

建发房地产集团有限公司
二〇二一年半年度
财务报告

ESTD

目 录

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



合并资产负债表

2021年6月30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	2021年6月30日	2020年12月31日	项 目	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	36,320,528,711.82	33,943,030,817.92	短期借款	五、23	443,190,693.68	478,520,723.42
交易性金融资产	五、2	1,000,000.00	26,000,000.00	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、24	14,730,000.00	166,436,919.97
应收账款	五、3	2,423,496,573.71	635,311,364.76	应付账款	五、25	13,981,469,837.75	14,955,190,991.12
应收款项融资				预收款项	五、26	59,910,834.10	58,124,775.62
预付款项	五、4	14,596,965,492.02	5,295,529,799.10	合同负债	五、27	116,889,725,251.22	68,683,117,540.09
其他应收款	五、5	31,102,128,727.97	22,108,109,894.07	应付职工薪酬	五、28	505,631,384.23	1,088,378,510.08
存货	五、6	208,395,039,917.23	145,813,209,780.53	应交税费	五、29	3,072,689,852.15	4,104,268,271.17
合同资产	五、7	448,346,702.99	680,115,646.54	其他应付款	五、30	32,671,135,540.11	19,554,594,082.59
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	26,477,570.80	24,492,409.00	一年内到期的非流动负债	五、31	15,064,043,414.23	7,719,815,861.80
其他流动资产	五、9	7,439,956,135.69	4,112,459,375.37	其他流动负债	五、32	10,575,527,598.74	6,248,514,157.56
流动资产合计		302,753,934,832.23	212,638,259,087.29	流动负债合计		193,278,054,404.21	123,066,961,833.42
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资	五、10	1,539,029,228.86	1,468,763,259.90	长期借款	五、33	41,589,477,216.31	32,952,721,274.95
其他债权投资				应付债券	五、34	16,196,695,077.00	16,115,768,480.06
长期应收款	五、11	2,379,969,399.54	3,609,392,779.11	长期应付款	五、35		2,000,000,000.00
长期股权投资	五、12	6,085,505,545.09	5,424,528,960.87	租赁负债	五、36	185,059,449.93	不适用
其他权益工具投资				预计负债	五、37	126,190,347.21	124,444,885.84
其他非流动金融资产	五、13	615,658,690.19	493,658,690.19	递延收益	五、38	30,538,500.00	30,538,500.00
投资性房地产	五、14	6,286,062,171.98	6,378,951,332.89	递延所得税负债	五、21	969,322,632.65	1,226,982,232.91
固定资产	五、15	899,753,550.26	907,328,408.25	其他非流动负债	五、39	8,100,000,000.00	9,500,000,000.00
在建工程	五、16	56,569,432.92	53,524,749.14	非流动负债合计		67,197,283,223.10	61,950,455,373.76
生产性生物资产				负债合计		260,475,337,627.31	185,007,417,207.18
油气资产				所有者权益：			
使用权资产	五、17	218,800,763.30	不适用	实收资本	五、40	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
无形资产	五、18	283,734,469.40	285,733,429.72	其他权益工具	五、41	8,170,000,000.00	3,200,000,000.00
开发支出				其中：优先股			
商誉	五、19	153,848,156.57	153,848,156.57	永续债		8,170,000,000.00	3,200,000,000.00
长期待摊费用	五、20	102,425,574.55	112,597,373.77	资本公积	五、42	376,050,562.79	480,659,507.58
递延所得税资产	五、21	5,869,996,498.04	4,302,418,957.52	减：库存股			
其他非流动资产	五、22	523,528,127.09	477,245,530.19	其他综合收益	五、43	537,431,983.59	583,331,532.36
				专项储备			
				盈余公积	五、44	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
				一般风险准备			
				未分配利润	五、45	19,265,262,521.50	18,362,809,997.65
				归属于母公司所有者权益合计		31,348,745,067.88	25,626,801,037.59
				少数股东权益		35,944,733,744.83	25,872,032,470.64
非流动资产合计		25,014,881,607.79	23,667,991,628.12	所有者权益合计		67,293,478,812.71	51,298,833,508.23
资产总计		327,768,816,440.02	236,306,250,715.41	负债和所有者权益总计		327,768,816,440.02	236,306,250,715.41

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

2021年1-6月

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	本期金额	上期金额
一、营业总收入		15,743,499,962.53	10,346,257,571.47
其中：营业收入	五、46	15,743,499,962.53	10,346,257,571.47
二、营业总成本		14,452,341,678.32	7,916,471,854.61
减：营业成本	五、46	12,771,778,326.21	6,587,894,410.75
税金及附加	五、47	137,565,136.01	114,259,258.70
销售费用	五、48	1,110,875,054.67	781,290,081.65
管理费用	五、49	80,381,184.78	46,533,989.37
研发费用			
财务费用	五、50	351,741,976.65	386,494,114.14
其中：利息费用		462,805,600.48	425,059,689.36
利息收入		155,456,125.63	105,785,723.66
加：其他收益	五、51	10,807,532.64	9,559,103.18
投资收益（损失以“-”号填列）	五、52	248,714,905.61	153,233,293.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		90,562,324.98	-10,061,681.03
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、53	-3,049,029.71	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、54	-108,699,747.29	30,154,559.13
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、55	12,198,365.45	7,751,953.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、56	82,051.81	130,227.81
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,451,212,362.72	2,630,614,853.33
加：营业外收入	五、57	97,051,059.90	23,800,662.32
减：营业外支出	五、58	26,301,722.90	26,204,957.08
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,521,961,699.72	2,628,210,558.57
减：所得税费用	五、59	356,337,789.52	711,667,905.87
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,165,623,910.20	1,916,542,652.70
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,165,623,910.20	1,916,542,652.70
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,032,505,080.79	2,070,123,334.15
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		133,118,829.41	-153,580,681.45
六、其他综合收益的税后净额		-38,961,761.48	47,297,467.48
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-45,899,548.77	60,798,131.09
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		-45,899,548.77	60,798,131.09
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		6,937,787.29	-13,500,663.61
七、综合收益总额		1,126,662,148.72	1,963,840,120.18
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		986,605,532.02	2,130,921,465.24
（二）归属于少数股东的综合收益总额		140,056,616.70	-167,081,345.06
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

2021年1-6月

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	本期金额	上期金额
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		70,378,364,580.70	33,269,805,949.24
收到的税费返还		3,079,717.27	38,993,944.40
收到其他与经营活动有关的现金	五、60	45,285,994,131.42	12,556,181,892.15
经营活动现金流入小计		115,667,438,429.39	45,864,981,785.79
购买商品、接受劳务支付的现金		89,102,088,599.59	36,113,447,696.44
支付给职工以及为职工支付的现金		1,425,513,153.00	863,152,776.73
支付的各项税费		5,388,491,421.75	2,660,575,145.03
支付其他与经营活动有关的现金	五、60	35,676,015,030.34	17,337,313,876.17
经营活动现金流出小计		131,592,108,204.68	56,974,489,494.37
经营活动产生的现金流量净额		-15,924,669,775.29	-11,109,507,708.58
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		25,000,000.00	435,023,640.00
取得投资收益收到的现金		192,462,511.45	67,474,663.13
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		269,600.00	174,071.36
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,983,077.84	-
收到其他与投资活动有关的现金	五、60	10,024,007,677.00	6,062,009,350.51
投资活动现金流入小计		10,254,722,866.29	6,564,681,725.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		32,329,657.49	10,801,274.93
投资支付的现金		123,470,000.00	380,870,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		524,090,896.51	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	五、60	13,997,651,068.21	9,903,874,476.95
投资活动现金流出小计		14,677,541,622.21	10,295,545,751.88
投资活动产生的现金流量净额		-4,422,818,755.92	-3,730,864,026.88
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		13,068,911,701.28	1,740,932,324.05
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,108,884,450.00	1,432,648,769.17
取得借款收到的现金		26,293,829,445.89	15,899,530,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、60	28,382,628,516.77	11,660,576,118.09
筹资活动现金流入小计		67,745,369,663.94	29,301,038,442.14
偿还债务支付的现金		13,792,111,028.49	8,878,769,866.70
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,951,838,828.41	3,072,950,308.29
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	313,633,603.35
支付其他与筹资活动有关的现金	五、60	28,439,492,850.84	8,272,562,483.59
筹资活动现金流出小计		44,183,442,707.74	20,224,282,658.58
筹资活动产生的现金流量净额		23,561,926,956.20	9,076,755,783.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-332,097.12	-5,714,452.11
五、现金及现金等价物净增加额		3,214,106,327.87	-5,769,330,404.01
加：年初现金及现金等价物余额		33,284,087,523.13	16,489,270,778.31
六、年末现金及现金等价物余额		36,498,193,851.00	10,719,940,374.30

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

2021年1-6月

单位：元 币种：人民币

项 目	2021年1-6月									
	归属于母公司所有者权益	其他权益工具	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
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	3,200,000,000.00		480,659,507.59		583,331,532.36		1,000,000,000.00		18,302,809,997.66
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	2,000,000,000.00	3,200,000,000.00		480,659,507.59		583,331,532.36		1,000,000,000.00		18,302,809,997.66
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）利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者分配的股利										
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	8,170,000,000.00		376,050,562.79		537,431,883.69		1,000,000,000.00		19,365,362,521.50
归属于母公司所有者权益										
少数股东权益										
所有者权益合计										

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)

2021年1-6月

单位:元 币种:人民币

编制单位:建发房地产集团有限公司

项 目	2020年度									
	归属于母公司所有者权益									
	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
一、上年年末余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00		113,418,177.84		-46,935,398.32		1,000,000,000.00		18,226,296,410.48
加:会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年初余额	2,000,000,000.00	1,000,000,000.00		113,418,177.84		-46,935,398.32		1,000,000,000.00		18,226,296,410.48
三、本年年末余额										
(一)综合收益总额										
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)利润分配										
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者分配的股利										
4. 其他										
(三)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)专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
3. 其他										
四、本年年末余额	2,000,000,000.00	3,200,000,000.00		480,659,507.54		583,331,532.36		1,000,000,000.00		18,342,899,897.48

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



母公司资产负债表

2021年6月30日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	2021年6月30日	2020年12月31日	负债和所有者权益	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产：			流动负债：		
货币资金	680,707,545.94	828,339,058.00	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	13,271,392.74	10,067,254.94	应付账款	490,762,819.36	619,122,968.49
应收款项融资	-	-	预收款项	-	-
预付款项	259,897.50	958,664.15	合同负债	-	-
其他应收款	55,154,490,858.96	51,628,484,882.67	应付职工薪酬	35,931,703.56	143,297,750.34
其中：应收利息	-	-	应交税费	195,664,506.55	255,894,757.79
应收股利	-	-	其他应付款	28,842,485,632.78	23,969,301,879.76
存货	-	-	其中：应付利息	-	-
合同资产	448,346,702.99	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	5,496,170,127.88	4,222,536,456.67
其他流动资产	10,052,932.73	2,333,813.07	其他流动负债	-	-
流动资产合计	56,287,129,330.86	53,150,299,319.37	流动负债合计	35,061,014,790.13	29,210,153,813.05
非流动资产：	-	-	非流动负债：	-	-
债权投资	-	-	长期借款	130,000,000.00	772,500,000.00
其他债权投资	-	-	应付债券	16,196,695,077.00	16,115,768,480.06
长期应收款	-	-	其中：优先股	-	-
长期股权投资	22,235,499,527.84	14,164,444,154.99	永续债	-	-
其他权益工具投资	-	-	长期应付款	-	-
其他非流动金融资产	100,000,000.00	-	租赁负债	20,586,449.37	-
投资性房地产	65,241,884.09	66,198,328.13	预计负债	-	-
固定资产	8,363,776.78	9,566,952.90	递延收益	-	-
在建工程	-	-	递延所得税负债	286,089,817.46	286,089,817.46
生产性生物资产	-	-	其他非流动负债	10,600,000,000.00	9,500,000,000.00
油气资产	-	-	非流动负债合计	27,233,371,343.83	26,674,358,297.52
使用权资产	19,197,519.28	-	负债合计	62,294,386,133.96	55,884,512,110.57
无形资产	47,213,192.47	44,433,274.60	所有者权益：	-	-
开发支出	-	-	实收资本	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
商誉	-	-	其他权益工具	8,170,000,000.00	3,200,000,000.00
长期待摊费用	59,622,511.96	62,601,318.13	其中：优先股	-	-
递延所得税资产	203,547,879.37	202,161,869.69	永续债	8,170,000,000.00	3,200,000,000.00
其他非流动资产	-	-	资本公积	8,195,123.00	8,195,123.00
非流动资产合计	22,738,686,291.78	14,549,405,898.44	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
			未分配利润	5,553,234,365.68	5,606,997,984.24
			所有者权益合计	16,731,429,488.68	11,815,193,107.24
资产总计	79,025,815,622.64	67,699,705,217.81	负债和所有者权益总计	79,025,815,622.64	67,699,705,217.81

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司利润表

2021年1-6月

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	本期金额	上期金额
一、营业收入	7,700,787.61	328,136,131.94
减：营业成本	956,444.04	313,331,427.88
税金及附加	4,593,857.54	2,590,471.73
销售费用	58,828,571.14	68,429,879.58
管理费用	14,227,443.97	25,085,816.91
研发费用	-	-
财务费用	261,413,017.90	279,916,075.98
其中：利息费用	342,802,704.42	235,631,116.56
利息收入	227,104,258.26	108,168,943.38
加：其他收益	419,612.76	1,395,475.11
投资收益（损失以“-”号填列）	394,444,983.58	670,575,773.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-	-
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）	10,001,117.31	10,036,728.98
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-38,546.84	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	72,508,619.83	320,790,437.87
加：营业外收入	597,094.51	483,353.25
减：营业外支出	5,325.96	20,383,152.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	73,100,388.38	300,890,638.32
减：所得税费用	8,877,346.31	75,247,673.82
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	64,223,042.06	225,642,964.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	64,223,042.06	225,642,964.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
六、综合收益总额	64,223,042.06	225,741,394.56

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2021年1-6月

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	本期金额	上期金额
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	15,384,727.33	553,883,535.60
收到的税费返还	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	127,056,645,740.37	166,102,201,701.34
经营活动现金流入小计	127,072,030,467.70	166,656,085,236.94
购买商品、接受劳务支付的现金	2,385,958,334.01	487,225,514.74
支付给职工以及为职工支付的现金	142,151,246.00	128,355,497.48
支付的各项税费	50,268,135.79	31,360,230.28
支付其他与经营活动有关的现金	127,107,406,573.13	189,724,982,870.13
经营活动现金流出小计	129,685,784,288.93	190,371,924,112.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,613,753,821.23	-23,715,838,875.69
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金	4,250,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金	570,811,742.32	1,250,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	-	736,772,993.16
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	88,688,554,178.12	37,095,487,154.81
投资活动现金流入小计	93,509,365,920.44	39,082,260,147.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	11,380,021.53	4,684,026.35
投资支付的现金	7,728,404,545.00	7,750,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	476,922,675.00	-
支付其他与投资活动有关的现金	88,791,827,241.52	9,748,254,286.41
投资活动现金流出小计	97,008,534,483.05	17,502,938,312.76
投资活动产生的现金流量净额	-3,499,168,562.61	21,579,321,835.21
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金	4,970,000,000.00	-
取得借款收到的现金	-	2,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	4,330,000,000.00	3,999,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,300,000,000.00	6,899,000,000.00
偿还债务支付的现金	2,600,000,000.00	2,636,151,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	733,840,378.22	2,281,178,793.51
支付其他与筹资活动有关的现金	20,868,750.00	10,179,861.11
筹资活动现金流出小计	3,354,709,128.22	4,927,509,654.62
筹资活动产生的现金流量净额	5,945,290,871.78	1,971,490,345.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-167,631,512.06	-165,026,695.10
加：年初现金及现金等价物余额	828,339,058.00	509,012,991.41
六、年末现金及现金等价物余额	660,707,545.94	343,986,296.31

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2021年1-6月

单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		3,200,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00	5,606,997,984.24	11,815,193,107.24
加：会计政策变更										-508,605.07	-508,605.07
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,000,000,000.00		3,200,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00	5,606,489,379.17	11,814,684,502.17
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			4,970,000,000.00							-53,255,013.49	4,916,744,986.51
（一）综合收益总额			4,970,000,000.00							64,223,042.06	64,223,042.06
（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			4,970,000,000.00								
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积										-117,478,055.55	-117,478,055.55
2. 对所有者的分配										-117,478,055.55	-117,478,055.55
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本期末余额	2,000,000,000.00		8,170,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00	5,553,234,365.68	16,731,429,488.68

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

2021 年度 6 月

(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 524 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	龙岩利鸣房地产开发有限公司	龙岩利鸣	2021 年 1-6 月	能够实施控制
2	南京兆盛房地产开发有限公司	南京兆盛	2021 年 1-6 月	能够实施控制
3	重庆兆晟捷房地产开发有限公司	重庆兆晟捷	2021 年 1-6 月	能够实施控制
4	成都兆鑫麟房地产开发有限公司	成都兆鑫麟	2021 年 1-6 月	能够实施控制
5	宁德兆诚房地产有限公司	宁德兆诚	2021 年 1-6 月	能够实施控制
6	厦门兆澄垚投资有限公司	厦门兆澄垚	2021 年 1-6 月	能够实施控制
7	宁德兆臻房地产有限公司	宁德兆臻	2021 年 1-6 月	能够实施控制
8	厦门兆达盛房地产开发有限公司	厦门兆达盛	2021 年 1-6 月	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	厦门兆恒盛房地产开发有限公司	厦门兆恒盛	2021年1-6月	能够实施控制
10	厦门兆元盛房地产开发有限公司	厦门兆元盛	2021年1-6月	能够实施控制
11	宁德兆汇房地产有限公司	宁德兆汇	2021年1-6月	能够实施控制
12	上海兆颢企业管理有限公司	上海兆颢	2021年1-6月	能够实施控制
13	益阳悦发房地产有限公司	益阳悦发	2021年1-6月	能够实施控制
14	宁波兆瑞房地产有限公司	宁波兆瑞	2021年1-6月	能够实施控制
15	长沙兆荣房地产有限公司	长沙兆荣	2021年1-6月	能够实施控制
16	南通兆发房地产开发有限公司	南通兆发	2021年1-6月	能够实施控制
17	福州品悦行装修工程有限公司	福州品悦行装修	2021年1-6月	能够实施控制
18	莆田兆融置业有限公司	莆田兆融	2021年1-6月	能够实施控制
19	南京兆坤房地产开发有限公司	南京兆坤	2021年1-6月	能够实施控制
20	佛山怡家园物业管理有限公司	佛山怡家园物业	2021年1-6月	能够实施控制
21	温州兆家房地产有限公司	温州兆家	2021年1-6月	能够实施控制
22	厦门悦发商业管理有限公司	厦门悦发商业	2021年1-6月	能够实施控制
23	厦门兆和盛房地产开发有限公司	厦门兆和盛	2021年1-6月	能够实施控制
24	厦门兆宇盛房地产开发有限公司	厦门兆宇盛	2021年1-6月	能够实施控制
25	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	厦门兆汇盈	2021年1-6月	能够实施控制
26	上海兆钊房地产开发有限公司	上海兆钊	2021年1-6月	能够实施控制
27	莆田利臻建筑装修工程有限公司	莆田利臻建筑装修	2021年1-6月	能够实施控制
28	江阴建瓴房地产开发有限公司	江阴建瓴	2021年1-6月	能够实施控制
29	南通兆祥房地产开发有限公司	南通兆祥	2021年1-6月	能够实施控制
30	泉州兆磊置业有限公司	泉州兆磊	2021年1-6月	能够实施控制
31	南通兆坤企业管理有限公司	南通兆坤	2021年1-6月	能够实施控制
32	温州兆津企业管理有限公司	温州兆津	2021年1-6月	能够实施控制
33	杭州兆汇房地产有限公司	杭州兆汇	2021年1-6月	能够实施控制
34	杭州兆润房地产有限公司	杭州兆润	2021年1-6月	能够实施控制
35	厦门恒璨晨房地产开发有限公司	厦门恒璨晨	2021年3-6月	能够实施控制
36	宁波兆汇房地产有限公司	宁波兆汇	2021年3-6月	能够实施控制
37	宁德兆悦房地产有限公司	宁德兆悦	2021年3-6月	能够实施控制
38	绍兴兆盛房地产有限公司	绍兴兆盛	2021年3-6月	能够实施控制
39	福州兆煜珑房地产开发有限公司	福州兆煜珑	2021年1-6月	能够实施控制
40	福州兆禧珑房地产开发有限公司	福州兆禧珑	2021年1-6月	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
41	福州兆元盛房地产开发有限公司	福州兆元盛	2021年1-6月	能够实施控制
42	福州兆裕翔房地产开发有限公司	福州兆裕翔	2021年1-6月	能够实施控制
43	深圳兆悦房地产开发有限公司	深圳兆悦	2021年1-6月	能够实施控制
44	广州市兆恒房地产开发有限公司	广州市兆	2021年1-6月	能够实施控制
45	广州市泓瑞房地产开发有限公司	广州市泓	2021年1-6月	能够实施控制
46	广州市泓盛房地产开发有限公司	广州市泓	2021年1-6月	能够实施控制
47	广州市泓宇房地产开发有限公司	广州市泓	2021年1-6月	能够实施控制
48	广州市兆旭房地产开发有限公司	广州市兆	2021年1-6月	能够实施控制
49	杭州兆泽房地产有限公司	杭州兆泽	2021年1-6月	能够实施控制
50	杭州兆顺房地产有限公司	杭州兆顺	2021年1-6月	能够实施控制
51	杭州兆悦房地产有限公司	杭州兆悦	2021年1-6月	能够实施控制
52	杭州兆和房地产有限公司	杭州兆和	2021年1-6月	能够实施控制
53	杭州兆瑞房地产有限公司	杭州兆瑞	2021年1-6月	能够实施控制
54	杭州兆嘉房地产有限公司	杭州兆嘉	2021年1-6月	能够实施控制
55	宁波兆元盛房地产开发有限公司	宁波兆元盛	2021年1-6月	能够实施控制
56	宁波兆和珑房地产开发有限公司	宁波兆和珑	2021年1-6月	能够实施控制
57	宁波兆裕翔房地产开发有限公司	宁波兆裕翔	2021年1-6月	能够实施控制
58	宁波兆禧珑房地产开发有限公司	宁波兆禧珑	2021年1-6月	能够实施控制
59	宁德兆驰房地产有限公司	宁德兆驰	2021年1-6月	能够实施控制
60	六安兆顺房地产开发有限公司	六安兆顺	2021年1-6月	能够实施控制
61	泉州兆隆置业有限公司	泉州兆隆	2021年1-6月	能够实施控制
62	上饶兆颂置业有限公司	上饶兆颂	2021年1-6月	能够实施控制
63	厦门兆源房屋征迁服务有限公司	厦门兆源	2021年1-6月	能够实施控制
64	龙岩佰颐融房地产开发有限公司	龙岩佰颐	2021年4-6月	能够实施控制
65	南宁兆荣房地产开发有限公司	南宁兆荣	2021年4-6月	能够实施控制
66	苏州兆骏房地产开发有限公司	苏州兆骏	2021年4-6月	能够实施控制
67	宿迁兆信房地产开发有限公司	宿迁兆信	2021年4-6月	能够实施控制
68	龙岩利昇房地产开发有限公司	龙岩利昇	2021年4-6月	能够实施控制
69	厦门兆智智能科技有限公司	厦门兆智	2021年4-6月	能够实施控制
70	柳州怡家园物业管理有限公司	柳州怡家园物业	2021年1-6月	能够实施控制
71	莆田信诚装修工程有限公司	莆田信诚装修	2021年1-6月	能够实施控制
72	石狮信诚装修工程有限公司	石狮信诚装修	2021年1-6月	能够实施控制
73	北京兆悦房地产开发有限公司	北京兆悦	2021年1-6月	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	南宁兆润房地产开发有限公司	南宁兆润	2021年1-6月	能够实施控制
75	福州兆宇盛房地产开发有限公司	福州兆宇盛	2021年1-6月	能够实施控制
76	福州兆隆盛房地产开发有限公司	福州兆隆盛	2021年1-6月	能够实施控制
77	福州兆达盛房地产开发有限公司	福州兆达盛	2021年1-6月	能够实施控制
78	福州兆汇盈房地产开发有限公司	福州兆汇盈	2021年1-6月	能够实施控制
79	温州兆盛房地产有限公司	温州兆盛	2021年1-6月	能够实施控制
80	济南兆悦装配建筑工程有限公司	济南兆悦	2021年1-6月	能够实施控制
81	无锡兆惠房地产开发有限公司	无锡兆惠	2021年1-6月	能够实施控制
82	上饶兆昱置业有限公司	上饶兆昱	2021年1-6月	能够实施控制
83	莆田兆涵垚置业有限公司	莆田兆涵垚	2021年1-6月	能够实施控制
84	莆田兆宸置业有限公司	莆田兆宸	2021年5-6月	能够实施控制
85	柳州兆宸房地产开发有限公司	柳州兆宸	2021年5-6月	能够实施控制
86	郑州银悦置业有限公司	郑州银悦	2021年5-6月	能够实施控制
87	重庆怡仁物业管理有限公司	重庆怡仁物业	2021年1-6月	能够实施控制
88	厦门景鸿胜房地产开发有限公司	厦门景鸿胜	2021年1-6月	能够实施控制
89	厦门景勇胜房地产开发有限公司	厦门景勇胜	2021年1-6月	能够实施控制
90	厦门建垚悦房地产开发有限公司	厦门建垚悦	2021年1-6月	能够实施控制
91	厦门建盛悦房地产开发有限公司	厦门建盛悦	2021年1-6月	能够实施控制
92	厦门建瑞悦房地产开发有限公司	厦门建瑞悦	2021年1-6月	能够实施控制
93	宿迁兆悦房地产开发有限公司	宿迁兆悦	2021年1-6月	能够实施控制
94	佛山市悦发房地产开发有限公司	佛山市悦	2021年1-6月	能够实施控制
95	广州市兆悦房地产开发有限公司	广州市兆	2021年1-6月	能够实施控制
96	武夷山兆益房地产有限公司	武夷山兆	2021年1-6月	能够实施控制
97	漳州兆昌房地产开发有限公司	漳州兆昌	2021年1-6月	能够实施控制
98	盐城兆瑞房地产开发有限公司	盐城兆瑞	2021年1-6月	能够实施控制
99	佛山市兆裕房地产开发有限公司	佛山市兆裕	2021年1-6月	能够实施控制
100	九江兆益房地产有限公司	九江兆益	2021年1-6月	能够实施控制
101	义乌兆盈房地产有限公司	义乌兆盈	2021年1-6月	能够实施控制
102	桐庐兆禧房地产有限公司	桐庐兆禧	2021年1-6月	能够实施控制
103	长沙兆祥房地产有限公司	长沙兆祥	2021年1-6月	能够实施控制
104	济南兆瑞房地产开发有限公司	济南兆瑞	2021年1-6月	能够实施控制
105	泉州兆华置业有限公司	泉州兆华	2021年1-6月	能够实施控制
106	六安建颂房地产开发有限公司	六安建颂	2021年1-6月	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
107	济南兆发房地产开发有限公司	济南兆发	2021年1-6月	能够实施控制
108	宜兴建宜房地产开发有限公司	宜兴建宜	2021年1-6月	能够实施控制
109	台州兆裕房地产有限公司	台州兆裕	2021年1-6月	能够实施控制
110	台州兆汇房地产有限公司	台州兆汇	2021年1-6月	能够实施控制
111	宁德兆瑞房地产有限公司	宁德兆瑞	2021年1-6月	能够实施控制
112	宁德兆福房地产有限公司	宁德兆福	2021年1-6月	能够实施控制
113	宁德兆润房地产有限公司	宁德兆润	2021年1-6月	能够实施控制
114	厦门兆荟信钟投资有限公司	厦门兆荟信钟	2021年1-6月	能够实施控制
115	合肥兆悦房地产开发有限公司	合肥兆悦	2021年1-6月	能够实施控制
116	泉州兆铭置业有限公司	泉州兆铭	2021年1-6月	能够实施控制
117	福清兆荣房地产开发有限公司	福清兆荣	2021年1-6月	能够实施控制
118	杭州品悦行装修工程有限公司	杭州品悦行装修	2021年1-6月	能够实施控制
119	温州怡诚物业管理有限公司	温州怡诚物业	2021年1-6月	能够实施控制
120	湖南怡悦物业管理有限公司	湖南怡悦物业	2021年1-6月	能够实施控制
121	龙岩美优雅轩装修工程有限公司	龙岩美优雅轩装修	2021年1-6月	能够实施控制
122	厦门信佳工程管理有限公司	厦门信佳	2021年1-6月	能够实施控制
123	南安市园区置业发展有限公司	南安市园区置业	2021年6月	能够实施控制
124	泉州兆恒置业有限公司	泉州兆恒	2021年1-6月	能够实施控制
125	江门市建鑫置业有限公司	江门市建鑫	2021年1-6月	能够实施控制
126	九江兆浔房地产有限公司	九江兆浔	2021年1-6月	能够实施控制
127	厦门利璟管理咨询有限公司	厦门利璟	2021年1-6月	能够实施控制
128	上海兆开企业管理有限公司	上海兆开	2021年1-6月	能够实施控制
129	福州兆恒房地产开发有限公司	福州兆恒	2021年1-6月	能够实施控制
130	上海兆朗企业管理有限公司	上海兆朗	2021年1-6月	能够实施控制
131	温州怡兆物业管理有限公司	温州怡兆物业	2021年1-6月	能够实施控制
132	诸暨怡盛物业管理有限公司	诸暨怡盛物业	2021年1-6月	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	福建友顺房地产开发有限公司	福建友顺	2021年1月	注销
2	福建嘉祥房地产开发有限公司	福建嘉祥	2021年1月	注销
3	福州长盛房地产开发有限公司	福州长盛	2021年1月	注销

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
4	厦门市品传蕊置业有限公司	厦门市品传蕊	2021 年 1 月	注销
5	厦门嘉颶颶投资合伙企业（有限合伙）	厦门嘉颶颶	2021 年 1-3 月	注销
6	建瓯中恒房地产有限公司	建瓯中恒	2021 年 1-5 月	丧失控制权
7	建瓯发云房地产有限公司	建瓯发云	2021 年 1-5 月	丧失控制权
8	厦门兆隆盛房地产开发有限公司	厦门兆隆盛	2021 年 1-6 月	丧失控制权

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，其余额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、9。

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为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。

在极少的情况下，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

（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。

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

自 2021 年 1 月 1 日起适用

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进

行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；

对于所有短期租赁，本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

使用权资产折旧采用年限平均法分类计提。对于能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产预计剩余使用寿命内，根据使用权资产类别和预计净残值率确定折旧率；对于无法合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内，根据使用权资产类别确定折旧率。

②租赁负债

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。租赁付款额包括以下五项内容:

- 固定付款额及实质固定付款额, 存在租赁激励的, 扣除租赁激励相关金额;
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额;
- 购买选择权的行权价格, 前提是承租人合理确定将行使该选择权;
- 行使终止租赁选择权需支付的款项, 前提是租赁期反映出承租人将行使终止租赁选择权;
- 根据承租人提供的担保余值预计应支付的款项。

计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率, 无法确定租赁内含利率的, 采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用, 在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用, 并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后, 当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时, 本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债, 并相应调整使用权资产的账面价值。

(4) 本公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日, 本公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁, 除此之外的均为经营租赁。

①经营租赁

本公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入, 发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊, 分期计入当期损益。本公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

以下租赁会计政策适用于 2020 年度及以前

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业务模式，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

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并按《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制财务报表的企业自 2019 年 1 月 1 日起实施新租赁准则，其中母公司或子公司在境外上市且按照《国际财务报告准则》或《企业会计准则》编制其境外财务报表的企业可以提前实施。本公司于 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整。

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）	
	2021年1月1日	
	合并	母公司
使用权资产	236,909,415.18	25,745,280.07
租赁负债	269,610,759.52	26,423,420.16
递延所得税资产	8,461,068.49	169,535.02
未分配利润	-12,574,501.39	-508,605.07
归属于母公司所有者权益	-12,574,501.39	—
少数股东权益	-11,665,774.46	—

（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）首次执行新租赁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	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
非流动资产：			
使用权资产	不适用	236,909,415.18	236,909,415.18
递延所得税资产	3,951,698,015.58	3,960,159,084.07	8,461,068.49
非流动资产合计	23,317,270,686.18	23,562,641,169.85	245,370,483.67
资产总计	235,955,529,773.47	236,200,900,257.14	245,370,483.67
非流动负债：			
租赁负债	不适用	269,610,759.52	269,610,759.52
非流动负债合计	61,599,734,431.82	61,869,345,191.34	269,610,759.52
负债合计	184,656,696,265.24	184,926,307,024.76	269,610,759.52
所有者权益：			
未分配利润	18,362,809,997.65	18,350,235,496.26	-12,574,501.39
归属于母公司所有者权益合计	25,626,801,037.59	25,614,226,536.20	-12,574,501.39
少数股东权益	25,672,032,470.64	25,660,366,696.18	-11,665,774.46
所有者权益合计	51,298,833,508.23	51,274,593,232.38	-24,240,275.85
负债和所有者权益总计	235,955,529,773.47	236,200,900,257.14	245,370,483.67

母公司资产负债表

单位:元币种:人民币

项目	2020年12月31日	2021年1月1日	调整数
非流动资产:			
使用权资产	不适用	25,745,280.07	25,745,280.07
递延所得税资产	202,161,869.69	202,331,404.71	169,535.02
非流动资产合计	14,549,405,898.44	14,575,320,713.53	25,914,815.09
资产总计	67,699,705,217.81	67,725,620,032.90	25,914,815.09
非流动负债:			
租赁负债	不适用	26,423,420.16	26,423,420.16
非流动负债合计	26,674,358,297.52	26,700,781,717.68	26,423,420.16
负债合计	55,884,512,110.57	55,910,935,530.73	26,423,420.16
所有者权益:			
未分配利润	5,606,997,984.24	5,606,489,379.17	-508,605.07
所有者权益合计	11,815,193,107.24	11,814,684,502.17	-508,605.07
负债和所有者权益总计	67,699,705,217.81	67,725,620,032.90	25,914,815.09

四、税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	1.66	945.68
银行存款	38,209,005,475.14	33,897,678,074.90
其他货币资金	111,518,235.02	45,351,797.34
合计	38,320,523,711.82	33,943,030,817.92
其中：存放在境外的款项总额	700,109,174.72	196,529,709.27

(1) 其他货币资金年末余额为 111,518,235.02 元，其中 35,978,704.91 元系保函保证金，33,991,834.66 元系银行按揭贷款保证金存款，34,463,444.77 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 38,209,005,475.14 元，其中 1,717,895,876.48 元系工程监管户存款，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	2021 年 6 月 30 日	2020 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	1,000,000.00	26,000,000.00
其中：债务工具投资	1,000,000.00	26,000,000.00

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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	2,535,963,567.90	664,368,257.92
1 至 2 年	12,977,622.82	1,677,995.69
2 至 3 年	3,211,085.55	3,211,085.55
3 至 4 年	808,539.47	808,539.47

账 龄	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
4 至 5 年	253,623.86	253,623.86
5 年以上	2,853,805.77	2,853,805.77
小计	2,556,068,245.37	673,173,308.26
减：坏账准备	132,571,671.66	37,861,943.50
合计	2,423,496,573.71	635,311,364.76

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2021 年 6 月 30 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	57,145.25	—	57,145.25	100	—
按组合计提坏账准备	2,556,011,100.12	100.00	132,514,526.41	5.18	2,423,496,573.71
组合 2 应收其他客户款项	2,556,011,100.12	100.00	132,514,526.41	5.18	2,423,496,573.71
合计	2,556,068,245.37	100.00	132,571,671.66	5.19	2,423,496,573.71

(续上表)

类 别	2020 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	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

坏账准备计提的具体说明：

①于 2021 年 6 月 30 日、2020 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的应收账款说明

项 目	2021 年 6 月 30 日			
	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	

(续上表)

项 目	2020 年 12 月 31 日			
	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 2021 年 6 月 30 日、2020 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	2021 年 6 月 30 日			2020 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	2,535,963,567.90	126,803,892.93	5.00	664,368,257.92	33,218,412.95	5.00
1-2 年	12,920,477.57	1,286,333.23	10.00	1,620,850.44	162,085.05	10.00
2-3 年	3,211,085.55	963,325.65	30.00	3,211,085.55	963,325.65	30.00
3-4 年	808,539.47	404,269.74	50.00	808,539.47	404,269.74	50.00
4-5 年	253,623.86	202,899.09	80.00	253,623.86	202,899.09	80.00
5 年以上	2,853,805.77	2,853,805.77	100.00	2,853,805.77	2,853,805.77	100.00
合计	2,556,011,100.12	132,514,526.41	5.18	673,116,163.01	37,804,798.25	5.62

(3) 本期坏账准备的变动情况

类 别	2020 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2021 年 1 月 1 日	本期计提	本期转回	其他变 动	2021 年 6 月 30 日
按单项计提 坏账准备	57,145.25	—	57,145.25	—	—	—	57,145.25
按组合计提 坏账准备	37,804,798.25	—	37,804,798.25	94,735,124.24	21,961.37	-3,434.71	132,514,526.41
合计	37,861,943.50	—	37,861,943.50	94,735,124.24	21,961.37	-3,434.71	132,571,671.66

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	14,594,521,039.80	99.98	5,293,085,346.88	99.96
1 至 2 年	2,280,977.62	0.02	2,280,977.62	0.04
2 至 3 年	36,848.50	—	36,848.50	—
3 年以上	126,626.10	—	126,626.10	—

账 龄	2021 年 6 月 30 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
合计	14,596,965,492.02	100.00	5,295,529,799.10	100.00

5. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	31,102,128,727.97	22,108,109,894.07
合计	31,102,128,727.97	22,108,109,894.07

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	20,475,722,537.43	13,930,374,987.12
1 至 2 年	5,678,300,989.63	5,656,779,301.47
2 至 3 年	3,605,842,646.31	1,166,895,433.54
3 至 4 年	1,433,024,791.75	1,433,024,791.75
4 至 5 年	21,989,071.54	21,989,071.54
5 年以上	192,543,852.11	192,543,852.11
小计	31,407,423,888.77	22,401,607,437.53
减：坏账准备	305,295,160.80	293,497,543.46
合计	31,102,128,727.97	22,108,109,894.07

②按款项性质分类情况

款项性质	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
合并范围外关联方及合作方经营往来款项	28,719,961,472.07	20,885,732,850.77
员工暂借款、押金保证金	2,541,793,993.40	1,299,235,783.77
代收代付款项	33,390,797.96	150,032,145.81
土地熟化投资资金	53,020,000.00	53,020,000.00
其他款项	59,257,625.34	13,586,657.18
小计	31,407,423,888.77	22,401,607,437.53
减：坏账准备	305,295,160.80	293,497,543.46
合计	31,102,128,727.97	22,108,109,894.07

③按坏账计提方法分类披露

A.截至 2021 年 6 月 30 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	31,156,508,472.87	120,504,393.29	31,036,004,079.58
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	31,407,423,888.77	305,295,160.80	31,102,128,727.97

2021 年 6 月 30 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	31,156,508,472.87	0.39	120,504,393.29	31,036,004,079.58	信用风险未显著增加

2021 年 6 月 30 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

2021 年 6 月 30 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 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

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	108,706,775.95	136,228,545.89	48,562,221.62	293,497,543.46
2021 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	—	—	—	—
加：本期计提	11,797,617.34	—	—	11,797,617.34
减：本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
加：其他变动	—	—	—	—
2021 年 6 月 30 日余额	120,504,393.29	136,228,545.89	48,562,221.62	305,295,160.80

6. 存货

(1) 存货分类

项 目	2021 年 6 月 30 日			2020 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	6,035,615.44	—	6,035,615.44	7,198,280.08	—	7,198,280.08
开发成本	194,112,540,110.70	215,290,966.08	193,897,249,144.62	132,388,538,639.98	1,010,446,344.32	131,378,092,295.66
开发产品	15,135,085,533.84	643,330,376.67	14,491,755,157.17	14,954,235,254.63	526,316,049.84	14,427,919,204.79
合计	209,253,661,259.98	858,621,342.75	208,395,039,917.23	147,349,972,174.69	1,536,762,394.16	145,813,209,780.53

(2) 存货跌价准备

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2021 年 6 月 30 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,010,446,344.32	—	—	—	795,155,378.24	215,290,966.08

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2021 年 6 月 30 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	526,316,049.84	—	795,155,378.24	678,141,051.41	—	643,330,376.67
合计	1,536,762,394.16	—	795,155,378.24	678,141,051.41	795,155,378.24	858,621,342.75

(3) 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明:

截至 2021 年 6 月 30 日,期末存货余额中借款费用资本化金额 5,666,245,983.45 元。

7. 合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	2021 年 6 月 30 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	合同资产 减值准备	账面价值	账面余额	合同资产 减值准备	账面价值
已完工未结 算资产	479,872,182.97	31,525,479.98	448,346,702.99	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	2021 年 6 月 30 日				
	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	479,872,182.97	100	31,525,479.98	6.57	448,346,702.99

(续上表)

类 别	2020 年 12 月 31 日				
	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

(3) 合同资产减值准备变动情况

项 目	2020 年 12 月 31 日	会计政策 变更	2021 年 1 月 1 日	本期计提	本期转回	本期转销/ 核销	2021 年 6 月 30 日
已完工未 结算资产	43,723,845.43	—	43,723,845.43	—	12,198,365.45	—	31,525,479.98

8. 一年内到期的非流动资产

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的委托贷款	25,256,622.10	23,021,483.34
一年内到期的债权投资	1,220,948.70	1,470,925.66
合计	26,477,570.80	24,492,409.00

9. 其他流动资产

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
多交或预缴的增值税额	2,757,110,328.67	1,482,085,046.64
进项税额	1,544,045,687.74	948,575,844.02
预缴其他税费	2,006,592,714.10	894,326,062.37
合同取得成本	731,894,965.78	408,742,472.94
发放贷款	334,461,757.62	300,916,985.34
预缴所得税	—	59,418,623.54
待认证进项税额	65,850,681.78	18,394,340.52
合计	7,439,956,135.69	4,112,459,375.37

说明：年末发放贷款本金及利息余额合计 339,653,459.52 元，计提贷款损失准备 5,191,701.90 元。

10. 债权投资

债权投资情况

项 目	2021 年 6 月 30 日			2020 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	1,564,976,117.07	24,725,939.51	1,540,250,177.56	1,493,372,377.87	23,138,192.31	1,470,234,185.56
委托贷款	25,256,622.10	—	25,256,622.10	23,021,483.34	—	23,021,483.34
小计	1,590,232,739.17	24,725,939.51	1,565,506,799.66	1,516,393,861.21	23,138,192.31	1,493,255,668.90
减：一年内到期的债权投资	26,477,570.80	—	26,477,570.80	24,492,409.00	—	24,492,409.00
合计	1,563,755,168.37	24,725,939.51	1,539,029,228.86	1,491,901,452.21	23,138,192.31	1,468,763,259.90

11. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项 目	2021 年 6 月 30 日			2020 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	2,379,969,399.54	—	2,379,969,399.54	3,609,392,779.11	—	3,609,392,779.11

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“钟宅-畬族社区旧村改造”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									
JBridgeInvestmentCo.,Ltd	34,401,518.30	-	-	13,666,211.47	-646,453.32	-	18,409,287.44	-	29,011,989.01
杭州锦祥房地产有限公司	57,195,608.83	-	-	-1,659,969.52	-	-	-	-	55,535,639.31
连江融建房地产开发有限公司	253,634,003.38	-	-	-2,989,646.56	-	-	-	-	250,644,356.82
龙岩利荣房地产开发有限公司	157,614,848.54	-	-	-587,935.21	-	-	-	-	157,026,913.33
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	8,425,613.68	-	-	26,707,696.45	-	-	-	-	35,133,310.13
上海众承房地产开发有限公司	413,322,016.65	-	-	-419,104.61	-	-	-	-	412,902,912.04
无锡嘉合置业有限公司	481,030,996.50	-	-	-8,264,310.14	-	-	-	-	472,766,686.36
福建厦门高铁综合开发有限公司	20,600,127.76	-	-	-	-	-	-	-	20,600,127.76
南京嘉阳房地产开发有限公司	61,159,378.27	-	-	-2,354,839.73	-	-	-	-	58,804,538.54
厦门利盛中泰房地产开发有限公司	9,574,457.45	-	-	26,120,338.16	-	-	-	-	35,694,795.61
张家港众合房地产开发有限公司	141,164,497.97	-	-	232,017.30	-	-	-	-	141,396,515.27
南京德建置业有限公司	259,227,571.08	-	-	-13,609,899.46	-	-	-	-	245,617,671.62
厦门建发家居有限公司	3,197,066.20	-	-	-	-	-	-	-	3,197,066.20
武汉兆悦城房地产开发有限公司	4,233,908.87	-	-	-4,233,908.87	-	-	-	-	-
厦门岛武地置业有限公司	254,592,608.23	-	-	1,739,452.32	-	-	-	-	256,332,060.55
武夷山嘉恒房地产开发有限公司	80,202,091.04	-	-	2,373,424.28	-	-	-	-	82,575,515.32
宁德嘉行房地产开发有限公司	14,479.89	-	-	-14,479.89	-	-	-	-	-

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		
长沙芙蓉置业有限公司	807,506,041.73	-	-	-2,631,034.58	-	-	-	-	804,875,007.15	-
中交（长沙）置业有限公司	185,618,046.50	-	-	-1,720,446.60	-	-	-	-	183,897,599.90	-
长沙楚茂企业管理有限公司	234,010,376.29	-	-	-2,106,761.73	-	-	-	-	231,903,614.56	-
长沙天海易企业管理有限公司	619,176,521.87	-	-	-6,067,199.61	-	-	-	-	613,109,322.26	-
杭州绿城凤起置业有限公司	17,247,616.18	-	-	-1,632,252.27	-	-	-	-	15,615,363.91	-
福州市鸿腾房地产开发有限公司	65,819,501.73	-	-	73,418,288.06	-	-	-	-	139,237,789.79	-
厦门兆特置业有限公司	286,417,177.49	-	-	-4,678,166.79	-	-	-	-	281,739,010.70	-
南京荟宏置业有限公司	339,935,750.55	-	-	-680,601.03	-	-	-	-	339,255,149.52	-
上海肇德房地产开发有限公司	629,207,135.89	-	-	275,842.46	-	-	-	-	629,482,978.35	-
张家港市和恒物业服务有限公司	-	490,000.00	-	90,395.50	-	-	-	-	580,395.50	-
长沙展图房地产开发有限公司	-	588,000,000.00	-	-413,288.93	-	-	-	-	587,586,711.07	-
苏州鑫城发房地产开发有限公司	-	-	-	481.76	-	-	-	-	481.76	-
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	-	-	-	2,267.75	-	-	-	-	2,267.75	-
福州新投怡家园物业管理有限公司	-	980,000.00	-	-245.00	-	-	-	-	979,755.00	-
合计	5,424,528,960.87	589,470,000.00	-	90,562,324.98	-646,453.32	-	18,409,287.44	-	6,085,505,545.09	-

13. 其他非流动金融资产

(1) 其他非流动金融资产明细

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
债务工具投资	402,000,000.00	280,000,000.00
权益工具投资	213,658,690.19	213,658,690.19
合计	615,658,690.19	493,658,690.19

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
	2021 年 1 月 1 日	本年增加	本年减少	2021 年 6 月 30 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	—
杭州臻臻投资有限公司	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	—
合 计	213,658,690.19	—	—	213,658,690.19	—	—	—	—	—	—

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
1.2020 年 12 月 31 日	6,378,951,332.89
2.本期增加金额	12,175,500.00
（1）外购	8,159,868.80
（2）存货\在建工程转入	—
（3）公允价值变动	4,015,631.20
3.本期减少金额	105,064,660.91
（1）处置	98,000,000.00
（2）其他转出	—
（3）公允价值变动	7,064,660.91
4.2021 年 6 月 30 日	6,286,062,171.98

(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	1,315,360,500.00	正在办理中
永泰梧桐君澜温泉度假酒店商业街	26,142,900.00	正在办理中

15. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
固定资产	899,753,550.26	907,328,408.25

(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：						
1.2020 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
2.本期增加金额	-	203,932.72	6,141,103.95	14,113,871.35	110,901.19	20,569,809.21
(1) 购置	-	203,932.72	6,141,103.95	14,113,871.35	110,901.19	20,569,809.21
(2) 在建工程转入	-	-	-	-	-	-
(3) 企业合并增加	-	-	-	-	-	-
(4) 其他增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	23,731.86	4,034,706.27	1,330,548.45	-	5,388,986.58
(1) 处置或报废	-	23,731.86	4,034,706.27	1,330,548.45	-	5,388,986.58
(2) 其他减少	-	-	-	-	-	-
4.2021 年 6 月 30 日	851,449,675.91	7,884,898.72	53,661,719.64	136,230,714.61	1,720,211.32	1,050,947,220.20
二、累计折旧						
1.2020 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
2.本期增加金额	13,173,857.89	1,109,296.41	2,964,859.96	9,831,937.97	76,021.36	27,155,973.59
(1) 计提	13,006,518.83	1,109,296.41	2,964,859.96	9,831,937.97	76,021.36	26,988,634.53
(2) 其他增加	167,339.06	-	-	-	-	167,339.06
3.本期减少金额	-	20,610.20	3,699,045.89	680,636.88	-	4,400,292.97

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
额						
(1) 处置或 报废	-	20,610.20	3,699,045.89	680,636.88	-	4,400,292.97
(2) 其他减 少	-	-	-	-	-	-
4.2021 年 6 月 30 日	41,725,274.28	3,288,762.66	32,464,777.79	73,259,995.51	454,859.70	151,193,669.94
三、减值准备						
1.2020 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金 额	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金 额	-	-	-	-	-	-
4.2021 年 6 月 30 日	-	-	-	-	-	-
四、固定资产 账面价值						
1.2021 年 6 月 30 日账面价值	809,724,401.63	4,596,136.06	21,196,941.85	62,970,719.10	1,265,351.62	899,753,550.26
2. 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

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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
在建工程	56,569,432.92	53,524,749.14

(2) 在建工程

①在建工程情况

项 目	2021 年 6 月 30 日			2020 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
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	56,308,637.88	—	56,308,637.88	53,263,954.10	—	53,263,954.10
其他	260,795.04	—	260,795.04	260,795.04	—	260,795.04
合计	56,569,432.92	—	56,569,432.92	53,524,749.14	—	53,524,749.14

②重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (亿元)	2020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	2021年6月30 日
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	10.02	53,263,954.10	3,044,683.78	—	—	56,308,637.88

(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
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	5.62	5.62	20,049,481.55	—	—	自筹资金

(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. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值：		
1.2020 年 12 月 31 日	—	—
会计政策变更	348,035,586.79	348,035,586.79
2021 年 1 月 1 日	348,035,586.79	348,035,586.79
2.本期增加金额	19,033,989.00	19,033,989.00
3.本期减少金额	—	—
4.2021 年 6 月 30 日	367,069,575.79	367,069,575.79
二、累计折旧		
1.2020 年 12 月 31 日	—	—
会计政策变更	111,126,171.61	111,126,171.61
2021 年 1 月 1 日	111,126,171.61	111,126,171.61
2.本期增加金额	37,142,640.88	37,142,640.88
3.本期减少金额	—	—
4.2021 年 6 月 30 日	148,268,812.49	148,268,812.49
三、减值准备		
1.2020 年 12 月 31 日	—	—
会计政策变更	—	—
2021 年 1 月 1 日	—	—
2.本期增加金额	—	—
3.本期减少金额	—	—
4.2021 年 6 月 30 日	—	—
四、账面价值		

项 目	房屋及建筑物	合计
1.2021 年 6 月 30 日账面价值	218,800,763.30	218,800,763.30
2. 2021 年 1 月 1 日账面价值	236,909,415.18	236,909,415.18

18. 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				
1.2020 年 12 月 31 日	258,351,101.15	111,871,771.78	7,882,973.47	378,105,846.40
2.本期增加金额	—	8,718,799.89	—	8,718,799.89
(1) 购置	—	8,718,799.89	—	8,718,799.89
(2) 其他增加	—	—	—	—
(3) 企业合并增加	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2021 年 6 月 30 日	258,351,101.15	120,590,571.67	7,882,973.47	386,824,646.29
二、累计摊销				
1.2020 年 12 月 31 日	26,431,216.56	65,505,365.12	435,835.00	92,372,416.68
2.本期增加金额	2,499,084.21	8,010,772.17	207,903.83	10,717,760.21
(1) 计提	2,499,084.21	8,010,772.17	207,903.83	10,717,760.21
(2) 其他增加	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2021 年 6 月 30 日	28,930,300.77	73,516,137.29	643,738.83	103,090,176.89
三、减值准备				
1.2020 年 12 月 31 日	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—
4.2021 年 6 月 30 日	—	—	—	—
四、账面价值				
1.2021 年 6 月 30 日账面价值	229,420,800.38	47,074,434.38	7,239,234.64	283,734,469.40
2. 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

说明：年末无未办妥产权证书的土地使用权情况。

19. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 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	153,848,156.57	—	—	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。

20. 长期待摊费用

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2021 年 6 月 30 日
			本期摊销	其他减少	
装修费	112,597,373.77	11,118,264.19	21,290,063.41	—	102,425,574.55

21. 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	2021 年 6 月 30 日		2020 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	15,606,393,054.56	3,901,598,263.77	8,337,325,047.26	2,084,331,261.94
开发成本财税差异	4,105,729,139.57	1,026,432,284.96	3,356,995,626.77	839,248,906.76
可抵扣亏损	3,635,052,078.70	908,763,019.73	2,510,678,400.77	627,669,600.25
预提成本费用	2,361,287,784.54	590,321,946.20	2,343,722,255.49	585,930,563.94
信用减值准备	367,770,207.97	91,894,224.57	271,268,826.13	67,768,879.11
内部交易未实现利润	209,197,640.80	52,299,410.20	211,444,773.28	52,861,193.32
资产减值准备	54,254,531.11	13,563,632.78	72,480,433.47	18,120,108.37

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 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
其他	103,953,775.08	25,988,443.83	105,953,775.08	26,488,443.83
小计	26,443,638,212.33	6,610,861,226.04	17,209,869,138.25	4,302,418,957.52

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2021 年 6 月 30 日		2020 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	1,527,172,184.78	381,793,046.21	1,530,221,214.49	382,555,303.64
预缴税金	2,963,458,911.58	740,864,728.00	1,402,883,767.34	350,720,941.94
合同取得成本	1,098,356,247.83	274,589,062.03	720,509,722.40	180,127,430.67
非同一控制企业合并资产评估增值	329,089,632.72	82,272,408.01	330,604,919.88	82,651,229.80
投资性房地产计税基础差异	303,441,805.70	75,860,451.42	303,441,805.70	75,860,451.42
其他	783,947,309.40	154,807,664.98	784,984,151.24	155,066,875.44
合计	7,005,466,092.01	1,710,187,360.65	5,072,645,581.05	1,226,982,232.91

(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 2021 年 6 月 30 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2021 年 6 月 30 日余额	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	740,864,728.00	5,869,996,498.04	350,720,941.94	3,951,698,015.58
递延所得税负债	740,864,728.00	969,322,632.65	350,720,941.94	876,261,290.97

22. 其他非流动资产

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
合同取得成本	397,168,529.65	342,474,497.06
预付土地出让金	126,359,597.44	134,359,597.44
预付房屋、设备款	—	267,435.69
无形资产预付款	—	144,000.00
合计	523,528,127.09	477,245,530.19

23. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
保证借款	443,190,693.68	478,520,723.42
合计	443,190,693.68	478,520,723.42

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

443,190,693.68 元。

24. 应付票据

种 类	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
商业承兑汇票	14,730,000.00	166,436,919.97

2021 年 6 月 30 日，无已到期未支付的应付票据。

25. 应付账款

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付开发成本款	13,768,794,463.03	14,776,185,798.98
应付工程款	60,190,295.79	84,471,422.30
应付代理费及其他	152,485,078.93	94,533,769.84
合计	13,981,469,837.75	14,955,190,991.12

说明：年末不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

26. 预收款项

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
预收租金	54,793,673.91	55,334,781.44
预收贷款利息	5,117,160.19	2,789,994.18
合计	59,910,834.10	58,124,775.62

说明：年末不存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

27. 合同负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
售房款	115,568,662,572.39	68,210,792,364.65
安置房补价款	168,196,551.83	181,228,408.16
预收工程款	884,072,721.20	86,733,566.64
其他	268,793,405.80	204,363,200.64
合计	116,889,725,251.22	68,683,117,540.09

28. 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
一、短期薪酬	1,087,843,819.64	987,914,559.40	1,570,657,682.54	505,100,696.50
二、离职后福利-设定提存计划	534,690.44	64,590,388.52	64,594,391.23	530,687.73

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
三、辞退福利	—	1,737,709.17	1,737,709.17	—
合计	1,088,378,510.08	1,054,242,657.09	1,636,989,782.94	505,631,384.23

(2) 短期薪酬列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,068,495,736.57	873,715,735.34	1,461,212,363.44	480,999,108.47
二、职工福利费	—	22,811,949.08	22,811,949.08	—
三、社会保险费	146,979.10	33,525,657.56	33,633,284.25	39,352.41
其中：医疗保险费	140,586.01	29,740,042.47	29,847,299.72	33,328.76
工伤保险费	3720.51	1,394,451.72	1,394,447.50	3,724.73
生育保险费	2672.58	2,391,163.37	2,391,537.03	2,298.92
四、住房公积金	342,990.04	41,167,178.72	41,306,955.76	203,213.00
五、工会经费和职工教育经费	18,858,113.93	16,694,038.70	11,693,130.01	23,859,022.62
合计	1,087,843,819.64	987,914,559.40	1,570,657,682.54	505,100,696.50

(3) 设定提存计划列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
离职后福利：				
1.基本养老保险	371,361.51	51,494,164.58	51,434,067.49	431,458.60
2.失业保险费	16,748.72	1,816,368.32	1,816,305.32	16,811.72
3.企业年金缴费	146580.21	11,279,855.62	11,344,018.42	82,417.41
合计	534,690.44	64,590,388.52	64,594,391.23	530,687.73

29. 应交税费

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
企业所得税	2,339,293,752.87	3,055,241,505.86
土地增值税	—	566,298,598.40
增值税	677,114,087.28	383,402,354.65
契税	—	54,671,993.18
印花税	6,076,661.61	9,428,209.35
个人所得税	23,021,231.91	9,166,765.35
城市维护建设税	1,367,563.80	6,949,128.97
房产税	14,653,364.64	4,843,568.69
城镇土地使用税	6,491,364.59	3,964,747.16

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
教育费附加	608,420.92	3,036,995.00
地方教育附加	400,156.51	2,022,396.44
其他税种	3,663,248.02	5,242,008.12
合计	3,072,689,852.15	4,104,268,271.17

30. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应付利息	—	—
应付股利	—	—
其他应付款	32,671,135,540.11	19,554,594,082.59
合计	32,671,135,540.11	19,554,594,082.59

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
单位往来款	25,378,203,110.97	11,528,187,455.60
预提税金及费用	5,837,532,670.22	6,139,518,958.96
代收代付款	251,581,893.81	982,463,013.59
押金及保证金	602,237,785.13	463,504,553.54
诚意金	405,066,243.90	225,781,780.67
其他款项	196,513,836.08	215,138,320.23
合计	32,671,135,540.11	19,554,594,082.59

②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2021 年 6 月 30 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

31. 一年内到期的非流动负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	5,629,753,720.94	3,450,382,666.93
一年内到期的应付债券	4,831,461,467.96	4,201,030,194.67
一年内到期的长期应付款项	2,011,271,014.10	47,941,333.34
一年内到期的其他非流动负债	2,521,259,027.98	20,461,666.86

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的租赁负债	70,298,183.25	—
合 计	15,064,043,414.23	7,719,815,861.80

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
质押借款	468,394.91	180,418,113.89
抵押借款	2,534,618,290.05	2,404,371,809.96
保证借款	2,451,217,404.04	812,748,147.94
信用借款	643,449,631.94	52,844,595.14
合 计	5,629,753,720.94	3,450,382,666.93

说明：抵押、保证、质押借款详见本附注五、33。

(2) 一年内到期的应付债券

① 一年内到期的应付债券

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 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）	726,394,993.13	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	517,918,272.05	505,034,605.83
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	1,159,997,000.97	—
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	1,020,884,339.63	—
2015 年建发房地产集团有限公司债券（15 建发房产债）	1,003,609,823.29	—
应付债券--一年内到期的利息	402,657,038.89	284,043,895.41
合 计	4,831,461,467.96	4,201,030,194.67

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
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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
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
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
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
2015 年建发房地产集团有限公司债券（15 建发房产债）	999,999,000.00	2015/5/23	7 年	1,000,000,000.00
合计	7,749,999,000.00			7,750,000,000.00

(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
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	-	-	-36,028,462.71	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）	710,019,269.84	-	31,394,993.13	-15,019,269.84	-	726,394,993.13
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	-	-	-22,851,653.16	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	521,550,460.98	-	-	-21,550,460.98	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	521,501,846.74	-	-	-21,501,846.74	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	505,034,605.83	-	18,055,555.45	-5,171,889.23	-	517,918,272.05
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	11,228,472.24	-37,683,781.37	-	1,159,997,000.97
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	21,499,999.98	751,638.12	-	1,020,884,339.63
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	4,517,777.88	-25,266,097.70	-	1,003,609,823.29
应付债券-一年内到期的利息	284,043,895.41	-	402,657,038.89	-	284,043,895.41	402,657,038.89
合计	4,201,030,194.67	3,209,443,154.74	489,353,837.57	-184,321,823.61	2,884,043,895.41	4,831,461,467.96

说明：一年内到期的应付债券详见本附注五、34。

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
长期应付款		
其中：平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	1,005,993,533.19	27,034,666.68
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	1,005,277,480.91	20,906,666.66
合计	2,011,271,014.10	47,941,333.34

说明：一年内到期的长期应付款，详见本附注五、35。

32. 其他流动负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税额	10,575,527,596.74	6,248,514,157.56

33. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
质押借款	179,476,981.38	180,418,113.89
抵押借款	23,358,725,992.09	17,806,586,418.51
保证借款	22,907,578,331.84	17,590,754,814.34
信用借款	773,449,631.94	825,344,595.14
小计	47,219,230,937.25	36,403,103,941.88
减：一年内到期的长期借款	5,629,753,720.94	3,450,382,666.93
合计	41,589,477,216.31	32,952,721,274.95

说明 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 179,476,981.38 元，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.,Limited100%股权。

说明 2：抵押借款期末余额中，抵押物为固定资产的借款金额为 0.00 元，抵押物为存货的借款金额为 23,060,830,158.76 元，抵押物为投资性房地产的借款金额为 297,895,833.33 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 21,051,979,916.05 元，建发股份提供担保的借款金额为 700,000,000.00 元，建发集团提供担保的借款金额为 1,155,598,415.79 元。

34. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
2015 年建发房地产集团有限公司债券（15 建发房产债）	1,003,609,823.29	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)	-	1,186,028,462.71

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
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）	726,394,993.13	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	517,918,272.05	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	1,020,884,339.63	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	1,159,997,000.97	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）	1,036,864,758.30	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）	1,041,238,530.20	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）	517,935,203.89	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）	516,554,055.63	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	516,078,176.82	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	825,708,610.39	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）	1,033,933,957.95	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）	309,170,391.47	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	704,615,116.28	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	1,002,619,344.86	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	500,609,665.18	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）	699,903,578.32	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	829,854,660.95	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	1,033,322,465.26	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	724,607,619.71	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	309,570,147.35	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	720,217,571.92	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	1,025,201,821.61	1,003,512,420.37
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	425,253,814.79	-
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	515,721,749.63	-
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	503,774,553.13	-
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	1,005,384,535.71	-
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	300,718,730.09	-
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	500,493,056.45	-
小计	21,028,156,544.96	20,316,798,674.73

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
减：一年内到期的应付债券	4,831,461,467.96	4,201,030,194.67
合计	16,196,695,077.00	16,115,768,480.06

(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
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	1,024,358,143.11	-	4,517,777.88	-25,266,097.70	-	1,003,609,823.29
建发房地产集团有限公司 2016 年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	1,186,028,462.71	-	-	-36,028,462.71	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	2016/7/15	5 年	1,500,000,000.00	710,019,269.84	-	31,394,993.13	-15,019,269.84	-	726,394,993.13
建发房地产集团有限公司 2018 年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	472,851,653.16	-	-	-22,851,653.16	450,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2018 年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	521,550,460.98	-	-	-21,550,460.98	500,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2018 年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	521,501,846.74	-	-	-21,501,846.74	500,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2018 年年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/11	3 年	500,000,000.00	505,034,605.83	-	18,055,555.45	-5,171,889.23	-	517,918,272.05
建发房地产集团有限公司 2019 年年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2019/1/3	3 年	1,000,000,000.00	998,632,701.53	-	21,499,999.98	751,638.12	-	1,020,884,339.63
建发房地产集团有限公司 2019 年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	1,186,452,310.10	-	11,228,472.24	-37,683,781.37	-	1,159,997,000.97
建发房地产集团有限公司 2019 年年度第一期公司公开发行 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	1,017,272,711.12	-	38,316,666.67	-18,724,619.49	-	1,036,864,758.30
建发房地产集团有限公司 2019 年年度第二期公司公开发行 2019 年公司债券 (第二期) (品种二)	1,000,000,000.00	2019/7/5	6 年	1,000,000,000.00	1,019,804,637.08	-	42,350,000.04	-20,916,106.92	-	1,041,238,530.20
建发房地产集团有限公司 2019 年年度第三期公司公开发行 2019 年公司债券 (第三期) (品种三)	500,000,000.00	2019/8/7	7 年	500,000,000.00	507,512,918.83	-	18,859,444.45	-8,437,159.39	-	517,935,203.89
建发房地产集团有限公司 2019 年年度第一期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2019/8/7	6 年	500,000,000.00	506,984,392.00	-	17,107,222.19	-7,537,558.56	-	516,554,055.63
建发房地产集团有限公司 2019 年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	505,506,010.49	-	17,003,472.30	-6,431,305.97	-	516,078,176.82
建发房地产集团有限公司 2019 年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	808,270,733.26	-	27,201,777.70	-9,763,900.57	-	825,708,610.39
建发房地产集团有限公司 2019 年年度第一期公司公开发行 2019 年公司债券 (第一期) (品种一)	1,000,000,000.00	2019/8/29	7 年	1,000,000,000.00	1,012,638,137.27	-	35,762,222.23	-14,466,401.55	-	1,033,933,957.95
建发房地产集团有限公司 2019 年年度第二期公司公开发行 2019 年公司债券 (第二期) (品种二)	300,000,000.00	2019/8/29	6 年	300,000,000.00	303,444,039.03	-	9,496,666.63	-3,770,314.19	-	309,170,391.47

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	716,874,505.22	-	8,326,500.03	-20,585,888.97	-	704,615,116.28
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	1,022,056,836.64	-	4,849,999.98	-24,287,491.76	-	1,002,619,344.86
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	511,161,326.25	-	1,745,833.29	-12,297,494.36	-	500,609,665.18
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	714,261,643.82	-	1,049,027.77	-15,407,093.27	-	699,903,578.32
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	812,787,707.76	-	31,724,444.48	-14,657,491.29	-	829,854,660.95
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	1,012,284,191.41	-	35,305,000.00	-14,266,726.15	-	1,033,322,465.26
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	708,928,404.47	-	26,278,972.23	-10,599,846.99	-	724,607,619.71
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	302,414,952.88	-	10,183,333.35	-3,028,138.88	-	309,370,147.35
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	704,653,562.83	-	21,940,722.23	-6,376,713.14	-	720,217,571.92
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	1,003,512,420.37	-	27,280,555.53	-5,591,154.29	-	1,025,201,821.61
建发房地产集团有限公司 2021 年度 第一期定向债务融资工具	420,000,000.00	2021/3/2	5 年	420,000,000.00	-	420,000,000.00	6,183,100.00	-929,285.21	-	425,253,814.79
建发房地产集团有限公司 2021 年度 第一期中期票据	510,000,000.00	2021/3/26	5 年	510,000,000.00	-	510,000,000.00	6,636,800.00	-915,050.37	-	515,721,749.63
建发房地产集团有限公司 2021 年度 第二期中期票据	500,000,000.00	2021/4/16	5 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	4,908,333.33	-1,133,780.20	-	503,774,553.13
建发房地产集团有限公司 2021 年度 第三期中期票据	1,000,000,000.00	2021/5/6	5 年	1,000,000,000.00	-	1,000,000,000.00	7,217,777.78	-1,833,242.07	-	1,005,384,535.71
建发房地产集团有限公司 2021 年度 第四期中期票据	300,000,000.00	2021/5/28	5 年	300,000,000.00	-	300,000,000.00	1,275,000.00	-556,269.91	-	300,718,730.09
建发房地产集团有限公司 2021 年度 第二期定向债务融资工具	500,000,000.00	2021/6/1	5 年	500,000,000.00	-	500,000,000.00	1,654,166.68	-1,161,110.23	-	500,493,056.45
小计	28,380,000,000.00	-	-	28,380,000,000.00	20,316,798,674.73	-	489,353,837.57	-407,995,967.34	2,600,000,000.00	21,028,156,544.96
减：一年内到期的应付债券	4,344,999,000.00	-	-	4,344,999,000.00	4,201,030,194.67	-	489,353,837.57	-3,068,365,719.01	-	4,831,461,467.96
合计	24,035,001,000.00	-	-	24,035,001,000.00	16,115,768,480.06	-	-	2,660,369,751.67	2,600,000,000.00	16,196,695,077.00

35. 长期应付款

分类列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产支持证券		
其中：平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	1,005,993,533.19	1,027,034,666.68
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	1,005,277,480.91	1,020,906,666.66
小计	2,011,271,014.10	2,047,941,333.34
减：一年内到期的长期应付款项	2,011,271,014.10	47,941,333.34
合计	—	2,000,000,000.00

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。

36. 租赁负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
租赁付款额	303,973,119.30	—
减：未确认融资费用	48,615,486.12	—
小计	255,357,633.18	—
减：一年内到期的租赁负债	70,298,183.25	—
合计	185,059,449.93	—

37. 预计负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日	形成原因
客户关爱基金	124,601,676.79	122,856,215.42	说明 1
补偿金	1,588,670.42	1,588,670.42	说明 2
合计	126,190,347.21	124,444,885.84	

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。

38. 递延收益

递延收益情况

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 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。

39. 其他非流动负债

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	2,504,575,694.66	2,504,991,666.87
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,004,448,888.88	7,015,469,999.99
华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划	1,112,234,444.44	—
小计	10,621,259,027.98	9,520,461,666.86
减：一年内到期的其他非流动负债	2,521,259,027.98	20,461,666.86
合计	8,100,000,000.00	9,500,000,000.00

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。

说明 3：华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划投资本金不超过 11.00 亿元，各期投资资金的投资期限为 3 年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息。

40. 实收资本

投资方名称	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 6 月 30 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。

41. 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	2020 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	—	—
平安养老-建发地产基础设施债权投资计划	—	—	4,970,000,000.00	4,970,000,000.00
合 计	32,000,000.00	3,200,000,000.00	4,970,000,000.00	4,970,000,000.00

(续上表)

发行在外的金融工具	本期减少		2021 年 6 月 30 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

平安养老-建发地产基础设施债权投资计划	—	—	4,970,000,000.00	4,970,000,000.00
合 计	—	—	5,002,000,000.00	8,170,000,000.00

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。

说明 3：本公司发行平安养老-建发地产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-枋湖旧村改造项目中的后埔片区旧房改造及安置房项目的建设用款。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。

42. 资本公积

项 目	2020 年 12 月 31 日	会计政策变更 调整期初资本 公积合计数	2021 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 日
资本溢价	480,372,333.22	—	480,372,333.22	171,891,696.65	276,500,641.44	375,763,388.43
其他资本公积	287,174.36	—	287,174.36	-	-	287,174.36
合计	480,659,507.58	—	480,659,507.58	171,891,696.65	276,500,641.44	376,050,562.79

说明 1：资本溢价本年增加 171,891,696.65 元，主要包括：（1）本年本公司向建发国际投资集团有限公司（以下简称“建发国际”）的少数股东转让建发国际股票 6500 万股，后建发国际按照本公司转让股票时同等价格向本公司定向增发 6500 万股，该交易导致本公司按照变动的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）171,891,696.65 元；

说明 2：资本溢价本年减少 276,500,641.44 元，主要包括：（1）本年本公司因购买福建兆臻少数股权，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，冲减资本公积（资本溢价）256,786,428.73 元；（2）本年本公司因转让无锡建惠少数股权，按照减少的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）393,848.02 元；（3）本年本公司从二级市场购入建发国际股票，累计增加对建发国际的持股数量 448.3 万股，因购入建发国际股票导致持股比例变动，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或收取的对价之间的差额，累计减少资本公积（资本溢价）17,155,156.87 元；（4）本年本公司从二级市场购入建发物业股票，累计增加对建发物业的持股数量 113 万股，因购入建发国际股票导致持股比例变动，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或收取的对价之间的差额，累计减少资本公积（资本溢价）2,165,207.82 元。

43. 其他综合收益

项 目	2020 年 12 月 31 日	会计政策变更	2021 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	583,331,532.36	—	583,331,532.36	-38,961,761.48	—
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-807,604.86	—	-807,604.86	-907,426.53	—
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	576,846,383.79	—	576,846,383.79	-	—
外币财务报表折算差额	7,292,753.43	—	7,292,753.43	-38,054,334.95	—
其他综合收益合计	583,331,532.36	—	583,331,532.36	-38,961,761.48	—

（续上表）

项 目	本期发生金额				2021 年 6 月 30 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	—	—	-45,899,548.77	6,937,787.29	537,431,983.59
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	—	—	-646,453.32	-260,973.21	-1,454,058.18
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	—	—	-	-	576,846,383.79
外币财务报表折算差额	—	—	-45,253,095.45	7,198,760.50	-37,960,342.02

项 目	本期发生金额				2021 年 6 月 30 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	
其他综合收益合计	—	—	-45,899,548.77	6,937,787.29	537,431,983.59

44. 盈余公积

项 目	2020 年 12 月 31 日	会计政策变更	2021 年 1 月 1 日	本期增加	本期减少	2021 年 6 月 30 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。

45. 未分配利润

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年度
调整前上年末未分配利润	18,362,809,997.65	15,226,256,410.48
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-12,574,501.39	171,224,582.96
调整后年初未分配利润	18,350,235,496.26	15,397,480,993.44
加：本年归属于母公司所有者的净利润	1,032,505,080.79	4,198,745,670.88
减：提取法定盈余公积	—	—
应付普通股股利	—	1,170,000,000.00
应付其他权益工具股利	117,478,055.55	63,416,666.67
所有者其他投入和减少资本	—	—
年末未分配利润	19,265,262,521.50	18,362,809,997.65

调整期初未分配利润明细：

（1）本公司执行新租赁准则规定，影响 2021 年期初未分配利润-12,574,501.39 元。

46. 营业收入及营业成本

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	14,796,181,418.48	12,330,649,845.55	9,737,718,233.01	6,140,540,447.81
其他业务	947,318,544.05	441,128,480.66	608,539,338.46	447,353,962.94
合计	15,743,499,962.53	12,771,778,326.21	10,346,257,571.47	6,587,894,410.75

47. 税金及附加

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
土地增值税	-29,757,075.38	30,262,628.00

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
城市维护建设税	20,322,326.06	13,815,541.45
印花税	68,405,952.11	25,234,845.12
房产税	25,871,105.22	25,871,105.22
教育费附加	9,309,928.09	6,273,068.29
城镇土地使用税	17,266,398.93	17,266,398.93
地方教育附加	6,203,985.89	4,130,384.45
其他税种	19,942,515.09	19,942,515.09
合计	137,565,136.01	114,259,258.70

48. 销售费用

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
职工薪酬	362,748,460.20	313,443,608.35
广告宣传费	388,045,210.28	57,301,870.69
代理手续费	129,687,542.32	272,709,274.99
办公费	102,193,119.44	62,976,102.57
业务费	32,138,422.45	17,376,225.57
资产摊销及折旧	21,001,071.82	12,930,373.48
中介服务费	28,218,213.19	19,565,978.50
交通费	16,156,111.60	7,912,325.21
保险费	1,304,002.90	1,071,566.31
其他	29,382,900.47	16,002,755.97
合计	1,110,875,054.67	781,290,081.64

49. 管理费用

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
职工薪酬	59,047,731.60	21,592,800.47
中介服务费	213,043.86	5,952,162.01
办公费	13,295,196.39	6,289,157.21
交通费	2,382,328.05	955,116.32
业务费	2,516,672.40	511,022.35
资产摊销及折旧	2,053,566.49	53,076.52
其他	872,645.99	11,180,654.49
合计	80,381,184.78	46,533,989.37

50. 财务费用

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
利息费用总额	1,996,949,622.83	1,565,980,453.06
减：利息资本化	1,534,144,022.35	1,140,920,763.70
利息费用	462,805,600.48	425,059,689.36
减：利息收入	155,456,125.63	105,785,723.66
利息净支出	307,349,474.85	319,273,965.70
银行手续费及其他	44,423,931.77	55,281,914.39
汇兑损益	-31,429.97	11,938,234.05
合 计	351,741,976.65	386,494,114.14

51. 其他收益

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月	与资产相关/与收益相关
一、计入其他收益的政府补助	5,506,279.38	4,166,214.58	
其中：直接计入当期损益的政府补助	5,506,279.38	4,166,214.58	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	5,301,253.26	5,392,888.60	
其中：个税扣缴税款手续费	3,086,135.92	1,856,197.20	与收益相关
增值税加计抵减	2,215,117.34	3,536,691.40	与收益相关
合 计	10,807,532.64	9,559,103.18	

52. 投资收益

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
权益法核算的长期股权投资收益	90,562,324.98	-10,061,681.03
处置长期股权投资产生的投资收益	35,912,379.21	-3,242,105.53
债权投资持有期间取得的利息收入	3,662,794.51	26,227,674.00
其他	118,577,406.91	140,309,405.88
合 计	248,714,905.61	153,233,293.32

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。

53. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
按公允价值计量的投资性房地产	-3,049,029.71	—

54. 信用减值损失

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
应收账款坏账损失	-94,713,162.87	25,888,665.08
其他应收款坏账损失	-11,797,617.34	-1,220,162.01
贷款减值损失	-2,188,967.08	5,486,056.06
合计	-108,699,747.29	30,154,559.13

55. 资产减值损失

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
存货跌价损失	—	-2,218,193.35
合同资产减值损失	12,198,365.45	9,970,146.38
合计	12,198,365.45	7,751,953.03

56. 资产处置收益

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
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	82,051.81	130,227.81
其中：固定资产	82,051.81	130,227.81
合计	82,051.81	130,227.81

57. 营业外收入

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
赔偿金、违约金收入	93,602,482.31	18,558,185.17
罚款收入	1,074,579.09	1,545,056.50
其他	2,373,998.50	3,697,420.65
合计	97,051,059.90	23,800,662.32

58. 营业外支出

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
公益性捐赠支出	17,960,000.00	20,250,000.00
罚款及滞纳金支出	5,893,562.26	1,244,589.44
赔偿金、违约金支出	2,061,986.46	705,981.50
非流动资产毁损报废损失	—	47,757.03
其他	386,174.18	3,956,629.11
合计	26,301,722.90	26,204,957.08

59. 所得税费用

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
当期所得税费用	2,181,574,930.30	1,629,905,393.46
递延所得税费用	-1,825,237,140.78	-918,237,487.59
合计	356,337,789.52	711,667,905.87

60. 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	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
收到押金及保证金	389,976,038.71	677,286,285.62
单位往来款	42,646,966,892.32	10,577,915,598.63
收代建费	1,750,794,323.52	969,501,064.24
代收代付款项	240,865,272.28	167,712,286.53
利息收入	155,456,125.63	134,104,312.28
收到的政府补助	8,332,996.65	9,559,103.18
赔偿金、违约金收入	93,602,482.31	20,103,241.67
合计	45,285,994,131.42	12,556,181,892.15

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
支付押金及保证金	13,813,783,000.00	4,917,691,865.19
付代建款	1,874,164,706.79	787,577,872.42
单位往来款	17,379,055,407.92	10,490,132,369.76
代收代付款项	198,005,007.16	156,237,714.71
支付各项费用及其他支出	1,227,774,267.98	854,149,715.02
支付银行承兑汇票、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	1,176,652,010.63	124,634,478.57
其他	6,580,629.86	6,889,860.50
合计	35,676,015,030.34	17,337,313,876.17

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
收回关联单位资金拆出款	9,968,778,261.45	6,007,617,591.60
非同一控制下企业合并支付的现金净额（负数）	55,229,415.55	54,391,758.91
合计	10,024,007,677.00	6,062,009,350.51

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
支付关联/非关联单位资金拆出款	13,997,651,068.21	8,090,610,876.06
处置子公司收到的现金净额（负数）	—	1,813,263,600.89
合计	13,997,651,068.21	9,903,874,476.95

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
收到非关联单位资金拆入款	28,382,628,516.77	5,301,739,710.48
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	—	3,999,000,000.00
购房尾款 ABS	—	2,192,559,700.35
收回信托业保证基金	—	11,084,945.76
收到关联单位资金拆入款	—	156,191,761.50
合计	28,382,628,516.77	11,660,576,118.09

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
偿还非关联单位资金拆入款	27,467,778,956.42	5,539,651,182.97
购房尾款 ABS	—	2,694,178,115.51
购买少数股东股权款	949,946,144.42	28,553,324.00
融资手续费等	21,767,750.00	10,179,861.11
合计	28,439,492,850.84	8,272,562,483.59

61. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2021 年 6 月 30 日账面价值	受限原因
货币资金	1,822,329,860.82	保证金、工程监管户存款等
存货	47,320,710,214.69	用于借款抵押
投资性房地产	636,000,000.00	用于借款抵押
长期股权投资	938,685,745.28	用于借款质押
合计	50,717,725,820.79	

62. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	2021 年 6 月 30 日外币 余额	折算汇率	2021 年 6 月 30 日折算 人民币余额
货币资金			
其中：美元	2,860,965.13	6.4601	18,482,120.84

项 目	2021 年 6 月 30 日外币 余额	折算汇率	2021 年 6 月 30 日折算 人民币余额
港币	818,824,115.56	0.83208	681,327,170.08
澳元	61,793.49	4.8530	299,883.81
其他应收款			
其中：美元	701,820.48	6.4601	4,533,830.48
港币	94,757,405.48	0.83208	78,845,741.95
短期借款			
其中：港币	400,600,077.84	0.83208	333,331,312.77
其他应付款			
其中：港币	97,634,126.44	0.83208	81,239,403.93
澳元	3,580,351.73	4.8530	17,375,446.95
长期借款			
其中：美元	27,709,878.56	6.4601	179,008,586.46
澳元	3,276,965.55	4.8530	15,903,113.81

(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
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

公司名称	经营地址	记账本位币
建发置业（香港）集团有限公司	香港	港币

63. 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
纳税大户奖励	1,400,058.34	1,400,058.34	其他收益
安置房补助资金	1,275,311.40	1,275,311.40	其他收益
养老机构补助	953,002.00	953,002.00	其他收益
社保补贴	503,532.81	503,532.81	其他收益
财政扶持资金	432,000.00	432,000.00	其他收益
建筑节能专项资金补助	280,000.00	280,000.00	其他收益
突出贡献奖励	250,000.00	250,000.00	其他收益
2020 年度金山卫镇经济贡献企业奖励	80,000.00	80,000.00	其他收益
稳岗补贴	52,113.66	52,113.66	其他收益
自主招工招才补贴	51,804.72	51,804.72	其他收益
以工代训补贴	21,000.00	21,000.00	其他收益
其他与收益相关的补助	207,456.45	207,456.45	其他收益
合计	5,506,279.38	5,506,279.38	

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
龙岩佰颐融	2021/4/15	-	100%	购买	2021/4/15	控制权转移	-	665,075.04
南宁兆荣	2021/4/15	-	100%	购买	2021/4/15	控制权转移	-	-451,784.25
苏州兆骏	2021/4/15	-	100%	购买	2021/4/15	控制权转移	-	-3,822,141.24
宿迁兆信	2021/4/15	-	100%	购买	2021/4/15	控制权转移	-	-5,603,537.92
龙岩利昇	2021/4/15	-	100%	购买	2021/4/15	控制权转移	-	-1,718,280.14
宁德兆悦	2021/3/25	-	51%	购买	2021/3/25	控制权转移	-	-156,155.58
绍兴兆盛	2021/3/25	-	51%	购买	2021/3/25	控制权转移	-	-2,668,334.66
厦门恒璨晨	2021/3/22	-	80%	购买	2021/3/22	控制权转移	-	-
宁波兆汇	2021/3/22	-	80%	购买	2021/3/22	控制权转移	-	4,637,526.91

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	购买目的确定依据	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
莆田兆宸	2021/5/20	-	100%	购买	2021/5/20	控制权转移	-	9.87
柳州兆宸	2021/5/20	-	100%	购买	2021/5/20	控制权转移	-	-1,296,489.16
郑州银悦置业	2021/5/17	-	49%	购买	2021/5/17	控制权转移	-	-1,150,851.44
南安市园区置业	2021/6/29	524,500,000.00	100%	购买	2021/6/29	控制权转移	-	-
厦门兆智	2021/4/7	-	100%	购买	2021/4/7	控制权转移	-	-63,055.41

(2) 合并成本及商誉

合并成本	龙岩佰颐融	南宁兆荣	苏州兆骏
—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	-333,734.39	-11,651.14	-1,134,528.54
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	333,734.39	11,651.14	1,134,528.54

续上表

合并成本	宿迁兆信	龙岩利昇	宁德兆悦
—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	-1,712,005.27	-955,868.51	3,394.15
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	1,712,005.27	955,868.51	-3,394.15

续上表

合并成本	绍兴兆盛	厦门恒璨晨	宁波兆汇
—现金	-	-	-

合并成本	绍兴兆盛	厦门恒璨晨	宁波兆汇
—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	-327,444.91	7,748.48	-13,634,745.82
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	327,444.91	-7,748.48	13,634,745.82

续上表

合并成本	莆田兆宸	柳州兆宸	郑州银悦置业
—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	7,541.22	-1,925,791.57	-225.00
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	-7,541.22	1,925,791.57	225.00

续上表

合并成本	南安市园区置业	厦门兆智
—现金	524,500,000.00	-
—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	-	-
合并成本合计	524,500,000.00	-
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	520,662,228.82	-
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	3,837,771.18	-

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	龙岩佰颐融		南宁兆荣		苏州兆骏	
	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	6,526.01	6,526.01	112,170.22	112,170.22	24,430,649.72	24,430,649.72
存货	-	-	4,651,707.86	4,651,707.86	683,044,587.68	683,044,587.68
预付款项	1,820,101,257.76	1,820,101,257.76	17,443.00	17,443.00	119,286.54	119,286.54
其他应收款	-	-	209,430.35	209,430.35	428,700.00	428,700.00
其他流动资产	-	-	-	-	-	4,252.83
固定资产	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
负债：						
应付账款	-	-	4,550,200.00	4,550,200.00	1,085,909.43	1,085,909.43
其他应付款	1,820,441,518.16	1,820,441,518.16	452,202.57	452,202.57	708,076,095.88	708,076,095.88
应付职工薪酬	-	-	-	-	-	-
净资产	-333,734.39	-333,734.39	-11,651.14	-11,651.14	-1,134,528.54	-1,134,528.54
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	-333,734.39	-333,734.39	-11,651.14	-11,651.14	-1,134,528.54	-1,134,528.54

续上表

项 目	宿迁兆信		龙岩利昇		宁德兆悦	
	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	4,889,167.29	4,889,167.29	1.09	1.09	5,525.53	5,525.53
存货	3,269,632,924.85	3,269,632,924.85	550,458.72	550,458.72	-	-
预付款项	14,500.00	14,500.00	355,160,588.00	355,160,588.00	-	-
其他应收款	76,000.00	76,000.00	-	-	553,095,000.00	553,095,000.00
其他流动资产	-	-	9,959.75	9,959.75	-	-
固定资产	385,212.39	385,212.39	-	-	-	-
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
负债：						
应付账款	44,120,946.00	44,120,946.00	1,803,534.19	1,803,534.19	-	-
其他应付款	3,232,544,786.69	3,232,544,786.69	354,873,341.88	354,873,341.88	553,097,131.38	553,097,131.38
应付职工薪酬	44,077.11	44,077.11	-	-	-	-
净资产	-1,712,005.27	-1,712,005.27	-955,868.51	-955,868.51	3,394.15	3,394.15

项 目	宿迁兆信		龙岩利昇		宁德兆悦	
	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
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	-1,712,005.27	-1,712,005.27	-955,868.51	-955,868.51	3,394.15	3,394.15

续上表

项 目	绍兴兆盛		厦门恒璨晨		宁波兆汇	
	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	5,639,361.26	5,639,361.26	10,832.67	10,832.67	17,702,582.96	17,702,582.96
存货	241,122.29	241,122.29	-	-	892,454,168.82	892,454,168.82
预付款项	1,082,721,911.00	1,082,721,911.00	-	-	100,716.04	100,716.04
其他应收款	139,000.00	139,000.00	268,128,800.00	268,128,800.00	261,137.59	261,137.59
其他流动资产	-	-	-	-	-	-
固定资产	12,198.37	12,198.37	-	-	11,929.20	11,929.20
长期待摊费用						
负债：						
应付账款	-	-	-	-	5.00	5.00
其他应付款	1,088,892,281.16	1,088,892,281.16	268,131,884.19	268,131,884.19	923,624,947.89	923,624,947.89
应付职工薪酬	188,756.67	188,756.67	-	-	540,327.54	540,327.54
净资产	-327,444.91	-327,444.91	7,748.48	7,748.48	13,634,745.82	13,634,745.82
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	-327,444.91	-327,444.91	7,748.48	7,748.48	13,634,745.82	13,634,745.82

续上表

项 目	莆田兆宸		柳州兆宸		郑州银悦置业	
	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	12,541.22	12,541.22	849,231.45	849,231.45	1,550,836.00	1,550,836.00
存货	-	-	250,333,264.13	250,333,264.13	-	-
预付款项	-	-	129,797.10	129,797.10	16,023,864.00	16,023,864.00
其他应收款	230,750,000.00	230,750,000.00	161,120.26	161,120.26	-	-
其他流动资产	-	-	250,832.33	250,832.33	-	-
固定资产	-	-	344,452.77	344,452.77	-	-

项 目	莆田兆宸		柳州兆宸		郑州银悦置业	
	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
长期待摊费用	-	-	-	-	-	-
负债：						
应付账款	-	-	22,514,524.48	22,514,524.48	-	-
其他应付款	230,755,000.00	230,755,000.00	231,282,211.36	231,282,211.36	17,574,925.00	17,574,925.00
应付职工薪酬	-	-	197,753.77	197,753.77	-	-
净资产	7,541.22	7,541.22	-1,925,791.57	-1,925,791.57	-225.00	-225.00
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	7,541.22	7,541.22	-1,925,791.57	-1,925,791.57	-225.00	-225.00

续上表

项 目	南安市园区置业		厦门兆智	
	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	409,103.49	409,103.49	20,000.00	20,000.00
存货	541,470,189.86	522,172,489.86	-	-
预付款项	240.00	240.00	-	-
其他应收款	31,100.00	31,100.00	80,000.00	80,000.00
其他流动资产	41,011.33	41,011.33	-	-
固定资产	6,605.73	6,605.73	-	-
长期待摊费用	-	-	1,886.79	1,886.79
负债：	-	-		
应付账款	18,737,868.01	18,737,868.01	-	-
其他应付款	2,497,330.41	2,497,330.41	101,886.79	101,886.79
应付职工薪酬	60,823.17	60,823.17	-	-
净资产	520,662,228.82	501,364,528.82	-	-
减：少数股东权益	-	-	-	-
取得的净资产	520,662,228.82	501,364,528.82	-	-

(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

本公司本期不存在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

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
建瓯中恒房地产有限公司	3,772,673.41	75%	股权转让	2021/5/6	股权转让协议履行完毕	6,644,056.19
建瓯发云房地产有限公司	11,510,749.06	75%	股权转让	2021/5/6	股权转让协议履行完毕	25,130,285.19
厦门市品传蕊置业有限公司	1,169,055.75	100%	股权转让	2021/1/5	股权转让协议履行完毕	4,138,037.84
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	—	100%	股权转让	2021/4/23	股权转让协议履行完毕	—

(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
建瓯中恒房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
建瓯发云房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市品传蕊置业有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—

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 132 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 8 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	
长沙兆盛房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	48	52	投资设立
广州建穗房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	—	64	投资设立
上海建发盛高企业发展有限公司	上海	上海	房地产业	—	100	投资设立
南京美业房地产发展有限公司	南京	南京	房地产业	—	50	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	投资设立
莆田兆玺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	—	100	投资设立
南宁兆悦房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	—	100	投资设立
福州兆臻房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	—	100	投资设立
厦门兆琮房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	95	投资设立
仙游兆挺置业有限公司	仙游	仙游	房地产业	—	55	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	非同一控制下企业合并
厦门恒融晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	80	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	投资设立
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	—	100	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	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	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	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	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

(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	40.37%	122,074,865.35	—	30,344,535,438.17

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本公司原持有福州兆臻房地产开发有限公司（以下简称“福州兆臻”）70%股权。2021年4月15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福州兆臻30%的股权，该股权转让完成后，本公司持有福州兆臻100%股权。截至2021年5月11日，股权转让协议已履行完毕，支付交易对价为人民币24,000,000.00元，该事项导致少数股东权益增加232,786,428.73元，资本公积（资本溢价）减少256,786,428.73元。

②本公司原持有无锡建惠房地产开发有限公司（以下简称“无锡建惠”）49%股权。2021年5月6日本公司于江苏省产权交易所收购无锡广厦置业有限公司所持有的无锡建惠3%股权，该股权转让完成后，本公司持有无锡建惠52%股权，支付交易对价为人民币3,200,980.5元，该事项导致少数股东权益减少2,540,494.13元，资本公积（资本溢价）减少660,486.36元，因无锡建惠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3,594,828.52元，资本公积（资本溢价）减少393,848.02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	福建兆臻	无锡建惠
购买成本	24,000,000.00	3,200,980.50
——现金	24,000,000.00	3,200,980.50
——非现金资产的公允价值	—	—
购买成本合计	24,000,000.00	3,200,980.50
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-232,786,428.73	2,540,494.13
差额	256,786,428.73	660,486.37
其中：调整资本公积	-256,786,428.73	-660,486.37
调整盈余公积	—	—
调整未分配利润	—	—

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
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 (含厦门兆明晓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	长沙	厦门	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	
兆泽房地产有限公司（以下简称“长沙天海易”）						
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
上海铧御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“上海铧御”）	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
张家港市和玺物业服务有限公司（以下简称“张家港和玺”）	张家港	张家港	物业	—	49.00	权益法
长沙展图房地产开发有限公司（以下简称“长沙展图”）	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
苏州合赢房地产开发有限公司（以下简称“苏州合赢”）	苏州	苏州	房地产业	—	40.00	权益法
福州兆瑞房地产开发有限公司（以下简称“福州兆瑞”）	福州	福州	房地产业	—	49.00	权益法
莆田兆隽置业有限公司（以下简称“莆田兆隽”）	莆田	莆田	房地产业	—	40.00	权益法
苏州鑫城发房地产开发有限公司（以下简称“苏州鑫城发”）	苏州	苏州	房地产业	—	24.50	权益法
温州兆发恒企业管理有限公司（以下简称“温州兆发恒”）	温州	温州	房地产业	—	33.00	权益法
厦门兆隆盛房地产开发有限公司（以下简称“厦门兆隆盛”）	厦门	厦门	房地产业	—	33.00	权益法
温州兆颐房地产有限公司（以下简称“温州兆颐”）	温州	温州	房地产业	—	33.00	权益法
福州新投怡家园物业管理有限公司（以下简称“福州新投怡家园”）	福州	福州	物业	—	49.00	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	2021 年 6 月 30 日/2021 年度	2020 年 12 月 31 日/2020 年度
联营企业：		
投资账面价值合计	6,085,505,545.09	5,424,528,960.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	90,562,324.98	48,393,818.68
——其他综合收益	-646,453.32	-1,655,093.45
——综合收益总额	89,915,871.66	46,738,725.23

（3）联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	2020 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）	2021 年 6 月 30 日累积未确认的损失
杭州致烁投资有限公司	20,544,468.77	133,216.65	20,677,685.42
无锡建源房地产开发有限公司	41,771,415.59	4,892,943.51	46,664,359.10
南平市汇禾物业管理有限公司	1,136,122.80	-77,536.76	1,058,586.04
武汉兆悦城房地产开发有限公司	-	2,085,843.67	2,085,843.67
宁德嘉行房地产开发有限公司	-	346,189.86	346,189.86
苏州合赢房地产开发有限公司	-	396,824.72	396,824.72
福州兆瑞房地产开发有限公司	-	510,090.00	510,090.00
莆田兆隽置业有限公司	-	158,700.00	158,700.00
温州兆瓯房地产有限公司	-	1,047,169.02	1,047,169.02

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

销售商品、提供劳务情况

关 联 方	关联交易内容	2021 年 1-6 月发生额 （万元）	2020 年 1-6 月发生额 （万元）
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	876.56	716.14

（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	2021 年 1-6 月确认的租赁费 （万元）	2020 年 1-6 月确认的租赁费 （万元）
厦门建发集团有限公司	办公楼	2,325.28	2,222.89

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	南京德建置业有限公司	人民币	22,050.00	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	39,193.14	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	56,114.80	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	7,560.00	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	16,682.54	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	80,672.38	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	29,155.00	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	1,936,499.90	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	615,000.00	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	380,000.00	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	—	2,858,840,000.00	—
杭州风起	81,000,000.00	—	—

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	—	107,250,000.00	—
杭州锦祥	—	125,320,190.00	34,813,585.21
连江融建	1,500,000.00	—	—
南京德建	—	245,000,000.00	—
南京嘉阳	—	72,000,000.00	—
厦门益武地	—	9,800,000.00	—

关联方名称	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
厦门兆旻隆	—	626,175,000.00	—
上海铎铷	—	588,000,000.00	44,517,473.77
无锡嘉合	—	846,228,457.97	74,898,271.56
武汉兆悦城	—	215,600,000.00	—
长沙楚茂	—	122,500,000.00	—
长沙天海易	—	838,192,110.00	—
中交长沙	—	230,300,000.00	—
苏州合赢	414,583,940.57	—	—
长沙展图	621,123,691.30	—	—
南昌嘉悦	956,087,944.59	—	—
莆田兆隽	12,947,600.00	—	—
福州兆瑞	33,055,400.00	—	—

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2021年6月30日		2020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	1,242,348,057.79	1,242,348.06	1,239,516,088.09	1,239,516.09
其他应收款	武汉兆悦城	241,428,425.82	241,428.43	452,553,467.45	452,553.47
其他应收款	无锡嘉合	3,860,464.04	3,860.46	434,240,583.02	434,240.58
其他应收款	福州鸿腾	225,343,800.00	225,343.80	332,593,800.00	332,593.80
其他应收款	中交（长沙）置业	22,283,194.17	22,283.19	246,469,814.01	246,469.81
其他应收款	杭州锦祥	945,124.17	945.12	160,720,445.14	160,720.45
其他应收款	南京嘉阳	137,960,277.58	137,960.28	136,997,785.58	136,997.79
其他应收款	杭州凤起	110,479,185.93	110,479.19	106,783,110.02	106,783.11
其他应收款	无锡建源	86,654,085.98	86,654.09	86,654,085.98	86,654.09
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	22,053,110.07	22,053.11	21,432,488.61	21,432.49
其他应收款	南京荟宏	9,800,000.00	9,800.00	9,800,000.00	9,800.00
其他应收款	南京德建	6,670,106.84	6,670.11	7,881,340.10	7,881.34
其他应收款	连江融建	26,425,848.33	26,425.85	4,877,593.19	4,877.59
其他应收款	J-BCo.,Ltd	4,533,830.48	4,533.83	4,579,308.45	4,579.31
其他应收款	长沙英茂	1,268,267.55	1,268.27	2,904,881.16	2,904.88

项目名称	关联方	2021 年 6 月 30 日		2020 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	龙岩利荣	3,336,670.43	3,336.67	2,358,229.16	2,358.23
其他应收款	厦门益武地	17,143,102.83	17,143.10	1,700,883.05	1,700.88
其他应收款	长沙楚茂	816,084.08	816.08	1,700,471.78	1,700.47
其他应收款	南昌嘉悦	956,087,944.59	956,087.94	—	—
其他应收款	莆田兆隲	12,947,600.00	12,947.60	—	—
其他应收款	苏州合赢	957,913,280.93	957,913.28	—	—
其他应收款	长沙展图	33,123,691.30	33,123.69	—	—
其他应收款	温州兆瓯	795,314,852.83	795,314.85	—	—
其他应收款	福建西宾酒店	1,560,172.22	1,560.17	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	15,000.00	15.00	343,100.00	343.10
其他应收款	长沙天海易	2,891,840.47	2,891.84	5,100.00	5.10
其他应收款	武夷山嘉恒	2,254,726.25	2,254.73	3,500.00	3.50
应收账款	武夷山嘉恒	279,613.59	279.61	3,250.00	3.25
应收账款	建发集团	30,167.55	30.17	—	—
其他应收款	宁德嘉行	182,169.37	182.17	—	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
其他应付款	建发股份	60,680,839.76	2,923,185,274.22
其他应付款	长沙芙茂	921,398,016.58	921,216,186.39
其他应付款	南京德建	646,800,000.00	401,800,000.00
其他应付款	无锡润民	381,388,604.50	371,521,553.19
其他应付款	长沙天海易	1,078,377,909.52	216,415,016.44
其他应付款	宁德嘉行	144,551,792.65	184,000,000.00
其他应付款	南京荟宏	173,809,094.59	173,809,094.59
其他应付款	厦门益武地	195,880,265.31	167,605,379.56
其他应付款	龙岩利荣	156,836,443.75	155,991,600.00
其他应付款	武夷山嘉恒	143,176,000.00	140,864,814.58
其他应付款	张家港众合	125,722,500.00	125,722,500.00
其他应付款	厦门兆旻隆	757,995,996.82	83,286,279.51
其他应付款	连江融建	93,915,250.00	78,234,723.16
其他应付款	长沙源茂	196,073,859.71	73,461,204.34

项目名称	关联方	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
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	22,500,000.00	22,520,000.00
其他应付款	上海铎伽	931,000,000.00	298,482,526.23
其他应付款	上海众承	1,140,856.90	2,313,956.72
其他应付款	武汉兆悦城	158,821.16	20,000.00
其他应付款	南平市汇禾	5,223.33	5,223.33
其他应付款	杭州风起	81,514,349.50	—
其他应付款	无锡嘉合	490,000,000.00	—
其他应付款	杭州锦祥	83,669.38	—
其他应付款	南京嘉阳	72,000,000.00	—
其他应付款	温州兆瓯	74,187.16	—
其他应付款	利盛中泰	23,581,097.48	—
其他应付款	厦门建发集团	2,522.13	1,189,114.93
其他应付款	建发家居	—	301,929.30
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

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)	2021 年 6 月 30 日未支付余额 (亿元)	备注
青羊区 2020-58 号	15.90	4.77	预计于 2021 年支付
赫山区 (2020) 52 批次 14 号地块	4.52	2.26	预计于 2022 年支付
赫山区 (2020) 52 批次 15 号地块	4.42	2.21	预计于 2021 年支付
江北区湾头 2020-147 号	12.75	6.37	预计于 2021 年支付
鹿城区 2020-135 号地块	12.47	6.35	预计于 2021 年支付
综保区 GC2021-012	5.35	2.68	预计于 2021 年支付
鲤城区 2021-2 号地块	4.34	2.17	预计于 2021 年支付
长泰区 2020P04 商业地块	0.06	0.02	预计于 2021 年支付
涵江区 2021-05 号地块	7.18	2.59	预计于 2021 年支付
南海区 TD2021(NH)WG0009	20.72	10.36	预计于 2021 年支付

项目地块	项目总价 (亿元)	2021年6月30 日未支付余额 (亿元)	备注
信州区 DEA2021016 号	1.74	0.87	预计于 2021 年支付
信州区 DEA2021017 号	4.78	2.39	预计于 2021 年支付
拱墅区祥符东单元地块	16.31	8.16	预计于 2021 年支付
武夷山市 2021-02 号	5.21	1.04	预计于 2021 年支付
湖里 2021P03 下忠地块	26.30	13.15	预计于 2021 年支付
桐庐富春未来城 9 号地块	7.69	3.84	预计于 2021 年支付
梦城区西湖 2021P06	4.71	4.05	预计于 2021 年支付
经济开发区 2021 (经) B 经开区 01 地块	22.92	18.92	预计于 2021 年支付
开发区 DGD2021006 号地块	5.88	2.94	预计于 2021 年支付
长清区 2021TDGP13R0079	5.81	4.01	预计于 2021 年支付
槐荫区 2021TDGP04R0052	8.84	6.94	预计于 2021 年支付
朝阳区崔各庄 L01-06 地块	28.00	19.37	预计于 2021 年支付
石狮市 2013-29-02 号 (卡飒西侧)	2.68	1.34	预计于 2021 年支付
石狮市 2021S-10 号 (加曾寨)	3.78	1.89	预计于 2021 年支付
福清市 2021-11 号地块	4.76	2.38	预计于 2021 年支付
雨花区 050 号汽车体育公园地块	14.56	7.88	预计于 2021 年支付
滨湖区 BK202102 号	19.32	12.32	预计于 2021 年支付
新会区 JCR2021-73 (新会 09) 号地块	9.39	7.96	预计于 2021 年支付
湖里区 2021P04 (钟宅) 地块	53.10	26.55	预计于 2021 年支付
海沧 2021HP03 地块	48.10	41.12	预计于 2021 年支付
崇明区陈家镇 CMS15-0305 单元 14A-01 地块	6.26	6.26	预计于 2021 年支付
漳浦县 2021P01 地块	1.14	0.96	预计于 2021 年支付
台商区 2021P03 地块	9.08	7.64	预计于 2021 年支付
云龙区 2021-9 号地块 (一中南)	10.79	1.66	预计于 2021 年支付
三水区云东海街道鲁村路以东韵丰路以南地块	8.84	4.42	预计于 2021 年支付
乐清市 2021-18 号地块	10.62	5.31	预计于 2021 年支付
高新区澄地 2021-C-1 号	18.98	9.49	预计于 2021 年支付
株洲金德第 182、183 地块	24.51	5.04	预计于 2021 年支付
合计	471.81	267.54	

(2) 截至 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 2021 年 6 月 30 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 633.54 亿元。

(3) 开出保函

截至 2021 年 6 月 30 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 145,516.24 万元, 其中银行 88,013.97 万元, 担保公司 57,502.27 万元。

除上述事项外, 截至 2021 年 6 月 30 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	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	13,458,555.24	10,085,778.61
减: 坏账准备	187,162.50	18,523.67
合计	13,271,392.74	10,067,254.94

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2021 年 6 月 30 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	13,458,555.24	100.00	187,162.50	1.39	13,271,392.74
组合 1 应收合并范围内关联方款项	9,715,305.24	72.19	—	—	9,715,305.24
组合 2 应收其他客户款项	3,743,250.00	27.81	187,162.50	5.00	3,556,087.50
合计	13,458,555.24	100.00	187,162.50	1.39	13,271,392.74

(续上表)

类 别	2020 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	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

坏账准备计提的具体说明:

①于 2021 年 6 月 30 日、2020 年 12 月 31 日, 无按单项计提坏账准备的应收账款

②于 2021 年 6 月 30 日、2020 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	2021 年 6 月 30 日			2020 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	3,743,250.00	187,162.50	5.00	370,473.37	18,523.67	5.00

(3) 本期坏账准备的变动情况

类 别	2020 年 12 月 31 日	会计政策变更	2021 年 1 月 1 日	本期计提	本期转回	本期转销/核销	2021 年 6 月 30 日
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	18,523.67	—	18,523.67	168,638.83	—	—	187,162.50
合计	18,523.67	—	18,523.67	168,638.83	—	—	187,162.50

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息	—	—
应收股利	—	—
其他应收款	55,154,490,858.96	51,628,484,882.67
合计	55,154,490,858.96	51,628,484,882.67

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	44,545,396,898.35	37,529,899,913.36
1 至 2 年	4,382,883,265.30	7,870,345,664.69
2 至 3 年	3,808,699,572.21	3,808,699,572.21
3 至 4 年	2,381,274,291.53	2,381,274,291.53
4 至 5 年	90,908,047.85	90,908,047.85
5 年以上	—	—
小计	55,209,162,075.24	51,681,127,489.64
减：坏账准备	54,671,216.28	52,642,606.97
合计	55,154,490,858.96	51,628,484,882.67

②按款项性质分类情况

款项性质	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
应收合并范围内关联方款项	50,505,808,247.55	48,863,976,521.11
合并范围外关联方及合作方经营往来款项	4,702,147,980.33	2,673,538,672.46
员工暂借款、押金保证金	790,815.76	594,001.47
其他款项	415,031.60	143,018,294.60
小计	55,209,162,075.24	51,681,127,489.64
减：坏账准备	54,671,216.28	52,642,606.97
合计	55,154,490,858.96	51,628,484,882.67

③按坏账计提方法分类披露

A.截至 2021 年 6 月 30 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	55,209,162,075.24	54,671,216.28	55,154,490,858.96

2021 年 6 月 30 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	55,209,162,075.24	0.10	54,671,216.28	55,154,490,858.96	信用风险未显著增加
合计	55,209,162,075.24	0.10	54,671,216.28	55,154,490,858.96	

B. 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	

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)	
2021 年 1 月 1 日余额	52,642,606.97	—	—	52,642,606.97
2021 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	2,028,609.31	—	—	2,028,609.31
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2021 年 6 月 30 日余额	54,671,216.28	—	—	54,671,216.28

3. 长期股权投资

项 目	2021 年 6 月 30 日			2020 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	21,861,111,647.24	—	21,861,111,647.24	13,787,743,421.09	—	13,787,743,421.09
对联营、合营企业投资	374,387,880.60	—	374,387,880.60	376,700,733.90	—	376,700,733.90
合计	22,235,499,527.84	—	22,235,499,527.84	14,164,444,154.99	—	14,164,444,154.99

(1) 对子公司投资

被投资单位	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年6月30日	本期计提减值准备	2021年6月30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	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年6月30日	本期计提减值准备	2021年6月30日减值准备余额
成都建发置业有限公司	29,615,433.55	—	—	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	80,750,000.00	—	—	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	2020年12月31日	本期增加	本期减少	2021年6月30日	本期计提减值准备	2021年6月30日减值准备余额
厦门嘉懿投资合伙企业(有限合伙)	1,497,967,852.08	—	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	5,000,000,000.00	—	14,500,000,000.00	—	—
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	—	—
成都华翔龙房地产开发有限公司	—	2,715,327,220.00	—	2,715,327,220.00	—	—
厦门利璟管理咨询有限公司	—	2,010,000,000.00	—	2,010,000,000.00	—	—
合计	13,787,743,421.09	9,725,327,220.00	1,651,958,993.85	21,861,111,647.24	—	—

(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	20,600,127.76	—	—	—	—	—	—	—	—
杭州绿城凤起置业有限公司	17,247,616.18	—	—	-1,632,252.27	—	—	—	—	—
南京荟宏置业有限公司	338,852,989.96	—	—	-680,601.03	—	—	—	—	—
合计	376,700,733.90	—	—	-2,312,853.30	—	—	—	—	—

4. 营业收入和营业成本

项 目	2021 年 1-6 月		2020 年 1-6 月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,584,151.43	—	—	—
其他业务	4,116,636.18	956,444.04	751,199,745.01	677,946,010.98
合计	7,700,787.61	956,444.04	751,199,745.01	677,946,010.98

5. 投资收益

项 目	2021 年 1-6 月	2020 年 1-6 月
成本法核算的长期股权投资收益	27,826,303.68	41,082,252.10
权益法核算的长期股权投资收益	-2,312,853.30	-98,430.06
处置长期股权投资产生的投资收益	—	—
债权投资持有期间取得的利息收入	—	—
其他	368,931,533.20	629,591,951.88
合计	394,444,983.58	670,575,773.92

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 8 月 17 日

