性，本集团董事会于 2020 年 12 月 30 日召开董事会（厦建发董纪要〔2020〕46 号），审议通过《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》，自 2020 年 10 月 1

日起，对投资性房地产的后续计量模式由成本计量模式变更为公允价值计量模式。变更后的会计政策参见本附注四相关部分。

(1) 投资性房地产后续计量变更对财务报表的影响

①对资产负债表的影响

项 目	2019/12/31	影响数	2020/1/1
投资性房地产	9,197,630,368.86	3,239,352,156.25	12,436,982,525.11
固定资产	10,178,048,200.22	5,553,295.55	10,183,601,495.77
递延所得税资产	5,064,355,727.77	24,043,576.08	5,088,399,303.85
递延所得税负债	877,511,918.17	735,944,491.81	1,613,456,409.98
资本公积	2,350,079,639.31	50,466,549.03	2,400,546,188.34
其他综合收益	474,970,243.13	165,517,810.78	640,488,053.91
盈余公积	1,958,017,660.64	44,180,305.85	2,002,197,966.49
未分配利润	13,509,449,795.85	1,149,427,271.13	14,658,877,066.98
归属于母公司所有者权益	51,805,485,686.82	1,409,591,936.79	53,215,077,623.61
少数股东权益	44,806,375,626.92	1,123,412,599.28	45,929,788,226.20

②对利润表的影响

项 目	调整前	影响数	调整后
营业成本	316,352,036,492.89	-247,815,911.99	316,104,220,580.90
管理费用	1,537,460,551.79	512,248.80	1,537,972,800.59
公允价值变动收益	-22,042,125.28	23,310,515.62	1,268,390.34
所得税费用	3,163,198,761.35	64,200,328.19	3,227,399,089.54
净利润	8,682,239,764.34	206,413,850.62	8,888,653,614.96
归属于母公司所有者的净利润	4,610,143,867.59	118,121,270.55	4,728,265,138.14
少数股东损益	4,072,095,896.75	88,292,580.07	4,160,388,476.82

2、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

本集团董事会于 2020 年 12 月 30 日召开董事会（厦建发董纪要〔2020〕46 号），审议通过《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》，自 2020 年 1 月 1 日

起执行新金融工具准则。变更后的会计政策参见本附注四相关部分。

**(1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更**

① 政策变更对合并资产负债表的影响

项目	2019/12/31	影响数	2020/1/1
交易性金融资产	670,872,059.69	7,688,296,758.19	8,359,168,817.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	97,147,461.51	-97,147,461.51	
一年内到期的非流动资产	2,775,110,986.46	-1,265,000,000.00	1,510,110,986.46
其他流动资产	12,144,144,777.99	-6,107,000,000.00	6,037,144,777.99
可供出售金融资产	5,545,689,605.98	-5,545,689,605.98	
长期股权投资	16,298,109,289.58	118,174,988.95	16,416,284,278.53
其他非流动金融资产	824,779,466.79	6,509,705,063.78	7,334,484,530.57
递延所得税资产	5,088,399,303.85	-2,500,000.00	5,085,899,303.85
短期借款	4,956,361,615.48	874,957.47	4,957,236,572.95
其他应付款	21,677,236,301.82	-207,592,964.37	21,469,643,337.45
其中：应付利息	207,592,964.37	-207,592,964.37	
一年内到期的非流动负债	15,004,081,629.70	206,718,006.90	15,210,799,636.60
递延所得税负债	1,613,456,409.98	198,257,292.96	1,811,713,702.94
其他综合收益	640,488,053.91	-222,789,593.05	417,698,460.86
未分配利润	14,724,442,729.77	1,323,372,043.51	15,982,249,110.49

② 执行新金融工具准则的主要变化和影响如下：

首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

项目	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
<b>摊余成本：</b>				
<b>其他流动资产（原准则）</b>	12,144,144,777.99			
减：转入交易性金融资产		-6,107,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				6,037,144,777.99

项目	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
<b>一年内到期的非流动资产（原准则）</b>	2,775,110,986.46			
减：转出至交易性金融资产		-1,300,000,000.00		
加：可供出售金融资产（原准则）转入		35,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				1,510,110,986.46
<b>其他应付款</b>	21,677,236,301.82			
减：转至短期借款		-874,957.47		
减：转至一年内到期的非流动负债		-206,718,006.90		
按新金融工具准则列示的余额				21,469,643,337.45
<b>短期借款</b>	4,956,361,615.48			
加：自其他应付款转入		874,957.47		
按新金融工具准则列示的余额				4,957,236,572.95
<b>一年内到期的非流动负债</b>	15,004,081,629.70			
加：自其他应付款转入		206,718,006.90		
按新金融工具准则列示的余额				15,210,799,636.60
<b>长期股权投资</b>	16,298,109,289.58			
重新计量：联营合营企业受新金融工具准则影响重新计量			118,174,988.95	
按新金融工具准则列示的余额				16,416,284,278.53
<b>递延所得税资产</b>	5,088,399,303.85			

项目	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
加：新金融工具准则影响重新计量			-2,500,000.00	
按新金融工具准则列示的余额				5,085,899,303.85
<b>递延所得税负债</b>	1,613,456,409.98			
重新计量：新金融工具准则影响重新计量			198,257,292.96	
按新金融工具准则列示的余额				1,811,713,702.94
<b>可供出售金融资产</b>	965,984,995.12			
减：转至其他非流动金融资产		-965,984,995.12		
按新金融工具准则列示的余额				
<b>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（原准则）：</b>				
可供出售金融资产	4,579,704,610.86			
减：转出至其他非流动金融资产		-4,396,526,272.06		
减：转出至交易性金融资产		-183,178,338.80		
按新金融工具准则列示的余额				
<b>以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：</b>				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（原准则）	97,147,461.51			
减：转入交易性金融资产		-97,147,461.51		

项目	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
按新金融工具准则列示的余额				
<b>交易性金融资产（新准则）</b>	670,872,059.69			
加：其他流动资产转入		6,107,000,000.00		
重新计量：按公允价值重新计量			970,957.88	
加：自以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（原准则）转入		97,137,852.90		
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		183,178,338.80		
加：一年内到期的非流动资产（原准则）转入		1,300,009,608.61		
按新金融工具准则列示的余额				8,359,168,817.88
<b>其他非流动金融资产（新准则）</b>	824,779,466.79			
加：自可供出售金融资产（原准则）转入		5,327,511,267.18		
重新计量：按公允价值重新计量			1,182,193,796.60	
按新金融工具准则列示的余额				7,334,484,530.57

③ 首次执行日，金融资产减值准备调节表

计量类别	2019 年 12 月 31 日（变更前合并报表）	重分类	重新计量	2020 年 1 月 1 日（变更后合并报表）
<b>摊余成本：</b>				
可供出售金融资产减值准备	34,600,000.00	-10,000,000.00	-24,600,000.00	

④ 对 2020 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响

项目	合并未分配利润	合并盈余公积	合并其他综合收益
2019 年 12 月 31 日	14,658,877,066.98	2,002,197,966.49	640,488,053.91
1、将其他流动资产重分类为交易性金融资产并重新计量	728,218.40		
2、将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并按新金融工具准则列示的余额	1,183,918,250.96		-214,205,526.97
3、以权益法计量的长期股权投资重新计量	126,759,055.03		-8,584,066.08
4、对递延所得税负债重新计量	-200,514,553.49		
5、对其他综合收益重新计量	212,481,072.61		
2020 年 1 月 1 日	15,982,249,110.49	2,002,197,966.49	417,698,460.86

## (2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”），要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。经该公司 2020 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第五次会议决议，厦门建发股份有限公司于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则。

为执行新收入准则，自 2020 年度起执行新收入准则的公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，这些公司选择仅对在 2020 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2019 年 1 月 1 日）之前或 2020 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2020 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

### ①对 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2019 年 12 月 31 日金额		2020 年 1 月 1 日金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收账款	10,945,819,830.80		10,114,957,233.22	

报表项目	2019 年 12 月 31 日金额		2020 年 1 月 1 日金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
存货	173,529,939,336.67		174,856,577,526.40	
合同资产			827,126,372.58	
其他流动资产	6,037,144,777.99		6,458,816,966.38	
其他非流动资产	300,671,547.19		347,071,218.81	
预收款项	81,338,728,067.62		261,401,020.04	
合同负债			76,626,176,973.10	
其他流动负债	3,193,684,303.46		9,041,124,605.00	
递延收益	221,466,878.71		151,814,841.38	
递延所得税负债	1,811,713,702.94		1,924,388,041.26	
未分配利润	15,982,249,110.49		16,120,607,083.43	
少数股东权益	45,929,788,226.20		46,143,091,549.95	

报表各项目调整情况说明：

说明 1：应收账款、合同资产

本集团将尚未完成的合同中不满足无条件收款权的应收账款重分类为合同资产；

说明 2：存货、合同负债

本集团对于控制权转移与客户支付价款间隔超过一年的预收售房款，判定合同中存在重大融资成分，根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

说明 3：预收款项、合同负债、其他流动负债

本集团将与销售商品和提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债，并将相关的增值税销项税额重分类至其他流动负债。

说明 4：其他流动资产、其他非流动资产、未分配利润、递延所得税负债

本集团将为取得销售合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益，其中：初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的在“其他流动资产”项目中列示；初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期的在“其他非流动资产”项目中列示。对首次执行日尚未完成合同对应的合同取得增量成本累计影响数调整 2020 年年初留存收

益以及财务报表其他相关项目。对已在发生当期税前扣除的合同取得成本确认为一项应纳税暂时性差异，调整递延所得税负债。

### 3、会计政策变更对合并报表的累计影响数

#### (1) 对合并资产负债表的影响

项目	2019/12/31	2020/1/1	累计影响数
交易性金融资产	670,872,059.69	8,359,168,817.88	7,688,296,758.19
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	97,147,461.51		-97,147,461.51
应收账款	10,945,819,830.80	10,114,957,233.22	-830,862,597.58
存货	173,529,939,336.67	174,856,577,526.40	1,326,638,189.73
合同资产		827,126,372.58	827,126,372.58
一年内到期的非流动资产	2,775,110,986.46	1,510,110,986.46	-1,265,000,000.00
其他流动资产	12,144,144,777.99	6,458,816,966.38	-5,685,327,811.61
可供出售金融资产	5,545,689,605.98		-5,545,689,605.98
长期股权投资	16,298,109,289.58	16,416,284,278.53	118,174,988.95
其他非流动金融资产	824,779,466.79	7,334,484,530.57	6,509,705,063.78
投资性房地产	9,197,630,368.86	12,436,982,525.11	3,239,352,156.25
固定资产	10,178,048,200.22	10,183,601,495.77	5,553,295.55
递延所得税资产	5,064,355,727.77	5,085,899,303.85	21,543,576.08
其他非流动资产	300,671,547.19	347,071,218.81	46,399,671.62
短期借款	4,956,361,615.48	4,957,236,572.95	874,957.47
预收款项	81,338,728,067.62	261,401,020.04	-81,077,327,047.58
合同负债		76,626,176,973.10	76,626,176,973.10
其他应付款	21,677,236,301.82	21,469,643,337.45	-207,592,964.37
其中：应付利息	207,592,964.37		-207,592,964.37
一年内到期的非流动负债	15,004,081,629.70	15,210,799,636.60	206,718,006.90
其他流动负债	3,193,684,303.46	9,041,124,605.00	5,847,440,301.54
递延收益	221,466,878.71	151,814,841.38	-69,652,037.33
递延所得税负债	877,511,918.17	1,924,388,041.26	1,046,876,123.09

项目	2019/12/31	2020/1/1	累计影响数
资本公积	2,350,079,639.31	2,400,546,188.34	50,466,549.03
其他综合收益	474,970,243.13	417,698,460.86	-57,271,782.27
盈余公积	1,958,017,660.64	2,002,197,966.49	44,180,305.85
未分配利润	13,509,449,795.85	16,120,607,083.44	2,611,157,287.59
归属于母公司所有者权益合计	51,805,485,686.82	54,454,018,047.02	2,648,532,360.20
少数股东权益	44,806,375,626.92	46,143,091,549.95	1,336,715,923.03

## (2) 对合并利润表的影响

项目	调整前	调整后	累计影响数
营业成本	316,352,036,492.89	316,104,220,580.90	-247,815,911.99
管理费用	1,537,460,551.79	1,537,972,800.59	512,248.80
公允价值变动收益	-22,042,125.28	-45,352,640.90	-23,310,515.62
所得税费用	3,163,198,761.35	3,227,399,089.54	64,200,328.19
净利润（净亏损以“-”号填列）	8,682,239,764.34	8,842,032,583.72	159,792,819.38
归属于母公司所有者的净利润	4,610,143,867.59	4,681,644,106.90	71,500,239.31
少数股东损益	4,072,095,896.75	4,160,388,476.82	88,292,580.07

## (二) 会计估计变更

本集团 2020 年度无应披露的会计估计变更事项。

## (三) 重要前期差错更正

本集团 2020 年度无应披露的重要前期差错更正事项。

## 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3%、5%、6%、9%、10%、13%计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴

税 种	具体税率情况
土地增值税	转让房地产所取得的增值额，超额累进税率30%-60%
企业所得税	按应纳税所得额的25%，外地注册的子公司按当地的税率缴纳企业所得税

## （二）税收优惠及批文

根据财税[2011]58 号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》、国家税务总局公告 2012 年第 12 号《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》、国家税务总局公告 2015 年第 14 号《国家税务总局关于执行<西部地区鼓励类产业目录>有关企业所得税问题的公告》，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税，本公司子公司南宁捷冠汽车有限公司 2020 年度适用该优惠政策。

根据财税[2019]13 号《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本公司子公司武汉建发纸业有限公司、浙江欣益辰科技有限公司等公司 2020 年度适用该优惠政策。

根据财税[2020]31 号《财政部 税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税。本公司子公司建发（海南）有限公司 2020 年度适用该优惠政策。

本集团发生增值税应税销售行为或者进口货物，于 2019 年 1~3 月期间的适用税率为 16%/10%，根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、国家税务总局、海关总署公告[2019]39 号）规定，自 2019 年 4 月 1 日起，适用税率调整为 13%/9%。同时，子公司“厦门建发旅游集团股份有限公司”作为生活性服务业纳税人，自 2019 年 4 月 1 日至 2019 年 9 月 30 日按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额，自 2019 年 10 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日按照当期可抵扣进项税额加计 15%抵减应纳税额。

七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

二级子公司名称	主要 经营地	注册地	企业类型	投资额	业务性质	持股比例(%)		表决权比 例(%)	取得方式	实收资本
						直接	间接			
厦门建发股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	2,547,064,516.68	进出口贸易等	45.89		45.89	投资设立	2,835,200,530.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	1,050,000,000.00	酒店投资、管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	1,050,000,000.00
厦门国际会展控股有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	1,523,064,794.14	会展业务	99.00	1.00	100.00	同一控制下企业合并	150,000,000.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任 公司	厦门	厦门	有限责任公司	400,000,000.00	股权投资与咨询	90.00	10.00	100.00	投资设立	400,000,000.00
厦门建发医疗健康投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	630,000,000.00	投资、管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	630,000,000.00
厦门建发城服发展股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	200,000,000.00	建筑业	95.00	5.00	100.00	投资设立	200,000,000.00
厦门华益工贸有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	7,100,000.00	商品贸易	100.00	0.00	100.00	投资设立	7,100,000.00
武夷山大红袍山庄开发有限公司	厦门	武夷山	有限责任公司	243,800,000.00	房地产开发与经营	46.00		46.00	非同一控制下企业合并	530,000,000.00
福建嘉悦投资发展有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	10,000,000.00	房地产开发与经营	95.00	5.00	100.00	投资设立	10,000,000.00
上海兆御投资发展有限公司	上海	上海	有限责任公司	538,017,355.59	房地产业	100.00		100.00	投资设立	100,000,000.00
建发集团（香港）有限公司	香港	香港	股份有限公司	801,000.00	投资和资产管理	100.00		100.00	投资设立	801,000.00
厦门建发优客会网络科技有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	2,000,000.00	信息传输、软件和信息	20.00	47.08	67.08	投资设立	10,000,000.00

二级子公司名称	主要 经营地	注册地	企业类型	投资额	业务性质	持股比例(%)		表决权比 例(%)	取得方式	实收资本
						直接	间接			
					技术服务业					
厦门建发金融投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	100,000,000.00	股权投资、咨询、管理	90.00	10.00	100.00	投资设立	100,000,000.00
厦门建发文创体育投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	200,000,000.00	租赁和商务服务业	95.00	5.00	100.00	投资设立	200,000,000.00
厦门国际酒业运营中心有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	4,500,000.00	酒、饮料及茶叶类预包装食品批发及零售	95.00	5.00	100.00	投资设立	4,500,000.00
宁夏建发实业发展有限公司	宁夏	宁夏	有限责任公司	10,000,000.00	批发和零售业	100.00		100.00	投资设立	10,000,000.00

注 1：本公司三级（含）以下子公司信息如下：

供应链板块子公司共有 242 家，其中非同一控制下企业合并子公司 17 家，同一控制下企业合并子公司 5 家，直接投资设立子公司 220 家。

建发房产及子公司共有 401 家，其中非同一控制下企业合并子公司 46 家，同一控制下企业合并子公司 1 家，直接投资设立子公司 353 家。

联发集团及子公司共有 165 家，其中非同一控制下企业合并子公司 23 家，同一控制下企业合并子公司 6 家，直接投资设立子公司 135 家。

医疗集团子公司共有 56 家，其中非同一控制下企业合并子公司 15 家，直接投资设立子公司 41 家。

城建集团子公司共有 16 家，其中直接投资设立子公司 15 家，非同一控制下企业合并子公司 1 家。

会展控股子公司共有 23 家，其中直接投资设立子公司 23 家。

旅游集团子公司共有 22 家，其中同一控制下企业合并子公司 3 家，直接投资设立子公司 18 家，划拨转入的子公司 1 家。

新兴板块子公司共有 26 家，其中直接投资设立子公司 24 家，同一控制下企业合并 1 家，非同一控制下企业合并子公司 1 家。

香港建发集团子公司共有 2 家，其中直接投资设立子公司 2 家。

宁夏建发实业发展有限公司子公司共有 1 家，其中直接投资设立子公司 1 家。

其他子公司共有 2 家。

注 2：持有子公司半数以下表决权但仍控制子公司的说明：

建发房产持有泉州兆悦置业有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、上海兆承房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南平市建阳区嘉盈房地产有限公司、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、厦门兆淳置业有限公司、宁德兆行房地产有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限责任公司、连江兆汇洋置业有限公司、无锡建惠房地产开发有限公司、宁德兆茂房地产有限公司的股权比例未超过 50.00%，但由于建发房产拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

联发集团持有泉州世茂世悦置业有限公司、沧鑫（厦门）置业有限公司、九江市桂联房地产开发有限公司、CDMA Australia Pty Ltd.、LFMA Australia Pty Ltd.、福建闽西南城市协作开发集团有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、莆田联融盛置业有限公司、杭州浙芷企业管理有限公司的股权比例未超过 50.00%，但由于联发集团拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

**(二) 重要非全资子公司情况****1、 少数股东**

序号	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
1	建发房产	28.76	120,755.93	39,990.87	737,026.80
2	联发集团	5.00	42,958.97	33,909.86	828,189.37

**2、 主要财务信息**

项 目	本年数		上年数	
	建发房产	联发集团	建发房产	联发集团
流动资产	21,263,825.91	8,601,094.55	15,283,028.22	7,627,648.36
非流动资产	2,331,727.07	1,039,963.61	1,562,182.21	975,331.74
资产合计	23,595,552.98	9,641,058.15	16,845,210.43	8,602,980.09
流动负债	12,305,696.18	5,223,137.56	8,988,336.29	4,377,980.27
非流动负债	6,159,973.44	2,392,966.60	4,128,407.21	2,370,836.10
负债合计	18,465,669.63	7,616,104.16	13,116,743.51	6,748,816.37
营业收入	6,197,877.40	2,390,373.84	3,207,298.83	2,055,610.06
净利润	531,277.15	112,966.36	494,151.43	165,795.52
综合收益总额	597,650.14	110,103.80	490,211.14	169,774.47
经营活动现金流量	592,786.61	501,659.65	1,256,407.79	-672,332.43

**(三) 本年不再纳入合并范围的原子公司**

本期注销的子公司或孙公司：厦门联发电子广场管理有限公司、济南普中汇富置业有限公司、长沙兆悦房地产有限公司、厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）、成都兆悦企业管理有限公司、厦门翔城建设发展有限公司、沈阳建发钢材仓储有限公司、嘉兴建发钢材仓储有限公司、新余建发钢材仓储有限公司、成安县建发钢材仓储有限公司、溧阳建发钢材仓储有限公司、天津建发钢材仓储有限公司、鞍山建发钢材仓储有限公司、太仓建发仓储有限公司、东台市建发仓储有限公司、日照建发仓储物流有限公司、上海建发国际货运代理有限公司、上海建发贸易有限公司、杭州醇铭酒业有限公司、晋江建发酒业有限公司、青岛建发酒业有限公司、厦门建邦资产管理服务有限公司、厦门嘉诚投资发展有限公司、厦门新迪培

训服务有限公司、厦门建发旅游会展控股有限公司、厦门建发星汇电竞体育有限公司、平潭建发拾壹号股权投资合伙企业（有限合伙）。

#### （四） 本年新纳入合并范围的主体

##### 1、 本期新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

###### ① 供应链下属子公司

天津建发能源发展有限公司、四川建发钢材仓储服务有限公司、厦门建发通商电子商务有限公司、建发东方（大连）物产有限公司、新加坡建源供应链管理有限公司、成都建发原材料贸易有限公司、广东宏通科仪有限公司、南京建尔发医疗科技有限公司、建发德尔（北京）医疗科技有限公司、南宁宾骋汽车有限公司、安徽建发纸业纸业有限公司、厦门栢瑞供应链服务有限公司、重庆佰骏供应链服务有限公司、山东佰润纸业纸业有限公司、广州建发国际货运代理有限公司、建发（重庆）实业有限公司、建发（海南）有限公司、建发（杭州）实业有限公司、Evergrow Shipping Co., Limited、Everup Shipping Co., Limited、Peony Shipping Co., Limited、Scorpio Shipping Co., Limited、Libra Shipping Co., Limited、Capricorn Shipping Co., Limited、Aquila Shipping Co., Limited、Aquarius Shipping Co., Limited、Aglaiia Shipping Co., Limited、Erato Shipping Co., Limited。

###### ② 建发房产下属子公司

龙岩利盈房地产开发有限公司、龙岩利恒房地产开发有限公司、厦门兆芸隆房地产开发有限公司、北京兆丰建融置业有限公司、福建兆驰房地产有限公司、杭州兆申房地产开发有限公司、福州兆鸿房地产开发有限公司、厦门景呈珑房地产开发有限公司、厦门景裕珑房地产开发有限公司、成都兆欣麟房地产开发有限公司、建瓯悦城商业管理有限公司、杭州兆欣房地产有限公司、无锡建新房地产开发有限公司、苏州兆达房地产开发有限公司、南京兆祥房地产开发有限公司、厦门兆旭建设发展有限公司、苏州圣宏房地产开发有限公司、苏州欣吉房地产开发有限公司、南平嘉达房地产有限公司、苏州友运房地产开发有限公司、上海兆闵房地产开发有限公司、上海兆仁房地产开发有限公司、莆田品悦装修工程有限公司、厦门兆欣珑房地产开发有限公司、厦门兆和珑房地产开发有限公司、漳州利盛房地产开发有限公司、厦门益华圆投资有限公司、闽侯怡家园物业管理有限公司、南安汇嘉物业管理有限公司、南宁兆盛房地产开发有限公司、张家港建禧房地产开发有限公司、厦门兆鼎珑房地产开发有限公司、厦门兆升珑房地产开发有限公司、太仓建煜企业管理咨询有限公司、上海建发盛高企业发展有限公司、厦门兆裕翔房地产开发有限公司、厦门兆裕盛房地产开发有限公司、蚌

埠建瑞房地产开发有限公司、无锡建腾房地产开发有限公司、厦门广悦建兴商业运营管理有限公司、厦门兆灏隆房地产开发有限公司、无锡建惠房地产开发有限公司、福建兆悦房地产开发有限公司、福州兆裕房地产开发有限公司、佛山市兆悦房地产开发有限公司、宁德兆恒房地产有限公司、厦门利永管理咨询有限公司、贵阳怡家园物业管理有限公司、北京怡创物业管理有限公司、厦门兆益盈房地产开发有限公司、厦门兆利盛房地产开发有限公司、厦门兆隆盛房地产开发有限公司、石狮兆裕置业有限公司、泉州兆源置业有限公司、宁德兆全房地产有限公司、宁德兆茂房地产有限公司、宁德兆荣房地产有限公司、淮安兆丰房地产开发有限公司、福州兆金房地产开发有限公司、厦门兆尊投资有限公司、株洲悦发房地产有限公司、诸暨兆裕房地产有限公司、济南兆泉房地产开发有限公司、南宁兆祥房地产开发有限公司、莆田兆鑫置业有限公司、无锡建升房地产开发有限公司、淮安市建合企业管理有限公司、南京品悦盛装修工程有限公司。

### ③ 联发集团下属子公司

南昌联耀置业有限公司、南昌联盈置业有限公司、厦门联永盛置业有限公司、柳州联泰置业有限公司、南昌联美置业有限公司、厦门联发城铁置业有限公司、柳州联欣置业有限公司、莆田联晟物业服务有限公司、杭州联毓房地产开发有限公司、合肥联辉房地产开发有限公司、南昌联誉房地产开发有限公司、南宁联发盛泰物业服务有限公司、深圳联粤房地产开发有限公司、杭州联阳房地产开发经营有限公司、漳州台商投资区联晟物业服务有限公司、南昌红悦联房地产开发有限公司、南昌联欣美房地产开发有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、莆田联融泰置业有限公司、福州榕裕置业有限公司、莆田联融盛置业有限公司。

### ④ 建发医疗下属子公司

上海建发致为医疗器械有限责任公司、上海致得企业管理有限公司。

### ⑤ 新兴产业下属子公司

厦门建发新兴产业股权投资玖号合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业股权投资拾号合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业股权投资拾壹号合伙企业（有限合伙）、厦门建发巨叶股权投资合伙企业（有限合伙）、C&D NO.7 HOLDINGS LIMITED。

### ⑥ 建发城服下属子公司

厦门建发城服科技有限公司、厦门山海步道景区管理有限公司、厦门建发城远建设工程有限公司、厦门城屹建设有限公司。

## （五） 处置子公司

**1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形**

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
厦门市品传御置业有限公司	3,809,599.03	100.00	股权转让	2020/4/30	股权转让协议履行完毕	1,485,122.74
厦门兆特置业有限公司 (含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)		1.00	被动丧失控制权	2020/6/24	增资协议履行完毕	217,628.38
莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	118,800,000.00	80.00	股权转让	2020/6/23	工商变更	8,776,083.74

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
厦门市品传御置业有限公司						
厦门兆特置业有限公司 (含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)	49.50	286,227,395.34	296,969,846.14	10,742,450.80	参考评估值	

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
莆田联欣盛电商产业园开发有限公司						

**2、其他原因导致丧失对子公司的控制权**

原联发集团下属子公司重庆金江联房地产开发有限公司（简称“重庆金江联”）于 2020 年 9 月 5 日股东会作出决议，对原公司章程中的董事会议事规则进行变更。根据变更后的董事会议事规则，本公司对重庆金江联无法继续实施控制，故不再将重庆金江联纳入并表范围。

原建发房产下属子公司南京荟宏置业有限公司（简称“南京荟宏”）于 2020 年 1 月 2 日股东会作出决议，对原公司章程中的董事会议事规则进行变更。根据变更后的董事会议事规则，本公司对南京荟宏无法继续实施控制，故不再将南京荟宏纳入并表范围。

**（六） 本年发生的同一控制下企业合并情况**

公司名称	合并日	合并日确定依据	账面净资产	交易对价	实际控制人	本年初至合并日的相关情况			
						收入	净利润	现金净增加额	经营活动现金流量净额
建发新兴产业国际投资有限公司	2020/6/5	注①	0.00	港币 1 元	厦门建发新兴产业股权投资有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00

注：①2020 年 6 月 15 日，建发集团国际投资有限公司工商更名为建发新兴产业国际投资有限公司。

**（七） 本年发生的非同一控制下企业合并情况**

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
连江兆汇洋	2020/3/1		40.00	购买	2020/3/1	控制权转移	310,007.59	14,061,833.74
桐庐银悦	2020/6/9		48.00	购买	2020/6/9	控制权转移	40,255.84	7,740,398.93
桐庐兆银	2020/6/9		80.00	购买	2020/6/9	控制权转移		-1,916.62
贵州中天浩宇	2020/8/19		90.00	购买	2020/8/19	控制权转移		8,680,653.35
佰睿健康	2020/7/1	24,000,000.00	100.00	购买	2020/7/1	控制权转移	3,576,615.10	3,210,522.01
厦门恒融晨	2020/6/1		80.00	购买	2020/6/1	控制权转移	609,359.31	- 104,605,435.35
闽西南城协 (含闽西南 智慧城市, 下同)	2019/9/5	400,000,000.00	40.00	在董事会和股东会取得不可撤销的表决权委托,从而获得控制权	2020/11/30	控制权转移		3,355,337.09
新余永越	2020/6/15	114,456,938.78	51.00	购买	2020/6/15	控制权转移		-5,397,015.01
杭州浙芷管 理(含绿城 浙芷,下同)	2020/12/9	107,780,000.00	34.00	购买	2020/12/9	控制权转移		-7,127,395.35
山东致新	2020/6/30	14,500,000.00	100.00	收购股权	2020/6/30	控制权转移	49,335,658.54	1,289,655.13
C&D NO.6 LIMITED	2020/8/3		100%	其他股东撤资	2020/8/3	控制权转移		33,298,518.49
城服科技	2020/3/1		70.00	购买	2020/3/1	控制权转移	2,247,128.70	-1,105,053.80

说明 1: 连江兆汇洋置业有限公司(简称“连江兆汇洋”)、桐庐银悦商业发展有限公司(简称“桐庐银悦”)、桐庐兆银建设发展有限公司(简称“桐庐兆银”)、贵州中天浩宇房地产开发有限公司(简称“贵州中天浩宇”)、厦门市佰睿健康产业有限公司(简称“佰睿健康”)、厦门恒融晨房地产开发有限公司(简称“厦门恒融晨”)、福建闽西南城市协作开发集团有限公司(简称“闽西南城协”)、福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司(简称“闽西南智慧城市”)、新余市永越置业有限公司(简称“新余永越”)、杭州浙芷企业管理有限公司

司（简称“杭州浙芷管理”）、杭州绿城浙芷置业有限公司（简称“绿城浙芷”）、山东致新医疗供应链管理有限公司（简称“山东致新”）、C&D NO.6 LIMITED（简称“C&D 6”）、厦门建发城服科技有限公司（简称“城服科技”）。

**1、合并成本及商誉**

合并成本	连江兆汇洋	桐庐银悦	桐庐兆银	贵州中天浩宇
—现金				
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值				
合并成本合计				
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-101,100.00			
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	101,100.00			

(续)

合并成本	佰睿健康	厦门恒融晨	闽西南城协	新余永越
—现金	24,000,000.00			14,456,938.78
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	22,503,914.36		203,881,941.79	
合并成本合计	46,503,914.36		203,881,941.79	14,456,938.78
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	45,926,355.83	15,248,901.04	203,881,941.79	14,456,938.78
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	577,558.53	-15,248,901.04		

(续)

合并成本	杭州浙芷管理	山东致新	C&D 6	城服科技
—现金	107,780,000.00	9,570,000.00		
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值		4,930,000.00	302,102,569.52	
合并成本合计	107,780,000.00	14,500,000.00	302,102,569.52	

合并成本	杭州浙芷管理	山东致新	C&D 6	城服科技
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	107,780,000.00	10,791,500.85	302,102,569.52	-1,454.97
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		3,708,499.15		1,454.97

**2、被购买方于购买日可辨认资产、负债**

项 目	连江兆汇沣		桐庐银悦		桐庐兆银	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	357,823,000.00	357,823,000.00				
非流动资产						
流动负债	358,075,750.00	358,075,750.00				
非流动负债						
净资产	-252,750.00	-252,750.00				
减：少数股东权益	-151,650.00	-151,650.00				
取得的净资产	-101,100.00	-101,100.00				

(续)

项 目	贵州中天浩宇		佰睿健康		厦门恒融晨	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产			31,524,751.79	31,524,751.79	3,883,060,605.88	3,880,190,458.50
非流动资产			23,642,489.64	15,499,589.64	31,278.17	31,278.17
流动负债			7,205,160.60	7,205,160.60	3,864,030,757.75	3,864,030,757.75
非流动负债			2,035,725.00			
净资产			45,926,355.83	39,819,180.83	19,061,126.30	16,190,978.92
减：少数股东权益					3,812,225.26	3,238,195.78
取得的净资产			45,926,355.83	39,819,180.83	15,248,901.04	12,952,783.14

(续)

项 目	闽西南城协		新余永越		杭州浙芷管理	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,024,267,982.28	1,024,267,982.28	779,554,692.52	779,554,692.52	1,432,865,200.00	1,432,865,200.00
非流动资产	326,048.10	326,048.10	41,900.52	41,900.52		
流动负债	5,184,321.43	5,184,321.43	751,249,654.26	751,249,654.26	1,115,865,200.00	1,115,865,200.00
非流动负债						
净资产	1,019,409,708.95	1,019,409,708.95	28,346,938.78	28,346,938.78	317,000,000.00	317,000,000.00
减：少数股东权益	815,527,767.16	815,527,767.16	13,890,000.00	13,890,000.00	209,220,000.00	209,220,000.00
取得的净资产	203,881,941.79	203,881,941.79	14,456,938.78	14,456,938.78	107,780,000.00	107,780,000.00

(续)

项 目	山东致新医疗供应链管理有限公司		C&D 6		城服科技	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	88,837,648.84	88,837,648.84	66,912,863.12	66,912,863.12		
非流动资产	189,594.86	189,594.86	235,189,706.40	235,189,706.40		
流动负债	78,235,742.85	78,235,742.85				
非流动负债						
净资产	10,791,500.85	10,791,500.85	302,102,569.52	302,102,569.52		
减：少数股东权益						
取得的净资产	10,791,500.85	10,791,500.85	302,102,569.52	302,102,569.52		

(八) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本公司在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易对归属于母公司所有者权益和少数股东权益的影响金额详见附注八、(四十七)及附注八、(五十)。

## 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（各项目的“年初余额”已体现因 2020 年度首次执行修订后的【收入、金融工具】会计准则而对 2019 年度财务报表所列该年年末数进行调整的影响，详见本附注五“会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明”），“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“上年”指 2019 年度，“本年”指 2020 年度。

### （一）货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	1,264,897.73	1,334,588.93
银行存款	54,632,090,093.86	32,386,162,183.62
其他货币资金	4,520,411,546.56	6,591,993,845.93
合 计	59,153,766,538.15	38,979,490,618.48
其中：存放在境外的款项总额	975,368,378.03	1,027,289,372.30

注1：其他货币资金期末余额4,520,411,546.56元，主要系银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、项目施工保证金、存出投资款等。

注2：银行存款中不能随时用于支付的存款19,590,796.89元，其他货币资金中不能随时用于支付的存款3,345,273,253.99元，合计3,364,864,050.88元在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

注3：截至2020年12月31日，除上述受限外，本集团不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

### （二）交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,538,817,430.77	8,359,168,817.88
其中：债务工具投资	2,210,907,561.20	7,925,471,815.56
权益工具投资	327,909,869.57	433,697,002.32
合 计	2,538,817,430.77	8,359,168,817.88

注：权益工具投资主要系本集团持有的上市公司股票，债务工具投资主要系本集团持

有的银行理财产品及资产支持证券。

**(三) 衍生金融资产**

项 目	年末余额	年初余额
期货合约	62,389,520.00	1,606,602.99
远期外汇合约	17,704,107.06	4,072,865.54
套期工具	494,269,242.91	9,110,067.61
合 计	574,362,869.97	14,789,536.14

**(四) 应收票据**

1、 应收票据分类

种 类	年末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	125,657,006.85	907,395.35	124,749,611.50
商业承兑汇票	341,824,911.19	17,961,127.93	323,863,783.26
合 计	467,481,918.04	18,868,523.28	448,613,394.76

(续)

种 类	年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	89,681,793.30	327,184.13	89,354,609.17
商业承兑汇票	88,318,641.98	2,575,624.77	85,743,017.21
合 计	178,000,435.28	2,902,808.90	175,097,626.38

2、 年末已质押的应收票据

种 类	年末已质押金额
银行承兑汇票	23,812,419.90
合 计	23,812,419.90

3、 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	7,363,965.15	5,093,627.22

种 类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
商业承兑汇票	9,987,060.06	226,353,667.88
合 计	17,351,025.21	231,447,295.10

注：已背书或贴现的银行承兑汇票若是由信用等级较高的银行承兑及已背书或贴现的商业承兑汇票并签署无追索权协议，信用风险和延期付款风险很小，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认；已背书或贴现的银行承兑汇票若是由信用等级不高的银行承兑或由信用等级较高的银行承兑但签署有追索权协议，票据相关的信用风险和延期付款风险仍没有转移，故未终止确认。

4、 应收票据坏账准备

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	467,481,918.04	100.00	18,868,523.28	4.04
合 计	467,481,918.04	100.00	18,868,523.28	4.04

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	178,000,435.28	100.00	2,902,808.90	1.63
合 计	178,000,435.28	100.00	2,902,808.90	1.63

(1) 本年计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或 转回	核销	合并增加	
商业承兑汇票	2,575,624.77	15,385,503.16				17,961,127.93
银行承兑汇票	327,184.13	579,961.22			250.00	907,395.35
合计	2,902,808.90	15,965,464.38			250.00	18,868,523.28

(五) 应收账款

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	9,947,968,771.85	99.66	375,841,151.18	3.78
单项计提坏账准备的应收账款	33,619,277.47	0.34	33,619,277.47	100.00
合 计	9,981,588,049.32	100.00	409,460,428.65	—

(续)

种 类	年初数			
	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	10,542,028,504.89	99.79	427,071,271.67	4.05
单项计提坏账准备的应收账款	22,536,038.00	0.21	22,536,038.00	100.00
合 计	10,564,564,542.89	100.00	449,607,309.67	—

1、按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	9,151,578,818.96
1 至 2 年	652,350,570.67
2 至 3 年	87,184,586.00
3 至 4 年	53,773,647.41
4 至 5 年	31,017,385.50
5 年以上	5,683,040.78

账 龄	年末余额
小 计	9,981,588,049.32
减：坏账准备	409,460,428.65
合 计	9,572,127,620.67

2、按坏账计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	33,619,277.47	0.34	33,619,277.47	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：					
组合 1	50,147,867.39	0.50			50,147,867.39
组合 2	9,897,820,904.46	99.16	375,841,151.18	3.80	9,521,979,753.28
合 计	9,981,588,049.32	—	409,460,428.65	—	9,572,127,620.67

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用 损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	22,536,038.00	0.21	22,536,038.00	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中：					
组合 1	27,954,658.90	0.27			27,954,658.90
组合 2	10,514,073,845.99	99.52	427,071,271.67	4.06	10,087,002,574.32

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
合计	10,564,564,542.89	—	449,607,309.67	—	10,114,957,233.22

3、 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	预期信用损失率 (%)	计提理由
浙江腾盈进出口有限公司	14,589,067.22	14,589,067.22	100.00	预计无法收回
敦信控股有限公司	10,660,000.00	10,660,000.00	100.00	预计无法收回
其他零星客户	8,370,210.25	8,370,210.25	100.00	预计无法收回
合计	33,619,277.47	33,619,277.47	—	—

4、 按组合 2 计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	9,105,791,263.24	92.00	253,560,429.69
1-2 年 (含 2 年)	639,079,356.36	6.45	42,464,210.65
2-3 年 (含 3 年)	75,168,705.66	0.76	25,549,918.16
3-4 年 (含 4 年)	41,558,461.94	0.42	24,151,490.67
4-5 年 (含 5 年)	30,540,076.48	0.31	24,432,061.23
5 年以上	5,683,040.78	0.06	5,683,040.78
合计	9,897,820,904.46	—	375,841,151.18

(续)

账龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	10,013,054,518.54	95.24	331,042,648.57

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1-2 年 (含 2 年)	362,057,400.78	3.44	30,457,231.59
2-3 年 (含 3 年)	77,510,021.06	0.74	24,708,056.08
3-4 年 (含 4 年)	44,621,544.92	0.42	25,086,406.31
4-5 年 (含 5 年)	5,267,158.05	0.05	4,213,726.44
5 年以上	11,563,202.64	0.11	11,563,202.68
合 计	10,514,073,845.99	—	427,071,271.67

5、 本年实际核销的应收账款情况

本年实际核销的应收账款金额为 696,139.81 元。

6、 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 653,979,854.86 元，占应收账款年末余额合计数的比例 6.55 %，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 21,070,771.14 元。

7、 由金融资产转移而终止确认的应收账款

债务人名称	终止确认金额	与终止确认相关的利得和损失（损失以“-”填列）
应收沈阳医学院附属第二医院销售商品款	3,000,000.00	98,237.50
合 计	3,000,000.00	98,237.50

(六) 应收款项融资

种 类	年末余额	年初余额
应收票据	272,059,918.70	482,341,292.25
合 计	272,059,918.70	482,341,292.25

注 1：不存在客观证据表明本集团应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

注 2：年末本集团不存在已质押的应收款项融资。

(七) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	26,873,495,690.81	99.47	16,333,145,269.40	98.51
1-2 年 (含 2 年)	118,247,799.56	0.44	89,990,101.84	0.54
2-3 年 (含 3 年)	17,734,751.86	0.07	31,596,514.45	0.19
3 年以上	4,400,819.04	0.02	125,838,442.04	0.76
合 计	27,013,879,061.27	100.00	16,580,570,327.73	100.00

2、账龄超过 1 年的大额预付款项情况

单位名称	年末余额	未及时结算的原因
ABB (HONGKONG) LIMITED	21,426,876.00	预付造船款
LEI SHING HONG MACHINERY LIMITED	14,542,716.00	预付造船款
ROLLS-ROYCE MARINE AS	12,723,147.60	预付造船款
靖江南洋船舶制造有限公司	11,993,730.06	预付造船款
合 计	60,686,469.66	—

3、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

本年欠款方归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 6,078,961,255.40 元，占预付款项年末余额合计数的比例 22.50%。

(八) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款项	30,425,899,427.97	27,892,959,423.28
合 计	30,425,899,427.97	27,892,959,423.28

1、其他应收款项

(1) 按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额
1 年以内 (含 1 年)	20,302,775,266.82
1 至 2 年	7,125,978,555.41
2 至 3 年	1,645,682,590.75

账 龄	年末余额
3 至 4 年	1,636,101,306.36
4 至 5 年	95,723,925.74
5 年以上	370,198,708.42
小 计	31,176,460,353.50
减：坏账准备	750,560,925.53
合 计	30,425,899,427.97

## (2) 按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	26,535,472,162.87	25,191,118,784.64
保证金及押金	3,993,051,168.42	2,612,046,690.09
土地熟化投资资金	53,020,000.00	203,810,000.00
应收出口退税	51,730,679.29	76,146,618.83
代收代付款	179,325,064.56	180,148,737.17
涉诉款项	281,249,197.67	129,368,106.53
应收担保代位追偿款	2,978,688.82	5,661,604.12
政府补助	3,711,058.09	6,414,943.03
其他	75,922,333.78	13,991,130.54
小 计	31,176,460,353.50	28,418,706,614.95
减：坏账准备	750,560,925.53	525,747,191.67
合 计	30,425,899,427.97	27,892,959,423.28

## (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
年初余额	169,960,327.82	235,293,489.51	120,493,374.34	525,747,191.67
年初余额在本年:				

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	合计
——转入第二阶段				
——转入第三阶段	-236,523.55		236,523.55	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-10,644,108.49	-9,798,781.34	258,080,300.57	237,637,410.74
本年转回			2,835,049.88	2,835,049.88
本年转销				
本年核销	1,980.02		9,675,303.91	9,677,283.93
其他变动	-311,343.07			-311,343.07
年末余额	158,766,372.69	225,494,708.17	366,299,844.67	750,560,925.53

(4) 本年实际核销的其他应收款项情况

本年实际核销的其他应收款金额为 9,677,283.93 元。

(5) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项 合计的比例(%)	坏账准备
北京融创建投房地产集团有限 公司	合作方往来款	2,361,999,020.00	2 年以内	7.58	2,361,999.02
龙岩佰颐融房地产开发有限公 司	合作方往来款	1,415,371,997.76	1 年以内	4.54	1,415,372.00
武汉地产控股有限公司	合作方往来款	1,303,392,717.12	1 年以内	4.18	1,303,392.72
深圳安创投资管理有限公司	合作方往来款	1,247,744,003.09	1 年以内	4.0	1,247,744.00
贵州中天瑞铭房地产开发有限 公司	合作方往来款	983,176,133.12	1 年以内	3.15	983,176.13
合 计	—	7,311,683,871.09	—	23.45	7,311,683.87

## (6) 涉及政府补助的其他应收款项

单位名称	政府补助项目名称	年末余额	年末账龄	预计收取的时间、 金额及依据
辽宁建发物资有限公司	本溪湖经济开发区 产业税收扶持资金	3,711,058.09	1 年以内	收取时间：2021 年 1 月 金额：371.11 万元 依据：本溪市溪湖区工 业和信息化局[2020]48 号、52 号文件
合 计	—	3,711,058.09	—	—

## (九) 存货

## 1、 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	188,569,811,271.99	1,896,752,560.35	186,673,058,711.64
开发产品	21,074,586,212.83	788,176,950.18	20,286,409,262.65
库存商品	15,354,804,846.32	330,595,026.93	15,024,209,819.39
其中：被套期项目	1,001,365,668.12		1,001,365,668.12
原材料	64,830,961.83		64,830,961.83
发出商品	282,370,731.68	109,429.47	282,261,302.21
消耗性生物资产	4,568,090.52		4,568,090.52
合同履约成本	7,014,809.64		7,014,809.64
周转材料	2,514,313.13		2,514,313.13
合 计	225,360,501,237.94	3,015,633,966.93	222,344,867,271.01

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	154,417,949,243.48	771,782,862.01	153,646,166,381.47
开发产品	9,810,584,955.55	244,474,734.80	9,566,110,220.75

项 目	年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	11,877,546,991.96	385,853,181.87	11,491,693,810.09
其中：被套期项目	291,823,223.38		291,823,223.38
原材料	65,450,853.16		65,450,853.16
发出商品	75,788,957.19		75,788,957.19
消耗性生物资产	4,662,697.71		4,662,697.71
合同履约成本	2,954,790.35		2,954,790.35
周转材料	3,749,815.68		3,749,815.68
合 计	176,258,688,305.08	1,402,110,778.68	174,856,577,526.40

注：

(1) 被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、(六十七)所有权和使用权受到限制的资产。

## 2、 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	771,782,862.01	1,435,173,150.52		66,809,366.56	243,394,085.62	1,896,752,560.35
开发产品	244,474,734.80	515,090,656.65	243,394,085.62	202,715,078.82	12,067,448.07	788,176,950.18
库存商品	385,853,181.87	32,259,899.82		87,518,054.76		330,595,026.93
发出商品		109,429.47				109,429.47
合计	1,402,110,778.68	1,982,633,136.46	243,394,085.62	357,042,500.14	255,461,533.69	3,015,633,966.93

## 3、 存货年末余额中借款费用资本化情况

截至 2020 年 12 月 31 日，期末存货余额中借款费用资本化金额 6,600,246,503.77 元。

## 4、 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
安徽·磐龙院	2020 年	2024 年	待定	709,518,884.89			709,518,884.89
北京·长安和玺	2020 年	2023 年	42.14	3,700,805,215.42			3,700,805,215.42
常熟·尚虞院	2019 年	2021 年	13.90	1,322,859,527.92	1,022,521,126.28		1,322,859,527.92

项目名称	开工 时间	预计竣 工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
成都·麓岭汇	2018 年	2016-2022 年	18.99	630,835,060.76	1,321,947,679.78		630,835,060.76
成都·千岛国际	2018 年	2012-2021 年	20.45	460,621,908.98	1,095,067,478.59		460,621,908.98
成都·央玺	2020 年	2022 年	83.93	5,282,410,099.58			5,282,410,099.58
鄂州·红莲半岛	2020 年	2023 年	52.82	801,944,767.14	741,032,032.54		801,944,767.14
鄂州·红墅东方 4 号	2018 年	2020 年	1.44		136,697,773.40		
鄂州·红墅东方 6 号二期	待定	待定	0.66	14,732,617.14	14,832,763.86		14,732,617.14
鄂州·红韵天	2018 年	2020 年	10.06		598,423,078.02		
鄂州·阅山湖	待定	待定	17.19	404,265,476.36	398,900,960.46		404,265,476.36
佛山·建发和鸣苑	2020 年	2023 年	21.69	1,203,130,001.25			1,203,130,001.25
福州·和禧公馆	2021 年	2022 年	10.35	21,767,211.77			21,767,211.77
福州·建发国际汇成	2019 年	2022 年	34.92	921,881,542.69	906,183,898.99		921,881,542.69
福州·建发领赋新苑	2019 年	2020 年	10.03		920,907,677.06		
福州·建发领墅	2016 年	项目停工	11.00	920,895,031.48	918,873,021.75		920,895,031.48
福州·建发榕墅湾	2018 年	2021 年	34.37	3,386,821,036.12	3,384,307,274.29	795,155,378.24	2,591,665,657.88
福州·建发央著	2018 年	2020 年	24.68		2,391,548,511.25		
福州·养云公馆	2020 年	2022 年	38.75	157,952,061.47			157,952,061.47
赣州·君悦华府	2018 年	2020 年	4.22		281,395,865.70		
赣州·雍榕华府	2017 年	2020 年	14.80		737,043,407.09		
广州·建发央玺	2018 年	2021 年	53.74	5,373,933,163.03	4,941,770,167.95		5,373,933,163.03
贵阳·建发央著	2020 年	2022 年	16.75	1,231,522,933.05			1,231,522,933.05
桂林·联发悦溪府二期	2018 年	2021 年	5.43	308,447,465.28	265,433,933.42		308,447,465.28
桂林·联发悦溪府一期	2018 年	2020 年	4.73		311,560,107.62		
桂林·乾景御府	2019 年	2021 年	10.00	786,625,876.83	592,357,273.05		786,625,876.83
杭州·藏珑大境	2018 年	2021 年	37.57	3,385,677,408.85	2,903,933,806.00		3,385,677,408.85
杭州·藏珑玉墅	2017 年	2020 年	11.57		1,166,236,595.28		
杭州·富政储出(2019)14 号	2020 年	2023 年	待定	11,066,680.62			11,066,680.62
杭州·三墩北	2018 年	2020-2021 年	57.03	51,198,220.70	5,033,792,406.04		51,198,220.70

项目名称	开工 时间	预计竣 工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
杭州·书香印翠	2020年	2022年	24.30	2,224,597,878.22			2,224,597,878.22
杭州·桐庐天悦府	2020年	2022年	23.77	1,343,949,019.46			1,343,949,019.46
杭州·桐庐银悦	2020年	2021年	10.74	197,635,199.44			197,635,199.44
杭州·溪语宸庐	2020年	2022年	31.00	2,083,231,911.82	998,628,443.69		2,083,231,911.82
杭州·云锦天章	2018年	2020年	14.15		907,941,495.76		
合肥·君悦风华	2020年	2022年	15.33	1,022,459,999.55			1,022,459,999.55
合肥·雍龙府二期	2018年	2021年	21.90	2,173,991,641.50	1,946,408,377.17		2,173,991,641.50
济南·长清银丰公馆	待定	待定	待定	13,168,461.60			13,168,461.60
建瓯·建发玺院	2018年	2020年	8.57		791,052,772.88		
建瓯·建发延平玺院	2019年	2022年	22.65	1,548,909,708.29	1,067,533,772.51		1,548,909,708.29
建瓯·建发悦城	2017年	2020年	5.51		566,970,214.25		
建阳·建发央著	2018年	2020年	12.32		619,401,482.82		
建阳·建阳西区生态城 B-13	待定	待定	待定	2,692,660.55			2,692,660.55
建阳·建阳西区生态城 B-22	待定	待定	待定	4,366,972.49			4,366,972.49
江门·悦澜山二期	2018年	2020-2021年	8.69	645,212,181.50	680,772,293.00	7,166,814.86	638,045,366.64
江门·悦澜山一期	2018年	2020-2021年	8.45	177,369,828.54	866,567,792.33	5,684,430.52	171,685,398.02
晋江·世茂云城	2018年	2021年	20.00	1,454,346,367.59	1,153,291,335.95		1,454,346,367.59
九江·君悦湖	2018年	2021年	10.46	654,684,618.95	435,944,167.56		654,684,618.95
九江·君悦江山	2018年	2021年	21.00	1,407,384,647.79	1,124,960,046.16		1,407,384,647.79
九江·浔阳府	2018年	2020-2021年	23.00	820,973,519.62	1,574,272,680.93		820,973,519.62
连江·建发玺院	2018年	2020年	3.11		317,669,614.79		
连江·建发浹郡	2019年	2021年	7.79	632,375,331.31	454,110,082.57		632,375,331.31
连江·融侨山海大观	2018年	2021年	14.66	938,493,525.88	753,337,553.80		938,493,525.88
连江·书香府	2020年	2022年	13.55	914,939,438.76			914,939,438.76
柳州·滨江壹号三期	2017年	2020年	12.97		413,377,210.86		
柳州·君悦朝阳	2020年	2022年	16.00	383,750,792.08	147,943,449.77		383,750,792.08
柳州·君悦华庭	2020年	2021年	3.80	226,016,335.33	114,978,913.03		226,016,335.33

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
柳州·君悦兰亭	2018年	2020年	16.20		1,246,082,002.76		
柳州·君悦天成	2020年	2022年	5.50	359,504,722.61	130,206,884.70		359,504,722.61
柳州·君悦天御	2020年	2023年	待定	324,329,284.32			324,329,284.32
柳州·鹿寨代建项目	待定	待定	待定	976,034.37			976,034.37
柳州·山水间	2020年	2022年	21.44	967,566,966.86	175,948,292.24		967,566,966.86
柳州·社湾村城中村改造项目	待定	待定	待定	50,000,000.00			50,000,000.00
柳州·水南村	待定	待定	待定	161,287,170.35	70,287,170.35		161,287,170.35
柳州·窑埠项目一期	待定	待定	待定	1,221,378.39			1,221,378.39
龙岩·建发首院	2018年	2020年	18.66		1,269,879,585.00		
龙岩·泱著	2020年	2022年	9.30	752,038,076.69			752,038,076.69
南昌·君悦首府	2020年	2022年	40.54	2,919,336,283.53	2,486,922,397.80		2,919,336,283.53
南昌·时代天骄	2018年	2021年	9.35	812,918,106.32	630,242,492.73		812,918,106.32
南昌·时代天阶	待定	待定	待定	218,959,325.93	201,815,035.68		218,959,325.93
南昌·时代天悦	2020年	2022年	11.00	603,099,656.78			603,099,656.78
南昌·西岸春风	2020年	2022年	10.81	738,574,544.16	611,490,754.11		738,574,544.16
南昌·云玺台	2020年	2023年	13.05	778,612,244.51			778,612,244.51
南昌县·DAJ2020024号	待定	待定	待定	365,374,293.16			365,374,293.16
南京·G46项目	待定	待定	待定		2,154,042,458.40		
南京·翡翠方山	2018年	2020年	16.10		1,529,582,604.41		
南京·南京琨和府	2020年	2022年	39.00	2,951,421,053.79			2,951,421,053.79
南京·润锦园	2018年	2020-2021年	21.86	332,120,551.94	1,606,630,259.65		332,120,551.94
南京·云启雅庭	2020年	2023年	35.00	2,360,747,031.47	2,118,552,738.54		2,360,747,031.47
南宁·和玺	待定	待定	待定	72,610,274.53			72,610,274.53
南宁·建发江南悦府	2018年	2022年	9.24	263,922,275.84	36,118,785.41		263,922,275.84
南宁·建发双玺	2019年	2022年	34.30	2,706,863,244.69	233,100,000.00		2,706,863,244.69
南宁·建发央玺	2019年	2023年	40.34	3,428,191,830.74	2,915,353,016.73		3,428,191,830.74
南宁·建发悦玺	2018年	2021年	25.41	1,688,302,401.59	1,243,521,710.63		1,688,302,401.59

项目名称	开工 时间	预计竣 工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
南宁·联发君悦	2017 年	2020 年	3.12		248,778,325.25		
南宁·联发臻境	2019 年	2021 年	23.00	1,619,383,776.04	1,396,720,686.53		1,619,383,776.04
南宁·西棠春晓	2017 年	2020 年	13.25		1,182,370,180.63		
南宁·央著	2020 年	2022 年	11.14	862,178,501.46			862,178,501.46
南平·和玺小区	2020 年	2022 年	7.90	449,212,813.25			449,212,813.25
南平·建阳和鸣小区	2020 年	2022 年	8.25	20,470,041.20			20,470,041.20
宁德·2020P04 地块	待定	待定	17.86	890,119,207.92			890,119,207.92
宁德·和玺	2020 年	2023 年	23.41	1,391,041,703.18			1,391,041,703.18
宁德·建发天行玺院	2019 年	2021 年	19.85	1,645,171,748.54	1,222,238,896.23		1,645,171,748.54
莆田·PS 拍-2020-28 号地块	待定	待定	待定	32,820,000.00			32,820,000.00
莆田·电商未来城	2015 年	2020 年	20.48		77,228,008.16		
莆田·建发央誉	2019 年	2021 年	14.10	1,352,175,161.10	1,130,692,164.29		1,352,175,161.10
莆田·建发央著	2019 年	2020 年	13.86		1,111,768,433.88		
莆田·君领兰溪	2019 年	2020 年	4.67		372,469,600.47		
莆田·君领天玺二期	2020 年	2022 年	13.00	1,121,818,286.39	1,013,101,955.96		1,121,818,286.39
莆田·君领天玺一期	2018 年	2020 年	17.24		1,617,382,092.07		
莆田·磐龙府	2019 年	2022 年	34.04	2,662,932,348.67	2,032,634,590.75		2,662,932,348.67
莆田·尚书第	2018 年	2020 年	4.64		425,564,823.47		
莆田·世茂云图	2019 年	2021 年	4.52	350,440,831.41	284,030,684.73		350,440,831.41
莆田·雍景湾	2020 年	2022 年	11.70	933,228,156.75	722,405,789.53		933,228,156.75
泉州·泊月小区	2020 年	2023 年	14.00	542,766,755.25			542,766,755.25
泉州·海峡 1 号二期	2018 年	2020 年	6.88		525,075,350.91		
泉州·珑璟湾	2017 年	2020 年	28.59		338,234,217.15		
泉州·石狮泱著	2020 年	2023 年	13.00	393,031,515.24			393,031,515.24
三明·建发燕郡	2016 年	2020 年	7.47		717,979,913.33		
厦门·2019HP01	2020 年	2021 年	29.04	2,771,702,835.23	2,422,554,726.32		2,771,702,835.23
厦门·X2020P01	2021 年	2023 年	8.80	520,000,000.00			520,000,000.00

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
厦门·H2019P03	待定	待定	待定		1,450,000,240.00		
厦门·和玺	2020年	2023年	23.94	1,679,184,352.39			1,679,184,352.39
厦门·嘉和府	2020年	2022年	29.38	2,592,123,810.56			2,592,123,810.56
厦门·建发文澜和著	2020年	2022年	27.16	2,456,723,413.48			2,456,723,413.48
厦门·建发玺樾	2018年	2020-2021年	72.71	2,167,370,796.45	6,645,245,960.33		2,167,370,796.45
厦门·建发央著二期	2018年	2020年	30.20		3,047,300,497.11		
厦门·缦云	2020年	2024年	42.14	3,606,612,561.65			3,606,612,561.65
厦门·上湖洪塘安置房	待定	待定	待定		792,387.06		
厦门·时代天境	2020年	2022年	12.31	913,710,171.36			913,710,171.36
厦门·书香府邸	2020年	2023年	25.94	1,958,092,458.12			1,958,092,458.12
厦门·五缘映月	2020年	2023年	30.99	2,844,884,532.60			2,844,884,532.60
厦门·养云	2020年	2022年	89.48	8,381,299,006.67			8,381,299,006.67
厦门·中央公园	2018年	2021年	40.00	3,498,439,518.23	3,221,487,963.82		3,498,439,518.23
上海·建金名苑	2019年	2022年	30.64	2,419,617,230.56	1,852,549,415.29		2,419,617,230.56
上海·浦上湾	2020年	2022年	17.04	1,280,925,190.97			1,280,925,190.97
上海·西郊金茂府	2016年	2020年	56.66		5,743,421,902.96		
上海·云锦湾	2020年	2022年	34.38	2,672,318,388.09			2,672,318,388.09
深圳·天境	2021年	2023年	34.08	2,548,122,838.00			2,548,122,838.00
深圳·璟悦轩	2018年	2021年	23.19	960,267,745.86	852,146,464.70		960,267,745.86
苏州·春江泊月	2019年	2022年	12.50	870,141,773.07	640,396,915.56		870,141,773.07
苏州·独墅湾	2016年	2020年	57.38		1,188,270,340.54		
苏州·风起和鸣雅苑	2020年	2022年	39.43	2,656,671,473.46			2,656,671,473.46
苏州·生态新城	2021年	2025年	62.52	3,526,115,640.50			3,526,115,640.50
苏州·棠颂	2018年	2022年	24.26	2,065,201,382.62	1,801,826,410.78		2,065,201,382.62
苏州·悦江南雅苑	2020年	2022年	32.60	2,354,405,640.76	1,808,293,058.60		2,354,405,640.76
太仓·都会之光	2018年	2020-2021年	16.41	650,501,061.96	1,506,949,265.38		650,501,061.96
太仓·建发天境湾	2020年	2022年	25.65	2,137,672,050.04	1,734,530,465.96		2,137,672,050.04

项目名称	开工 时间	预计竣 工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
太仓·建发央誉	2017年	2020年	10.92		1,074,476,580.08		
天津·锦里	2019年	2021年	34.25	2,392,028,211.26	1,990,159,915.12		2,392,028,211.26
天津·荣颂庭院	2017年	2021年	31.27	2,534,531,022.47	2,242,824,784.12	797,012,309.30	1,737,518,713.17
天津·禹洲悦府	2017年	2020年	8.09		754,909,114.60		
无锡·泊月湾	2020年	2022年	33.34	2,603,929,807.51			2,603,929,807.51
无锡·建发玖里湾	2018年	2020年	51.23		3,052,942,368.49		
无锡·金玥湾	2020年	2023年	27.27	1,674,079,454.49			1,674,079,454.49
无锡·静学和鸣	待定	待定	待定	387,700.00			387,700.00
无锡·上院	2020年	2023年	48.27	3,556,255,543.62			3,556,255,543.62
武汉·璞悦府	2020年	2022年	17.17	1,027,121,884.92	944,867,497.04		1,027,121,884.92
武汉·玺悦	2019年	2021年	21.10	1,878,885,005.97	1,479,302,549.55		1,878,885,005.97
武汉·云璟	2020年	2023年	26.92	1,425,230,039.51	1,323,911,139.68		1,425,230,039.51
悉尼·71WindsorRoad	待定	待定	待定	62,514,512.24	61,719,363.94		62,514,512.24
悉尼·首府	2018年	2022年	9.83	356,871,728.88	288,241,362.57		356,871,728.88
悉尼·西南地块	2020年	2023年	100.31	1,257,932,536.64	1,184,415,100.17		1,257,932,536.64
悉尼·中央公园	2024年	2024年	4.50	383,317,705.58	357,942,672.19		383,317,705.58
仙游·建发玺院	2019年	2021年	12.69	719,811,018.20	488,036,175.82		719,811,018.20
新余·东地块	待定	待定	6.84	314,692,283.86			314,692,283.86
新余·永康状元府	2020年	2023年	10.45	496,837,788.60			496,837,788.60
永泰·世外梧桐	2013年	2023年	18.69	608,876,063.58	487,462,630.82		608,876,063.58
张家港·和玺	2020年	2023年	35.00	1,962,940,386.36			1,962,940,386.36
张家港·泱誉	2018年	2020年	23.50		2,266,592,640.80		
张家港·御璟湾	2019年	2024年	39.59	1,753,692,732.00	531,740,315.18		1,753,692,732.00
张家港·御龙湾	2017年	2020年	25.50		1,694,454,618.69		
漳浦·建发玺院	2019年	2022年	19.86	1,441,002,836.34	746,536,124.12		1,441,002,836.34
漳州·2019P12	2020年	2022年	10.28	902,267,899.17	482,610,641.88		902,267,899.17
漳州·和著	2020年	2022年	8.15	551,766,133.87			551,766,133.87

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
漳州·建发玺院	2018年	2020年	19.74		2,010,479,910.84		
漳州·建发央誉	2019年	2022年	15.82	1,277,764,030.91	1,060,111,117.53		1,277,764,030.91
漳州·建发央著	2019年	2020年	13.43		1,222,227,087.41		
漳州·君领首府	2019年	2021年	12.89	1,068,731,929.02	886,717,272.61		1,068,731,929.02
漳州·联发君领壹号	2020年	2023年	21.98	1,383,121,794.77	1,204,888,060.65		1,383,121,794.77
漳州·龙海珑玺	2020年	2022年	3.94	274,466,912.14			274,466,912.14
漳州·云霄南湖印	2020年	2024年	18.36	745,430,839.57			745,430,839.57
长沙·建发央玺	2017年	2020年	17.00		209,497,304.82		
长沙·建发央著	2017年	2019-2021年	47.25	1,553,268,770.60	3,119,812,018.27		1,553,268,770.60
长沙·央著	2020年	2026年	70.00	1,251,113,418.18			1,251,113,418.18
长泰·建发山外山	2019年	2023年	20.68	717,075,318.33	414,767,028.88		717,075,318.33
重庆·东悦府	2018年	2020年	43.00		2,607,106,630.13		
重庆·君领西城	2018年	2021年	7.42	722,165,821.75	657,833,859.79	21,946,562.66	700,219,259.09
重庆·龙洲湾1号	2017年	2020-2022年	23.94	184,926,249.55	703,860,100.59		184,926,249.55
重庆·龙洲湾1号三期	2020年	2021年	2.06	62,738,177.41			62,738,177.41
重庆·龙洲湾Q20地块	2019年	2022年	15.50	870,799,234.75	856,482,502.87		870,799,234.75
重庆·山晓	2019年	2021年	12.90	541,128,245.47	470,160,174.81		541,128,245.47
重庆·西城首府	2018年	2020-2021年	12.37	999,948,270.82	1,740,356,045.42	54,496,098.69	945,452,172.13
重庆·玺悦二期	2020年	2022年	5.70	70,728,329.49			70,728,329.49
重庆·玺悦一期	2020年	2022年	6.00	128,483,224.90			128,483,224.90
珠海·建发玺园	2018年	2021年	16.00	729,464,733.01	579,557,951.59		729,464,733.01
珠海·建发央璟	2019年	2021年	19.60	1,837,960,990.81	1,630,546,779.92		1,837,960,990.81
珠海·建发悦玺	2018年	2021年	22.00	1,629,188,982.24	1,576,253,347.35	215,290,966.08	1,413,898,016.16
合计	—	—	—	188,569,811,271.99	154,417,949,243.48	1,896,752,560.35	186,673,058,711.64

5、开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
成都·建发金沙里	2012年	18,228,201.62	4,042,936.11	9,802,597.04	12,468,540.69	4,577,475.88

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
成都·建发锦城鹭洲	2016-2017 年	31,768,815.33		1,896,968.98	29,871,846.35	
成都·建发鹭洲国际	2016-2017 年	56,913,199.52		21,923,990.12	34,989,209.40	
成都·建发中央鹭洲	2014 年	54,019,100.70		4,235,142.64	49,783,958.06	24,910,321.43
成都·麓岭汇	2016-2020 年	105,228,597.30	889,964,627.65	535,893,812.89	459,299,412.06	23,132,960.62
成都·千岛国际	2012-2020 年	87,005,302.72	1,004,190,739.46	997,016,039.89	94,180,002.29	
成都·天府鹭洲	2011-2012 年	9,050,449.34		1,931,212.24	7,119,237.10	381,645.06
鄂州·红墅东方 3 号	2018 年	204,498,535.49	22,984,773.73	88,113,620.68	139,369,688.54	
鄂州·红墅东方 4 号	2020 年		144,393,792.15	124,311,121.68	20,082,670.47	
鄂州·红墅东方 6 号一期	2017 年	6,990,727.24		6,990,727.24		
鄂州·红韵天	2020 年		1,002,985,092.99	449,920,788.08	553,064,304.91	
福州·建发领赋新苑	2020 年		1,068,985,361.99	887,107,998.78	181,877,363.21	
福州·建发央玺	2019 年	492,012,939.96	16,569,793.68	264,199,497.58	244,383,236.06	32,911,508.04
福州·建发央著	2020 年		2,699,837,655.01	2,294,581,204.88	405,256,450.13	
福州·领第一区	2013 年	1,167,236.43			1,167,236.43	
福州·领第二区	2014 年	123,859.12			123,859.12	
福州·领第三区	2014-2017 年	79,400,929.40	1,196,717.92	23,357,192.06	57,240,455.26	
福州·领第四区	2013 年	1,227,530.07		1,227,530.07		
赣州·君玺	2018 年	12,526,040.96		5,810,539.58	6,715,501.38	
赣州·君悦滨江	2017 年		811,505.84		811,505.84	
赣州·君悦华府	2020 年		421,997,733.24	387,270,040.38	34,727,692.86	
赣州·君悦华庭	2019 年	8,357,245.98		4,510,579.21	3,846,666.77	
赣州·雍榕华府	2019-2020 年		724,479,445.00	700,546,091.52	23,933,353.48	
桂林·江与城	2017 年	177,000.16	222,300.62	399,300.78		
桂林·联发乾景	2018 年	113,781,122.58		5,935,709.75	107,845,412.83	
桂林·联发悦溪府	2020 年		472,532,533.46	447,591,173.36	24,941,360.10	
桂林·乾景欣悦二期	2017 年	558,085.62		257,557.47	300,528.15	
桂林·乾景欣悦一期	2016 年	90,744.09		90,744.09		
桂林·山与城	2012 年	175,613.64	455,737.53	175,200.00	456,151.17	

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
桂林·旭景	2013-2015 年	1,492,120.09	1,358,196.14	1,333,622.56	1,516,693.67	
桂林·益景	2016 年	2,999,806.92		2,999,806.92		
桂林·悠山郡	2017 年	27,227,974.31	2,935,882.59	1,754,758.88	28,409,098.02	
杭州·藏珑玉墅	2020 年		1,156,954,025.35	1,091,247,547.51	65,706,477.84	
杭州·三墩北	2020 年		5,637,968,170.64		5,637,968,170.64	423,054,390.06
杭州·云锦天章	2020 年		1,231,554,555.83	535,743,041.41	695,811,514.42	
合肥·雍龙府一期	2019 年	573,865,645.53		516,852,576.46	57,013,069.07	
建瓯·建发玺院	2020 年		959,370,291.16	915,632,183.04	43,738,108.12	
建瓯·建发悦城	2018-2020 年	70,888,371.92	656,748,355.65	637,123,501.46	90,513,226.11	
建阳·建发央著	2019-2020 年	16,693,730.42	686,404,315.37	699,304,343.20	3,793,702.59	
建阳·建发悦城一期	2014 年	1,800,711.05		1,571,131.84	229,579.21	
建阳·建发悦城二期	2015 年	11,968,737.72	530,624.99		12,499,362.71	
建阳·建发悦城三期	2015-2017 年	2,972,689.47		2,972,689.47		
江门·悦澜山一期	2020 年		845,001,622.03	664,716,322.97	180,285,299.06	27,327,716.78
九江·浔阳府一期	2020 年		1,199,080,211.51	1,187,082,067.14	11,998,144.37	
连江·建发领郡	2018 年	6,213,311.82	1,612,079.04	6,871,753.88	953,636.98	
连江·建发玺院	2020 年		327,066,552.05	260,721,472.04	66,345,080.01	
联发·滨海名居	2012 年	650,000.00		650,000.00		
柳州·滨江壹号一期	2019 年	11,472,402.90	16,518,171.47	24,747,082.74	3,243,491.63	
柳州·滨江壹号二期	2019 年	20,082,413.08	8,975,105.44	26,377,518.52	2,680,000.00	
柳州·滨江壹号三期	2020 年		492,469,703.22	488,114,443.47	4,355,259.75	
柳州·君悦兰亭	2020 年		1,564,034,447.76	1,524,069,382.09	39,965,065.67	
柳州·联发君悦	2018 年	45,176,021.36		21,503,064.61	23,672,956.75	
柳州·柳雍府	2018 年	9,941,930.60		3,863,326.06	6,078,604.54	
柳州·荣君府	2017 年	8,499,155.43		1,059,225.25	7,439,930.18	
龙岩·建发龙郡	2014-2017 年	39,436,134.36		30,737,650.21	8,698,484.15	
龙岩·建发首院	2019-2020 年	99,902,164.04	1,527,977,625.50	1,557,205,211.80	70,674,577.74	
龙岩·建发央郡	2016 年	23,235,560.03		20,114,036.22	3,121,523.81	

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
龙岩·尚悦居	2019 年	52,271,495.87		29,155,781.63	23,115,714.24	
南昌·君澜天地	2018 年	34,793,247.14	11,434,070.00	32,369,859.23	13,857,457.91	
南昌·君领朝阳	2014-2016 年		780,000.00	7,070.66	772,929.34	
南昌·君悦朝阳	2013-2015 年		1,400,000.00		1,400,000.00	
南昌·君悦湖	2014-2015 年	347,708.16	2,070,000.00		2,417,708.16	
南昌·君悦华庭	2017 年	2,969,857.53	550,000.00	2,969,888.71	549,968.82	
南昌·联发广场	2011-2012 年	16,995,405.01		3,300,152.30	13,695,252.71	
南昌·时代天阶	2018 年	123,435,049.87	1,320,771.10	13,421,152.85	111,334,668.12	
南昌·时代天境	2019 年	57,868,524.33		14,908,238.64	42,960,285.69	
南京·翡翠方山	2020 年		1,609,524,689.76	210,490,586.89	1,399,034,102.87	168,583,554.44
南京·润锦园	2020 年		1,642,585,606.38		1,642,585,606.38	
南宁·建发江南悦府	2019 年	84,788,901.19	110,077,497.03	112,834,189.99	82,032,208.23	
南宁·君澜	2019 年	164,858,717.36		126,550,386.21	38,308,331.15	218,241.69
南宁·联发君悦	2020 年		312,295,824.53	301,249,453.61	11,046,370.92	
南宁·联发臻品	2013 年	16,425,384.28		12,919,855.29	3,505,528.99	2,173,737.04
南宁·青溪府	2019-2020 年	138,477,314.26	146,891,793.69	203,132,547.66	82,236,560.29	
南宁·尚筑二期	2016 年	26,388,978.67		5,560,978.96	20,827,999.71	6,418,874.06
南宁·尚筑一期	2014 年	1,274,792.58		1,073,792.58	201,000.00	65,722.26
南宁·西棠春晓	2020 年		1,324,779,110.70	1,278,449,453.55	46,329,657.15	
南宁·裕丰荔园	2014 年	24,982,641.53	260,773.32		25,243,414.85	14,994,417.98
南平·建阳悦府	2019 年	24,584,129.43		12,986,252.48	11,597,876.95	
莆田·电商未来城一期	2017 年	49,458,201.71		49,458,201.71		
莆田·电商未来城二期	2018 年	3,833,298.40		3,833,298.40		
莆田·电商未来城三期	2018 年	11,693,308.24		11,693,308.24		
莆田·电商未来城四期	2019 年	18,387,505.21		18,387,505.21		
莆田·建发央著	2020 年		1,450,634,097.51	1,423,101,829.74	27,532,267.77	
莆田·君领兰溪	2020 年		466,817,617.38	458,641,987.07	8,175,630.31	
莆田·君领绶溪	2019 年	32,111,070.22	494,550.00	8,749,112.85	23,856,507.37	

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
莆田·君领天玺一期	2020 年		1,723,721,173.84	1,498,863,118.05	224,858,055.79	15,198,780.51
莆田·尚书第	2020 年		464,043,022.93	440,752,066.77	23,290,956.16	1,254,678.23
泉州·海峡 1 号一期	2019 年	7,372,001.93		4,611,023.28	2,760,978.65	
泉州·海峡 1 号二期	2020 年		688,253,771.38	664,147,256.82	24,106,514.56	
泉州·君悦湾	2019 年	37,998,058.68		24,560,655.12	13,437,403.56	
泉州·珑璟湾	2015-2020 年	35,761,882.57	428,037,811.41	410,561,902.16	53,237,791.82	
泉州·珑玥湾	2017-2018 年	7,392,656.69		4,459,419.63	2,933,237.06	
泉州·中泱天成	2018 年	52,336,198.41	30,074.18	24,369,971.40	27,996,301.19	
三明·建发燕郡	2017-2020 年	182,563,341.09	771,474,234.28	940,795,196.30	13,242,379.07	247,907.10
三明·建发永郡	2016-2017 年		46,788.37	46,788.37		
沙县·观邸	2019 年	49,192,311.04		38,014,672.93	11,177,638.11	
厦门·电子商城	2010 年	22,500,000.00			22,500,000.00	
厦门·建发玺樾	2020 年		5,160,266,067.89	4,581,773,970.34	578,492,097.55	
厦门·建发央著二期	2020 年		3,219,901,660.13	3,080,202,460.29	139,699,199.84	
厦门·建发中央天成	2016 年	62,827,856.61		8,622,799.78	54,205,056.83	
厦门·祥店刘厝	2008 年	7,704,173.00			7,704,173.00	
厦门·欣悦湾二、三期	2018 年	69,326,119.48		68,546,120.02	779,999.46	275,618.94
厦门·欣悦湾一期	2015 年	8,881,394.59		1,930,744.27	6,950,650.32	
厦门·欣悦学府	2017 年	2,097,943.47		172,945.39	1,924,998.08	39,914.27
厦门·杏林湾一号	2013 年	1,782,604.20			1,782,604.20	
厦门·杏林湾一号花园三期	2015 年	520,000.00			520,000.00	
厦门·央玺	2016 年	84,933,962.17		27,985,334.34	56,948,627.83	
厦门·中央天悦	2016 年	3,053,648.33		163,113.90	2,890,534.43	
厦门·中央湾区	2013-2015 年	7,893,622.77	910,943.54	4,868,171.89	3,936,394.42	
厦门·汀溪小镇	2018 年	11,229,449.82			11,229,449.82	
上海·公园首府	2016 年	535,893,537.09	35,484.07	3,572,737.40	532,356,283.76	
上海·玫瑰湾	2016 年	163,365,132.95	75,903,115.69	230,588,825.99	8,679,422.65	
上海·西郊金茂府	2020 年		5,740,852,329.48	4,210,138,658.55	1,530,713,670.93	

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
上海·新江湾	2011-2016 年	630,937,834.55		553,157,913.36	77,779,921.19	
苏州·独墅湾	2017-2020 年	270,150,597.42	1,556,603,462.82	1,637,579,484.82	189,174,575.42	
苏州·建发泱誉	2018-2019 年	434,613,085.43		426,229,397.10	8,383,688.33	
苏州·璞悦	2019 年	443,160,540.24		333,027,691.60	110,132,848.64	
苏州·中泱天成	2016-2017 年	898,404.58	110,324.24		1,008,728.82	
太仓·都会之光	2020 年		942,577,531.51	660,198,467.94	282,379,063.57	
太仓·建发央誉	2020 年		1,206,482,198.90	734,112,898.59	472,369,300.31	
太仓·建发央著	2019-2020 年	993,061,082.88	30,270,953.34	812,100,938.56	211,231,097.66	
天津·滨海琴墅一期	2011 年	531,869.83		13.87	531,855.96	
天津·滨海琴墅二期	2013 年	8,422,640.90			8,422,640.90	536,156.14
天津·滨海琴墅三期	2014 年	4,377,800.66		286,400.39	4,091,400.27	1,487,735.00
天津·第五街一期	2016 年	603,818.42		603,818.42		
天津·第五街二期	2016 年	17,540,156.71		2,550,588.51	14,989,568.20	6,285,820.25
天津·第五街三期	2017 年	15,761,405.68		15,761,405.68		
天津·建发大厦	2017 年	878,361,654.81		5,299,009.20	873,062,645.61	
天津·熙园	2019 年	32,244,652.89	22,126,836.72	823,560.22	53,547,929.39	2,730,400.76
天津·欣悦学府	2019 年	5,952,707.45		4,815,137.63	1,137,569.82	
天津·禹洲悦府	2020 年		810,832,929.04	746,240,439.52	64,592,489.52	
天津·知景澜园	2019 年	25,613,486.76		23,644,040.30	1,969,446.46	
无锡·建发玖里湾	2019-2020 年	119,527,069.15	3,970,865,975.29	3,963,171,920.73	127,221,123.71	
武汉·九都府	2012 年	25,675,507.61			25,675,507.61	
武汉·九都国际一期	2014-2015 年	55,734,362.54		4,002,561.75	51,731,800.79	2,426,882.42
武汉·九都国际二期	2016 年	158,643,753.92		15,594,391.46	143,049,362.46	2,700,762.57
扬州·君悦华府一期	2013 年	5,427,893.36	1,237.42	1,468,188.84	3,960,941.94	1,894,514.29
扬州·君悦华府二期	2014 年	117,437.14			117,437.14	110,535.54
扬州·君悦华府三期	2017 年	1,196,643.69		546,643.72	649,999.97	7,100.00
扬州·君悦华府四期	2018-2019 年	1,045,528.13		220,959.25	824,568.88	
永安·建发央誉	2019 年	27,147,676.25		27,147,676.25		

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
永泰·世外梧桐	2019 年	291,101,982.63		65,639,159.16	225,462,823.47	2,105,423.67
张家港·泱普	2020 年		2,363,599,682.46	2,056,398,732.46	307,200,950.00	
张家港·御珑湾	2018-2020 年	44,326,147.23	2,185,955,627.71	2,212,446,647.88	17,835,127.06	
漳州·半山御府	2018-2019 年	595,520.76		595,520.76		
漳州·半山御园	2014 年	11,716,193.76	146,759.00		11,862,952.76	
漳州·碧湖一号	2017 年	2,497,254.06		2,497,254.06		
漳州·建发碧湖双玺	2018 年	29,274,091.72		15,244,624.65	14,029,467.07	
漳州·建发玺院	2020 年		2,089,014,607.03	1,986,551,644.58	102,462,962.45	
漳州·建发央著	2020 年		1,427,837,037.70	1,362,154,955.82	65,682,081.88	
漳州·龙池山庄	2012 年	839,591.33		816,522.49	23,068.84	
漳州·欣悦华庭一期	2017 年	18,429,115.08		17,988,675.04	440,440.04	
漳州·欣悦华庭二期	2018 年	12,418,920.70		9,053,288.13	3,365,632.57	
漳州·欣悦华庭三期	2018 年	12,153,054.45		9,612,660.31	2,540,394.14	
长沙·汇金国际一期	2012 年	3,907,660.00			3,907,660.00	
长沙·汇金国际二期	2013 年	8,160,000.00			8,160,000.00	
长沙·建发美地	2019 年	25,276,586.73		17,889,855.76	7,386,730.97	
长沙·建发央玺	2019 年	41,322,369.32	371,214,763.50	376,216,370.10	36,320,762.72	
长沙·建发央著	2019-2020 年	171,774,293.09	2,099,575,311.06	2,019,018,269.38	252,331,334.77	
长沙·建发中央公园	2018 年	17,489,694.95		5,229,934.18	12,259,760.77	
长泰·建发山外山	2018-2019 年	6,697,739.79	8,000,000.00	14,697,739.79		
重庆·公园里	2018 年	15,538,843.68		1,110,854.76	14,427,988.92	1,233,789.92
重庆·嘉园一期	2011 年	835,271.00		634,696.53	200,574.47	41,672.63
重庆·瞰青	2015 年	114,793,546.59		83,084,019.49	31,709,527.10	4,794,012.13
重庆·龙洲湾 1 号一期	2019 年	230,602,354.34		58,652,695.44	171,949,658.90	
重庆·龙洲湾 1 号二期	2020 年		924,797,511.43	594,281,152.83	330,516,358.60	
重庆·西城首府	2020 年		1,160,399,373.96	1,052,150,003.93	108,249,370.03	
重庆·欣悦一期	2017 年	40,982,904.00		13,335,310.85	27,647,593.15	11,013,279.49
重庆·欣悦二期	2018-2019 年	54,712,625.14		15,673,312.28	39,039,312.86	5,041,400.98

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
合计	—	9,810,584,955.55	71,318,015,683.84	60,054,014,426.56	21,074,586,212.83	788,176,950.18

(十) 合同资产

1、 合同资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	723,839,491.97	43,723,845.43	680,115,646.54	870,659,339.62	43,532,967.04	827,126,372.58
合 计	723,839,491.97	43,723,845.43	680,115,646.54	870,659,339.62	43,532,967.04	827,126,372.58

2、 按合同资产减值准备计提方法分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按组合计提减值准备	723,839,491.97	100.00	43,723,845.43	6.04	680,115,646.54

按合同资产减值准备计提方法分类披露（续）

类 别	年初余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按组合计提减值准备	870,659,339.62	100.00	43,532,967.04	5.00	827,126,372.58

3、 合同资产减值准备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
已完工未结算资产	43,532,967.04	190,878.39		43,723,845.43
合 计	43,532,967.04	190,878.39		43,723,845.43

(十一) 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	44,039,986.76	146,713,475.34

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的其他非流动金融资产		600,000,000.00
一年内到期的长期应收款	1,004,752,728.76	763,397,511.12
一年内到期的合同资产	3,271,935.00	
合 计	1,052,064,650.52	1,510,110,986.46

### (十二) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
进项税额	1,738,216,570.56	2,452,155,771.44
多缴或预缴的增值税额	2,794,084,201.84	1,652,035,589.20
待认证进项税额	235,075,245.92	129,655,986.63
预缴所得税	152,556,677.92	135,237,224.90
预缴其他税费	1,578,041,260.17	1,263,900,300.57
存出担保保证金	20,147,461.65	18,540,760.51
委托贷款	29,995,000.00	29,997,000.00
发放贷款	300,916,985.34	278,395,122.98
被套期项目	624,458,049.95	57,336,296.00
资产支持证券		19,833,139.73
合同取得成本	499,276,754.93	421,672,188.39
其他		57,586.03
合 计	7,972,768,208.28	6,458,816,966.38

### (十三) 债权投资

#### 1、 债权投资情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
存出担保保证金	13,942,140.47		13,942,140.47
委托贷款	23,021,483.34		23,021,483.34
期限大于一年的发放贷款	1,493,372,377.87	23,138,192.31	1,470,234,185.56

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
资产支持证券	572,605,437.29		572,605,437.29
信托业保障基金	38,100,000.00		38,100,000.00
小计	2,141,041,438.97	23,138,192.31	2,117,903,246.66
减：一年内到期的债权投资	44,039,986.76		44,039,986.76
合计	2,097,001,452.21	23,138,192.31	2,073,863,259.90

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
存出担保保证金	19,118,915.54		19,118,915.54
委托贷款	95,752,714.33		95,752,714.33
期限大于一年的发放贷款	898,940,661.36	13,476,194.10	885,464,467.26
资产支持证券	304,697,375.34		304,697,375.34
信托业保障基金	35,509,000.00		35,509,000.00
小计	1,354,018,666.57	13,476,194.10	1,340,542,472.47
减：一年内到期的债权投资	146,713,475.34		146,713,475.34
合计	1,207,305,191.23	13,476,194.10	1,193,828,997.13

#### (十四) 长期应收款

##### 1、 长期应收款情况

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	1,908,621,997.24	1,038,072.98	1,907,583,924.26
其中：未实现融资收益	-220,270,986.02		-220,270,986.02
分期收款销售商品	96,049,355.39	14,812,965.52	81,236,389.87
分期收款提供劳务	3,609,392,779.11		3,609,392,779.11
小计	5,614,064,131.74	15,851,038.50	5,598,213,093.24
减：一年内到期的长期应收款	1,019,310,673.96	14,557,945.20	1,004,752,728.76

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
合 计	4,594,753,457.78	1,293,093.30	4,593,460,364.48

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	1,747,894,544.24	361,783.00	1,747,532,761.24
其中：未实现融资收益	-239,879,605.91		-239,879,605.91
分期收款销售商品	122,991,786.66	7,658,363.72	115,333,422.94
分期收款提供劳务	2,121,221,448.88		2,121,221,448.88
小计	3,992,107,779.78	8,020,146.72	3,984,087,633.06
减：一年内到期的长期应收款	770,731,222.14	7,333,711.02	763,397,511.12
合 计	3,221,376,557.64	686,435.70	3,220,690,121.94

注：分期收款提供劳务主要系建发房产下属子公司厦门禾山建设发展有限公司（简称“禾山公司”）土地一级开发项目所发生的成本支出。

2、 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	
年初余额	8,020,146.72			8,020,146.72
年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-7,288,694.45	7,288,694.45		
——转入第三阶段	-317,593.66		317,593.66	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	649,933.00	7,180,958.78		7,830,891.78
本年转回				

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失 (未发生信用 减值)	整个存续期预 期信用损失 (已发生信用 减值)	合计
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	1,063,791.61	14,469,653.23	317,593.66	15,851,038.50

(十五) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	129,004,920.16	90,270,121.97	947,866.98	218,327,175.15
对联营企业投资	16,291,391,886.53	3,091,574,006.40	670,248,886.10	18,712,717,006.83
小 计	16,420,396,806.69	3,181,844,128.37	671,196,753.08	18,931,044,181.98
减：长期股权投资减值准备	4,112,528.16		3,818,528.16	294,000.00
合 计	16,416,284,278.53	3,181,844,128.37	667,378,224.92	18,930,750,181.98

2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
合 计	16,420,396,806.69	2,018,245,000.00	516,748,061.91	796,661,779.73	-95,019,711.91	-36,030,305.48	154,448,691.17		497,987,366.03	18,931,044,181.98	294,000.00
一、合营企业	129,004,920.16	50,000,000.00		4,276,076.80	35,994,045.17		947,866.98			218,327,175.15	
福州市海峡国际会展 中心有限责任公司	2,962,549.25			212,966.54			947,866.98			2,227,648.81	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
君龙人寿保险有限公 司	126,042,370.91	50,000,000.00		4,063,110.26	35,994,045.17					216,099,526.34	
二、联营企业	16,291,391,886.53	1,968,245,000.00	516,748,061.91	792,385,702.93	-131,013,757.08	-36,030,305.48	153,500,824.19		497,987,366.03	18,712,717,006.83	294,000.00
厦门建发国际旅行社 集团有限公司	39,025,101.94			-583,537.81			4,000,000.00			34,441,564.13	
平潭旅游股份有限公 司	349,849,851.85			2,634,079.14						352,483,930.99	
山东致新医疗供应链 管理有限公司	3,247,119.15			421,991.14					-3,669,110.29		
厦门华亿漫画创意有 限公司	3,818,528.16		3,818,528.16								
厦门华亿传媒集团股 份有限公司	4,676,900.04			-1,009,560.38		23,996.23				3,691,335.89	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门农村商业银行股 份有限公司	776,597,282.73			57,613,478.60	-12,164,809.69		38,947,629.90			783,098,321.74	
C&D NO.6 LIMITED	168,823,555.72			133,279,013.80					-302,102,569.52		
厦门西堤伍号投资合 伙企业（有限合伙）	159,747,950.25		1,873,600.65	159,170,015.32						317,044,364.92	
厦门建发新兴产业股 权投资伍号合伙企业 （有限合伙）	40,017,375.43			-16,166.92						40,001,208.51	
厦门建发新兴产业股 权投资陆号合伙企业 （有限合伙）	11,009,880.04			-773.49						11,009,106.55	
厦门君聚投资管理有 限公司		600,000.00		-600,000.00							

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门君聚普投资管理 有限公司		5,000,000.00		394.22						5,000,394.22	
厦门建发新兴产业股 权投资壹号合伙企业 (有限合伙)	32,385,900.55			-513.99						32,385,386.56	
厦门建发新兴产业股 权投资捌号合伙企业 (有限合伙)	90,720,000.00		5,051,848.18	-7,932.19						85,660,219.63	
厦门建鑫投资有限公 司	4,944,477.85			-455.05						4,944,022.80	
分宜明源投资合伙企 业(有限合伙)	20,019,046.78			-11,844.47						20,007,202.31	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
天津天士建发生物科 技发展合伙企业（有限 合伙）	140,254,861.37		65,022,146.50	310,716.89						75,543,431.76	
宁夏建兴环保科技有 限公司		24,500,000.00		-4,320.90						24,495,679.10	
厦门航空有限公司	5,776,868,166.00			-131,924,012.78	-41,947,597.17					5,602,996,556.05	
厦门国际信托有限公 司	530,257,476.08			24,335,120.17	-1,610,464.16	-692,712.41				552,289,419.68	
厦门国际银行股份有 限公司	2,144,962,913.96			194,167,690.46	-68,564,935.28	-30,867,992.00				2,239,697,677.14	
厦门法拉电子股份有 限公司	287,282,054.45		6,618,000.00	-45,785,965.95	18,784.17	-4,081,165.16				230,815,707.51	
临夏州厦临经济发展 有限公司	39,141,437.82		42,250,000.00	3,108,562.18							

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
福建闽西南城市协作 开发集团有限公司	401,071,500.79		200,000,000.00	2,810,441.00					-203,881,941.79		
四川永丰浆纸股份有 限公司	338,271,818.41			-49,305,353.13						288,966,465.28	
厦门现代码头有限公 司	167,316,584.36			4,308,616.54		-53,293.69				171,571,907.21	
厦门紫金铜冠投资发 展有限公司	199,541,558.67			-5,897,644.57	-6,172,356.68					187,471,557.42	
厦门建发航运有限公 司	785,740.27			625,759.10						1,411,499.37	
中电建国际贸易服务 (福建)有限公司	12,330,596.66			-495,790.78						11,834,805.88	
和易通(厦门)信息科 技有限公司	2,205,895.79			272,187.28						2,478,083.07	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
京嘉贺（厦门）品牌设计有限公司	1,318,792.02			-590,628.98						728,163.04	
唐山市厦发佳源钢铁精密加工有限公司	350,000.00									350,000.00	
厦门同顺供应链管理 有限公司	1,158,938.36	5,100,000.00		7,471,061.64						13,730,000.00	
北京华电罗普特科技 有限公司	884,812.63			-90,322.31						794,490.32	
华邮数字文化技术研 究院（厦门）有限公司		1,675,000.00								1,675,000.00	
厦门世纪唯酷信息科 技有限公司	7,117,136.80			-7,117,136.80							
厦门亚泰鑫贸易有限 公司	294,000.00									294,000.00	294,000.00

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
福州市鸿腾房地产开 发有限公司				65,819,501.73						65,819,501.73	
杭州锦祥房地产有限 公司	62,155,311.90			-4,959,703.07						57,195,608.83	
杭州绿城风起置业有 限公司				17,247,616.18						17,247,616.18	
连江融建房地产开发 有限公司	117,819,517.98	143,000,000.00		-7,185,514.60						253,634,003.38	
龙岩利荣房地产开发 有限公司	109,108,246.99			48,506,601.55						157,614,848.54	
南平市汇禾物业管理 有限公司	598,057.93			-598,057.93							
南平兆恒武夷房地产 开发有限公司	16,472,457.93			-8,046,844.25						8,425,613.68	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
上海众承房地产开发 有限公司	439,943,574.69			-26,621,558.04						413,322,016.65	
福建厦门高铁综合开 发有限公司	20,754,844.79			-154,717.03						20,600,127.76	
南京嘉阳房地产开发 有限公司	66,340,229.74			-5,180,851.47						61,159,378.27	
厦门利盛中泰房地产 有限公司	9,582,475.39			9,515,554.30						19,098,029.69	
张家港众合房地产开 发有限公司	127,190,111.15			13,974,386.82						141,164,497.97	
南京德建置业有限公 司	841,323.16	268,520,000.00		-10,133,752.08						259,227,571.08	
南京荟宏置业有限公 司				-1,436,431.53					341,372,182.08	339,935,750.55	

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备		
厦门市佰睿健康产业 有限公司	12,808,667.15	7,350,000.00		-647,268.54					-19,511,398.61	
武汉兆悦城房地产开 发有限公司	12,969,732.70			-8,735,823.83					4,233,908.87	
厦门益武地置业有限 公司	241,308,294.51			13,284,313.72					254,592,608.23	
武夷山嘉恒房地产有 限公司	17,943,037.96			62,259,053.08					80,202,091.04	
宁德嘉行房地产开发 有限公司	15,869,617.04			-15,855,137.15					14,479.89	
长沙芙茂置业有限公 司	437,961,993.67	392,000,000.00		-22,455,951.94					807,506,041.73	
无锡嘉合置业有限公 司	9,614,640.62	480,200,000.00		-8,783,644.12					481,030,996.50	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
中交（长沙）置业有限 公司	196,000,000.00			-10,381,953.50						185,618,046.50	
长沙楚茂企业管理有 限公司	244,968,344.63			-10,957,968.34						234,010,376.29	
长沙天海易企业管理 有限公司	636,999,246.80			-17,822,724.93						619,176,521.87	
厦门兆特置业有限公 司				-10,552,668.65					296,969,846.14	286,417,177.49	
上海铧铷房地产开发 有限公司		637,000,000.00		-7,792,864.11						629,207,135.89	
宏发科技股份有限公 司	691,033,088.44		182,987,030.78	97,590,722.67	-572,378.27	-359,138.45	23,018,634.29			581,686,629.32	
重庆融联盛房地产开 发有限公司	232,850,044.83			2,819,146.26						235,669,191.09	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门华联电子股份有 限公司	170,365,624.38			30,742,445.69			7,134,560.00			193,973,510.07	
厦门联宏泰投资有限 公司	17,008,220.69			12,269,474.61						29,277,695.30	
厦门辉煌装修工程有 限公司	21,519,955.88			4,119,587.46			3,600,000.00			22,039,543.34	
厦门蓝城联发投资管 理有限公司	7,853,046.92			-572,099.02						7,280,947.90	
南昌万湖房地产开发 有限公司	35,845,999.31			1,444,125.87						37,290,125.18	
莆田联欣盛电商产业 园商业运营管理有限 公司	337,403.44			-337,403.44							

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门蓝联欣企业管理 有限公司	3,471,269.48			56,488.30						3,527,757.78	
南昌正润置业有限公 司	79,673,722.66		9,126,907.64	6,253,184.98			76,800,000.00				
厦门联发天地园区开 发有限公司	55,477,555.25			-392,678.19						55,084,877.06	
广西盛世泰房地产开 发有限公司	11,722,409.58			8,237,077.29						19,959,486.87	
苏州屿秀房地产开发 有限公司	74,106,177.72			7,212,588.55						81,318,766.27	
南宁招商汇众房地产 开发有限公司	23,535,448.24			751,756.05						24,287,204.29	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益调 整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门弘盛联发智能技 术产业股权投资基金 合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00			23,121,585.03						123,121,585.03	
临桂碧桂园房地产开 发有限公司	885,815.65			61,733,654.26						62,619,469.91	
南昌建美房地产有限 公司	41,432,800.53			28,524,488.22						69,957,288.75	
镇江扬启房地产开发 有限公司	66,114,157.91			-974,317.35						65,139,840.56	
赣州碧联房地产开发 有限公司	104,612,163.96			8,918,814.30						113,530,978.26	
南昌联碧旅置业有限 公司				28,648,380.94						28,648,380.94	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
赣州航城置业有限公司				90,251,449.88						90,251,449.88	
重庆金江联房地产开发有限公司				-17,365,471.27					388,810,358.02	371,444,886.75	
同联科（福建）科技有限公司		2,500,000.00		2,727.84						2,502,727.84	
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司		800,000.00		-60,785.25						739,214.75	

注：本年减少主要系本集团对福建闽西南城市协作开发集团有限公司（简称闽西南城市）投资比例为 40%，子公司联发集团有限公司与闽西南城市其他股东签订一致行动人协议，本集团对闽西南城市享有 80% 表决权，本年闽西南城市纳入合并范围，减少长期股权投资 401,071,500.79 元。

## 1、重要合营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	君龙人寿保险有限公司		君龙人寿保险有限公司	
资产总额	2,741,966,684.45		1,818,952,687.18	
负债总额	2,309,767,631.75		1,566,867,945.34	
净资产	432,199,052.70		252,084,741.84	
按持股比例计算的净资产份额	252,916,699.53		126,042,370.91	
调整事项				
对合营企业权益投资的账面价值	252,916,699.53		126,042,370.91	
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	1,054,740,997.25		641,354,520.74	
净利润	8,126,220.53		-63,342,531.27	
其他综合收益	71,988,090.33		2,025,275.87	
综合收益总额	80,114,310.86		-61,317,255.40	
企业本年收到的来自合营企业的股利				

## 2、重要联营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	厦门航空	厦门国际信托	厦门航空	厦门国际信托
流动资产	2,305,687,582.44	5,884,660,986.88	3,064,387,740.25	6,105,787,740.96
非流动资产	49,505,179,055.33	1,956,341,786.20	52,673,477,604.07	1,205,281,361.40
资产合计	51,810,866,637.77	7,841,002,773.08	55,737,865,344.32	7,311,069,102.36
流动负债	16,033,011,627.97	638,539,607.97	15,514,553,938.64	317,022,187.12
非流动负债	18,684,508,058.62	1,568,594,310.19	22,522,564,447.62	1,596,477,359.88
负债合计	34,717,519,686.59	2,207,133,918.16	38,037,118,386.26	1,913,499,547.00
净资产	17,093,346,951.18	5,633,868,854.92	17,700,746,958.06	5,397,569,555.36

项 目	本年数		上年数	
	厦门航空	厦门国际信托	厦门航空	厦门国际信托
按持股比例计算的净资产份额	5,602,996,556.05	552,289,419.68	5,776,868,166.00	530,257,476.08
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	5,602,996,556.05	552,289,419.68	5,776,868,166.00	530,257,476.08
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	20,674,531,448.09	1,574,181,383.67	32,611,995,812.08	1,141,375,774.74
净利润	-453,250,946.28	623,931,751.12	1,089,444,147.41	557,335,951.89
其他综合收益	-123,533,703.64	-13,888,269.31	17,158,865.24	69,342,692.94
综合收益总额	-576,784,649.92	610,043,481.81	1,106,603,012.65	626,678,644.83
企业本年收到的来自联营企业的股利		36,681,705.81	34,000,000.00	36,867,993.84

(续)

项 目	本年数		上年数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
流动资产	28,963,613,788.24	2,833,248,348.10	82,949,149,951.45	2,480,640,626.96
非流动资产	102,180,994,129.14	816,858,335.65	44,494,291,153.18	751,078,175.45

项 目	本年数		上年数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
资产合计	131,144,607,917.38	3,650,106,683.75	127,443,441,104.63	3,231,718,802.41
流动负债	115,236,701,230.42	652,532,577.29	108,138,888,315.59	504,826,054.33
非流动负 债	5,592,619,583.60	56,430,886.78	9,273,618,869.58	49,848,346.34
负债合计	120,829,320,814.02	708,963,464.07	117,412,507,185.17	554,674,400.67
净资产	10,315,287,103.36	2,941,143,219.68	10,030,933,919.46	2,677,044,401.74
按持股比 例计算的 净资产份 额	783,098,321.74	230,815,707.51	776,597,282.73	287,282,054.45
调整事项				
对联营企 业权益投 资的账面 价值	783,098,321.74	230,815,707.51	776,597,282.73	287,282,054.45
存在公开 报价的权 益投资的 公允价值				
营业收入	3,340,749,838.82	1,890,574,260.67	3,665,518,583.63	1,680,321,948.29
财务费用		-7,852,326.36		
所得税费 用		92193071.42		
净利润	835,695,009.77	564,327,158.11	1,189,023,223.90	466,478,064.16
其他综合 收益	-134,055,580.54	-228,340.17	46,007,500.41	505,545.85

项 目	本年数		上年数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
综合收益总额	701,639,429.23	564,098,817.94	1,235,030,724.31	466,983,610.01
企业本年收到的来自联营企业的股利	38,947,629.90	31,924,001.20	38,947,629.90	31,924,001.20

(续)

项 目	本年数	上年数
	厦门国际银行	厦门国际银行
流动资产	416,097,256,877.00	903,970,710,978.00
非流动资产	534,049,155,737.00	11,554,056,804.00
资产合计	950,146,412,614	915,524,767,782
流动负债	789,639,321,483.00	851,700,665,095.00
非流动负债	90,733,060,330.00	1,800,736,802.00
负债合计	880,372,381,813	853,501,401,897
净资产	69,774,030,801	62,023,365,885
按持股比例计算的净资产份额	2,239,697,677.14	2,161,579,384.57
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	2,239,697,677.14	2,161,579,384.57
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	17,712,106,524.00	16,883,884,127.00
净利润	5,727,952,800.00	6,315,056,243.00
其他综合收益	-2,073,452,056.00	1,077,986,741.00
综合收益总额	3,654,500,744.00	7,393,042,984.00
企业本年收到的来自联营企业的股利		

## (十六) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项 目	年末余额	年初余额
非上市权益工具投资	24,001,852.66	24,001,852.66
合 计	24,001,852.66	24,001,852.66

2、年末重要的其他权益工具情况

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

注：厦门软件职业技术学院系联发集团下属子公司厦门文都软件教育投资有限公司发起设立的行政事业单位。

(十七) 其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
债务工具投资	504,607,601.98	939,840,372.77
权益工具投资	12,234,173,742.64	6,994,644,157.80
小计	12,738,781,344.62	7,934,484,530.57
减：一年内到期的其他非流动金融资产		600,000,000.00
合 计	12,738,781,344.62	7,334,484,530.57

注：债务工具投资主要系本公司购买的资产支持证券，权益工具投资主要系本公司计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。

(十八) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	房屋、建筑物	在建工程	合计
年初余额	11,915,085,925.11	521,896,600.00	12,436,982,525.11

项 目	房屋、建筑物	在建工程	合计
本年增加金额	3,794,662,706.71	31,174,190.72	3,825,836,897.43
其中：外购	218,418,926.20	31,174,190.72	249,593,116.92
存货\固定资产\在建工程转入	3,412,878,039.88		3,412,878,039.88
公允价值变动	163,365,740.63		163,365,740.63
本年减少金额	1,108,720,168.27	553,070,790.72	1,661,790,958.99
其中：处置	371,216,613.24		371,216,613.24
其他转出	590,953,017.68	553,070,790.72	1,144,023,808.40
公允价值变动	146,550,537.35		146,550,537.35
年末余额	14,601,028,463.55		14,601,028,463.55

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

## 2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
上海星汇广场	1,318,043,100.00	尚在办理
建瓯悦城中心	98,000,000.00	尚在办理
永泰梧桐君澜温泉度假酒店商业街	25,504,800.00	尚在办理
溪语宸庐配套出租公寓	281,665,500.00	尚在办理
尚筑一期、二期部分商铺	96,065,900.00	尚在办理
自贸区象屿堆场 A 地块一期建发园	46,911,900.00	无法办理
湖滨一里商铺	8,252,500.00	尚在办理
软件学院三四期 A 栋研发楼	1,477,945.71	尚在办理

## （十九） 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	9,323,081,482.20	10,183,601,495.77
固定资产清理		
合 计	9,323,081,482.20	10,183,601,495.77

### 1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	13,824,061,239.05	1,117,131,438.46	1,604,709,728.65	13,336,482,948.86
其中：房屋及建筑物	12,007,817,475.45	807,376,968.07	1,398,053,724.99	11,417,140,718.53
机器设备	463,314,171.31	55,912,217.53	8,721,797.47	510,504,591.37
运输工具	565,544,764.15	133,099,103.65	112,497,470.94	586,146,396.86
电子设备	475,887,944.83	69,659,347.57	39,655,344.62	505,891,947.78
办公设备	59,306,256.19	14,368,664.38	3,175,641.45	70,499,279.12
医疗设备	7,215,116.45	2,179,007.83	227,044.53	9,167,079.75
其他	244,975,510.67	34,536,129.43	42,378,704.65	237,132,935.45
二、累计折旧合计	3,638,468,156.63	574,279,989.53	259,468,502.79	3,953,279,643.37
其中：房屋及建筑物	2,607,369,188.12	391,692,661.22	179,864,374.24	2,819,197,475.10
机器设备	318,266,277.99	38,200,205.97	7,286,342.60	349,180,141.36
运输工具	212,971,555.76	60,867,263.76	28,708,027.08	245,130,792.44
电子设备	345,216,646.33	52,943,115.81	28,327,347.62	369,832,414.52
办公设备	42,420,640.99	12,880,369.66	2,966,238.89	52,334,771.76
医疗设备	1,570,661.37	1,600,503.89	16,963.43	3,154,201.83
其他	110,653,186.07	16,095,869.22	12,299,208.93	114,449,846.36
三、账面净值合计	10,185,593,082.42	—	—	9,383,203,305.49
其中：房屋及建筑物	9,400,448,287.33	—	—	8,597,943,243.43
机器设备	145,047,893.32	—	—	161,324,450.01
运输工具	352,573,208.39	—	—	341,015,604.42
电子设备	130,671,298.50	—	—	136,059,533.26
办公设备	16,885,615.20	—	—	18,164,507.36
医疗设备	5,644,455.08	—	—	6,012,877.92
其他	134,322,324.60	—	—	122,683,089.09
四、减值准备合计	1,991,586.65	58,136,859.00	6,622.36	60,121,823.29
其中：房屋及建筑物	1,984,964.29			1,984,964.29
机器设备				
运输工具	350.04	58,136,859.00	350.04	58,136,859.00

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
电子设备	6,272.32		6,272.32	
办公设备				
医疗设备				
其他				
五、账面价值合计	10,183,601,495.77	—	—	9,323,081,482.20
其中：房屋及建筑物	9,398,463,323.04	—	—	8,595,958,279.14
机器设备	145,047,893.32	—	—	161,324,450.01
运输工具	352,572,858.35	—	—	282,878,745.42
电子设备	130,665,026.18	—	—	136,059,533.26
办公设备	16,885,615.20	—	—	18,164,507.36
医疗设备	5,644,455.08	—	—	6,012,877.92
其他	134,322,324.60	—	—	122,683,089.09

注：本年房屋及建筑物减少主要系自用房地产转换为投资性房地产。

2、 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	年末账面价值
房屋及建筑物-南昌江岸汇景幼儿园	3,931,911.60
房屋及建筑物-怡盛工业大厦	5,041,046.75
合 计	8,972,958.35

注：南昌江岸汇景幼儿园和怡盛工业大厦均无法办理产权。

3、 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
厦门海峡大剧院	1,268,622,704.36	尚在办理
海悦三期	87,642,437.40	无法办理
桂林联泰办公楼	9,711,978.03	尚在办理
兰州高新区雁滩园区海鸿·居然之家 6-1610 室 2 层	1,523,548.78	合同约定：540 个工作日后办理，预计 2021 年办理成功
兰州高新区雁滩园区海鸿·居然之家 6-1611 室 1、2 层	3,028,252.34	合同约定：540 个工作日后办理，预计 2021 年办理成功

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
兰州高新区雁滩园区海鸿·居然之家 6-1612 室 1、2 层	2,943,694.91	合同约定：540 个工作日后办理，预计 2021 年办理成功
兰州高新区雁滩园区海鸿·居然之家 6-1610 室一层	1,385,407.03	合同约定：540 个工作日后办理，预计 2021 年办理成功

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

(二十) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海悦山庄雨洪收集利用工程				9,180,169.30		9,180,169.30
建发国际大厦外围改造工程				19,500.00		19,500.00
会议中心酒店配套用房扩建工程	9,499,461.25		9,499,461.25			
北京厦门大厦改造工程				5,826,720.94		5,826,720.94
东山悦华酒店工程	21,592,629.17		21,592,629.17	12,217,157.64		12,217,157.64
厦门二手车交易市场查中心	78,830,922.74		78,830,922.74	45,765,143.49		45,765,143.49
会展四期 B8B9 馆舞台改造工程	9,527,977.35		9,527,977.35			
永泰梧桐君澜温泉度假酒店				229,314,273.46		229,314,273.46
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	53,263,954.10		53,263,954.10	34,330,959.86		34,330,959.86
鼓浪屿工艺美院改造项目	39,438,196.26		39,438,196.26	7,703,068.91		7,703,068.91
福州外贸悦华酒店装修工程				129,269,673.87		129,269,673.87
泉州悦华新地块项目	25,826,883.60		25,826,883.60	1,536,794.09		1,536,794.09
福州洗涤中心改造工程				722,415.14		722,415.14
会展酒店样板房工程	413,739.95		413,739.95			

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
鑫安宾馆装修工程	2,354,323.74		2,354,323.74			
物流仓储工程	5,101,661.69		5,101,661.69	438,228.94		438,228.94
汽车 4S 店工程	22,733,806.24		22,733,806.24	29,159,520.07		29,159,520.07
妇产医院项目	407,351,983.42		407,351,983.42	183,640,411.25		183,640,411.25
财务业务一体化系统建设项目				557,132.74		557,132.74
智慧城服系统	372,641.51		372,641.51			
物资系统	202,654.87		202,654.87			
福州颐豪酒店装修工程				21,182,037.22		21,182,037.22
厦宾明宵厅工程改造				860,808.68		860,808.68
上海建发国际大厦装修工程				2,441,901.92		2,441,901.92
上海建发国际大厦品牌形象馆工程	111,150.00		111,150.00			
海悦山庄酒店工程				214,616.83		214,616.83
充电桩工程	248,864.57		248,864.57	3,088,312.64		3,088,312.64
博维科技节能改造项目	5,145,901.79		5,145,901.79	4,608,609.33		4,608,609.33
翔安汽车交易市场二期	34,410,371.46		34,410,371.46	7,106,800.87		7,106,800.87

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
国际会议中心改造工程				8,515,039.21		8,515,039.21
大红袍山庄室外及绿化景观工程	1,670,138.24		1,670,138.24	1,670,138.24		1,670,138.24
大红袍山庄酒店园区路面改造工程	1,714,557.99		1,714,557.99			
昆山项目一期智能柜				1,125,996.39		1,125,996.39
昆山项目二期智能柜				662,070.06		662,070.06
软件系统	1,237,622.32		1,237,622.32	1,702,309.30		1,702,309.30
PM2、PM3 技改项目	227,571.14		227,571.14			
尔寓桃源店工程项目	1,245,368.41		1,245,368.41			
其他	780,755.31		780,755.31	905,994.78		905,994.78
合 计	723,303,137.12		723,303,137.12	743,765,805.17		743,765,805.17

1、 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资 产金额	本年其他减少 金额	年末余额
弘爱妇产医院项目	603,970,000.00	183,640,411.25	223,711,572.17			407,351,983.42
福州外贸悦华酒店装修工程	315,000,000.00	129,269,673.87	130,802,531.21	18,755,631.15	241,316,573.93	

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资 产金额	本年其他减少 金额	年末余额
永泰梧桐君澜温泉度假酒店	342,000,000.00	229,314,273.46	112,215,668.45	315,717,102.42	25,812,839.49	
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	1,002,000,000.00	34,330,959.86	18,513,994.24			52,844,954.10
厦门二手车交易市场查验中心	120,000,000.00	45,765,143.49	33,065,779.25			78,830,922.74
鼓浪屿工艺美院改造项目	198,480,000.00	7,703,068.91	31,735,127.35			39,438,196.26
翔安汽车交易市场二期	54,850,000.00	7,106,800.87	27,303,570.59			34,410,371.46
东山悦华酒店工程	472,000,000.00	12,217,157.64	9,375,471.53			21,592,629.17
长春保时捷 4S 店	70,000,000.00		17,081,105.52			17,081,105.52
合计	3,178,300,000.00	649,347,489.35	603,804,820.31	334,472,733.57	267,129,413.42	651,550,162.67

(续上表)

项目名称	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息资本 化率 (%)	资金来源
弘爱妇产医院项目	67.45	工程基本完成，进 入收尾阶段	9,137,508.77	7,894,117.88	4.75	自有资金、金融机构 贷款
福州外贸悦华酒店装修工程		100.00	15,191,837.84	7,915,849.83	4.05	金融机构贷款
永泰梧桐君澜温泉度假酒店	100.00	100.00	24,458,492.55	13,591,911.91	8.00	自筹资金

项目名称	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累 计金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息资本 化率 (%)	资金来源
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	5.27	5.00	1,182,634.06			自筹资金
厦门二手车交易市场查验中心	66.00	77.00				自筹资金
鼓浪屿工艺美院改造项目	19.87	19.00				自筹资金
翔安汽车交易市场二期	63.00	89.00				自筹资金
东山悦华酒店工程	4.57	20.00				自有资金
长春保时捷 4S 店	24.00	26.00				自筹资金
合 计			49,970,473.22	29,401,879.62		

2、在建工程项目减值准备情况

在建工程不存在减值情况，无需计提减值准备。

## (二十一) 无形资产

## 1、无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	2,649,651,252.09	219,862,953.93	53,784.92	2,869,460,421.10
其中：软件	182,505,770.78	33,437,483.10	53,784.92	215,889,468.96
非专利技术	4,104,787.61	283,914.68		4,388,702.29
土地使用权	2,463,040,693.70	178,258,582.68		2,641,299,276.38
优惠承租权		7,882,973.47		7,882,973.47
二、累计摊销合计	639,551,205.22	91,591,726.52		731,142,931.74
其中：软件	99,641,673.02	24,352,457.21		123,994,130.23
非专利技术	1,349,580.24	471,880.92		1,821,461.16
土地使用权	538,559,951.96	66,331,553.39		604,891,505.35
优惠承租权		435,835.00		435,835.00
三、减值准备合计				
其中：软件				
非专利技术				
土地使用权				
优惠承租权				
四、账面价值合计	2,010,100,046.87	—	—	2,138,317,489.36
其中：软件	82,864,097.76	—	—	91,895,338.73
非专利技术	2,755,207.37	—	—	2,567,241.13
土地使用权	1,924,480,741.74	—	—	2,036,407,771.03
优惠承租权		—	—	7,447,138.47

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

## 2、未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
会展五期地块	45,712,500.01	尚未办妥
车位使用权	1,855,626.82	人防设施，无法办理产权证书

**(二十二) 开发支出**

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		内部开发 支出	其 他	确认为无 形资产	转入当 期损益	其他	
W-Home 科技住宅体系	3,275,974.80	799,071.88					4,075,046.68
绿色建筑关键技术研究 与设备开发	970,873.79						970,873.79
五联供设备研发		1,281,684.86					1,281,684.86
合 计	4,246,848.59	2,080,756.74					6,327,605.33

注：年末开发支出不存在减值迹象，无需计提减值准备。

**(二十三) 商誉****1、商誉账面价值**

被投资单位名称或形成 商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
建发国际投资集团有限 公司	153,270,598.04			153,270,598.04
郑州国通纸业有限公 司	326,139.74			326,139.74
厦门现代通商汽车服 务有限公司	3,600,000.00			3,600,000.00
福建省船舶工业贸易有 限公司	276,684.37			276,684.37
天津金晨房地产开发有 限责任公司	19,244.71			19,244.71
泉州建发凯迪汽车有限 公司	1,000,000.00			1,000,000.00
昆明东杰汽车销售服务 有限公司	2,579,375.95			2,579,375.95

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
江西洪都新府置业有限公司	24,098,465.88		3,238,671.24	20,859,794.64
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76			24,864,401.76
厦门联发智能科技股份有限公司	1,701,711.08			1,701,711.08
桂林联发盛泰物业服务 有限公司	162,240.26			162,240.26
福建省邦宏投资管理有 限公司	1,795,275.72			1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投 资管理有限公司	6,679,128.42			6,679,128.42
厦门市佰睿健康产业有 限公司		577,558.53		577,558.53
厦门双联达展务有限公 司	1,594,902.06			1,594,902.06
J-Bridge Investment Co.,Ltd	29,840,613.38			29,840,613.38
上海致新医疗供应链股 份有限公司	325,351,316.36			325,351,316.36
山东致新医疗供应链管 理有限公司		3,708,499.15		3,708,499.15
合 计	577,160,097.73	4,286,057.68	3,238,671.24	578,207,484.17

## 2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
厦门现代通商汽车服 务有限公司	3,600,000.00			3,600,000.00

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
福建省船舶工业贸易有限公司		276,684.37		276,684.37
福建省邦宏投资管理有限公司	1,795,275.72			1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42			6,679,128.42
合计	12,074,404.14	276,684.37		12,351,088.51

注：商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

### 3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团收购目标公司的并购定价是基于市场价值的定价，因此资产组包含在目标公司相关的经营性资产、负债中。建发国际投资集团有限公司等公司商誉减值测试的资产组构成为形成商誉的资产组涉及的资产，主要包括存货、投资性房地产及其他资产等。资产组与购买日及以前年度商誉减值测试所确认的资产组一致。

福建省船舶工业贸易有限公司因预计船舶销售亏损，形成的商誉本期已全额计提减值准备。厦门现代通商汽车服务有限公司、福建省船舶工业贸易有限公司、福建省邦宏投资管理有限公司和厦门柒美社文创产业投资管理有限公司形成的商誉已全额计提减值准备，无需列入商誉减值测试范围。

### 4、说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

本集团采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本集团根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期期末对商誉计提减值准备 12,351,088.51 元（上期期末：12,074,404.14 元）。

## （二十四） 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
湖滨一里电梯	39,101.24		13,033.72		26,067.52	
怡盛工业大厦消防改造工程	893,065.25		178,613.04		714,452.21	
海悦一期 1#楼阅海景观改造工程	452,110.21		66,979.32		385,130.89	
海悦山庄绿化景观修复提升改造工程	24,598,609.22		3,316,666.44		21,281,942.78	
海悦山庄景观彩化提升及安保改造工程	20,918,373.84		2,820,454.89		18,097,918.95	
海悦山庄酒店内部装修改造提升工程	38,760,393.52		5,055,703.55		33,704,689.97	
自贸区 A 地块 1 号楼二、三层精装修	10,802,048.01		1,270,829.20		9,531,218.81	
海悦山庄雨洪收集利用工程		16,981,186.95	424,529.67		16,556,657.28	
国际会议中心 2013 年度技改	709,016.21		236,338.56		472,677.65	
国际会议中心 2014 年度技改	211,156.25		52,789.20		158,367.05	
会议中心酒店内部装修改造提升工程	7,878,724.75		7,748,134.08		130,590.67	
会展片区园林绿化提升改造工程（一标段）	57,088,905.70		567,471.08		56,521,434.62	

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
租入固定资产改良支出	317,816,689.38	104,822,759.84	101,140,042.55	1,652,889.29	319,846,517.38	
造船相关费用	16,567,587.62	3,518,547.16	838,615.43		19,247,519.35	
租金支出	53,107,807.84	4,130,737.88	7,836,540.90		49,402,004.82	
会展一期技改	12,781,940.73		7,078,901.40		5,703,039.33	
零星工程	31,481.05		31,481.05			
会展酒店内部装修改造提升工程	7,667,000.27		1,011,033.00		6,655,967.27	
会展中心场馆改造工程	251,960,517.18	35,775,948.93	45,449,011.91		242,287,454.20	
福州西湖宾馆后区项目	148,553,672.20		11,427,205.56		137,126,466.64	
城建大楼装修款	4,846,812.17		665,459.30	3,066.51	4,178,286.36	
桥头堡停车场工程		1,540,188.66	85,566.04		1,454,622.62	
弘爱大药房装修设计工程	283,754.82		32,741.04		251,013.78	
养护院装修	107,275.68	19,000.00	67,004.18		59,271.50	
房屋修缮	170,451.10	283,004.05	89,976.70		363,478.45	
颐洁厂房装修款	2,512,500.32		381,645.60		2,130,854.72	
颐洁员工食堂装修费	69,453.08		10,417.92		59,035.16	
问卷星技术服务费	15,681.33		5,534.64		10,146.69	
艺述配镜中心加工室装修工程	52,022.76		5,727.27		46,295.49	

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
丰印柜台装修工程	20,226.56		9,708.74		10,517.82	
弘爱医院情景模拟及测听室声学工程	105,504.59		10,550.46		94,954.13	
助听器验配中心装修工程	160,550.46		16,055.05		144,495.41	
厦门市统一预约平台费用	37,500.00		37,500.00			
租入房屋装修费	3,889,348.90	2,559,395.06	2,261,193.58		4,187,550.38	
租入车间改良支出	21,053.73		14,861.52		6,192.21	
兰大二院 SPD 项目	426,894.83	4,341,290.00	629,517.83		4,138,667.00	
WPS 办公软件费		132,743.36			132,743.36	
厦门悦华装修费	39,806,685.81	3,238,533.31	7,442,467.14		35,602,751.98	
厦门颐豪酒店装修费	27,699,269.75	1,277,012.89	5,874,152.78		23,102,129.86	
厦门厦宾酒店装修费	24,630,807.96	2,766,311.20	12,217,059.73		15,180,059.43	
泉州悦华装修费	57,990,052.10	263,648.54	14,966,766.49		43,286,934.15	
海悦山庄工程	72,850,961.51	949,685.07	14,385,466.56		59,415,180.02	
会议酒店装修费	53,464,144.50	1,372,912.87	46,853,895.63		7,983,161.74	
福建西宾酒店装修费	105,170,873.42	1,338,407.08	26,223,293.24		80,285,987.26	
福州悦华装修费	154,584,683.70	233,321,812.69	34,970,035.73		352,936,460.66	
西湖大酒店装修费	196,243,424.54	10,601,002.30	23,204,085.24		183,640,341.60	
莆田悦华装修费	12,688,855.64	3,737,823.39	2,060,646.65		14,366,032.38	
武夷山悦华装修款	143,536,479.40	443,207.10	15,738,225.64	11,881.27	128,229,579.59	

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
北京颐豪酒店装修款		57,421,330.71	478,511.09		56,942,819.62	
福州颐豪酒店装修款		28,748,290.59	1,912,077.25		26,836,213.34	
其他装修费	3,605,730.70	1,617,304.81	2,043,792.00		3,179,243.51	
土地租赁费	666,249.73		19,862.64		646,387.09	
上海兆御装修工程		2,768,441.92	1,768,726.78		999,715.14	
其他	8,922,793.10	1,770,649.77	3,341,598.47	3,468,439.50	3,883,404.90	
合 计	1,885,418,242.66	525,741,176.13	414,388,497.48	5,136,276.57	1,991,634,644.74	

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

①已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产				
减值准备	250,748,499.18	1,011,884,774.43	300,978,092.16	1,207,290,584.05
内部交易未实现利润	248,866,160.01	1,000,148,494.71	423,256,341.73	1,694,945,852.37
可抵扣亏损	838,692,621.09	3,348,604,750.74	887,310,245.97	3,551,639,895.30
预收款项	3,006,446,925.83	12,025,787,702.64	2,100,084,449.18	8,400,337,796.29
应付职工薪酬	257,538,683.05	1,031,863,339.62	245,844,294.92	985,390,189.72
预提成本费用计税差异	791,066,208.63	3,164,264,834.20	657,753,236.91	2,631,012,947.34
存货计税差异	839,248,906.76	3,356,995,626.77	317,044,951.35	1,268,179,805.31
广告及业务宣传费超支	27,415,665.02	109,662,659.81	16,340,283.90	65,361,135.43
预计负债	32,671,878.91	130,687,515.47	34,274,313.95	137,097,255.53

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
未到期责任准备金和担保赔偿准备	4,415,347.06	17,661,388.24	9,639,189.50	38,556,758.00
金融工具公允价值变动	178,761,129.97	715,044,519.86	37,208,388.55	148,833,554.06
固定资产及投资性房地产折旧年限会 计与税法差异	23,404,086.54	96,428,252.84	29,120,355.54	118,894,540.90
递延收益	28,807,496.04	115,229,984.09	22,645,760.54	90,583,042.13
其他	3,272,879.70	13,091,518.80	4,399,399.65	17,597,598.59
合计	6,531,356,487.79	26,137,355,362.22	5,085,899,303.85	20,355,720,955.02
二、递延所得税负债				
金融工具公允价值变动	573,572,260.23	2,294,289,040.83	243,224,273.51	972,897,093.92
预缴税金	508,587,947.50	2,199,068,438.96	338,814,888.01	1,443,056,200.89
固定资产及投资性房地产折旧年限会 计与税法差异	1,066,834,971.66	4,267,443,317.86	864,938,035.55	3,459,823,667.00
非同一控制企业合并资产评估增值	128,332,026.92	513,328,108.36	159,683,126.49	638,732,506.58
预提成本费用计税差异	127,614,100.52	510,456,402.04	195,634,972.12	782,539,888.40
合同取得成本	205,480,472.41	821,921,889.32	112,674,338.32	450,697,353.28
存货计税差异	5,625,000.00	22,500,000.00	5,650,429.93	22,601,719.70
其他	795,471.46	3,181,885.84	3,767,977.33	15,071,909.31
合计	2,616,842,250.70	10,632,189,083.21	1,924,388,041.26	7,785,420,339.08

②未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	3,380,663,706.74	1,903,317,673.02
可抵扣亏损	8,393,449,991.24	6,652,119,960.59
合 计	11,774,113,697.98	8,555,437,633.61

③未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2020 年		993,946,202.73	

年 份	年末余额	年初余额	备注
2021 年	809,089,025.82	668,727,083.38	
2022 年	1,112,781,648.29	1,015,276,519.59	
2023 年	2,546,471,488.22	2,019,524,571.09	
2024 年	1,823,152,550.83	1,954,645,583.80	
2025 年	2,101,955,278.08		
合 计	8,393,449,991.24	6,652,119,960.59	

### (二十六) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预付土地出让金	134,359,597.44	126,359,597.44
预付工程款	13,535,843.63	14,940,610.40
无形资产预付款	2,701,946.21	2,508,441.26
合同取得成本	371,565,645.50	42,663,446.62
预付租金	35,746,166.59	38,326,902.69
合同资产	456,780.00	
预付长期资产款		3,856,667.00
建发股份股权分置流通权	118,415,553.40	118,415,553.40
合 计	676,781,532.77	347,071,218.81

### (二十七) 短期借款

#### 1、 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	10,000,000.00	8,100,272.60
抵押借款	149,468,982.90	555,265.57
保证借款	643,146,390.09	2,685,168,852.91
信用借款	498,513,071.95	1,071,526,160.26
贸易融资借款	515,171,027.26	1,188,371,422.61
附追索权的票据贴现	6,726,643.94	3,514,599.00

项 目	年末余额	年初余额
已贴现未终止确认的应收票据	198,175,401.88	
合 计	2,021,201,518.02	4,957,236,572.95

注 1：年末，抵押借款的抵押物均为存货和固定资产，详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

注 2：保证借款年末余额中，本集团合并范围内公司和合作方共同提供担保的借款金额为 25,000,000.00 元，本集团合并范围内公司提供担保的借款金额为 608,146,390.09 元，本集团合作方提供担保的借款金额为 10,000,000.00 元。

注 3：本年末无已逾期未偿还的短期借款。

#### （二十八） 交易性金融负债

项 目	年末公允价值	年初公允价值
交易性金融负债		46,098,876.94
其中：债务工具投资		46,098,876.94
合 计		46,098,876.94

#### （二十九） 衍生金融负债

项 目	年末余额	年初余额
期货合约	172,424,071.12	55,544,995.16
远期外汇合约	6,144,537.90	7,064,647.37
套期工具	411,601,766.78	49,718,586.16
合 计	590,170,375.80	112,328,228.69

#### （三十） 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	170,405,425.65	122,277,268.51
银行承兑汇票	14,884,718,863.24	12,938,611,558.59
合 计	15,055,124,288.89	13,060,888,827.10

注：本集团年末无已到期未支付的应付票据。

**(三十一) 应付账款**

## 1、按性质列示

账 龄	年末余额	年初余额
应付货款	13,536,321,701.96	11,544,603,720.78
应付开发成本款	19,244,618,978.52	14,070,305,237.11
应付工程款	450,574,587.94	689,638,085.66
其他	140,844,718.77	384,134,629.61
合 计	33,372,359,987.19	26,688,681,673.16

## 其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
FAVINIS.R.L.	77,870,185.83	未到合同结算期
中国建筑第八工程局有限公司	50,190,673.65	未到合同结算期
上海宝冶集团有限公司	30,125,440.34	未到合同结算期
ADVANCE BASIC COMMODITY CORP	12,914,968.16	未到合同结算期
ROHDE&SCHWARZ GMBH.&CO.KG	11,010,246.25	未到合同结算期
长业建设集团有限公司	3,043,314.00	未到合同结算期
合 计	185,154,828.23	—

**(三十二) 预收款项**

账龄	年末余额	年初余额
货款	28,585.79	5,039.41
会展服务	112,666,665.67	122,945,691.93
旅游餐饮服务	88,964,632.23	76,539,236.62
城建服务	115,816.05	38,226.30
医疗服务	2,767,038.60	2,682,426.30
预收租金等款项（已执行新收入准则）	71,435,067.29	57,321,616.34
其他	2,441,204.75	1,868,783.14
合计	278,419,010.38	261,401,020.04

## (三十三) 合同负债

## 1、合同负债情况

项目	年末余额	年初余额
预收商品款	11,264,859,234.25	9,046,017,356.07
预收售房款	98,145,414,380.08	67,331,584,120.50
预收工程款	86,733,566.64	
预收服务费	701,298.67	
其他	283,235,998.74	248,575,496.53
合计	109,780,944,478.38	76,626,176,973.10

## 2、合同负债中重要预售房产收款情况列示如下

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
北京·长安和玺	682,155,762.91		2023 年	9.42
常熟·尚虞院	127,518,820.16		2021 年	7.04
成都·麓岭汇	624,222,017.16	856,017,826.16	2016-2022 年	67.23
成都·千岛国际	1,969,499,203.80	2,219,073,683.03	2012-2021 年	89.62
鄂州·红韵天	440,785,466.06	885,354,073.53	2020 年	83.33
福州·建发榕墅湾	1,863,559,904.30	67,555,635.12	2021 年	64.46
福州·建发央著	116,167,059.71	932,357,876.66	2020 年	85.71
广州·建发央玺	1,164,499,651.23	402,458,035.37	2021 年	15.00
桂林·联发悦溪府	405,898,323.85	654,146,415.60	2020-2021 年	77.32
桂林·乾景御府	966,597,289.79	279,129,158.01	2021 年	86.11
杭州·藏珑大境	2,971,247,288.59	1,181,471,451.10	2021 年	84.71
杭州·桐庐天悦府	252,602,171.00		2022 年	17.50
杭州·溪语宸庐	1,390,585,884.94		2022 年	95.10
杭州·云锦天章	353,623,596.44		2020 年	89.01
合肥·雍龙府二期	2,115,829,720.83	277,610,175.65	2021 年	92.42
建瓯·建发延平玺院	1,307,771,365.96	270,706,700.63	2022 年	72.61
晋江·世茂云城	805,133,985.98	366,530,560.47	2021 年	69.41

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
九江·君悦湖	740,284,305.11	311,587,742.93	2021 年	66.76
九江·君悦江山	2,217,712,931.15	464,313,422.87	2021 年	83.63
九江·浔阳府	1,097,628,247.39	2,195,159,854.42	2020-2021 年	94.54
连江·融侨山海大观	240,534,908.39	180,798,423.10	2021 年	13.57
连江·建发泱郡	827,845,780.21		2021 年	79.37
连江·书香府	345,724,630.50		2022 年	22.72
柳州·君悦华庭	151,491,240.32		2021 年	72.79
柳州·君悦朝阳	322,328,036.39		2022 年	58.11
柳州·山水间	106,182,445.87		2022 年	59.41
龙岩·泱著	746,298,509.01		2022 年	100.00
南昌·君悦首府	1,845,520,009.11		2022 年	51.63
南昌·西岸春风	685,077,809.67		2022 年	74.17
南昌·时代天骄	916,003,093.70	774,258,399.82	2021 年	83.58
南京·翡翠方山	192,413,079.98		2020 年	22.42
南京·南京琚和府	857,275,123.86		2022 年	29.76
南京·润锦园	1,245,203,483.52	72,855,492.28	2020-2021 年	74.21
南宁·建发江南悦府	314,162,829.16	151,893,241.02	2022 年	80.03
南宁·建发双玺	551,252,582.69		2022 年	14.42
南宁·建发央玺	1,725,758,066.85		2023 年	33.02
南宁·建发悦玺	1,611,230,265.93	470,694,464.87	2021 年	55.65
南宁·联发臻境	913,326,236.12		2021 年	68.27
南平·和玺小区	486,338,985.97		2022 年	57.15
宁德·和玺	225,477,825.91		2023 年	46.80
宁德·建发天行玺院	1,646,179,181.24	78,757,468.00	2021 年	94.05
莆田·建发央誉	1,699,201,143.29	1,684,869,895.32	2021 年	98.25
莆田·磐龙府	1,912,353,236.68		2022 年	51.35
莆田·世茂云图	266,694,214.21	16,184,304.01	2021 年	63.31
莆田·雍景湾	856,250,033.12		2022 年	99.88

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
厦门·2019HP01	2,185,082,136.15		2021 年	75.90
厦门·嘉和府	1,402,497,124.62		2022 年	45.34
厦门·建发文澜和著	771,417,328.35		2022 年	55.36
厦门·建发玺樾	3,916,019,667.08	6,152,773,166.08	2020-2021 年	98.19
厦门·建发央著二期	119,770,422.94	2,372,895,704.99	2020 年	96.69
厦门·时代天境	245,385,967.19		2022 年	29.52
厦门·书香府邸	318,665,602.24		2023 年	39.51
厦门·五缘映月	1,609,206,396.75		2023 年	73.89
厦门·养云	11,853,349,221.14		2022 年	82.42
厦门·中央公园	2,479,930,224.73	523,360,843.71	2021 年	67.02
上海·建金名苑	1,595,851,695.06		2022 年	36.40
深圳·璟悦轩	785,295,501.69	81,092,989.94	2021 年	56.00
苏州·春江泊月	1,014,692,822.54		2022 年	62.90
苏州·凤起和鸣雅苑	116,660,754.24		2022 年	18.92
苏州·棠颂	2,203,085,485.98	906,677,131.34	2022 年	89.10
苏州·悦江南雅苑	3,453,351,740.23		2022 年	76.07
太仓·都会之光	503,457,729.05	501,822,282.76	2020-2021 年	54.23
太仓·建发天境湾	2,232,259,912.65		2022 年	57.21
天津·锦里	1,877,399,521.30	469,065,877.90	2021 年	72.48
天津·荣颂庭院	1,180,337,359.80	426,900,430.73	2021 年	74.13
无锡·泊月湾	136,946,905.28		2022 年	4.57
无锡·建发玖里湾	158,120,788.15	2,713,512,977.40	2020 年	94.32
武汉·玺悦	1,363,495,368.54	953,086,367.62	2021 年	44.25
仙游·建发玺院	1,172,347,961.25		2021 年	89.09
新余·永康状元府	204,926,213.83		2023 年	33.18
永泰·世外梧桐	375,849,706.84	140,877,864.80	2023 年	41.63
张家港·和玺	214,585,960.85		2023 年	11.18
张家港·御璟湾	1,324,711,252.96		2024 年	26.57

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
漳浦·建发玺院	1,380,893,320.49		2022 年	55.01
漳州·2019P12	302,342,522.25		2022 年	44.89
漳州·建发央誉	574,943,818.14		2022 年	43.08
漳州·君领首府	563,813,410.00	45,509,917.88	2021 年	51.18
漳州·联发君领壹号	204,640,886.85		2023 年	64.15
漳州·龙海珑玺	151,221,109.32		2022 年	49.62
漳州·云霄南湖印	446,030,611.85		2024 年	43.63
长沙·建发央著	1,612,206,518.29	1,741,948,822.84	2019-2021 年	78.30
长泰·建发山外山	923,320,537.63	312,733,490.35	2023 年	51.08
重庆·君领西城	381,409,149.69	20,079,134.05	2021 年	68.17
重庆·龙洲湾 1 号	278,667,216.51		2020-2022 年	81.53
重庆·西城首府	921,880,423.35	624,825,088.07	2020-2021 年	84.58
重庆·玺悦一期	249,116,645.64		2022 年	77.01
珠海·建发玺园	572,456,533.26	310,097,162.75	2021 年	72.09
珠海·建发央璟	712,464,732.96		2021 年	50.79
珠海·建发悦玺	140,804,209.67		2021 年	21.18
合计	96,534,358,165.39	33,091,043,553.18	—	—

(三十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,467,484,199.47	5,535,226,001.41	5,068,237,755.44	2,934,472,445.44
二、离职后福利-设定提存计划	760,735.66	109,973,017.92	109,897,051.34	836,702.24
三、辞退福利	6,500.00	9,258,330.34	8,597,940.34	666,890.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	2,468,251,435.13	5,654,457,349.67	5,186,732,747.12	2,935,976,037.68

2、 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,427,686,403.34	4,958,126,636.23	4,502,026,565.81	2,883,786,473.76
二、职工福利费	85,150.00	201,971,077.34	201,962,981.37	93,245.97
三、社会保险费	558,257.83	99,808,988.00	99,741,889.96	625,355.87
其中：医疗保险费	529,353.09	89,125,062.85	89,071,352.55	583,063.39
工伤保险费	8,284.86	1,565,849.15	1,554,352.21	19,781.80
生育保险费	20,619.88	9,118,076.00	9,116,185.20	22,510.68
四、住房公积金	831,936.87	194,733,036.79	194,983,346.55	581,627.11
五、工会经费和职工教育经费	38,322,451.43	74,044,971.05	64,268,971.75	48,098,450.73
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		6,541,292.00	5,254,000.00	1,287,292.00
合计	2,467,484,199.47	5,535,226,001.41	5,068,237,755.44	2,934,472,445.44

3、 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	641,064.78	53,146,284.22	53,160,727.56	626,621.44
二、失业保险费	19,551.18	2,019,969.22	2,011,064.39	28,456.01
三、企业年金缴费	100,119.70	54,806,764.48	54,725,259.39	181,624.79
合计	760,735.66	109,973,017.92	109,897,051.34	836,702.24

(三十五) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	750,845,074.33	578,735,400.16
消费税	13,290,680.67	7,760,825.49
企业所得税	4,607,819,554.65	3,274,994,742.33
个人所得税	24,773,557.84	27,409,421.14
城市维护建设税	32,160,165.63	21,666,757.41

项目	年末余额	年初余额
房产税	3,911,819.03	5,043,775.35
土地使用税	1,921,091.18	2,944,883.08
土地增值税	1,329,618,367.06	1,182,058,029.20
教育费附加	15,240,489.27	10,322,980.03
地方教育费附加	10,068,354.18	6,812,277.06
堤防费		68,790.78
印花税	164,280.25	634,898.05
其他税费	99,129,606.69	48,983,867.58
合计	6,888,943,040.78	5,167,436,647.66

**(三十六) 其他应付款**

项目	年末余额	年初余额
应付股利	525,000.00	597,723.39
其他应付款项	23,188,673,351.32	21,469,045,614.06
合计	23,189,198,351.32	21,469,643,337.45

**1、 应付股利**

项目	年末余额	年初余额
普通股股利	525,000.00	597,723.39
合计	525,000.00	597,723.39

注：本集团期末无重要的超过 1 年未支付的应付股利

**2、 其他应付款项****①按款项性质列示其他应付款项**

项目	年末余额	年初余额
预提税费及费用	7,444,137,501.30	5,211,623,807.86
往来款	12,057,478,517.77	14,148,260,539.33
押金及保证金	1,283,974,474.79	979,383,462.79
代收代付款	1,513,755,991.98	695,347,461.68
工程款	151,859,723.82	93,055,630.65

项目	年末余额	年初余额
其他	583,515,781.66	341,374,711.75
限制性股票回购义务	153,951,360.00	
合计	23,188,673,351.32	21,469,045,614.06

## ②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
成都大蓉和建设投资有限公司	295,573,272.81	资金往来暂未支付
江西万科益达置业投资有限公司	237,151,323.66	资金往来暂未支付
重庆融联盛房地产开发有限公司	218,676,119.90	资金往来暂未支付
赣州碧联房地产开发有限公司	165,486,640.10	资金往来暂未支付
赣州航城置业有限公司	100,450,000.00	资金往来暂未支付
合计	1,017,337,356.47	—

## (三十七) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	7,188,927,815.83	5,471,304,592.39
一年内到期的应付债券	10,197,843,760.23	6,989,496,116.43
一年内到期的长期应付款	148,321,915.49	2,744,969,760.93
一年内到期的其他非流动负债	21,418,055.76	5,029,166.85
合计	17,556,511,547.31	15,210,799,636.60

## (1) 一年内到期的长期借款

借款条件	年末余额	年初余额
质押借款	258,177,563.03	173,006,658.20
抵押借款	4,764,919,499.30	2,964,593,735.79
保证借款	2,108,885,610.41	2,331,424,171.46
信用借款	56,945,143.09	2,280,026.94
合计	7,188,927,815.83	5,471,304,592.39

注：抵押、质押借款详见本附注八、(六十七)所有权和使用权受到限制的资产。

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16建发债01	1,500,000,000.00	2016/1/22	5+2年	1,500,000,000.00		1,497,478,738.39	49,500,000.00	2,612,260.09	49,500,000.00	1,500,090,998.48
16建发债02	1,500,000,000.00	2016/3/21	5+2年	1,500,000,000.00		1,497,035,353.42	48,000,000.00	2,599,794.94	48,000,000.00	1,499,635,148.36
厦门建发股份有限公司公 开发行2017年公司债券 (第一期)	960,000,000.00	2017/8/28	3年	960,000,000.00	970,789,880.61		10,862,465.74	624,913.92	982,277,260.27	
厦门建发股份有限公司公 开发行2019年公司债券 (第一期)	1,000,000,000.00	2019/10/14	2年	1,000,000,000.00		1,005,594,231.95	35,095,890.44	1,001,367.99	35,000,000.00	1,006,691,490.38
2013年建发房地产集团有 限公司债券(13建发房产 债)	500,000,000.00	2013/4/3	3-7年	500,000,000.00	104,349,387.78			-4,349,387.78	100,000,000.00	
建发房地产集团有限公司 2017年度第一期中期票据	500,000,000.00	2017/5/25	3年	500,000,000.00	517,082,160.17			-17,082,160.17	500,000,000.00	
建发房地产集团有限公司	500,000,000.00	2017/6/8	3年	500,000,000.00	516,487,989.70			-16,487,989.70	500,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2017年度第一期非公开定向债务融资工具										
建发房地产集团有限公司 2017年度第二期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/9/12/ 至9/14/	3年	700,000,000.00	710,855,285.53			-10,855,285.53	700,000,000.00	
建发房地产集团有限公司 2017年度第三期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/10/25	3年	700,000,000.00	706,505,334.75			-6,505,334.75	700,000,000.00	
建发房地产集团有限公司 2018年度第五期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/6/18	2年	500,000,000.00	516,503,280.95			-16,503,280.95	500,000,000.00	
建发房地产集团有限公司 2016年度第一期中期票据	1,150,000,000.00	2016/3/4	5年	1,150,000,000.00		1,183,566,887.47	36,173,889.02	-33,712,313.78		1,186,028,462.71
建发房地产集团有限公司 非公开发行2016年公司债	1,500,000,000.00	2016/7/19	5年	1,500,000,000.00		706,448,647.88	15,409,993.11	-11,839,371.15		710,019,269.84

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
券（第一期）										
建发房地产集团有限公司 2018年度第一期非公开定 向债务融资工具	450,000,000.00	2018/3/19	3年	450,000,000.00		472,146,388.05	22,912,500.00	-22,207,234.89		472,851,653.16
建发房地产集团有限公司 2018年度第二期非公开定 向债务融资工具	500,000,000.00	2018/4/13	3年	500,000,000.00		520,774,925.69	21,679,166.56	-20,903,631.27		521,550,460.98
建发房地产集团有限公司 2018年度第三期非公开定 向债务融资工具	500,000,000.00	2018/5/4	3年	500,000,000.00		520,724,901.68	21,666,666.56	-20,889,721.50		521,501,846.74
建发房地产集团有限公司 2018年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/12	3年	500,000,000.00		504,289,079.95	5,555,555.47	-4,810,029.59		505,034,605.83
联发集团有限公司2015年 公司债券(第二期)	1,000,000,000.00	2015/9/24	5年	1,000,000,000.00	1,010,086,128.47		30,723,287.67	1,190,583.86	1,042,000,000.00	
联发集团有限公司2017年	1,200,000,000.00	2017/5/4	3年	1,200,000,000.00	1,242,146,851.39		22,964,383.56	888,765.05	1,266,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
度第一期中期票据										
联发集团有限公司2018年 度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2018/4/12	3年	1,200,000,000.00		1,244,596,328.07	70,980,821.92	1,875,895.80	61,200,000.00	1,256,253,045.79
联发集团有限公司2019年 非公开定向债务融资工具 (第一期)	300,000,000.00	2019/1/29	2年	300,000,000.00		313,725,994.48	15,492,328.78	461,052.48	15,450,000.00	314,229,375.74
应付债券-一年内到期的 利息					694,689,817.08					703,957,402.22
合计	16,660,000,000.00			16,660,000,000.00	6,989,496,116.43	9,466,381,477.03	407,016,948.83	-174,891,106.93	6,499,427,260.27	10,197,843,760.23

## (3) 一年内到期的长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
联发物业费资产支持专项计划	85,399,644.81	141,356,520.93
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	12,510,068.09	
平安-建发购房尾款资产支持专项计划		2,602,400,000.00
平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	27,034,666.68	
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	20,906,666.66	
分期支付采购商品款	2,470,869.25	1,213,240.00
合 计	148,321,915.49	2,744,969,760.93

## (4) 一年内到期的其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	956,388.90	869,444.45
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	4,991,666.87	4,159,722.40
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	15,469,999.99	
合 计	21,418,055.76	5,029,166.85

## (三十八) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
担保赔偿准备金	22,881,770.01	38,448,126.68
未到期责任准备金	26,695,638.39	26,932,163.81
政府补助		370,000.00
短期应付债券		2,838,655,762.23
待转销项税额	10,155,968,341.87	6,113,816,872.28
被套期项目	1,015,400,551.06	22,901,680.00
已背书未终止确认的应收票据	26,545,249.28	
合计	11,247,491,550.61	9,041,124,605.00

注 1：担保赔偿准备金期末余额系本集团下属子公司厦门金原融资担保有限公司（简称“金原担保”）根据《融资性担保公司管理暂行办法》提取的担保赔偿准备金。

注2：未到期责任准备金期末余额系子公司金原担保根据《融资性担保公司管理暂行办法》在担保责任未解除时提取的未到期责任准备金。

注3：短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	发行 利率	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末 余额
厦门建发股份有限公司 2019 年 度第二期超短期融资券	1,000,000,000.00	2019/6/20	270天	1,000,000,000.00	3.10%	1,016,177,891.94		6,454,794.52	211,111.11	1,022,843,797.57	
厦门建发股份有限公司 2020 年 度第一期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/2/28	270天	1,000,000,000.00	2.43%		1,000,000,000.00	17,975,342.47		1,017,975,342.47	
厦门建发股份有限公司 2020 年 度第二期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/9	270天	1,000,000,000.00	2.30%		1,000,000,000.00	17,013,698.63		1,017,013,698.63	
厦门建发股份有限公司 2020 年 度第三期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/12	217天	1,000,000,000.00	2.30%		1,000,000,000.00	13,673,972.60		1,013,673,972.60	
厦门建发股份有限公司 2020 年 度第四期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/13	180天	1,000,000,000.00	2.30%		1,000,000,000.00	11,342,465.75		1,011,342,465.75	
厦门建发股份有限公司 2020 年 度第五期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/18	156天	1,000,000,000.00	2.05%		1,000,000,000.00	8,761,643.84		1,008,761,643.84	
厦门建发股份有限公司 2020 年	1,000,000,000.00	2020/3/23	270天	1,000,000,000.00	2.30%		1,000,000,000.00	17,013,698.63		1,017,013,698.63	

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	发行 利率	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末 余额
度第六期超短期融资券											
厦门建发股份有限公司2020年 度第七期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/7/24	112天	1,000,000,000.00	1.70%		1,000,000,000.00	5,216,438.36		1,005,216,438.36	
厦门建发股份有限公司2020年 度第八期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/8/19	93天	1,000,000,000.00	1.49%		1,000,000,000.00	3,796,438.36		1,003,796,438.36	
建发房地产集团有限公司2019 年度第一期短期融资券	800,000,000.00	2019/8/1	365天	800,000,000.00	3.38%	810,522,673.57		15,853,589.04	-26,376,262.61	800,000,000.00	
联发集团有限公司2019年度第 一期短期融资券	1,000,000,000.00	2019/8/16	366天	1,000,000,000.00	3.39%	1,011,955,196.72		20,999,166.67	945,636.61	1,033,900,000.00	
联发集团有限公司2020年度第 一期超短期融资券	500,000,000.00	2020/8/7	88天	500,000,000.00	3.00%		500,000,000.00	3,616,438.36		503,616,438.36	
20建发集SCP001	1,000,000,000.00	2020/7/14	170天	1,000,000,000.00	1.59%		1,000,000,000.00	7,405,479.45		1,007,405,479.45	
合计	12,300,000,000.00			12,300,000,000.00		2,838,655,762.23	9,500,000,000.00	149,123,166.68	-25,219,514.89	12,462,559,414.02	

**(三十九) 长期借款**

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	708,223,713.24	997,479,763.87
抵押借款	27,338,946,421.18	23,654,484,699.86
保证借款	23,544,639,455.29	16,587,980,406.58
信用借款	829,445,143.09	1,254,080,026.94
小计	52,421,254,732.80	42,494,024,897.25
减：一年内到期部分【附注八、（三十七）】	7,188,927,815.83	5,471,304,592.39
合计	45,232,326,916.97	37,022,720,304.86

注 1：质押借款期末余额中，质押物为长期股权投资的借款金额为 547,947,787.50 元，质押物为租赁收益权的借款金额为 160,275,925.74 元。

注 2：抵押借款期末余额中，抵押物为固定资产的借款金额为 22,273,908.28 元，抵押物为存货的借款金额为 26,560,923,294.83 元，抵押物为投资性房地产的借款金额为 533,746,083.34 元，抵押物为固定资产和投资性房地产的借款金额为 222,003,134.73 元。

注 3：保证借款期末余额中，本集团合并范围内公司提供担保的借款金额为 23,544,639,455.29 元。

**(四十) 应付债券**

## 1、 应付债券

项目	年末余额	年初余额
公司债券	18,876,166,087.54	16,143,331,614.60
中期票据	11,968,782,183.84	7,791,519,927.72
非公开发行公司债券	710,019,269.84	2,753,100,990.34
非公开定向债务融资工具	10,421,427,573.02	8,082,279,887.99
小计	41,976,395,114.24	34,770,232,420.65
减：一年内到期部分【附注八、（三十七）】	10,197,843,760.23	6,989,496,116.43
合计	31,778,551,354.01	27,780,736,304.22

2、 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16建发债01	1,500,000,000.00	2016/1/22	5+2年	1,500,000,000.00	3.30%	1,544,130,793.18		49,500,000.00	2,612,260.09	49,500,000.00	1,546,743,053.27
16建发债02	1,500,000,000.00	2016/3/21	5+2年	1,500,000,000.00	3.20%	1,534,514,805.47		48,000,000.00	2,599,794.94	48,000,000.00	1,537,114,600.41
19建发集MTN001	2,000,000,000.00	2019/3/29	5年	2,000,000,000.00	4.50%	2,059,936,991.80		90,000,000.00	1,887,842.44	90,000,000.00	2,061,824,834.24
19建集01	1,500,000,000.00	2019/3/25	5年	1,500,000,000.00	4.57%	1,549,111,831.22		68,550,000.00	871,355.99	68,550,000.00	1,549,983,187.21
厦门建发股份有限公司 公开发行2017年公司债券（第一期）	960,000,000.00	2017/8/29	3年	960,000,000.00	3.50%	970,789,880.61		10,862,465.74	624,913.92	982,277,260.27	
厦门建发股份有限公司 公开发行2019年公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2019/10/14	2年	1,000,000,000.00	3.50%	1,005,594,231.95		35,095,890.44	1,001,367.99	35,000,000.00	1,006,691,490.38
厦门建发股份有限公司 公开发行2020年公司债券（第一期）	2,000,000,000.00	2020/1/8	2年	2,000,000,000.00	3.38%		2,000,000,000.00	66,118,356.15	-2,046,511.63		2,064,071,844.52
2013年建发房地产集团有	500,000,000.00	2013/4/3	3-7年	500,000,000.00	6.15%	104,349,387.78			-4,349,387.78	100,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
限公司债券											
2015年建发房地产集团有限公司债券	1,000,000,000.00	2015/5/23	7年	1,000,000,000.00	4.28%	1,023,084,778.14		25,917,756.48	-24,643,391.51	1,000.00	1,024,358,143.11
建发房地产集团有限公司2016年度第一期中期票据	1,150,000,000.00	2016/3/4	5年	1,150,000,000.00	3.80%	1,183,566,887.47		36,173,889.02	-33,712,313.78		1,186,028,462.71
建发房地产集团有限公司非公开发行2016年公司债券（第一期）	1,500,000,000.00	2016/7/15	5年	1,500,000,000.00	3.85%	706,448,647.88		15,409,993.11	-11,839,371.15		710,019,269.84
建发房地产集团有限公司2017年度第一期中期票据	500,000,000.00	2017/5/25	3年	500,000,000.00	5.69%	517,082,160.17			-17,082,160.17	500,000,000.00	
建发房地产集团有限公司非公开发行2017年公司债券（第一期）（品种一）	1,000,000,000.00	2017/6/22	5年	1,000,000,000.00	5.70%	1,029,670,424.89			-29,670,424.89	1,000,000,000.00	
建发房地产集团有限公司2017年度第一期非公开定	500,000,000.00	2017/6/8	3年	500,000,000.00	5.88%	516,487,989.70			-16,487,989.70	500,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
向债务融资工具											
建发房地产集团有限公司 2017年度第二期非公开定	700,000,000.00	2017/9/14	3年	700,000,000.00	5.53%	710,855,285.53			-10,855,285.53	700,000,000.00	
向债务融资工具											
建发房地产集团有限公司 2017年度第三期非公开定	700,000,000.00	2017/10/25	3年	700,000,000.00	5.67%	706,505,334.75			-6,505,334.75	700,000,000.00	
向债务融资工具											
建发房地产集团有限公司 2018年度第一期非公开定	450,000,000.00	2018/3/18	3年	450,000,000.00	6.50%	472,146,388.05		22,912,500.00	-22,207,234.89		472,851,653.16
向债务融资工具											
建发房地产集团有限公司 2018年度第二期非公开定	500,000,000.00	2018/4/12	3年	500,000,000.00	6.05%	520,774,925.69		21,679,166.56	-20,903,631.27		521,550,460.98
向债务融资工具											
建发房地产集团有限公司 2018年度第三期非公开定	500,000,000.00	2018/5/3	3年	500,000,000.00	6.50%	520,724,901.68		21,666,666.56	-20,889,721.50		521,501,846.74

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
向债务融资工具											
建发房地产集团有限公司 2018年度第五期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/6/18	2年	500,000,000.00	6.30%	516,503,280.95			-16,503,280.95	500,000,000.00	
建发房地产集团有限公司 2018年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/11	3年	500,000,000.00	5.00%	504,289,079.95		5,555,555.47	-4,810,029.59		505,034,605.83
建发房地产集团有限公司 2019年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2019/1/3	3年	1,000,000,000.00	4.30%	1,039,901,628.87			-41,268,927.34		998,632,701.53
建发房地产集团有限公司 2019年度第一期非公开定向债务融资工具	1,150,000,000.00	2019/4/15	3年	1,150,000,000.00	4.75%	1,184,787,301.69		38,540,972.26	-36,875,963.85		1,186,452,310.10
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第一期)(品种一)	1,000,000,000.00	2019/7/5	7年	1,000,000,000.00	4.20%	1,016,191,623.13		19,211,111.11	-18,130,023.12		1,017,272,711.12
建发房地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2019/7/5	6年	1,000,000,000.00	3.80%	1,017,975,224.07		21,233,333.36	-19,403,920.35		1,019,804,637.08

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
公开发行2019年公司债券 (第一期)(品种二)											
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第二期)(品种一)	500,000,000.00	2019/8/7	7年	500,000,000.00	4.09%	506,896,821.00		8,577,638.89	-7,961,541.06		507,512,918.83
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第二期)(品种二)	500,000,000.00	2019/8/7	6年	500,000,000.00	3.71%	506,196,003.23		7,780,694.42	-6,992,305.65		506,984,392.00
建发房地产集团有限公司 2019年度第二期定向债务 融资工具	500,000,000.00	2019/9/11	5年	500,000,000.00	4.15%	504,886,901.99		6,570,833.39	-5,951,724.89		505,506,010.49
建发房地产集团有限公司 2019年度第三期定向债务 融资工具	800,000,000.00	2019/9/23	5年	800,000,000.00	4.28%	807,264,190.77		9,986,666.61	-8,980,124.12		808,270,733.26
建发房地产集团有限公司	1,000,000,000.00	2019/8/29	7年	1,000,000,000.00	4.18%	1,011,393,762.40		14,746,111.14	-13,501,736.27		1,012,638,137.27

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
公开发行2019年公司债券 (第三期)(品种一)											
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第三期)(品种二)	300,000,000.00	2019/8/29	6年	300,000,000.00	4.28%	302,973,140.17		3,915,833.31	-3,444,934.45		303,444,039.03
建发房地产集团有限公司 2020年度第一期定向债务 融资工具	700,000,000.00	2020/3/9	5年	700,000,000.00	3.66%		700,000,000.00	21,065,333.35	-4,190,828.13		716,874,505.22
建发房地产集团有限公司 2020年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2020/5/20	5年	1,000,000,000.00	3.88%		1,000,000,000.00	24,142,222.21	-2,085,385.57		1,022,056,836.64
建发房地产集团有限公司 2020年度第二期中期票据	500,000,000.00	2020/6/15	5年	500,000,000.00	4.19%		500,000,000.00	12,220,833.31	-1,059,507.06		511,161,326.25
建发房地产集团有限公司 公开发行2020年公司债券 (第一期)	700,000,000.00	2020/6/19	7年	700,000,000.00	4.15%		700,000,000.00	15,493,333.33	-1,231,689.51		714,261,643.82

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 2020年度第三期中期票据	800,000,000.00	2020/7/29	5年	800,000,000.00	4.30%		800,000,000.00	14,524,444.46	-1,736,736.70		812,787,707.76
建发房地产集团有限公司 2020年度第三期定向债务 融资工具	1,000,000,000.00	2020/8/25	5年	1,000,000,000.00	4.14%		1,000,000,000.00	14,490,000.00	-2,205,808.59		1,012,284,191.41
建发房地产集团有限公司 2020年度第四期中期票据	700,000,000.00	2020/9/1	5年	700,000,000.00	4.49%		700,000,000.00	10,476,666.67	-1,548,172.20		708,928,494.47
建发房地产集团有限公司 2020年度第四期定向债务 融资工具	300,000,000.00	2020/10/13	5年	300,000,000.00	4.70%		300,000,000.00	3,094,166.67	-679,213.79		302,414,952.88
建发房地产集团有限公司 2020年度第五期中期票据	700,000,000.00	2020/10/19	5年	700,000,000.00	4.46%		700,000,000.00	6,244,000.00	-1,590,437.17		704,653,562.83
建发房地产集团有限公司 2020年度第五期定向债务 融资工具	1,000,000,000.00	2020/11/11	5年	1,000,000,000.00	4.27%		1,000,000,000.00	5,811,944.44	-2,299,524.07		1,003,512,420.37

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
联发集团有限公司2015年公司债券（第二期）	1,000,000,000.00	2015/9/24	5年	1,000,000,000.00	4.20%	1,010,086,128.47		30,723,287.67	1,190,583.86	1,042,000,000.00	
联发集团有限公司2017年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2017/5/4	3年	1,200,000,000.00	5.50%	1,242,146,851.39		22,964,383.56	888,765.05	1,266,000,000.00	
联发集团有限公司2018年非公开发行公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2018/9/5	3年	1,000,000,000.00	5.73%	1,016,981,917.57		39,089,589.04	1,228,493.39	1,057,300,000.00	
联发集团有限公司2018年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2018/4/12	3年	1,200,000,000.00	5.10%	1,244,596,328.07		70,980,821.92	1,875,895.80	61,200,000.00	1,256,253,045.79
联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	1,500,000,000.00	2019/8/13	5年	1,500,000,000.00	3.74%	1,521,254,507.14		56,253,698.62	84,793.48	56,100,000.00	1,521,492,999.24
联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行	1,500,000,000.00	2019/8/13	5年	1,500,000,000.00	4.15%	1,518,788,696.64		62,420,547.96	1,060,070.54	62,250,000.00	1,520,019,315.14

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
公司债券（第一期）（品种二）											
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第一期）	300,000,000.00	2019/1/29	2年	300,000,000.00	5.15%	313,725,994.48		15,492,328.78	461,052.48	15,450,000.00	314,229,375.74
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第二期）	300,000,000.00	2019/8/22	3年	300,000,000.00	4.99%	304,849,789.34		15,011,013.70	145,602.74	14,970,000.00	305,036,405.78
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第三期）	1,000,000,000.00	2019/11/27	3年	1,000,000,000.00	4.78%	1,002,767,603.37		47,930,958.90	511,962.79	47,800,000.00	1,003,410,525.06
联发集团有限公司2020年非公开定向债务融资工具（第一期）	1,700,000,000.00	2020/3/25	3年	1,700,000,000.00	4.10%		1,700,000,000.00	53,468,493.15	-5,936,311.32		1,747,532,181.83
联发集团有限公司2020年	500,000,000.00	2020/10/29	3年	500,000,000.00	3.99%		500,000,000.00	3,279,452.05	-2,251,515.06		501,027,936.99

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
度第一期中期票据											
联发集团有限公司2020年度第二期中期票据	800,000,000.00	2020/11/13	3年	800,000,000.00	4.37%		800,000,000.00	4,310,136.99	-3,653,598.36		800,656,538.63
联发集团有限公司2020年度第三期中期票据	900,000,000.00	2020/11/25	3年	900,000,000.00	4.50%		900,000,000.00	3,883,561.64	-4,147,431.47		899,736,130.17
联发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	2,000,000,000.00	2020/8/21	5年	2,000,000,000.00	3.88%		2,000,000,000.00	27,425,753.42	-3,652,778.31		2,023,772,975.11
小计	50,510,000,000.00			50,510,000,000.00		34,770,232,420.65	15,300,000,000.00	1,228,802,405.86	-426,241,452.00	8,896,398,260.27	41,976,395,114.24
减：一年内到期的应付债券	16,660,000,000.00			16,660,000,000.00		6,989,496,116.43					10,197,843,760.23
合计	33,850,000,000.00			33,850,000,000.00		27,780,736,304.22	15,300,000,000.00	1,228,802,405.86	-426,241,452.00	8,896,398,260.27	31,778,551,354.01

**(四十一) 长期应付款**

项目	年末余额	年初余额
长期应付款项	4,335,295,660.23	1,954,316,323.16
专项应付款	233,160,727.85	23,096,084.35
合计	4,568,456,388.08	1,977,412,407.51

**1、长期应付款项**

项目	年末余额	年初余额
公共维修基金	15,074,659.01	13,834,510.68
资产支持证券	4,392,821,337.11	4,593,481,176.04
其中：兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划		929,139,890.41
平安-建发购房尾款资产支持专项计划		2,602,400,000.00
联发物业费资产支持专项计划	934,129,522.35	1,061,941,285.63
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	1,410,750,481.42	
平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	1,027,034,666.68	
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	1,020,906,666.66	
应付融资租赁款	56,371,623.58	72,512,000.00
分期支付采购商品款	19,349,956.02	19,458,397.37
小计	4,483,617,575.72	4,699,286,084.09
减：一年内到期长期应付款	148,321,915.49	2,744,969,760.93
合计	4,335,295,660.23	1,954,316,323.16

注 1：公共维修基金系房地产业务子公司收取的房屋公共维修基金，其使用须经业主委员会批准。

注 2：联发物业费资产支持专项计划，系子公司联发集团发行的资产支持证券，分为优先级和次级，其中优先级包括优先 01-09 共 9 档产品。该资产支持证券发行总规模为 10.58 亿元，其中优先级为 9.08 亿元，次级为 1.50 亿元，最迟到期日为 2028 年 7 月 15 日。

注 3：招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划，系子公司联发集团发行的资产支持证券，分为优先级和次级，其中优先级包括优先 A 级和优先 B 级。该资产支持证券发

行总规模为 14.00 亿元，其中优先级为 13.30 亿元，次级为 0.7 亿元，发行日期为 2020 年 3 月 27 日，最迟到期日为 2023 年 4 月 27 日。

注 4：平安-兆玺 1 号资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 10.00 亿元，其中优先级为 9.60 亿元，次级为 0.4 亿元，发行日期为 2020 年 4 月 30 日，最迟到期日为 2022 年 4 月 30 日。

注 5：平安-兆玺 2 号资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 10.00 亿元，其中优先级为 9.60 亿元，次级为 0.4 亿元，发行日期为 2020 年 4 月 30 日，最迟到期日为 2022 年 4 月 30 日。

## 2、专项应付款年末余额最大的前五项

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
代建项目专款	15,807,238.61	440,951,049.75	231,422,706.00	225,335,582.36
城市公共服务专项经费	4,288,845.74	4,906,043.22	4,369,743.47	4,825,145.49
其他	3,000,000.00			3,000,000.00
合计	23,096,084.35	445,857,092.97	235,792,449.47	233,160,727.85

注：其他项目年末余额 3,000,000.00 元系子公司北京颐豪酒店有限公司于 1997 年 11 月 19 日借款形成，无法判断该笔款项系财政借款或政府补助，故记为“专项应付款”。

## (四十二) 预计负债

项目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼		32,991,466.11	
待执行的亏损合同	33,900,499.68	17,560,000.00	注 1
预计补偿金	1,588,670.42	1,588,670.42	注 2
客户关爱基金	122,856,215.42	87,078,221.88	注 3
合计	158,345,385.52	139,218,358.41	

注 1：待执行的亏损合同主要系：

子公司上海建发国际货运代理有限公司、上海建发国际货运代理有限公司青岛分公司代理北新建材集团有限公司进口木材和仓储服务，由于货物丢失无法继续履行合同产生预计损失。

子公司福建省船舶工业贸易有限公司根据船舶预计售价而计提的合同损失。

注 2：预计补偿金系子公司禾山公司由于被拆迁户未提供安置房产权办理资料以致未能予以办理产权而产生的预计补偿金。

注 3：客户关爱基金系房地产业务子公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。为此，本集团在符合确认条件的情况下，对由本集团开发且由本集团负责物业管理的已交付的项目确认预计负债。

#### （四十三） 递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
政府补助	31,339,883.35	5,255,830.30	4,244,492.26		32,351,221.39
其他	120,474,958.03	45,498,518.54	30,053,365.74		135,920,110.83
合计	151,814,841.38	50,754,348.84	34,297,858.00		168,271,332.22

#### 1、涉及政府补助的项目

补助项目	年初余额	本年新增补助 金额	本年计入营业 外收入金额	本年计入其 他收益金额	其他 变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
平台 A 栋装修补助	5,698,808.30			670,448.04		5,028,360.26	与资产相关
上海临港物流奉贤园专项补贴	3,314,285.74			114,285.71		3,200,000.03	与资产相关
纸源网 O2O 电子商务服务平台	926,426.76			387,515.08		538,911.68	与资产相关
二手车服务业发展引导资金	3,555,346.92	1,644,653.08				5,200,000.00	与资产相关
厦门市商务局款溯源项目		1,435,377.22		677,817.02		757,560.20	与资产相关
文化产业发展专项资金	8,000,000.00			500,000.00		7,500,000.00	与资产相关
厦门湖里街道华美文创改造补 助款	5,306,103.84			308,463.77		4,997,640.07	与资产相关

补助项目	年初余额	本年新增补助 金额	本年计入营业 外收入金额	本年计入其 他收益金额	其他 变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
厦门建发国际大厦节能改造项目	3,361,725.00			896,460.00		2,465,265.00	与资产相关
厦门明发戴斯大酒店节能改造项目	805,163.00			219,590.00		585,573.00	与资产相关
厦门天海花园酒店综合节能改造项目	60,000.00			48,000.00		12,000.00	与资产相关
厦门同安黄金工业园与湖里文创口岸光伏发电项目	312,023.79			312,023.79			与资产相关
佛教论坛工程改造政府补助款		2,175,800.00		109,888.85		2,065,911.15	与资产相关
合计	31,339,883.35	5,255,830.30		4,244,492.26		32,351,221.39	—

2、其他项目明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
永安兆顺购买债权	30,538,500.00			30,538,500.00	注 1
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00			19,709,600.00	注 2
预收贴息	1,172,126.00	598,518.54	286,301.96	1,484,342.58	注 3
设备采购款	69,053,740.76	44,900,000.00	29,766,493.42	84,187,247.34	注 4
税控补助	991.27		570.36	420.91	
合计	120,474,958.03	45,498,518.54	30,053,365.74	135,920,110.83	—

注 1：永安兆顺购买债权项目系建发房产下属子公司永安兆顺房地产有限公司从永安天和房地产开发有限公司（简称“永安天和公司”）原股东处购买其对永安天和公司的债权，因支付的对价小于债权的公允价值确认的递延收益。

注 2：联发红莲半岛项目土地价款补贴系湖北红莲湖旅游度假区管理委员会与联发集团下属子公司联发集团武汉投资建设有限公司关于联发红莲半岛项目签订协议，对该项目中的土地价款超出约定价格的部分进行返还，用于项目区内的基础设施建设。联发集团收到土地返还价款 19,709,600.00 元，由于项目开发未完成，基础设施建设尚未开展，故本年无变化。

注 3：预收贴息系本集团子公司厦门建发医疗健康投资有限公司下属公司客户预付融资

租赁利息款项。

注 4：设备采购款系本集团子公司厦门湖里建发城建集团有限公司下属子公司用于采购设备的政府补助。

**（四十四） 其他非流动负债**

项目	年末余额	年初余额
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	2,504,991,666.87	2,504,159,722.40
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,015,469,999.99	
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	500,956,388.90	500,869,444.45
小计	10,021,418,055.76	3,005,029,166.85
一年内到期的其他非流动负债	21,418,055.76	5,029,166.85
合计	10,000,000,000.00	3,000,000,000.00

注 1：中意-建发房产商业不动产债权投资计划预计投资本金不超过 25.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）提供担保。

注 2：中保投-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 70.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发集团和建发股份提供担保。

注 3：中意-联发集团商业不动产债权投资计划预计投资本金不超过 5.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发股份提供担保。

(四十五) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合计	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00

(四十六) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
15 建发集 MTN001	2000 万	2,000,000,000.00				2,000,000,000.00		
15 建发集 MTN002	3000 万	3,000,509,433.96				3,000,509,433.96		
15 建发集 MTN003	3000 万	2,991,000,000.00				2,991,000,000.00		
2015-兴业-建发-永续期债权借款-001		1,000,000,000.00				1,000,000,000.00		
17 建集 Y1		1,992,452,830.20						1,992,452,830.20
17 建集 Y2		996,226,415.10						996,226,415.10

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
建信信托可续期信托贷款		3,000,000,000.00				3,000,000,000.00		
厦门银行可续期委托贷款		300,000,000.00				300,000,000.00		
光大信托永续信托贷款		500,000,000.00				500,000,000.00		
18 建集 Y1		996,226,415.10						996,226,415.10
18 建集 Y2		1,494,339,622.64						1,494,339,622.64
兴业证券永续公司债(18 建集 Y4)		498,113,207.56						498,113,207.56
19 建发集 MTN002		1,492,924,528.31						1,492,924,528.31
19 建集 Y1		1,495,754,716.98						1,495,754,716.98
19 建发集 MTN003		1,495,754,716.98				79,245.28		1,495,675,471.70
19 建集 Y2		1,994,339,622.64						1,994,339,622.64
19 闽建发集团 ZR001		1,500,000,000.00				21,226,415.00		1,478,773,585.00
20 建集 Y1				697,979,245.29				697,979,245.29
20 建集 Y2				199,422,641.51				199,422,641.51
20 建发集 MTN002				598,215,188.68				598,215,188.68

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20 建集 Y3				1,196,535,849.06				1,196,535,849.06
20 建发集 MTN003				996,861,792.45				996,861,792.45
20 建发集 MTN004				997,031,603.77				997,031,603.77
20 建集 Y5				697,976,867.92				697,976,867.92
20 建集 Y7				1,296,242,754.72				1,296,242,754.72
华宝信托永续债				810,000,000.00				810,000,000.00
20 建集 Y9				1,495,664,716.98				1,495,664,716.98
20 建 Y11				897,398,830.19				897,398,830.19
20 闽建发集团 ZR001				1,499,990,566.04				1,499,990,566.04
合计	—	26,747,641,509.47	—	11,383,320,056.61	—	12,812,815,094.24	—	25,318,146,471.84

注：本期其他权益工具减少主要系本集团主动选择归还可续期债券所致。

**(四十七) 资本公积**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	1,774,336,155.00	1,043,105,123.08	302,811,474.79	2,514,629,803.29
二、其他资本公 积	626,210,033.34	23,996.23	11,428,764.26	614,805,265.31
合 计	2,400,546,188.34	1,043,129,119.31	314,240,239.05	3,129,435,068.60
其中：国有独享 资本公积	2,400,546,188.34			3,129,435,068.60

注：1、资本溢价本年增加 1,043,105,123.08 元，包括：

(1) 本公司本年收厦门财政局 2018 年永续债利息返还资金 267,520,000.00 元，用于转增国有资本金。

(2) 本公司本年收厦门市财政局关于会展四期 B8B9 馆及配套东广场地下室项目建设资金 250,000,000.00 元，用于转增国有资本金。

(3) 联发集团下属子公司金原担保以担保赔偿准备（列报科目为其他流动负债）2,500.00 万元转增资本，合并层面增加资本溢价；以一般风险准备 2,000.00 万元转增资本，合并层面增加资本溢价，两项共增加归属于母公司的资本溢价 20,671,891.20 元。

(4) 建发房产在二级市场出售其下属子公司建发国际投资集团有限公司（简称“建发国际”）的股票，累计减少对建发国际的持股数量 99,980,000 股，因出售建发国际股票导致持股比例变动，按照减少持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与收取的对价之间的差额，增加资本溢价 491,095,537.53 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 351,119,360.27 元。

(5) 建发房产转让厦门市佰睿健康产业有限公司（简称“佰睿健康”）部分股权，按照减少持股比例计算应享有佰睿健康自购买日开始持续计算的净资产份额与收取的对价之间的差额，增加资本溢价 835,841.01 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 597,616.29 元。

(6) 建发房产集团内部股权转让，建发房产享有上海怡祥物业管理有限公司、成都怡家园物业管理有限公司、长沙怡盛物业管理有限公司的权益比例发生变化，增加资本溢价 256,057.71 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 183,078.19 元。

(7) 本年本公司购买成都置业少数股权，按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，增加资本公积（资本溢价）

31,048.81 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 22,199.53 元。

(8) 建发旅游受让东山悦华酒店有限公司少数股东股权，按照增加持股比例计算应享有东山悦华酒店有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额与收取的对价之间的差额，增加资本溢价 8,753,794.76 元。

(9) 本年本公司在二级市场增持建发股份股票，累计增加对建发股份的持股数量 55,484,609 股，因增持建发股份股票导致持股比例变动，按照增加持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，累计增加资本公积（资本溢价）141,664,901.33 元。

(10) 建发股份本年确认股份支付费用 5,375,539.20 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 2,572,281.52 元。

2、资本溢价本期减少 302,811,474.79 元，包括：

(1) 本公司联营企业厦门国际银行股份有限公司 2020 年增资，本公司未同比例增资，所持股份稀释减少资本溢价 20,320,702.85 元。

(2) 本公司本年赎回其他权益工具 15 建发集 MTN002、15 建发集 MTN003，赎回价格与账面价值的差额 16,981,132.08 元计入资本公积。

(3) 建发房产对建发国际债转股 266,846,361 股，按照债转股后新增持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与可转债转换成本之间的差额，冲减资本溢价 73,808,639.01 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 52,772,291.19 元。

(4) 建发房产因购买厦门翥颺颺投资合伙企业（有限合伙）（简称“厦门翥颺颺”）少数股权，按照新增持股比例计算应享有厦门翥颺颺自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本溢价 37,016,510.30 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 26,466,360.67 元。

(5) 建发房产从二级市场购入建发物业管理集团有限公司（简称“建发物业”）股票 2,296,000 股，按照新增持股比例计算应享有建发物业自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本溢价 5,201,410.24 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 3,718,945.90 元。

(6) 建发房产集团内部股权转让，建发房产享有厦门益珑房地产开发有限公司的权益比例发生变化，冲减资本溢价 5,196,174.15 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 3,715,202.16 元。

(7) 建发房产因购买连江兆昌投资有限公司（简称“连江兆昌”）少数股权，按照

新增持股比例计算应享有连江兆昌自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本溢价 3,754,421.62 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 2,684,366.41 元。

(8) 子公司厦门建发汽车有限公司收购福州捷众汽车有限公司、泉州捷众汽车有限公司、厦门捷路汽车销售服务有限公司等 3 家子公司的少数股权，新取得的长期股权投资成本与享有被投资单位的净资产份额的差额，冲减资本溢价 2,918.04 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 1,396.33 元。

(9) 本公司因购买厦门建发优客会网络科技有限公司少数股权，按照新增持股比例计算应享有厦门建发优客会网络科技有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本溢价 3,453,631.90 元。

(10) 子公司厦门建发文创体育投资因购买厦门建发星汇电竞体育有限公司少数股权，按照新增持股比例计算应享有厦门建发优客会网络科技有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本溢价 120,649.92 元。

(11) 建发股份向职工授予限制性股票 2,835.20 万股，股本增加 28,352,000.00 元，本公司所持建发股份的股份稀释减少资本溢价 172,420,387.00 元。

(12) 子公司上海致新因购买江西致新医疗供应链管理有限公司少数股权，按照新增持股比例计算应享有江西致新医疗供应链管理有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本溢价 306,562.88 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 156,408.38 元。

3、其他资本公积本期增加 23,996.23 元，系本公司联营企业厦门华亿传媒集团股份有限公司增加资本公积 95,984.93 元，本公司根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 23,996.23 元。

4、其他资本公积本期减少 11,428,764.26 元，包括：

(1) 本公司联营企业厦门国际信托有限公司减少资本公积 6,927,124.12 元，本公司根据权益法确认相应的份额减少其他资本公积 692,712.41 元。

(2) 本公司联营企业厦门国际银行股份有限公司减少资本公积 245,173,735.00 元，本公司根据权益法确认相应的份额减少其他资本公积 10,547,289.15 元。

(3) 本公司的联营企业厦门现代码头有限公司（简称“现代码头”）专项储备减少，本公司根据权益法确认相应的份额减少其他资本公积 53,293.69 元，其中减少归属于母公司的其他资本公积 25,501.88 元。

(4) 联发集团持股的联营企业宏发科技股份有限公司本年其他权益变动，联发集团根据权益法确认相应的份额减少资本公积 359,138.45 元，其中减少归属于母公司的其他资本公积 163,260.82 元。

#### (四十八) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	2,002,197,966.49	370,303,798.58		2,372,501,765.07
合 计	2,002,197,966.49	370,303,798.58		2,372,501,765.07

注：本年度按照本公司净利润的 10% 计提法定盈余公积 370,303,798.58 元。

#### (四十九) 一般风险准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
风险补助	15,326,838.42		6,695,395.87	8,631,442.55
合计	15,326,838.42		6,695,395.87	8,631,442.55

注：一般风险准备系子公司金原担保获得的市级风险补助。

#### (五十) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
调整前上期末未分配利润	13,509,449,795.85	11,633,794,921.27
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,611,157,287.59	-413,065,859.75
本年年初余额	16,120,607,083.44	11,220,729,061.52
本年增加额	6,573,007,766.47	4,610,143,867.59
其中：本年净利润转入	6,573,007,766.47	4,610,143,867.59
其他调整因素		
本年减少额	3,971,336,576.55	2,321,423,133.26
其中：本年提取盈余公积数【附注八、（四十八）】	370,303,798.58	313,830,503.39
本年提取一般风险准备		

项 目	本年金额	上年金额
本年分配现金股利数	2,508,690,000.00	990,100,000.00
转增资本		
其他减少	1,092,342,777.97	1,017,492,629.87
本年年末余额	18,722,278,273.36	13,509,449,795.85

注 1：调整年初未分配利润系本年会计政策变更影响。

注 2：其他减少 1,092,342,777.97 元，系：

(1) 本年本公司支付其他权益工具利息 1,087,996,333.33 元。

(2) 子公司厦门建发汽车有限公司收购福州捷众汽车有限公司、泉州捷众汽车有限公司、厦门捷路汽车销售服务有限公司等 3 家子公司的少数股权，新取得的长期股权投资成本与享有被投资单位的净资产份额的差额，冲减留存收益 8,335,731.18 元，其中冲减归属于母公司的未分配利润 3,988,780.74 元。

(3) 联发集团收购厦门鼓浪屿投资发展有限公司的少数股权，新取得长期股权投资成本与享有鼓浪屿投资的净资产份额的差额，冲减留存收益 786,783.13 元，其中冲减归属于母公司的未分配利润 357,663.90 元。

## (五十一) 营业收入、营业成本

### 1、营业收入和营业成本情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	441,498,383,432.86	417,048,960,737.08	338,977,638,307.67	315,994,234,927.26
其他业务	873,929,056.42	339,212,614.93	712,506,912.04	357,801,565.63
合 计	442,372,312,489.28	417,388,173,352.01	339,690,145,219.71	316,352,036,492.89

### 2、报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 7 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本集团报告分部包括：

(1) 供应链运营分部：LIFT 供应链综合服务（商务服务、物流服务、信息服务、金融服务）；

(2) 房地产业务分部：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等；

(3) 旅游饮食服务分部：酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营及管理；

(4) 会展业务分部：投资建设经营厦门国际会展中心及其配套设施，以及场馆租赁、自办展、展会服务、物业管理、广告设计制作与展台搭建等；

(5) 城服业务分部：房屋建筑业、市政道路工程建筑、城乡市容管理、绿化管理、公园管理等；

(6) 医疗业务分部：药品零售、医疗器械耗材经销、医疗服务、医疗设备融资租赁、医疗供应链管理等；

(7) 其他分部：对第一产业、第二产业、第三产业的投资；房地产开发经营、文化和艺术活动策划等。

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

### 3、 报告分部的收入和成本情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
供应链运营分部	350,525,007,351.79	344,214,615,544.24	287,399,554,124.08	279,692,286,957.50
房地产业务分部	82,363,764,143.31	65,192,568,582.60	49,745,809,018.81	35,491,389,849.57
旅游饮食服务分部	895,268,087.47	174,368,418.45	1,203,880,956.44	202,919,175.81
会展业务分部	276,643,467.44	90,272,500.05	614,016,222.90	408,274,100.79
城服业务分部	702,205,434.86	520,337,512.45	560,247,245.41	444,098,250.59
医疗业务分部	7,552,064,559.93	7,150,013,798.03	114,366,471.81	62,931,093.72
其他分部	57,359,444.48	45,996,996.19	52,271,180.26	50,137,064.91
合 计	442,372,312,489.28	417,388,173,352.01	339,690,145,219.71	316,352,036,492.89

### 4、 部分执行新收入准则子公司履约义务的说明

(1) 销售商品业务：子公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

(2) 提供劳务业务：子公司在劳务已提供，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时确认收入。

(3) 建造合同业务：满足某一时段内履行条件的，子公司在该时间内按照履约进度确认收入；不满足某一时段内履行条件的，子公司在完工交付时根据合同或交付文件确定的交易价格确认收入。

#### 5、分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额预计为 1,034.93 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。子公司预计在未来 1 至 3 年内，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

### (五十二) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	224,272,913.33	152,956,714.54
教育费附加	99,479,911.01	71,982,338.56
地方教育费附加	66,621,552.27	46,508,304.57
房产税	90,621,197.22	127,594,805.14
土地增值税	1,965,858,937.60	1,541,784,559.86
印花税	177,981,383.82	121,325,391.00
土地使用税	46,195,606.93	50,994,817.82
消费税	59,855,620.81	44,876,365.79
其他	37,024,129.29	32,225,895.17
合 计	2,767,911,252.28	2,190,249,192.45

### (五十三) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

#### 1、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,122,100,545.57	2,591,125,103.78
港杂运杂费	228,870.62	2,392,111,459.92

项 目	本年发生额	上年发生额
业务宣传费	1,235,435,445.83	901,121,845.15
业务费	592,786,288.36	560,794,296.94
手续费	609,878,439.36	679,808,541.15
办公费	395,490,445.96	334,350,492.90
资产摊销及折旧	200,120,145.63	181,181,931.54
保险费	37,194,554.62	80,611,340.56
检验费		43,361,779.17
交通费	66,657,661.75	62,731,055.50
中介费	125,173,549.06	81,510,992.87
物料消耗	39,376,777.12	43,742,122.43
促销费用	1,926,716.61	2,335,119.77
信息开发及应用费	11,249,436.65	10,375,022.15
清洁洗涤费	960,889.87	3,821,582.41
修理费	5,878,769.56	5,885,436.49
劳动保护费	1,010,879.03	1,003,245.56
院内服务费	8,422,082.52	
其他	129,363,937.83	127,850,561.01
合 计	6,583,255,435.95	8,103,721,929.30

## 2、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	708,937,840.37	618,616,260.55
资产摊销及折旧	654,427,889.03	525,433,728.16
租赁费	20,455,350.62	35,771,857.90
办公费	124,685,727.82	135,075,195.74
广告费	42,226,223.35	45,599,672.63
业务费	27,692,342.23	25,729,193.59
中介费	82,402,738.86	24,339,363.15
交通费	21,696,819.75	23,207,055.59

项 目	本年发生额	上年发生额
信息开发及应用费	28,551,962.36	22,970,957.52
修理费	10,536,501.66	12,828,974.20
促销费	17,065,671.23	19,872,716.47
保险费	5,852,652.03	6,270,420.67
手续费	3,770,881.49	4,588,940.23
物耗低易品	4,922,202.17	1,858,128.68
劳动保护费	1,397,349.15	1,187,166.46
其他	45,113,641.86	34,110,920.25
合 计	1,799,735,793.98	1,537,460,551.79

## 3、 研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费	10,849,273.37	10,609,965.12
材料费	76,762.37	273,468.04
资产摊销及折旧	463,775.70	964,727.36
其他	1,340,041.57	1,472,983.62
合 计	12,729,853.01	13,321,144.14

## 4、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,306,696,313.73	1,740,396,375.25
减：利息收入	623,292,379.71	474,518,249.88
汇兑损益	-250,825,177.52	-97,851,882.56
其他	279,718,999.45	279,493,171.67
合 计	1,712,297,755.95	1,447,519,414.48

## (五十四) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
政府补助	310,538,923.82	197,122,006.71
合 计	310,538,923.82	197,122,006.71

政府补助明细如下：

项 目	本年发生额	与资产/收益相关
社保补贴、稳岗补贴	11,074,860.68	与收益相关
个税扣缴税款手续费	6,022,837.42	与收益相关
增值税加计抵减	15,031,567.49	与收益相关
展会补贴	9,549,882.76	与收益相关
本溪湖经济开发区产业税收扶持资金	31,869,927.61	与收益相关
浦东新区经济发展财政扶持资金	23,188,000.00	与收益相关
未来城商业综合体项目进度奖励	28,650,000.00	与收益相关
厦门商务局出口信用保险补贴	20,116,305.25	与收益相关
平台A栋装修补贴	670,448.04	与资产相关
佛教论坛工程改造政府补助款	109,888.85	与资产相关
文化产业发展专项资金	500,000.00	与资产相关
厦门湖里街道华美文创改造补助款	308,463.77	与资产相关
厦门建发国际大厦节能改造项目	896,460.00	与资产相关
厦门明发戴斯大酒店节能改造项目	219,590.00	与资产相关
厦门天海花园酒店综合节能改造项目	48,000.00	与资产相关
厦门同安黄金工业园与湖里文创口岸光伏发电项目	312,023.79	与资产相关
上海临港物流奉贤园专项补贴	114,285.71	与资产相关
纸源网O2O电子商务服务平台	387,515.08	与资产相关
厦门市商务局款溯源项目	677,817.02	与资产相关
南中广场热水智能系统节能改造	370,000.00	与资产相关
其他与收益相关的补助	160,421,050.35	与收益相关
合 计	310,538,923.82	—

#### (五十五) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,316,285,250.78	951,265,190.55

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	737,821,455.06	312,436,313.74
持有交易性金融资产期间取得的投资收益 (新金融工具准则适用)	27,971,601.57	
处置交易性金融资产取得的投资收益(新金融工具准则适用)	243,965,540.80	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		-44,259,518.49
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		89,637,652.28
可供出售金融资产等取得的投资收益		28,277,836.50
处置可供出售金融资产取得的投资收益		323,247,081.77
债权投资持有期间的利息收益(新金融工具准则适用)	4,610,699.17	10,234,366.66
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益(新金融工具准则适用)	125,368,905.34	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益(新金融工具准则适用)	477,585,160.00	
取得控制权时, 股权按公允价值重新计量产生的利得	4,253,405.46	
丧失控制权后, 剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	10,742,450.80	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-356,437.42	
衍生金融工具投资收益	-239,271,031.44	
理财产品投资收益		390,851,453.03
应收款项融资终止确认收益	-92,459,356.98	
其他	363,538,694.45	148,126,020.03
合 计	2,980,056,337.59	2,209,816,396.07

说明: 投资收益-其他主要系对联营企业及其股东的资金拆借利息。

**(五十六) 公允价值变动收益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-77,734,942.08	56,299,867.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-39,243,208.29
衍生金融工具产生的公允价值变动收益	25,290,139.89	-56,598,830.93
其他非流动金融资产	1,873,457,588.51	
按公允价值计量的投资性房地产	74,211,953.09	
套期损益	-11,280,157.61	17,500,046.33
合 计	1,883,944,581.80	-22,042,125.28

**(五十七) 信用减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账损失	-15,965,464.38	-796,553.22
应收账款坏账损失	40,015,943.00	-50,631,967.80
其他应收款坏账损失	-234,802,360.86	286,115.92
长期应收款坏账损失	-7,106,670.79	-1,042,039.06
贷款减值损失	-10,031,158.58	-13,636,165.22
非流动资产坏账损失	15,555.00	
合 计	-227,874,156.61	-65,820,609.38

注：上表中，损失以“－”号填列。

**(五十八) 资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		-2,339,037.36
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,982,633,136.46	-663,069,440.10
固定资产减值损失	-58,136,859.00	
商誉减值损失	-276,684.37	

项 目	本年发生额	上年发生额
合同资产减值损失	-190,878.39	
可供出售金融资产减值损失		-19,483,765.84
合 计	-2,041,237,558.22	-684,892,243.30

注：上表中，损失以“-”号填列。

#### (五十九) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	3,367,245.37	16,501,186.39	3,367,245.37
合 计	3,367,245.37	16,501,186.39	3,367,245.37

#### (六十) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	307,881.34	762,331.19	307,881.34
接受捐赠	105,225.48	302,751.57	105,225.48
赔偿金、违约金、罚款收入	135,041,925.57	201,629,838.27	135,041,925.57
无法或无需支付的款项	11,831,752.82	17,480,710.61	11,831,752.82
其他	7,202,455.23	6,226,226.36	7,202,455.23
合 计	154,489,240.44	226,401,858.00	154,489,240.44

#### (六十一) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	1,702,517.50	1,170,550.82	1,702,517.50
对外捐赠支出	66,344,277.00	3,349,499.00	66,344,277.00
罚款及滞纳金支出	16,376,265.87	17,851,737.09	16,376,265.87
违约金、赔偿支出	65,906,786.37	34,393,491.95	65,906,786.37

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
预计负债	-12,736,026.43	16,834,820.61	-12,736,026.43
其他	6,576,546.92	3,884,338.71	6,576,546.92
合 计	144,170,367.23	77,484,438.18	144,170,367.23

## (六十二) 所得税费用

### 1、 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	5,293,220,247.92	3,776,955,516.43
递延所得税调整	-1,066,600,782.74	-613,756,755.08
合 计	4,226,619,465.18	3,163,198,761.35

### 2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	15,027,323,293.06
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,756,830,823.27
子公司适用不同税率的影响	-323,927,381.66
调整以前期间所得税的影响	16,871,113.02
非应税收入的影响	-368,737,508.67
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	169,577,598.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	-217,692,435.10
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	1,300,150,600.75
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	53,057.91
研发费用加计扣除	-1,894,795.27
可抵扣的其他权益工具分配	-126,298,944.59
其他	21,687,336.79
所得税费用	4,226,619,465.18

(六十三) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、将重分类进损益的其他综合收益						
1、权益法下可转损益的其他综合收益	195,651,702.55	0.00	195,651,702.55	173,594,361.56		173,594,361.56
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	195,651,702.55		195,651,702.55	173,594,361.56		173,594,361.56
2、可供出售金融资产公允价值变动损益（旧金融工具准则适用）				4,682,817.10	-13,169,879.56	17,852,696.66
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				52,679,518.22		52,679,518.22
小 计				-47,996,701.12	-13,169,879.56	-34,826,821.56
3、外币财务报表折算差额	-5,117,568.88	-	-5,117,568.88	13,465,602.47		13,465,602.47
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
小 计	-5,117,568.88		-5,117,568.88	13,465,602.47		13,465,602.47
4、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	359,563,007.21	42,904,401.89	316,658,605.32			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	359,563,007.21	42,904,401.89	316,658,605.32			
二、其他综合收益合计	550,097,140.88	42,904,401.89	507,192,738.99	139,063,262.91	-13,169,879.56	152,233,142.47

2、 其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下可转损益的其他综合收益	可供出售金融资产公允价值变动损益	外币财务报表折算差额	自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	小 计
一、上年年初余额	412,018,076.24	50,146,457.42	12,805,709.47		474,970,243.13

项目	权益法下可转损益的 其他综合收益	可供出售金融资产 公允价值变动损益	外币财务报表 折算差额	自用房地产或作为存货的房 地产转换为以公允价值计量 的投资性房地产在转换日公 允价值大于账面价值部分	小 计
二、上年增减变动金额(减少以“一” 号填列)	-172,643,135.63	-50,146,457.42		165,517,810.78	-57,271,782.27
三、本年年初余额	239,374,940.61	0.00	12,805,709.47	165,517,810.78	417,698,460.86
四、本年增减变动金额(减少以“一” 号填列)	195,651,702.55		-5,117,568.88	316,658,605.32	507,192,738.99
五、本年年末余额	435,026,643.16	0.00	7,688,140.59	482,176,416.10	924,891,199.85

**(六十四) 合并现金流量表****1、按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	本年发生额	上年发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>	—	—
净利润	10,800,703,827.88	8,682,239,764.34
加：资产减值损失	2,041,237,558.22	684,892,243.30
信用资产减值损失	227,874,156.61	65,820,609.38
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	574,279,989.53	800,318,962.64
无形资产摊销	91,591,726.52	77,737,450.31
长期待摊费用摊销	414,388,497.48	398,668,013.39
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）	-3,367,245.37	-16,501,186.39
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,394,636.16	524,308.49
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-1,883,944,581.80	22,042,125.28
财务费用（收益以“—”号填列）	1,863,806,539.12	1,838,248,257.81
投资损失（收益以“—”号填列）	-2,980,056,337.59	-2,209,816,396.07
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-1,436,811,714.67	-868,415,502.02
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	692,454,209.44	236,077,053.36
存货的减少（增加以“—”号填列）	-46,983,503,229.14	-36,091,992,054.78
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	3,854,111,199.51	3,133,195,892.10
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	42,600,013,964.91	34,751,143,129.21
其他	5,103,682.99	
经营活动产生的现金流量净额	9,879,276,879.80	11,504,182,670.35
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>	—	—
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况：</b>	—	—
现金的年末余额	55,788,902,487.27	32,774,003,783.87

补充资料	本年发生额	上年发生额
减：现金的年初余额	32,774,003,783.87	21,270,634,441.79
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	23,014,898,703.40	11,503,369,342.08

## 2、本年取得子公司或收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
一、本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	48,026,938.78
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	199,117,443.87
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-151,090,505.09
二、本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	58,873,600.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,020,508,366.26
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-1,961,634,766.26

## 3、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	55,788,902,487.27	32,774,003,783.87
其中：库存现金	1,264,897.73	1,334,588.93
可随时用于支付的银行存款	54,612,499,296.97	32,343,429,020.77
可随时用于支付的其他货币资金	1,175,138,292.57	429,240,174.17
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	55,788,902,487.27	32,774,003,783.87

## (六十五) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			1,536,935,543.98
其中：美元	196,433,283.78	6.52	1,281,707,533.30
港币	249,788,005.58	0.84	210,231,493.31
欧元	2,087,497.56	8.03	16,752,167.91
日元	7,120,781.00	0.06	450,289.95
英镑	78,061.62	8.89	693,991.22
加拿大元	114,751.23	5.12	587,078.77
新加坡元	1,023,513.94	4.93	5,047,356.65
瑞士法郎	86,205.05	7.40	637,969.09
塔卡	181,975.14	0.08	14,012.09
林吉特	1,008,078.07	1.62	1,630,324.34
澳元	2,550,216.49	5.02	12,792,651.00
韩元	502,816,823.00	0.01	3,015,392.49
柬埔寨瑞尔	34,779.00	0.00	55.96
泰铢	3,092,752.56	0.22	673,851.62
越南盾	9,765,165,993.40	0.00	2,700,263.70
卢布	12,684.50	0.09	1,112.57
应收账款			445,337,440.91
其中：美元	67,787,237.66	6.52	442,304,947.00
欧元	318,824.99	8.03	2,558,570.54
澳元	85,468.77	5.02	428,736.99
越南盾	161,379,919.00	0.00	45,186.38
其他应收款			1,642,082,932.19
其中：美元	121,564,132.60	6.52	793,193,808.79
港币	981,905,885.22	0.84	826,411,269.24
加拿大元	2,910.00	5.12	14,887.85
澳元	4,375,541.03	5.02	21,949,026.47
韩元	40,169,880.00	0.01	240,898.83

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
泰铢	208,730.00	0.22	45,478.91
越南盾	812,721,786.00	0.00	227,562.10
长期应收款			421,228,141.25
其中：美元	64,557,026.35	6.52	421,228,141.25
短期借款			957,508,497.96
其中：美元	71,881,326.34	6.52	469,018,466.26
港币	402,810,048.00	0.84	339,021,048.80
澳元	29,796,659.47	5.02	149,468,982.90
应付账款			5,118,581,065.09
其中：美元	726,870,290.86	6.52	4,742,755,960.95
港币	34,173,031.85	0.84	28,761,390.52
欧元	36,317,480.70	8.03	291,447,782.89
日元	288,748,902.17	0.06	18,259,325.58
英镑	322,985.86	8.89	2,871,441.19
加拿大元	1,265.91	5.12	6,476.51
新加坡元	2,200.00	4.93	10,849.08
瑞士法郎	94,460.33	7.40	699,063.13
林吉特	1,162,529.19	1.62	1,880,111.25
澳元	5,511,667.71	5.02	27,648,178.72
韩元	616.00	0.01	3.69
瑞典克朗	5,325,900.00	0.80	4,240,481.58
其他应付款			2,790,461,784.52
其中：美元	120,791,643.66	6.52	788,153,395.75
港币	1,720,886,300.45	0.84	1,448,366,737.82
欧元	289,132.82	8.03	2,320,290.90
加拿大元	4,992.29	5.12	25,541.05
新加坡元	3,791.59	4.93	18,697.87
澳元	109,873,928.50	5.02	551,160,587.53

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
韩元	21,991,950.00	0.01	131,885.76
泰株	114,902.88	0.22	25,035.49
越南盾	927,186,961.00	0.00	259,612.35
应付职工薪酬			5,049.84
其中：港币	6,000.00	0.84	5,049.84
一年内到期的非流动负债			343,624,591.07
其中：美元	52,439,423.77	6.52	342,161,996.15
港币	1,667,164.37	0.84	1,403,152.22
澳元	11,849.91	5.02	59,442.70
长期借款			305,545,815.73
其中：港币	343,335,621.57	0.84	288,964,992.54
澳元	3,305,389.07	5.02	16,580,823.19

### （六十六） 套期

在大宗商品供应链服务过程中，受宏观经济、市场供需等因素影响，商品价格波动频繁，为规避商品价格风险，本集团把某些金融工具作为套期工具进行套期。本集团的套期均为公允价值套期。

本集团使用衍生金融工具（主要为商品期货合约）对部分存货及尚未确认的确定采购、销售承诺进行套期，以此来规避本集团承担的存货价格波动风险，以及随着存货市场价格的波动，尚未确认的确定采购、销售承诺的公允价值发生波动的风险。

本集团套期工具公允价值变动，按照预期抵销了被套期项目部分公允价值变动。公允价值套期对当期损益影响如下：

被套期项目名称	套期工具	本年套期工具 利得或损失①	本年被套期项目 公允价值变动②	本年套期损益（计 入损益）③=①+②
采购、销售合同的确定承诺	期货合约	282,228,791.01	-317,498,971.57	-35,270,180.56
存货	期货合约	-1,661,937,748.09	1,685,927,771.04	23,990,022.95
合 计		-1,379,708,957.08	1,368,428,799.47	-11,280,157.61

续上表

被套期项目名称	套期工具	套期工具累计 利得或损失④	被套期项目累计 公允价值变动⑤	累计套期损益（计 入损益）⑥=④+⑤
采购、销售合同的确 定承诺	期货合约	377,101,670.65	-389,174,941.91	-12,073,271.26
存货	期货合约	-1,657,502,402.57	1,681,492,425.52	23,990,022.95
合 计		-1,280,400,731.92	1,292,317,483.61	11,916,751.69

**(六十七) 所有权和使用权受到限制的资产**

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	3,364,864,050.88	不能随时用于支付的银行承兑汇票保 证金、保函保证金、进口押汇保证金及 项目施工保证金等
应收票据	194,657,542.48	已背书或贴现但尚未到期未终止确认 的应收票据
应收票据	23,803,942.13	用于开具银行承兑汇票而质押受限
应收票据	22,978,308.90	用于背书/贴现未能终止确认而受限
应收账款	13,484,560.89	用于银行借款而质押受限
存货	60,154,454,088.94	银行借款抵押
存货	173,545,948.00	期货交易质押
一年内到期的非流动资产	13,942,140.47	存出担保保证金
其他流动资产	20,147,461.65	存出担保保证金
长期股权投资	195,501,138.73	银行借款质押
长期应收款	108,046,150.21	用于银行借款而质押受限
投资性房地产	3,073,351,929.84	银行借款抵押
固定资产	1,044,436,803.09	银行借款抵押

**九、承诺及或有事项**

**(一) 重要承诺事项**

**1、 资本承诺—购买土地使用权**

项目地块	项目总价 (亿元)	年末未支付余 额(亿元)	备注
贵阳·BY-10-03-02、BY-11-03-01、BY-11-03-02	16.16	3.49	预计 2021 年至 2025 年分批支付
杭州·桐政储出[2020]10	15.18	3.00	预计 2021 年支付
安徽·经开 23 号	12.01	6.01	预计 2021 年支付
福州·鹤林 H06(2020-33 号)	27.42	13.71	预计 2021 年支付
福州·2020-49	6.76	3.38	预计 2021 年支付
湖南·株洲金德 182、183	24.51	12.25	预计 2021 年支付
厦门·马巷 X2020P01	5.20	2.60	预计 2021 年支付
无锡·惠山 XDG-2020-60	26.72	22.04	预计 2021 年支付
绍兴·诸暨[2020]40	3.84	1.92	预计 2021 年支付
南宁·良庆 GC2020-115	5.65	4.94	预计 2021 年支付
宁德·蕉城 2020P07	9.31	4.66	预计 2021 年支付
莆田·PS 拍-2020-28	10.94	9.01	预计 2021 年支付
龙岩·2020 拍-21(北关小区)	9.41	8.11	预计 2021 年支付
龙岩·2020 拍-22(龙腾南 7 号)	8.73	7.69	预计 2021 年支付
龙岩·2020 拍-22(城北 1 号)	6.51	5.61	预计 2021 年支付
宁德·霞浦 2020-07	4.95	3.45	预计 2021 年支付
济南·银丰公馆东 A-3	3.29	2.29	预计 2021 年支付
重庆·20165	9.10	7.76	预计 2021 年支付
南京·No.新区 2020G24	11.50	6.75	预计 2021 年支付
南昌·DAJ2020027	6.14	3.07	预计 2021 年支付
南昌·DAEJ2020038	12.41	2.85	预计 2021 年支付
莆田·2020-29	22.40	8.39	预计 2021 年支付
厦门·翔安 2020XP16	14.40	7.20	预计 2021 年支付
福州·晋安 2020-66	10.29	5.15	预计 2021 年支付
桂林·GJ202026	7.31	3.65	预计 2021 年支付
杭州·富政储出[2019]14	8.05	4.02	预计 2021 年支付

项目地块	项目总价 (亿元)	年末未支付余 额(亿元)	备注
杭州·杭政储出[2020]65	10.19	5.10	预计 2021 年支付
合计	308.38	168.10	

## 2、前期承诺履行情况—购买土地使用权

项目地块	项目总价(亿 元)	年末未支付余 额(亿元)	备注
柳州·P(2019)63	8.74	6.99	已支付完毕
柳州·P(2019)43	2.66	1.33	已支付完毕
柳州·P(2019)34	1.63	0.81	已支付完毕
柳州·P(2019)33	2.96	1.48	已支付完毕
杭州·杭政储出[2019]45	18.15	9.07	已支付完毕
南昌·DAJ2019061	6.59	4.20	已支付完毕
南昌·DAJ2019062	5.18	2.84	已支付完毕
厦门·乌石埔 2019P04	22.47	11.24	已支付完毕
张家港·2018-B32-A	3.6191	1.4476	已支付完毕
张家港·2018-B32-B	5.1335	2.0534	已支付完毕
漳州·2019P12	6.61	1.983	已支付完毕
厦门·海沧 2019HP02	9.98	4.99	已支付完毕
厦门·海沧 2019HP03	11.41	5.705	已支付完毕
南宁·GC2019-118	1.5898	1.2719	已支付完毕
南宁·GC2019-130	23.503	21.172	已支付完毕
龙岩·2019 拍-17	3.54	2.945	已支付完毕
龙岩·2019 拍-19	5.60	4.705	已支付完毕
鄂州·P[2017]009	6.66	3.2	预计 2021 年 4 月支付
合计	146.03	87.43	

3、截至 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

## (二) 或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进展情况
厦门建发股份有限公司	华泰重工(南通)有限公司、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	厦门海事法院	9,000.00	注 1
厦门建发通讯有限公司	联通华盛通信有限公司	买卖合同纠纷	北京市第二中级人民法院	20,800.00	注 2

注 1: 本集团子公司厦门建发股份有限公司代理华泰重工(南通)有限公司(简称“华泰重工”)出口船舶, 后因华泰重工逾期交船, 造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人, 要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。截至 2020 年收到法院执行款 1,090,509.09 元, 期末其他应收款余额 56,027,294.13 元。

注 2: 本集团子公司厦门建发通讯有限公司(简称“建发通讯”)向联通华盛通信有限公司(简称“联通华盛”)采购手机, 联通华盛未依约交货。建发通讯已起诉联通华盛, 诉请金额 207,938,319 元。截至 2020 年 12 月 31 日, 双方已完成证据交换, 待正式开庭审理。

## 2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

① 截至 2020 年 12 月 31 日, 本集团对关联方提供的担保详见附注十二、(四)。

② 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司为下列合并范围内的子公司提供担保:

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	99,999.90	2015/5/27	2022/5/27	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	69,500.00	2016/7/19	2021/7/19	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2022/7/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2024/7/9	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	50,000.00	2019/8/9	2022/8/9	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	50,000.00	2019/8/9	2024/8/9	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	100,000.00	2019/9/2	2024/9/2	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	30,000.00	2019/9/2	2022/9/2	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	70,000.00	2020/6/23	2025/6/23	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	100,000.00	2020/11/27	2026/11/27	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	120,000.00	2020/12/30	2026/12/30	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	299,900.00	2020/6/19	2025/6/19	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	50,000.00	2020/6/29	2025/6/29	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	50,000.00	2020/6/30	2025/6/30	否
厦门建发集团有 限公司	建发房地产集团有限 公司	150,100.00	2020/9/4	2025/9/3	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	15,000.00	2016/8/31	2023/8/30	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	10,000.00	2016/8/31	2024/2/29	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	15,000.00	2016/8/31	2024/8/30	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	10,000.00	2016/8/31	2025/2/28	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	10,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	15,000.00	2016/12/14	2021/8/30	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	6,000.00	2016/12/14	2022/2/28	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	1,000.00	2016/12/14	2025/3/25	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	4,000.00	2017/2/28	2022/2/28	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	15,000.00	2017/2/28	2022/8/30	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	10,000.00	2017/2/28	2023/2/28	否
厦门建发集团有 限公司	厦门市禾山建设发展 有限公司	4,000.00	2017/2/28	2025/3/25	否
厦门建发集团有 限公司	联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/12	2022/8/12	否
厦门建发集团有 限公司	联发集团有限公司	200,000.00	2020/8/25	2023/8/25	否
厦门建发集团有 限公司	联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/12	2024/8/12	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否 已经履行 完毕
厦门建发集团有 限公司	厦门建发旅游集团股 份有限公司	6,960.00	2018/1/4	2021/1/4	否
厦门建发集团有 限公司	厦门建发旅游集团股 份有限公司	14,970.00	2019/2/28	2022/2/27	否
厦门建发集团有 限公司	厦门建发旅游集团股 份有限公司	10,000.00	2020/6/9	2021/6/8	否
厦门建发集团有 限公司	厦门建发医疗健康投 资有限公司	13,243.00	2020/2/21	2027/2/20	否
厦门建发集团有 限公司	厦门建发医疗健康投 资有限公司	22,263.00	2020/2/26	2027/2/25	否
厦门建发集团有 限公司	厦门欣弘裕医疗设备 融资租赁有限公司	4,320.00	2018/8/14	2023/8/14	否
厦门建发集团有 限公司	厦门欣弘裕医疗设备 融资租赁有限公司	2,133.00	2019/10/17	2024/12/20	否
厦门建发集团有 限公司	厦门欣弘裕医疗设备 融资租赁有限公司	6,484.62	2019/9/25	2023/11/18	否
厦门建发集团有 限公司	厦门弘爱妇产医院有 限公司	30,219.53	2019/7/1	2039/7/1	否
厦门建发集团有 限公司	厦门国际会展控股有 限公司	54,200.76	2019/8/27	2034/8/25	否

③ 截至 2020 年 12 月 31 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司及其下属公司为其合并范围内子公司提供担保：

被担保单位名称	币种	本年担保限额 (万元)	年末实际使用担 保额度 (万元)
建发（北京）有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	112,462.93
建发（天津）有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	77,053.57

被担保单位名称	币种	本年担保限额 (万元)	年末实际使用担 保额度 (万元)
建发(广州)有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	116,236.80
建发(上海)有限公司	人民币	300,000.00	250,508.01
建发(成都)有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	26,801.80
建发(武汉)有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	42,477.25
建发(青岛)有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	33,859.81
建发(西安)有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	704.00
厦门建发纸业有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	74,548.59
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	25,000.00	12,426.05
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	4,910.93
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	46,444.93
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	75,989.20
上海建发物资有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	35,113.54
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	49,556.79
福建德尔医疗实业有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	1,979.17
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	69,087.07
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子公司	人民币	25,000.00	12,690.37
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	20,001.84
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	34,868.55
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	25,708.24
厦门建发矿业资源有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	21,949.76
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	48,608.91
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	70,199.99
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	24,247.84
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	48.86
厦门星原融资租赁有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	10,389.57
昌富利(厦门)有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	15,409.09

被担保单位名称	币种	本年担保限额 (万元)	年末实际使用担 保额度 (万元)
厦门恒驰汇通融资租赁有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	
其他境内外全资子公司	人民币	150,000.00	75,632.06
其他境内外非全资的控股子公司	人民币	150,000.00	
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	1,200,000.00	1,110,000.00
联发集团有限公司及其子公司	人民币	1,200,000.00	595,200.00
人民币合计	人民币	5,600,000.00	3,095,115.52
昌富利(香港)贸易有限公司及其子公司	美元	40,000.00	20,042.18
建发(美国)有限公司及其子公司	美元	40,000.00	36,722.37
建发(加拿大)有限公司及其子公司	美元	1,000.00	
香港建发海事有限公司及其子公司	美元	10,000.00	6,721.00
建发(新加坡)商事有限公司及其子公司	美元	30,000.00	16,633.16
恒裕通有限公司及其子公司	美元	35,000.00	19,390.72
美元合计	美元	156,000.00	99,509.43

3、截至 2020 年 12 月 31 日,本集团子公司厦门建发股份有限公司(简称“建发股份”)为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下:

建发股份房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起,至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2020 年 12 月 31 日,联发集团承担上述阶段性担保金额为 245.36 亿元,建发房产承担上述阶段性担保金额为人民币 48.01 亿元。

#### 4、为企业及个人提供融资租赁担保

截至 2020 年 12 月 31 日,本集团的子公司厦门金原融资担保有限公司为企业及个人提供的融资担保余额为 99,547.00 万元。

#### 5、开出保函、信用证

截至 2020 年 12 月 31 日,各金融机构为本集团子公司厦门建发股份有限公司、本集团子公司厦门建发股份有限公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币 412,242.35 万元、美元 7,405.11 万元。本集团子公司厦门建发股份有限公司、本集团子公

司厦门建发股份有限公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 276,720.04 万元、美元 262,173.43 万元、欧元 2,219.42 万元、日元 29,363.81 万元、英镑 62.08 万元、瑞士法郎 1.80 万元、新加坡元 84.25 万元。

6、截至 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后非调整事项

#### 1、发行债券和超短期融资券

① 2021 年 3 月 11 日，本公司发行 2021 年度第一期超短期融资券，发行规模为人民币 15 亿元。

② 2021 年 3 月 25 日，本公司发行 2021 年度第二期超短期融资券，发行规模为人民币 5 亿元。

③ 2021 年 3 月 31 日，本公司发行 2021 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 5 亿元。

④ 2021 年 4 月 13 日，本公司 2021 年面向专业投资者公开发行永续期公司债券(第一期)，发行规模为人民币 12 亿元。

⑤ 截至 2021 年 4 月 19 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司已发行 2021 年度第一期至第九期超短期融资券，发行总额为 81 亿元。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本集团子公司厦门建发股份有限公司（简称“建发股份本部”）第八届董事会第八次会议决议，2020 年度建发股份实现归属于母公司股东的净利润为 4,503,869,024.59 元，建发股份本部实现净利润为 1,288,359,786.85 元。根据《公司法》及《公司章程》规定，建发股份本部计提法定盈余公积 128,835,978.69 元，加上 2019 年末未分配利润 2,675,611,384.01 元，减去已分配的 2019 年度现金红利 1,417,600,265.00 元，2020 年末建发股份本部未分配利润为 2,417,534,927.17 元。建发股份本部综合考虑股东投资回报以及业务可持续发展等因素，拟定 2020 年度利润分配预案为：以 2020 年 12 月 31 日的总股本 2,863,552,530 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5 元（含税），共计派发现金红利 1,431,776,265.00 元，剩余未分配利润结转至 2021 年度。建发股份本部 2020 年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，拟维持分配总额不变，相应调整每股分配金额。

(三) 截至报告日, 本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

## 十一、其他重要事项

### (一) 土地一级开发项目

本集团子公司建发房地产集团有限公司的土地一级开发业务于 2019 年 12 月末出让的厦门·2019P05 地块, 成交价为 75.25 亿元, 交地手续在 2020 年办理, 于 2020 年度确认收入。

### (二) 其他事项

1、本集团子公司厦门建发旅游集团股份有限公司(以下简称建发旅游集团)与武夷山悦华酒店的股东福建省武夷山闽建职工培训中心(以下简称闽建中心)于 2003 年 6 月 15 日签订了《武夷山悦华酒店有限公司合资合同》, 双方经协商一致同意: 1) 在武夷山悦华酒店建设工程结束后由建发旅游集团承包经营合资公司, 承包期 10 年(不含试营业期 4 个月), 承包期从试营业期结束、正式营业之日起计算。2) 在承包期内, 建发旅游集团应付闽建中心每年承包费为闽建中心出资额(900 万元人民币)与当年一月一日时央行公布的一年期贷款利息率的乘积。3) 承包期内, 闽建中心以到合资公司酒店消费的方式收取上述承包费。闽建中心每年未完成消费额度的部分可以结转下一年度继续消费, 原则上全部承包费必须在承包期内消费完。4) 闽建中心同意酒店建成后对外试营业 4 个月, 试营业期建发旅游集团不需缴纳承包费用, 试营业期的盈亏由建发旅游集团承担。5) 承包期内合资公司经营产生的所有收益、亏损全部由建发旅游集团承担。6) 承包期满后, 合资公司是否继续承包, 合资双方另行商定。

2017 年 3 月 15 日建发旅游集团与福建省机关服务中心签订《武夷山悦华酒店有限公司承包经营合同补充协议二》, 就原合同中约定的租赁期限及租金等事项达成如下补充协议: 租赁期限 20 年, 自 2018 年 9 月 1 日起至 2038 年 8 月 31 日止。2016 年 1 月 1 日至 2016 年 8 月 31 日合同租金 10 万元, 2016 年 9 月 1 日至 2018 年 8 月 31 日合同租金每年 15 万元, 2018 年 9 月 1 日至 2021 年 8 月 31 日合同租金每年 35 万元, 自第四年起即 2021 年 9 月 1 日起, 年租金每年递增 4%。

2、根据 2011 年 9 月 16 日, 福建省人民政府事务管理局(省委省政府授权部门)与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定: ①建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务, 对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营, 首期租赁经营期限为 20 年, 自合同约定的建设周期期满之日起计算, 即自 2013

年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。租赁到期后，如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。

3、福建省温泉宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，将标的物新建为五星级温泉酒店；2）、租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，续租有关事项届时另行约定。

4、福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2）、租赁经营期限为 20 年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自 2011 年 11 月 3 日至 2031 年 11 月 2 日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。

5、2015 年 7 月份，建发旅游集团与福建华兴实业公司、华鑫（香港）控股有限公司、福建省西湖宾馆（以下合称酒店股东）签订《福州西湖大酒店委托经营协议》，在遵照省政府确定的委托经营“三不变”（产权、体制、员工身份不变）原则下，酒店股东同意将酒店整体委托给建发旅游集团经营管理。委托经营期限 34 年，自 2015 年 7 月 1 日（委托起始日）起至 2049 年 6 月 30 日止。酒店营业期限期满时（2028 年 5 月 20 日），由酒店负责申请延长经营期限事宜，酒店股东予以配合。委托经营期间，建发旅游集团自主经营酒店并自负盈亏，建发旅游集团（通过酒店）有权使用酒店资产，享有酒店投资装修权、经营管理权、人事权、财务支配权和收益权等。酒店股东参与和不违反协议约定干涉酒店的日常经营活动。酒店股东有权根据协议约定收取相应款项，且不需支付委托管理费。

6、2019 年 9 月 25 日，厦门建发旅游集团股份有限公司（以下简称建发旅游集团）与厦门鑫安宾馆签订《厦门鑫安宾馆承包经营协议》，建发旅游集团将厦门鑫安宾馆整体承包经营管理。承包经营期限 16 年（含停业装修改造期 1 年），自 2019 年 10 月 1 日至 2035 年 9 月 30 日止，承包经营期届满前 2 年，双方另行协商是否继续承包。

承包经营期第一年的承包金为人民币 285 万元，以后每 3 年在上一轮承包金的基础上递增 3%，装修改造期（1 年）免收承包金，且装修改造期不纳入承包金递增计算年度，承包金每季度支付一次。

承包经营之前厦门鑫安宾馆已产生或潜在的债权债务，以及承包经营期间因厦门鑫安

宾馆原因产生或潜在的债权债务由厦门鑫安宾馆承担。承包经营期间其他的债权债务由建发旅游集团承担，其中债务包括但不限于银行贷款。建发旅游集团承在完成移交当日起即行使酒店的经营管理权并承担相应的经营管理及安全责任，但不承担移交之日前酒店已产生的责任及已产生或潜在的债权债务；不承担移交时酒店已存在的因建筑、安装、装潢、装置、设备等的缺陷、瑕疵、质量问题产生的责任。承包经营期间，建发旅游集团有权以厦门鑫安宾馆作为运营主体负责酒店的经营管理，享有酒店运营管理有关的全部权利，建发旅游集团享有的经营管理权包括但不限于：投资装修权、人事权、定价权、财务支配权及承包收益权等。因酒店装修改造需要的资金投入，建发旅游集团可以以厦门鑫安宾馆名义向金融机构申请项目贷款，但贷款金额以项目装修改造投资额为限。该银行贷款本金及利息由建发旅游集团负责管理的鑫安宾馆银行账户负责偿还，如该账户无法偿还银行贷款本金及利息，则建发旅游集团对该贷款本金及利息承担连带清偿责任。厦门鑫安宾馆有义务协助建发旅游集团办理贷款所需的各项手续。除此之外，建发旅游集团不得以厦门鑫安宾馆资产对外抵押、以厦门鑫安宾馆名义对外担保及以厦门鑫安宾馆名义对外投资，由此给厦门鑫安宾馆造成损失的，建发旅游集团应承担相应的赔偿和法律责任。

为便于品牌及业务宣传推广，酒店装修改造后，厦门鑫安宾馆对外店名使用“厦门鑫安颐豪酒店”。若承包经营终止，厦门鑫安宾馆不得在其公司名称、店标、用品、对外宣传等方面再使用“颐豪”商标，厦门鑫安宾馆届时须办理相应的变更手续。

承包经营期间，若承包经营产生盈利，建发旅游集团享有对酒店承包经营的收益分配权，每年度终了，建发旅游集团可根据会计师事务所审定的承包收益金额进行承包收益分配，因厦门鑫安宾馆部分业务仍在鑫安宾馆开支、核算等原因导致鑫安宾馆合并财务报表可分配利润低于建发旅游集团享有的承包收益，厦门鑫安宾馆须确保建发旅游集团的承包经营收益分配权不受损，建发旅游集团仍有权按照享有的承包收益进行分配，差额部分由厦门鑫安宾馆负责处理。若承包经营产生亏损，承包经营期满建发旅游集团应根据会计师事务所审定的应由建发旅游集团承担的累计亏损金额予以弥补。

7、2010年3月24日福州新榕城市建设发展有限公司（出租方，以下简称“甲方”）、厦门会展集团股份有限公司（承租方，以下简称“乙方”）和厦门建发集团有限公司（担保方，以下简称“丙方”）三方签订租赁协议，甲方为福州海峡国际会展中心资产的业主，甲方有权将海峡国际会展中心对外出租；乙方为丙方全资子公司，承租海峡国际会展中心。三方约定成立福州海峡国际会展中心有限公司代乙方承担本协议项下乙方的权利和义务，但乙方在本合同中的权利义务仍然存在。丙方对乙方和福州海峡国际会展中心有限公司履行本协

议项下的义务提供担保。

本协议租赁物包含展馆、会议中心及其餐饮、广告、运输、配套用房、地上地下停车场、8.5 万平方米地下商场等海峡国际会展中心红线区域内全部配套项目资产。租赁期限为 10 年，自 2010 年 3 月-2020 年 2 月止，在租赁期间，乙方向甲方缴纳租赁费。

8、2015 年 11 月 12 日，为充分发挥双方优势，厦门会展集团股份有限公司与福州新榕城市建设发展有限公司双方决定共同出资成立合资公司，对福州海峡国际会展中心进行经营管理和日常维护工作，经双方协商一致，就相关事宜达成协议如下：

合资公司名称为福州市海峡国际会展中心有限责任公司，注册地址为福州市仓山区城门镇南江滨西大道 198 号福州海峡国际会展中心，注册资本为人民币贰佰万元（200 万元），厦门会展集团股份有限公司投资 98 万元，占注册资本比例 49%；福州新榕城市建设发展有限公司投资 102 万元，占注册资本比例 51%。

双方同意在 2020 年 2 月 29 日之前合资公司由厦门会展集团股份有限公司负责日常经营、展务管理和日常维护工作，全面承担安全责任，履行原租赁合同的权益和义务；2020 年 3 月 1 日以后，合资公司按照有关法律、法规实施监督治理，依照《中华人民共和国公司法》和公司章程运行。厦门会展集团股份有限公司保证在 2020 年 2 月 29 日前，合资公司经营期未经审计的净资产不低于期初净资产。

利润分配：2020 年 2 月 29 日之前，不含会展中心地下商场（8.5 万平方米）和海峡会展中心（1#-10#馆）的租赁费，厦门会展集团股份有限公司确保福州新榕城市建设发展有限公司每年获得不低于人民币壹佰万元（100 万元）的分红利润，扣除福州新榕城市建设发展有限公司的固定利润后，合资公司剩余利润由厦门会展集团股份有限公司享有，如有亏损，则由厦门会展集团股份有限公司承担。2020 年 3 月 1 日以后，根据《公司法》和公司章程按双方股东各自股权比例分成利润或承担亏损。

本协议生效后，厦门会展集团股份有限公司负责将原“福州海峡国际会展中心有限公司”名称变更为“福州金达展览有限公司”。在合资公司注册成立且新租赁合同生效之日起，原福州海峡国际会展中心有限公司停止承接场馆租赁新业务，在此之前已签订未履行的合同应转移到合资公司名下由合资公司重新签订，在举办方不同意重新签订的情况下，厦门会展集团股份有限公司应将已签订未举办的合同平移给合资公司，并与合资公司签订合同；在此之前应付款项和债权债务由厦门会展集团股份有限公司子公司负责处理和承担。

9、新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。肺炎疫情将对全国范围内的企业经营以及整体经济运行造成

一定影响，从而在一定程度上影响本集团会展服务、旅游酒店服务等业务的经营水平，影响程度将取决于疫情防控的情况、持续时间以及各项调控政策的实施。本集团将继续密切关注肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对本集团财务状况、经营成果等方面的影响。截至本报告报出日，该评估工作尚在进行当中。

10、截至 2020 年 12 月 31 日，本集团不存在应披露的其他重要事项。

## 十二、关联方关系及其交易

### (一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	厦门	国有资产监督		100.00	100.00

本公司实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

### (二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

### (三) 合营企业及联营企业情况

详见附注八、(十五) 长期股权投资。

### (四) 关联方交易

#### 1、关联方交易

##### (1) 销售商品/提供劳务

关联方名称	本年发生额 (万元)		上年发生额 (万元)	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
厦门同顺供应链管理有限公司	750,992.93	98.18	168,251.88	93.60
厦门现代码头有限公司	11,580.15	1.51	7,452.82	4.15

关联方名称	本年发生额（万元）		上年发生额（万元）	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
厦门软件职业技术学院	1,582.08	0.21	1,141.90	0.64
厦门航空有限公司	345.76	0.05	480.02	0.27
苏州屿秀房地产开发有限公司	129.22	0.02		
厦门联发天地园区开发有限公司	53.85	0.01	134.41	0.07
和易通(厦门)信息科技有限公司	47.71	0.01	130.48	0.07
厦门建发国际旅行社集团有限公司	42.51	0.01	50.21	0.03
厦门禹联泰房地产开发有限公司	35.91	0.00		
南平市汇禾物业管理有 限公司	24.93	0.00		
君龙人寿保险有限公司	12.80	0.00	2.90	0.00
厦门华联电子股份有限 公司	11.01	0.00	148.78	0.08
厦门世纪唯酷信息科技 有限公司	9.50	0.00	898.33	0.50
上海众承房地产开发有 限公司	2.97	0.00		
武汉兆悦城房地产开发 有限公司	1.27	0.00		
南京嘉阳房地产开发有 限公司	1.09	0.00		
无锡嘉合置业有限公司	0.91	0.00		
长沙芙茂置业有限公司	0.87	0.00		

关联方名称	本年发生额（万元）		上年发生额（万元）	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
厦门国际信托有限公司	0.74	0.00	0.70	
同联科(福建)科技有限公司	0.53	0.00		
厦门辉煌装修工程有限公司	0.46	0.00	78.09	0.04
厦门国际银行股份有限公司	0.32	0.00	1.15	0.00
中电建国际贸易服务(福建)有限公司			388.61	0.22
重庆融联盛房地产开发有限公司			339.62	0.19
厦门法拉电子股份有限公司			157.00	0.09
厦门船舶重工股份有限公司			70.92	0.04
龙岩利荣房地产开发有限公司			9.05	0.01
京嘉贺(厦门)品牌设计有限公司			1.74	0.00

(2) 采购商品/接受劳务

关联方名称	本年发生额（万元）		上年发生额（万元）	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
四川永丰浆纸股份有限公司	63,317.64	73.73	87,100.60	62.79
泸州永丰浆纸有限责任公司	6,483.87	7.55	22,956.06	16.55

关联方名称	本年发生额（万元）		上年发生额（万元）	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
厦门辉煌装修工程有限公司	13,592.50	15.83	15,005.28	10.83
厦门航空有限公司	1,267.23	1.48	2,710.86	1.95
厦门现代码头有限公司	418.56	0.49	6,950.49	5.01
厦门建发国际旅行社集团有限公司	269.62	0.31	824.87	0.59
厦门同顺供应链管理有限公司	267.43	0.31	2,017.43	1.45
和易通(厦门)信息科技有限公司	220.22	0.26	590.00	0.43
临夏州厦临经济发展有限公司	36.34	0.04		
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司			417.56	0.30
厦门联发天地园区开发有限公司			134.41	0.10

## (3) 担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	97,845.30	否
联发集团有限公司	厦门联宏泰投资有限公司	4,000.00	否
联发集团有限公司	中冶置业（福建）有限公司	19,680.00	否
联发集团有限公司	重庆金江联房地产开发有限公司	11,400.00	否
建发房地产集团有限公司	福州市鸿腾房地产开发有限公司	5,115.00	否
建发房地产集团有限公司	南京德建置业有限公司	58,800.00	否
建发房地产集团有限公司	无锡嘉合置业有限公司	46,697.00	否
建发房地产集团有限公司	无锡润民置业发展有限公司	22,260.00	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保是否已 经履行完毕
建发房地产集团有限公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	17,431.53	否
建发房地产集团有限公司	长沙芙茂置业有限公司	6,860.00	否
建发房地产集团有限公司	长沙兆泽房地产有限公司	50,960.00	否
建发房地产集团有限公司	中交（长沙）置业有限公司	34,300.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆特置业有限公司	33,608.12	否

## (4) 提供资金

## ① 拆入

关联方	本年拆入金额 (万元)	本年还款 (万元)	本年支付利息 (万元)
杭州绿城凤起置业有限公司	3,600.00	46,308.94	4,271.77

## ② 拆出

关联方	本年拆出金额 (万元)	本年收到还款 (万元)	本年收到利息 (万元)
厦门现代码头有限公司		525.00	23.48
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	344.00		7.03
厦门建发航运有限公司		0.20	159.34
厦门利盛中泰房地产有限公司		7,179.73	1,028.11
中冶置业（福建）有限公司	22,900.00	26,100.00	167.88
厦门禹联泰房地产开发有限公司	14,945.00	4,410.00	
福州市鸿腾房地产开发有限公司		15,345.00	
杭州锦祥房地产有限公司	2,812.60	20,241.02	
连江融建房地产开发有限公司		6,411.27	
南京德建置业有限公司	34,300.00	63,205.87	
南京荟宏置业有限公司	980.00		
南京嘉阳房地产开发有限公司		9,611.06	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	2,250.00	12,358.35	1,983.65
宁德嘉行房地产开发有限公司		11,970.58	251.30

关联方	本年拆出金额 (万元)	本年收到还款 (万元)	本年收到利息 (万元)
厦门益武地置业有限公司		2,157.19	
厦门兆特置业有限公司		3,392.61	
上海铨铷房地产开发有限公司	139,572.99	144,024.74	
上海众承房地产开发有限公司		24,359.85	
无锡嘉合置业有限公司	200,348.74	346,876.80	3,393.20
无锡建源房地产开发有限公司	7,359.73	55,190.31	2,362.40
武汉兆悦城房地产开发有限公司		3,377.30	
武夷山嘉恒房地产有限公司		299.65	
长沙楚茂企业管理有限公司	1,960.00	17,261.45	514.41
长沙芙茂置业有限公司		29,069.31	1,081.78
长沙天海易企业管理有限公司	10,927.00	65,836.03	3,691.63
中交(长沙)置业有限公司	76,299.86	51,652.88	5,748.39
杭州绿城凤起置业有限公司	10,678.31		

## (5) 关联租赁

本集团作为出租人的情况如下:

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁 收益(万元)	上年确认的租赁 收益(万元)
厦门辉煌装修工程有限公司	房屋建筑物	146.45	210.14

## (6) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额(万元)	上年发生额(万元)
关键管理人员报酬	2,757.78	3,034.18

## (7) 关联方应收应付款项余额

项目	年末余额		年初余额	
	金额(元)	所占余额比 例(%)	金额(元)	所占余额 比例(%)
应收账款				
厦门航空有限公司	2,260,408.48	82.62	1,090,757.17	87.20

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
厦门联发天地园区开发有限公司	206,686.63	7.56		
苏州屿秀房地产开发有限公司	152,824.90	5.59		
厦门华联电子股份有限公司	35,341.33	1.29	55,215.83	4.41
南平市汇禾物业管理有限公司	28,080.00	1.03		
和易通(厦门)信息科技有限公司	21,620.00	0.79	21,930.40	1.75
厦门建发国际旅行社集团有限公司	14,136.00	0.52	3,800.00	0.30
君龙人寿保险有限公司	8,982.00	0.33	690.00	0.06
厦门同顺供应链管理有限公司	4,428.00	0.16		
武夷山嘉恒房地产有限公司	3,250.00	0.11	3,250.00	0.27
九江联碧旅业房地产开发有限公司			57,453.07	4.59
长沙芙茂置业有限公司			17,800.00	1.42
合 计	2,735,757.34	100.00	1,250,896.47	100.00
应收账款坏账准备				
厦门航空有限公司	113,020.42	82.53	54,537.86	87.20
厦门联发天地园区开发有限公司	10,334.33	7.55		
苏州屿秀房地产开发有限公司	7,641.25	5.58		
厦门华联电子股份有限公司	1,767.07	1.29	2,760.79	4.43
南平市汇禾物业管理有限公司	1,404.00	1.03		
和易通(厦门)信息科技有限公司	1,081.00	0.79	1,096.52	1.75
厦门建发国际旅行社集团有限公司	706.80	0.52	190.00	0.30
君龙人寿保险有限公司	449.10	0.33	34.50	0.05
厦门同顺供应链管理有限公司	221.40	0.16		
武夷山嘉恒房地产有限公司	325.00	0.22	162.50	0.26

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
九江联碧旅业房地产开发有限公司			2,872.65	4.59
长沙芙茂置业有限公司			890.00	1.42
合 计	136,950.37	100.00	62,544.82	100.00
应收票据				
厦门同顺供应链管理有限公司	198,175,401.88	89.61		
宏发科技股份有限公司	22,986,101.13	10.39	27,310,000.00	100.00
合 计	221,161,503.01	100.00	27,310,000.00	100.00
应收票据坏账准备				
厦门同顺供应链管理有限公司	9,908,770.09	100.00		
合 计	9,908,770.09	100.00		
预付款项				
四川永丰浆纸股份有限公司(含泸州永丰浆纸有限责任公司)	38,797,646.00	99.52		
厦门航空有限公司	174,163.70	0.45		
厦门华联电子股份有限公司	12,434.40	0.03		
合 计	38,984,244.10	100.00		
其他应收款				
上海众承房地产开发有限公司	1,239,516,088.09	24.60	1,483,114,600.01	16.38
厦门禹联泰房地产开发有限公司	882,390,833.96	17.51	895,826,313.05	9.89
武汉兆悦城房地产开发有限公司	452,553,467.45	8.98	467,704,358.16	5.17
无锡嘉合置业有限公司	434,240,583.02	8.62	1,860,515,367.67	20.55
福州市鸿腾房地产开发有限公司	332,593,800.00	6.60	486,043,800.00	5.37
中交（长沙）置业有限公司	246,469,814.01	4.89		
厦门软件职业技术学院	199,202,737.52	3.95	199,254,214.29	2.20
镇江扬启房地产开发有限公司	168,904,302.00	3.35	227,024,302.00	2.51

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
杭州锦祥房地产有限公司	160,720,445.14	3.19	335,004,685.24	3.70
南京嘉阳房地产开发有限公司	136,997,785.58	2.72	226,025,850.00	2.50
中冶置业（福建）有限公司	127,370,000.00	2.53	159,370,000.00	1.76
安徽璟德房地产开发有限公司	114,026,937.30	2.26	119,910,046.86	1.32
杭州绿城风起置业有限公司	106,783,110.02	2.12		
无锡建源房地产开发有限公司 （含无锡润民置业发展有限公司）	86,654,085.98	1.72	567,809,698.03	6.27
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	84,919,959.70	1.69	81,211,726.61	0.90
杭州致烁投资有限公司（含杭州 绿城申润置业有限公司）	79,300,000.00	1.57	79,300,000.00	0.88
厦门蓝联欣企业管理有限公司	61,875,828.91	1.23	61,875,828.91	0.68
厦门联宏泰投资有限公司（含中 冶置业（福建）有限公司）	58,000,000.00	1.15	58,000,000.00	0.64
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	21,432,488.61	0.43	140,149,173.70	1.55
莆田中澜投资有限公司	12,474,430.52	0.25	12,474,430.52	0.14
南京荟宏置业有限公司	9,800,000.00	0.19		
南京德建置业有限公司	7,881,340.10	0.16	296,940,000.00	3.28
连江融建房地产开发有限公司	4,877,593.19	0.10	60,969,641.89	0.67
长沙芙茂置业有限公司	2,904,881.16	0.06	300,200,588.94	3.32
龙岩利荣房地产开发有限公司	2,358,229.16	0.05	2,452,856.97	0.03
厦门益武地置业有限公司（含厦 门兆玥珑房地产开发有限公司）	1,700,883.05	0.03	23,214,115.86	0.26
长沙楚茂企业管理有限公司（含 长沙源茂置业有限公司）	1,700,471.78	0.03	155,765,087.78	1.72

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
厦门联发天地园区开发有限公司	900,351.28	0.01	913,737.08	0.01
厦门航空有限公司	600,000.00	0.01	560,000.00	0.01
苏州屿秀房地产开发有限公司	40,000.00	0.00	90,000.00	0.00
和易通(厦门)信息科技有限公司	16,036.40	0.00	42,000.00	0.00
厦门辉煌装修工程有限公司	5,612.00	0.00	508,422.00	0.00
长沙天海易企业管理有限公司 (含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司)	5,100.00	0.00	550,356,589.99	6.08
武夷山嘉恒房地产有限公司	3,500.00	0.00	3,000,000.00	0.03
宁德嘉行房地产开发有限公司			121,076,070.29	1.32
厦门利盛中泰房地产有限公司 (含漳州市滨北置业有限公司)			71,797,253.25	0.78
厦门现代码头有限公司			5,250,000.00	0.06
厦门市佰睿健康产业有限公司			1,368,742.00	0.02
福建闽西南城市协作开发集团有限公司			16,942.55	0.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司			16,640.00	0.00
合 计	5,039,220,695.93	100.00	9,055,153,083.65	100.00
其他应收款坏账准备				
上海众承房地产开发有限公司	1,239,516.09	24.60	1,483,114.60	16.38
厦门禹联泰房地产开发有限公司	882,390.83	17.51	895,826.31	9.89
武汉兆悦城房地产开发有限公司	452,553.47	8.98	467,704.36	5.17
无锡嘉合置业有限公司	434,240.58	8.62	1,860,515.37	20.55
福州市鸿腾房地产开发有限公司	332,593.80	6.60	486,043.80	5.37

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
中交（长沙）置业有限公司	246,469.81	4.89		
厦门软件职业技术学院	199,202.74	3.95	199,254.21	2.20
镇江扬启房地产开发有限公司	168,904.30	3.35	227,024.30	2.51
杭州锦祥房地产有限公司	160,720.45	3.19	335,004.69	3.70
南京嘉阳房地产开发有限公司	136,997.79	2.72	226,025.85	2.50
中冶置业（福建）有限公司	127,370.00	2.53	159,370.00	1.76
安徽璟德房地产开发有限公司	114,026.94	2.26	119,910.05	1.32
杭州绿城凤起置业有限公司	106,783.11	2.12		
无锡建源房地产开发有限公司（含无锡润民置业发展有限公司）	86,654.09	1.72	567,809.70	6.25
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	84,919.96	1.69	81,211.73	0.90
杭州致烁投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司）	79,300.00	1.57	79,300.00	0.88
厦门蓝联欣企业管理有限公司	61,875.83	1.23	61,875.83	0.68
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	58,000.00	1.15	58,000.00	0.64
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	21,432.49	0.43	140,149.17	1.55
莆田中澜投资有限公司	12,474.43	0.25	12,474.43	0.14
南京荟宏置业有限公司	9,800.00	0.19		
南京德建置业有限公司	7,881.34	0.16	296,940.00	3.28
连江融建房地产开发有限公司	4,877.59	0.10	60,969.64	0.67
长沙芙茂置业有限公司	2,904.88	0.06	300,200.59	3.30
龙岩利荣房地产开发有限公司	2,358.23	0.05	2,452.86	0.03
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	1,700.88	0.03	23,214.12	0.26

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
长沙楚茂企业管理有限公司(含长沙源茂置业有限公司)	1,700.47	0.03	155,765.09	1.72
厦门联发天地园区开发有限公司	900.35	0.02	913.74	0.01
厦门航空有限公司	600.00	0.00	560.00	0.01
苏州屿秀房地产开发有限公司	40.00	0.00	90.00	0.00
和易通(厦门)信息科技有限公司	16.04	0.00	42.00	0.00
厦门辉煌装修工程有限公司	5.61	0.00	508.42	0.01
长沙天海易企业管理有限公司(含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司)	5.10	0.00	550,356.59	6.08
武夷山嘉恒房地产有限公司	3.50	0.00	3,000.00	0.03
宁德嘉行房地产开发有限公司			121,076.07	1.34
厦门利盛中泰房地产有限公司(含漳州市滨北置业有限公司)			71,797.25	0.79
厦门现代码头有限公司			5,250.00	0.06
厦门市佰睿健康产业有限公司			1,368.74	0.02
福建闽西南城市协作开发集团有限公司			16.94	0.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司			16.64	0.00
合 计	5,039,220.70	100.00	9,055,153.09	100.00
其他流动资产				
厦门建发航运有限公司	29,995,000.00	100.00	29,997,000.00	100.00
合 计	29,995,000.00	100.00	29,997,000.00	100.00
应付账款				
厦门辉煌装修工程有限公司	62,226,415.00	60.49	8,613,600.18	3.80

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
四川永丰浆纸股份有限公司(含泸州永丰浆纸有限责任公司)	40,331,629.10	39.20	216,887,958.75	95.80
和易通(厦门)信息科技有限公司	314,922.67	0.31	370,745.28	0.16
厦门现代码头有限公司			333,051.43	0.15
厦门建发国际旅行社集团有限公司			188,845.00	0.09
合 计	102,872,966.77	100.00	226,394,200.64	100.00
应付票据				
四川永丰浆纸股份有限公司(含泸州永丰浆纸有限责任公司)	36,776,181.28	100.00		
厦门辉煌装修工程有限公司			334,861.46	100.00
合 计	36,776,181.28	100.00	334,861.46	100.00
其他应付款				
长沙美茂置业有限公司	921,216,186.39	21.85		
南京德建置业有限公司	401,800,000.00	9.53		
无锡润民置业发展有限公司	371,521,553.19	8.81		
重庆融联盛房地产开发有限公司	218,676,119.90	5.19	288,291,466.90	12.37
重庆金江联房地产开发有限公司	218,087,377.79	5.17		
长沙天海易企业管理有限公司(含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司)	216,415,016.44	5.13	583,399,200.00	25.03
宁德嘉行房地产开发有限公司	184,000,000.00	4.36	2,000.00	0.00
南京荟宏置业有限公司	173,809,094.59	4.12		
厦门益武地置业有限公司(含厦门兆玥珑房地产开发有限公司)	167,927,648.67	3.98		
赣州碧联房地产开发有限公司	165,486,640.10	3.93	206,126,640.10	8.84

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
龙岩利荣房地产开发有限公司	155,991,600.00	3.70	156,369,496.60	6.71
武夷山嘉恒房地产有限公司	140,864,814.58	3.34	25,480,219.79	1.09
张家港众合房地产开发有限公司	125,722,500.00	2.98	115,222,500.00	4.94
赣州航城置业有限公司	129,850,000.00	3.08	100,595,508.72	4.32
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	83,286,279.51	1.98		
连江融建房地产开发有限公司	78,234,723.16	1.86	52,500.00	0.00
长沙源茂置业有限公司	73,461,204.34	1.74		
福州市鸿腾房地产开发有限公司	70,950,000.00	1.68	70,950,000.00	3.04
临桂碧桂园房地产开发有限公司	67,849,999.99	1.61	59,672,453.35	2.56
南昌建美房地产有限公司	54,602,508.33	1.30	54,602,508.33	2.34
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	45,020,000.00	1.07	20,000.00	0.00
南昌万湖房地产开发有限公司	33,029,971.00	0.78	33,029,971.00	1.42
莆田联福城房地产有限公司	32,869,731.44	0.78	869,731.44	0.04
广西盛世泰房地产开发有限公司	15,000,000.00	0.36	15,000,000.00	0.64
厦门利盛中泰房地产有限公司（含漳州市滨北置业有限公司）	13,300,000.00	0.32		
苏州屿秀房地产开发有限公司	11,550,000.00	0.27	3,974,137.48	0.17
南昌联碧旅置业有限公司	11,159,387.66	0.26	11,159,387.66	0.48
厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,710,000.00	0.18	7,710,000.00	0.33
镇江扬启房地产开发有限公司	6,766,000.00	0.16	67,966,000.00	2.92
南宁招商汇众房地产开发有限公司	16,391,432.50	0.39	16,391,432.50	0.70
上海众承房地产开发有限公司	2,313,956.72	0.05		
厦门辉煌装修工程有限公司	468,962.99	0.01	421,162.99	0.02

项 目	年末余额		年初余额	
	金额（元）	所占余额比例（%）	金额（元）	所占余额比例（%）
厦门建发国际旅行社集团有限公司	84,420.00	0.01		
和易通(厦门)信息科技有限公司	67,157.90	0.01	84,247.75	0.01
厦门华联电子股份有限公司	44,295.26	0.01	44,295.26	0.01
武汉兆悦城房地产开发有限公司	20,000.00	0.00	20,000.00	0.00
南平市汇禾物业管理有限公司	5,223.33	0.00		
杭州绿城凤起置业有限公司			467,251,405.97	20.05
南昌正润置业有限公司			46,000,000.00	1.97
中冶置业（福建）有限公司			35,000.00	0.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司			84,420.00	0.00
合 计	4,215,553,805.78	100.00	2,330,825,685.84	100.00
合同负债				
厦门同顺供应链管理有限公司	76,587,545.11	81.58	119,969,091.03	99.75
四川永丰浆纸股份有限公司(含泸州永丰浆纸有限责任公司)	17,258,208.85	18.38		
和易通(厦门)信息科技有限公司	25,893.81	0.03	26,955.20	0.02
厦门航空有限公司	6,053.10	0.01	2,102.65	0.01
厦门国际信托有限公司	998.23	0.00	998.23	0.00
厦门现代码头有限公司			230,088.50	0.19
厦门世纪唯酷信息科技有限公司			34,619.47	0.03
合 计	93,878,699.10	100.00	120,263,855.08	100.00

### 十三、股份支付

2020 年 11 月 3 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司向 278 名员工授予限制性股票 2,835.20 万股，授予价格为 5.43 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个

月、48 个月分别按 33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2020 年 11 月 26 日。

#### 十四、财务报表的批准

本财务报表已于 2021 年 4 月 28 日经本公司董事会批准。



法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 营业执照

(副本)

3-5

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



统一社会信用代码

91420106081978608B

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



名称 中审众环会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 曹云博; 彭霖

经营范围

审查企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报  
告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报  
告;基本建设年度财务审计、基本建设决算(结)算审核;法律、法  
规规定的其他业务;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、  
会计培训。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经  
营活动)

登记机关



2020 12 10

证书序号: 0010577

## 说明

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

# 会计师事务所 执业证书



名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)  
 首席合伙人: 石文先  
 主任会计师:  
 经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号300层

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期: 2013年10月28日



发证机关: 湖北省财政厅  
 二〇一三年九月二十日

中华人民共和国财政部制



证书序号：000387

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证监会审查，批准

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：石文先



证书号：53

发证时间：二〇二一年十一月十八日

证书有效期至：二〇二一年十一月十八日



姓名	韩磊
Full name	韩磊
性别	男
Sex	男
出生日期	1970-11-21
Date of birth	1970-11-21
工作单位	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙)厦门分所
Working unit	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙)厦门分所
身份证号码	350203197011213055
Identity card No.	350203197011213055
Money card No.	



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 350200030200  
No. of Certificate

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

发证日期: 1998 年 03 月 10 日  
Date of issuance



年 月 日  
y m d

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

年 月 日  
y m d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred

北京兴华会计师事务所  
CPAs  
会计师事务所盖章  
Institution of CPAs

2020年8月28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred

中审众环会计师事务所  
CPAs  
会计师事务所盖章  
Institution of CPAs

2020年8月28日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 350200030185  
No. of Certificate

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

发证日期: 1996年08月13日  
Date of Issuance



年 月 日  
y m d



姓 名: 林珊珊  
Full name: 林珊珊  
性 别: 女  
SEX: 女  
出生日期: 1969-01-05  
Date of Birth: 1969-01-05  
工作单位: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所  
Working unit: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所  
身份证号码: 350204196901054027  
Identity card No: 350204196901054027



# 厦门建发集团有限公司 审计报告

众环审字（2021）3000005号

## 目 录

	起始页码
审计报告	
财务报表	
资产负债表	1
利润表	3
现金流量表	4
所有者权益变动表	5
财务报表附注	7

## 审计报告

众环审字(2021)3000005号

厦门建发集团有限公司董事会:

### 一、 审计意见

我们审计了厦门建发集团有限公司(以下简称“建发集团”)财务报表,包括2020年12月31日的资产负债表,2020年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表,以及财务报表附注。

我们认为,建发集团财务报表在所有重大方面按照“附注二所述编制基础”编制,公允反映了建发集团2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发集团的财务报告过程。

### 四、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：



韩磊

中国注册会计师：



林娜萍

中国·武汉

2021年4月28日

# 资产负债表

2020年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
货币资金	七（一）	2,851,087,563.78	1,692,189,686.78	1,692,189,686.78
☆交易性金融资产	七（二）	1,305,142,325.65	1,300,009,608.61	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				9,608.61
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款				
☆应收款项融资				
预付款项	七（三）	8,233,170.24	7,996,199.58	7,996,199.58
其他应收款	七（四）	11,506,560,950.47	17,538,100,436.76	17,538,100,436.76
其中：应收股利				
存货				
其中：原材料				
库存商品(产成品)				
☆合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	七（五）		35,000,000.00	1,300,000,000.00
其他流动资产	七（六）		12,413,511.13	12,413,511.13
<b>流动资产合计</b>		<b>15,671,024,010.14</b>	<b>20,585,709,442.86</b>	<b>20,550,709,442.86</b>
<b>非流动资产：</b>				
☆债权投资	七（七）	38,100,000.00		1,176,900,808.46
可供出售金融资产				
☆其他债权投资				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资	七（八）	27,192,329,473.73	24,176,051,510.50	23,990,281,333.54
☆其他权益工具投资				
☆其他非流动金融资产	七（九）	1,863,062,814.51	1,344,619,132.48	
投资性房地产	七（十）	5,775,812,463.95	3,768,860,180.26	2,450,706,971.45
固定资产	七（十一）	285,676,034.88	223,003,943.56	112,600,648.01
其中：固定资产原价		454,583,538.36	345,202,944.73	159,569,107.49
累计折旧		168,907,503.48	122,199,001.17	46,968,459.48
固定资产减值准备				
在建工程	七（十二）	9,499,461.25	9,199,669.30	9,199,669.30
生产性生物资产				
油气资产				
无形资产	七（十三）	90,882,036.68	50,021,347.47	50,021,347.47
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	七（十四）	165,094,841.98	100,362,272.40	100,362,272.40
递延所得税资产	七（十五）			
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>35,420,457,126.98</b>	<b>29,672,118,055.97</b>	<b>27,890,073,050.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>51,091,481,137.12</b>	<b>50,257,827,498.83</b>	<b>48,440,782,493.49</b>

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(续)

2020年12月31日

金额单位：人民币元

项 目	附注	2020年12月31日	2020年1月1日	2019年12月31日
<b>流动资产：</b>				
短期借款	七（十六）	—	600,429,686.64	600,000,000.00
交易性金融负债				
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债				
衍生金融资产				
应付票据				
应付账款	七（十七）	84,671,626.42	14,435,970.02	14,435,970.02
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	七（十八）	21,556,367.65	17,080,285.73	17,080,285.73
其中：应付工资		20,261,906.50	17,074,101.19	17,074,101.19
应付福利费				
应交税费	七（十九）	39,630,392.31	27,169,624.35	27,169,624.35
其中：应交税金		38,105,304.88	26,724,785.65	26,724,785.65
其他应付款	七（二十）	28,363,704.97	507,110,156.83	713,181,213.32
其中：应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	七（二十一）	3,209,468,064.64	205,641,369.85	
其他流动负债				
<b>流动负债合计</b>		<b>3,383,690,155.99</b>	<b>1,371,867,093.42</b>	<b>1,371,867,093.42</b>
<b>非流动负债：</b>				
长期借款	七（二十二）	3,000,000,000.00		
应付债券	七（二十三）	3,490,298,158.44	6,482,053,051.82	6,482,053,051.82
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	七（二十四）	5,028,360.26	5,698,808.30	5,698,808.30
递延所得税负债				
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>6,495,326,518.70</b>	<b>6,487,751,860.12</b>	<b>6,487,751,860.12</b>
<b>负 债 合 计</b>		<b>9,879,016,674.69</b>	<b>7,859,618,953.54</b>	<b>7,859,618,953.54</b>
<b>所有者权益：</b>				
实收资本	七（二十五）	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国家资本		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国有法人资本				
集体资本				
民营资本				
外商资本				
实收资本净额		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	七（二十六）	25,318,146,471.84	26,747,641,509.47	26,747,641,509.47
其中：优先股		25,318,146,471.84	26,747,641,509.47	26,747,641,509.47
永续债				
资本公积	七（二十七）	2,456,157,406.65	1,820,649,989.76	1,788,155,834.38
减：库存股				
其他综合收益	七（四十二）	439,279,188.96	228,967,560.13	238,647,375.07
其中：外币报表折算差额				
专项储备				
盈余公积	七（二十八）	2,341,700,998.69	1,971,397,200.11	1,828,635,632.22
其中：法定公积金		2,341,700,998.69	1,971,397,200.11	1,828,635,632.22
任意公积金				
△一般风险准备				
未分配利润	七（二十九）	3,907,180,396.29	4,879,552,285.82	3,228,083,188.81
<b>所有者权益合计</b>		<b>41,212,464,462.43</b>	<b>42,398,208,545.29</b>	<b>40,581,163,539.95</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>51,091,481,137.12</b>	<b>50,257,827,498.83</b>	<b>48,440,782,493.49</b>

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年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		100,907,431.43	98,412,548.60
其中：营业收入	七（三十）	100,907,431.43	98,412,548.60
二、营业总成本		269,603,241.46	428,897,985.11
其中：营业成本	七（三十）	564,854.32	87,123,775.05
税金及附加	七（三十一）	26,263,248.59	17,837,611.17
销售费用			
管理费用	七（三十二）	189,754,020.85	171,383,460.04
研发费用			
财务费用	七（三十二）	53,021,117.70	152,553,138.85
其中：利息费用		306,019,301.88	451,490,136.11
利息收入		256,248,237.06	324,567,593.24
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		428.01	-144.69
其他			
加：其他收益	七（三十三）	2,745,245.55	608,099.83
投资收益（损失以“-”号填列）	七（三十四）	3,471,792,038.18	3,470,734,922.59
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,598,369,193.77	2,426,486,045.69
☆以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		180,000.00	
☆净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七（三十五）	404,632,163.95	2,936.67
☆信用减值损失（损失以“-”号填列）	七（三十六）	-290,052.25	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七（三十七）		-9,514,945.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七（三十八）	75,347.16	6,900,900.47
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,710,258,932.56	3,138,246,477.63
加：营业外收入	七（三十九）	653,805.23	2,170,203.22
其中：政府补助			
减：营业外支出	七（四十）	7,874,751.96	2,111,647.00
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		3,703,037,985.83	3,138,305,033.85
减：所得税费用	七（四十一）		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		3,703,037,985.83	3,138,305,033.85
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润		3,703,037,985.83	3,138,305,033.85
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		210,311,628.83	29,326,447.27
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七（四十二）	210,311,628.83	29,326,447.27
（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、其他权益工具投资公允价值变动			
☆4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		210,311,628.83	29,326,447.27
1、权益法下可转损益的其他综合收益		209,653,685.71	29,326,447.27
☆2、其他债权投资公允价值变动			
3、可供出售金融资产公允价值变动损益			
☆4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
☆6、其他债权投资信用减值准备			
7、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他		657,943.12	
七、综合收益总额		3,913,349,614.66	3,167,631,481.12

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年度

金额单位：人民币元

项 目	附注	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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,173,770,006.98	420,822,369.60
<b>经营活动现金流入小计</b>		6,173,770,006.98	420,822,369.60
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		57,082,031.72	46,548,828.60
支付的各项税费		56,655,662.24	20,748,141.40
支付其他与经营活动有关的现金		2,898,172,144.68	5,014,988,862.42
<b>经营活动现金流出小计</b>		3,011,909,838.64	5,082,285,832.42
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		3,161,860,168.34	-4,661,463,462.82
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		—	—
收回投资收到的现金		18,879,027,829.38	8,839,661,353.64
取得投资收益收到的现金		2,053,566,614.35	1,604,552,122.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		418,004.00	19,878,706.81
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		133,071,081.82	8,282,876.71
<b>投资活动现金流入小计</b>		21,066,083,529.55	10,472,375,060.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		11,390,136.73	32,788,845.75
投资支付的现金		20,358,748,898.02	7,655,743,503.58
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		3,648,569.63	
<b>投资活动现金流出小计</b>		20,373,787,604.38	7,688,532,349.33
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		692,295,925.17	2,783,842,710.68
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		—	—
吸收投资收到的现金		11,660,000,000.00	9,467,520,000.00
取得借款收到的现金		12,900,000,000.00	13,320,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			12,578.58
<b>筹资活动现金流入小计</b>		24,560,000,000.00	22,787,532,578.58
偿还债务支付的现金		10,500,000,000.00	15,517,388,300.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,877,497,246.11	2,428,711,818.36
支付其他与筹资活动有关的现金		12,876,529,183.02	2,574,297,095.46
<b>筹资活动现金流出小计</b>		27,254,026,429.13	20,520,397,213.82
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		-2,694,026,429.13	2,267,135,364.76
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-144.69	144.69
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		1,160,129,519.69	389,514,757.31
加：期初现金及现金等价物余额		1,690,699,057.14	1,301,184,299.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,850,828,576.83	1,690,699,057.14

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年度

项目	本年金额										所有者权益合计	
	优先股		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备		未分配利润
	股本	其他	永续债	其他								
一、上年年末余额					1,788,155,834.38				1,828,635,632.22		3,228,083,188.81	40,581,163,539.95
加：会计政策变更					32,494,155.38				142,761,567.89		1,651,469,097.01	1,817,045,005.34
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额					1,820,649,989.76				1,971,397,200.11		4,879,552,285.82	42,398,208,545.29
三、本年年末余额					6,750,000,000.00				6,750,000,000.00		-972,371,889.53	-1,185,744,082.86
(一) 综合收益总额					6,750,000,000.00				370,303,798.58		3,703,037,985.83	3,913,349,614.66
(二) 所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的资本					26,747,641,509.47							
2. 其他权益工具持有者投入资本					-1,429,495,037.63							
3. 股份支付计入所有者权益的金额					-1,429,495,037.63							
4. 其他					-1,429,495,037.63							
(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. 提取一般风险准备												
2. 对所有者的分配												
3. 其他												
(五) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
四、本年年末余额					2,456,157,406.65				2,341,700,998.69		3,907,180,396.29	41,212,464,462.43

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元



单位负责人：  
**黄文印**

主管会计工作负责人：

**李胜印**

会计机构负责人：

**李默澜**

## 所有者权益变动表 (续)

2020年度

项 目	上年金额				金额单位: 人民币元						
	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准 备	未分配利润	所有者权益 合计
一、上年年末余额	6,200,000,000.00	21,277,358,490.60	1,135,268,918.11	1,135,268,918.11	—	209,519,833.94	—	1,514,805,128.83	—	2,824,928,414.71	33,161,880,786.19
加: 会计政策变更						-198,906.14				-366,668,532.63	-366,668,532.63
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	6,200,000,000.00	21,277,358,490.60	1,135,268,918.11	1,135,268,918.11	—	209,320,927.80	—	1,514,805,128.83	—	2,458,259,882.08	32,795,013,347.42
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	550,000,000.00	5,470,283,018.87	652,886,916.27	652,886,916.27	—	29,326,447.27	—	313,830,503.39	—	769,823,306.73	7,786,150,192.53
(一) 综合收益总额	—	—	—	—	—	29,326,447.27	—	—	—	3,138,305,033.85	3,167,631,481.12
1. 所有者投入的资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(二) 专项储备提取和使用	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. 提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(三) 利润分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. 提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其中: 法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 对所有者的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(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. 提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 对所有者的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
(五) 所有者权益内部结转	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
1. 资本公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 盈余公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5. 其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	6,750,000,000.00	26,747,641,509.47	1,788,155,834.38	1,788,155,834.38	—	238,647,375.07	—	1,828,635,632.22	—	3,228,083,188.81	40,581,163,539.95

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

**洲黄文印**  
3502006141138

BEIJINGGOSU  
**文卓**

**洲黄文印**  
3502006141138

**胜李印**

**澜李印**

# 厦门建发集团有限公司

## 2020年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

### 一、公司的基本情况

厦门建发集团有限公司(以下简称“本公司”)原为厦门经济特区建设发展公司,是经厦门市人民政府厦政[1981]第12号文,福建省厦门经济特区管委会厦特管字[1981]002号文批准,于1980年12月设立的厦门市综合性的国有独资有限公司。1995年10月31日,经国家对外经济贸易合作部[1995]外经政审函字第1970号文、厦门市经济贸易委员会厦经贸外管[1995]444号文及厦门市工商局(95)厦工商企变更字第0077号文批准,厦门经济特区建设发展公司更名为厦门建发集团有限公司。本公司的统一社会信用代码:91350200154990617T,法定代表人:黄文洲。

截至2020年12月31日,本公司实收资本为人民币67.5亿元,2019年12月16日经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门建发集团有限公司增加注册资本及相应修改公司章程的批复》(厦国资(2019)382号),同意建发集团增加注册资本人民币2亿元,增资后,注册资本由65.5亿元人民币增加至67.5亿元人民币,2020年1月1日建发集团对章程相关条款进行修正,2020年1月8日厦门市市场监督管理局准予变更登记,实收资本情况详见附注七、(二十五)。

#### (一) 本公司注册地、组织形式和办公地址

本公司组织形式: 有限责任公司

本公司注册地址: 厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼

本公司办公地址: 厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼

#### (二) 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司的经营范围包括: 根据国有资产监督管理部门的授权,运营、管理授权范围内的国有资本;对第一产业、第二产业、第三产业的投资(法律、法规另有规定除外);其他未列明信息技术服务业(不含需经许可审批的项目);黄金现货销售;白银现货销售;其他未列明批发业(不含需经许可审批的经营项目);其他未列明零售业(不含需经许可审批的项目)。

#### (三) 母公司以及实际控制人

本公司的母公司为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会，实际控制人为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

#### （四） 财务报告的批准报出者

本财务报表经公司董事会批准报出。

#### （五） 营业期限

本公司的营业期限为：2000年12月06日至2050年12月05日。

## 二、 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《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”）确认和计量，在此基础上按照与公司个别财务报表相关的规定编制财务报表，本财务报表不包含合并财务报表。

## 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2020年12月31日的财务状况及2020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

本公司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。本公司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

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

### （三） 记账基础和计价原则

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

### （四） 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。本公司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，是指本公

司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（八）“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。

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

当本公司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，本公司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，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

#### （五） 现金及现金等价物的确定标准

本公司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公司持有的期限短（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。

#### （六） 外币业务和外币报表折算

##### 1、 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额。

##### 2、 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

##### 3、 外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

## （七） 金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

### 1、 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### （1） 以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此

类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### (2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

#### (3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### 2、金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

#### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当

期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影 响金额）计入当期损益。

## （2）其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财 务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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、金融资产减值

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

### ①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

#### A. 应收款项

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收关联方款项

应收账款组合 2 应收其他客户款项

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收关联方的款项、本公司员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金

其他应收款组合 2 应收其他款项

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

#### B. 债权投资、其他债权投资

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

##### ②具有较低的信用风险

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

### ③信用风险显著增加

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

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

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

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

### ④已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融

资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

#### ⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

#### ⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

#### 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。

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

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

#### 6、金融资产和金融负债的抵销

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

#### 7、金融资产和金融负债的公允价值确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法详见附注四、（二十四）公允价值计量。

#### 8、权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司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。

此类公司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。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

### （八）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司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。本公司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，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（七）“金融工具”。

共同控制，是指本公司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，是指本公司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以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的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。

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，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司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，本公司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公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司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公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

本公司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。本公司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。本公司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，如本公司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，本公司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。

对于本公司首次执行企业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） 处置长期股权投资

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。

本公司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。对于本公司取得对被投

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。

本公司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。

本公司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、(十五)“非流动非金融资产减值”。

## (九) 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。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项投资性房地产（或某项现有房地产在完成建造或开发活动或改变用途后首次成为投资性房地产时）时，该投资性房地产的公允价值不能持续可靠取得的，对该投资性房地产采用成本模式计量直至处置，并且假设无残值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

## （十） 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公司，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：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率（%）	年折旧率（%）	折旧方法
房屋及建筑物	10—50	0-10	1.8-10	年限平均法
运输设备	4-10	0-10	9.5-25	年限平均法
办公设备	3-10	0-10	9-33.33	年限平均法
其他设备	5-10	0-10	9-20	年限平均法

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

公司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、(十五)“非流动非金融资产减值”。

### 4、 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。

本公司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。

## (十一) 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、(十五)非流动非金融资产减值。

## (十二) 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。

### （十三） 无形资产

#### 1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司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公司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、 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、（十五）“非流动非金融资产减值”。

### （十四） 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。本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费

用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

#### （十五）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、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，本公司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。

#### （十六）职工薪酬

本公司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。本公司在职工为本公司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,在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时,和本公司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。本公司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)。

#### (十七) 应付债券

本公司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实际利率于计提利息时摊销,并按借款费用的处理原则处理。

本公司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。

#### (十八) 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)该义务是本公司承担的现时义务;(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。

#### (十九) 优先股、永续债等其他金融工具

##### 1、永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具,同时符合以下条件的,作为权益工具:

(1) 该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方,或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务;

(2) 如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的,如该金融工具为非衍生

工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

## 2、永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十二）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

## （二十） 收入

### 1、 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

### 2、 提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已完工作的测量或已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例或已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

### 3、使用费收入

根据有关合同或协议,按权责发生制确认收入。

### 4、利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

## (二十一) 政府补助

政府补助是指本公司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。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。

政府补助同时满足下列条件的,才能予以确认:

- ①本公司能够满足政府补助所附条件;
- ②本公司能够收到政府补助

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。

与本公司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;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。

## (二十二) 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，如果本公司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，本公司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，本公司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。

### （二十三） 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、 本公司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、 本公司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。

#### 3、 本公司作为承租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法租入的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

#### 4、 本公司作为出租人记录融资租赁业务

以融资租赁方法出租的资产，于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

### （二十四） 公允价值计量

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

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

主要市场，是指相关资产或负债交易量最大和交易活跃程度最高的市场；最有利市场，

是指在考虑交易费用和运输费用后,能够以最高金额出售相关资产或者以最低金额转移相关负债的市场。

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

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

#### 1、估值技术

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

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

#### 2、公允价值层次

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

### 五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

#### (一) 会计政策变更

##### 1、 投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式

为更加客观地反映本公司持有的投资性房地产的真实价值,增强本公司财务信息的准确性,本公司董事会于2020年12月30日召开董事会(厦建发董纪要〔2020〕46号),审议通过《关于变更投资性房地产会计政策及执行新金融工具准则的议案》,自2020年10月1日起,对本公司投资性房地产的后续计量方法由成本模式计量变更为公允价值模式计量。

(1) 此项会计政策变更对本公司2019年12月31日及2019年度的报表影响数如下:

项 目	调整前	影响数	调整后
投资性房地产	2,450,706,971.45	1,318,153,208.81	3,768,860,180.26
固定资产	112,600,648.01	110,403,295.55	223,003,943.56
长期股权投资	23,990,281,333.54	124,743,148.18	24,115,024,481.72
其他综合收益	238,647,375.07	940,825.50	239,588,200.57
资本公积	1,788,155,834.38	32,494,155.38	1,820,649,989.76
盈余公积	1,828,635,632.22	142,761,567.89	1,971,397,200.11
未分配利润	3,228,083,188.81	1,377,103,103.77	4,605,186,292.58
所有者权益	40,581,163,539.95	1,553,299,652.54	42,134,463,192.49
营业成本	87,123,775.05	-82,167,237.32	4,956,537.73
管理费用	171,383,460.04	17,288,248.80	188,671,708.84
公允价值变动收益	2,936.67	-821,495.82	-818,559.15
净利润	3,138,305,033.85	64,057,492.70	3,202,362,526.55

## 2、执行新金融工具准则导致的会计政策变更

根据本公司董事会于 2020 年 12 月 30 日召开的董事会决议（厦建发董纪要（2020）46 号），本公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。变更后的会计政策参见本附注四相关部分。

### （1）政策变更对资产负债表的影响

项目	2019/12/31	2020/1/1	调整数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,608.61		-9,608.61
交易性金融资产		1,300,009,608.61	1,300,009,608.61
一年内到期的非流动资产	1,300,000,000.00	35,000,000.00	-1,265,000,000.00
可供出售金融资产	1,176,900,808.46		-1,176,900,808.46
其他非流动金融资产		1,344,619,132.48	1,344,619,132.48
短期借款	600,000,000.00	600,429,686.64	429,686.64
其他应付款	713,181,213.32	507,110,156.83	-206,071,056.49
一年内到期的非流动负债		205,641,369.85	205,641,369.85
其他综合收益	239,588,200.57	237,551,626.21	-2,036,574.36

未分配利润	4,605,186,292.58	4,809,941,190.96	204,754,898.38
-------	------------------	------------------	----------------

(2) 首次执行日,原金融工具账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融工具账面价值的调节表:

项目	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
<b>摊余成本:</b>				
一年内到期的非流动资产(原准则)	1,300,000,000.00			
减:转出至交易性金融资产		-1,300,000,000.00		
加:可供出售金融资产转入		35,000,000.00		
按新金融工具准则列示的余额				35,000,000.00
<b>其他应付款</b>	713,181,213.32			
减:转至短期借款		-429,686.64		
减:转至一年内到期的非流动负债		-205,641,369.85		
按新金融工具准则列示的余额				507,110,156.83
<b>可供出售金融资产(原准则)</b>	830,631,600.94			
减:转至其他非流动金融资产		-795,631,600.94		
减:转至一年内到期非流动资产		-35,000,000.00		
按新金融工具准				-

项目	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
则列示的余额				
<b>短期借款</b>	600,000,000.00			
加：自其他应付款 转入		429,686.64		
按新金融工具准 则列示的余额				600,429,686.64
<b>一年内到期的非 流动负债</b>				
加：自其他应付款 转入		205,641,369.85		
按新金融工具准 则列示的余额				205,641,369.85
<b>以公允价值计量 且其变动计入其 他综合收益：</b>				
可供出售金融资 产（原准则）	346,269,207.52			
减：转出至其他非 流动金融资产		-346,269,207.52		
按新金融工具准 则列示的余额				
<b>以公允价值计量 且其变动计入当 期损益：</b>				

项目	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(原准则)	9,608.61			
减:转入交易性金融资产		-9,608.61		
按新金融工具准则列示的余额				
交易性金融资产(新准则)				
加:自以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产(原准则)转入		9,608.61		
加:一年内到期的非流动资产(原准则)转入		1,300,009,608.61		
按新金融工具准则列示的余额				1,300,009,608.61
其他非流动金融资产(新准则)				
加:自可供出售金融资产(原准则)转入		1,141,900,808.46		
加:按公允价值重			202,718,324.02	

项目	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
新计量				
按新金融工具准则列示的余额				1,344,619,132.48

(3) 首次执行日，金融资产减值准备调节表资产减值准备调节表：

计量类别	2019/12/31	重分类	重新计量	2020/1/1
<b>摊余成本：</b>				
可供出售金融资产减值准备	24,600,000.00		-24,600,000.00	

(4) 对 2020 年 1 月 1 日留存收益和其他综合收益的影响：

项目	未分配利润	盈余公积	其他综合收益
2019 年 12 月 31 日	4,605,186,292.58		239,588,200.57
1、将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并重新计量	202,718,324.02		
2、将可供出售金融资产重分类为其他非流动金融资产并按新金融工具准则列示的余额	2,036,574.36		-2,036,574.36
2020 年 1 月 1 日	4,809,941,190.96		237,551,626.21

### 3、其他会计政策变更

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
1	联营公司建发房地产集团有限公司 2020 年首次执行新收入准则及会计政策变更调整年初留存收益，本公司根据权益法确认相应的份额调整年初留存收益	长期股权投资	77,643,499.39
		年初未分配利润	77,643,499.39
2	联营公司厦门国际银行股份有限公司 2020 年首次执行新金融工具准则调整年初留存收益，本公司根据权益法确认相应的份额调整年初留存收益	长期股权投资	-16,616,470.61
		年初未分配利润	-8,032,404.53
		其他综合收益	-8,584,066.08

## 4、会计政策变更对报表的累计影响数

## (1) 对资产负债表的影响

项目	2019/12/31	2020/1/1	调整数
交易性金融资产		1,300,009,608.61	1,300,009,608.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	9,608.61		-9,608.61
一年内到期的非流动资产	1,300,000,000.00	35,000,000.00	-1,265,000,000.00
可供出售金融资产	1,176,900,808.46		-1,176,900,808.46
长期股权投资	23,990,281,333.54	24,176,051,510.50	185,770,176.96
其他非流动金融资产		1,344,619,132.48	1,344,619,132.48
投资性房地产	2,450,706,971.45	3,768,860,180.26	1,318,153,208.81
固定资产	112,600,648.01	223,003,943.56	110,403,295.55
短期借款	600,000,000.00	600,429,686.64	429,686.64
其他应付款	713,181,213.32	507,110,156.83	-206,071,056.49
其中：应付利息	206,071,056.49		-206,071,056.49
一年内到期的非流动负债		205,641,369.85	205,641,369.85
资本公积	1,788,155,834.38	1,820,649,989.76	32,494,155.38
其他综合收益	238,647,375.07	228,967,560.13	-9,679,814.94
盈余公积	1,828,635,632.22	1,971,397,200.11	142,761,567.89
未分配利润	3,228,083,188.81	4,879,552,285.82	1,651,469,097.01
所有者权益合计	40,581,163,539.95	42,398,208,545.29	1,817,045,005.34

## (2) 对利润表的影响

项目	2019/12/31	2020/1/1	调整数
营业成本	87,123,775.05	4,956,537.73	-82,167,237.32
管理费用	171,383,460.04	188,671,708.84	17,288,248.80
营业总成本	428,897,985.11	364,018,996.59	-64,878,988.52
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	2,936.67	-818,559.15	-821,495.82

项目	2019/12/31	2020/1/1	调整数
营业利润（亏损以“-”号填列）	3,138,246,477.63	3,202,303,970.33	64,057,492.70
利润总额（亏损总额以“-”号填列）	3,138,305,033.85	3,202,362,526.55	64,057,492.70
净利润（净亏损以“-”号填列）	3,138,305,033.85	3,202,362,526.55	64,057,492.70

## （二）会计估计变更

本公司 2020 年度无应披露的会计估计变更。

## （三）重要前期差错更正

本公司 2020 年度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	计税依据	税率或征收率
增值税	按税法规定计算的销售货物或者加工、修理修配劳务，销售服务、无形资产、不动产收入为基础计算的销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	0、6%、9%、13%
城市维护建设税	实缴增值税、消费税	7%
教育费附加	实缴增值税、消费税	3%
地方教育费附加	实缴增值税、消费税	2%
房产税	自用物业的房产税，以房产原值的 75%为计税依据	1.2%
	对外租赁物业的房产税，以物业租赁收入为为计税依据	12%
企业所得税	应纳税所得额	25%

## 七、 财务报表项目注释

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（各项目的“年初余额”已体现因 2020 年度首次执行修订后的【收入、金融工具】会计准则而对 2019 年度财务报表所列该年年末数进行调整的影响，详见本附注五“会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明”），“年末”指 2020 年 12 月 31 日，“上年”指 2019 年度，“本年”指 2020

年度。

### (一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	21,484.00	20,000.00
银行存款	1,850,773,996.71	1,690,212,800.29
其他货币资金	1,000,292,083.07	1,956,886.49
合 计	2,851,087,563.78	1,692,189,686.78

注1：其他货币资金年末余额1,000,292,083.07元，主要系存出投资款。

注2：货币资金中不能随时用于支付的存款258,986.95元，其中其他货币资金258,986.95元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

注3：截至2020年12月31日，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

### (二) 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资	1,305,142,325.65	1,300,000,000.00
权益工具投资		9,608.61
其他		
合 计	1,305,142,325.65	1,300,009,608.61

### (三) 预付款项

#### 1、按账龄列示

账 龄	年末数			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)	8,233,170.24	100.00		7,996,199.58	100.00	
合 计	8,233,170.24	—		7,996,199.58	—	

#### 2、按欠款方归集的年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
厦门文广体育有限公司	5,660,377.38	68.75	
中国人民财产保险股份有限公司厦门市分公司	2,429,819.07	29.51	
厦门市荣裕创智科技有限公司	103,207.39	1.26	
厦门亿利扬贸易有限公司	39,766.40	0.48	
合 计	8,233,170.24	100.00	

**(四) 其他应收款**

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	11,506,560,950.47	17,538,100,436.76
合 计	11,506,560,950.47	17,538,100,436.76

**1、其他应收款项****(1) 按账龄披露其他应收款项**

账 龄	年末余额
1年以内(含1年)	3,654,343,756.88
1至2年	2,527,331,582.81
2至3年	1,965,136,312.68
3至4年	2,188,491,125.46
4至5年	965,859,500.86
5年以上	206,223,745.86
小 计	11,507,386,024.55
减: 坏账准备	825,074.08
合 计	11,506,560,950.47

**(2) 按款项性质分类情况**

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	11,507,086,024.55	17,538,335,458.59
保证金及押金	300,000.00	300,000.00

款项性质	年末余额	年初余额
小 计	11,507,386,024.55	17,538,635,458.59
减：坏账准备	825,074.08	535,021.83
合 计	11,506,560,950.47	17,538,100,436.76

## (3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
年初余额	535,021.83			535,021.83
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	290,052.25			290,052.25
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	825,074.08			825,074.08

## (4) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例(%)	坏账 准备
厦门建发 新兴产业 股权投资 有限责任	往来款	5,067,422,084.23	一年以内 1,704,309,279.26, 1-2 年 1,460,158,525.90, 2-3 年 1,205,888,587.84, 3-4 年	44.04	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
公司			531,035,960.27, 4-5 年 166,029,730.96;		
厦门国际会展控股有限公司	往来款	2,600,082,597.01	一年以内 318,918,053.60, 1-2 年 748,205,499.01, 2-3 年 586,072,952.52, 3-4 年 946,886,091.88;	22.59	
上海兆御投资发展有限公司	往来款	1,043,703,417.60	一年以内 70,465.21, 1-2 年 3,069,911.49, 2-3 年 98,668,764.19, 3-4 年 503,210,000.00, 4-5 年 438,684,276.71;	9.07	
厦门建发新兴创业投资有限公司	往来款	939,815,342.46	一年以内 542,454,404.89, 1-2 年 309,600,000.00, 2-3 年 71,820,000.00, 3-4 年 15,940,937.57;	8.17	
厦门建发金融投资有限公司	往来款	736,878,760.75	一年以内	6.40	
合计	—	10,387,902,202.05		90.27	

(五) 一年内到期的非流动资产

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资		35,000,000.00
合计		35,000,000.00

**(六) 其他流动资产**

项 目	年末余额	年初余额
增值税留抵税额		12,413,511.13
合 计		12,413,511.13

**(七) 债权投资**

## 1、 债权投资情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托保障金	38,100,000.00		38,100,000.00			
合 计	38,100,000.00		38,100,000.00			

**(八) 长期股权投资**

## 1、 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	6,882,079,678.95	1,496,115,648.90	13,690,000.00	8,364,505,327.85
对合营企业投资	162,859,544.10	90,057,155.43		252,916,699.53
对联营企业投资	17,351,661,399.99	2,350,453,278.24	906,658,119.34	18,795,456,558.89
小 计	24,396,600,623.04	3,936,626,082.57	920,348,119.34	27,412,878,586.27
减：长期股权投资减值准备	220,549,112.54			220,549,112.54
合 计	24,176,051,510.50			27,192,329,473.73

注：长期股权投资上年数 23,990,281,333.54，本年因联营公司会计政策变更，本公司根据权益法确认相应的份额调整长期股权投资年初数，长期股权投资年初数调整后为 24,176,051,510.50 元，调整情况详见附注五、（一）。

2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备		
一、子公司	6,882,079,678.95	1,295,635,309.71	13,690,000.00					200,480,339.19	8,364,505,327.85	220,549,112.54
厦门建发股份有 限公司	2,547,064,516.68	500,005,789.71							3,047,070,306.39	
厦门建发旅游集 团股份有限公司	824,392,900.00								824,392,900.00	
厦门国际会展控 股有限公司	1,523,064,794.14								1,523,064,794.14	
厦门会展集团股 份有限公司	2,600,000.00								2,600,000.00	
厦门华益工贸有 限公司	7,100,000.00								7,100,000.00	
厦门嘉诚投资发	12,000,000.00		12,000,000.00						0.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他			
展有限公司												
厦门建邦资产管理服务有限公司	1,600,000.00		1,600,000.00									
厦门新通培训服务有限公司	90,000.00		90,000.00									
福建嘉悦投资发展有限公司	9,500,000.00										9,500,000.00	
武夷山大红袍山庄开发有限公司	243,800,000.00										243,800,000.00	
上海兆御投资发展有限公司	538,017,355.59										538,017,355.59	
厦门建发新兴产业股权投资有限	180,000,000.00	180,000,000.00									360,000,000.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他			
公司												
建发集团（香港） 有限公司	801,000.00											801,000.00
厦门建发优客会 网络科技有限公司	2,000,000.00	129,520.00										2,129,520.00
厦门建发金融投 资有限公司	90,000,000.00											90,000,000.00
厦门建发医疗健 康投资有限公司	285,000,000.00	313,500,000.00										598,500,000.00
厦门建发文创体 育投资有限公司	190,000,000.00											190,000,000.00
厦门国际酒业运	4,500,000.00	2,000,000.00										6,500,000.00

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他			
营销中心有限公司												
厦门建发城服发 展股份有限公司	190,000,000.00											190,000,000.00
宁夏建发实业发 展有限责任公司	10,000,000.00											10,000,000.00
厦门建发金投普 号投资合伙企业 (有限合伙)		300,000,000.00										300,000,000.00
福建闽西南城市 协作开发集团有 限公司									200,480,339.19			200,480,339.19
厦门华侨电子企 业有限公司	220,549,112.54											220,549,112.54

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年 末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备			其他
二、合营企业	162,859,544.10	50,000,000.00		4,063,110.26	35,994,045.17					252,916,699.53	
君龙人寿保险有 限公司	162,859,544.10	50,000,000.00		4,063,110.26	35,994,045.17					252,916,699.53	
三、联营企业	17,351,661,399.99		48,868,000.00	2,074,626,186.15	173,696,629.95	102,130,462.14	657,309,780.15	-200,480,339.19		18,795,456,558.89	
厦门航空有限公 司	5,776,868,166.00			-131,924,012.78	-41,947,597.17					5,602,996,556.05	
建发房地产集团 有限公司	8,372,669,012.49			1,903,963,211.92	285,800,842.39	137,772,331.71	530,548,200.00			10,169,657,198.51	
厦门国际信托有 限公司	530,257,476.08			61,016,825.98	-1,610,464.16	-692,712.41	36,681,705.81			552,289,419.68	
厦门国际银行股 份有限公司	2,144,962,913.96			194,167,690.46	-68,564,935.28	-30,867,992.00				2,239,697,677.14	
厦门法拉电子股	287,282,054.45		6,618,000.00	44,293,908.39	18,784.17	-4,081,165.16	90,079,874.34			230,815,707.51	

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
份有限公司										
临夏州厦临经济发展有限公司	39,141,437.82		42,250,000.00	3,108,562.18						
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	200,480,339.19								-200,480,339.19	
合计	24,396,600,623.04	1,345,635,309.71	62,558,000.00	2,078,689,296.41	209,690,675.12	102,130,462.14	657,309,780.15			27,412,878,586.27

(九) 其他非流动金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
权益工具投资	1,863,062,814.51	1,344,619,132.48
合计	1,863,062,814.51	1,344,619,132.48

## (十) 投资性房地产

## 1、投资性房地产情况

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		吸收合并	自用房地产转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	2,723,886,688.05	2,600,923,081.88	2,032,012.56	—			5,326,841,782.49
其中：房屋、建筑物	2,723,886,688.05	2,600,923,081.88	2,032,012.56	—			5,326,841,782.49
二、公允价值变动合计	1,044,973,492.21			-596,002,810.75			448,970,681.46
其中：房屋、建筑物	1,044,973,492.21			-596,002,810.75			448,970,681.46
三、账面价值合计	3,768,860,180.26	2,600,923,081.88	2,032,012.56	-596,002,810.75			5,775,812,463.95
其中：房屋、建筑物	3,768,860,180.26	2,600,923,081.88	2,032,012.56	-596,002,810.75			5,775,812,463.95

## 2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
自贸区象屿堆场 A 地块一期建发园	46,911,900.00	无法办理

## (十一) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	285,676,034.88	223,003,943.56
固定资产清理		
合 计	285,676,034.88	223,003,943.56

## 1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	345,202,944.73	113,112,713.82	3,732,120.19	454,583,538.36
其中：房屋及建筑物	308,265,239.50		1,448,046.00	306,817,193.50
运输工具	8,650,405.38		341,923.00	8,308,482.38
办公设备	23,022,678.70	11,316,602.97	1,942,151.19	32,397,130.48
其他	5,264,621.15	101,796,110.85		107,060,732.00
二、累计折旧合计	122,199,001.17	49,175,976.24	2,467,473.93	168,907,503.48
其中：房屋及建筑物	93,016,777.50	19,939,351.20	194,825.52	112,761,303.18
运输工具	6,270,993.33	845,960.50	331,665.31	6,785,288.52
办公设备	20,406,603.09	8,852,533.31	1,940,983.10	27,318,153.30
其他	2,504,627.25	19,538,131.23		22,042,758.48
三、账面净值合计	223,003,943.56	—	—	285,676,034.88
其中：房屋及建筑物	215,248,462.00	—	—	194,055,890.32
运输工具	2,379,412.05	—	—	1,523,193.86
办公设备	2,616,075.61	—	—	5,078,977.18
其他	2,759,993.90	—	—	85,017,973.52
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
其他				
五、账面价值合计	223,003,943.56	—	—	285,676,034.88
其中：房屋及建筑物	215,248,462.00	—	—	194,055,890.32

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输工具	2,379,412.05	—	—	1,523,193.86
办公设备	2,616,075.61	—	—	5,078,977.18
其他	2,759,993.90			85,017,973.52

## 2、 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	年末账面价值
房屋建筑物-海悦三期	88,074,000.00
房屋建筑物-怡盛工业大厦	5,041,046.75

(十二) 在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
海悦山庄雨洪收集利用工程				9,180,169.30		9,180,169.30
建发国际大厦外围改造工程			9,499,461.25	19,500.00		19,500.00
会议中心酒店配套用房（宴会厅）扩建工程	9,499,461.25		9,499,461.25			
合计	9,499,461.25		9,499,461.25	9,199,669.30		9,199,669.30

1、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
海悦山庄雨洪收集利用工程	20,000,000.00	9,180,169.30	8,819,917.65		18,000,086.95		90.00	100.00				自有资金

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
建发国际大厦 外围改造工程	451,084.06	19,500.00			19,500.00		4.32	100.00				自有资金
会议中心酒店 配套用房（宴会厅） 扩建工程	10,466,300.00		9,499,461.25			9,499,461.25	90.76	90.76				自有资金
合计	30,917,384.06	9,199,669.30	18,319,378.90		18,019,586.95	9,499,461.25						

**(十三) 无形资产****1、 无形资产分类**

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	66,818,479.87	46,000,000.00	583,966.55	112,234,513.32
其中：软件	17,895,059.22			17,895,059.22
土地使用权	48,923,420.65	46,000,000.00	583,966.55	94,339,454.10
二、累计摊销合计	16,797,132.40	4,616,561.90	61,217.66	21,352,476.64
其中：软件	11,564,371.13	3,193,064.28		14,757,435.41
土地使用权	5,232,761.27	1,423,497.62	61,217.66	6,595,041.23
三、减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
四、账面价值合计	50,021,347.47	—	—	90,882,036.68
其中：软件	6,330,688.09	—	—	3,137,623.81
土地使用权	43,690,659.38	—	—	87,744,412.87

**2、 未办妥产权证书的土地使用权情况**

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
会展五期地块	45,712,500.01	尚未办妥

**(十四) 长期待摊费用**

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
湖滨一里电梯	39,101.24		13,033.72		26,067.52	
怡盛工业大厦消防改造工程	893,065.25		178,613.04		714,452.21	
海悦一期 1#楼阅海景观改造工程	452,110.21		66,979.32		385,130.89	
海悦山庄绿化	25,788,074.62		3,477,043.80		22,311,030.82	

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减 少额	年末余额	其他减 少的原 因
景观修复提升 改造工程						
海悦山庄景观 彩化提升及安 保改造工程	23,008,285.48		3,102,240.72		19,906,044.76	
海悦山庄酒店 内部装修改造 提升工程	39,379,587.59		5,136,468.00		34,243,119.59	
自贸区 A 地块 1 号楼二、三层精 装修	10,802,048.01		1,270,829.20		9,531,218.81	
海悦山庄雨洪 收集利用工程		18,000,086.95	450,002.17		17,550,084.78	
国际会议中心 技改 2013 年度		472,677.65			472,677.65	
国际会议中心 技改 2014 年度		158,367.05			158,367.05	
会展片区园林 绿化提升改造 工程（一标段）		59,666,057.23			59,666,057.23	
会议中心酒店 内部装修改造 提升工程		130,590.67			130,590.67	
合 计	100,362,272.40	78,427,779.55	13,695,209.97		165,094,841.98	

#### （十五） 递延所得税资产和递延所得税负债

##### 1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

## (1) 未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	221,374,186.62	221,084,134.37
可抵扣亏损	3,599,039,441.02	4,097,592,304.82
合 计	3,820,413,627.64	4,318,676,439.19

## (2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额
2020		755,612,248.84
2021	261,712,367.42	261,712,367.42
2022	462,588,757.12	462,588,757.12
2023	1,354,923,059.42	1,354,923,059.42
2024	1,262,755,872.02	1,262,755,872.02
2025	257,059,385.04	
合 计	3,599,039,441.02	4,097,592,304.82

## (十六) 短期借款

项 目	年末余额	年初余额
信用借款		600,429,686.64
合 计		600,429,686.64

## (十七) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	1,052,361.71	1,931,503.72
1-2 年 (含 2 年)	931,789.46	1,761,699.74
2-3 年 (含 3 年)	55,923,048.78	1,334,086.59
3 年以上	26,764,426.47	9,408,679.97
合 计	84,671,626.42	14,435,970.02

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中国建筑第八工程局有限公司	50,190,673.65	未到合同结算期
国际会议中心工程款项目供应商	18,366,967.46	未到合同结算期

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
建发国际大厦项目供应商	4,113,476.79	未到合同结算期
会议中心改建工程供应商	1,431,244.41	未到合同结算期
自贸区A地块1号楼二、三层精装修项目供应商	1,409,809.89	未到合同结算期
合计	75,512,172.20	—

#### (十八) 应付职工薪酬

##### 1、应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	17,080,285.73	59,748,596.14	55,272,514.22	21,556,367.65
二、离职后福利-设定提存计划		1,621,687.23	1,621,687.23	
三、辞退福利		187,830.27	187,830.27	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合计	17,080,285.73	61,558,113.64	57,082,031.72	21,556,367.65

##### 2、短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	17,074,101.19	42,254,800.61	39,066,995.30	20,261,906.50
二、职工福利费		6,063,765.13	6,063,765.13	
三、社会保险费		1,167,855.70	1,167,855.70	
其中：医疗保险费		1,068,361.47	1,068,361.47	
工伤保险费		3,377.96	3,377.96	
生育保险费		96,116.27	96,116.27	
其他				
四、住房公积金		1,818,124.84	1,818,124.84	
五、工会经费和职工教育经费	6,184.54	1,902,757.86	1,901,773.25	7,169.15
六、短期带薪缺勤				

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬		6,541,292.00	5,254,000.00	1,287,292.00
合 计	17,080,285.73	59,748,596.14	55,272,514.22	21,556,367.65

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		135,605.20	135,605.20	
二、失业保险费		5,797.03	5,797.03	
三、企业年金缴费		1,480,285.00	1,480,285.00	
合 计		1,621,687.23	1,621,687.23	

(十九) 应交税费

项目	年末余额	年初余额
增值税	31,378,701.54	21,344,971.70
个人所得税	1,227,631.73	1,060,187.26
城市维护建设税	2,262,637.45	622,839.08
教育费附加	941,908.76	261,897.24
地方教育附加费	583,178.67	182,941.46
房产税	1,879,882.18	2,624,792.07
土地使用税	1,356,451.98	1,071,995.54
合 计	39,630,392.31	27,169,624.35

(二十) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	28,363,704.97	507,110,156.83
合 计	28,363,704.97	507,110,156.83

1、 其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项目	年末余额	年初余额
预提税费及费用	8,570,192.89	213,415,526.13
往来款	18,540,761.98	288,455,736.01
押金及保证金	826,935.20	1,212,500.00
代收代付款	425,814.90	3,118,270.99
其他		908,123.70
合计	28,363,704.97	507,110,156.83

## ②账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
保险赔款	1,292,600.03	未结算
中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司	500,000.00	保证金
合计	1,792,600.03	—

## (二十一) 一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注七、(二十二)】	4,100,547.95	
一年内到期的应付债券【附注七、(二十三)】	3,205,367,516.69	205,641,369.85
合计	3,209,468,064.64	205,641,369.85

## (二十二) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	3,004,100,547.95	
小计	3,004,100,547.95	
减：一年内到期部分【附注七、(二十一)】	4,100,547.95	
合计	3,000,000,000.00	

## (二十三) 应付债券

## 1、应付债券

项目	年末余额	年初余额
公司债券	4,633,840,840.89	4,627,757,429.87
中期票据	2,061,824,834.24	2,059,936,991.80
小计	6,695,665,675.13	6,687,694,421.67

项 目	年末余额	年初余额
减：一年内到期部分【附注七、（二十一）】	3,205,367,516.69	205,641,369.85
合 计	3,490,298,158.44	6,482,053,051.82

2、应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16建发债01	1,500,000,000.00	2016/1/22	5+2年	1,500,000,000.00	1,544,130,793.18		49,500,000.00	2,612,260.09	49,500,000.00	1,546,743,053.27
16建发债02	1,500,000,000.00	2016/3/21	5+2年	1,500,000,000.00	1,534,514,805.47		48,000,000.00	2,599,794.94	48,000,000.00	1,537,114,600.41
19 建 发 集 MTN001	2,000,000,000.00	2019/3/29	5年	2,000,000,000.00	2,059,936,991.80		90,000,000.00	1,887,842.44	90,000,000.00	2,061,824,834.24
19建集01	1,500,000,000.00	2019/3/25	5年	1,500,000,000.00	1,549,111,831.22		68,550,000.00	871,355.99	68,550,000.00	1,549,983,187.21
小计	6,500,000,000.00			6,500,000,000.00	6,687,694,421.67		256,050,000.00	7,971,253.46	256,050,000.00	6,695,665,675.13
减一年内到期的应付债券	3,000,000,000.00			3,000,000,000.00	205,641,369.85					3,205,367,516.69
合计	3,500,000,000.00			3,500,000,000.00	6,482,053,051.82		256,050,000.00	7,971,253.46	256,050,000.00	3,490,298,158.44

## (二十四) 递延收益

项 目	年初余额	本年增 加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
政府补助	5,698,808.30		670,448.04		5,028,360.26
其中：酒平台 A 栋装修补助	5,698,808.30		670,448.04		5,028,360.26
合 计	5,698,808.30		670,448.04		5,028,360.26

## (二十五) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年 减少	年末余额	
	投资金额	所占比 例(%)			投资金额	所占比 例(%)
合 计	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00
厦门市人民政 府国有资产监 督管理委员会	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00

(二十六) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
15 建发集 MTN001	2000 万	2,000,000,000.00			2,000,000,000.00			
15 建发集 MTN002	3000 万	3,000,509,433.96			3,000,509,433.96			
15 建发集 MTN003	3000 万	2,991,000,000.00			2,991,000,000.00			
2015-兴业-建发-可续期债权借款-001		1,000,000,000.00			1,000,000,000.00			
17 建集 Y1		1,992,452,830.20					1,992,452,830.20	
17 建集 Y2		996,226,415.10					996,226,415.10	
建信信托可续期信托贷款		3,000,000,000.00			3,000,000,000.00			
厦门银行可续期委托贷款		300,000,000.00			300,000,000.00			
光大信托永续信托贷款		500,000,000.00			500,000,000.00			
18 建集 Y1		996,226,415.10					996,226,415.10	
18 建集 Y2		1,494,339,622.64					1,494,339,622.64	
兴业证券永续公司债(18 建集 Y4)		498,113,207.56					498,113,207.56	
19 建发集 MTN002		1,492,924,528.31					1,492,924,528.31	

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
19 建集 Y1		1,495,754,716.98						1,495,754,716.98
19 建发集 MTN003		1,495,754,716.98				79,245.28		1,495,675,471.70
19 建集 Y2		1,994,339,622.64						1,994,339,622.64
19 闽建发集团 ZR001		1,500,000,000.00				21,226,415.00		1,478,773,585.00
20 建集 Y1				697,979,245.29				697,979,245.29
20 建集 Y2				199,422,641.51				199,422,641.51
20 建发集 MTN002				598,215,188.68				598,215,188.68
20 建集 Y3				1,196,535,849.06				1,196,535,849.06
20 建发集 MTN003				996,861,792.45				996,861,792.45
20 建发集 MTN004				997,031,603.77				997,031,603.77
20 建集 Y5				697,976,867.92				697,976,867.92
20 建集 Y7				1,296,242,754.72				1,296,242,754.72
华宝信托永续债				810,000,000.00				810,000,000.00
20 建集 Y9				1,495,664,716.98				1,495,664,716.98

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20 建 Y11				897,398,830.19				897,398,830.19
20 闽建发集团 ZR001				1,499,990,566.04				1,499,990,566.04
合 计		26,747,641,509.47		11,383,320,056.61		12,812,815,094.24		25,318,146,471.84

注：本期其他权益工具减少主要系本公司主动选择归还可续期债券所致。

**(二十七) 资本公积**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	1,199,582,554.19	517,520,000.00	37,301,834.93	1,679,800,719.26
二、其他资本公积	621,067,435.57	166,529,253.38	11,240,001.56	776,356,687.39
合 计	1,820,649,989.76	684,049,253.38	48,541,836.49	2,456,157,406.65
其中：国有独享资本公积	1,820,649,989.76			2,456,157,406.65

注：1、资本公积上年数 1,788,155,834.38，本年因联营公司会计政策变更，本公司根据权益法确认相应的份额调整资本公积年初数，资本公积年初数调整后为 1,820,649,989.76 元，调整情况详见附注五、（一）。

2、资本溢价本年增加 517,520,000.00 元，包括：

（1）本公司本年收厦门市财政局 2018 年永续债利息返还资金 267,520,000.00 元，用于转增国有资本金。

（2）本公司本年收厦门市财政局关于会展四期 B8B9 馆及配套东广场地下室项目建设资金 250,000,000.00 元，用于转增国有资本金。

3、资本溢价本期减少 37,301,834.93 元，包括：

（1）本公司联营企业厦门国际银行股份有限公司 2020 年增资，本公司未同比例增资，所持股份稀释减少资本溢价 20,320,702.85 元。

（2）本公司本年赎回其他权益工具 15 建发集 MTN002、15 建发集 MTN003，赎回价格与账面价值的差额 16,981,132.08 元计入资本公积。

4、其他资本公积本期增加 166,529,253.38 元，系本公司联营企业建发房地产集团有限公司本年新增资本公积 367,241,329.74 元，本公司根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 166,529,253.38 元。

5、其他资本公积本期减少 11,240,001.56 元，包括：

（1）本公司联营企业厦门国际信托有限公司减少资本公积 6,927,124.12 元，本公司根据权益法确认相应的份额减少其他资本公积 692,712.41 元。

（2）本公司联营企业厦门国际银行股份有限公司减少资本公积 245,173,735.00 元，本公司根据权益法确认相应的份额减少其他资本公积 10,547,289.15 元。

**(二十八) 盈余公积**

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	1,971,397,200.11	370,303,798.58		2,341,700,998.69
合 计	1,971,397,200.11	370,303,798.58		2,341,700,998.69

注：1、盈余公积上年数 1,828,635,632.22 元，本年本公司会计政策变更调整盈余公积年初数，盈余公积年初数调整后为 1,971,397,200.11 元，调整情况详见附注五、（一）。

2、本年度按照母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积 370,303,798.58 元。

#### （二十九） 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	3,228,083,188.81	2,824,928,414.71
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,651,469,097.01	-366,668,532.63
本年年初余额	4,879,552,285.82	2,458,259,882.08
本年增加额	3,703,037,985.83	3,138,305,033.85
其中：本年净利润转入	3,703,037,985.83	3,138,305,033.85
其他调整因素		
本年减少额	4,675,409,875.36	2,368,481,727.12
其中：本年提取盈余公积数【附注七、（二十八）】	370,303,798.58	313,830,503.39
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	2,508,690,000.00	990,100,000.00
转增资本		
其他减少	1,796,416,076.78	1,064,551,223.73
本年年末余额	3,907,180,396.29	3,228,083,188.81

注 1：调整年初未分配利润系本年会计政策变更影响。

注 2：其他减少 1,796,416,076.78 元，系：

（1）本年本公司支付其他权益工具利息 1,087,996,333.33 元。

（2）本年本公司按权益法确认建发房地产集团有限公司支付其他权益工具利息 28,756,921.67 元。

（3）本年本公司吸收合并全资子公司厦门嘉诚投资发展有限公司，厦门嘉诚投资发展有限公司净损益-679,662,821.78 元转入本公司。

#### （三十） 营业收入、营业成本

## 1、营业收入、成本明细情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	100,731,230.35	564,854.32	97,874,113.70	87,082,965.33
房屋租赁业务	100,731,230.35	564,854.32	97,874,113.70	87,082,965.33
其他业务小计	176,201.08		538,434.90	40,809.72
出售投资性房地产			388,000.00	40,809.72
其他	176,201.08		150,434.90	
合 计	100,907,431.43	564,854.32	98,412,548.60	87,123,775.05

## (三十一) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税		37,332.87
城市维护建设税	2,940,924.42	947,664.47
教育费附加	1,260,395.74	406,141.90
地方教育附加费	840,263.85	270,761.29
房产税	18,614,028.87	14,005,097.74
土地使用税	813,297.50	1,548,251.50
车船使用税	24,240.00	
印花税	566,826.50	622,361.40
营业税	1,203,271.71	
合 计	26,263,248.59	17,837,611.17

## (三十二) 管理费用、财务费用

## 1、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
资产摊销及折旧	48,631,640.21	24,584,889.38
职工薪酬	61,558,113.64	45,891,334.67
广告费	40,272,640.18	45,167,542.36
物业管理费	4,947,236.29	4,710,490.31
信息开发及应用费	10,482,374.74	8,405,530.33

项 目	本年发生额	上年发生额
汽车费用	4,596,594.60	4,530,755.07
水电费	1,783,345.01	2,111,422.71
差旅费	1,137,881.84	2,131,580.47
办公费	1,126,399.23	1,617,369.10
中介费	2,971,168.83	2,120,494.87
保险费	1,108,811.71	700,007.60
业务招待费	442,252.55	487,408.90
电话费	374,987.85	449,854.04
市内交通费	139,667.68	208,882.95
其他	10,180,906.49	28,265,897.28
合 计	189,754,020.85	171,383,460.04

## 2、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	306,019,301.88	451,490,136.11
减：利息收入	256,248,237.06	324,567,593.24
汇兑损益	428.01	-144.69
其他	3,249,624.87	25,630,740.67
合 计	53,021,117.70	152,553,138.85

## (三十三) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
“明厨亮灶”建设以奖代补奖励		8,619.00	与收益相关
社保、稳岗补贴	1,615,889.18	32,711.44	与收益相关
个人所得税手续费返回	65,497.33	62.69	与收益相关
劳务协作奖励		8,000.00	与收益相关
平台A栋装修补贴	670,448.04	558,706.70	与资产相关
自主招工招才奖励	3,500.00		与收益相关
总部企业扶持政策补助资金	389,911.00		与收益相关

项 目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
合 计	2,745,245.55	608,099.83	

**(三十四) 投资收益**

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	680,849,692.50	655,601,688.00
权益法核算的长期股权投资收益	2,598,369,193.77	2,426,486,045.69
处置长期股权投资产生的投资收益	-243,159.54	
处置交易性金融资产取得的投资收益	121,047,490.83	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	180,000.00	
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	57,730,148.18	
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	12,889,089.11	
债权投资持有期间的利息收益	969,583.33	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		470,871.08
可供出售金融资产等取得的投资收益		1,014,841.48
处置可供出售金融资产取得的投资收益		192,877,391.12
理财产品投资收益		194,284,085.22
合 计	3,471,792,038.18	3,470,734,922.59

**(三十五) 公允价值变动损益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	5,142,325.65	2,936.67
其他非流动金融资产	298,496,174.42	
按公允价值计量的投资性房地产	100,993,663.88	
合 计	404,632,163.95	2,936.67

**(三十六) 信用减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
应收账款坏账损失	-290,052.25	
合 计	-290,052.25	

注：上表中，损失以“-”号填列。

**(三十七) 资产减值损失**

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失		-31,179.58
可供出售金融资产减值损失		-9,483,765.84
合 计		-9,514,945.42

注：上表中，损失以“-”号填列。

**(三十八) 资产处置收益**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	75,347.16	6,900,900.47	75,347.16
其中：固定资产处置	75,347.16	6,900,900.47	75,347.16
合 计	75,347.16	6,900,900.47	75,347.16

**(三十九) 营业外收入**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	76,055.27	8,000.00	76,055.27
无需支付款项		2,040,586.09	
违约金收入	511,200.02		511,200.02
其他	66,549.94	121,617.13	66,549.94
合 计	653,805.23	2,170,203.22	653,805.23

**(四十) 营业外支出**

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠支出	1,858,100.00	1,894,963.00	1,858,100.00

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
税收滞纳金	5,824,899.96		5,824,899.96
其他	191,752.00	216,684.00	191,752.00
合 计	7,874,751.96	2,111,647.00	7,874,751.96

**(四十一) 所得税费用**

## 1、所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		
递延所得税调整		
其他		
合 计		

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	3,703,037,985.83
按法定/适用税率计算的所得税费用	925,759,496.46
非应税收入的影响	-920,962,762.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,373,557.34
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	64,264,846.26
其他	-70,435,137.50
所得税费用	0.00

**(四十二) 归属于母公司所有者的其他综合收益**

## 1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所 得 税	税后净额	税前金额	所 得 税	税后净额
一、将重分类进损益的其他综合收益	210,311,628.83		210,311,628.83	29,326,447.27		29,326,447.27

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所 得 税	税后净额	税前金额	所 得 税	税后净额
1、权益法下可转损益的其他综合收益	209,653,685.71		209,653,685.71	29,326,447.27		29,326,447.27
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	209,653,685.71		209,653,685.71	29,326,447.27		29,326,447.27
2、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	657,943.12		657,943.12			
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	657,943.12		657,943.12			
二、其他综合收益合计	210,311,628.83		210,311,628.83	29,326,447.27		29,326,447.27

2、其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下可转损益的其他综合收益	自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	小计
一、上年年初余额	238,647,375.07		238,647,375.07
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-10,620,640.44	940,825.50	-9,679,814.94
三、本年年初余额	228,026,734.63	940,825.50	228,967,560.13
四、本年增减变动金额（减少	209,653,685.71	657,943.12	210,311,628.83

以“-”号填列)			
五、本年年末余额	437,680,420.34	1,598,768.62	439,279,188.96

注：调整其他综合收益年初数系会计政策变更影响。

#### (四十三) 现金流量表

##### 1、按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	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	3,703,037,985.83	3,138,305,033.85
加：资产减值准备		9,514,945.42
信用资产减值损失	290,052.25	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	29,853,819.91	89,216,325.37
无形资产摊销	4,616,561.90	4,583,656.96
长期待摊费用摊销	13,695,209.97	13,245,207.75
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）	-75,347.16	-6,900,900.47
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-76,055.27	-8,000.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-404,632,163.95	-2,936.67
财务费用（收益以“-”号填列）	64,593,697.36	451,489,991.42
投资损失（收益以“-”号填列）	-3,471,792,038.18	-3,470,734,922.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-	-
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）	-	-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	3,832,476,329.30	-4,661,636,339.06
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-610,127,883.62	-228,535,524.80
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	3,161,860,168.34	-4,661,463,462.82
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		

补充资料	本年发生额	上年发生额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	2,850,828,576.83	1,690,699,057.14
减：现金的年初余额	1,690,699,057.14	1,301,184,299.83
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,160,129,519.69	389,514,757.31

## 2、 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	2,850,828,576.83	1,690,699,057.14
其中：库存现金	21,484.00	20,000.00
可随时用于支付的银行存款	1,850,773,996.71	1,690,212,800.29
可随时用于支付的其他货币资金	1,000,033,096.12	466,256.85
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	2,850,828,576.83	1,690,699,057.14
其中：本公司使用受限制的现金及现金等价物		

## (四十四) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	—	—	—
其中：美元	834.66	6.5249	5,446.07

## (四十五) 所有权和使用权受到限制的资产

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	258,986.95	不能随时用于支付的银行款项

## 八、或有事项

## (一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

## 1、截止2020年12月31日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	99,999.90	2015/5/27	2022/5/27	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	69,500.00	2016/7/19	2021/7/19	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2022/7/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2024/7/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	50,000.00	2019/8/9	2022/8/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	50,000.00	2019/8/9	2024/8/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/9/2	2024/9/2	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	30,000.00	2019/9/2	2022/9/2	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	70,000.00	2020/6/23	2025/6/23	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2020/11/27	2026/11/27	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	120,000.00	2020/12/30	2026/12/30	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	299,900.00	2020/6/19	2025/6/19	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	50,000.00	2020/6/29	2025/6/29	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
厦门建发集团 有限公司	建发房地产集团 有限公司	50,000.00	2020/6/30	2025/6/30	否
厦门建发集团 有限公司	建发房地产集团 有限公司	150,100.00	2020/9/4	2025/9/3	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	15,000.00	2016/8/31	2023/8/30	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	10,000.00	2016/8/31	2024/2/29	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	15,000.00	2016/8/31	2024/8/30	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	10,000.00	2016/8/31	2025/2/28	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	10,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	15,000.00	2016/12/14	2021/8/30	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	6,000.00	2016/12/14	2022/2/28	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	1,000.00	2016/12/14	2025/3/25	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	4,000.00	2017/2/28	2022/2/28	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	15,000.00	2017/2/28	2022/8/30	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	10,000.00	2017/2/28	2023/2/28	否
厦门建发集团 有限公司	厦门市禾山建设 发展有限公司	4,000.00	2017/2/28	2025/3/25	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
有限公司	发展有限公司				
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/12	2022/8/12	否
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	200,000.00	2020/8/25	2023/8/25	否
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/12	2024/8/12	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发旅游集团股份有限公司	6,960.00	2018/1/4	2021/1/4	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发旅游集团股份有限公司	14,970.00	2019/2/28	2022/2/27	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发旅游集团股份有限公司	10,000.00	2020/6/9	2021/6/8	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发医疗健康投资有限公司	13,243.00	2020/2/21	2027/2/20	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发医疗健康投资有限公司	22,263.00	2020/2/26	2027/2/25	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	4,320.00	2018/8/14	2023/8/14	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	2,133.00	2019/10/17	2024/12/20	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	6,484.62	2019/9/25	2023/11/18	否
厦门建发集团	厦门弘爱妇产医	30,219.53	2019/7/1	2039/7/1	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
有限公司	院有限公司				
厦门建发集团 有限公司	厦门国际会展控 股有限公司	54,200.76	2019/8/27	2034/8/25	否

(二) 截至 2020 年 12 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的或有事项。

## 九、资产负债表日后事项

### (一) 重要的资产负债表日后非调整事项

#### 1、发行债券和超短期融资券

① 2021 年 3 月 11 日, 本公司发行 2021 年度第一期超短期融资券, 发行规模为人民币 15 亿元。

② 2021 年 3 月 25 日, 本公司发行 2021 年度第二期超短期融资券, 发行规模为人民币 5 亿元。

③ 2021 年 3 月 31 日, 本公司发行 2021 年度第一期中期票据, 发行规模为人民币 5 亿元。

### (二) 资产负债表日后利润分配情况的说明

根据子公司厦门建发股份有限公司(简称“建发股份本部”)第八届董事会第八次会议决议, 2020 年度建发股份实现归属于母公司股东的净利润为 4,503,869,024.59 元, 建发股份本部实现净利润为 1,288,359,786.85 元。根据《公司法》及《公司章程》规定, 建发股份本部计提法定盈余公积 128,835,978.69 元, 加上 2019 年末未分配利润 2,675,611,384.01 元, 减去已分配的 2019 年度现金红利 1,417,600,265.00 元, 2020 年末建发股份本部未分配利润为 2,417,534,927.17 元。建发股份本部综合考虑股东投资回报以及业务可持续发展等因素, 拟定 2020 年度利润分配预案为: 以 2020 年 12 月 31 日的总股本 2,863,552,530 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 5 元(含税), 共计派发现金红利 1,431,776,265.00 元。

除上述事项外, 截至 2021 年 4 月 28 日, 本公司不存在其他应披露未披露的资产负债表日后事项。

## 十、其他重要事项

(一) 根据 2011 年 9 月 16 日, 福建省人民政府事务管理局(省委省政府授权部门)与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定:

1、建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务，对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营，首期租赁经营期限为20年，自合同约定的建设周期期满之日起计算，即自2013年1月1日至2032年12月31日。租赁到期后，如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年，本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。

2、福建省温泉宾馆（以下简称甲方）于2011年11月3日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，将标的物新建为五星级温泉酒店；2）、租赁经营期限为20年，自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年，续租有关事项届时另行约定。

3、福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于2011年11月3日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2）、租赁经营期限为20年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自2011年11月3日至2031年11月2日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年。

（二）2010年3月24日福州新榕城市建设发展有限公司（出租方，以下简称“甲方”）、厦门会展集团股份有限公司（承租方，以下简称“乙方”）和厦门建发集团有限公司（担保方，以下简称“丙方”）三方签订租赁协议，甲方为福州海峡国际会展中心资产的业主，甲方有权将海峡国际会展中心对外出租；乙方为丙方全资子公司，承租海峡国际会展中心。三方约定成立福州海峡国际会展中心有限公司代乙方承担本协议项下乙方的权利和义务，但乙方在本合同中的权利义务仍然存在。丙方对乙方和福州海峡国际会展中心有限公司履行本协议项下的义务提供担保。

本协议租赁物包含展馆、会议中心及其餐饮、广告、运输、配套用房、地上地下停车场、8.5万平方米地下商场等海峡国际会展中心红线区域内全部配套项目资产。租赁期限为10年，自2010年3月-2020年2月止，在租赁期间，乙方向甲方缴纳租赁费。

（三）2019年7月厦门市人民政府国有资产监督管理委员会同意本公司吸收合并全资子公司厦门嘉诚投资发展有限公司，2020年12月本公司完成吸收合并工作，并注销厦门嘉诚投资发展有限公司。

（四）截至2020年12月31日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

## 十一、关联方关系及其交易

## (一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	厦门	国有资产监督		100.00	100.00

本公司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。

## (二) 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
厦门建发旅游集团股份有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发医药有限公司	同受最终控制方控制
厦门海悦山庄酒店有限公司	同受最终控制方控制
厦门会展集团股份有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发公建物业管理有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发信息技术有限公司	同受最终控制方控制
厦门国际会议中心酒店有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发通讯有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发轻工有限公司	同受最终控制方控制
福建西宾酒店有限公司	同受最终控制方控制
厦门建旅公关策划有限公司	同受最终控制方控制
福建会展壹号公关策划服务有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发股份有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发国际酒业集团有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发生活物产有限公司	同受最终控制方控制
厦门国际会展酒店有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发优客会网络科技有限公司	同受最终控制方控制
厦门弘爱大药房有限公司	同受最终控制方控制
厦门弘爱妇产医院有限公司	同受最终控制方控制

关联方名称	与本公司关系
厦门建发家居有限公司	同受最终控制方控制
厦门悦华酒店	同受最终控制方控制
厦门厦宾酒店有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发酒业销售管理有限公司	同受最终控制方控制
厦门会展保安有限公司	同受最终控制方控制
莆田悦华酒店有限公司	同受最终控制方控制
厦门会展金泓信展览有限公司	同受最终控制方控制
厦门国际会展中心有限公司	同受最终控制方控制
厦门国际会议中心有限公司	同受最终控制方控制
福州海峡国际会展中心有限公司	同受最终控制方控制
厦门会展服务有限公司	同受最终控制方控制
厦门会展广告有限公司	同受最终控制方控制
厦门会展金钥匙展览有限公司	同受最终控制方控制
厦门双联达展务有限公司	同受最终控制方控制
厦门会展文化传媒有限公司	同受最终控制方控制
厦门沧江会展中心有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	同受最终控制方控制
厦门建发金融投资有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发新兴创业投资有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发医疗健康投资有限公司	同受最终控制方控制
厦门悦华酒店管理有限公司	同受最终控制方控制
厦门颐豪酒店管理有限公司	同受最终控制方控制
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发航运有限公司	同受最终控制方控制
厦门国际酒业运营中心有限公司	同受最终控制方控制
建发房地产集团有限公司	同受最终控制方控制
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	同受最终控制方控制
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	同受最终控制方控制

关联方名称	与本公司的关系
建发物流集团有限公司	同受最终控制方控制
厦门建宇实业有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发保险代理有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发纸业有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发物产有限公司	同受最终控制方控制
厦门兆信工程建设管理有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发物资有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发能源有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发通商有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发化工有限公司	同受最终控制方控制
厦门建益达有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发金属有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发原材料贸易有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发拍卖行有限公司	同受最终控制方控制
厦门星原融资租赁有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发船舶贸易有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发矿业资源有限公司	同受最终控制方控制
厦门盛隆资源有限公司	同受最终控制方控制
厦门晟茂有限责任公司	同受最终控制方控制
建发物业服务集团有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发保税物流有限责任公司	同受最终控制方控制
厦门建发恒远文化发展有限公司	同受最终控制方控制
福建嘉悦投资发展有限公司	同受最终控制方控制
建发集团（香港）有限公司	同受最终控制方控制
厦门国际会展控股有限公司	同受最终控制方控制
厦门湖里建发城建集团有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发城服发展股份有限公司	同受最终控制方控制
厦门华侨电子企业有限公司	同受最终控制方控制

关联方名称	与本公司的关系
厦门华益工贸有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发集团有限公司工会委员会	同受最终控制方控制
厦门建发旅游会展控股有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发农产品有限公司	同受最终控制方控制
建发新兴(上海)创业投资有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发星光时尚文创有限公司	同受最终控制方控制
厦门联发天地园区开发有限公司	同受最终控制方控制
厦门星汇电竞体育产业有限公司	同受最终控制方控制
上海兆御投资发展有限公司	同受最终控制方控制
怡家园(厦门)物业管理有限公司	同受最终控制方控制
泉州泉悦酒店投资有限公司	同受最终控制方控制
东山悦华酒店有限公司	同受最终控制方控制
宁夏建发实业发展有限责任公司	同受最终控制方控制
厦门恒驰汇通融资租赁有限公司	同受最终控制方控制
厦门杰运旅游客运有限公司	同受最终控制方控制
厦门弘爱康复医院有限公司	同受最终控制方控制
武夷山大红袍山庄开发有限公司	同受最终控制方控制
厦门建发国际旅行社集团有限公司	联营企业

### (三) 关联方交易

#### 1、 关联方交易

##### (1) 销售商品/提供劳务

关联方名称	本年发生额(元)	上年发生额(元)
厦门建发旅游集团股份有限公司		127,618.83
厦门建发医药有限公司		474.14
厦门海悦山庄酒店有限公司		5,663.72

##### (2) 采购商品/接受劳务

关联方名称	本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门会展集团股份有限公司	190,476.19	229,056.87
厦门建发公建物业管理有限公司	4,984,231.30	4,371,518.09
厦门建发旅游集团股份有限公司		10,666,459.46
厦门建发信息技术有限公司	3,113,700.00	1,549,260.32
厦门会展广告有限公司	572,641.50	395,283.02
厦门国际会议中心酒店有限公司	54,806.32	48,982.22
厦门建发国际旅行社集团有限公司	730,081.64	191,927.73
厦门建发通讯有限公司		182,212.38
厦门建发轻工有限公司		70,104.42
厦门建发恒远文化发展有限公司		60,754.72
福建西宾酒店有限公司	50,377.38	
厦门建旅公关策划有限公司		45,283.02
厦门海悦山庄酒店有限公司	48,530.79	65,960.00
福建会展壹号公关策划服务有限公司		37,735.85
厦门建发股份有限公司		33,000.00
厦门建发国际酒业集团有限公司	110,925.65	23,256.64
厦门建发生活物产有限公司	56,052.88	22,611.50
厦门国际会展酒店有限公司	2,246.00	19,455.00
厦门建发优客会网络科技有限公司	37,846.26	18,068.97
厦门弘爱大药房有限公司	9,702.80	8,719.50
厦门建发家居有限公司	1,840.00	8,602.91
厦门悦华酒店	5,940.00	7,648.00
厦门厦宾酒店有限公司	98.00	7,730.00
厦门建发酒业销售管理有限公司	14,134.16	3,793.00
厦门会展保安有限公司		2,905.66
莆田悦华酒店有限公司		2,500.00

### （3）担保

关联方之间提供担保的情况详见本附注八、（一）。

## (4) 关联方资金拆借

关联方名称	关联交易内容	本年发生额(元)
厦门建发城服发展股份有限公司	利息支出	12,662,671.24
厦门会展金泓信展览有限公司	利息支出	4,954,650.00
厦门国际会展中心有限公司	利息支出	1,793,510.96
厦门国际会议中心有限公司	利息支出	845,091.78
厦门会展集团股份有限公司	利息支出	826,261.64
福州海峡国际会展中心有限公司	利息支出	710,063.01
厦门会展服务有限公司	利息支出	256,709.59
厦门会展广告有限公司	利息支出	254,170.89
厦门会展金钥匙展览有限公司	利息支出	127,639.73
厦门双联达展务有限公司	利息支出	50,412.33
厦门会展文化传媒有限公司	利息支出	42,546.58
厦门沧江会展中心有限公司	利息支出	42,546.58
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	利息收入	158,817,807.62
厦门建发金融投资有限公司	利息收入	47,017,823.52
厦门建发新兴创业投资有限公司	利息收入	24,956,985.75
厦门建发医疗健康投资有限公司	利息收入	5,411,820.94
厦门建发旅游集团股份有限公司	利息收入	2,844,533.47

## (5) 关联方托管/承包情况

2009年12月31日本公司(以下简称甲方)与孙公司厦门海悦山庄酒店有限公司(以下简称乙方)签订《资产移交合同》,就厦门海悦山庄二期相关资产移交等有关事宜,经协商一致,达成下列条款: A、甲方于2009年12月31日将由甲方先行支付的厦门海悦山庄二期相关装修及设备资产移交给乙方; B、甲方承担移交前代为支付款项的资金利息及自2009年7月开业至2009年12月期间相关装修资产摊销额1140万元及设备资产折旧额325万元; C、乙方根据双方确定的价格将相应款项支付给甲方; D、乙方应自2010年起开始对装修费用进行摊销,并对设备等固定资产计提折旧。

同时,本公司(以下简称甲方)再与厦门海悦山庄酒店有限公司(以下简称乙方)签订《租赁合同》,合同规定的主要条款如下: 1) 乙方承租该物业用途为酒店及配套经营,租赁

期共20年。自2010年1月1日起至2029年12月31日止。2) 该物业第一年免收租金（即从2010年1月1日至2010年12月31日）；第二年至第四年（即2011年1月1日至2013年12月31日）的租金为每年人民币780万元（大写：柒佰捌拾万元整）；第五年至第七年（即2014年1月1日至2016年12月31日）的租金为每年人民币819万元（大写：捌佰壹拾玖万元整），第八年起每年租金在前一年基础上递增5%。

(6) 关联租赁

① 本公司作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额 (元)	上年发生额 (元)
厦门建发国际旅行社集团有限公司	房屋建筑物		2,793,681.16
厦门海悦山庄酒店有限公司	房屋建筑物	8,114,285.72	10,304,761.88
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	112,581,300.00	74,529,186.40
厦门建发旅游集团股份有限公司	房屋建筑物	2,357,260.00	2,227,700.80
厦门悦华酒店管理有限公司	房屋建筑物	212,604.56	201,410.84
厦门颐豪酒店管理有限公司	房屋建筑物	147,939.44	140,148.36
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	房屋建筑物	876,916.86	543,928.00
厦门建发医疗健康投资有限公司	房屋建筑物	167,552.00	167,158.63
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	房屋建筑物	795,773.71	686,390.29
厦门国际酒业运营中心有限公司	房屋建筑物	688,073.40	917,431.20
厦门建发医药有限公司	房屋建筑物	166,104.00	352,799.09
厦门建发航运有限公司	房屋建筑物		47,619.04
建发房地产集团有限公司	房屋建筑物	15,590,411.98	
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	10,925,932.40	
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	房屋建筑物	8,768,980.70	
厦门建发公建物业管理有限公司	房屋建筑物	4,291,478.49	
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	房屋建筑物	3,509,196.00	
建发物流集团有限公司	房屋建筑物	3,385,878.28	

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额 (元)	上年发生额 (元)
厦门建宇实业有限公司	房屋建筑物	2,907,477.72	
厦门建发保险代理有限公司	房屋建筑物	2,389,260.00	
厦门建发轻工有限公司	房屋建筑物	2,315,502.84	
厦门建发纸业有限公司	房屋建筑物	2,314,342.84	
厦门建发物产有限公司	房屋建筑物	1,602,525.72	
厦门兆信工程建设管理有限公司	房屋建筑物	1,156,224.00	
厦门建发物资有限公司	房屋建筑物	1,495,951.44	
厦门建发能源有限公司	房屋建筑物	1,228,057.16	
厦门建发通商有限公司	房屋建筑物	1,193,004.56	
厦门建发化工有限公司	房屋建筑物	1,146,354.28	
厦门建益达有限公司	房屋建筑物	1,141,053.16	
厦门建发金属有限公司	房屋建筑物	989,788.58	
厦门建发原材料贸易有限公司	房屋建筑物	902,080.00	
厦门建发拍卖行有限公司	房屋建筑物	87,371.42	
厦门星原融资租赁有限公司	房屋建筑物	736,388.56	
厦门建发船舶贸易有限公司	房屋建筑物	669,474.28	
厦门建发矿业资源有限公司	房屋建筑物	660,222.84	
厦门盛隆资源有限公司	房屋建筑物	109,494.28	
厦门晟茂有限责任公司	房屋建筑物	946,697.16	
建发物业服务集团有限公司	房屋建筑物	460,301.14	
厦门建发通讯有限公司	房屋建筑物	459,110.56	
厦门建发保税物流有限责任公司	房屋建筑物	435,668.56	
厦门建发恒远文化发展有限公司	房屋建筑物	779,393.60	
和易通(厦门)信息科技有限公司	房屋建筑物	289,733.72	

② 本公司作为承租方的情况如下:

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年发生额(元)	上年发生额(元)
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	371,400.00	371,400.00

## (7) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额	年初余额
	金额(元)	金额(元)
预付款项		
厦门建发股份有限公司		529,711.22
合 计		529,711.22
其他应收款		
福建嘉悦投资发展有限公司	196,875,304.26	196,835,573.86
建发房地产集团有限公司	598,657.91	1,322,618.59
建发集团(香港)有限公司	353,815,277.03	353,815,277.03
建发物流集团有限公司	115,707.39	145,818.60
联发集团有限公司	180,002,325.00	180,002,325.00
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	1,112,719.81	1,076,891.82
厦门国际会展控股有限公司	2,600,082,597.01	2,502,164,543.41
厦门湖里建发城建集团有限公司		100,000.00
厦门华侨电子企业有限公司		27,898,949.94
厦门华益工贸有限公司	123,494,806.30	86,944,806.30
厦门会展集团股份有限公司	62,499.48	12,414.48
厦门嘉诚投资发展有限公司	437,352.87	2,651,341,399.35
厦门建发保税物流有限责任公司	15,166.21	15,407.63
厦门建发保险代理有限公司	81,404.45	85,158.22
厦门建发城服发展股份有限公司		12,054.10
厦门建发船舶贸易有限公司	19,483.79	20,911.99
厦门建发公建物业管理有限公司	838,323.89	181,143.76
厦门建发股份有限公司	11,877,220.81	10,518,157.26

项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门建发国际旅行社集团有限公司		262,662.83
厦门建发航运有限公司	2,011.86	2,011.86
厦门建发恒远文化发展有限公司	28,842.10	30,857.92
厦门建发化工有限公司	44,000.55	48,338.44
厦门建发金融投资有限公司	736,878,760.75	5,829,677,883.18
厦门建发金属有限公司	42,285.97	30,753.23
厦门建发矿业资源有限公司	22,917.86	27,980.27
厦门建发旅游会展控股有限公司	1,809.88	1,809.89
厦门建发旅游集团股份有限公司		205,008.56
厦门建发能源有限公司	41,207.59	42,009.46
厦门建发农产品有限公司		12,675.85
厦门建发拍卖行有限公司		5,977.62
厦门建发轻工有限公司	100,546.97	139,639.84
厦门建发通商有限公司	43,193.33	46,714.86
厦门建发通讯有限公司	11,886.46	29,265.30
厦门建发物产有限公司	97,464.37	64,356.30
厦门建发物资有限公司	56,435.38	59,489.91
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	5,067,422,084.23	3,482,931,342.12
厦门建发新兴创业投资有限公司	939,815,342.46	401,704,809.59
建发新兴（上海）创业投资有限公司	60,000,000.00	
厦门建发星光时尚文创有限公司	11,548.55	32,472.74
厦门建发医疗健康投资有限公司		712,279,028.05
厦门建发医药有限公司	6,374.65	6,374.65
厦门建发优客会网络科技有限公司	5,113,983.35	3,073,509.49
厦门建发原材料贸易有限公司	31,402.61	33,027.51
厦门建发纸业有限公司	92,956.37	96,545.39

项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门建益达有限公司	42,391.15	44,731.74
厦门建宇实业有限公司	112,837.27	120,408.16
厦门金原融资担保有限公司	215,000.00	215,000.00
厦门联发天地园区开发有限公司		768.55
厦门晟茂有限责任公司		32,384.68
厦门盛隆资源有限公司		4,354.28
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司		12,402.38
厦门星汇电竞体育产业有限公司	1,075,229.64	1,533,721.65
厦门星原融资租赁有限公司	25,634.68	26,794.86
厦门颐豪酒店管理有限公司		7,374.19
厦门悦华酒店管理有限公司		10,498.48
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	139,500.76	83,827.58
厦门兆信工程建设管理有限公司	113,489.70	160,317.26
上海兆御投资发展有限公司	1,043,703,417.60	1,089,632,952.39
怡家园（厦门）物业管理有限公司	190,300.47	92,777.34
泉州泉悦酒店投资有限公司	80,011,355.86	
东山悦华酒店有限公司	47,794,926.80	
宁夏建发实业发展有限责任公司	22,000,000.00	
厦门弘爱妇产医院有限公司	90,435.00	
厦门国际酒业运营中心有限公司	66,908.88	
厦门恒驰汇通融资租赁有限公司	5,863.51	
厦门杰运旅游客运有限公司	2,550.00	
厦门弘爱康复医院有限公司	1,553.00	
合 计	11,474,885,295.82	17,535,318,702.74
其他应付款		
厦门建发旅游集团股份有限公司		10,505,255.63

项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
武夷山大红袍山庄开发有限公司		7,720,000.00
厦门建发医疗健康投资有限公司	2,046,324.67	
厦门星汇电竞体育产业有限公司	7,639.84	
合 计	2,053,964.51	18,225,255.63

十二、 财务报表的批准

本财务报表已于 2021 年 4 月 28 日经本公司董事会批准。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





# 营业执照

(副本)

3-5

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



统一社会信用代码

91420106081978608B



名称 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 曹云博

经营范围

审查企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报  
告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报  
告; 基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核; 法律、法  
规规定的其他业务; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、  
会计培训。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经  
营活动)

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



登记机关

2020 12 10

证书序号: 0010577

## 说明

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

## 会计师事务所 执业证书

名称: 中审众环会计师事务所(普通合伙)  
首席合伙人: 石文先  
主任会计师:  
经营场所: 武汉市武昌区东湖路169号20层



组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 42010005

批准执业文号: 鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期: 2013年10月28日



中华人民共和国财政部制



证书序号: 000387

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇二一年十一月十八日

证书有效期至: 二〇二一年十一月十八日



姓名	韩磊
Full name	韩磊
性别	男
Sex	男
出生日期	1970-11-21
Date of birth	1970-11-21
工作单位	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙)厦门分所
Working unit	中审众环会计师事务所(特 殊普通合伙)厦门分所
身份证号码	350203197011213055
Identity card No.	350203197011213055



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 350200030200  
No. of Certificate

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

发证日期: 1998 年 03 月 10 日  
Date of issuance



年 月 日  
/ /

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred out

北京兴华会计师事务所  
Beijing Xinghua Accounting Firm  
2020年8月28日

同意调入  
Agree the holder to be transferred in

中审众环会计师事务所  
Zhongshun Zhonghuan Accounting Firm  
2020年8月28日

2020

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 350200030185  
No. of Certificate

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

发证日期: 1996年08月13日  
Date of Issuance



姓 名: 林娜萍  
Full name: 林娜萍  
性 别: 女  
Sex: 女  
出生日期: 1969-01-05  
Date of birth: 1969-01-05  
工作单位: 北京兴华会计师事务所(特  
殊普通合伙)福建分所  
Working unit: 北京兴华会计师事务所(特  
殊普通合伙)福建分所  
身份证号码: 350204196901054027  
Identity card No.: 350204196901054027

