

合并资产负债表

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、1	4,289,678,439.42	8,175,371,043.42
交易性金融资产			-
衍生金融资产			-
应收票据			-
应收账款	七、2	123,491,871.11	112,287,461.07
应收款项融资			-
预付款项	七、3	2,245,058,893.12	1,972,294,596.38
其他应收款	七、4	10,736,056,289.87	11,767,022,039.24
其中：应收利息		-	-
应收股利			-
存货	七、5	45,065,233,947.42	49,708,334,986.74
合同资产	七、6	16,741,310.47	58,973,718.27
持有待售资产			-
一年内到期的非流动资产	七、7	409,172,430.56	36,331,319.44
其他流动资产	七、8	418,746,164.03	1,105,236,388.56
流动资产合计		63,304,179,346.00	72,935,851,553.12
非流动资产：			
债权投资			-
其他债权投资			-
长期应收款			-
长期股权投资	七、9	2,054,895,996.20	2,041,476,245.67
其他权益工具投资	七、10	75,481,729.02	75,328,833.49
其他非流动金融资产			-
投资性房地产	七、11	13,111,810,604.76	12,981,748,786.16
固定资产	七、12	1,017,721,043.34	1,043,334,934.37
在建工程	七、13	8,799,787.70	8,657,928.56
生产性生物资产			-
油气资产			-
使用权资产	七、14	12,276,466.90	16,911,949.62
无形资产	七、15	24,992,094.98	26,703,853.87
开发支出			-
商誉	七、16	0.00	0.00
长期待摊费用	七、17	15,464,669.94	19,804,141.01
递延所得税资产	七、18	622,037,549.46	552,217,343.85
其他非流动资产	七、19	699,746,000.00	2,268,635,159.44
非流动资产合计		17,643,225,942.30	19,034,819,176.04
资产总计		80,947,405,288.30	91,970,670,729.16

单位负责人：修林宏 主管会计工作负责人：刘欢 会计机构负责人：珠廖平

合并资产负债表（续）

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款	七、20	513,420,126.35	657,811,843.05
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、21	79,038,202.20	158,778,380.96
应付账款	七、22	3,220,095,381.58	3,329,514,683.53
预收款项	七、23	17,910,551.34	20,977,913.72
合同负债	七、24	25,741,458,556.64	26,236,947,071.06
应付职工薪酬	七、25	34,912,573.13	101,462,346.98
应交税费	七、26	1,224,200,724.19	1,988,715,647.08
其他应付款	七、27	4,156,425,937.02	3,746,302,998.17
其中：应付利息			
应付股利		19,596,150.00	17,346,150.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、28	6,951,962,478.25	5,637,006,668.15
其他流动负债	七、29	1,679,924,911.93	1,670,637,058.08
流动负债合计		43,619,349,442.63	43,548,154,610.78
非流动负债：			
长期借款	七、30	8,645,371,050.34	12,519,662,700.00
应付债券	七、31	5,855,266,913.03	7,084,161,270.05
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、32	5,421,415.22	8,229,690.74
长期应付款	七、33	1,220,000,000.00	1,220,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、18	1,704,909,651.45	1,742,529,808.39
其他非流动负债	七、34	197,159,895.53	206,022,495.53
非流动负债合计		17,628,128,925.57	22,780,605,964.71
负债合计		61,247,478,368.20	66,328,760,575.49
股东权益：			
股本	七、35	1,423,680,000.00	1,223,680,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、36	227,079,986.10	589,727,283.06
减：库存股			
其他综合收益	七、37	2,422,582,350.88	2,422,467,679.23
专项储备			
盈余公积	七、38	611,840,000.00	611,840,000.00
未分配利润	七、39	8,132,993,270.18	10,412,228,591.74
归属于母公司股东权益合计		12,818,175,607.16	15,259,943,554.03
少数股东权益		6,881,751,312.94	10,381,966,599.64
股东权益 合计		19,699,926,920.10	25,641,910,153.67
负债和股东权益 总计		80,947,405,288.30	91,970,670,729.16

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2022年1-6月

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-6月金额	2021年1-6月金额
一、营业总收入		5,572,342,949.46	7,485,622,709.03
其中：营业收入	七、40	5,572,342,949.46	7,485,622,709.03
二、营业总成本		6,691,932,687.90	7,167,569,969.26
其中：营业成本	七、40	5,523,710,370.72	5,961,698,627.13
税金及附加	七、41	286,625,720.77	190,743,388.46
销售费用	七、42	193,725,294.10	219,989,908.85
管理费用	七、43	269,617,913.56	305,457,958.03
研发费用			
财务费用	七、44	418,253,388.75	489,680,086.79
其中：利息费用		446,067,398.89	531,923,847.54
利息收入		33,749,344.75	49,531,327.45
加：其他收益	七、45	7,484,998.95	1,538,084.47
投资收益（损失以“-”号填列）	七、46	13,527,718.20	170,003,122.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		13,419,750.53	148,245,658.68
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、47	-71,484,877.26	-12,791,831.43
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、48	-1,395,739,787.33	
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、49	88,351.62	-1,758,984.76
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-2,565,713,334.26	475,043,130.77
加：营业外收入	七、50	5,780,596.85	8,846,029.89
减：营业外支出	七、51	34,729,225.25	17,277,008.36
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-2,594,661,962.66	466,612,152.30
减：所得税费用	七、52	-53,128,198.40	218,361,141.49
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,541,533,764.26	248,251,010.81
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,541,533,764.26	248,251,010.81
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、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-2,054,242,380.60	241,456,836.06
2、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-487,291,383.66	6,794,174.75
六、其他综合收益的税后净额		114,671.65	
（一）归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		114,671.65	
1、不能重分类进损益的其他综合收益		114,671.65	
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动		114,671.65	不适用
（4）企业自身信用风险公允价值变动			不适用
（5）其他			
2、将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			不适用
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（5）持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
（6）其他债权投资信用减值准备			不适用
（7）现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
（8）外币财务报表折算差额			
（9）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-2,541,419,092.61	248,251,010.81
（一）归属于母公司股东的综合收益总额		-2,054,127,708.95	241,456,836.06
（二）归属于少数股东的综合收益总额		-487,291,383.66	6,794,174.75
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2022年1-6月

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

	附注	2022年1-6月金额	2021年1-6月金额
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		5,306,590,669.08	11,378,853,661.75
收到的税费返还		135,734,437.42	60,399,829.13
收到其他与经营活动有关的现金		1,060,991,400.14	681,751,951.66
经营活动现金流入小计		6,503,316,506.64	12,121,005,442.54
购买商品、接受劳务支付的现金		2,043,745,783.14	4,596,034,738.67
支付给职工以及为职工支付的现金		453,119,254.05	500,648,945.93
支付的各项税费		1,401,848,917.17	1,051,830,520.52
支付其他与经营活动有关的现金		426,004,355.83	789,931,506.53
经营活动现金流出小计		4,324,718,310.19	6,938,445,711.65
经营活动产生的现金流量净额		2,178,598,196.45	5,182,559,730.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		8,500,000.00	574,776,831.13
取得投资收益收到的现金		79,284.34	21,757,464.04
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		280,520.49	2,968,365.26
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		1,813,619,469.31	1,089,256,451.01
投资活动现金流入小计		1,822,479,274.14	1,688,759,111.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		78,772,272.09	123,204,444.93
投资支付的现金		5,020,000.00	550,266,964.92
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		3,748,784,910.18	1,542,594,650.44
投资活动现金流出小计		3,832,577,182.27	2,216,066,060.29
投资活动产生的现金流量净额		-2,010,097,908.13	-527,306,948.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			30,343,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			30,343,000.00
取得借款收到的现金		307,007,730.34	5,456,805,000.00
发行债券收到的现金			1,608,940,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		2,772,596,426.06	969,131,841.63
筹资活动现金流入小计		3,079,604,156.40	8,065,219,841.63
偿还债务支付的现金		4,087,497,860.41	11,235,693,999.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,081,648,914.17	1,415,956,701.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		1,139,294,778.94	213,468,548.59
筹资活动现金流出小计		6,308,441,553.52	12,865,119,250.52
筹资活动产生的现金流量净额		-3,228,837,397.12	-4,799,899,408.89
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		2,172.28	-11,310.79
五、现金及现金等价物净增加额		-3,060,334,936.52	-144,657,937.64
加：期初现金及现金等价物余额		6,704,508,654.85	13,374,253,503.19
六、期末现金及现金等价物余额		3,644,173,718.33	13,229,595,565.55

单位负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

刘欢
印

会计机构负责人：

珠廖
印平

合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

项	2022年1-6月										少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益											
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	小计			
	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,223,680,000.00				589,727,283.06		2,422,467,679.23	611,840,000.00	10,412,228,591.74	15,259,943,554.03	10,381,966,599.64	25,641,910,153.67
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、本年年年初余额	1,223,680,000.00				589,727,283.06		2,422,467,679.23	611,840,000.00	10,412,228,591.74	15,259,943,554.03	10,381,966,599.64	25,641,910,153.67
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00				-362,647,296.96		114,671.65		-2,279,235,321.56	-2,441,767,946.87	-3,500,215,286.70	-5,941,983,233.57
（一）综合收益总额							114,671.65		-2,054,242,380.60	-2,054,127,708.95	-487,291,383.66	-2,541,419,092.61
（二）股东投入和减少资本	200,000,000.00				-362,647,296.96				-200,000,000.00	-362,647,296.96	-3,012,923,903.04	-3,375,571,200.00
1、股东投入的普通股	200,000,000.00								-200,000,000.00			
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									-25,000,000.00	-25,000,000.00	362,647,296.96	-25,000,000.00
1、提取盈余公积									-25,000,000.00			
2、对股东的分配												
3、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增股本												
2、盈余公积转增股本												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）其他												
四、本年年末余额	1,423,680,000.00				227,079,986.10		2,422,582,350.88	611,840,000.00	8,132,993,270.18	12,818,175,607.16	6,881,751,312.94	19,699,926,920.10

单位负责人：林宏印

主管会计工作负责人：刘欢印

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

金额单位：人民币元

2021年度1-6月

项 目	归属于母公司股东权益						少数股东权益	股东权益合计			
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益			盈余公积	未分配利润	小计
		优先股	永续债								
一、上年年末余额	1,223,680,000.00			75,248,099.85		2,426,068,233.30	611,840,000.00	10,346,996,543.49	14,683,832,876.64	10,744,772,125.99	25,428,605,002.63
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	1,223,680,000.00			75,248,099.85		2,426,068,233.30	611,840,000.00	10,346,996,543.49	15,223,421,773.84	10,234,772,125.99	25,458,193,899.83
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				3,345,747.01				269,245,922.98	272,591,669.99	4,442,340.82	277,034,010.81
（一）综合收益总额								241,456,836.06	241,456,836.06	6,794,174.75	248,251,010.81
（二）股东投入和减少资本											
1、股东投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入股东权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对股东的分配											
3、其他											
（四）股东权益内部结转											
1、资本公积转增股本				3,345,747.01					3,345,747.01		
2、盈余公积转增股本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）其他											
四、本年年末余额	1,223,680,000.00			588,593,846.86		2,426,068,233.30	611,840,000.00	10,645,831,363.67	15,496,013,443.83	10,239,214,466.81	25,735,227,910.64

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

林宏印

刘欢印

珠廖印



编制单位：融侨集团股份有限公司
浙江融侨股份有限公司
统一社会信用代码：9133010490004031

资产负债表

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动资产：			
货币资金		29,247,294.78	695,233,000.42
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		39,272,076.61	36,373,932.10
应收款项融资			
预付款项		258,316,898.96	326,803,611.30
其他应收款		17,345,535,230.31	21,090,376,813.06
其中：应收利息			
应收股利			
存货		607,533,263.35	1,028,908,111.78
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			34,650,000.00
其他流动资产		4,102,740.40	32,451,743.90
流动资产合计		18,284,007,504.41	23,244,797,212.56
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资		22,506,768,464.08	19,549,765,384.69
其他权益工具投资		75,481,729.02	75,328,833.49
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,805,920,000.00	1,805,920,000.00
固定资产		189,993,909.58	194,815,444.24
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		22,599,350.71	22,599,350.71
无形资产		10,308,638.69	11,178,798.61
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		348,258,006.48	393,929,015.73
其他非流动资产		70,000,000.00	70,000,000.00
非流动资产合计		25,029,330,098.56	22,123,536,827.47
资产总计		43,313,337,602.97	45,368,334,040.03

单位负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

刘
印

会计机构负责人：

珠廖
印平

资产负债表（续）

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年6月30日	2021年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		100,000.00	1,685,267.00
应付账款		246,913,388.77	162,892,575.16
预收款项		3,680,744.39	5,351,200.18
合同负债		2,678,881,806.21	3,506,815,594.38
应付职工薪酬		4,282,996.79	8,375,480.44
应交税费		1,929,118.08	4,788,682.61
其他应付款		19,939,835,066.71	20,013,930,962.74
其中：应付利息			
应付股利		19,596,150.00	17,346,150.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		586,663,594.41	585,710,721.38
其他流动负债		28,602,581.55	131,330,465.67
流动负债合计		23,490,889,296.91	24,420,880,949.56
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		5,855,266,913.03	7,084,161,270.05
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		23,478,915.88	19,288,080.08
长期应付款		1,220,000,000.00	1,220,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		220,446,760.55	221,181,070.63
其他非流动负债			
非流动负债合计		7,319,192,589.46	8,544,630,420.76
负债合计		30,810,081,886.37	32,965,511,370.32
股东权益：			
股本		1,423,680,000.00	1,223,680,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,283,722.35	2,283,722.35
减：库存股			
其他综合收益		552,924,977.82	552,810,306.17
专项储备			
盈余公积		611,840,000.00	611,840,000.00
未分配利润		9,912,527,016.43	10,012,208,641.19
股东权益 合计		12,503,255,716.60	12,402,822,669.71
负债和股东权益 总计		43,313,337,602.97	45,368,334,040.03

单位负责人： 林修宏 主管会计工作负责人： 刘欢 会计机构负责人： 廖珠

林修宏印

刘欢印

廖珠印



利润表

2022年1-6月

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-6月金额	2021年1-6月金额
一、营业收入		1,505,702,562.50	29,452,019.24
减：营业成本		704,144,399.02	19,026,327.72
税金及附加		199,029,890.00	6,798,238.55
销售费用		19,241,745.41	21,739,353.56
管理费用		71,946,994.83	106,072,044.31
研发费用			-
财务费用		287,621,453.71	297,888,038.49
其中：利息费用		288,630,791.16	329,836,443.19
利息收入		1,048,354.93	32,064,211.88
加：其他收益		511,002.50	576,823.11
投资收益（损失以“-”号填列）		2,511,163.73	166,816,762.59
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			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-56,664,762.01	-282,749.90
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		170,075,483.75	-254,961,147.59
加：营业外收入		374,366.78	155,888.95
减：营业外支出		233,000.00	335,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		170,216,850.53	-255,140,258.64
减：所得税费用		44,898,475.29	-40,163,804.68
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		125,318,375.24	-214,976,453.96
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		125,318,375.24	-214,976,453.96
（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		114,671.65	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		114,671.65	
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		114,671.65	不适用
4、企业自身信用风险公允价值变动			不适用
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			不适用
3、可供出售金融资产公允价值变动损益		不适用	
4、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			不适用
5、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		不适用	
6、其他债权投资信用减值准备			不适用
7、现金流量套期损益（现金流量套期损益的利得或损失）			
8、外币财务报表折算差额			
9、其他			
六、综合收益总额		125,433,046.89	-214,976,453.96

单位负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

刘欢
印

会计机构负责人：

珠廖
印平

现金流量表

2022年1-6月

编制单位：融侨集团股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2022年1-6月金额	2021年1-6月金额
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		739,257,650.42	1,278,938,111.02
收到的税费返还			31,687.87
收到其他与经营活动有关的现金		505,310,928.47	65,051,373.42
经营活动现金流入小计		1,244,568,578.89	1,344,021,172.31
购买商品、接受劳务支付的现金		188,821,932.30	161,780,768.91
支付给职工以及为职工支付的现金		60,408,441.15	71,008,596.25
支付的各项税费		265,639,482.53	159,645,325.69
支付其他与经营活动有关的现金		437,397,257.55	85,423,679.05
经营活动现金流出小计		952,267,113.53	477,858,369.90
经营活动产生的现金流量净额		292,301,465.36	866,162,802.41
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		300,079,284.34	158,352,402.90
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		133,333.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		4,089,802,042.81	872,438,061.28
投资活动现金流入小计		4,390,014,660.15	1,030,790,464.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			1,511,926.15
投资支付的现金			335,426,700.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		962,065,059.41	3,020,784,928.97
投资活动现金流出小计		962,065,059.41	3,357,723,555.12
投资活动产生的现金流量净额		3,427,949,600.74	-2,326,933,090.94
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金			1,608,940,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		932,147,825.14	5,963,361,264.95
筹资活动现金流入小计		932,147,825.14	7,572,301,264.95
偿还债务支付的现金		1,030,000,000.00	1,732,749,999.99
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		379,286,583.62	547,599,862.59
支付其他与筹资活动有关的现金		3,530,515,994.25	3,951,561,216.86
筹资活动现金流出小计		4,939,802,577.87	6,231,911,079.44
筹资活动产生的现金流量净额		-4,007,654,752.73	1,340,390,185.51
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,019.01	-11,271.70
五、现金及现金等价物净增加额		-287,405,705.64	-120,391,374.72
加：期初现金及现金等价物余额		313,638,500.42	2,842,337,189.69
六、期末现金及现金等价物余额		26,232,794.78	2,721,945,814.97

单位负责人：

修林
印宏

主管会计工作负责人：

刘欢
印

会计机构负责人：

珠廖
印平

股东权益变动表

金额单位：人民币元

项目	2022年1-6月			未分配利润	股东权益合计				
	股本	其他权益工具				资本公积	其他综合收益	盈余公积	
加：会计政策变更 前期差错更正 其他	优先股	永续债	其他	减：库存股	其他综合收益	资本公积	其他综合收益	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	1,223,680,000.00				2,283,722.35	611,840,000.00	552,810,306.17	10,012,208,641.19	12,402,822,669.71
二、本年期初余额	1,223,680,000.00				2,283,722.35	611,840,000.00	552,810,306.17	10,012,208,641.19	12,402,822,669.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	200,000,000.00						114,671.65	-99,681,624.76	100,433,046.89
（一）综合收益总额							114,671.65	125,318,375.24	125,433,046.89
（二）股东投入和减少资本	200,000,000.00							-200,000,000.00	
1、股东投入的普通股	200,000,000.00							-200,000,000.00	
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
（三）利润分配								-25,000,000.00	-25,000,000.00
1、提取盈余公积								-25,000,000.00	-25,000,000.00
2、对股东的分配									
3、其他									
（四）股东权益内部结转									
1、资本公积转增股本									
2、盈余公积转增股本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
（五）其他									
四、本年年末余额	1,423,680,000.00				2,283,722.35	611,840,000.00	552,924,977.82	9,912,527,016.43	12,503,255,716.60

单位负责人：

修林印

主管会计工作负责人：

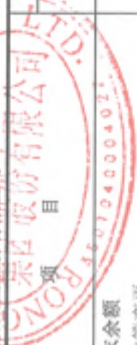
刘欢印

会计机构负责人：

珠廖印



编制单位：融侨集团股份有限公司



股东权益变动表

金额单位：人民币元

2021年1-6月

	实收资本(或股本)	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债						
一、上年年末余额	1,223,680,000.00			2,283,722.35		552,156,303.55	611,840,000.00	10,047,467,928.94	12,437,477,954.84
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年年年初余额	1,223,680,000.00			2,283,722.35		552,156,303.55	611,840,000.00	10,047,467,928.94	12,437,477,954.84
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)									
(一) 综合收益总额									
(二) 股东投入和减少资本									
1、股东投入的普通股									
2、其他权益工具持有者投入资本									
3、股份支付计入股东权益的金额									
4、其他									
(三) 利润分配									
1、提取盈余公积									
2、对股东的分配									
3、其他									
(四) 股东权益内部结转									
1、资本公积转增股本									
2、盈余公积转增股本									
3、盈余公积弥补亏损									
4、设定受益计划变动额结转留存收益									
5、其他综合收益结转留存收益									
6、其他									
(五) 其他									
四、本年年末余额	1,223,680,000.00			2,283,722.35		552,156,303.55	611,840,000.00	9,832,491,474.98	12,222,451,500.88

主管会计工作负责人：

刘欢

会计机构负责人：

林修宏

珠廖印平



融侨集团股份有限公司

2022年1-6月财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

(一) 公司概况

融侨集团股份有限公司(以下简称“本公司”)经福建省对外经济贸易委员会“闽外经贸资字[1998]115号”文批准, 于1998年10月正式成立。领取了福建省市场监督管理局913500006110099603号统一社会信用代码。截至2022年6月30日, 本公司注册资本为人民币142,368.00万元, 实收资本为人民币142,368.00万元, 股本情况详见附注七、35。本公司组织形式: 股份有限公司(台港澳与境内合资、未上市); 本公司注册地址: 福州市闽江大道167号; 本集团总部办公地址: 福建省福州市台江区江滨西大道融侨江滨广场100-2号融侨中心。

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

1、本公司的业务性质

本公司所属行业为房地产业, 主要经营房地产开发业务。

2、公司经营范围:

从事住宅开发及相关的物业管理。出售和出租自建商品房; 物业管理; 信息咨询服务。

3、本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要从事房地产开发。

(三) 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为融侨实业发展有限公司, 本集团最终控制人为林宏修。

(四) 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表经本公司董事会于2022年8月31日决议报出。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则第32号——中期财务报告》的要求编制。本中期财务报表附注系根据重要性原则, 选取披露有助于理解本集团自2021年12月31日之后发生的财务状况、经营成果和现金流量变化的重要交易和事项, 并非是根据企业会计准则的要求编制的一套完整的财务报表附注的披露内容。

根据企业会计准则的相关规定，本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、会计政策与上年度财务报表相一致的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则（包括《企业会计准则第32号——中期财务报告》）的要求，除本财务报表附注四、29“重要会计政策、会计估计的变更”所述的会计政策和会计估计变更事项外，编制财务报表采用的会计政策与上年度财务报表相一致，真实、完整地反映了本集团2022年06月30日的财务状况及2022年1~6月的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

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

2、记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

3、企业合并的会计处理方法

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

同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

非同一控制下企业合并

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

业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、11“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、11、“长期股权投资”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、11、“长期股权投资”）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、11“长期股权投资”（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

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

6、现金及现金等价物的确定标准

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

7、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价），折算为记账本位币金额，但集团发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。期初未分配利润为上一年折算后的期末未分配利润；期末未分配利润按折算后的利润分配各

项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

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

期初数和上期实际数按照上期财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

8、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

(1) 金融资产的分类、确认和计量

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

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

①以摊余成本计量的金融资产

本集团管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅

为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(2) 金融负债的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损

益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的
影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财
务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计
量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

（3）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利
终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；
③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和
报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该
金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认
有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水
平。

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

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

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

（4）金融负债的终止确认

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本集团终止确认该金融负债（或该部
分金融负债）。本集团（借入方）与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融

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，同时确认一项新金融负债。本集团对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本集团将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

（5）金融资产和金融负债的抵销

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

（6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。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，使用不可输入值。

（7）权益工具

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

本集团权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

9、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系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务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项

融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

（1）减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来12个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方资金往来、押金、备用金、保证金、代收代付款等；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。基于应收票据的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分，应与“应收账款”组合划分相同

② 应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来12个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1 单项金额重大并单项计提	本集团将单项金额大于100万的应收账款确认为单项金额重大的应收款项。
组合2 账龄	已单独测试计提减值准备及低风险组合的应收账款，集团公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的组合。
组合3 低风险组合	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要为应收本公司关联方款项，此类款项发生信用损失的可能性极小。
组合4 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

③ 其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来12个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项目	确定组合的依据
组合1 单项金额重大并单项计提	本集团将单项金额大于1000万的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。
组合2 账龄	已单独测试计提减值准备及低风险组合的其他应收款外，集团公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的组合。
组合3 低风险组合	本集团将应收关联方资金往来、押金、备用金、保证金、代收代付款项确认为低风险组合。
组合4 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	本集团对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

10、存货

(1) 存货的分类

本集团存货主要包括库存材料、开发产品、在建开发产品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。

(2) 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

(4) 存货的盘存制度为永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销

11、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其中如果属于非交易性的，本集团在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8“金融工具”。

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

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或作为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的

企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股

权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、“合并财务报表编制的方法”（2）中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或

负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

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

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

12、投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

③本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：

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

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

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

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

13、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-40	5-10	2.25-4.75
装修及改良支出	年限平均法	5	5-10	18.00-19.00
机器设备	年限平均法	10	5-10	9.00-9.50
运输工具	年限平均法	4-5	5-10	18.00-23.75
电子设备	年限平均法	3-5	5-10	18.00-31.67
其他设备	年限平均法	5	5-10	18.00-19.00

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

（4）其他说明

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

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

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

14、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

15、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差

额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

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

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

16、使用权资产

使用权资产的确定方法及会计处理方法，参见本附注四、28“租赁”。

17、无形资产

(1) 无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为

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

(2) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。本集团的长期待摊费用主要包括租入固定资产改良支出、装修支出、其他递延支出。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

21、职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

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

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

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

22、租赁负债

租赁负债的确认方法及会计处理方法，参见本附注四、28“租赁”。

23、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

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

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本集团承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

24、收入

收入，是本集团在日常活动中形成的、会导致股东权益增加的、与股东投入资本无关的经济利益的总流入。本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品（含劳务，下同）控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。其中，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。

在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团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。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团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。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业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；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团的收入包括房地产销售收入、提供劳务收入、使用费收入和利息收入。

（1）房地产销售收入

本集团按照《企业会计准则第14号——收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

①开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，商品的控制权转移，本集团在该时点确认收入实现；

②分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③代建房屋和工程业务

代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工进度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用已发生的成本占预计总成本确认营业收入的实现。

④出租物业收入确认方法

出租物业属于在某一时段内履行的履约义务。

按照租赁合同、协议约定的承租期限与承租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照已发生的劳务成本占预计总成本确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成

本的比例确定。

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

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

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

（3）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（4）利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

25、合同成本

本集团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。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第14号——收入》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，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该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

26、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本集团将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定

补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规

定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本期度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价

值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

租赁是指本集团让渡或取得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或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

（1）本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为房屋。

①初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债（短期租赁和低价值资产租赁除外）。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

②后续计量

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、13“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

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，本集团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。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

③短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

（2）本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指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。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

①经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

②融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

29、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本集团在报告期内无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更。

30、重大会计判断和估计

本集团在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本集团管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本集团需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认

如本附注四、24、“收入”所述，本集团在收入确认方面涉及到如下重大的会计判断和估计：识别客户合同；估计因向客户转让商品而有权取得的对价的可收回性；识别合同中的履约义务；估计合同中存在的可变对价以及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；合同中是否存在重大融资成分；估计合同中单项履约义务的单独售价；确定履约义务是在某一时段内履行还是在某一时点履行；履约进度的确定，等等。

本集团主要依靠过去的经验和工作作出判断，这些重大判断和估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁

①租赁的识别

本集团在识别一项合同是否为租赁或包含租赁时，需要评估是否存在一项已识别资产，且客户控制了该资产在一定期间内的使用权。在评估时，需要考虑资产的性质、实质性替换权、以及客户是否有权获得因在该期间使用该资产所产生的几乎全部经济利益，并能够主导该资产的使用。

②租赁的分类

本集团作为出租人时，将租赁分类为经营租赁和融资租赁。在进行分类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人作出分析和判断。

③租赁负债

本集团作为承租人时，租赁负债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。在计量租赁付款额的现值时，本集团对使用的折现率以及存在续租选择权或终止选择权的租赁合同的租赁期进行估计。在评估租赁期时，本集团综合考虑与本集团行使选择权带来经济利益的所有相关事实和情况，包括自租赁期开始日至选择权行使日之间的事实和情况的预期变化等。不同的判断及估计可能会影响租赁负债和使用权资产的确认，并将影响后续期间的损益。

（3）金融资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要

做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出该等判断和估计时，本集团根据历史数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化等因素推断债务人信用风险的预期变动。

（4）存货跌价准备

本集团根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本集团通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本集团需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。权益工具投资或合同有公开报价的，本集团不将成本作为其公允价值的最佳估计。

（6）长期资产减值准备

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本集团在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本集团至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本集团需要预计未来

资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

(7) 折旧和摊销

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

(8) 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，本集团就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本集团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。

(9) 所得税

本集团在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按6%、9%、13%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%、5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、2.5%、10%计缴。
土地增值税	土地增值税按转让房地产所取得的增值额和超率累进税率30%-60%计缴

本公司物业、商管子公司作为生产性服务业纳税人，自2019年10月1日至2022年12月31日按照当期可抵扣进项税额加计10%抵减应纳税额。

2、税收优惠及批文

(1) 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。

(2) 根据财税〔2019〕13号《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，

按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。根据财税（2021）12号《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，对小型微利企业和个体工商户年应纳税所得额不超过100万元的部分，在现行优惠政策基础上，再减半征收所得税。本集团子公司福州融侨幼儿园、福州融侨杰座幼儿园、福州融侨兰邑幼儿园、福州高新区融侨旗山幼儿园、福州融侨外滩幼儿园、福州融侨怡居社区服务有限公司、福州怡侨房产经纪有限公司、福州融宽绿化管理有限公司均享受税收优惠。

六、合并报表范围变动情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计79家，详见本附注八、1。

七、合并财务报表项目注释

以下注释项目含公司财务报表主要项目注释除非特别指出，“期初”指2022年1月1日，“期末”指2022年6月30日，“本期”指2022年1-6月，“上期”指2021年1-6月。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	3,215,554.52	2,749,157.51
银行存款	3,091,612,291.31	5,020,867,323.53
其他货币资金	1,194,850,593.59	3,151,754,562.38
合计	4,289,678,439.42	8,175,371,043.42

2、应收账款

(1) 应收账款按账龄结构列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内	62,385,471.76	55,031,951.29
1至2年	18,194,888.27	27,550,609.69
2至3年	17,372,972.83	39,029,501.71
3至5年	41,046,747.89	2,362,430.27
5年以上	12,020,377.01	12,402,909.01
小计	151,020,457.76	136,377,401.97
减：坏账准备	27,528,586.65	24,089,940.90
合计	123,491,871.11	112,287,461.07

(2) 按坏账准备计提方法分类披露

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	42,713,192.51	28.28	6,364,872.65	14.90	36,348,319.86
其中:					
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	42,403,319.86	28.08	6,055,000.00	14.28	36,348,319.86
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	309,872.65	0.21	309,872.65	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	108,307,265.25	71.72	21,163,714.00	19.54	87,143,551.25
其中:					
低风险组合	16,866,818.74	11.17			16,866,818.74
账龄组合	91,440,446.51	60.55	21,163,714.00	23.14	70,276,732.51
合计	151,020,457.76	—	27,528,586.65	—	123,491,871.11

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的应收账款	46,750,559.61	34.28	6,364,872.65	13.61	40,385,686.96
其中:					
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	46,440,686.96	34.05	6,055,000.00	13.04	40,385,686.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	309,872.65	0.23	309,872.65	100.00	-
按组合计提坏账准备的应收账款	89,626,842.36	65.72	17,725,068.25	19.78	71,901,774.11

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
其中:					
低风险组合	14,477,149.16	10.62	-	-	14,477,149.16
账龄组合	75,149,693.20	55.10	17,725,068.25	23.59	57,424,624.95
合计	136,377,401.97	—	24,089,940.90	—	112,287,461.07

(3) 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	6,055,000.00				6,055,000.00
2、账龄组合	17,725,068.25	5,296,766.50	1,778,732.74	79,388.01	21,163,714.00
3、单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款	309,872.65				309,872.65
合计	24,089,940.90	5,296,766.50	1,778,732.74	79,388.01	27,528,586.65

3、预付款项

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	898,122,128.96	40.00	1,354,900,562.63	68.70
1至2年	1,146,002,913.94	51.05	562,654,913.10	28.53
2至3年	150,137,346.35	6.69	19,148,417.60	0.97
3年以上	50,796,503.87	2.26	35,590,703.05	1.80
合计	2,245,058,893.12	100.00	1,972,294,596.38	100.00

(2) 预付款项金额前三名单位情况

截至期末按供应商归集的期末余额前三名预付款项汇总金额为 2,021,194,148.82 元, 占预付款项期末余额合计数的比例为 90.03%。

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)	备注
预交税费	1,964,105,349.74	87.49	预交税费
武汉柴林集团有限责任公司	45,192,499.08	2.01	土地款
新郑市龙湖镇“三资”委托代理服务中心	11,896,300.00	0.53	土地款
合计	2,021,194,148.82	90.03	

4、其他应收款

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	10,736,056,289.87	11,767,022,039.24
合计	10,736,056,289.87	11,767,022,039.24

(1) 其他应收款

①其他应收款按账龄结构列示

账龄	期末余额	期初余额
1年以内(含1年)	4,606,397,750.13	4,494,712,161.21
1年至2年(含2年)	2,602,603,496.95	5,412,313,219.93
2年至3年(含3年)	1,930,853,818.48	558,443,966.73
3年至4年(含4年)	457,066,779.79	707,046,472.74
4年至5年(含5年)	614,231,825.36	551,393,889.33
5年以上	760,248,645.70	215,498,571.40
小计	10,971,402,316.41	11,939,408,281.34
减: 坏账准备	235,346,026.54	172,386,242.10
合计	10,736,056,289.87	11,767,022,039.24

②其他应收款按业务内容类别披露

业务内容	期末余额	期初余额
备用金、押金、保证金	618,254,828.98	657,632,990.79
应收关联方往来款	8,922,086,417.72	9,991,366,784.37
代收代付款	192,230,446.08	145,472,050.95
其他	1,238,830,623.63	1,144,936,455.23
合计	10,971,402,316.41	11,939,408,281.34

③坏账准备变动情况

项目	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	整个存续期信用损失(未发生信用减值—组合评估)	整个存续期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	154,664,694.49		17,721,547.61	172,386,242.10
期初余额在本期				
——转入第二阶段	-152,847,353.05	152,847,353.05		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本期计提数	535,802.21	67,431,041.29		67,966,843.50
本期转回				
本期转销				
本期核销		5,007,059.06		5,007,059.06
其他变动				
期末余额	2,353,143.65	215,271,335.28	17,721,547.61	235,346,026.54

5、存货

(1) 存货分类

项目	期末余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
已完工开发产品	8,745,637,355.01	406,875,805.60	8,338,761,549.41
在建开发产品	37,926,076,952.01	1,271,151,800.17	36,654,925,151.84
库存商品	71,506,898.36		71,506,898.36
周转材料	40,347.81		40,347.81
合计	46,743,261,553.19	1,678,027,605.77	45,065,233,947.42

(续)

项目	期初余额
----	------

	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
已完工开发产品	12,544,230,584.92	413,097,038.45	12,131,133,546.47
在建开发产品	37,507,289,992.82	-	37,507,289,992.82
库存商品	69,860,991.14		69,860,991.14
周转材料	50,456.31		50,456.31
合计	50,121,432,025.19	413,097,038.45	49,708,334,986.74

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为4,819,806,754.37元。

6、合同资产

(1) 合同资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
已完工未结算工程款	16,741,310.47		16,741,310.47	58,973,718.27		58,973,718.27
合计	16,741,310.47		16,741,310.47	58,973,718.27		58,973,718.27

7、一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
大额存单本金	400,000,000.00	
大额存单利息	9,172,430.56	36,331,319.44
合计	409,172,430.56	36,331,319.44

8、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
待抵扣进项税额		7,608.91
待认证进项税额	1,875,891.57	8,583,086.93
增值税留抵税额	73,170,512.71	176,621,324.53
合同取得成本	337,679,759.75	360,614,232.63
银行大额存单		549,910,135.56
银行理财产品	6,020,000.00	9,500,000.00
合计	418,746,164.03	1,105,236,388.56

9、长期股权投资

被投资单位	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
一、联营企业						
福州市时代城房地产开发有限公司	63,860,864.33		63,860,864.33	64,134,062.74		64,134,062.74
福州融城房地产开发有限公司	305,555,661.95		305,555,661.95	305,070,683.60		305,070,683.60
福州首开榕泰置业有限公司	246,852,685.25		246,852,685.25	246,365,895.20		246,365,895.20
南京锐灏房地产开发有限公司	179,604,964.59		179,604,964.59	178,718,613.03		178,718,613.03
合肥盛卓房地产开发有限公司	106,816,218.49		106,816,218.49	115,292,159.00		115,292,159.00
深圳市创钧投资管理有限公司	24,720,931.72		24,720,931.72	20,815,387.20		20,815,387.20
连江兆融投资有限公司	155,647,184.35		155,647,184.35	159,549,471.54		159,549,471.54
太仓华瑞房地产开发有限公司	98,860,614.58		98,860,614.58	96,308,219.32		96,308,219.32
上海融邸房地产开发有限公司	366,161,201.56		366,161,201.56	360,513,130.85		360,513,130.85
重庆星界置业有限公司	305,017,579.40		305,017,579.40	287,969,639.08		287,969,639.08
镇江亿腾房地产开发有限公司	20,500,088.17		20,500,088.17	21,989,761.36		21,989,761.36
天津融津置业有限公司	0.00		0.00	0.00		0.00
福州首开纵成置业有限公司	117,603,315.24		117,603,315.24	119,617,119.67		119,617,119.67
福州蓝城融樱建设管理有限公司	0.00		0.00	25,061.88		25,061.88
福州融侨和众房地产开发有限公司	63,694,686.57		63,694,686.57	65,107,041.20		65,107,041.20
合计	2,054,895,996.20	-	2,054,895,996.20	2,041,476,245.67	-	2,041,476,245.67

10、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
非交易性权益工具投资	75,481,729.02	75,328,833.49
合计	75,481,729.02	75,328,833.49

(2) 非交易性权益工具投资情况

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
福建江阴国际集装箱码头有限公司		1,024,899.02			以非交易目的持有的公司股权	
合计		1,024,899.02				

注 1:上述其他权益工具投资系集团出于战略目的而计划长期持有的投资,本公司对上述被投资单位既不控制、共同控制,也不构成重大影响,根据新金融工具准则相关规定,将该部分非交易性权益工具投资指定为以公允计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

注 2、因本集团所属子公司武汉融侨置业有限公司作为借款人未能偿还《平安信托安远 9 号集合资金信托计划》2022 年 5 月 18 日到期的本金 5.99 亿本金及对应利息,因本集团公司作为上述信托借款担保人,上述其他权益工具投资被深圳中院冻结。2022 年 8 月 23 日本公司已收到广东省深圳市中级人民法院“(2022)粤 03 民初 4006 号”民事裁定书,准许平安信托有限责任公司就上述合同纠纷一案撤诉申请。

11、投资性房地产

(1) 本集团采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量:

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	5,944,665,947.54		130,061,818.60				6,074,727,766.14
房屋建筑物	3,383,261,568.00		596,421.20				3,383,857,989.20
在建工程	2,561,404,379.54		129,465,397.40				2,690,869,776.94
二、公允价值变动合计	7,037,082,838.62						7,037,082,838.62
房屋建筑物	2,201,448,318.16						2,201,448,318.16
在建工程	4,835,634,520.46						4,835,634,520.46
三、账面价值合计	12,981,748,786.16		130,061,818.60				13,111,810,604.76

项目	期初公允价值	本期增加			本期减少		期末公允价值
		购置	自用房地产 或存货转入	公允价值变 动损益	处 置	转为 自用 房地 产	
房屋建筑物	5,584,709,886.16		596,421.20				5,585,306,307.36
在建工程	7,397,038,900.00		129,465,397.40				7,526,504,297.40

12、固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,017,721,043.34	1,043,334,934.37
合计	1,017,721,043.34	1,043,334,934.37

(1) 固定资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	1,319,627,244.00	809,054.16	4,406,479.33	1,316,029,818.83
其中：房屋及建筑物	1,086,367,085.25			1,086,367,085.25
机器设备	14,361,235.59	123,835.38	622,457.83	13,862,613.14
运输工具	36,256,855.68	74,203.76	2,992,094.09	33,338,965.35
电子设备	34,993,127.48	468,182.23	447,092.75	35,014,216.96
装修费及改良支出	110,153,923.14		167,957.00	109,985,966.14
其他设备	37,495,016.86	142,832.79	176,877.66	37,460,971.99
二、累计折旧合计	276,292,309.63	26,100,001.86	4,083,536.00	298,308,775.49
其中：房屋及建筑物	139,336,118.92	21,557,755.80		160,893,874.72
机器设备	11,224,850.49	371,042.94	560,892.29	11,035,001.14
运输工具	32,157,885.97	255,851.53	2,801,624.76	29,612,112.74
电子设备	27,303,289.20	1,411,591.05	419,493.18	28,295,387.07
装修费及改良支出	36,069,569.30	1,269,055.74	152,478.35	37,186,146.69
其他设备	30,200,595.75	1,234,704.80	149,047.42	31,286,253.13
三、账面净值合计	1,043,334,934.37			1,017,721,043.34
其中：房屋及建筑物	947,030,966.33			925,473,210.53
机器设备	3,136,385.10			2,827,612.00
运输工具	4,098,969.71			3,726,852.61

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
电子设备	7,689,838.28			6,718,829.89
装修费及改良支出	74,084,353.84			72,799,819.45
其他设备	7,294,421.11			6,174,718.86
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	1,043,334,934.37			1,017,721,043.34
其中：房屋及建筑物	947,030,966.33			925,473,210.53
机器设备	3,136,385.10			2,827,612.00
运输工具	4,098,969.71			3,726,852.61
电子设备	7,689,838.28			6,718,829.89
装修费及改良支出	74,084,353.84			72,799,819.45
其他设备	7,294,421.11			6,174,718.86

13、在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	8,799,787.70	8,657,928.56
合计	8,799,787.70	8,657,928.56

(1) 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
新港酒店改造	8,799,787.70		8,799,787.70	8,657,928.56		8,657,928.56
合计	8,799,787.70		8,799,787.70	8,657,928.56		8,657,928.56

14、使用权资产

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
一、账面原值合计	26,169,134.40	335,300.74		26,504,435.14
其中：房屋及建筑物	26,169,134.40	335,300.74		26,504,435.14
二、累计折旧合计	9,257,184.78	4,970,783.46		14,227,968.24
其中：房屋及建筑物	9,257,184.78	4,970,783.46		14,227,968.24
三、账面净值合计	16,911,949.62			12,276,466.90
其中：房屋及建筑物	16,911,949.62			12,276,466.90

项目	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
四、减值准备合计				
五、账面价值合计	16,911,949.62			12,276,466.90
其中：房屋及建筑物	16,911,949.62			12,276,466.90

15、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、账面原值合计	50,368,311.97	170,933.15		50,539,245.12
其中：土地使用权	32,276,739.71			32,276,739.71
软件	18,091,572.26	170,933.15		18,262,505.41
二、累计摊销合计	23,664,458.10	1,888,352.44	5,660.40	25,547,150.14
其中：土地使用权	15,930,138.16	611,085.68		16,541,223.84
软件	7,734,319.94	1,277,266.76	5,660.40	9,005,926.30
三、减值准备累计金额合计				
四、账面价值合计	26,703,853.87			24,992,094.98
其中：土地使用权	16,346,601.55			15,735,515.87
软件	10,357,252.32			9,256,579.11

16、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安徽融侨置业有限公司合并商誉	164,363,468.37			164,363,468.37
天津融侨置业有限公司合并商誉	148,979,369.13			148,979,369.13
龙岩市中奥房地产开发有限公司合并商誉	135,930,882.39			135,930,882.39
合计	449,273,719.89			449,273,719.89

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
安徽融侨置业有限公司	164,363,468.37					164,363,468.37

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
司合并商誉						
天津融侨置业有限公司合并商誉	148,979,369.13					148,979,369.13
龙岩市中奥房地产开发有限公司合并商誉	135,930,882.39					135,930,882.39
合计	449,273,719.89					449,273,719.89

17、长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良支出	724,518.91		304,384.75		420,134.16
装修支出	7,357,467.61	333,155.05	1,733,687.44		5,956,935.22
其他递延支出	11,722,154.49	634,700.19	3,269,254.12		9,087,600.56
合计	19,804,141.01	967,855.24	5,307,326.31		15,464,669.94

18、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明细

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	257,465,885.48	64,366,471.37	194,736,271.08	48,684,067.77
可抵扣亏损	2,228,307,957.08	557,076,989.27	2,011,820,070.04	502,955,017.51
使用权资产税会差异	2,376,355.28	594,088.82	2,313,034.28	578,258.57
合计	2,488,150,197.84	622,037,549.46	2,208,869,375.40	552,217,343.85

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	95,551,863.80	23,887,965.95	209,796,035.68	52,449,008.92
投资性房地产公允价值变动	3,012,337,763.76	753,084,440.94	3,012,337,763.77	753,084,440.94
其他权益工具投资公允价值变动	1,024,899.01	256,224.75	872,003.48	218,000.87

项目	期末余额		期初余额	
	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
计入其他综合收益的投资性房地产公允价值转换差额	3,232,925,645.32	808,231,411.33	3,232,925,645.34	808,231,411.33
内部交易未实现利润	143,424,339.88	35,856,084.97	153,793,552.68	38,448,388.17
合同取得成本	334,374,094.04	83,593,523.51	360,394,232.63	90,098,558.16
合计	6,819,638,605.81	1,704,909,651.45	6,970,119,233.58	1,742,529,808.39

19、其他非流动资产

项目	期末余额	期初余额
ABS 次级资产	70,000,000.00	70,000,000.00
大额存单	600,000,000.00	2,150,000,000.00
其他非流动资应收利息	29,746,000.00	48,635,159.44
合计	699,746,000.00	2,268,635,159.44

20、短期借款

(1) 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	210,000,000.00	220,000,000.00
保证借款	302,300,000.00	436,300,000.00
短期借款应付利息	1,120,126.35	1,511,843.05
合计	513,420,126.35	657,811,843.05

21、应付票据

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	70,326,408.99	151,066,587.75
银行承兑汇票	8,711,793.21	7,711,793.21
合计	79,038,202.2	158,778,380.96

22、应付账款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	3,126,409,788.31	3,228,533,890.98
应付材料采购款	19,580,510.20	55,299,865.07
其他	74,105,083.07	45,680,927.48
合计	3,220,095,381.58	3,329,514,683.53

23、预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收租金	14,681,165.55	18,496,032.59
其他	3,229,385.79	2,481,881.13
合计	17,910,551.34	20,977,913.72

24、合同负债

项目	期末余额	期初余额
预售房款	25,644,885,939.45	26,123,155,288.73
物业预收款	76,353,033.10	93,934,552.51
已结算未完工	14,141,256.31	11,975,227.24
其他	6,078,327.78	7,882,002.58
合计	25,741,458,556.64	26,236,947,071.06

25、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	95,563,010.98	362,339,044.67	423,211,069.27	34,690,986.38
二、离职后福利-设定提存计划	1,192.00	14,767,498.86	14,761,398.11	7,292.75
三、辞退福利	5,898,144.00	7,364,613.03	13,048,463.03	214,294.00
合计	101,462,346.98	384,471,156.56	451,020,930.41	34,912,573.13

(2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	94,044,312.91	337,907,856.86	400,047,006.47	31,905,163.30
2、职工福利费	218,246.42	2,305,989.78	2,469,772.54	54,463.66
3、社会保险费	6,804.15	9,336,046.04	9,342,597.60	252.59

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其中：医疗保险费	367.60	8,287,814.56	8,287,959.99	222.17
工伤保险费	217.16	283,117.83	283,328.99	6.00
生育保险费	24.42	680,376.82	680,376.82	24.42
其他社会保险	6,194.97	84,736.83	90,931.80	
4、住房公积金	5,098.00	9,916,110.00	9,916,122.00	5,086.00
5、工会经费和职工教育经费	1,276,049.50	2,796,631.94	1,355,364.48	2,717,316.96
6、其他短期薪酬	12,500.00	76,410.05	80,206.18	8,703.87
合计	95,563,010.98	362,339,044.67	423,211,069.27	34,690,986.38

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,120.00	14,312,977.80	14,306,848.57	7,249.23
2、失业保险费	72.00	454,521.06	454,549.54	43.52
合计	1,192.00	14,767,498.86	14,761,398.11	7,292.75

26、应交税费

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	803,441,532.18	941,735,027.93
个人所得税	3,741,543.65	5,814,389.13
增值税	142,644,556.68	265,270,004.86
房产税	3,711,670.36	5,854,782.10
土地增值税	263,592,984.85	761,912,835.39
土地使用税	243,544.35	863,466.71
教育费附加	1,490,109.97	1,311,222.66
城市维护建设税	3,265,450.61	2,887,014.68
地方教育附加	1,015,418.39	955,177.85
防洪费	838,729.97	926,727.67
环境保护税	108,203.72	561,227.24
印花税		19,048.72
其他	106,979.46	604,722.14

项目	期末余额	期初余额
合计	1,224,200,724.19	1,988,715,647.08

27、其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利	19,596,150.00	17,346,150.00
其他应付款	4,136,829,787.02	3,728,956,848.17
合计	4,156,425,937.02	3,746,302,998.17

(1) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	19,596,150.00	17,346,150.00
合计	19,596,150.00	17,346,150.00

(2) 其他应付款**①按款项性质列示**

项目	期末余额	期初余额
押金、保证金	276,511,730.65	219,540,123.00
应付关联方往来款	2,402,622,083.26	2,681,153,971.48
资金往来款	1,097,887,644.20	468,310,048.64
代收代付款	118,950,633.53	145,863,338.48
购房意向金	37,021,448.99	85,147,312.58
其他	203,836,246.39	128,942,053.99
合计	4,136,829,787.02	3,728,956,848.17

28、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	6,357,883,424.33	5,047,022,425.53
1年内到期的应付债券	579,974,489.34	574,614,899.28
1年内到期的长期应付款	6,689,105.07	6,904,986.30
1年内到期的租赁负债	7,415,459.51	8,464,357.04
合计	6,951,962,478.25	5,637,006,668.15

29、其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
待转销项税	1,679,924,911.93	1,670,637,058.08
合计	1,679,924,911.93	1,670,637,058.08

30、长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	523,100,000.00	477,100,000.00
抵押借款	13,974,526,319.93	15,746,701,700.00
保证借款	379,735,000.00	1,251,135,000.00
长期借款应付利息	125,893,154.74	91,748,425.53
减：一年内到期的长期借款	6,357,883,424.33	5,047,022,425.53
合计	8,645,371,050.34	12,519,662,700.00

31、应付债券

(1) 应付债券分类：

项目	期末余额	期初余额
2019年向合格投资者公开发行公司债券第一期	1,997,740,043.34	1,997,211,285.47
2019年非公开发行公司债第一期	312,500,000.00	312,205,925.97
2020年非公开发行公司债第一期	199,673,059.34	1,229,469,910.63
2020年向合格投资者公开发行公司债券第一期	1,998,735,202.44	1,998,937,945.80
2020年向合格投资者公开发行公司债第二期（品种一）	799,613,479.95	799,481,403.08
2021年向合格投资者公开发行公司债券第一期	1,059,178,187.30	1,059,060,725.07
小计	6,367,439,972.37	7,396,367,196.02
加：应付债券应付利息	67,801,430.00	262,408,973.31
减：一年内到期部分期末余额	579,974,489.34	574,614,899.28
合计	5,855,266,913.03	7,084,161,270.05

32、租赁负债

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	13,538,891.38	17,860,485.85
未确认融资费用	-702,016.65	-1,166,438.07
减：一年内到期的租赁负债	7,415,459.51	8,464,357.04

项目	期末余额	期初余额
合计	5,421,415.22	8,229,690.74

33、长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	1,220,000,000.00	1,220,000,000.00
合计	1,220,000,000.00	1,220,000,000.00

(1) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
融侨集团 2021 年购房尾款资产支持专项计划	1,220,000,000.00	1,220,000,000.00
长期应付款利息	6,689,105.07	6,904,986.30
小计	1,226,689,105.07	1,226,904,986.30
减：一年内到期的长期应付款	6,689,105.07	6,904,986.30
合计	1,220,000,000.00	1,220,000,000.00

34、其他非流动负债

项目	期末余额	期初余额
中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	197,159,895.53	206,022,495.53
合计	197,159,895.53	206,022,495.53

35、股本

投资者名称	期末余额		期初余额	
	持股比例	出资金额	持股比例	出资金额
融侨实业发展有限公司	91.00	1,295,548,800.00	91.00	1,113,548,800.00
福州世和投资咨询有限公司	9.00	128,131,200.00	9.00	110,131,200.00
合计	100.00	1,423,680,000.00	100.00	1,223,680,000.00

注：截至期末，本公司股本已由福建德健会计师事务所验证，并出具了“德健验字（2022）第038号”验资报告。

36、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	589,727,283.06		362,647,296.96	227,079,986.10

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	589,727,283.06		362,647,296.96	227,079,986.10

注：资本公积本期减少系因购买少数股权，购买价款与应享有权益比例的差额调整资本公积。

37、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		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	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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	654,002.62	152,895.53			38,223.88	114,671.65	768,674.27
其中：其他权益工具投资公允价值变动	654,002.62	152,895.53			38,223.88	114,671.65	768,674.27
二、将重分类进损益的其他综合收益	2,421,813,676.61						2,421,813,676.61
其中：自用房地产或存货转换为以公允价值模式计量的投资性房地产转换日公允价值大于账面价值部分	2,421,813,676.61						2,421,813,676.61
合计	2,422,467,679.23	152,895.53			38,223.88	114,671.65	2,422,582,350.88

38、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	611,840,000.00			611,840,000.00
合计	611,840,000.00			611,840,000.00

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

39、未分配利润

项目	本期	上期
调整前期初未分配利润	10,412,228,591.74	10,346,996,543.49
加：会计政策变更		29,588,897.20
调整后期初未分配利润	10,412,228,591.74	10,376,585,440.69
加：本期归属于母公司股东的净利润	-2,054,242,380.60	241,456,836.06
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	25,000,000.00	
转作股本的普通股股利	200,000,000.00	
其他	7,059.04	27,789,206.93
期末未分配利润	8,132,993,270.18	10,645,831,363.67

40、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本明细列示

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,504,377,459.15	5,517,358,689.73	7,399,602,101.73	5,924,639,412.97
其他业务	67,965,490.31	6,351,680.99	86,020,607.30	37,059,214.16
合计	5,572,342,949.46	5,523,710,370.72	7,485,622,709.03	5,961,698,627.13

(2) 主营业务（分行业）

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发	5,153,989,403.77	5,276,433,733.85	7,076,259,911.90	5,694,686,698.18
工程施工	14,802,105.82	12,044,791.63	16,824,591.88	14,890,959.20
酒店餐饮	20,043,739.71	10,436,316.07	15,040,860.96	11,024,443.44
物业及租赁服务	273,271,802.71	211,332,494.59	266,893,127.01	194,806,373.00
其他业务	42,270,407.14	7,111,353.59	24,583,609.98	9,230,939.15
合计	5,504,377,459.15	5,517,358,689.73	7,399,602,101.73	5,924,639,412.97

41、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项目	本期发生额	上期发生额
房产税	11,035,063.75	12,060,723.10
土地增值税	230,464,286.27	124,603,449.37
土地使用税	4,990,714.41	6,012,216.26
教育费附加	7,724,732.52	9,209,553.91
城市维护建设税	17,940,825.09	19,903,696.86
地方教育附加	5,149,072.97	6,269,034.63
印花税	4,631,301.32	7,872,420.41
防洪费	3,113,324.58	2,181,151.68
环境保护税	376,991.15	437,102.08
其他	1,199,408.71	2,194,040.16
合计	286,625,720.77	190,743,388.46

42、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费用	2,263,601.92	2,803,275.65
财产摊销费用	2,411,450.46	7,164,807.35
差旅费	161,766.02	754,453.82
广告及设计策划费	5,438,271.57	23,943,550.17
业务招待费	409,779.94	1,123,582.79
品牌建设费	1,560,244.61	2,178,313.50
推广活动费	10,484,761.14	23,868,712.43
物业公司服务费	16,541,408.02	15,637,838.57
销售代理费及佣金	89,444,638.84	28,117,896.37
薪酬	61,248,461.79	99,238,562.38
其他	3,760,909.79	15,158,915.82
合计	193,725,294.10	219,989,908.85

43、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费用	8,152,920.41	9,609,502.13

项目	本期发生额	上期发生额
财产摊销费用	27,992,583.60	17,787,286.05
差旅费	1,561,865.39	2,978,365.84
中介机构费用	41,775,582.24	54,061,670.10
会议费	82,060.80	162,921.85
业务招待费	17,785,141.30	22,095,366.37
税费	149,666.08	53,976.75
薪酬	157,553,106.78	186,831,192.45
租金水电物业费	9,164,547.16	7,207,361.05
其他	5,400,439.80	4,670,315.44
合计	269,617,913.56	305,457,958.03

44、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	446,067,398.89	531,923,847.54
减：利息收入	33,749,344.75	49,531,327.45
汇兑净损失	-2,172.28	11,310.79
手续费及其他支出	5,448,386.21	6,877,772.19
租赁利息支出	489,120.68	398,483.72
合计	418,253,388.75	489,680,086.79

45、其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
与日常活动相关的政府补助	5,281,153.93	
代扣个人所得税手续费返回	1,131,462.67	770,576.97
增值税加计抵减	1,059,736.69	676,994.18
其他	12,645.66	90,513.32
合计	7,484,998.95	1,538,084.47

46、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	13,419,750.53	148,245,658.68

项目	本期发生额	上期发生额
处置交易性金融资产取得的投资收益	28,683.33	—
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	—	380,605.55
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	—	3,618,856.66
其他	79,284.34	17,758,001.83
合计	13,527,718.20	170,003,122.72

47、信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收账款减值损失	-3,518,033.76	507,005.21
其他应收款坏账损失	-67,966,843.50	-13,298,836.64
合计	-71,484,877.26	-12,791,831.43

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

48、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,395,739,787.33	
合计	-1,395,739,787.33	

上表中，损失以“-”号填列，收益以“+”号填列。

49、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产毁损报废利得	88,351.62	-1,758,984.76
合计	88,351.62	-1,758,984.76

50、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额
违约金收入	4,667,261.68	5,620,416.93
与企业日常活动无关的政府补助		211,780.03
其他	1,113,335.17	2,867,944.15
债务重组利得		145,888.78
合计	5,780,596.85	8,846,029.89

51、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
捐赠支出		5,000,000.00
非流动资产毁损报废损失	130,774.46	31,299.62
赔偿金、违约金及滞纳金	32,372,337.63	10,956,938.79
其他	2,226,113.16	1,288,769.95
合计	34,729,225.25	17,277,008.36

52、所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	54,350,388.03	262,062,368.16
递延所得税费用	-107,478,586.43	-43,701,226.67
合计	-53,128,198.40	218,361,141.49

53、所有权或使用权受限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	645,504,721.09	司法冻结资金、楼款监管资金、按揭保证金、工程质保金、农民工工资预储金等
其他权益工具投资	75,481,729.02	司法冻结
投资性房地产	11,215,084,183.56	借款抵押
其他应收款	35,577,303.00	工程款保证金保函
存货	7,609,976,934.42	借款抵押
固定资产	436,520,253.80	借款抵押
无形资产	6,321,328.58	借款抵押
一年内到期的非流动资产	400,000,000.00	大额存单质押
其他非流动资产	600,000,000.00	大额存单质押
合计	21,024,466,453.47	

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

序	子公司名称	主要经	注册	业务性质	持股比例(%)	取得方式
---	-------	-----	----	------	---------	------

号		营地	地		直接	间接	
1	武汉融侨房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发	54.75		设立
2	福建融侨装修工程有限公司	福州	福州	装饰装修	100		设立
3	闽侯融侨置业有限公司	闽侯	闽侯	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
4	无锡融侨置业有限公司	无锡	无锡	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
5	淮安融侨房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发	74.07		非同一控制下企业合并
6	安徽融侨置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
7	天津融侨置业有限公司	天津	天津	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
8	福州融侨房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100		设立
9	融侨新城(福清)房地产有限公司	福清	福清	房地产开发	100		设立
10	福清融侨家园房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		100	设立
11	福州融侨物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	100		设立
12	福州融侨水乡酒店有限公司	福州	福州	酒店经营	95	5	设立
13	福州融侨新港大酒店有限公司	福清	福清	酒店经营	100		设立
14	福建融侨置业有限公司	福州	福州	房地产开发	100		设立
15	福清融侨置业有限公司	福清	福清	房地产开发	100		设立
16	武汉融侨置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发	65		设立
17	福州融侨幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
18	福建融侨双龙置业有限公司	福州	福州	房地产开发	100		设立
19	融侨集团合肥置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发	70		设立
20	福建恒成房地产发展有限公司	福州	福州	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
21	福州融侨温矿泉开发有限公司(注1)	福州	福州	温泉开发	90	10	设立
22	福建融侨居业有限公司	福州	福州	房地产开发	100		设立
23	龙岩市中奥房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
24	郑州融侨房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发	75		设立
25	福州融侨杰座幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
26	福州融侨兰邑幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
27	福州融侨怡居社区服务有限公司	福州	福州	物业服务		100	设立

序号	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	
28	福州高新区融侨旗山幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
29	厦门融侨置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		设立
30	福建兴诚房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	73.33		非同一控制下企业合并
31	福州融侨外滩幼儿园	福州	福州	幼儿教育	100		设立
32	福州融锦欣泰房地产开发有限公司(注2)	福州	福州	房地产开发	50		设立
33	福州融侨商业管理有限公司	福州	福州	物业服务	100		设立
34	南京融新房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	100		设立
35	天津融尚企业管理有限公司(注4)	天津	天津	房地产开发		100	设立
36	上海宝钢长宁置业有限公司	上海	上海	房地产开发	100		非同一控制下企业合并
37	安徽融和房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	设立
38	无锡融悦房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100	设立
39	河南融侨实业有限公司	郑州	郑州	工程施工	100		设立
40	郑州新华博置业有限公司	荥阳	荥阳	房地产开发		60	设立
41	福州融侨置地房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	100		设立
42	郑州融坚置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	100		设立
43	无锡融利房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		51	设立
44	郑州融贯置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发	99	0.51	设立
45	龙岩融侨置业有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发	60.77	39.23	设立
46	厦门融家置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	100		设立
47	天津融锦欣盛房地产开发有限公司(注2)	天津	天津	房地产开发		50	设立
48	连江融建房地产开发有限公司(注3)	连江	连江	房地产开发	35		设立
49	莆田融碧房地产开发有限公司(注2)	莆田	莆田	房地产开发		50	设立
50	融侨华翔(武汉)置业有限公司(注2)	武汉	武汉	房地产开发	50		设立
51	重庆融侨房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100		设立
52	合肥融欣房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发	100		设立
53	成都友星园林有限公司	成都	成都	房地产开发	100		收购

序号	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	
54	河南长启置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	收购
55	河南卓奥置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	收购
56	福州大疆营销咨询有限公司	福州	福州	专业咨询		100	设立
57	四川融侨房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发	100		设立
58	蓝城融樱投资发展(永泰)有限公司	福州	福州	房地产开发	62.8		设立
59	太仓融冠房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	70		设立
60	太仓融骏企业管理咨询有限公司	太仓	太仓	商务服务业	100		设立
61	合肥融锦房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	设立
62	上海融栋企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业	100		设立
63	上海融凯房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	设立
64	南京融杰房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	51		设立
65	三明融侨置业有限公司	三明	三明	房地产开发	100		设立
66	成都融欣锦华置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	设立
67	上杭融侨置业有限公司	上杭	上杭	房地产开发	100		设立
68	福州融心置业有限公司	福州	福州	房地产开发		70	设立
69	福州融境置业有限公司	福州	福州	房地产开发		100	设立
70	郑州融洪置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	设立
71	上海盛宽企业管理有限公司	上海	上海	商务服务业		100	设立
72	福州融生达企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
73	重庆融侨怡居社区服务有限公司	重庆	重庆	物业管理		100	设立
74	四川融锦鸿泰置业有限公司	四川	四川	商务服务业	100		设立
75	福州融宽绿化管理有限公司	福州	福州	农业		51	设立
76	郑州闽融置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	设立
77	福州首融泮泽置业有限公司	福州	福州	房地产开发	100		设立
78	福州怡侨房产经纪有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立
79	福州怡佳房地产经纪服务有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立

序号	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	
80	福州市怡清房地产经纪服务有限公司	福州	福州	商务服务业		100	设立

注1：2010年8月31日，福州融侨温矿泉开发有限公司与福州蓝宇水务有限公司(现更名为福建蓝宇环境投资集团有限公司)签订承包经营合同，将福州融侨温矿泉开发有限公司管理权、收益权及经营决策权全部转移给承包方，承包期至2051年5月31日止。因此在报告期内，本集团未能控制福州融侨温矿泉开发有限公司，因而不纳入合并报表范围。

注2、本集团持有福州融锦欣泰房地产开发有限公司、天津融锦欣盛房地产开发有限公司、莆田融碧房地产开发有限公司、融侨华翔(武汉)置业有限公司50%股权，本集团将上述公司纳入合并范围系由于本集团在上述公司董事会中占多数席位，进而可以控制上述公司。

注3、本集团持有连江融建房地产开发有限公司35%股权，本集团将上述公司纳入合并范围系由于本集团在上述公司董事会中占多数席位，进而可以控制上述公司。

注4、天津融尚企业管理有限公司，曾用名“天津融尚房地产开发有限公司”，于2022年8月15日名称变更。

2、在合营安排或联营企业中的权益

A、合营企业和联营企业的基础信息

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	
福州首开榕泰置业有限公司	福州	福州	房地产开发	49		权益法
福州融城房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	49		权益法
福州市时代城房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	30		权益法
南京锐灏房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	20		权益法
合肥盛卓房地产开发有限公司(注1)	合肥	合肥	房地产开发		19	权益法
镇江亿腾房地产开发有限公司(注2)	镇江	镇江	房地产开发		18	权益法
连江兆融投资有限公司	连江	连江	房地产投资	35		权益法
深圳市创钧投资管理有限公司(注3)	深圳	深圳	投资管理		7.75	权益法
上海融邸房地产开发有限公司	上海	上海	房地产投资	37		权益法
重庆星界置业有限公司	重庆	重庆	房地产投资		32	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
太仓华瑞房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发	33.3		权益法
福州首开纵成置业有限公司	福州	福州	房地产开发	33		权益法
厦门融乡置业有限公司	厦门	厦门	房地产开发	49		权益法
天津融津置业有限公司	天津	天津	房地产开发		49	权益法
福州蓝城融樱建设管理有限公司	福州	福州	商务服务业	36.4		权益法
闽侯融光房地产开发有限公司	闽侯	闽侯	房地产开发	50		权益法
福州景睦企业管理有限公司	福州	福州	商务服务业	33		权益法
福州融侨和众房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	33		权益法

注1：本集团持有合肥盛卓房地产开发有限公司19%的股权，对合肥盛卓房地产开发有限公司的表决权比例亦为19%。虽然该比例低于20%，但由于本集团在合肥盛卓房地产开发有限公司董事会中派有代表并参与对合肥盛卓房地产开发有限公司财务和经营政策的决策，所以本集团能够对合肥盛卓房地产开发有限公司施加重大影响。

注2：本集团持有镇江亿腾房地产开发有限公司18%的股权，对镇江亿腾房地产开发有限公司的表决权比例亦为18%。虽然该比例低于20%，但由于本集团在镇江亿腾房地产开发有限公司董事会中派有代表并参与对镇江亿腾房地产开发有限公司财务和经营政策的决策，所以本集团能够对镇江亿腾房地产开发有限公司施加重大影响。

注3：本集团持有深圳市创钧投资管理有限公司7.75%的股权，对深圳市创钧投资管理有限公司的表决权比例亦为7.75%。虽然该比例低于20%，但由于本集团在深圳市创钧投资管理有限公司董事会中派有代表并参与对深圳市创钧投资管理有限公司财务和经营政策的决策，所以本集团能够对深圳市创钧投资管理有限公司施加重大影响。

九、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(%)
融侨实业发展有限公司	香港	投资	625万港币	91.00	91.00

注：本公司的最终控制方是林宏修。

2、本公司的子公司情况

本集团的子公司情况详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本集团的合营和联营企业情况

本集团的合营和联营企业情况详见本附注八、2、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
福建融侨大明母婴服务有限公司	受同一控制人控制
福州安景房地产有限公司	联营企业的子公司
福建宏辉房地产开发有限公司	少数股东关联
保利江苏房地产发展有限公司	少数股东关联
郑州市大恒贸易有限公司	少数股东关联
福建嵩霖企业管理有限公司	受同一控制人控制
阳光城集团股份有限公司	少数股东关联
福建万好实业有限公司	少数股东关联
堆龙德庆区碧创企业管理有限公司	少数股东关联
堆龙德庆区碧辉企业管理有限公司	少数股东关联
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	少数股东关联
三明市碧桂园房地产开发有限公司	少数股东关联
林宏修	实际控制人
林开启	实际控制人的直系亲属
福清洪宽工业村开发有限公司	受同一控制人控制
福清洪宽园艺有限公司	受同一控制人控制
福州世和投资咨询有限公司	受同一控制人控制
连江兆瑞房地产开发有限公司	联营企业的子公司
成都效宏旅游开发有限公司	少数股东关联
福建济霖医院管理咨询有限公司	受同一控制人控制
郑州融博实业有限公司	少数股东关联
六洲酒店管理（上海）有限公司	高管关联
福州汉霖实业有限公司	受同一控制人控制
福州济霖实业有限公司	受同一控制人控制
福州泰霖企业管理有限公司	受同一控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
福州济霖医疗科技有限公司	受同一控制人控制
林宏新	实际控制人的直系亲属
湖北三峡华翔集团有限公司	少数股东关联
金光置业（成都）有限公司	少数股东关联
福州首开福泰投资有限公司	少数股东关联
福州首开纵成置业有限公司	少数股东关联
福清融兴投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
上海榕域房地产开发有限公司	少数股东关联
福州市长乐区融侨赛德伯小学	高管关联
福州市长乐区融侨赛德伯初级中学	高管关联
福建省林文镜慈善基金会	高管关联
福清融之津投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
福清融之沔投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
厦门益悦置业有限公司	少数股东关联
福建元洪房地产有限公司	实际控制人的联营公司
福建蓝城小镇建设有限公司	少数股东关联
福建永泰樱花泉旅游置业发展有限公司	少数股东关联
福州蓝城融樱建设管理有限公司	少数股东关联
励德置业（福州）有限公司	少数股东关联
平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	少数股东关联
北京首都开发股份有限公司	少数股东关联
保利发展控股集团股份有限公司	少数股东关联
汇成世纪集团有限公司	少数股东关联
连江兆昌投资有限公司	少数股东关联
福州融侨酒店管理有限公司合肥融侨酒店分公司	受同一控制人控制
福州融侨酒店管理有限公司	受同一控制人控制
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	受同一控制人控制
福州景睦企业管理有限公司	少数股东关联

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
福州嵩霖商业管理有限公司	受同一控制人控制
上海嵩霖商业管理有限公司	受同一控制人控制
福建嵩霖集团有限公司	受同一控制人控制
福州融侨酒店管理有限公司天津酒店分公司	受同一控制人控制
福州嵩霖投资有限公司	受同一控制人控制
福清融之渝投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
福清融兴二号投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
福清融之华二号投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
福州嵩霖教育发展有限公司	受同一控制人控制
福州汉霖企业管理咨询有限公司	受同一控制人控制
福清一诺良德二号投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
福州恒霖贸易有限公司	受同一控制人控制
福州丰霖企业管理有限公司	受同一控制人控制
福州市仓山区嵩霖培训学校有限公司	受同一控制人控制
福清融之豫二号投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
福州融侨房地产有限公司江滨大酒店分公司	受同一控制人控制
福州博高投资咨询有限公司	受同一控制人控制
侨联（福州）钢铁有限公司	受同一控制人控制
固原市丰霖源牧业有限公司	高管关联
福州嵩霖商业管理有限公司天津分公司	受同一控制人控制
福清融之福二号投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
福清融之泮二号投资发展合伙企业（有限合伙）	高管关联
福州市仓山区嵩霖托儿所服务有限公司	高管关联

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
福州融城房地产开发有限公司	装修工程	1,424,915.03	8,500,948.60
天津融津置业有限公司	装修工程	2,219,531.19	4,680,907.80

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
闽侯融光房地产开发有限公司	装修工程	8,270,477.96	
福州首开纵成置业有限公司	装修工程	194,918.35	
福州首融泮泽置业有限公司	装修工程	964,901.83	
福州融侨和众房地产开发有限公司	装修工程	1,661,284.40	
福州首开榕泰置业有限公司	装修工程	66,077.06	
福清洪金机械有限公司	装修工程		982,440.37
厦门融乡置业有限公司	装修工程		60,311.32
福州丰霖企业管理有限公司	装修工程		20,411.65
合计		14,802,105.82	14,245,019.74

(2) 关联租赁情况

①本集团作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	场地租金	7,177,214.28	7,177,214.28
福州融侨酒店管理有限公司天津酒店分公司	场地租金	4,858,885.71	
福清洪宽园艺有限公司	写字楼租金		59,693.59
福建省林文镜慈善基金会	写字楼租金		57,342.18
福州融侨酒店管理有限公司	写字楼租金	23,378.67	101,751.99
福建嵩霖集团有限公司	写字楼租金	199,868.00	352,039.98
福州丰霖企业管理有限公司	写字楼租金		292,423.98
福州嵩霖商业管理有限公司	写字楼租金	407,664.81	93,384.56
福州济霖实业有限公司	写字楼租金	61,460.01	122,920.02
福州济霖医疗科技有限公司	写字楼租金	61,460.01	122,920.02
福州融侨和众房地产开发有限公司	写字楼租金	280,289.52	280,289.52
天津融津置业有限公司	写字楼租金	454,843.77	397,650.32
福州嵩霖商业管理有限公司	写字楼租金	407,664.81	58,129.06
合计		13,932,729.59	9,115,759.50

(3) 关联担保情况

①本集团作为担保方

被担保方	担保余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州融侨房地产有限公司	170,000.00	2019/4/18	2037/4/18	否
福建融侨居业有限公司	0.10	2020/6/1	2025/6/1	否
福建融侨居业有限公司	4,535.82	2021/3/26	2022/7/18	否

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建融侨居业有限公司	10,000.00	2021/3/30	2022/7/18	否
福建融侨居业有限公司	9,010.00	2021/3/31	2022/7/18	否
福建融侨居业有限公司	9,680.00	2021/4/2	2022/7/18	否
福建融侨居业有限公司	10,000.00	2021/4/7	2022/7/18	否
福建融侨居业有限公司	5,510.00	2021/4/9	2022/7/18	否
福州融境置业有限公司	2,100.00	2021/7/9	2025/4/15	否
福州融心置业有限公司	19,714.00	2021/6/10	2024/6/9	否
福州融心置业有限公司	5,244.50	2021/6/22	2024/6/9	否
福州融心置业有限公司	10,915.00	2021/7/2	2024/6/9	否
福州融侨置地房地产开发有限公司	7,400.00	2020/3/26	2024/3/24	否
福州融侨置地房地产开发有限公司	15,000.00	2020/9/1	2024/3/24	否
上杭融侨置业有限公司	9,260.00	2020/12/30	2024/7/29	否
上杭融侨置业有限公司	2,000.00	2021/2/10	2024/7/29	否
上杭融侨置业有限公司	6,000.00	2021/3/31	2024/7/29	否
上杭融侨置业有限公司	8,000.00	2021/4/29	2024/7/29	否
上杭融侨置业有限公司	6,500.00	2021/6/29	2024/7/29	否
福清融侨置业有限公司	14,300.00	2021/9/30	2024/9/29	否
福清融侨置业有限公司	9,500.00	2021/10/28	2024/9/29	否
福清融侨置业有限公司	2,900.00	2021/12/31	2024/9/29	否
福清融侨置业有限公司	3,500.00	2022/1/28	2024/9/29	否
福清融侨置业有限公司	2,000.00	2022/3/30	2024/9/29	否
福清融侨置业有限公司	13,790.00	2021/7/7	2022/7/6	否
福清融侨置业有限公司	4,650.00	2021/7/8	2022/7/6	否
福清融侨置业有限公司	3,000.00	2021/7/9	2022/7/6	否
福清融侨置业有限公司	1,800.00	2021/7/13	2022/7/6	否
福清融侨置业有限公司	6,990.00	2021/7/27	2022/7/6	否

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉融侨置业有限公司	36,854.00	2019/5/30	2023/6/16	否
武汉融侨置业有限公司	18,000.00	2019/6/17	2023/6/16	否
武汉融侨置业有限公司	112,000.00	2020/1/22	2023/1/21	否
武汉融侨置业有限公司	49,900.00	2021/6/29	2023/5/17	否
武汉融侨置业有限公司	60,000.00	2021/7/5	2023/5/17	否
武汉融侨置业有限公司	80,000.00	2021/7/22	2023/5/17	否
武汉融侨置业有限公司	80,000.00	2021/9/17	2025/9/16	否
武汉融侨置业有限公司	40,000.00	2021/12/7	2024/12/6	否
融侨华翔（武汉）置业有限公司	19,653.23	2021/8/31	2024/8/30	否
安徽融侨置业有限公司	42,500.00	2019/10/17	2029/10/17	否
合肥融欣房地产开发有限公司	48,500.00	2020/1/4	2023/1/3	否
上海宝钢长宁置业有限公司	35,380.00	2020/2/12	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	563.00	2020/3/20	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,822.77	2020/6/20	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	5,165.00	2020/12/1	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,170.00	2021/6/17	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	10,000.00	2021/11/8	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,701.00	2021/12/20	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,096.27	2022/1/28	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,833.20	2022/2/15	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	8,700.00	2020/2/12	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	1,270.00	2020/12/1	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,400.00	2021/11/8	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	586.00	2022/1/28	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	42,920.00	2020/2/14	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	8,277.00	2020/12/18	2034/12/16	否

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
上海宝钢长宁置业有限公司	14,300.00	2021/11/10	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,970.00	2022/3/17	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	3,015.30	2022/6/20	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	34,800.00	2020/2/13	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	5,845.00	2020/9/16	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,086.00	2021/3/19	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	2,172.00	2021/9/18	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	21,600.00	2021/9/29	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	23,200.00	2020/2/18	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	7,800.00	2020/9/16	2034/12/16	否
上海宝钢长宁置业有限公司	14,400.00	2021/10/9	2034/12/16	否
太仓融冠房地产开发有限公司	2,085.00	2019/6/27	2022/12/1	否
太仓融冠房地产开发有限公司	15.00	2019/12/27	2022/12/1	否
太仓融冠房地产开发有限公司	1,000.00	2020/6/18	2022/12/1	否
太仓融冠房地产开发有限公司	1,200.00	2020/6/18	2022/12/1	否
太仓融冠房地产开发有限公司	3,000.00	2019/9/25	2022/12/1	否
太仓融冠房地产开发有限公司	1,300.00	2020/7/23	2022/12/1	否
郑州融贯置业有限公司	23,000.00	2021/11/26	2023/11/25	否
河南融侨实业有限公司	9,000.00	2022/5/26	2023/5/25	否
河南长启置业有限公司	18,000.00	2019/4/9	2023/9/21	否
河南长启置业有限公司	7,000.00	2019/5/21	2023/9/21	否
河南长启置业有限公司	9,480.27	2019/7/17	2023/9/21	否
郑州融侨房地产开发有限公司	25,910.00	2020/2/18	2023/2/17	否
郑州融侨房地产开发有限公司	4,800.00	2020/3/12	2023/2/17	否
郑州融侨房地产开发有限公司	3,000.00	2020/5/27	2023/2/17	否

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
郑州融侨房地产开发有限公司	10,000.00	2021/4/16	2023/2/17	否
河南卓奥置业有限公司	48,000.00	2021/4/26	2024/4/21	否
天津融侨置业有限公司	35,700.00	2020/8/28	2030/8/27	否
成都融欣锦华置业有限公司	46,300.00	2021/1/29	2024/1/28	否
成都融欣锦华置业有限公司	28,000.00	2021/2/1	2024/1/28	否
成都融欣锦华置业有限公司	24,500.00	2021/2/4	2024/1/28	否
福建融侨装修工程有限公司	4,000.00	2021/12/1	2025/1/28	否
福建融侨装修工程有限公司	4,000.00	2021/12/24	2025/1/28	否
福建融侨装修工程有限公司	4,000.00	2022/1/17	2026/1/16	否
厦门融乡置业有限公司	12,500.00	2021/11/10	2023/11/10	否
天津融津置业有限公司	75,779.00	2020/1/15	2023/10/31	否
连江兆瑞房地产开发有限公司	1,610.00	2019/7/31	2022/7/31	否
连江兆瑞房地产开发有限公司	3,920.00	2019/8/2	2022/7/31	否
连江兆瑞房地产开发有限公司	1,680.00	2019/10/22	2022/7/31	否
连江兆瑞房地产开发有限公司	1,120.00	2019/11/1	2022/7/31	否
连江兆瑞房地产开发有限公司	588.00	2020/1/17	2022/7/31	否
连江兆瑞房地产开发有限公司	392.00	2020/1/21	2022/7/31	否
连江兆瑞房地产开发有限公司	252.00	2020/8/17	2022/7/31	否
福州融侨和众房地产开发有限公司	2,732.40	2021/12/31	2024/12/30	否
福州汉霖实业有限公司	3,450.00	2018/11/19	2028/11/19	否
福州汉霖实业有限公司	29,000.00	2018/11/19	2028/11/19	否
福州汉霖实业有限公司	4,000.00	2018/12/25	2028/11/19	否
福州汉霖实业有限公司	7,600.00	2019/2/1	2029/1/31	否
福州汉霖实业有限公司	1,800.00	2019/4/3	2029/1/31	否
福州汉霖实业有限公司	41,085.00	2020/3/27	2029/12/21	否
福州汉霖实业有限公司	29,500.00	2020/9/18	2027/9/14	否

被担保方	担保余额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福州世和投资咨询有限公司	2,000.00	2022/5/25	2023/5/27	否
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2022/5/26	2023/5/27	否
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2022/5/26	2023/5/27	否
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2022/5/26	2023/5/27	否
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2022/5/26	2023/5/27	否
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2022/5/27	2023/5/27	否
福州世和投资咨询有限公司	3,000.00	2022/5/27	2023/5/27	否
福州世和投资咨询有限公司	2,000.00	2022/5/27	2023/5/27	否
福清洪宽园艺有限公司	4,000.00	2021/12/1	2022/11/30	否
福清洪宽园艺有限公司	1,000.00	2021/12/29	2022/11/30	否
福清洪宽园艺有限公司	8,000.00	2022/1/29	2022/11/30	否
福清洪宽园艺有限公司	8,000.00	2022/1/28	2023/1/27	否
固原市丰霖源牧业有限公司	2,700.00	2020/7/15	2032/7/14	否
固原市丰霖盛肉制品有限公司	500.00	2022/4/19	2028/12/20	否
固原市丰霖盛肉制品有限公司	500.00	2022/5/18	2028/12/20	否
固原市丰霖盛肉制品有限公司	500.00	2022/6/2	2028/12/20	否
固原市丰霖盛肉制品有限公司	533.40	2022/6/15	2028/12/20	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	期末余额	期初余额
应收账款：		
福州融城房地产开发有限公司	5,074,301.60	4,485,066.60
固原市丰霖盛肉制品加工有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00
福州首开榕泰置业有限公司	3,570,508.29	3,214,376.19
天津融津置业有限公司	1,502,688.00	
福建融侨大明母婴服务有限公司	1,198,966.80	411,461.40
福州嵩霖商业管理有限公司	698,790.62	
福建嵩霖集团有限公司	200,933.42	1,065.50

项目名称	期末余额	期初余额
福州嵩霖商业管理有限公司天津分公司	144,662.82	169,653.93
福州丰霖企业管理有限公司	102,865.35	96,191.72
厦门融乡置业有限公司	96,191.72	63,930.00
福州济霖实业有限公司	63,930.00	588.00
福州济霖医疗科技有限公司	61,460.07	
福州市长乐区融侨赛德伯小学	61,460.07	51,428.00
福州嵩霖教育发展有限公司	51,428.00	26,138.00
福州融侨酒店管理有限公司	26,138.00	36,637.00
连江兆瑞房地产开发有限公司	10,336.00	1,156.40
福建济霖医院管理咨询有限公司	1,156.40	801.50
福建省林文镜慈善基金会	801.50	-
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	200.00	945,996.03
福州首开纵成置业有限公司	0.08	900,000.00
小计	16,866,818.74	14,404,490.27
其他应收款:		
福州融侨酒店管理有限公司合肥融侨酒店分公司	21,120,300.00	19,620,300.00
福州融城房地产开发有限公司	50,000.00	50,000.00
福州首开榕泰置业有限公司	50,000.00	50,000.00
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	18,950,242.44	15,209,751.91
福建融侨大明母婴服务有限公司	2,622,580.20	2,622,580.20
福州蓝城融樱建设管理有限公司	3,865,606.28	3,365,606.28
南京锐灏房地产开发有限公司	3,772,142.47	3,664,562.71
镇江亿腾房地产开发有限公司	18,832,540.44	34,762,861.39
福清洪宽园艺有限公司	10,697.00	143,774,075.32
福州融侨酒店管理有限公司	10,008,132.88	10,000,366.13
林开启	634,035.00	634,035.00
福州融侨酒店管理有限公司天津酒店分公司	9,717,771.43	4,858,885.72
福州融侨温矿泉开发有限公司	17,878,234.70	17,874,106.70
天津融津置业有限公司	1,694,430,566.51	1,671,947,826.91
福清融兴二号投资发展合伙企业(有限合伙)	1,022,522.83	2,232,570.34
福清一诺良德二号投资发展合伙企业(有限合伙)	2,772,815.83	1,988,115.30
厦门融乡置业有限公司	1,021,749,905.90	1,415,304,146.27
福建万好实业有限公司	16,002,532.46	16,002,532.46
福州嵩霖投资有限公司	3,436,743,294.59	3,836,743,294.59
福建宏辉房地产开发有限公司	187,496,267.21	141,841,617.89
深圳市创钧投资管理有限公司	193,517,500.00	205,142,500.00
福州融侨房地产有限公司江滨大酒店分公司	331,620.86	324,432.86
福州嵩霖商业管理有限公司	23,377,154.97	9,140,760.87

项目名称	期末余额	期初余额
上海嵩霖商业管理有限公司	1,994,553.98	2,548,175.27
上海榕域房地产开发有限公司	202,800.00	
重庆星界置业有限公司	785,106.35	306,853.10
福建嵩霖集团有限公司	2,018,790.46	7,000,000.00
福州嵩霖教育发展有限公司	2,315.62	
福州市仓山区嵩霖培训学校有限公司	3,628.00	
福州市仓山区嵩霖托儿所服务有限公司	924.00	
厦门益悦置业有限公司	90,405,250.00	92,355,250.00
三明市碧桂园房地产开发有限公司	725,716,841.60	616,091,504.60
堆龙德庆区碧创企业管理有限公司	11,797,500.00	10,065,000.00
堆龙德庆区碧辉企业管理有限公司	3,932,500.00	3,355,000.00
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	23,595,000.00	20,130,000.00
平潭碧桂共赢投资合伙企业（有限合伙）	5,336,940.50	5,237,277.50
福州丰霖企业管理有限公司	10,023.54	
福州汉霖实业有限公司	15,800,000.00	
太仓华瑞房地产开发有限公司	42,626,000.00	104,231,000.00
福清融之津投资发展合伙企业（有限合伙）	270,081.12	270,081.12
金光置业（成都）有限公司	132,338,889.00	139,822,884.89
连江兆融投资有限公司	21,000.00	21,000.00
闽侯融光房地产开发有限公司	19,033,292.95	62,399,754.48
福清融之华二号投资发展合伙企业（有限合伙）	36,900.01	
福清融之福二号投资发展合伙企业（有限合伙）	721,014.54	
福清融之泮二号投资发展合伙企业（有限合伙）	378,779.76	
保利江苏房地产发展有限公司	939,612,699.10	933,685,097.82
湖北三峡华翔集团有限公司	132,876,623.19	132,876,623.19
郑州市大恒贸易有限公司	87,612,500.00	87,612,500.00
福清融之泮投资发展合伙企业（有限合伙）		3,583,630.00
成都效宏旅游开发有限公司		140,671,200.00
福州融侨和众房地产开发有限公司		71,947,777.70
福州首开纵成置业有限公司		1,245.85
小计	8,922,086,417.72	9,991,366,784.37
合计	8,938,953,236.46	10,005,771,274.64

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
其他应付款：		
合肥盛卓房地产开发有限公司	85,500,000.00	85,500,000.00

项目名称	期末余额	期初余额
成都效宏旅游开发有限公司	106,626.58	106,626.58
福州景睦企业管理有限公司	48,164,622.00	48,164,622.00
福州嵩霖商业管理有限公司	1,631,427.16	2,692,764.74
福建捷联电子有限公司工会委员会	1,728,475.00	2,280,848.00
闽侯融光房地产开发有限公司	28,832,141.00	
福州嵩霖教育发展有限公司	500,000.00	
福州市仓山区嵩霖培训学校有限公司	2,500,000.00	
福州融侨房地产有限公司江滨大酒店分公司	392,783.97	392,783.97
福州首开榕泰置业有限公司	37,083,419.57	42,140,620.81
福建嵩霖集团有限公司	152,732,085.26	296,734,105.68
福州济霖实业有限公司	64,433,773.00	1,200.00
福州济霖医疗科技有限公司	14,304.62	79,225.00
福州融侨温矿泉开发有限公司	31,274.58	16,800.00
福州市仓山区嵩霖托儿所服务有限公司	2,500,000.00	
福建元洪房地产有限公司	697,328.31	697,328.31
福清洪宽园艺有限公司	1,007,853.15	
福州融城房地产开发有限公司	608,508,106.63	726,906,738.60
福州融侨和众房地产开发有限公司	36,955,701.79	
福州首开纵成置业有限公司	135,483,413.33	125,583,020.00
天津融津置业有限公司	122,877.00	
连江兆昌投资有限公司	4,225,000.00	4,225,000.00
福州融侨酒店管理有限公司合肥融侨酒店分公司	1,500,000.00	
福州融侨酒店管理有限公司台江分公司	148.06	551,053.84
福清洪宽工业村开发有限公司	1,836,600.00	43,893,191.79
融侨实业发展有限公司	18,423,282.07	20,850,919.08
福州市时代城房地产开发有限公司	21,300,000.00	21,300,000.00
南京锐灏房地产开发有限公司	160,000,000.00	156,000,000.00
福清融之泮投资发展合伙企业（有限合伙）	316,370.00	

项目名称	期末余额	期初余额
福建融侨大明母婴服务有限公司	7,690,803.82	7,690,803.82
上海榕域房地产开发有限公司	399,651,800.00	399,651,800.00
福清一诺良德二号投资发展合伙企业(有限合伙)	1,557,767.49	
固原市丰霖盛肉制品加工有限公司	11,652.99	
福州嵩霖商业管理有限公司合肥分公司	12,000.00	
厦门融乡置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
金光置业(成都)有限公司	128,304,000.00	134,398,440.00
保利发展控股集团股份有限公司	30,812.31	30,812.31
郑州融博实业有限公司	14,800,000.00	15,050,000.00
重庆星界置业有限公司	349,289,644.20	370,856,498.60
福州融侨酒店管理有限公司	665,978.89	442,659.92
林宏新	1,130,020.00	968,935.00
林宏修	10,152,001.40	12,257,987.40
福清融兴投资发展合伙企业(有限合伙)		1,210,000.00
福清一诺良德二号投资发展合伙企业(有限合伙)		9,870,406.39
连江兆瑞房地产开发有限公司	37,197,212.50	48,397,212.50
福清融之渝投资发展合伙企业(有限合伙)		660,000.00
福清融之华二号投资发展合伙企业(有限合伙)		810,000.00
福建济霖医院管理咨询有限公司	641.89	641.89
福建省林文镜慈善基金会	134.69	90.88
福州世和投资咨询有限公司		52,366,941.37
福清融之豫二号投资发展合伙企业(有限合伙)		610,000.00
福清融之福二号投资发展合伙企业(有限合伙)		6,103,481.00
福州嵩霖商业管理有限公司天津分公司		412.00
福州博高投资咨询有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
侨联(福州)钢铁有限公司	10,500,000.00	10,500,000.00
福清融之泮二号投资发展合伙企业(有限合伙)		1,060,000.00
固原市丰霖源牧业有限公司		5,000,000.00

项目名称	期末余额	期初余额
合计	2,402,622,083.26	2,681,153,971.48

十、承诺及或有事项

(一) 重大承诺事项

本集团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，担保期限自保证合同生效之日起，到商品房承购人所购住房的产权证书办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。

(二) 或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 本集团所属子公司福建兴诚房地产开发有限公司（以下简称“兴诚地产”）因对华夏银行股份有限公司福州晋安支行借款承担连带保证责任，收到“(2016)闽0104执保字第2号”《民事裁定书》及“(2016)闽0102财保38号”《民事裁定书》，兴诚地产等8位申请人的价值39,934,897.22元的财产被查封、冻结、扣押，兴诚地产位于福州市鼓楼区凤湖路东侧福大怡园南侧地块的土地使用权被冻结。罗源县人民法院作出了“(2018)闽0123执恢595号”执行裁定书，执行标的为5,748,000元，2020年8月27日，罗源县人民法院作出“(2018)闽123执恢595号之一”《执行裁定书》，裁定终结执行。2020年8月28日，罗源县人民法院对兴诚地产及其法定代表人作出“(2018)闽0123执恢595号”限制消费令。2020年9月4日，罗源县人民法院作出“(2020)闽0123执恢193号”执行裁定书，执行标的为5,748,000元；此外，福州市中级人民法院于2019年9月18日作出“(2019)闽01执501号之二”《执行裁定书》及“(2019)闽01执502号之一”《执行裁定书》，裁定终结执行。另，兴诚地产曾就福州市中级人民法院对福州市鼓楼区凤湖路东侧福大怡园南侧地块的查封及拍卖裁定提出异议，福州市中级人民法院于2020年1月7日作出(2019)闽01执异295号《执行裁定书》裁定驳回兴诚地产的异议请求。后兴诚地产曾拟就该裁定进行复议，目前该复议已经撤回。目前兴诚地产尚在与申请执行人华夏银行股份有限公司福州晋安支行协商中。

此外，因兴城花园项目施工建设停工至今未复工，总包方福建地矿建设集团公司（以下简称“地矿公司”）于2019年3月26日起诉兴诚地产，要求兴诚地产向其支付工程款、违约金、停工损失、诉讼保全保险费等5971多万元，该案已经于2019年8月19日开庭。2021年4月初，兴诚地产收到一审判决，法院支持地矿公司部分工程款及利息、机械停滞及工人人工费用、人工工资、型钢租赁费等约2766万元（计算至2021年4月8日）。兴城地产上诉，并于2021年8月26日收到二审法院（高院）寄送的举证通知书，二审举证时间截止至2021

年9月8日。2022年4月21日，二审法院开庭审理。2022年7月4日，二审法院作出判决，维持一审判决内容，根据二审判决，相关费用累计至2022年7月4日，兴诚地产对地矿公司的支付义务金额约为2803万元。

(2) 因建设工程施工合同纠纷，中国建筑第八工程局有限公司对本集团所属子公司无锡融悦房地产开发有限公司（以下简称“无锡融悦”）和本集团所属子公司无锡融侨置业有限公司（以下简称“无锡融侨”）提起诉讼，并对无锡融悦、无锡融侨总价值2亿元的财产申请了保全。2021年8月18日，各方进行了证据交换，2021年9月30日、2021年10月11日、2021年11月15日、2022年5月18日、2022年6月2日，各方先后进行了五次开庭证据质证。2021年10月8日，无锡市中级人民法院根据无锡融悦反诉和财产保全申请，裁定冻结中国建筑第八工程局有限公司名下银行存款7000万元或查封、扣押相应价值财产。2021年12月23日、2022年3月10日，鉴定机构进行了现场勘验。2022年6月9日，无锡融悦收到《工程造价鉴定报告（征求意见稿）》，并于2022年6月22日提交了反馈意见。2022年8月5日，收到《工程造价鉴定报告》正稿，并于8月10日进行了新的一次开庭。针对法官要求对于鉴定报告正稿的回复意见，无锡公司和代理律师经过整理讨论，在8月18日向法院提交了回复意见。目前一审尚未判决。

(3) 本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保，在此期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险很低。”

十一、资产负债表日后事项

截至报表批准报出日，本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



融侨集团股份有限公司

