建发房地产集团有限公司公司债券年度报告
（2022年）

2023年04月

重要提示

本公司董事、高级管理人员或履行同等职责的人员已对本报告签署书面确认意见。

本公司监事会已对本报告提出书面审核意见，监事已签署书面确认意见。

公司承诺将及时、公平地履行信息披露义务，公司及其全体董事、监事、高级管理人员或履行同等职责的人员保证本报告信息披露的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司 2022 年年度财务报告出具了标准的无保留意见的审计报告。

重大风险提示

投资者参与投资本公司发行的公司债券时，应认真考虑各项可能对公司债券的偿付、价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的风险因素。

截至本报告期末，公司面临的风险因素与募集说明书所披露的重大风险相比无重大变化，请投资者仔细阅读募集说明书中的“风险因素”等有关章节。

目录

重要提示 2
重大风险提示 3
释义 5
第一节 公司基本情况 7
一、公司基本信息 7
二、信息披露事务负责人基本信息 7
三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况 8
四、董事、监事、高级管理人员及变更情况 8
五、公司独立性情况 9
六、公司合规性情况 11
七、公司业务及经营情况 11
第二节 公司信用类债券基本情况 18
一、公司债券基本信息 18
二、公司债券募集资金使用和整改情况 36
三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况 43
四、报告期内公司信用类债券评级调整情况 43
五、增信措施情况 43
六、中介机构情况 46
第三节 重大事项 48
一、审计情况 48
二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况 48
三、合并报表范围变化情况 49
四、主要资产项目情况 49
五、报告期内亏损情况 51
六、资产受限情况 51
七、可对抗第三人的优先偿付负债情况 51
八、资金占款情况 51
九、主要负债项目同比变动超过30%的情况 52
十、有息负债变动和逾期情况 53
十一、重要子公司或参股公司情况 54
十二、对外担保情况 54
十三、重大未决诉讼情况 54
十四、年度环境信息 54
十五、信息披露事务管理制度变更情况 54
第四节 向普通投资者披露的信息 55
第五节 财务报告 56
一、财务报表 56
第六节 发行人认为应当披露的其他事项 74
第七节 备查文件 75
附件一、发行人财务报告 77
附件二、增信主体财务报告 240

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、发行人、建发房产	指	建发房地产集团有限公司
控股股东、建发股份	指	厦门建发股份有限公司
担保人、建发集团	指	厦门建发集团有限公司
实际控制人、厦门国资委	指	厦门市人民政府国有资产监督管理委员会
年度报告	指	本公司根据有关法律、法规为发行公司债券而制作的《建发房地产集团有限公司公司债券年度报告（2022年）》
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构	指	中央国债登记结算有限责任公司和中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
国家发改委	指	中华人民共和国发展和改革委员会
财政部	指	中华人民共和国财政部
深交所	指	深圳证券交易所
公司股东会	指	建发房地产集团有限公司股东会
公司董事会	指	建发房地产集团有限公司董事会
公司监事	指	建发房地产集团有限公司监事
本公司律师	指	福建天衡联合律师事务所
联合资信	指	联合资信评估股份有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）
交易日	指	深圳证券交易所的营业日

法定节假日或休息日	指	中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）
元/万元/亿元	指	元人民币/万元人民币/亿元人民币

注：本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和因四舍五入在尾数上略有差异，并非计算错误。

第一节 公司基本情况

一、公司基本信息

中文名称	建发房地产集团有限公司
中文简称	建发房产
外文名称（如有）	C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED
外文名称缩写（如有）	C&D REAL ESTATE CO.,LTD.
法定代表人	赵呈闽
注册资本（万元）	200,000
实缴资本（万元）	200,000
注册地址	福建省厦门市 思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼
办公地址	福建省厦门市 思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼
邮政编码	361001
公司网址（如有）	www.cndrealty.com
电子信箱	jzheng@cndrealty.com

二、信息披露事务负责人基本信息

姓名	张颜青
职位	财务总监
联系地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦39楼
电话	0592-2263366
传真	0592-2111719
电子信箱	zhangyq@cndrealty.com

三、报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

（一） 报告期末控股股东、实际控制人

报告期末控股股东姓名/名称：厦门建发股份有限公司

报告期末实际控制人姓名/名称：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会

（二） 控股股东、实际控制人的变更情况

1．控股股东变更情况

报告期内，本公司控股股东未发生变更。

2．实际控制人变更情况

报告期内，本公司实际控制人未发生变更。

四、董事、监事、高级管理人员及变更情况

截至报告批准报出日董事、监事、高级管理人员情况：

人员姓名	职务
赵呈闽	董事长
黄文洲	董事
郑永达	董事
叶衍榴	董事
王文怀	董事
林伟国	董事、总经理
彭勇	董事、副总经理
林芳	监事
刘静	副总经理
田美坦	副总经理
许伊旋	副总经理
曹馨予	纪委书记
张颜青	财务总监

报告期内，本公司董事、监事、高级管理人员发生的变更情况：

人员姓名	职务	变更时间	就任/离任
庄跃凯	董事长	2022年08月25日	离任
郑永达	董事长	2022年08月25日	就任
彭勇	董事	2022年08月25日	就任
郑永达	董事长	2022年12月15日	离任
赵呈闽	董事长	2022年12月15日	就任
赵呈闽	总经理	2022年12月15日	离任
林伟国	总经理	2022年12月15日	就任

离任人数占报告期初总人数的25%。

五、公司独立性情况

（一）公司独立性情况

发行人报告期内与控股股东、实际控制人以及其他关联方之间在资产、人员、机构、财务、业务经营等方面相互独立。具体情况如下：

1.资产独立性

发行人拥有完全独立的生产经营系统及设施，不存在资产被建发股份及其控制的其他企业控制及占用的情形。

2.人员独立性

发行人董事、监事及高级管理人员的推荐及选举方式符合相关法律、法规及《公司章程》之规定，不存在控股股东、实际控制人干预董事会和股东会已经做出的人事任免决定的情况。

3.机构独立性

发行人已建立了完善的组织机构和管理体系，经营、财务、人事等均设立有自己的独立机构，与控股股东完全独立，各职能部门之间分工明确、各司其职。

4.财务独立性

发行人设立了独立的财会部门，有独立的财会人员；建立和制定了适合本公司实际、符合国家财务会计核算和管理制度的企业内部财务管理和会计核算制度，在银行独立开户。发行人独立经营、独立核算、独立纳税，不存在与其控股股东、实际控制人或其他股东共享银行账户的情况。

5.业务独立性

发行人主要以房地产开发为主业，还包括商业运营及物业管理等业务。有独立的销售机构，具有自主、独立开展业务的能力，不存在其它需要依赖建发股份及其控制的其他企业进行生产经营活动的情形。

（二）公司关联交易的决策权限、决策程序、定价机制及信息披露安排

1.关联交易决策权限

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，交易（公司提供担保、受赠现金资产、单纯减免公司义务的债务除外）金额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以上的重大关联交易或公司为关联人提供担保，应当提交董事会和股东会审议。关联交易总额是指公司与关联方就同一事项或公司与同一关联方在连续12个月内达成的关联交易累计金额。

2.关联交易决策程序

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，有关部门在经营管理过程中，如遇与已确认的关联人实施关联交易的，相关部门须将有关关联交易情况以书面形式报送公司领导，报告必须包括但不限于以下内容：关联人的名称、住所、具体关联交易的项目以及交易金额、关联交易价格的定价原则与定价依据、该项关联交易的必要性。根据关联交易总额分别由公司总经理、董事会、股东会对关联交易的必要性、合理性、定价的公平性进行审批。

3.关联交易定价机制

根据《建发房地产集团有限公司关联交易管理规定》，公司及所属企业与关联方的购、销业务定价政策：有国家定价的，按国家规定执行；无国家定价的，按市场价执行；无市场价格，按协议价定价。公司关联方均为存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，公司合并报表中，关联方交易和往来均已按相关会计政策与制度抵消。

4.信息披露安排

发行人已指定专门的信息披露管理负责部门，负责发行人的信息披露、投资者关系的管理，接待投资者的来访和咨询，以保证发行人对外信息披露的合法性和规范性，确保对外信息披露的真实、准确、完整和公平。不迟于每年的 4 月 30 日，披露上一年度的年度报告，年度报告应当经具有从事证券服务业务资格的会计师事务所审计。不迟于每年的8月31日，披露当年的半年度报告。

同时，为增强社会公众对发行人的认同，宣传发行人的企业文化，发行人将通过证监会和交易所认可的网站或其他指定渠道公布相关信息。在信息披露过程中，发行人严格按照有关法律法规的规定真实、准确、及时地披露信息，并确保所有投资者有公平的机会获得信息。

（三）公司关联交易情况

1.日常关联交易

报告期内，公司日常关联交易情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
购销商品、提供和接受劳务	2.66
关联租赁情况	0.44
关联担保	313.94
关联应收	89.68
关联应付	115.76

2.其他关联交易

报告期内，公司其他关联交易情况如下：

单位：亿元 币种：人民币

关联交易类型	该类关联交易的金额
关联资金拆入	129.71
关联资金拆出	116.28

3.担保情况

报告期内，公司其他关联交易情况如下：

报告期末，发行人为关联方提供担保余额合计（包括对合并报表范围内关联方的担保）为 491.79 亿元人民币。

报告期内发行人不存在与同一关联方发生关联交易累计金额超过发行人上年末净资产100%。

六、公司合规性情况

报告期内，本公司不存在违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度等规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况。

七、公司业务及经营情况

（一） 公司业务情况

1.公司经营范围

本公司的经营范围为：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。

2.公司业务简介

发行人主要从事房地产开发、经营及管理业务，具备房地产开发一级资质。经过多年发展，发行人从美丽、温馨、宜居的海岛城市和经济特区厦门出发，已逐步拓展至上海、深圳、广州、北京、杭州、南京、成都、长沙、武汉、合肥、福州、南宁、苏州、珠海、无锡、贵阳、济南等七十余座城市，成长为一家具有自身特色的大型国有控股集团。发行人已形成以房地产开发为核心，城市更新业务、物业管理、商业运营、新兴业务等房地产相关行业为配套的房地产集团化经营模式，成为全国知名房地产开发商之一。

此外，发行人作为厦门市国有控股企业，一直秉承将公司自身发展与厦门城市建设发展紧密结合的理念，大力践行作为国有企业的社会责任，积极参与开发、承建了当地保障性住房工程（包括福建省最大的保障性安居工程——洋唐居住区、厦门最大的棚改项目后埔—枋湖片区改造项目等）、当地标志性建筑（包括厦门国际会议中心、会议中心音乐厅、金融中心大厦、人行大厦等）、福建对口援建项目（包括四川彭州市灾后重建市人民医院等城市基础设施项目），充分体现了国有企业在城市建设中无可取代的功能和作用。

3.公司经营模式

（1）房地产开发业务

发行人建立起了总部和地区子公司多级的项目筛选体制。发行人总部拥有专门团队密切监测全国各主要城市的土地供应信息。同时，发行人本部及下属子公司在各自负责区域内收集土地供应信息，并关注合作开发与项目收购机会。发行人及下属各子公司主要通过招拍挂获取土地储备，并采用自主开发为主，合作开发为辅的经营模式。用于项目开发的资金主要由自有资金、外部融资和预售房款构成。一般情况下，自有资金出资占项目开发总投资的 30%以上。外部融资项目开发的资金主要向银行等金融机构取得项目开发贷款等。

发行人本部及下属子公司作为项目的业主方负责项目的组织协调。发行人与国内知名建筑施工企业保持了良好的合作关系，主要合作的施工企业包括中建海峡建设发展有限公司、中建四局建设发展有限

公司、中铁二十二局集团第三工程有限公司、中铁建设集团有限公司和中建七局建设集团有限公司等。发行人通过规范的招投标程序确定项目施工团队，对工程质量和工程进度进行明确约定，并要求施工单位提交详细的施工方案，确保工程质量。

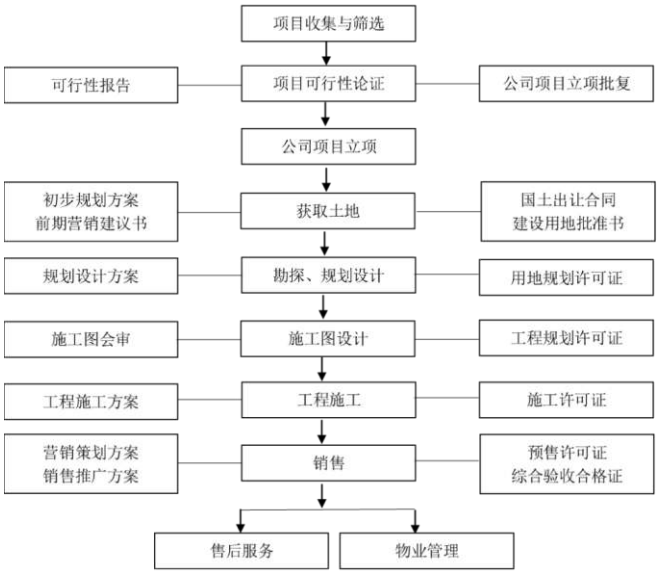
按项目开发进度将施工款分批、分次支付外包建筑单位。施工款支付一般是在施工合同签订后，按月支付，金额一般为当月所完成工程量的 80%-85%，10%-15%的施工款则作为施工单位的工程保证金待主体工程完成时统一结算，剩余 5%则作为项目质量保证金，待质量保证期后支付。质保期一般为 1~3年。

发行人所开发的房地产项目在达到规定的预售条件并取得《商品房预售许可证》后组织销售。发行人采用“自主策划、自销+代理”的销售模式，由发行人制定销售推广计划，并通过自销为主+代理为辅的模式进行具体销售。一般来说从资本金投入到取得商品房预售证需约 6~12 个月，到获得消费者回款时间约 1~2 年。待项目竣工结算交房确认收入后，预收款结转为营业收入，存货结转为营业成本。

产品定位方面，发行人以普通住宅为主，聚焦包括改善需求在内的居民普通居住需求，同时积极参与城市更新建设。发行人不断坚持精品策略，持续提升产品质量和居住品质，加快推进绿色节能技术的应用及社区智能化建设，提升产品的环保和科技水平。

房地产开发流程较为复杂，涉及较多的主管部门和合作单位，要求房地产开发企业拥有较强的项目管理和协调能力，具体包括项目收集和筛选、项目可行性分析及项目立项、项目获取、项目设计、项目施工、项目销售以及售后服务及物业管理。

图：发行人房地产开发业务流程图



（2）城市更新业务

发行人所涉及城市更新业务主要由发行人下属全资子公司厦门市禾山建设发展有限公司负责开展。经营模式是厦门市禾山建设发展有限公司受政府委托进行旧村改造工作，公司在收到委托后筹集资金，根据政府的拆迁公告和确定的拆迁补偿标准及相关建设标准进行拆迁和建设工作，拆迁完成后公司将除用于建设安置房及配套设施以外的土地交由政府收储，政府根据土地的规划进行招拍挂工作，政府再根据与发行人签订的协议支付相应的项目改造费用。发行人城市旧村改造更新业务主要为后埔-枋湖旧村改造项目和钟宅畲族社区旧村改造项目。

（3）商业运营及物业管理业务

公司还拓展了商业运营和物业管理业务，公司拥有物业服务企业一级资质证书。

i.商业运营

公司于 2019 年成立建发广悦商业公司，负责集团旗下商业地产的经营与管理。公司已基本形成一支具有专业素质又富有战斗力的管理团队，拥有强大的品牌招商优势、科学的运营模式和专业的设备管理能力。

公司商业运营经营模式是采取多功能综合集中开发模式，包括五星级酒店、写字楼、大型商业和特色商业街、大型广场等，核心商业购物中心自主经营，形成商业运营收入。

ii.物业管理

公司在业主入住后，提供物业维护、修整等全面物业管理业务，达成物业的增值。公司下属企业中，怡家园物业管理有限公司和汇嘉物业管理有限公司拥有国家一级资质。公司坚持以人为本，在专业化的道路上不断探索，形成了一套以业主满意为核心的高端物业服务体系。截至 2022 年末，公司提供物业服务的地区涵盖了厦门、漳州、泉州、龙岩、福州、长沙、上海、成都、苏州、广州、南京、合肥、南宁、杭州等二十余座城市，合约面积超 9,000 万平方米，服务业主约 28 万户，项目涵盖住宅、写字楼、商场、学校、医院、产业园区等多种类型，为入住业主提供优质的物业服务，通过信息化技术以及智慧社区的建设，不断提升居住品质，为项目的保值增值提供保障。公司管理的物业先后荣获“物业管理改革发展行业突出贡献奖”、“全国物业管理示范住宅小区”、“福建省物业管理示范住宅小区”等荣誉称号，业已形成了良好的声誉和品牌知名度。

（4）公建配套代建业务

公司一直参与厦门市政府大型公建项目的代建工作，包括：建发国际大厦和海峡国贸中心大厦（监管大楼）、国际会议中心及酒店、厦门海峡交流中心、国际会议展览中心、厦门档案大楼、彭州市人民医院等。

公司公建配套代建业务的经营模式为公司进行代建项目的报建、施工等全流程管理，业主按工程进度支付一定比例的代建费用。代建项目资金由公司与业主单位按照项目工程量定期结算。

4.公司主营业务情况

报告期内公司业务、经营情况及公司所在行业情况未发生重大变化。截至 2022 年末，公司资产总额 4,222.52 亿元，较上年末增长 11.20%，净资产 1,011.49 亿元，较上年末增长 21.94%；2022 年度，公司实现营业收入 1,069.22 亿元，较上年同期增长 47.73%，净利润 69.29 亿元，较上年同期增长 1.45%。报告期内公司房地产业务逐步增长主要得益于发行人不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，福建、广西、广东、江苏和上海等地前期开工项目竣工交房量上升，且销售价格较高，房产销售收入确认规模较大。发行人业务规模在本年度保持稳定，资产总额和净资产同比略有增加。

（二） 公司业务发展目标

公司将根据行业特点与发展趋势，不断提高企业管理水平，引进与培养专业性人才，提升品牌价值，加强经营的集团化、规模化水平，打造更有品质的建筑和生活空间，成为中国优秀的房地产企业。

公司将密切关注房地产行业宏观调控政策和城镇化发展趋势，优化集团管控模式，提升管理水平。进一步加快项目的开发和经营，缩短营运周期，提高运营效率，扩大建设规模和提升产品品质。促进商业模式提升与转变，在提升传统生产经营模式的同时，加强资产经营和资本经营，以实现经营规模的安全快速增长。

在城市基础设施建设方面，仍将是公司的业务经营方向，也是公司的职责所在。未来公司将继续承担肩负的责任，高质量、高效率地完成各项建设任务，为厦门市改善民生和产业结构调整打下坚实基础。

在绿色节能住宅开发方面，公司将在现有业务的基础上，积极开发绿色节能住宅项目，贯彻住建部“大力推动绿色建筑发展，实现绿色建筑普及化”的规划，实现企业发展与社会发展的和谐统一。

在商业运营方面，公司将在经营好现有项目的基础上，重点打造专业的商业运营管理团队，以开发中高端精品项目为目标，积极拓展相关商业运营资源，最终具备自主设计、自主招商和自主运营的综合竞争力。

在物业管理方面，公司将以“国家化标准，专业化服务，本土化收费”的全新管理服务模式服务业主，围绕“打造钻石人生”的核心理念，最大程度提升业主享有的居住价值和市场价值。

在市场和城市布局方面，公司将积极布局一、二线核心城市，扩展福建省内多个三四线城市房地产一、二级市场的业务区域，扩大现有项目城市及周边区域的业务。同时合理优化在全国及福建省内的土地储备布局。

公司未来将借助建发集团、建发股份的支持和强大实力以及自身较强的各项业务开发经验，拓展各项业务机会，不断探索房地产新的发展模式，满足人民合理住宅需求。

公司将坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以全面贯彻落实党的十九大和十九届六中全会精神、迎接和学习宣传贯彻党的二十大为统领，以落实中央延伸巡视整改为契机，不断丰富与改善盈利模式，深化专业化、市场化改革，全面构建核心竞争力，通过布局房地产行业全产业链布局，形

成“房地产开发、城市更新改造（一级开发）、工程咨询监理、物业管理、商业运营、代建运营”全产业链主营业务架构，依托于大型国有企业背景结合上市矩阵，建发房产得以构建全产业链发展版图。

（三） 公司业务经营情况

1．各业务板块收入与成本情况

单位：亿元　币种：人民币

业务板块/产品（服务）	收入	收入同比变动比例（%）	收入占比（%）	成本	成本同比变动比例（%）	成本占比（%）	毛利率（%）	毛利率同比变动比例（%）	毛利占比（%）
房地产开发业务	978.51	48.29%	91.52%	831.22	51.04%	93.53%	15.05%	-9.34%	81.62%
城市更新业务	57.35	40.81%	5.36%	39.71	57.27%	4.47%	30.76%	-19.07%	9.77%
其他业务	33.36	43.92%	3.12%	17.83	57.65%	2%	46.55%	-9.1%	8.61%
合计	1,069.22	47.73%	100%	888.76	51.44%	100%	16.88%	-10.74%	100%

主要产品或服务经营情况说明：

公司的收入主要由房地产开发业务收入和城市旧村改造更新收入构成，2022 年度实现营业收入1,069.22亿元，较上年同期增加345.43亿元，增长幅度为47.73%，主要系近年来房地产开发业务逐步增长，得益于发行人不断加大外埠市场项目的开发和销售力度，各地前期开工项目竣工交房量上升，且销售价格较高，房产销售收入确认规模较大。2022 年度，公司营业成本888.77亿元，较上年同期增加301.87亿元，增长幅度为51.44%，营业成本增长幅度与收入增长幅度基本一致。

2．合并报表范围新增业务情况

报告期内，本公司无合并报表范围新增收入或者利润占发行人合并报表相应数据10%以上的业务板块。

3．非主要经营业务情况

报告期内，本公司无非主要经营业务收入占合并报表范围营业收入30%以上的情况。

第二节 公司信用类债券基本情况

一、公司债券基本信息

债券简称	19 建房 01
债券代码	155518.SH
债券名称	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)
发行日	2019 年 07 月 04 日
起息日	2019 年 07 月 09 日
最近回售日	2024 年 07 月 09 日
到期日	2026 年 07 月 09 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.2
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否

报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、协商成交、竞买成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 建房 03
债券代码	155586.SH
债券名称	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)
发行日	2019 年 08 月 06 日
起息日	2019 年 08 月 08 日
最近回售日	2024 年 08 月 08 日
到期日	2026 年 08 月 08 日
债券余额（亿元）	5
票面利率（%）	4.09
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所

主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 建房 05
债券代码	155661.SH
债券名称	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)
发行日	2019 年 08 月 28 日
起息日	2019 年 09 月 02 日
最近回售日	2024 年 09 月 02 日
到期日	2026 年 09 月 02 日
债券余额（亿元）	10

票面利率（%）	4.18
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22建房F1

债券代码	149933.SZ
债券名称	建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)
发行日	2022年06月01日
起息日	2022年06月06日
最近回售日	2025年06月06日
到期日	2028年06月06日
债券余额（亿元）	6
票面利率（%）	3.4
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	20 建房 01
债券代码	163681.SH
债券名称	建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券(第一期)
发行日	2020 年 06 月 18 日
起息日	2020 年 06 月 23 日
最近回售日	2025 年 06 月 23 日
到期日	2027 年 06 月 23 日
债券余额（亿元）	7
票面利率（%）	4.15
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者

报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19 建房 02
债券代码	155519.SH
债券名称	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)
发行日	2019 年 07 月 04 日
起息日	2019 年 07 月 09 日
最近回售日	
到期日	2025 年 07 月 09 日
债券余额（亿元）	6.4
票面利率（%）	3.45
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：☑是 □否
	报告期内发行人已行使调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：☑是 □否
	报告期内投资者已行使回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：☑是 □否
	报告期内发行人未行使赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22建房01
债券代码	185453.SH
债券名称	建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券(第一期)
发行日	2022年07月14日

起息日	2022年07月18日
最近回售日	2025年07月18日
到期日	2028年07月18日
债券余额（亿元）	3.7
票面利率（%）	3.59
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	19建房04
债券代码	155587.SH
债券名称	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)
发行日	2019年08月06日
起息日	2019年08月08日
最近回售日	
到期日	2025年08月08日
债券余额（亿元）	0.7
票面利率（%）	3.50
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	上海证券交易所
主承销商	中国国际金融股份有限公司，兴业证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：☑是 □否
	报告期内发行人已行使调整票面利率选择权
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：☑是 □否
	报告期内投资者已行使回售选择权
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：☑是 □否

	报告期内发行人未行使赎回选择权
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	21建房01
债券代码	149539.SZ
债券名称	建发房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)
发行日	2021年07月08日
起息日	2021年07月13日
最近回售日	2026年07月13日
到期日	2028年07月13日
债券余额（亿元）	6.95
票面利率（%）	4.38
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所

主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 建房 F2
债券代码	149934.SZ
债券名称	建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2022 年 06 月 01 日
起息日	2022 年 06 月 06 日
最近回售日	2027 年 06 月 06 日
到期日	2029 年 06 月 06 日
债券余额（亿元）	12

票面利率（%）	4.32
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	23 建房 F2

债券代码	148234.SZ
债券名称	建发房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种二)
发行日	2023年04月03日
起息日	2023年04月06日
最近回售日	2028年04月06日
到期日	2030年04月06日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.25
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	深圳证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司，中国国际金融股份有限公司，华泰联合证券有限责任公司
受托管理人/债权代理人	兴业证券股份有限公司
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否

报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 建房债 01、22 建房 G1
债券代码	2280213.IB、184390.SH
债券名称	2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券
发行日	2022 年 04 月 26 日
起息日	2022 年 04 月 28 日
最近回售日	2027 年 04 月 28 日
到期日	2032 年 04 月 28 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.42
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场、上海证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国银行股份有限公司厦门市分行
投资者适当性安排	专业机构投资者

报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	22 建房债 02、22 建房 G2
债券代码	2280289.IB、184457.SH
债券名称	2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券
发行日	2023 年 06 月 23 日
起息日	2022 年 06 月 27 日
最近回售日	2027 年 06 月 27 日
到期日	2032 年 06 月 27 日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.45
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA

最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场、上海证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国银行股份有限公司厦门市分行
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交
是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

债券简称	23 建房债 01、23 建房 G1
债券代码	2380158.IB、270017.SH
债券名称	2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券
发行日	2023 年 04 月 25 日

起息日	2023年04月27日
最近回售日	2028年04月27日
到期日	2033年04月27日
债券余额（亿元）	10
票面利率（%）	4.12
还本付息方式	每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金一起支付。
最新主体评级	AAA
最新债项评级	AAA
最新评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
交易场所	银行间债券市场、上海证券交易所
主承销商	兴业证券股份有限公司
受托管理人/债权代理人	中国银行股份有限公司厦门市分行
投资者适当性安排	专业机构投资者
报告期内发行人调整票面利率选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内可交换债中的交换选择权的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内投资者保护条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	是否触发：□是 ☑否
适用的交易机制	匹配成交、点击成交、询价成交、竞买成交、协商成交

是否存在终止上市或者挂牌转让的风险和应对措施	否

二、公司债券募集资金使用和整改情况

债券简称	19 建房 01
债券代码	155518.SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	19 建房 02
债券代码	155519.SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常

项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	19建房03
债券代码	155586.SH
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。
已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	19建房04
债券代码	155587.SH
募集资金总额（亿元）	5
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。

已使用金额（亿元）	5
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	19 建房 05
债券代码	155661.SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	20 建房 01
债券代码	163681.SH
募集资金总额（亿元）	7
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后,全部用于偿还借款。
已使用金额（亿元）	7
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否 募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	22 建房 F1
债券代码	149933.SZ
募集资金总额（亿元）	6
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。
已使用金额（亿元）	6
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否 募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	22 建房 F2
债券代码	149934.SZ
募集资金总额（亿元）	12
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还有息债务。
已使用金额（亿元）	12
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	22 建房 01
债券代码	185453.SH
募集资金总额（亿元）	3.7
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，拟用于住房租赁项目建设和补充流动资金、偿还公司债务等。
已使用金额（亿元）	3.7
未使用金额（亿元）	0

募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：☑是 □否
	杭政储出[2021]1号地块商品住宅及商业商务用房住房租赁项目建设进度良好，目前进行主体施工中。
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	21建房01
债券代码	149539.SZ
募集资金总额（亿元）	6.95
募集资金计划用途	本期债券募集资金扣除发行费用后，全部用于偿还公司债券本金。
已使用金额（亿元）	6.95
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：□是 ☑否
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	22建房债01、22建房G1
债券代码	2280213.IB、184390.SH

募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券发行规模为10亿元，其中不超过7.50亿元用于钟宅南苑安置房项目，不超过2.50亿元用于补充营运资金。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：☑是 □否
	钟宅南苑安置房项目主体已完工。
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否
募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

债券简称	22建房债02、22建房G2
债券代码	2280289.IB、184457.SH
募集资金总额（亿元）	10
募集资金计划用途	本期债券发行规模为10亿元，其中不超过2.50亿元用于钟宅北苑安置房一期工程项目，不超过7.50亿元用于补充营运资金。
已使用金额（亿元）	10
未使用金额（亿元）	0
募集资金专项账户运作情况	是否存在：☑是 □否
	募集资金专项账户运作正常
项目的进展情况及运营效益	募集资金是否用于项目建设：☑是 □否
	钟宅北苑安置房一期建设进度良好，目前进行主体施工中。
是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是否一致：☑是 □否

募集资金违规使用的整改情况	是否存在：□是 ☑否

三、报告期内公司债券募集资金用途变更情况

□适用 ☑不适用

四、报告期内公司信用类债券评级调整情况

（一） 主体评级变更情况

报告期内，发行人主体评级变更情况

□适用 ☑不适用

（二） 债券评级变更情况

报告期内，公司信用类债券评级调整情况

□适用 ☑不适用

五、增信措施情况

☑适用 □不适用

债券简称	19 建房 01
债券代码	155518.SH
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	19 建房 01 除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司 2019 年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19 建房 01 已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内 19 建房 01 已按时付息。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券简称	19建房02
债券代码	155519.SH
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	19建房02除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司2019年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19建房02已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内19建房02已按时付息。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券简称	19建房03
债券代码	155586.SH
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	19建房03除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司2019年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19建房03已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内19建房03已按时付息。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券简称	19建房04

债券代码	155587.SH
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	19建房04除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司2019年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19建房04已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内19建房04已按时付息。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券简称	19建房05
债券代码	155661.SH
增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	19建房05除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司2019年公司债券募集资金及偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。19建房05已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内19建房05已按时付息。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

债券简称	20建房01
债券代码	163681.SH

增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施内容	20建房01除由建发集团保证担保外，本公司制定了《债券持有人会议规则》，为债券持有人聘请了兴业证券担任本期债券的债券受托管理人，与兴业证券订立了《债券受托管理协议》，并设立了募集资金及偿债保障金专户。在本期债券存续期限内，由兴业证券依照《债券受托管理协议》的约定维护本期债券持有人的利益。本公司与兴业银行股份有限公司厦门新港支行签订了《建发房地产集团有限公司2019年面向专业投资者公开发行公司债券募集资金与偿债保障金专项账户监管协议》，规定债券受托管理人与兴业银行股份有限公司厦门新港支行共同监督募集资金的使用、资金划转情况。20建房01已按募集说明书约定提取偿债资金，报告期内20建房01已按时付息。
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施是否发生变更	否
报告期内增信机制、偿债计划以及其他偿债保障措施执行情况	已按照募集说明书约定有效执行。

六、中介机构情况

（一） 中介机构基本信息

1．为发行人提供审计服务的会计师事务所

会计师事务所名称	容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	厦门火炬高新区软件园创新大厦A区14楼a单元19室
签字会计师姓名	李仕谦、李雅莉、陶斓

2．受托管理人

☑适用 □不适用

债券简称	19建房01、19建房02、19建房03、19建房04、19建房05、20建房01、21建房01、22建房F1、22建房F2、22建房01、23建房F2
债券代码	155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH、155661.SH、163681.SH、149539.SZ、149933.SZ、149934.SZ、185453.SH、148234.SZ
受托管理人名称	兴业证券股份有限公司
受托管理人办公地址	上海市浦东新区长柳路36号兴业证券大厦6楼
受托管理人联系人	张振华、方宁舟
受托管理人联系方式	021-38565568

3．评级机构

☑适用 □不适用

债券简称	19建房01、19建房02、19建房03、19建房04、19建房05、20建房01、21建房01、22建房F1、22建房F2、22建房01、23建房F2、22建房债01、22建房债02、23建房债01
债券代码	155518.SH、155519.SH、155586.SH、155587.SH、155661.SH、163681.SH、149539.SZ、149933.SZ、149934.SZ、185453.SH、148234.SZ、2280213.IB、2280289.IB、2380158.IB
评级机构名称	联合资信评估股份有限公司
评级机构办公地址	北京市朝阳区建国门外大街甲6号中环世贸中心D座16层

（二） 报告期内中介机构变更情况

报告期内，发行人发行的公司信用类债券的中介机构均未发生变更。

第三节 重大事项

一、审计情况

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）具有证券服务业务资格/是经国务院证券监督管理机构备案的事务所，已对本公司 2022 年年度财务报告进行了审计，并出具了标准的无保留意见的审计报告。审计报告已由本会计师事务所和注册会计师李仕谦、李雅莉、陶斓签章。

二、会计政策、会计估计变更和重大会计差错更正情况

报告期内，公司发生会计政策变更、会计估计变更事项，具体情况如下：

1、重要会计政策变更

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”内容自公布之日起施行。

本公司于解释公布日（即 2022 年 11 月 30 日）执行解释 16 号的该项会计处理规定。解释 16 号规定的分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 11 月 30 日之间的，涉及所得税影响且未按照解释 16 号进行处理的，本公司按照解释 16 号的规定进行调整，对于发生在 2022 年 1 月 1 日之前的应付股利且相关金融工具在 2022 年 1 月 1 日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照该项会计处理规定进行处理的，本公司进行追溯调整。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了 2021 年度合并财务报表的所得税费用-93,715,497.22 元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司所有者权益无影响，对少数股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整了 2021 年度的所得税费用-93,715,497.22 元，相关调整对本公司母公司财务报表中所有者权益无影响。同时，本公司对 2021 年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度（合并）		2021 年 12 月 31 日/2021 年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
利润表项目：				

受影响的报表项目	2021年12月31日/2021年度（合并）		2021年12月31日/2021年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
所得税费用	2,647,948,774.07	2,554,233,276.85	29,539,891.90	-64,175,605.32
归属于母公司所有者的净利润	4,263,043,069.94	4,356,758,567.16	1,732,161,302.20	1,825,876,799.42

2、重要会计估计变更

本公司根据《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定并结合业务实际情况，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，对工程施工业务应收账款（含合同资产）坏账准备会计估计进行变更。本公司变更工程施工业务一年以内的应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例为0-6月不计提、7-12月按5%计提，其他阶段账龄的应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例保持不变。本次会计估计变更不会对公司经营业绩产生重大不利影响。

三、合并报表范围变化情况

报告期内，公司合并报表范围未发生重大变化。

四、主要资产项目情况

单位：亿元　币种：人民币

资产类报表项目	金额	报告期末占总资产比例（%）	同比变动比例（%）	变动原因
交易性金融资产	0.05	0%	-37.5%	公司2022年末交易性金融资产账面价值0.05亿元，较上年同期减少37.50%，主要原因是报告期内发行认购的次级资产支持证券到期减少所致。
应收票据	0.03	0%	530.83%	公司2022年末应收票据账面价值0.03亿元，较上年同期增长530.83%，主要原因是业务规模增长导致商业承兑汇票增加导致。
应收账款	46.08	1.09%	211.45%	公司2022年末应收账款账面价值46.08亿元，较上

				年同期增长211.45%，主要原因是公司本年度城市更新改造业务产生的应收低价返还款增加导致。
应收款项融资	0.01	0%		公司2022年末应收款项融资账面价值0.01亿元，上年同期为0，主要原因是本年度业务规模增长导致应收银行承兑汇票增加
预付款项	29.07	0.69%	-54.89%	公司2022年末预付款项账面价值29.07亿元，较上年同期减少54.89%，主要原因是公司期末已拍得但未取得交地确认书的地块同比减少导致。
其他应收款	494.97	11.72%	30.92%	公司2022年末其他应收款账面价值494.97亿元，较上年同期增加30.92%，主要原因是公司业务规模增长导致合并范围外关联方及合作方经营往来款项增加。
一年内到期的非流动资产	0.01	0%	-99.66%	公司2022年末一年内到期的非流动资产账面价值0.01亿元，较上年同期减少99.66%，主要原因是一年内到期的次级资产支持证券减少所致；
其他流动资产	125.86	2.98%	34.35%	公司2022年末其他流动资产账面价值125.86亿元，较上年同期增长34.35%，主要原因是多缴或预缴的增值税额和预缴土增税等其他税费增加所致。
债权投资	8.26	0.2%	-36.12%	公司2022年末债权投资账面价值8.26亿元，较上年同期减少36.12%，主要为公司期限大于一年的发放贷款减少导致。
长期应收款	6.33	0.15%	-80.21%	公司2022年末长期应收款账面价值6.33亿元，较上年同期减少80.21%，主要为一级开发项目所发生的成本支出本期结转导致。

长期股权投资	183.46	4.34%	84.98%	公司2022年末长期股权投资账面价值183.46亿元，较上年同期增长84.98%，主要原因是本年度业务规模增长，联营企业投资增加所致。
在建工程	17.66	0.42%	2,946.06%	公司2022年末在建工程账面价值17.66亿元，较上年同期增长2946.06%，主要原因是本年度公司自持住宅和车位从存货重分类至在建工程导致。
递延所得税资产	64.99	1.54%	30.03%	公司2022年末递延所得税资产账面价值64.99亿元，较上年同期增长30.03%，主要原因是预收售房款增加导致可抵扣暂时性差异增加导致。

五、报告期内亏损情况

报告期内，公司合并报表范围内未发生亏损。

六、资产受限情况

截至报告期末，公司合并报表范围内受限资产账面价值为5,412,442.64万元，占报告期末净资产比例为53.51%，具体如下：

单位：万元　币种：人民币

受限资产类型	受限金额	占报告期末净资产百分比（%）
货币资金	293,573.01	2.9%
存货	4,491,717.78	44.41%
投资性房地产	512,164.79	5.06%
在建工程	59,001.41	0.58%
固定资产	42,588.12	0.42%
无形资产	13,397.54	0.13%

七、可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，发行人及其子公司不存在可对抗第三人的优先偿付负债。

八、资金占款情况

报告期初，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借余额为0万元，截至报告期末，公司未收回的非经营性往来占款或资金拆借总额为0万元，占上年末公司净资产比例为0%，未超过10%。

报告期内，本公司不存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况。

九、主要负债项目同比变动超过30%的情况

☑适用 □不适用 □不披露

项目名称	变动比例（%）	原因
短期借款	-86.79%	公司2022年末短期借款1.38亿元，较上年同期减少86.79%，主要原因是部分短期借款到期归还所致。
应付票据	-51.89%	公司2022年末应付票据0.18亿元，较上年同期减少51.89%，主要原因是报告期内商业承兑汇票到期兑付所致。
应交税费	43.15%	公司2022年末应交税费57.60亿元，较上年同期增长43.15%，主要原因是期末应交所得税和增值税增加所致。
应付债券	41.58%	公司2022年末应付债券252.50亿元，较上年同期增长41.58%，主要是报告期内中期票据、公司债券增加所致。
长期应付款	-100%	公司2022年末长期应付款余额0亿元，较上年同期下降100%，主要原因是报告期内分期付款购入固定资产的长期应付款重分类至

		一年内到期的非流动负债所致。
预计负债	49.5%	公司2022年末预计负债2.44亿元，较上年同期增长49.50%，主要原因是年度内竣工项目增加导致计提的客户关爱基金和优改基金增加所致。
递延收益		公司2022年末递延收益0.03亿元，上年同期数为0，主要原因是本年度公司收购债权因支付的对价小于债权的公允价值确认为递延收益所致。
递延所得税负债	32.5%	公司2022年末递延所得税负债14.51亿元，较上年同期增长32.50%，主要原因系业务规模增加导致预缴税金和合同取得成本增加导致应纳税暂时实行差异增加所致。

十、有息负债变动和逾期情况

截至报告期末，公司有息负债总额为8,496,402.04万元，同比变动2.45%。

单位：元　币种：人民币

	一年以内	一年到三年	三年以上
银行贷款	6,190,459,611.57	31,820,360,654.69	9,446,200,152.55
公司信用类债券		7,410,000,000	17,875,000,000
信托借款		51,800,000	

融资租赁款			
其他	30,800,000		12,139,400,000

截至报告期末，公司合并报表范围内不存在公司信用类债券逾期和其他有息债务重大逾期情况。

十一、重要子公司或参股公司情况

单位：亿元　币种：币种

公司名称	厦门恒融晨房地产开发有限公司	
发行人持股比例（%）		80%
主营业务运营情况	房地产开发	
	本期余额/本期发生额	上期余额/上期发生额
主营业务收入	166.33	0.01
主营业务利润	22.06	-0.33
净资产	0.83	58.78
总资产	10.06	262.29

十二、对外担保情况

截至报告期末，公司尚未履行及未履行完毕的对外担保总额为9,482,384.66万元，占报告期末净资产比例为93.75%。其中，为控股股东、实际控制人及其他关联方提供担保的金额为484,233.73万元，占报告期末净资产比例为4.79%。

公司不存在单笔对外担保金额或对同一担保对象的对外担保金额超过报告期末净资产10%的情形。

十三、重大未决诉讼情况

截止报告期末，公司不存在重大未决诉讼情况。

十四、年度环境信息

本公司不属于应当履行环境信息披露义务的主体。

十五、信息披露事务管理制度变更情况

报告期内，本公司信息披露事务管理制度未发生变更。

第四节 向普通投资者披露的信息

□适用 ☑不适用

第五节 财务报告

是否模拟报表	否	模拟期	
是否已对外披露	否	已披露报告期	
是否经审计	是	已审计报告期	2022年度报告
审计意见类型	标准的无保留意见		

一、财务报表

（一） 合并资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	53,766,511,736.56	52,188,366,603.24
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	5,000,000	8,000,000
衍生金融资产		
应收票据	2,993,293.25	474,503
应收账款	4,608,122,233.59	1,479,566,709.31
应收款项融资	1,080,735.5	
预付款项	2,906,904,017.7	6,444,215,385.06
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		

其他应收款	49,496,836,646.06	37,807,287,078.9
其中：应收利息		
应收股利	96,400,580.71	
买入返售金融资产		
存货	256,311,344,609.32	239,284,640,529.18
合同资产	398,674,731.84	568,291,173.6
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	932,749.2	273,742,381.22
其他流动资产	12,586,353,555.13	9,368,368,935.5
流动资产合计	380,084,754,308.15	347,422,953,299.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资	826,017,668.01	1,293,014,820.52
其他债权投资		
长期应收款	633,245,868.67	3,199,136,108.21
长期股权投资	18,345,854,967.42	9,917,562,413.45
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	350,854,134.3	439,233,828.68
投资性房地产	10,380,849,126.72	9,097,142,001.72
固定资产	1,022,334,441.49	1,065,415,263.87
在建工程	1,765,973,492.61	57,975,629.9
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	235,021,380.45	254,242,109.64

无形资产	375,170,429.43	356,047,433.15
开发支出		
商誉	843,504,167.7	802,091,598.39
长期待摊费用	104,597,831.92	110,448,850.3
递延所得税资产	6,499,198,576.03	4,998,056,923.79
其他非流动资产	784,719,363.06	725,569,742.13
非流动资产合计	42,167,341,447.81	32,315,936,723.75
资产总计	422,252,095,755.96	379,738,890,022.76
流动负债：		
短期借款	137,661,600.01	1,042,030,557.75
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	18,087,066.82	37,593,546.02
应付账款	20,456,958,160.87	24,772,603,077.12
预收款项	79,455,854.51	82,127,952.86
合同负债	166,355,838,191.5	137,882,110,483.76
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	1,305,797,755.34	1,396,462,439.91
应交税费	5,759,655,097.94	4,023,505,859.18

其他应付款	26,742,163,823.95	31,298,897,765.33
其中：应付利息		
应付股利		
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	6,798,764,885.62	8,873,128,676.21
其他流动负债	12,877,440,494.92	12,339,025,455.32
流动负债合计	240,531,822,931.48	221,747,485,813.46
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	41,318,369,897.51	42,184,472,101.07
应付债券	25,249,755,914.39	17,833,651,468.08
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	164,819,720.74	164,154,209.4
长期应付款		664,428.67
长期应付职工薪酬		
预计负债	243,735,444.12	163,034,051.7
递延收益	3,344,786.05	
递延所得税负债	1,451,381,313.04	1,095,348,147.38
其他非流动负债	12,139,400,000	13,600,000,000
非流动负债合计	80,570,807,075.85	75,041,324,406.3
负债合计	321,102,630,007.33	296,788,810,219.76

所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000	2,000,000,000
其他权益工具	12,970,000,000	9,470,000,000
其中：优先股		
永续债	12,970,000,000	9,470,000,000
资本公积	1,131,714,502.12	613,195,595.17
减：库存股		
其他综合收益	263,800,887.06	554,361,356.91
专项储备	1,438,638.57	
盈余公积	1,000,000,000	1,000,000,000
一般风险准备		
未分配利润	23,694,099,912.53	21,104,706,575.93
归属于母公司所有者权益合计	41,061,053,940.28	34,742,263,528.01
少数股东权益	60,088,411,808.35	48,207,816,274.99
所有者权益合计	101,149,465,748.63	82,950,079,803
负债和所有者权益总计	422,252,095,755.96	379,738,890,022.76

法定代表人：赵呈闽主管会计工作负责人：林伟国会计机构负责人：张颜青

（二） 母公司资产负债表

单位：元

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金	717,565,960.7	650,169,374.52
交易性金融资产		
衍生金融资产		

应收票据		
应收账款	14,680,612.76	14,571,351.36
应收款项融资		
预付款项	861,096.41	246,599.22
其他应收款	63,306,031,174.03	61,737,002,877.23
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产	228,811,044.73	401,757,481.32
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	64,267,949,888.63	62,803,747,683.65
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	21,779,908,714.85	22,140,576,334.05
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	114,000,000	100,000,000
投资性房地产	62,372,551.97	64,285,440.05
固定资产	4,345,514.58	7,364,697.47
在建工程		
生产性生物资产		

油气资产		
使用权资产	1,144,595.71	15,019,287.52
无形资产	79,028,167.36	56,048,767.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	50,280,454.74	56,119,796.28
递延所得税资产	221,786,866.21	226,990,740.72
其他非流动资产		
非流动资产合计	22,312,866,865.42	22,666,405,063.24
资产总计	86,580,816,754.05	85,470,152,746.89
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		
应付账款	316,320,343.23	410,048,904.1
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬	14,433,314.84	38,971,940.02
应交税费	238,581,217.5	228,083,099.31
其他应付款	27,617,149,007.82	33,323,512,523.33
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		

一年内到期的非流动负债	581,854,738.35	2,591,805,948.86
其他流动负债		
流动负债合计	28,768,338,621.74	36,592,422,415.62
非流动负债：		
长期借款	334,900,000	
应付债券	25,249,755,914.39	17,833,651,468.08
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	583,922.8	1,127,862.24
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	175,256,140.46	246,743,083.17
其他非流动负债	11,040,900,000	12,500,000,000
非流动负债合计	36,801,395,977.65	30,581,522,413.49
负债合计	65,569,734,599.39	67,173,944,829.11
所有者权益：		
实收资本（或股本）	2,000,000,000	2,000,000,000
其他权益工具	12,970,000,000	9,470,000,000
其中：优先股		
永续债	12,970,000,000	9,470,000,000
资本公积	8,195,123	8,195,123
减：库存股		

其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	1,000,000,000	1,000,000,000
未分配利润	5,032,887,031.66	5,818,012,794.78
所有者权益合计	21,011,082,154.66	18,296,207,917.78
负债和所有者权益总计	86,580,816,754.05	85,470,152,746.89

（三） 合并利润表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入	106,921,685,574.74	72,378,293,970.09
其中：营业收入	106,921,685,574.74	72,378,293,970.09
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	94,844,189,018.49	63,496,857,957.36
其中：营业成本	88,876,652,315.25	58,689,475,873.06
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,248,456,647.79	353,568,608.41

销售费用	3,969,385,623.38	3,473,580,104.87
管理费用	517,377,838.74	270,333,258.67
研发费用	111,365,444.96	50,892,337.23
财务费用	120,951,148.37	659,007,775.12
其中：利息费用	787,552,814.73	1,053,962,365.29
利息收入	695,959,553.74	452,484,505.45
加：其他收益	104,541,527.78	82,517,258.64
投资收益（损失以“-”号填列）	1,684,394,636.55	782,770,866.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	716,762,238.83	491,079,911.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	551,991,345.32	
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
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）	-58,209,823.82	50,499,109.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-258,566,673.9	5,446,348.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-3,898,200,165.61	-575,434,689.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,247,820.42	481,865.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	9,653,703,877.67	9,227,716,770.42
加：营业外收入	227,085,053.02	204,820,814.03
减：营业外支出	64,566,449.54	47,669,219.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	9,816,222,481.15	9,384,868,365.31
减：所得税费用	2,886,735,029.71	2,554,233,276.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	6,929,487,451.44	6,830,635,088.46
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	6,929,487,451.44	6,830,635,088.46

2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	4,418,634,031.05	4,356,758,567.16
2.少数股东损益	2,510,853,420.39	2,473,876,521.3
六、其他综合收益的税后净额	-333,353,690.2	-8,519,476.61
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-290,560,469.85	-28,970,175.45
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-290,560,469.85	-28,970,175.45
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		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	-23,374,283.25	-30,095,175.45
7.其他	-267,186,186.6	1,125,000
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-42,793,220.35	20,450,698.84
七、综合收益总额	6,596,133,761.24	6,822,115,611.85
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,128,073,561.2	4,327,788,391.71
归属于少数股东的综合收益总额	2,468,060,200.04	2,494,327,220.14

八、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0元，上期被合并方实现的净利润为：0元。

法定代表人：赵呈闽　主管会计工作负责人：林伟国　会计机构负责人：张颜青

（四） 母公司利润表

单位：元

项目	2022年度	2021年度
一、营业收入	23,354,839.01	20,584,113.19
减：营业成本	2,119,497.41	2,362,362.12
税金及附加	7,459,524.41	10,776,683.16
销售费用	33,629,648.88	89,386,505.12
管理费用	22,018,581.52	24,250,179.12
研发费用	32,920,977.56	29,795,594.85
财务费用	900,524,731.09	763,778,007.42
其中：利息费用	1,660,985,396.17	1,608,089,530.09
利息收入	779,367,339.47	862,633,898.81
加：其他收益	563,318.59	498,897.23
投资收益（损失以“－”号填列）	2,016,946,928.54	2,725,347,482.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	11,502,380.8	-1,311,047.09
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
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）	-32,745,476.79	-32,986,351.4
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-62,986,436.59	-34,390,856.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）	156,658.6	41,106.53
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	946,616,870.49	1,758,745,059.65
加：营业外收入	31,460,059.98	3,100,733.74
减：营业外支出	245,067.34	144,599.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	977,831,863.13	1,761,701,194.1
减：所得税费用	-66,283,068.2	-64,175,605.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,044,114,931.33	1,825,876,799.42
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,044,114,931.33	1,825,876,799.42
（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		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
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		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		

6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	1,044,114,931.33	1,825,876,799.42
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

（五） 合并现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	141,615,676,370.11	151,033,337,488.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	14,417,571.98	23,440,958.78
收到其他与经营活动有关的现金	70,441,881,594.42	84,695,741,054.6
经营活动现金流入小计	212,071,975,536.51	235,752,519,501.51

购买商品、接受劳务支付的现金	107,216,752,348.7	137,273,102,775.25
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	3,842,877,310.07	2,907,753,449.42
支付的各项税费	7,746,357,477.25	8,709,116,924.46
支付其他与经营活动有关的现金	86,777,297,287.54	84,041,166,680.65
经营活动现金流出小计	205,583,284,423.56	232,931,139,829.78
经营活动产生的现金流量净额	6,488,691,112.95	2,821,379,671.73
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	871,634,646.87	29,725,354.74
取得投资收益收到的现金	292,294,458.05	271,916,965.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	67,577,934.93	504,340.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	574,028,156.67	53,275,302.46
收到其他与投资活动有关的现金	25,665,338,552.44	20,862,145,727.18
投资活动现金流入小计	27,470,873,748.96	21,217,567,690.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,141,784,702.65	146,642,234.29
投资支付的现金	7,949,982,500	2,804,762,070
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	31,056,029.63	1,226,655,653.12
支付其他与投资活动有关的现金	24,761,752,876.58	23,840,319,374.3

投资活动现金流出小计	33,884,576,108.86	28,018,379,331.71
投资活动产生的现金流量净额	-6,413,702,359.9	-6,800,811,641.56
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	16,015,648,113.32	19,412,958,004.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	10,985,676,402.94	13,142,958,004.46
取得借款收到的现金	49,125,899,444.03	39,743,797,393
收到其他与筹资活动有关的现金	24,046,039,014.7	44,033,773,168.1
筹资活动现金流入小计	89,187,586,572.05	103,190,528,565.56
偿还债务支付的现金	44,450,525,028	31,514,674,875.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	6,409,725,308.44	5,621,792,725.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	319,304,244.54	290,292,646.23
支付其他与筹资活动有关的现金	38,134,436,963.36	44,843,793,423.13
筹资活动现金流出小计	88,994,687,299.8	81,980,261,023.18
筹资活动产生的现金流量净额	192,899,272.25	21,210,267,542.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	53,056,723.66	-5,086,188.71
五、现金及现金等价物净增加额	320,944,748.96	17,225,749,383.84
加：期初现金及现金等价物余额	50,509,836,906.97	33,284,087,523.13
六、期末现金及现金等价物余额	50,830,781,655.93	50,509,836,906.97

（六） 母公司现金流量表

单位：元

项目	2022 年度	2021 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	282,094,823.07	488,185,078.1
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	297,043,006,019.25	264,393,620,379.21
经营活动现金流入小计	297,325,100,842.32	264,881,805,457.31
购买商品、接受劳务支付的现金	261,643,966.69	434,401,029.64
支付给职工以及为职工支付的现金	37,331,833.95	179,021,324.95
支付的各项税费	86,540,226.13	78,741,458.85
支付其他与经营活动有关的现金	306,052,731,043.13	256,132,347,831.99
经营活动现金流出小计	306,438,247,069.9	256,824,511,645.43
经营活动产生的现金流量净额	-9,113,146,227.58	8,057,293,811.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	115,004,853.85	
取得投资收益收到的现金	1,623,932,319.84	2,379,078,461.8
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	120,800	120,259.69
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	248,120,497,612.45	221,719,143,138.73
投资活动现金流入小计	249,859,555,586.14	224,098,341,860.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	46,316,008.81	30,991,803.27
投资支付的现金	29,540,000	4,825,327,220
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	242,398,266,873.6	231,278,586,554.77
投资活动现金流出小计	242,474,122,882.41	236,134,905,578.04
投资活动产生的现金流量净额	7,385,432,703.73	-12,036,563,717.82
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	4,500,000,000	6,270,000,000
取得借款收到的现金	12,035,000,000	7,865,000,000

收到其他与筹资活动有关的现金		10,900,000,000
筹资活动现金流入小计	16,535,000,000	25,035,000,000
偿还债务支付的现金	7,889,139,000	5,567,500,000
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,320,606,622.85	3,223,866,427.33
支付其他与筹资活动有关的现金	3,530,144,517.12	12,442,536,600.21
筹资活动现金流出小计	14,739,890,139.97	21,233,903,027.54
筹资活动产生的现金流量净额	1,795,109,860.03	3,801,096,972.46
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	67,396,336.18	-178,172,933.48
加：期初现金及现金等价物余额	650,166,124.52	828,339,058
六、期末现金及现金等价物余额	717,562,460.7	650,166,124.52

第六节 发行人认为应当披露的其他事项

□适用 ☑不适用

第七节 备查文件

备查文件目录

序号	文件名称
1	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表
2	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件
3	报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿
4	按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息

备查文件查阅

备查文件置备地点	建发房地产集团有限公司
具体地址	厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦38楼
查阅网站	www.szse.cn

（本页无正文，为《建发房地产集团有限公司公司债券年度报告(2022年)》盖章页）



建发房地产集团有限公司

2023 年 4 月 28 日

附件一、发行人财务报告

RSM 容诚

审计报告

建发房地产集团有限公司

容诚审字[2023]361Z0251 号

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

中国·北京

您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台”（http://acc.mof.gov.cn）进行查验，此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具。

报告编码：京23C08VUR5W

目　录

序号	内　容	页码
1	审计报告	1-3
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4 - 5
6	母公司资产负债表	6
7	母公司利润表	7
8	母公司现金流量表	8
9	母公司所有者权益变动表	9 - 10
10	财务报表附注	11 - 152



RSM 容诚
容诚会计师事务所（特殊普通合伙）
总所：北京市西城区阜成门外大街 22 号
外经贸大厦 15 层 / 922-926 （100037）
TEL:010-5600 1391 FAX:010-6600 1392
E-mail:bj@rsmchina.com.cn
https://www.rsmglobal.cn/

审 计 报 告

容诚审字[2023]361Z0251 号

建发房地产集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了建发房地产集团有限公司（以下简称建发房地产公司）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建发房地产公司 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发房地产公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（6）就建发房地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计

证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

（此页为建发房地产集团有限公司容诚审字[2023]361Z0251 号审计报告之签字盖章页。）

容诚会计师事务所

（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：

李仕谦

中国注册会计师：

李雅莉

中国注册会计师：

陶斓

2023 年 4 月 3 日

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日	项　目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	53,766,511,736.56	52,188,366,603.24	短期借款	五、25	127,661,600.01	1,042,030,597.75
交易性金融资产	五、2	5,000,000.00	8,000,000.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、3	2,993,295.25	474,533.00	应付票据	五、26	18,087,066.82	37,553,546.02
应收账款	五、4	4,608,122,233.39	1,479,566,709.31	应付账款	五、27	23,456,958,160.47	24,772,603,017.12
应收款项融资	五、5	1,080,735.50		预收款项	五、28	79,455,854.51	82,137,952.86
预付款项	五、6	2,905,004,017.70	6,444,215,345.06	合同负债	五、29	165,255,838,191.50	137,882,110,483.76
其他应收款	五、7	49,495,836,646.06	37,807,287,078.93	应付职工薪酬	五、30	1,305,797,755.34	1,396,467,439.91
其中：应收利息				应交税费	五、31	5,759,655,097.34	4,023,305,859.18
应收股利	五、7	95,400,580.51		其他应付款	五、32	25,742,163,822.95	31,290,897,765.35
存货	五、8	256,311,344,699.32	259,284,640,539.18	其中：应付利息			
合同资产	五、9	398,674,731.84	568,291,173.60	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、10	932,249.30	271,742,331.22	一年内到期的非流动负债	五、33	5,758,764,885.62	8,876,128,676.21
其他流动资产	五、11	12,585,353,355.13	9,368,368,935.53	其他流动负债	五、34	12,877,440,494.92	12,339,025,455.32
流动资产合计		380,094,754,208.15	347,422,953,249.61	流动负债合计		243,531,832,531.48	223,947,485,813.46
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资	五、12	826,017,658.61	1,293,014,820.52	长期借款	五、35	41,318,369,897.51	42,184,472,101.07
其他债权投资				应付债券	五、36	25,249,755,914.39	15,833,651,468.08
长期应收款	五、13	633,245,858.07	3,199,136,108.21	其中：优先股			
长期股权投资	五、14	18,243,854,997.42	9,817,562,413.45	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	五、37	164,819,320.74	164,154,209.40
其他非流动金融资产	五、15	350,854,134.30	439,233,828.68	长期应付款	五、38		664,428.67
投资性房地产	五、16	10,380,849,156.72	9,057,142,001.72	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、17	1,023,334,441.49	1,063,415,263.87	预计负债	五、39	243,735,444.12	163,034,051.72
在建工程	五、18	1,765,973,492.61	57,975,629.93	递延收益	五、40	3,344,786.03	
生产性生物资产				递延所得税负债	五、23	1,451,581,313.04	1,095,348,147.38
油气资产				其他非流动负债	五、41	12,139,400,000.00	12,600,000,000.00
使用权资产	五、19	235,021,330.45	354,242,109.64	非流动负债合计		80,570,807,075.45	75,041,324,406.30
无形资产	五、20	375,170,439.43	336,049,433.15	负债合计		324,102,639,607.33	298,988,810,219.76
开发支出				所有者权益：			
商誉	五、21	843,304,767.70	802,091,598.39	实收资本	五、42	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
长期待摊费用	五、22	104,593,831.92	110,448,830.30	其他权益工具	五、43	12,970,000,000.00	5,470,000,000.00
递延所得税资产	五、23	6,499,158,576.03	4,998,036,923.79	其中：优先股			
其他非流动资产	五、24	784,719,363.06	725,569,742.13	永续债	五、43	12,970,000,000.00	5,470,000,000.00
非流动资产合计		42,167,341,447.81	32,315,936,713.75	资本公积	五、44	1,131,714,502.12	613,195,595.17
				减：库存股			
				其他综合收益	五、45	263,800,887.06	554,361,356.91
				专项储备	五、46	1,438,638.57	
				盈余公积	五、47	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
				未分配利润	五、48	23,694,099,912.53	21,104,706,575.94
				归属于母公司所有者权益合计		41,061,053,940.28	34,742,263,528.01
				少数股东权益		60,088,441,808.95	48,207,816,274.99
				所有者权益合计		101,149,495,748.63	82,950,079,803.00
资产总计		422,262,095,655.96	379,738,890,012.76	负债和所有者权益总计		422,262,095,655.96	379,738,890,012.76

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

2022年度

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业总收入		106,921,685,374.74	72,378,293,970.09
其中：营业收入	五、49	106,921,685,374.74	72,378,293,970.09
二、营业总成本		94,844,189,318.49	63,496,857,967.36
其中：营业成本	五、49	88,876,652,315.25	58,659,475,873.06
税金及附加	五、50	1,248,456,547.79	353,368,608.41
销售费用	五、51	3,969,385,523.38	3,473,380,104.87
管理费用	五、52	517,377,838.74	270,133,238.67
研发费用	五、53	111,365,444.96	50,892,335.23
财务费用	五、54	120,951,148.37	689,007,778.12
其中：利息费用	五、54	687,052,814.73	1,053,962,385.29
利息收入	五、54	603,959,553.74	452,484,505.45
加：其他收益	五、55	104,541,527.78	82,517,235.64
投资收益（损失以“-”号填列）	五、56	1,684,594,536.55	582,770,866.07
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、56	716,762,238.83	491,979,911.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	五、56	551,991,345.32	
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、57	-58,209,823.82	50,499,109.15
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、58	-258,566,573.90	3,446,348.04
资产减值损失（损失以“-”号填列）	六、59	-3,868,200,165.61	-875,434,689.95
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、60	2,247,829.42	481,865.74
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		9,653,703,877.67	9,227,716,770.42
加：营业外收入	五、61	227,085,353.03	304,820,814.03
减：营业外支出	五、62	64,566,449.54	47,669,219.14
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		9,816,222,481.15	9,284,868,365.31
减：所得税费用	五、63	2,886,735,029.71	2,354,233,276.85
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,929,487,451.44	6,930,635,088.46
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		6,929,487,451.44	6,930,635,088.46
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,418,634,031.05	4,256,758,569.16
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,510,853,420.39	2,673,876,519.30
六、其他综合收益的税后净额		-333,313,690.20	-8,319,476.61
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-290,360,469.85	28,970,175.45
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-290,360,469.85	28,970,175.45
（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			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-23,374,383.35	-30,295,175.45
（7）自用房地产或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		-267,186,186.60	
（8）其他			1,325,000.00
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-42,953,220.35	20,650,698.84
七、综合收益总额		6,596,173,761.24	6,922,315,611.85
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		4,128,273,561.20	4,327,728,891.71
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,468,060,200.04	2,594,327,220.14

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

2022年度

编制单位：建发房地产集团有限公司 单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		141,615,676,370.11	151,033,357,488.13
收到的税费返还		14,417,571.94	23,440,938.78
收到其他与经营活动有关的现金	五、64（1）	30,441,881,594.42	84,695,741,054.60
经营活动现金流入小计		213,071,975,536.51	235,752,539,501.51
购买商品、接受劳务支付的现金		107,216,752,348.70	137,273,102,935.25
支付给职工以及为职工支付的现金		3,842,877,310.07	2,937,753,442.43
支付的各项税费		7,746,357,477.25	8,709,116,924.46
支付其他与经营活动有关的现金	五、64（2）	86,777,297,287.54	84,041,166,680.65
经营活动现金流出小计		205,583,284,423.56	232,931,139,829.78
经营活动产生的现金流量净额		6,488,691,112.95	2,821,379,671.73
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		871,634,646.87	29,725,354.74
取得投资收益收到的现金		292,294,438.05	271,916,965.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		67,577,934.93	504,343.22
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		574,038,136.67	33,273,302.46
收到其他与投资活动有关的现金	五、64（3）	25,666,338,352.44	20,882,145,727.18
投资活动现金流入小计		27,470,873,508.96	21,217,565,693.13
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,141,984,762.65	146,642,234.28
投资支付的现金		7,949,982,500.00	2,804,762,070.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		31,055,029.61	1,226,655,633.13
支付其他与投资活动有关的现金	五、64（4）	24,761,752,876.58	23,840,319,374.30
投资活动现金流出小计		33,884,376,168.86	28,018,379,331.71
投资活动产生的现金流量净额		-6,413,702,359.90	-6,800,813,641.58
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		16,011,648,113.32	19,412,958,004.46
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,985,676,402.94	13,142,958,004.46
取得借款收到的现金		49,125,899,444.06	39,743,797,393.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、64（5）	24,046,039,034.70	44,033,773,168.10
筹资活动现金流入小计		89,183,586,592.08	103,190,528,565.56
偿还债务支付的现金		44,450,525,028.00	31,314,674,875.01
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,400,725,308.44	5,621,792,725.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		319,301,271.51	390,292,646.23
支付其他与筹资活动有关的现金	五、64（6）	38,134,436,963.36	44,843,793,423.13
筹资活动现金流出小计		88,990,687,299.80	81,980,261,023.18
筹资活动产生的现金流量净额		192,899,272.25	21,210,267,542.38
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		93,055,773.65	-5,088,188.71
五、现金及现金等价物净增加额		320,944,798.96	17,225,749,383.84
加：期初现金及现金等价物余额		50,509,835,906.97	33,284,087,523.13
六、期末现金及现金等价物余额		50,830,781,665.93	50,509,836,906.97

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

2022年度

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	2022年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		9,470,000,000.00		613,195,595.17		554,361,356.93		1,000,000,000.00	21,104,706,575.93	34,742,263,528.01	48,207,816,274.99	82,950,079,803.00
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		9,470,000,000.00		613,195,595.17		554,361,356.93		1,000,000,000.00	21,104,706,575.93	34,742,263,528.01	48,207,816,274.99	82,950,079,803.00
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			3,500,000,000.00		518,518,906.95		-291,560,469.85	1,438,638.57		2,589,393,336.60	6,318,790,412.27	11,880,595,533.36	18,199,385,945.63
（一）综合收益总额							-291,560,469.85			4,938,634,091.05	4,138,073,581.20	2,468,000,206.04	6,596,132,761.24
（二）所有者投入和减少资本			3,500,000,000.00		518,518,906.95						4,018,518,906.95	10,936,635,952.11	14,955,154,859.06
1、所有者投入的资本												12,284,735,156.14	12,284,735,156.14
2、其他权益工具持有者投入资本			3,500,000,000.00								3,500,000,000.00		3,500,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额					91,212,174.09						91,212,174.09	77,883,710.95	169,095,885.04
4、其他					427,306,732.86						427,306,732.86	-1,421,986,914.98	-994,680,182.12
（三）利润分配										-1,829,240,694.45	-1,829,240,694.45	-1,531,104,628.22	-3,360,345,323.67
1、提取盈余公积													
2、对所有者的分配										-1,829,240,694.45	-1,829,240,694.45	-1,531,104,628.22	-3,360,345,323.67
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								1,438,638.57			1,438,638.57	7,004,010.43	8,442,649.00
1、本年提取								2,693,919.60			2,693,919.60	15,229,509.80	17,923,429.40
2、本年使用								1,255,281.03			1,255,281.03	8,225,499.37	9,480,780.40
（六）其他													
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		12,970,000,000.00		1,131,714,502.12		262,800,887.08	1,438,638.57	1,000,000,000.00	23,694,099,912.53	41,061,053,940.28	60,088,411,808.35	101,149,465,748.63

法定代表人：　　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年度

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元 币种：人民币

项目	2021年度												
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		3,200,000,000.00		480,659,507.58		583,331,532.36		1,000,000,000.00	18,362,809,997.65	25,626,801,037.59	25,672,032,470.64	51,298,833,508.23
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		480,659,507.58		583,331,532.36		1,000,000,000.00	18,362,809,997.65	25,626,801,037.59	25,672,032,470.64	51,298,833,508.23
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			6,270,000,000.00		132,536,087.59		-28,970,175.45			2,741,896,578.28	9,115,462,490.42	22,535,783,804.35	31,651,246,294.77
（一）综合收益总额							-28,970,175.45			1,256,758,567.6	4,227,788,391.71	2,104,327,220.14	6,332,115,611.85
（二）所有者投入和减少资本			6,270,000,000.00		132,536,087.59						6,402,536,087.59	20,331,749,230.44	26,734,285,318.03
1、所有者投入的资本												20,277,243,631.18	20,277,243,631.18
2、其他权益工具持有者投入资本			6,270,000,000.00								6,270,000,000.00		6,270,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额					25,871,271.5						25,871,271.51	16,177,129.83	42,043,401.34
4、其他					106,664,816.08						106,664,816.08	38,333,469.43	144,998,285.51
（三）利润分配										-1,614,861,988.88	-1,614,861,988.88	-290,292,646.23	-1,905,154,635.11
1、提取盈余公积													
2、对所有者的分配										1,614,851,588.88	-1,614,861,988.88	-290,292,646.23	-1,905,154,635.11
3、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本年提取													
2、本年使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		9,470,000,000.00		613,195,595.17		554,361,356.91		1,000,000,000.00	21,104,706,575.93	34,742,263,528.01	48,207,816,274.99	82,950,079,803.00

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

2022年12月31日

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

资产	附注	2022年12月31日	2021年12月31日	负债和所有者权益	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		717,563,960.70	650,169,374.52	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十三、1	14,680,612.76	14,371,331.36	应付账款		316,320,3-3.23	410,048,904.10
应收款项融资				预收款项			
预付款项		86 ,006.41	746 599.23	合同负债			
其他应收款	十二、2	63,306,03 .174.05	61,757,003,877.23	应付职工薪酬		14,033,314.84	38,571,940.02
其中：应收利息				应交税费		238,581,217.53	238,083,093.31
应收股利				其他应付款		37,617,149,007.82	33,323,512,523.33
存货				其中：应付利息			
合同资产		238,81 .044.73	401,757,481.32	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		581,854,738.35	2,591,805,947.86
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		64,267,949,888.63	62,803,747,683.65	流动负债合计		28,768,338,621.74	36,592,422,415.62
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		334,900,000.00	
其他债权投资				应付债券		25,349,755,914.39	17,833,551,461.05
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十三、3	21,775,608,734.83	22,140,376,334.03	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债		583,922.80	1,327,862.24
其他非流动金融资产		11,000,000.00	100,000,000.00	长期应付款			
投资性房地产		62,373,331.97	64,285,440.05	长期应付职工薪酬			
固定资产		4,343,314.58	7,364,697.47	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债		175,256,140.46	246,743,085.17
油气资产				其他非流动负债		11,040,900,000.00	13,500,000,000.00
使用权资产		1,144,595.71	15,019,287.52	非流动负债合计		36,801,395,977.65	30,581,522,413.49
无形资产		76,028,167.36	56,048,767.15	负债合计		65,569,734,599.39	67,173,944,829.11
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
长期待摊费用		50,280,454.74	56,119,796.28	其他权益工具		13,970,000,000.00	9,470,000,000.00
递延所得税资产		271,784,866.21	326,590,740.72	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债		12,970,000,000.00	9,470,000,000.00
非流动资产合计		22,312,866,865.42	22,656,405,063.24	资本公积		8,195,123.00	8,195,123.00
				减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
				未分配利润		5,032,887,031.65	5,818,012,794.78
				所有者权益合计		21,011,082,154.65	18,296,207,917.78
资产总计		86,580,816,754.05	85,470,152,746.89	负债和所有者权益总计		86,580,816,754.05	85,470,152,746.89

法定代表人：　　上级会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司利润表

2022年度

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021年度
一、营业收入	十三、4	23,354,839.01	20,584,113.19
减：营业成本	十三、4	2,119,497.41	2,362,362.13
税金及附加		2,459,624.41	10,776,683.16
销售费用		33,829,648.88	89,386,505.12
管理费用		32,018,581.92	26,240,179.12
研发费用		32,920,077.56	39,765,594.85
财务费用		900,824,731.09	963,718,007.42
其中：利息费用		1,660,585,396.17	1,678,089,530.09
利息收入		779,367,239.47	862,913,898.81
加：其他收益		363,318.39	498,897.23
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、5	2,016,946,928.54	3,735,347,482.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十三、5	11,302,380.80	-1,311,047.09
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）		32,745,476.79	-32,986,551.40
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-62,986,436.59	-24,390,856.22
资产处置收益（损失以“-”号填列）		156,558.60	-41,136.53
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**546,616,870.49**	**1,758,745,059.65**
加：营业外收入		31,460,059.98	3,100,733.74
减：营业外支出		245,067.34	144,599.29
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**577,831,863.13**	**1,761,701,194.10**
减：所得税费用		-66,283,068.20	-64,175,605.32
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		**1,044,114,931.33**	**1,825,876,799.42**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,044,114,931.33	1,825,876,799.42
（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			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
5.其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
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			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		**1,044,114,931.33**	**1,825,876,799.42**

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

2022年度

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项　目	附注	2022年度	2021年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		282,094,823.07	488,185,078.10
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		297,043,006,019.25	264,393,520,379.21
经营活动现金流入小计		297,325,100,842.32	264,881,705,457.31
购买商品、接受劳务支付的现金		261,643,966.69	434,401,079.64
支付给职工以及为职工支付的现金		37,331,833.95	79,321,524.95
支付的各项税费		86,540,226.13	78,741,458.85
支付其他与经营活动有关的现金		306,052,731,043.13	256,132,347,831.99
经营活动现金流出小计		306,438,247,069.90	256,824,511,645.43
经营活动产生的现金流量净额		**-9,113,146,227.58**	**8,057,193,811.88**
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		115,001,833.85	
取得投资收益收到的现金		1,622,932,210.84	2,379,078,461.80
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		120,800.00	120,239.69
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		248,120,497,612.45	221,719,143,138.73
投资活动现金流入小计		249,859,551,586.14	224,098,341,860.22
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,316,008.81	30,961,803.27
投资支付的现金		29,540,000.00	4,825,327,220.00
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		242,398,266,873.60	231,278,586,554.77
投资活动现金流出小计		242,474,122,882.41	236,134,905,578.04
投资活动产生的现金流量净额		**7,385,428,703.73**	**-12,036,563,717.82**
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		4,500,000,000.00	6,270,000,000.00
取得借款收到的现金		12,035,000,000.00	7,865,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			10,900,000,000.00
筹资活动现金流入小计		16,535,000,000.00	25,035,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,889,139,000.00	5,567,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,320,606,622.85	3,223,666,421.33
支付其他与筹资活动有关的现金		3,530,144,517.12	12,442,836,600.21
筹资活动现金流出小计		14,739,890,139.97	21,233,003,021.54
筹资活动产生的现金流量净额		**1,795,109,860.03**	**3,801,996,978.46**
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		67,396,336.18	-178,172,933.48
加：期初现金及现金等价物余额		650,166,124.52	828,339,058.00
六、期末现金及现金等价物余额		717,561,460.70	650,166,124.52

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

2022年度

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	2022年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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		9,470,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00	5,8 8,012,794.78	18,296,207,917.78
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	2,000,000,000.00		9,470,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00	5,818,012,794.78	18,296,207,917.78
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			3,500,000,000.00							-785,125,763.12	2,714,874,236.88
（一）综合收益总额										1,044,114,931.33	1,044,114,931.33
（二）所有者投入和减少资本			3,500,000,000.00								3,500,000,000.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本			3,500,000,000.00								3,500,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-1,829,240,694.45	-1,829,240,694.45
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配										-1,829,240,694.45	-1,829,240,694.45
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
2. 盈余公积转增资本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		12,970,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00	5,032,887,031.66	21,011,082,154.66

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

2022年度

编制单位：建发房地产集团有限公司　　单位：元　币种：人民币

项目	2021年度										
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	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											
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	5,606,997,984.24	11,815,193,107.24
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			6,270,000,000.00							211,014,810.54	6,481,014,810.54
（一）综合收益总额										1,825,876,799.42	1,825,876,799.42
（二）所有者投入和减少资本			6,270,000,000.00								6,270,000,000.00
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本			6,270,000,000.00								6,270,000,000.00
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
（三）利润分配										-1,614,861,988.88	-1,614,861,988.88
1、提取盈余公积											
2、对所有者的分配										-1,614,861,988.88	-1,614,861,988.88
3、其他											
（四）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
（五）专项储备											
1、本年提取											
2、本年使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		9,470,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00	5,818,012,794.78	18,296,207,917.78

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

2022年度

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司的基本情况

1. 公司概况

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

根据本公司2009年3月2日股东会决议和章程修正案的规定，建发集团将其持有的本公司44.654%的股权，与厦门建发股份有限公司（以下简称"建发股份"）所持有的厦门国际会展集团有限公司（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%的股权转让予建发股份。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，本公司增资人民币65,000万元，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1,000万元，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%的股权转让予建发集团。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：赵东闽。

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。

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 530 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	取得方式	纳入合并范围原因
1	东山经济技术开发区开投房地产有限公司	东山开投	2022 年 1-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
2	贵州瑞铭房地产开发有限公司	贵州瑞铭	2022 年 1-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
3	贵州聚合房地产开发有限公司	贵州聚合	2022 年 1-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
4	常州融誉置业有限公司	常州融誉	2022 年 2-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
5	厦门豪亿物业管理有限公司	厦门豪亿物业	2022 年 4-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
6	江西恒融晟房地产开发有限公司	江西恒融晟	2022 年 8-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
7	江西兆盈房地产开发有限公司	江西兆盈	2022 年 10-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
8	里奥（厦门）建筑设计有限公司	里奥建筑设计	2022 年 8-12 月	非同一控制下企业合并	能够实施控制
9	福鼎海宝物业管理有限公司	福鼎海宝物业	2022 年 12 月 31	非同一控制下企业合并	能够实施控制

建发房地产集团有限公司 财务报表附注

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
10	漳州兆融房地产开发有限公司	漳州兆融	2022年度	投资设立	能够实施控制
11	漳州兆巍房地产开发有限公司	漳州兆巍	2022年度	投资设立	能够实施控制
12	厦门城原物业管理有限公司	厦门城原物业	2022年度	投资设立	能够实施控制
13	莆田利兆嘉建筑装修工程有限公司	莆田利兆嘉	2022年度	投资设立	能够实施控制
14	福州兆鑫房地产开发有限公司	福州兆鑫	2022年度	投资设立	能够实施控制
15	漳州兆庆房地产有限公司	漳州兆庆	2022年度	投资设立	能够实施控制
16	北京兆昌房地产开发有限公司	北京兆昌	2022年度	投资设立	能够实施控制
17	厦门兆升房屋征迁服务有限公司	厦门兆升征迁	2022年度	投资设立	能够实施控制
18	漳州兆通房地产有限公司	漳州兆通	2022年度	投资设立	能够实施控制
19	漳州兆耀房地产有限公司	漳州兆耀	2022年度	投资设立	能够实施控制
20	漳州兆欣房地产有限公司	漳州兆欣	2022年度	投资设立	能够实施控制
21	重庆兆祥房地产开发有限公司	重庆兆祥	2022年度	投资设立	能够实施控制
22	莆田兆璟置业有限公司	莆田兆璟	2022年度	投资设立	能够实施控制
23	宁波兆信房地产有限公司	宁波兆信	2022年度	投资设立	能够实施控制
24	北京朝兰装修工程有限公司	北京朝兰装修	2022年度	投资设立	能够实施控制
25	漳州兆源房地产有限公司	漳州兆源	2022年度	投资设立	能够实施控制
26	漳州兆汇房地产有限公司	漳州兆汇	2022年度	投资设立	能够实施控制
27	杭州兆越房地产有限公司	杭州兆越	2022年度	投资设立	能够实施控制
28	福安兆天房地产有限公司	福安兆天	2022年度	投资设立	能够实施控制
29	漳州兆捷房地产开发有限公司	漳州兆捷	2022年度	投资设立	能够实施控制
30	金湖兆顺房地产有限公司	金湖兆顺	2022年度	投资设立	能够实施控制
31	厦门悦新企投资有限公司	厦门悦新企	2022年度	投资设立	能够实施控制
32	厦门悦禾企投资有限公司	厦门悦禾企	2022年度	投资设立	能够实施控制
33	厦门悦恰企投资有限公司	厦门悦恰	2022年度	投资设立	能够实施控制
34	上海兆璟房地产开发有限公司	上海兆璟	2022年度	投资设立	能够实施控制
35	福州兆玺房地产开发有限公司	福州兆玺	2022年度	投资设立	能够实施控制
36	福州兆玮房地产开发有限公司	福州兆玮	2022年度	投资设立	能够实施控制
37	厦门禾港投资有限公司	厦门禾港	2022年度	投资设立	能够实施控制
38	厦门怡港投资有限公司	厦门怡港	2022年度	投资设立	能够实施控制
39	厦门远港投资有限公司	厦门远港	2022年度	投资设立	能够实施控制
40	上海上悦房地产开发有限公司	上海上悦	2022年度	投资设立	能够实施控制
41	漳州兆云房地产有限公司	漳州兆云	2022年度	投资设立	能够实施控制
42	漳州长泰山外悦居酒店管理有限公司	漳州山外悦居酒店	2022年度	投资设立	能够实施控制
43	杭州兆宏企业管理有限公司	杭州兆宏	2022年度	投资设立	能够实施控制

建发房地产集团有限公司　　财务报表附注

序号	子公司全称	子公司简称	报告期间	取得方式	纳入合并范围原因
44	杭州兆潜企业管理有限公司	杭州兆潜	2022年度	投资设立	能够实施控制
45	福州兆城房地产开发有限公司	福州兆城	2022年度	投资设立	能够实施控制
46	厦门兆晟城乡改造服务有限公司	厦门兆晟改造	2022年度	投资设立	能够实施控制
47	宁波市馨物业管理有限公司	宁波兆馨物业	2022年度	投资设立	能够实施控制
48	厦门海沧区悠佰养老服务有限公司	厦门海沧悠佰	2022年度	投资设立	能够实施控制
49	泉州兆昇置业有限公司	泉州兆昇	2022年度	投资设立	能够实施控制
50	北京兆新房地产开发有限公司	北京兆新	2022年度	投资设立	能够实施控制
51	厦门兆鑫房地产有限公司	厦门兆鑫	2022年度	投资设立	能够实施控制
52	漳州兆吉房地产开发有限公司	漳州兆吉	2022年度	投资设立	能够实施控制
53	苏州兆创房地产开发有限公司	苏州兆创	2022年度	投资设立	能够实施控制
54	上海兆琥房地产开发有限公司	上海兆琥	2022年度	投资设立	能够实施控制
55	上海建发盛鑫建设管理有限公司	上海建发盛鑫	2022年度	投资设立	能够实施控制
56	漳州兆怡房地产有限公司	漳州兆怡	2022年度	投资设立	能够实施控制
57	福州兆升房地产开发有限公司	福州兆升	2022年度	投资设立	能够实施控制
58	苏州兆玥房地产开发有限公司	苏州兆玥	2022年度	投资设立	能够实施控制
59	南昌兆万置业有限公司	南昌兆万	2022年度	投资设立	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	上海白溪地房地产开发有限公司	上海白溪地	2022年1-12月	丧失控制权
2	成都兆悦成房地产开发有限公司	成都兆悦成	2022年1月	丧失控制权
3	福建怡景路面新材料有限公司	福建怡景路面	2022年1-3月	丧失控制权
4	南山兆启置业有限公司	南山兆启	2022年1-7月	丧失控制权
5	厦门兆锦辰房地产开发有限公司	厦门兆锦辰	2022年1-7月	丧失控制权
6	福州兆银房地产发展有限公司	福州兆银	2022年1-11月	丧失控制权
7	福州银悦商业发展有限公司	福州银悦	2022年1-11月	丧失控制权
8	南通璞颜装修工程有限公司	南通璞颜装修	2022年1-4月	注销
9	北京兆裕房地产开发有限公司	北京兆裕	2022年1-5月	注销
10	厦门合智新材料科技有限公司	合智新材料	2022年1-3月	注销
11	大连普湾新区慧智市政设计有限公司	大连慧智	2022年1-6月	注销
12	连江兆润房地产开发有限公司	连江兆润	2022年1-8月	注销
13	厦门怡家园物业管理有限公司	厦门怡家园	2022年1-12月	注销
14	长沙兆荣房地产有限公司	长沙兆荣	2022年1-12月	注销

本报告期内新增及减少子公司的具体情况详见本附注六“合并范围的变更”。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计

政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

（2）非同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

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

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的

主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：本下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”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本公司对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本公司处置对于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份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于"一揽子交易"。

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

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

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

（a）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。

（b）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。

（c）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。

（d）一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

7. 现金及现金等价物的确定标准

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

8. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

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

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

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

（3）外币报表折算方法

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

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

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

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

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

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

9. 金融工具

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。

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本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票据、应收账款，其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收票据、应收账款、其他应收款、应收款项融资、合同资产及长期应收款等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合1 商业承兑汇票

应收票据组合2 银行承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合1 应收其他客户款项

应收账款组合2 应收建发股份合并范围内关联方款项

应收账款组合3 应收工程施工业务款项

应收账款组合4 应收工程咨询类业务款项

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以及合作方经营往来款项

其他应收款组合5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合6 应收其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 应收票据组合

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合1 工程施工项目-已完工未结算资产

合同资产组合2 未到期质保金

合同资产组合3 工程施工业务

合同资产组合4 工程咨询类业务

对于划分为组合的合同资产，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，通过违约风险敞口与整个存续期预期信用损失率，计算预期信用

损失。

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合1 应收融资租赁款项

长期应收款组合2 应收分期收款销售商品款项

长期应收款组合3 应收分期收款提供劳务款项

对于划分为组合的长期应收款，本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，并且即使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。

（5）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，且没有额外条件对该项出售加以限制的，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对金额（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）。

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

（7）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

10. 公允价值计量

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

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

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

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

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

①估值技术

本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，

使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本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

本公司存货包括库存商品、发出商品、原材料、周转材料、合同履约成本、开发成本、开发产品等。

（2）发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法计价；合同履约成本采用个别计价法，按项目结转。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。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

（4）存货跌价准备的计提方法

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

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

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。

（5）周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

②包装物的摊销方法：在领用时采用分次摊销法摊销。

12. 合同资产及合同负债

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

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；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

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

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

④ 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

（3）后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为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正在建投资性房地产（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	10-50	0-10	10.00-1.80
机器设备	年限平均法	3-12	0-10	33.33-7.50
运输工具	年限平均法	4-10	0-10	25.00-9.00
电子及办公设备	年限平均法	3-10	0-10	33.33-9.00
其他设备	年限平均法	5-10	0-10	20.00-9.00

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
计算机软件及其他系统软件	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
合同权益	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
商标	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
专利权	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
特许资质	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。

（3）划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

（4）开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

20. 长期资产减值

对子公司、联营企业的长期股权投资、固定资产、在建工程、使用权资产、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。

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

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

本公司在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）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。

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。

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。

（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。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划，包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

在职工提供服务的会计期间，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。

（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。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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。

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. 股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付指以权益结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）股份支付计划实施的会计处理

以权益结算的股份支付

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

（5）股份支付计划修改的会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

（6）股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本公司：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本公司如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

25. 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

本公司发行的优先股、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。

26. 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。

质保义务

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

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

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

客户未行使的合同权利

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。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行

会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①房地产销售合同

本公司房地产业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。收入于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且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提供服务合同

本公司与客户之间的提供服务合同包含物业服务等的履约义务，由于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提供劳务合同

本公司与客户之间的提供服务合同主要为监理、检测、咨询、工程设计等履约义务，根据具体业务性质与合同规定，按照履约进度在合同期内确认收入或者在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

（A）提供监理、检测履约义务时，按照投入法确定提供劳务的履约进度，即按照累计实际发生的劳务成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括公司向客户转移商品服务过程中所发生的直接成本和间接成本。对于履约进度不能合理确定时，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。按次结算的检测业务在劳务提供完毕时确认收入。

（B）提供工程设计履约义务时，按照合同约定的进度节点确定提供设计相关服务的履约进度，在资产负债表日处于尚未完工阶段的工程设计劳务，由于公司尚未向客户提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的工程设计劳务会得到客户的最终认可，劳务成本是否能够得到补偿存在不确定性，且完工阶段的收入金额难以可靠地计量，因此对尚未完工的设计劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计劳务

收入。

（C）其他咨询业务在服务已经提供完毕时确认收入。

④建造合同

本公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设、建筑施工履约义务，由于客户能够控制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。

本公司建筑施工业务按照产出法确定提供服务的履约进度，即根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度。本公司基础设施建设业务按照产出法或投入法确定提供服务的履约进度，即产出法根据已转移给客户的商品对于客户的价值确定履约进度；投入法按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括公司向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。

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。

⑤EPC及项目全过程管理合同

EPC及项目全过程管理业务包括EPC总承包、全过程代建和全过程咨询等建设项目管理业务。EPC及项目全过程管理业务的具体工程流程一般分为业务接洽、勘察设计、施工和竣工结算等四个阶段。

本公司根据EPC合同条款和交易实质，判断自身是主要责任人还是代理人。本公司综合考虑是否对客户承担主要责任、是否承担存货风险、是否拥有定价权以及其他相关事实和情况进行判断。本公司在将特定商品或服务转让给客户之前控制该商品或服务的，即公司能够主导该商品或服务的使用并从中获得几乎全部的经济利益，为主要责任人，否则为代理人。在判断公司为主要责任人时，按照已收或应收的对价总额确认收入；在判断公司为代理人时，本公司按照预期有权收取的佣金或手续费（即净额）确认收入。

⑥商品销售合同

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

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

27. 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，计入营业外收入。

⑧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。

28、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算对所得税的影响，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以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、同时包含负债成分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。

29. 租赁

（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；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，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和低价值资产租赁外，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，详见附注三、23。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、

导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。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(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)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司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。

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：A.该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；B.增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

②租赁变更未作为一项单独租赁

A 本公司作为承租人

在租赁变更生效日，本公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租

赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

- 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益；
- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B.本公司作为出租人

经营租赁发生变更的，本公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

融资租赁的变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，本公司分别下列情形对变更后的租赁进行处理：如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，本公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值；如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，本公司按照关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

30. 安全生产费用

本公司根据有关规定，提取安全生产费用。

安全生产费用于提取时计入相关产品的成本或当期损益，同时计入"专项储备"科目。

提取的安全生产费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，先通过"在建工程"科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

31. 资产证券化业务

本公司将部分应收购房尾款证券化，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，优先日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。

32. 限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

33. 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：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

34. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

2022年11月30日，财政部发布了《企业会计准则解释第16号》（财会[2022]31号，以下简称解释16号），“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”内容自公布之日起施行。

本公司于解释公布日（即2022年11月30日）执行解释16号的该项会计处理规定。解释16号规定的分类为权益工具的金融工具确认应付股利发生在2022年1月1日至2022年11月30日之间的，涉及所得税影响且未按照解释16号进行处理的，本公司按照解释16号的规定进行调整，对于发生在2022年1月1日之前的应付股利且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，涉及所得税影响且未按照该项会计处理规定进行处理的，本公司进行追溯调整。

因执行该项会计处理规定，本公司追溯调整了2021年度合并财务报表的所得税费用-93,715,497.22元，相关调整对本公司合并财务报表中归属于母公司所有者权益无影响，对少数股东权益无影响。本公司母公司财务报表相应调整了2021年度的所得税费用-93,715,497.22元，相关调整对本公司母公司财务报表中所有者权益无影响。同时，本公司对2021年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目	2021年12月31日/2021年度（合并）		2021年12月31日/2021年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
利润表项目：				
所得税费用	2,647,948,774.07	2,554,233,276.85	29,539,891.90	-64,175,605.32
归属于母公司所有者的净利润	4,263,043,069.94	4,356,758,567.16	1,732,161,302.20	1,825,876,799.42

（2）重要会计估计变更

本公司根据《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》相关规定，结合业务实际情况，为了更加客观、公允地反映公司的财务状况及经营成果，对工程施工业务应收账款（含合同资产）坏账准备会计估计进行变更。本公司变更工程施工业务一年以内的应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例为0-6月不计提、7-12月按5%计提，其他阶段账龄的应收账款（含合同资产）坏账准备计提比例保持不变。本次会计估计变更不会对公司经营业绩产生重大不利影响。

四、税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	0%、3%、5%、6%、9%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	1%、5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	1%、1.5%、2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	说明

说明：除个别享受优惠税率的子公司外，本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。

2. 税收优惠

①根据财税[2019]13号《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部税务总局公告2021年第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》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

②本公司的子公司广州建伊小额贷款有限公司于2022年12月22日被广东省科学技术厅、广东省财政厅、国家税务总局广东省税务局联合认定为高新技术企业，取得编号为"GR202244006085"的高新企业证书，有效期三年，根据《中华人民共和国企业所得税法》及相关法规规定，本公司2022年度至2024年度减按15%税率缴纳企业所得税。

③本公司的子公司建发合诚工程咨询股份有限公司于2019年11月21日取得厦门市科学技术局、厦门市财政局、国家税务总局厦门市税务局联合颁发的编号为《GR201935100304》的高新技术企业证书，于2022年11月17日取得厦门市科学技术局、厦门市财政局、国家税务总局厦门市税务局联合颁发的编号为"GR202235100785"

的高新技术企业证书，2022年企业所得税税率为15%。

⑤本公司的子公司厦门合诚工程检测有限公司2020年10月21日取得厦门市科学技术局、厦门市财政局、国家税务总局厦门市税务局联合颁发的编号为“GR202035100056”的高新技术企业证书，2022年企业所得税税率为15%。

⑥本公司的子公司厦门合诚工程技术有限公司于2021年11月3日取得厦门市科学技术局、厦门市财政局、国家税务总局厦门市税务局联合颁发的编号为“GR202135100529”的高新技术企业证书，2022年企业所得税税率为15%。

⑧本公司的子公司大连市市政设计研究院有限责任公司于2021年12月15日取得由大连市科学技术局、大连市财政局、国家税务总局大连市税务局联合颁发的编号为“GR202121200776”的高新技术企业证书，2022年企业所得税税率为15%。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项　目	2022年12月31日	2021年12月31日
库存现金	12,213.66	34,409.40
银行存款	53,673,960,329.01	52,106,323,829.82
其他货币资金	92,539,193.89	82,008,364.02
合计	53,766,511,736.56	52,188,366,603.24
其中：存放在境外的款项总额	650,205,777.11	559,118,391.70

(1) 其他货币资金期末余额中19,241,121.79元系银行按揭贷款保证金存款，31,910,129.26元系保函保证金，7,332,846.80元系公积金保证金，14,514,195.71元系复垦保证金，2,121,353.34元系土地竞买保证金，4,028,325.42元系工程监管保证金，以上款项合计79,147,972.32元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。除此之外，期末其他货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(2) 银行存款期末余额中2,614,360,827.59元系工程监管户存款，242,221,280.72元系被冻结的银行存款，以上款项合计2,856,582,108.31元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。除此之外，期末银行存款中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2022年12月31日	2021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	5,000,000.00	8,000,000.00
其中：债务工具投资	5,000,000.00	8,000,000.00

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. 应收票据

（1）分类列示

种 类	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				474,503.00		474,503.00
商业承兑汇票	3,150,835.00	157,541.75	2,993,293.25	—	—	—
合计	3,150,835.00	157,541.75	2,993,293.25	474,503.00	—	474,503.00

（2）期末本公司不存在已质押的应收票据。

（3）期末本公司不存在已背书或贴现但尚未到期的应收票据。

（4）按坏账计提方法分类披露

类 别	2022年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	3,150,835.00	100.00	157,541.75	5.00	2,993,293.25
合计	3,150,835.00	100.00	157,541.75	5.00	2,993,293.25

（续上表）

类 别	2021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	474,503.00	100.00	—	—	474,503.00
合计	474,503.00	100.00	—	—	474,503.00

（5）本期坏账准备的变动情况

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	—	157,541.75	—	—	—	157,541.75

4. 应收账款

（1）按账龄披露

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	4,364,423,647.97	1,077,650,569.74
1 至 2 年	267,474,799.83	254,766,730.20
2 至 3 年	126,544,820.62	132,824,325.07
3 至 4 年	96,395,224.58	137,943,796.76
4 至 5 年	112,286,699.13	49,848,287.95
5 年以上	165,637,439.93	142,394,467.59
小计	5,132,762,632.06	1,795,428,177.31
减：坏账准备	524,640,398.47	315,861,468.00
合计	4,608,122,233.59	1,479,566,709.31

（2）按坏账计提方法分类披露

类别	2022 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	10,093,725.73	0.20	7,167,136.24	71.01	2,926,589.49
按组合计提坏账准备	5,122,668,906.33	99.80	317,473,262.23	10.10	4,695,195,644.10
组合 1 应收其他客户款项	4,096,735,440.98	79.82	214,291,142.78	5.23	3,882,444,298.20
组合 2 应收建发股份合并范围内关联方款项	79,689.86	—	—	—	79,689.86
组合 3 应收工程施工业务款项	125,101,949.56	2.44	23,073,587.32	18.44	102,028,362.24
组合 4 应收工程咨询类业务款项	900,751,825.93	17.54	280,108,532.13	31.10	620,643,293.80
合计	5,132,762,632.06	100.00	524,640,398.47	10.22	4,608,122,233.59

（续上表）

类别	2021 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	357,499.22	0.02	357,499.22	100.00	—
按组合计提坏账准备	1,795,070,678.09	99.98	315,503,968.78	17.58	1,479,566,709.31
组合 1 应收其他客户款项	1,794,809,609.34	99.97	315,503,968.78	17.58	1,479,305,640.56
组合 2 应收建发股份合并范围内关联方款项	261,068.75	0.01	—	—	261,068.75
合计	1,795,428,177.31	100.00	315,861,468.00	17.59	1,479,566,709.31

坏账准备计提的具体说明：

①于 2022 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的说明

名称	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
厦门嘉亿物业管理有限公司应收物业管理费	9,755,298.31	6,828,708.82	70.00	预计无法全额收回
福建芙加德地产开发有限公司	300,353.97	300,353.97	100.00	预计无法收回
周骏	19,905.71	19,905.71	100.00	预计无法收回
陈选敦	18,167.74	18,167.74	100.00	预计无法收回
合计	10,093,725.73	7,167,136.24	71.01	

②于 2022 年 12 月 31 日，按应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账龄	2022 年 12 月 31 日			2021 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	3,994,357,620.98	199,783,818.34	5.00	1,077,389,500.99	53,869,475.13	5.00
1-2 年	92,986,440.94	9,298,641.10	10.00	254,466,376.23	25,446,637.62	10.00
2-3 年	4,308,851.66	1,292,655.49	30.00	132,795,233.64	26,657,290.72	20.07
3-4 年	1,084,941.76	542,470.89	50.00	137,915,742.94	41,970,302.86	30.43
4-5 年	3,120,158.43	2,496,126.75	80.00	49,848,287.95	25,165,794.86	50.48
5 年以上	877,427.21	877,427.21	100.00	142,394,467.59	142,394,467.59	100.00
合计	4,096,735,440.98	214,291,142.78	5.23	1,794,809,609.34	315,503,968.78	17.58

③于2022年12月31日，按工程施工业务款项计提坏账准备的应收账款

账龄	2022年12月31日			2021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(%)
0-6月	52,855,082.57	—	—	—	—	—
6-12月	8,112,326.95	405,616.35	5.00	—	—	—
1至2年	26,851,803.54	2,685,180.33	10.00	—	—	—
2至3年	13,772,150.53	2,754,430.07	20.00	—	—	—
3至4年	4,849,437.34	1,454,831.20	30.00	—	—	—
4至5年	5,775,239.32	2,887,619.66	50.00	—	—	—
5年以上	12,885,909.71	12,885,909.71	100.00	—	—	—
合计	125,101,949.56	23,073,587.32	18.44	—	—	—

④于2022年12月31日，按工程咨询类组合款项计提坏账准备的应收账款

账龄	2022年12月31日			2021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	306,064,486.69	15,303,224.31	5.00	—	—	—
1-2年	144,670,168.75	14,467,016.90	10.00			
2-3年	106,913,700.86	21,382,740.18	20.00			
3-4年	89,650,322.45	26,895,096.74	30.00	—	—	—
4-5年	102,785,386.39	51,392,693.21	50.00	—	—	—
5年以上	150,667,760.79	150,667,760.79	100.00	—	—	—
合计	900,751,825.93	280,108,532.13	31.10	—	—	—

（3）本期坏账准备的变动情况

类别	2021年12月31日	本期变动金额				2022年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	357,499.22	6,828,708.82	—	19,071.80	—	7,167,136.24
按组合计提坏账准备	315,503,968.78	194,538,759.07	—	131,583.43	7,562,117.81	517,473,262.23
合计	315,861,468.00	201,367,467.89	—	150,655.23	7,562,117.81	524,640,398.47

（4）本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	150,655.23

5. 应收款项融资

（1）分类列示

项 目	2022年12月31日公允价值	2021年12月31日公允价值
应收票据	1,080,735.50	—

说明：期末不存在客观证据表明本公司应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

（2）期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	9,838,982.43	—

6. 预付款项

账 龄	2022年12月31日		2021年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	2,900,682,533.70	99.78	6,439,366,614.31	99.92
1至2年	3,668,021.89	0.13	3,682,755.38	0.06
2至3年	1,917,676.30	0.07	1,163,515.37	0.02
3年以上	635,685.81	0.02	2,500.00	—
合计	2,906,904,017.70	100.00	6,444,215,385.06	100.00

说明：期末无账龄超过1年且金额重大的预付款项。

7. 其他应收款

（1）分类列示

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
应收股利	96,400,580.71	—
其他应收款	49,400,436,065.35	37,807,287,078.90
合计	49,496,836,646.06	37,807,287,078.90

（2）应收股利

①分类

被投资单位	2022年12月31日	2021年12月31日
长沙建发企业管理有限公司	9,800,000.00	—
相庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
小计	96,400,580.71	-
减：坏账准备	--	-
合计	96,400,580.71	-

②期末无重要的账龄超过 1 年的应收股利。

（3）其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	33,701,800,408.15	28,449,783,323.30
1 至 2 年	10,601,400,550.20	6,781,091,670.9
2 至 3 年	3,588,731,030.04	1,710,633,586.02
3 至 4 年	1,040,112,844.84	599,427,233.52
4 至 5 年	462,752,449.51	402,971,998.80
5 年以上	306,819,150.17	109,026,872.49
小计	49,701,616,432.91	38,052,934,685.04
减：坏账准备	301,180,367.56	245,647,606.14
合计	49,400,436,065.35	37,807,287,078.90

②按款项性质分类情况

款项性质	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
合并范围外关联方及合作方经营往来款项	46,257,856,810.21	35,495,079,663.08
员工暂借款、押金和保证金	3,069,083,839.13	2,156,479,377.14
代收代付款项	310,899,644.53	336,889,258.1
土地熟化投资资金	55,020,000.00	55,020,000.00
其他款项	8,756,139.04	9,466,386.7
小计	49,701,616,432.91	38,052,934,685.04
减：坏账准备	301,180,367.56	245,647,606.14
合计	49,400,436,065.35	37,807,287,078.90

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021 年 12 月 31 日余额	90,496,440.64	106,431,261.51	48,719,903.99	245,647,606.14

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 12 月 31 日余额在本期				
--转入第二阶段	-6,322,239.00	6,322,239.00	-	-
--转入第三阶段	-6,627,101.77		6,627,101.77	-
--转回第二阶段	-	-	-	-
--转回第一阶段	-	-	-	-
本期计提	21,178,424.47	32,588,495.81	1,916,656.54	55,683,576.82
本期转回	-	-	-	-
本期转销	-	-	-	-
本期核销	-	-	87,234.77	87,234.77
其他变动	-63,580.63	-	-	-63,580.63
2022 年 12 月 31 日余额	98,661,943.71	145,341,996.32	57,176,427.53	301,180,367.56

说明：本期其他变动主要系处置子公司转出的其他应收款坏账准备。

8. 存货

（1）存货分类

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	251,970,336,499.18	4,164,575,731.70	247,805,760,767.48	230,236,344,770.08	799,131,240.10	229,537,213,529.98
开发产品	8,944,705,477.51	534,364,710.11	8,410,140,767.40	9,926,392,923.34	207,578,180.22	9,718,814,743.12
库存商品	20,162,352.09	-	20,162,352.09	13,011,887.15	-	13,011,887.15
原材料	2,022,611.36	-	2,022,611.36	8,460,159.82	-	8,460,159.82
合同履约成本	12,831,154.98	-	12,831,154.98	6,111,131.45	-	6,111,131.45
发出商品	88,495.92	-	88,495.92	843,524.21	-	843,524.21
周转材料	344,462.99	-	344,462.99	185,553.45		185,553.45
合计	260,950,485,051.13	4,698,940,441.81	256,311,544,609.32	240,291,349,949.50	1,006,709,420.32	239,284,640,529.18

（2）存货跌价准备

项目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2022 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	799,131,240.10	3,414,725,078.26	-	-	109,278,586.66	4,164,575,731.70

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2022 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	207,598,180.22	415,573,432.69	109,278,586.66	197,865,490.46	—	534,564,710.11
合计	1,006,709,420.32	3,830,296,531.95	109,278,586.66	197,865,490.46	109,278,586.66	4,639,140,445.81

说明：本期开发产品跌价准备其他增加及开发成本跌价准备其他减少系将完工项目由开发成本转入开发产品。

（3）期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明：

截至 2022 年 12 月 31 日，存货余额中借款费用资本化金额 6,875,567,857.23 元。

9. 合同资产

（1）合同资产情况

项 目	2022 年 12 月 31 日			2021 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
工程施工项目-已完工未结算资产	369,912,182.97	141,101,138.24	228,811,044.73	676,546,901.55	108,413,054.51	568,133,847.04
未到期质保金	118,254.50	11,825.45	106,429.05	283,861.41	14,193.08	269,668.33
工程施工业务	49,022,895.96	6,988,560.59	42,034,335.37	—	—	—
工程咨询类业务	155,952,299.66	28,229,376.97	127,722,922.69	—	—	—
小计	575,005,633.09	176,330,901.25	398,674,731.84	676,830,762.96	108,427,247.59	568,403,515.37
减：列示于其他非流动资产、一年内到期的非流动资产的合同资产	—	—	—	118,254.50	5,912.73	112,341.77
合计	575,005,633.09	176,330,901.25	398,674,731.84	676,712,508.46	108,421,334.86	568,291,173.60

（2）按合同资产减值准备计提方法分类披露

类 别	2022 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	575,005,633.09	100.00	176,330,901.25	30.67	398,674,731.84

（续上表）

类别	2021 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	676,712,505.46	100.00	108,421,334.86	16.02	568,291,173.60

（3）合同资产减值准备变动情况

项目	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
工程施工项目-已完工未结算资产	108,413,054.51	62,986,436.59	—	—	-30,298,352.86	141,101,138.24
未到期质保金	8,280.35	3,545.10	—	—	—	11,825.45
工程施工业务	--	2,521,055.60	—	—	4,467,504.99	6,988,560.59
工程咨询类	--	2,587,512.66	183,983.56	—	25,830,847.87	28,229,376.97
合计	108,421,334.86	68,098,549.95	183,983.56	—	—	176,330,901.25

10. 一年内到期的非流动资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的其他非流动金融资产	—	272,500,000.00
一年内到期的债权投资	932,749.20	1,242,381.22
合计	932,749.20	273,742,381.22

11. 其他流动资产

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
增值税借方余额重分类	5,427,883,218.33	5,197,696,796.36
预缴土地增值税	3,893,117,686.53	2,257,357,791.36
发放贷款	1,228,972,271.04	679,558,319.52
合同取得成本	1,169,037,351.08	653,355,281.47
预缴其他税费	447,372,927.67	356,490,721.83
待认证进项税额	371,883,588.71	57,282,140.47
预缴所得税	48,086,511.77	65,274,252.77
协定存款利息收入	—	1,353,631.72
合计	12,586,353,555.13	9,368,368,935.50

说明：期末发放贷款本金及利息余额合计 1,235,171,795.77 元，计提贷款损失准备 6,199,524.73 元，发放贷款净额 1,228,972,271.04 元。

12. 债权投资

项目	2022年12月31日			2021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
期限大于一年的发放贷款	832,022,046.74	5,071,629.53	826,950,417.21	1,265,552,934.61	7,295,732.87	1,258,257,201.74
信托业保障基金	—	—	—	36,000,000.00	—	36,000,000.00
小计	832,022,046.74	5,071,629.53	826,950,417.21	1,301,552,934.61	7,295,732.87	1,294,257,201.74
减：一年内到期的债权投资	932,749.20	—	932,749.20	1,242,381.22	—	1,242,381.22
合计	831,089,297.54	5,071,629.53	826,017,668.01	1,300,310,553.39	7,295,732.87	1,293,014,820.52

13. 长期应收款

项目	2022年12月31日			2021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
应收分期收款提供劳务款项	633,245,868.67	—	633,245,868.67	3,199,136,108.21	—	3,199,136,108.21

说明：长期应收款期末数主要为本公司下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司土地一级开发项目所发生的成本支出。

14. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
联营企业				
莆田利汇兴装修工程有限公司	—	8,000,000.00	—	-125,577.61
成都润兆欣房地产开发有限公司（含成都兆悦欣房地产开发有限公司）(以下简称“成都润兆欣（含成都兆悦欣）”)	—	441,000,000.00	—	-11,843,968.15
莆田兆隽置业有限公司	191,319,844.53	200,000,000.00	200,000,000.00	4,278,853.48
泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司）(以下简称“泉州兆京（含泉州兆铭）”)	92,996,361.70	98,000,000.00	98,000,000.00	-10,334,561.48
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）(以下简称“九江利阳（含九江兆弘）”)	4,475,632.47	4,900,000.00	4,900,000.00	-4,475,632.47
厦门建发家居有限公司	3,364,692.96		—	301,136.20
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆昱隆房地产开发有限公司）(以下简称“厦门兆特（含厦门兆昱隆）”)	278,501,805.79	—	294,525,000.00	119,756,204.42
温州兆发恒企业管理有限公司（含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆隆房地产有限公司）(以下简称“温州兆发恒（含厦门兆隆盛、温州兆隆）”)	750,808,590.88	—	—	-296,168,913.22
温州兆顺企业管理有限公司（含厦门兆恒盛房地产开发有限公司、温州兆盛房地产有限公司）(以下简称“温州兆顺（含厦门兆恒盛、温州兆盛）”)	205,217,671.37	—	—	-12,888,535.25
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）(以下简称“台州兆裕恒（含台州兆裕）”)	393,208,170.17	146,130,617.71	—	-4,440,863.08
义乌兆华企业管理有限公司（含杭州兆泽房地产有限公司、义乌兆裕房地产有限公司）(以下简称“义乌兆华（含杭州兆泽、义乌兆盈）”)	527,155,183.78	—	—	-26,351,236.40
杭州铮裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）(以下简称“杭州铮裕（含杭州兆裕）”)	—	2,519,731,200.00	—	-45,194,677.01
莆田中利建筑装修工程有限公司	—	9,800,000.00	—	41,482.67

被投资单位	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
杭州锦祥房地产有限公司	51,426,277.64	-	49,000,000.00	12,659,658.81
杭州昱江商务咨询有限公司（含杭州昱浦置业有限公司）（以下简称“杭州昱江（含杭州昱浦）”）	73,079,876.28		-	-5,533,555.79
苏州鑫城发房地产开发有限公司	32,836,409.40	-	-	-4,288,766.76
盐城建悦房地产开发有限公司（含盐城兆瑞房地产开发有限公司）（以下简称“盐城建悦（含盐城兆瑞）”）	223,237,565.66	-	-	-7,921,452.49
张家港众合房地产开发有限公司	18,223,407.98	-	-	-111,974.59
南京德建置业有限公司	247,911,038.15	-	-	202,864,246.04
苏州合嘉房地产开发有限公司	397,215,930.89	-	-	-6,610,222.46
南昌悦恒企业管理有限公司（含南昌嘉悦房地产开发有限公司）（以下简称“南昌悦恒（含南昌嘉悦）”）	674,579,060.85	-	-	1,668,159.45
莆田中泰投资有限公司	-	980,000,000.00	-	-10,887,728.61
厦门拥岳房地产开发有限公司	-	588,000,000.00	-	-4,496,083.08
长沙晨图房地产开发有限公司	583,152,324.24	-	-	-14,171,302.17
龙岩利荣房地产开发有限公司	161,200,726.32	-	-	1,073,670.58
武汉兆悦城房地产开发有限公司	3,616,889.43	-	-	-3,616,889.43
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）（以下简称“厦门益武地（含厦门兆玥珑）”）	251,142,965.95	-	-	-1,095,726.46
武夷山嘉恒房地产有限公司	62,123,390.75	-	-	-9,002,502.70
南京嘉阳房地产开发有限公司	72,178,505.62	-	-	6,660,212.68
宁德嘉行房地产开发有限公司	74,547,597.18	-	-	4,542,502.97
长沙茂茂置业有限公司	873,255,710.06	-	-	69,545,506.22

被投资单位	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
无锡嘉合置业有限公司	621,780,147.36	—	—	227,272,697.92
中交（长沙）置业有限公司	179,673,983.81	—	—	56,817,588.52
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（含长沙源茂）”)	267,060,524.65	—	—	7,890,534.11
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆洋房地产有限公司）(以下简称“长沙天海易（含厦门兆祁云、长沙兆洋）”)	606,854,785.27	—	—	157,872,407.25
上海铁铜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“上海铁铜（含上海华淞铭宏）”)	627,470,799.95			411,461,935.07
福州市鸿腾房地产开发有限公司	195,495,603.44	—	—	25,328,347.01
J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	28,345,880.20	—	—	-40,185.01
南京兆凯房地产开发有限公司	—	—	—	—
南京品悦汇装修工程有限公司	—	—	—	39,242.28
福州兆瑞房地产开发有限公司	—	—	—	—
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	—	—	—	—
厦门悦兆投资有限公司（含厦门兆析房地产开发有限公司）(以下简称“厦门悦兆（含厦门兆析）”)	—	—	—	—
厦门益润投资有限公司（含莆田兆启置业有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司）(以下简称“厦门益润（含莆田兆启、厦门兆绮盛）”)	—	1,053,500,000.00	—	-307,726.11
无锡兆融城市建设发展有限公司（含无锡兆惠房地产开发有限公司）(以下简称“无锡兆融城（含无锡兆惠）”)	—	—	—	—
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（含无锡润民）”)	—	—	—	194,065,550.25
南京源鼎置业有限公司		—	—	

被投资单位	期初余额	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
福州新投怡家园物业管理有限公司	1,107,313.06	—	—	-753,892.16
张家港市和玺物业服务有限公司	762,659.65	—	—	220,459.46
铜陵兆铝建设发展有限公司	—	—	—	124,951.17
福建兴闽路面新材料有限公司	—	—	11,288,904.61	-194,037.44
杭州绿城凤起置业有限公司	16,667,117.12	—	—	11,701,839.18
福建厦门高铁综合开发有限公司	20,084,663.10	—	—	-283,501.30
南京基宏置业有限公司	339,720,667.18			84,042.92
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“厦门利盛中泰（含漳州滨北）”)	37,505,395.78	—	—	36,434,806.19
上海福铎房地产开发有限公司	—	1,463,336,000.00	—	104,440.99
上海福骁房地产开发有限公司	—	472,850,000.00	—	-274,024.35
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	61,977,147.02	—	—	-1,903,673.26
上海众承房地产开发有限公司	401,004,212.19	—	—	-10,133,094.92
杭州致煜投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司）(以下简称“杭州致煜（含杭州绿城申润）”)	—	26,000,000.00	—	-6,100,624.03
连江融建房地产开发有限公司	265,275,883.62	—	—	-529,529.90
北京兆兴嘉城房地产开发有限公司（含北京兆城房地产开发有限公司）(以下简称“北京兆兴建城（含北京兆城）”)	—	3,300,000,000.00	3,135,000,000.00	-4,389,351.51
南平市汇禾物业管理有限公司	—	—		—
宁德乾行房地产开发有限公司	—	—	—	—
合计	9,917,562,413.45	11,311,247,817.71	3,792,713,904.61	1,027,361,634.84

（续上表）

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
	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							
莆田和江兴装修工程有限公司	—	—		—	—	7,874,422.39	
成都润兆欣（含成都兆悦欣）	—		—	—	3,049,229.02	426,106,802.83	—
莆田兆隽置业有限公司	—		—	—		187,040,991.05	
泉州兆京（含泉州兆铭）		—	—	—		82,661,800.22	—
九江利阳（含九江兆弘）		—	—	—			—
厦门建发家居有限公司		—	—	—	—	3,665,829.16	
厦门兆特（含厦门兆旻隆）	—	—	71,250,000.00	—	—	29,483,010.21	—
温州兆发恒（含厦门兆隆盛、温州兆顺）	—	—	—		—	454,639,677.66	—
温州兆顺（含厦门兆恒盛、温州兆盛）		—	—	—	—	192,329,136.12	—
台州兆裕恒（含台州兆裕）	—	—		—	—	534,897,924.80	—
义乌兆华（含杭州兆泽、义乌兆盈）	—	—		—	—	500,803,947.38	—
杭州铧裕（含杭州兆裕）	—	—	—			2,474,536,522.99	
莆田中利建筑装修工程有限公司	—	—		—	—	9,841,482.67	—
杭州锦祥房地产有限公司	—	—	—		—	15,085,936.45	—
杭州景汀（含杭州星渚）	—	—	—		—	67,546,320.49	—
苏州鑫城发房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	28,547,642.64	—
盐城建悦（含盐城兆瑞）	—	—	—		—	215,316,113.17	—

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
	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		
张家港众合房地产开发有限公司	—	—		—	—	18,111,433.39	—
南京德建置业有限公司	—	—	—	—		450,775,284.19	—
苏州合嘉房地产开发有限公司	—		—	—		390,605,708.43	—
南昌悦佰（含南昌嘉悦）		—	—		—	672,910,901.40	—
莆田中玺投资有限公司	—	—		—	—	969,112,271.39	
厦门润岳房地产开发有限公司	—	—	—		—	583,503,916.92	—
长沙晟图房地产开发有限公司		—	—	—		568,981,022.07	—
龙岩利荣房地产开发有限公司	—		—	—	—	162,274,396.90	—
武汉兆悦城房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—	—
厦门益武地（含厦门兆玥珑）	—	—			—	250,047,239.49	—
武夷山嘉恒房地产有限公司	—	—	—	—	—	53,120,888.05	—
南京嘉阳房地产开发有限公司	—	—				78,838,718.30	
宁德嘉行房地产开发有限公司			—	—	—	70,005,094.21	—
长沙美茂置业有限公司	—	—	19,600,000.00		—	923,201,216.28	—
无锡嘉合置业有限公司	—	—			—	849,052,845.28	
中交（长沙）置业有限公司	—	—	—			236,491,572.33	—
长沙楚茂（含长沙弧茂）	—	—	9,800,000.00			265,151,058.76	—
长沙天海易（含厦门兆祁云、长沙兆泽）	—	—	—	—	—	764,727,192.52	—
上海铧蜘（含上海华淞铭宏）		—	—	—	—	1,038,932,735.02	—

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
福州市鸿腾房地产开发有限公司	—		—	—	—	220,823,950.45	—
J-Bridge Investment Co., Ltd.	2,543,443.00	—	2,063,074.46	—		28,786,063.73	—
南京兆凯房地产开发有限公司	—	—		—		—	—
南京品铭汇装修工程有限公司	—	—	—	—		39,242.28	—
福州兴瑞房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—	—
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—	—
厦门悦兆（含厦门兆桥）	—	—	—	—	—	—	—
厦门益润（含莆田兆启、厦门兆绮荷）	—	—	—	—	-374,452.33	1,052,817,821.56	—
无锡兆融城（含无锡兆惠）	—	—	—	—		—	—
无锡建源（含无锡润民）	—	—	—	—	—	194,065,550.25	—
南京源融置业有限公司		—	—	—	—	—	
福州新致怡家园物业管理有限公司	—	—	—	—	—	353,420.90	—
张家港市和玺物业服务有限公司	—	—	—	—	—	983,119.11	—
铜陵兆银建设发展有限公司	—	—	—	—	-7,376.79	132,327.96	—
福建兴创路面新材料有限公司		—	—	—	11,482,942.05		—
杭州绿城风起置业有限公司	—	—	—	—	—	28,368,956.30	—
福建厦门高铁综合开发有限公司	—	—	—	—	—	19,801,161.80	
南京荣宏置业有限公司	—	—	—	—	—	339,804,710.10	—
厦门利盛中泰（含福州滨北）	—	—	—	—	—	73,940,201.97	—
上海浦锋房地产开发有限公司	—	—	—	—		1,463,440,440.99	—

被投资单位	本期增减变动					期末余额	减值准备期末余额
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
上海浦骁房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	472,575,975.65	—
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	—	—	22,500,000.00	—	—	37,573,473.76	—
上海众承房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	390,871,117.27	—
杭州致烁（含杭州绿城中润）	—	—	—	—	—	19,899,375.97	—
连江融建房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	264,746,353.72	—
北京兆兴建城（含北京兆城）	—	—	—	—	—	160,610,648.49	—
南平市汇禾物业管理有限公司	—	—	—	—	—	—	—
宁德乾行房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—	—
合计	2,543,443.00	—	128,213,074.46	—	8,066,637.49	18,345,854,967.42	—

说明 1：本公司持有无锡兆融城市建设发展有限公司、福州兆瑞房地产开发有限公司、武汉兆悦城房地产开发有限公司、九江利阳房地产有限公司、宁德乾行房地产开发有限公司、南京兆凯房地产开发有限公司、重庆钦渝兆华房地产开发有限公司及厦门悦兆投资有限公司股权，由于本公司应分担的累计亏损额超过对其初始投资成本，长期股权投资余额已减记为零。超额亏损部分继续冲减其他实质上构成对被投资单位净投资的其他应收款，冲减其他应收款金额 310,599,396.01 元。

说明 2：本公司持有南平市汇禾物业管理有限公司股权，由于本公司应分担的累计亏损额超过对其初始投资成本，长期股权投资余额已减记为零，详见附注七、3（3）“联营企业发生的超额亏损”。

15. 其他非流动金融资产

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
债务工具投资	114,000,000.00	466,600,000.00
权益工具投资	236,854,134.30	245,133,828.68
小计	350,854,134.30	711,733,828.68
减：一年内到期的其他非流动金融资产	—	272,500,000.00
合计	350,854,134.30	439,233,828.68

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。

16. 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	在建工程	合计
1.2021年12月31日	6,408,010,009.88	2,689,131,991.84	9,097,142,001.72
2.本期增加金额	1,123,198,573.37	1,932,336,666.56	3,055,535,239.93
（1）外购	30,698,605.37	9,640,475.73	40,339,081.10
（2）存货\固定资产\在建工程转入	1,001,435,253.50	1,922,696,190.83	2,924,131,444.33
（3）公允价值变动	91,064,714.50	—	91,064,714.50
3.本期减少金额	1,711,612,429.73	60,215,685.20	1,771,828,114.93
（1）其他转出	1,566,829,833.36	—	1,566,829,833.36
（2）公允价值变动	144,782,596.37	—	144,782,596.37
（3）其他减少	—	60,215,685.20	60,215,685.20
4.2022年12月31日	5,819,596,153.52	4,561,252,973.20	10,380,849,126.72

（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	741,584,000.00	正在办理中

17. 固定资产

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
固定资产	1,022,334,441.49	1,065,415,263.87
固定资产清理	—	—
合计	1,022,334,441.49	1,065,415,263.87

（1）固定资产情况

建发房地产集团有限公司 财务报表附注

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：						
1.2021 年 12 月 31 日	956,039,973.53	29,764,882.51	80,494,845.40	157,375,533.57	1,929,509.05	1,225,604,741.06
2.本期增加金额	1,094,163.79	5,866,869.64	5,551,566.51	23,363,095.11	22,740,517.91	58,624,212.96
（1）购置	—	5,857,519.55	5,196,789.91	23,193,812.62	4,501,524.40	38,749,656.48
（2）企业合并增加	—	9,350.09	293,995.81	145,616.61	61,996.20	510,868.71
（3）其他增加	1,094,163.79	—	60,780.79	23,665.88	18,183,087.31	19,363,687.77
3.本期减少金额	2,480,274.99	9,338,576.36	10,519,113.10	28,176,458.83	551,924.29	51,066,347.57
（1）处置或报废	—	3,821,267.37	9,475,160.54	9,230,585.12	530,905.31	23,048,991.34
（2）企业合并减少	2,480,274.99	5,517,308.99	458,085.30	—	31,018.98	8,486,688.26
（3）其他减少	—	—	585,867.26	18,945,873.71	—	19,530,737.97
4.2022 年 12 月 31 日	954,653,859.33	26,295,175.79	75,527,298.81	152,562,169.85	24,120,102.67	1,243,162,606.45
二、累计折旧						
1.2021 年 12 月 31 日	51,455,165.79	3,167,428.99	32,373,276.06	82,580,128.86	666,477.49	170,189,477.19
2.本期增加金额	30,241,481.05	5,725,371.58	10,455,699.64	26,389,792.33	15,387,887.49	88,201,142.09
（1）计提	23,953,124.72	5,725,075.66	10,191,508.95	26,365,245.96	1,849,536.05	74,084,889.34
（2）企业合并增加	—	295.92	236,321.82	—	41,932.07	278,149.81
（3）其他增加	288,356.33	—	27,870.87	24,546.37	13,496,419.37	13,838,502.94
3.本期减少金额	218,833.32	5,303,002.85	9,536,622.82	21,999,074.40	503,920.93	37,562,454.32
（1）处置或报废	—	3,486,258.41	9,092,246.78	8,264,636.85	482,588.37	21,327,710.51
（2）企业合并减少	218,833.32	1,816,744.44	318,771.62	—	18,332.56	2,374,701.94
（3）其他减少	—	—	125,604.42	13,734,437.45	—	13,860,041.87
4.2022 年 12 月 31 日	81,477,813.52	3,589,797.72	33,290,352.88	86,970,846.79	15,553,444.05	220,828,164.96
三、减值准备						
1.2021 年 12 月 31 日	—	—	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—	—	—
4.2022 年 12 月 31 日	—	—	—	—	—	—
四、固定资产账面价值						
1.2022 年 12 月 31 日账面价值	873,176,045.81	22,705,378.07	42,236,945.93	75,643,413.06	8,570,658.62	1,022,334,441.49
2.2021 年 12 月 31 日账面价值	904,584,807.74	26,597,453.52	48,121,569.34	84,845,404.71	1,263,031.56	1,065,415,263.87

（2）未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	2022 年 12 月 31 日账面价值	未办妥产权证书的原因
厦门市海沧区东孚寺山北路 25 号房产	53,907,618.08	正在办理中
牡丹江绥芬河市旗胡街 15 号、65 号、67 号房产	2,561,156.67	正在办理中

18. 在建工程

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
在建工程	1,765,973,492.61	57,975,629.90

（1）在建工程情况

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 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	55,231,246.03	—	55,231,246.03	57,975,629.90	—	57,975,629.90
上海浦上湾自持住宅及车位	269,762,506.34	—	269,762,506.34	—	—	—
福州养云自持住宅	39,680,325.30	—	39,680,325.30	—	—	—
上海云锦湾自持住宅	505,999,831.71	—	505,999,831.71	—	—	—
成都夫蒲自持商业	74,169,097.19	—	74,169,097.19	—	—	—
杭州缇云自持住宅及车位	723,503,056.71	—	723,503,056.71	—	—	—
桐庐悦庐自持住宅	97,627,429.33	—	97,627,429.33	—	—	—
合计	1,765,973,492.61	—	1,765,973,492.61	57,975,629.90	—	57,975,629.90

（2）重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数（亿元）	2021 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2022 年 12 月 31 日
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	10.02	57,975,629.90	—	—	2,744,383.87	55,231,246.03
上海浦上湾自持住宅及车位	2.83	—	269,762,506.34	—	—	269,762,506.34
福州养云自持住宅	0.42	—	39,680,325.30		—	39,680,325.30
上海云锦湾自持住宅	5.30	—	505,999,831.71	—		505,999,831.71
成都夫蒲自持商业	0.79	—	74,169,097.19	—		74,169,097.19
杭州缇云自持住宅及车位	8.84	—	723,503,056.71	—	—	723,503,056.71
桐庐悦庐自持住宅	1.06	—	97,627,429.33	—	—	97,627,429.33
合计		57,975,629.90	1,710,742,246.58	—	2,744,383.87	1,765,973,492.61

（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	5.51	5.51	20,049,481.55	—	—	自筹资金及借款
上海浦上湾自持住宅及车位	95.40	95.40	1,013,655.50			自筹资金及借款
福州养云自持住宅	93.49	93.49	419,169.47	24,511.07	4.14	自筹资金及借款
上海云锦湾自持住宅	95.40	95.40	5,391,358.25	—	—	自筹资金及借款
成都央著自持商业	94.00	94.00	882,479.24	882,479.24	4.56	自筹资金及借款
杭州缦云自持住宅及车位	81.81	81.81	2,413,477.45	2,413,477.45	3.49	自筹资金及借款
旅庐悦庐自持住宅	91.92	91.92	—	—	—	自筹资金
合计			30,169,621.46	3,320,467.76		

（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。

19. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
一、账面原值：					
1.2021年12月31日	324,625,336.29	2,345,092.89	225,453.33	122,388.51	327,318,271.02
2.本期增加金额	120,090,770.31	970,148.52	206,549.05	—	121,267,467.88
3.本期减少金额	116,031,853.08	648,761.50	318,281.95	—	116,998,896.53
4.2022年12月31日	328,684,253.52	2,666,479.91	113,720.43	122,388.51	331,586,842.37
二、累计折旧					
1.2021年12月31日	72,900,430.52	168,531.55	—	7,199.31	73,076,161.38
2.本期增加金额	98,927,030.48	2,103,678.12	409,258.28	28,797.24	101,468,764.12
3.本期减少金额	77,012,420.13	648,761.50	318,281.95	—	77,979,463.58
4.2022年12月31日	94,815,040.87	1,623,448.17	90,976.33	35,996.55	96,565,461.92
三、减值准备					
1.2021年12月31日	—	—	—		—
2.本期增加金额	—		—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—	—
4.2022年12月31日	—	—	—	—	—
四、账面价值					

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公设备	合计
1.2022 年 12 月 31 日账面价值	233,869,212.65	1,043,031.74	22,744.10	86,391.96	235,021,380.45
2.2021 年 12 月 31 日账面价值	251,724,905.77	2,176,561.34	225,453.33	115,189.20	254,242,109.64

20. 无形资产

项目	土地使用权	计算机及其他系统软件	合同权益	商标	特许权	特许资质	合计
一、账面原值							
1.2021 年 12 月 31 日	289,238,678.29	148,579,327.78	11,365,276.85	99,700.00	4,525,157.00	20,127,678.59	473,730,818.31
2.本期增加金额	747,427.71	49,261,563.00	6,364,000.00	—	117,212.67	—	56,490,203.38
（1）购置	747,427.71	49,148,227.18	—	—	80,712.67	—	49,976,367.56
（3）企业合并增加	—	113,335.82	6,364,000.00	—	36,500.00	—	6,513,835.82
3.本期减少金额	—	785,143.34	—	—	214,665.24	—	999,808.58
（1）处置	—	764,954.66	—	—	175,965.24	—	940,919.90
（2）其他减少	—	20,188.68	—	—	38,700.00	—	58,888.68
4.2022 年 12 月 31 日	289,986,106.00	197,056,747.44	17,729,276.85	99,700.00	4,427,704.43	20,127,678.59	529,221,213.31
二、累计摊销							
1.2021 年 12 月 31 日	34,068,986.64	82,224,327.54	1,390,071.68	—	—	—	117,683,385.86
2.本期增加金额	9,206,337.26	22,037,189.30	3,260,225.18	61,075.01	571,395.49	2,100,279.48	37,236,601.42
（1）计提	9,206,337.26	21,923,853.18	3,260,225.18	61,075.01	364,331.09	2,100,279.48	37,116,201.20
（2）企业合并增加	—	113,335.82	—	—	7,064.40	—	120,400.22
3.本期减少金额	—	732,522.68	—	—	136,680.22	—	869,202.90
（1）处置	—	725,774.29	—	—	129,377.53	—	855,151.73
（2）其他减少	—	6,748.39	—	—	7,302.69	—	16,051.17
4.2022 年 12 月 31 日	43,275,323.90	103,528,993.36	4,650,296.86	61,075.01	434,715.27	2,100,279.48	154,050,783.88
三、减值准备							
1.2021 年 12 月 31 日	—	—	—	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—	—	—	—
4.2022 年 12 月 31 日	—	—	—	—	—	—	—
四、账面价值							
1.2022 年 12 月 31 日账面价值	246,710,782.10	93,527,754.08	13,078,979.99	38,624.99	3,792,989.16	18,027,399.11	375,176,529.43
2.2021 年 12 月 31 日账面价值	255,169,691.65	66,350,003.74	9,975,205.17	99,700.00	4,385,157.00	20,127,678.59	356,097,433.15

说明：期末无未办妥产权证书的土地使用权。

21. 商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2021年12月31日	本期增加		本期减少		2022年12月31日
		企业合并形成	其他	处置	其他	
建发合诚工程管理股份有限公司（以下简称“建发合诚”）	618,116,330.53				--	618,116,330.53
建发国际投资集团有限公司（以下简称“建发国际”）	153,270,598.04	-	-	-	-	153,270,598.04
洛阳泉舜物业服务有限公司	30,127,111.29	-	-			30,127,111.29
厦门嘉化物业管理有限公司	-	28,917,202.76	-	-	-	28,917,202.76
坦诺（厦门）建筑设计有限公司	-	12,482,886.54	-	-	-	12,482,886.54
厦门市福睿健康产业有限公司	577,558.53	-	-	-	-	577,558.53
福鼎维宝物业管理有限公司	-	12,480.01	-	-	-	12,480.01
合计	802,091,598.39	41,412,569.31	-	-	-	843,504,167.70

（2）商誉所在的资产组或资产组组合的相关信息

本公司收购标的公司的并购定价是基于市场价值的定价，因此资产组包含在目标公司相关的经营性资产、负债中。建发合诚、建发国际等公司商誉减值测试的资产组构成为形成商誉的资产组涉及的资产，主要包括存货、投资性房地产及其他资产等。资产组与购买日及以前年度商誉减值测试所确认的资产组一致。

（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。

（4）商誉减值测试的影响

根据减值测试的结果，本期末商誉未发生减值，本期无需计提商誉减值准备。

22. 长期待摊费用

项 目	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2022 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
装修费	105,552,110.75	25,582,994.22	29,983,708.90	84,805.95	101,066,590.12
其他	4,896,739.55	1,088,233.08	2,453,730.83	—	3,531,241.80
合计	110,448,850.30	26,671,227.30	32,437,439.73	84,805.95	104,597,831.92

23. 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	2022 年 12 月 31 日		2021 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	20,182,190,025.91	5,045,547,506.64	18,101,301,951.72	4,525,325,488.09
可抵扣亏损	2,729,756,547.19	681,595,736.75	1,900,263,055.13	472,819,078.51
开发成本税会差异	2,169,491,739.96	542,372,935.03	820,240,177.68	205,060,044.45
资产减值准备	2,065,189,140.52	491,299,885.73	500,088,700.76	104,162,444.26
预提成本费用	1,174,298,470.22	293,296,713.20	1,032,087,807.02	257,769,656.04
信用减值准备	407,870,998.22	101,878,908.08	186,563,691.62	47,133,470.22
股权激励费用	301,445,806.40	75,361,451.60	50,429,589.74	12,607,397.44
新租赁准则财税差异	6,470,109.42	1,615,206.23	—	—
其他	76,862,337.79	19,215,584.46	117,368,238.22	29,326,525.29
合计	29,113,575,175.73	7,252,183,927.72	22,708,343,211.91	5,654,204,104.30

（2）未经抵销的递延所得税负债

项 目	2022 年 12 月 31 日		2021 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
预缴税金	3,911,339,274.85	977,834,818.90	2,624,588,721.54	656,147,180.51
合同取得成本	1,804,548,229.84	451,137,057.61	1,176,974,222.99	294,243,555.96
投资性房地产计税基础差异	1,665,828,265.44	416,253,813.96	1,965,741,661.92	491,435,415.50
非同一控制企业合并资产评估增值	136,877,175.06	27,085,377.91	274,712,098.92	61,101,521.03
内部交易未实现利润	438,508,340.81	109,693,008.00	111,230,967.74	27,877,350.67
高新固定资产加计扣除	1,792,354.49	268,853.17	—	—
其他	1,053,091,590.20	222,093,735.18	1,030,077,866.34	220,690,304.22
合计	9,011,985,230.72	2,204,366,664.73	7,183,325,539.45	1,751,495,327.89

（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2022年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于2022年12月31日余额	递延所得税资产和负债于2021年12月31日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于2021年12月31日余额
递延所得税资产	752,985,351.69	6,499,198,576.03	656,147,180.51	4,998,036,923.79
递延所得税负债	752,985,351.69	1,451,381,313.04	656,147,180.51	1,095,348,147.38

24. 其他非流动资产

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
合同取得成本	650,359,765.62	590,997,802.92
预付土地出让金	134,359,597.44	134,359,597.44
合同资产	—	118,254.50
预付房屋、设备款	—	100,000.00
小计	784,719,363.06	725,575,654.86
减：减值准备	—	5,912.73
合计	784,719,363.06	725,569,742.13

25. 短期借款

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
质押借款	6,000,000.00	—
抵押借款	16,054,761.11	72,247,460.81
保证借款	77,670,910.99	969,783,096.94
信用借款	37,935,927.91	—
合计	137,661,600.01	1,042,030,557.75

说明1：质押借款的抵押物为无形资产，详见附注五、66。

说明2：抵押借款的抵押物为固定资产、投资性房地产和无形资产，详见附注五、66。

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77,670,910.99元。

26. 应付票据

种 类	2022年12月31日	2021年12月31日
商业承兑汇票	18,087,066.82	37,593,546.02

27. 应付账款

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
应付开发成本款	19,654,868,479.62	24,390,690,648.61
应付工程款	368,781,162.85	155,574,127.90

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
应付货款	236,592,950.78	113,048,871.58
应付劳务费	145,245,50..62	67,536,681.56
其他	51,470,066.00	45,752,747.67
合计	20,456,958,160.87	24,772,603,077.12

说明：期末不存在账龄超过1年的重要应付账款。

28. 预收款项

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
预收租金	47,703,897.86	68,046,836.99
预收贷款利息	31,751,956.65	14,081,115.87
合计	79,455,854.51	82,127,952.86

说明：期末不存在账龄超过1年的重要预收款项。

29. 合同负债

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
售房款	165,837,789,071.28	137,381,516,309.49
安置房补价款	111,404,791.19	181,174,350.79
预收工程款	68,436,362.90	56,914,396.87
其他	338,207,966.13	252,505,426.61
合计	166,355,838,191.50	137,882,110,483.76

30. 应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项 目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
一、短期薪酬	1,396,323,892.78	3,511,602,504.34	3,602,812,829.72	1,305,113,567.40
二、离职后福利-设定提存计划	138,547.13	233,465,187.37	232,996,546.56	607,187.94
三、辞退福利	--	7,144,933.79	7,067,933.79	77,000.00
合计	1,396,462,439.91	3,752,212,625.50	3,842,877,310.07	1,305,797,755.34

（2）短期薪酬列示

项 目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,372,101,951.65	3,083,350,238.01	3,176,537,999.01	1,278,914,190.65
二、职工福利费	—	139,211,370.29	139,211,370.29	—

项　目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
三、社会保险费	130,008.06	108,236,786.98	108,300,908.51	65,886.53
其中：医疗保险费	127,199.44	95,095,325.29	95,167,998.17	54,526.56
工伤保险费	2,637.82	5,473,182.94	5,465,784.60	10,036.16
生育保险费	170.80	7,668,278.75	7,667,125.74	1,323.81
四、住房公积金	34,744.00	121,705,230.27	121,641,162.27	98,812.00
五、工会经费和职工教育经费	24,057,189.07	54,695,069.50	52,717,580.35	26,034,678.22
六、其他短期薪酬	—	4,403,809.29	4,403,809.29	—
合计	1,396,323,892.78	3,511,602,504.34	3,602,812,829.72	1,305,113,567.40

（3）设定提存计划列示

项　目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
离职后福利：				
基本养老保险	135,008.48	198,530,973.92	198,071,307.59	594,674.81
失业保险费	3,520.65	5,693,954.45	5,686,979.97	12,495.13
企业年金缴费	18.00	29,238,259.00	29,238,259.00	18.00
合计	138,547.13	233,465,187.37	232,996,546.56	607,187.94

31. 应交税费

项　目	2022年12月31日	2021年12月31日
企业所得税	4,104,413,744.91	2,887,222,139.23
增值税	1,528,857,936.81	949,681,321.40
印花税	27,716,117.96	16,499,191.65
房产税	20,238,801.56	11,743,725.08
个人所得税	14,681,673.33	15,561,192.81
城市维护建设税	12,846,537.52	9,120,179.82
城镇土地使用税	11,738,175.11	9,133,688.45
教育费附加	6,100,372.31	3,620,840.60
地方教育附加	4,065,953.12	2,407,699.18
土地增值税	5,719,005.12	73,895,633.64
契税	--	19,100,000.00
其他税种	23,306,780.19	25,520,247.32
合计	5,759,655,097.94	4,023,505,859.18

32. 其他应付款

（1）分类列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应付股利	—	—
其他应付款	26,742,163,823.95	31,298,897,765.33
合计	26,742,163,823.95	31,298,897,765.33

（2）其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
单位往来款	16,573,432,168.85	22,079,203,641.35
预提税金及费用	7,069,878,376.39	6,650,898,923.26
代收代付款	1,166,913,005.53	798,154,358.79
诚意金	524,114,409.23	976,083,594.06
押金及保证金	417,664,306.73	451,519,143.34
限制性股票回购义务	909,026,568.18	264,042,693.60
其他款项	81,134,988.04	78,995,410.92
合计	26,742,163,823.95	31,298,897,765.33

②期末不存在账龄超过 1 年的重要其他应付款。

33. 一年内到期的非流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	6,143,321,592.99	4,163,585,328.56
一年内到期的应付债券	567,608,523.18	2,552,720,126.74
一年内到期的长期应付款项	664,428.67	2,046,427,423.10
一年内到期的租赁负债	73,669,785.18	85,450,103.37
一年内到期的其他非流动负债	13,500,555.60	24,945,694.44
合计	6,798,764,885.62	8,873,128,676.21

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
质押借款	—	185,823,932.72
抵押借款	2,650,706,781.12	1,390,186,576.59
保证借款	3,489,932,374.02	2,519,965,334.87
信用借款	2,682,437.85	—
质押抵押保证借款	—	67,609,484.38
合 计	6,143,321,592.99	4,163,585,328.56

说明：抵押、保证借款详见本附注五、35。

(2) 一年内到期的应付债券

① 一年内到期的应付债券明细

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 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）	—	1,025,687,209.54
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	—	1,188,202,768.09
应付债券-一年内到期的利息	567,608,523.18	338,830,149.11
合计	567,608,523.18	2,552,720,126.74

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
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
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
合计	2,150,000,000.00			2,150,000,000.00

（续上表）

债券名称	2021 年 12 月 31 日余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2022 年 12 月 31 日余额
2015 年建发房地产集团有限公司债券（15 建发房产债）	1,025,687,209.54	—	16,882,200.72	229,546.94	1,042,798,957.20	—
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	1,188,202,768.09	—	16,084,027.78	338,204.13	1,204,625,000.00	—
应付债券-一年内到期的利息	338,830,149.11	—	567,608,523.18	—	338,830,149.11	567,608,523.18
合计	2,552,720,126.74	—	600,574,751.68	567,751.07	2,586,254,106.31	567,608,523.18

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产支持证券	—	2,045,127,014.10
其中：平安-兆荣 1 号资产支持专项计划	—	1,024,198,543.79
平安-兆荣 2 号资产支持专项计划	—	1,020,928,470.31
分期付款购入固定资产	664,428.67	1,300,409.00
合计	664,428.67	2,046,427,423.10

(4) 一年内到期其他非流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	10,642,222.27	15,470,000.00

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划出资款	2,858,333.33	4,900,000.00
中赏-建发房产商业不动产债权投资计划	—	4,575,694.44
合计	13,500,555.60	24,945,694.44

34. 其他流动负债

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
待转销项税额	12,877,440,494.92	12,339,025,455.32

35. 长期借款

项目	2022年12月31日	2021年12月31日
质押借款	—	193,423,932.72
抵押借款	15,330,566,902.58	21,245,286,639.24
保证借款	31,741,742,150.07	24,841,737,373.29
信用借款	389,382,437.85	—
质押抵押保证借款	—	67,609,484.38
小计	47,461,691,490.50	46,348,057,429.63
减：一年内到期的长期借款	6,143,321,592.99	4,163,585,328.56
合计	41,318,369,897.51	42,184,472,101.07

说明1：抵押借款期末余额中，抵押物为存货的借款金额为14,688,859,362.64元，抵押物为存货及在建工程的借款金额为351,313,853.44元，抵押物为投资性房地产的借款金额为290,393,686.50元。

说明2：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26,679,172,805.30元，本公司合并范围内公司与合作方共同提供担保的借款金额为4,090,182,684.58元，建发股份提供担保的借款金额为221,447,076.86元，建发集团提供担保的借款金额为750,939,583.33元。

36. 应付债券

（1）应付债券

项目	2022年12月31日	2021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）	—	1,025,687,209.54
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	—	1,188,202,768.09
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）	1,015,201,760.54	1,014,018,871.90

建发房地产集团有限公司　　财务报表附注

项　目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
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）	659,803,487.38	1,024,918,705.71
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）	508,154,572.78	507,856,041.78
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）	70,812,707.82	507,531,029.88
建发房地产集团有限公司 2019 年度第二期定向债务融资工具	—	505,848,070.16
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期定向债务融资工具	—	808,820,095.48
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）	1,013,919,677.77	1,013,324,468.61
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种二）	—	303,771,192.83
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	718,936,970.41	717,922,005.07
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	1,022,877,248.26	1,022,301,153.74
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	511,512,112.38	511,224,852.14
建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	714,701,501.57	714,518,120.32
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	813,334,919.38	812,877,634.70
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	1,015,973,956.60	1,012,854,301.46
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	709,491,555.59	709,086,598.92
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	302,730,325.53	302,588,901.48
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	705,196,314.39	704,800,390.17
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	1,004,551,563.25	1,004,081,229.47
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	434,741,594.03	434,546,764.26
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	510,760,954.64	510,530,618.11
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	499,478,528.41	499,253,546.75
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	528,445,044.58	528,257,034.04
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	515,741,642.62	515,511,487.25
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	1,029,130,579.77	1,028,763,224.32
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	307,632,345.89	307,522,310.60

建发房地产集团有限公司 财务报表附注

项 目	2022年12月31日	2021年12月31日
建发房地产集团有限公司2021年度第五期中期票据	441,649,647.67	441,492,958.38
建发房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	708,450,354.38	708,260,009.66
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据(并购)(品种一)	618,266,848.27	
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据（并购）（品种二）	415,815,355.43	—
建发房地产集团有限公司2022年度第二期中期票据（并购）（品种一）	1,059,442,091.97	—
建发房地产集团有限公司2022年度第二期中期票据（并购）（品种二）	518,236,617.55	—
建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据（品种一）	985,650,240.08	—
建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据（品种二）	516,185,736.53	—
2022年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	1,028,469,981.37	—
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	611,130,546.39	—
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	1,227,997,748.34	—
2022年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	1,021,465,815.27	—
建发房地产集团有限公司2022年度第四期中期票据	661,398,637.73	—
建发房地产集团有限公司2022年度第五期中期票据	1,014,557,340.21	—
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	375,518,112.79	—
小计	25,817,364,437.57	20,386,371,594.82
减：一年内到期的应付债券	567,608,523.18	2,552,720,126.74
合计	25,249,755,914.39	17,833,651,468.08

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	2021年12月31日余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2022年12月31日余额
2015年建发房地产集团有限公司公开债券（15建发房产债）	1,000,000,000.00	2015/5/25	7年	1,000,000,000.00	4.78%	1,025,687,209.54	—	16,882,200.72	229,546.94	1,042,798,957.20	—
建发房地产集团有限公司2019年度第一期非公开定向债务融资工具	1,150,000,000.00	2019/4/15	3年	1,150,000,000.00	4.75%	1,188,202,758.09	—	16,054,027.78	338,204.13	1,204,625,000.00	—
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种一）	1,000,000,000.00	2019/7/5	7年	1,000,000,000.00	4.20%	1,014,018,871.96	—	42,516,666.66	656,221.98	42,000,000.00	1,015,291,760.54
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）	1,000,000,000.00	2019/7/5	6年	1,000,000,000.00	3.45%	1,024,918,795.71	610,000,000.00	31,663,629.03	1,221,152.64	1,008,000,000.00	659,803,187.38
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）（品种一）	500,000,000.00	2019/8/7	7年	500,000,000.00	4.09%	507,856,041.78		20,450,000.04	298,530.96	20,450,000.00	508,154,572.78
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）（品种二）	500,000,000.00	2019/8/7	6年	500,000,000.00	3.30%	507,531,029.88	—	14,572,241.92	259,430.02	448,550,000.00	70,812,707.82
建发房地产集团有限公司2019年度第二期定向债务融资工具	500,000,000.00	2019/9/11	5年	500,000,000.00	4.15%	505,848,070.16	—	14,121,327.68	780,402.16	520,750,000.00	
建发房地产集团有限公司2019年度第三期定向债务融资工具	800,000,000.00	2019/9/23	5年	800,000,000.00	4.28%	808,822,095.48	—	24,158,222.32	1,251,682.20	834,240,000.00	—
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）（品种一）	1,000,000,000.00	2019/9/29	7年	1,000,000,000.00	4.38%	1,013,324,468.81	—	41,759,999.96	595,200.20	41,800,000.00	1,013,919,677.77
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）（品种二）	300,000,000.00	2019/9/29	6年	300,000,000.00	3.52%	303,771,192.53	—	7,153,233.37	175,475.80	311,100,000.00	
建发房地产集团有限公司2020年度第一期定向债务融资工具	700,000,000.00	2020/3/9	5年	700,000,000.00	3.68%	717,922,005.07	—	25,620,000.00	1,014,965.34	25,620,000.00	718,936,970.41
建发房地产集团有限公司2020年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2020/5/20	5年	1,000,000,000.00	3.85%	1,022,301,153.74	—	38,799,999.96	576,094.56	38,800,000.00	1,022,877,248.26
建发房地产集团有限公司2020年度第二期中期票据	500,000,000.00	2020/6/15	5年	500,000,000.00	4.19%	511,224,852.14		20,949,999.96	287,260.28	20,950,000.00	511,512,112.38
建发房地产集团有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）	700,000,000.00	2020/6/19	7年	700,000,000.00	4.15%	714,518,120.32		29,049,999.96	183,381.29	29,050,000.00	714,701,501.57

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	2021年12月31日余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2022年12月31日余额
建发房地产集团有限公司2020年度第二期中期票据	800,000,000.00	2020/7/29	5年	800,000,000.00	4.70%	812,877,634.70		34,400,000.04	457,284.64	34,400,000.00	813,334,919.38
建发房地产集团有限公司2020年度第三期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2020/8/25	5年	1,000,000,000.00	4.14%	1,012,854,301.46	—	44,045,000.00	474,555.14	41,400,000.00	1,015,973,956.60
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	2020/9/01	5年	700,000,000.00	4.45%	709,086,595.92	—	31,430,000.04	404,956.63	31,430,000.00	709,491,555.59
建发房地产集团有限公司2020年度第六期定向债务融资工具	300,000,000.00	2020/10/13	5年	300,000,000.00	4.70%	302,588,901.48	—	14,100,000.00	141,424.03	14,100,000.00	302,730,325.51
建发房地产集团有限公司2020年度第五期中期票据	700,000,000.00	2020/10/19	5年	700,000,000.00	4.46%	704,900,390.17	—	31,220,000.04	395,924.18	31,220,000.00	705,196,314.39
建发房地产集团有限公司2020年度第五期定向债务融资工具	1,000,000,000.00	2020/11/11	5年	1,000,000,000.00	4.27%	1,004,081,229.47		42,699,999.96	470,333.82	42,700,000.00	1,004,551,563.25
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	2021/2/26	5年	420,000,000.00	4.38%	434,346,794.76	—	18,396,000.00	194,829.77	18,396,000.00	434,711,594.03
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	2021/5/28	5年	500,000,000.00	3.97%	510,530,618.11		19,850,000.04	230,336.49	19,850,000.00	512,760,954.64
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	2021/12/22	5年	500,000,000.00	3.98%	499,253,546.75	—	19,899,999.96	224,981.70	19,900,000.00	499,478,528.41
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	2021/3/24	5年	510,000,000.00	3.88%	528,257,091.04	—	24,888,000.00	188,910.54	24,888,000.00	529,445,091.58
建发房地产集团有限公司2021年度第二期中期票据	300,000,000.00	2021/4/11	5年	300,000,000.00	4.63%	315,341,487.23		23,250,000.00	250,155.37	23,250,000.00	315,741,642.62
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	2021/4/07	5年	1,000,000,000.00	4.64%	1,028,763,224.32		46,400,000.04	367,355.41	46,400,000.00	1,029,130,579.77
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	2021/5/26	5年	300,000,000.00	4.50%	307,522,310.50	—	13,500,000.00	110,035.29	13,500,000.00	307,632,345.89
建发房地产集团有限公司2021年度第五期中期票据	440,000,000.00	2021/11/18	5年	440,000,000.00	5.00%	441,492,958.38	—	21,999,999.96	156,689.33	22,000,000.00	441,649,647.67
建发房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	695,000,000.00	2021/7/9 - 2021/7/13	7年	695,000,000.00	4.38%	708,262,009.56	—	30,441,000.00	190,344.72	30,441,000.00	708,450,354.38
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据（可续期）（品种一）	600,000,000.00	2022/1/24	6年	600,000,000.00	3.48%	—	600,000,000.00	19,420,645.16	-1,153,796.89	—	618,266,848.27
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据	400,000,000.00	2022/1/24	7年	400,000,000.00	4.50%	—	400,000,000.00	16,741,935.48	-926,580.05		415,815,355.43

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	2021年12月31日余额	本期发行	按面值计提利息总额	溢折价摊销	本期偿还	2022年12月31日余额
（并购）（品种二）											
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据（并购）（品种一）	1,050,000,000.00	2022/2/21	5年	1,050,000,000.00	2.55%	—	1,050,000,000.00	31,060,391.36	-1,618,499.39	—	1,079,442,091.97
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据（并购）（品种二）	500,000,000.00	2022/2/21	5年	500,000,000.00	4.58%	—	500,000,000.00	19,027,977.02	-721,339.47	—	518,306,637.55
建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据（品种一）	960,000,000.00	2022/6/25	6年	960,000,000.00	3.80%	—	960,000,000.00	27,526,129.03	-1,926,488.95	—	983,599,640.08
建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据（品种二）	500,000,000.00	2022/6/25	7年	500,000,000.00	4.60%	—	500,000,000.00	17,373,655.94	-1,187,919.41	—	516,185,736.53
2022年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2022/4/27	10年	1,000,000,000.00	4.43%	—	1,000,000,000.00	29,704,301.05	-1,234,319.68	—	1,028,469,981.37
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	600,000,000.00	2022/6/2-2022/6/6	5年	600,000,000.00	3.40%	—	600,000,000.00	11,900,000.00	-759,455.61	—	611,140,544.39
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	1,200,000,000.00	2022/6/2-2022/6/6	7年	1,200,000,000.00	4.32%	—	1,200,000,000.00	28,560,000.00	-1,522,951.66	—	1,227,037,048.34
2022年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2022/6/24	10年	1,000,000,000.00	4.45%	—	1,000,000,000.00	22,744,748.42	-1,278,629.15	—	1,021,466,119.27
建发房地产集团有限公司2022年度第四期中期票据	650,000,000.00	2022/6/14	6年	650,000,000.00	3.49%	—	650,000,000.00	12,413,736.13	-1,015,098.49	—	661,398,637.64
建发房地产集团有限公司2022年度第五期中期票据	1,000,000,000.00	2022/7/15	6年	1,000,000,000.00	3.60%	—	1,000,000,000.00	16,161,290.32	-1,603,950.11	—	1,014,557,340.21
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行可续期公司债券（第一期）	370,000,000.00	2022/7/14	6年	370,000,000.00	3.50%	—	370,000,000.00	5,903,067.22	-444,954.43	—	375,458,112.79
小计	29,825,000,000.00	—	—	29,825,000,000.00	—	20,386,371,594.82	10,420,000,000.00	1,016,929,602.57	-3,327,302.62	6,007,918,947.01	25,817,364,437.57
减：一年内到期的应付债券	2,150,000,000.00	—	—	2,150,000,000.00	—	2,552,720,126.74	—	600,574,751.68	567,751.07	2,586,254,106.51	567,608,523.18
合计	27,675,000,000.00	—	—	27,675,000,000.00	—	17,833,651,468.08	10,420,000,000.00	416,354,850.89	-3,895,053.69	3,416,334,840.50	25,249,755,914.39

37. 租赁负债

项　目	2022年12月31日	2021年12月31日
租赁付款额	259,885,505.61	274,291,103.53
减：未确认融资费用	21,395,999.69	24,686,790.76
小计	238,489,505.92	249,604,312.77
减：一年内到期的租赁负债	73,669,785.18	85,450,103.37
合计	164,819,720.74	164,154,209.40

38. 长期应付款

项　目	2022年12月31日	2021年12月31日
资产支持证券	—	2,045,127,014.10
其中：平安-兆玺1号资产支持专项计划	—	1,024,198,543.79
平安-兆玺2号资产支持专项计划	—	1,020,928,470.31
分期付款购入固定资产	664,428.67	1,964,837.67
小计	664,428.67	2,047,091,851.77
减：一年内到期的长期应付款项	664,428.67	2,046,427,423.10
合计	—	664,428.67

39. 预计负债

项　目	2022年12月31日	2021年12月31日	形成原因
产品质量保证-客户关爱基金	201,929,805.87	158,922,423.07	说明1
产品质量保证-优改基金	39,282,680.04	—	说明2
未决诉讼	2,522,958.21	2,522,958.21	说明3
补偿金	—	1,588,670.42	
合计	243,735,444.12	163,034,051.70	

说明1：产品质量保证-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，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项目的服务承诺确认为预计负债。

说明2：产品质量保证-优改基金系本公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于项目交付后1年内产生的提升改造。为此，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项目的服务承诺确认为预计负债。

说明3：合诚股份为厦门市市政建设开发有限公司（以下简称"厦门市政"）代建的厦门市科技中学翔安校区南区建设工程项目的监理单位，双方合作过程中产生侵权纠纷，

根据 2021 年 6 月福建省厦门市中级人民法院民事判决书的判决内容，公司应赔偿厦门市政 2,522,958.21 元，公司将赔偿款项计入预计负债。

40. 递延收益

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
厦门益悦购买债权	—	15,830,208.39	12,485,422.34	3,344,786.05	说明

说明：本公司之子公司厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）从台州兆裕恒企业管理有限公司原股东台州瑞嘉实业有限公司处购买其对台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）（以下简称“台州兆裕恒（含台州兆裕）”）的债权，因支付的对价小于债权的公允价值确认为递延收益。

41. 其他非流动负债

项 目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,010,642,222.27	7,015,470,000.00
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	3,002,858,333.33	3,004,900,000.00
华泰-建发鹭洲1号资产支持专项计划	1,098,500,000.00	1,100,000,000.00
平安-建发商业悦享1号资产支持专项计划	1,040,900,000.00	—
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	—	2,504,575,694.44
小计	12,152,900,555.60	13,624,945,694.44
减：一年内到期的其他非流动负债	13,500,555.60	24,945,694.44
合计	12,139,400,000.00	13,600,000,000.00

说明 1：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 2：国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 30.00 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，由建发集团提供担保。

说明 3：华泰-建发鹭洲1号资产支持专项计划，系本公司发行的建发商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 11.00 亿元，其中优先级为 10.00 亿元，次级为 1.00 亿元，发行日期为 2021 年 3 月 31 日，最迟到期日为 2039 年 3 月 31 日。

说明 4：平安-建发商业悦享1号资产支持专项计划，系本公司发行的建发商业房地

产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为10.45亿元，其中优先级为10.44亿元，次级为0.01亿元，发行日期为2022年9月2日，最迟到期日为2040年9月2日。

42. 实收资本

投资方名称	2021年12月31日		本年增加	本年减少	2022年12月31日	
	出资金额	持股比例（%）			出资金额	持股比例（%）
厦门建发股份有限公司	1,093,080,000.00	54.654	—	—	1,093,080,000.00	54.654
厦门建发集团有限公司	906,920,000.00	45.346	—	—	906,920,000.00	45.346
合 计	2,000,000,000.00	100.00	—	—	2,000,000,000.00	100.00

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。

43. 其他权益工具

（1）期末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	发行时间	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	2020/11/27	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	6+3N年
平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	2020/12/30	100.00	10,000,000.00	1,000,000,000.00	6+3N年
平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	2020/12/30	100.00	2,000,000.00	200,000,000.00	6+3N年
平安—建发地产基础设施债权投资计划	2021/3/30	100.00	49,000,000.00	4,900,000,000.00	5+N年
平安—建发地产基础设施债权投资计划	2021/6/30	100.00	700,000.00	70,000,000.00	5+N年
招商瑞信托-祥韵如亨集合资金信托计划	2021/11/26	100.00	4,700,000.00	470,000,000.00	2+N年
招商瑞信托-祥韵如亨集合资金信托计划	2021/12/17	100.00	8,300,000.00	830,000,000.00	2+N年
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	2022/10/20	100.00	20,000,000.00	2,000,000,000.00	7+N年
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	2022/1/28	100.00	6,000,000.00	600,000,000.00	5+N年
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	2022/6/8	100.00	19,000,000.00	1,900,000,000.00	5+N年
合计			129,700,000.00	12,970,000,000.00	

（2）发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

建发房地产集团有限公司　　财务报表附注

发行在外的金融工具	期初余额		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	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	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	2,000,000.00	200,000,000.00	—	—
平安—建发地产基础设施债权投资计划	49,000,000.00	4,900,000,000.00	—	—
平安—建发地产基础设施债权投资计划	700,000.00	70,000,000.00	—	—
陆家嘴信托-祥韵始亨集合资金信托计划	4,700,000.00	470,000,000.00	—	—
陆家嘴信托-祥韵始亨集合资金信托计划	8,300,000.00	830,000,000.00	—	—
金茂投资-厦门建发基础设施债权投资计划	—	—	20,000,000.00	2,000,000,000.00
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	—	—	6,000,000.00	600,000,000.00
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	—	—	19,000,000.00	1,900,000,000.00
合计	94,700,000.00	9,470,000,000.00	45,000,000.00	4,500,000,000.00

（续上表）

发行在外的金融工具	本期减少		期末余额	
	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	—	—	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	—	—	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	—	—	2,000,000.00	200,000,000.00
平安—建发地产基础设施债权投资计划			49,000,000.00	4,900,000,000.00
平安—建发地产基础设施债权投资计划	—	—	700,000.00	70,000,000.00
陆家嘴信托-祥韵始亨集合资金信托计划	—	—	4,700,000.00	470,000,000.00
陆家嘴信托-祥韵始亨集合资金信托计划	—	—	8,300,000.00	830,000,000.00
金茂投资-厦门建发基础设施债权投资计划	—	—	20,000,000.00	2,000,000,000.00
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	—	—	6,000,000.00	600,000,000.00
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	—	—	19,000,000.00	1,900,000,000.00
合计	10,000,000.00	1,000,000,000.00	125,700,000.00	12,570,000,000.00

说明：本公司发行的永续债能够无条件避免交付现金或其他金融资产给其他方，或

在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，亦无须通过公司自身权益工具结算，满足《企业会计准则第37号-金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》关于权益工具的确认条件，故分类为权益工具。

44. 资本公积

项 目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
资本溢价	587,037,149.30	609,408,872.62	185,102,139.76	1,011,343,882.16
其他资本公积	26,158,445.87	94,212,174.09	--	120,370,619.96
合计	613,195,595.17	703,621,046.71	185,102,139.76	1,131,714,502.12

说明1：资本溢价本年增加609,408,872.62元，主要包括：

（1）子公司建发国际投资集团有限公司（简称“建发国际”）本年定向增发7,500万股，按照定向增发前本公司持股比例计算的在增资前建发国际账面净资产份额，与定向增发后本公司持股比例计算的在增发后建发国际账面净资产份额之间的差额，增加资本公积（资本溢价）306,225,449.00元。

（2）子公司益能国际有限公司在二级市场转让建发国际股票1,441.20万股，按照减少持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与收到的对价之间的差额，增加资本公积（资本溢价）176,901,527.10元。

（3）子公司建发国际本年定向增发8,000万股向子公司益能国际有限公司购买建发物业管理集团有限公司（简称“建发物业”）股票46,769.14万股，按照增加持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，增加资本公积（资本溢价）117,216,784.02元。

（4）本公司本年因购买台州兆汇禾企业管理有限公司少数股权，导致本公司对子公司台州兆汇禾企业管理有限公司（含台州兆汇房地产有限公司）的权益比例发生变化，增加资本公积（资本溢价）4,240,159.60元。

（5）本公司本年非同一控制企业合并常州融誉置业有限公司，导致本公司对子公司南通兆坤企业管理有限公司（含南通兆发房地产开发有限公司）的权益比例发生变化，增加资本公积（资本溢价）3,198,873.99元。

（6）本年因集团内部股权转让，本公司享有厦门兆宇盛房地产开发有限公司、厦门兆腾达房地产开发有限公司、厦门兆和源房地产开发有限公司、天成华瑞装饰有限公司

的权益比例发生变化，增加资本公积（资本溢价）1,626,078.91元。

说明2：资本溢价本年减少185,102,139.76元，主要包括：

（1）子公司建发国际本年发放股票股利，按照增加持股比例计算应享有建发国际账面净资产份额，减少资本公积（资本溢价）115,113,772.16元。

（2）子公司建发国际在二级市场买入建发物业股票3,896.10万股，按照增加持股比例计算应享有建发物业自该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，减少资本公积（资本溢价）65,133,377.30元。

（3）本年因购买少数股权，导致对贵阳浩宇房地产开发有限公司、广州市裕发房地产开发有限公司（含广州市泓宇房地产开发有限公司、佛山市炎裕房地产开发有限公司）、佛山炎淞瑞房地产开发有限公司（含佛山市悦发房地产开发有限公司）、长沙炎欣房地产有限公司的权益比例发生变化，按照增加持股比例计算应享有子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，减少资本公积（资本溢价）4,854,990.30元。

说明3：其他资本公积本年增加94,212,174.09元，主要包括：

（1）子公司建发国际定向增发3,530万股进行员工持股计划，本期失效49万股，剩余3,481万股按照权益工具在授予日的公允价值将本期取得的服务计入当期费用，同时增加资本公积（其他资本公积）44,188,613.39元；另确认股份支付递延所得税资产，同时增加资本公积（其他资本公积）20,628,259.60元。

（2）子公司建发国际定向增发10,000万股进行员工持股计划，按照权益工具在授予日的公允价值将本期取得的服务计入当期费用，同时增加资本公积（其他资本公积）24,907,050.64元，确认股份支付递延所得税资产，同时增加资本公积（其他资本公积）183,259.86元。

（3）子公司建发物业定向增发2,825万股进行员工持股计划，本期失效115万股，剩余2,710万股按照权益工具在授予日的公允价值将本期取得的服务计入当期费用，同时增加资本公积（其他资本公积）3,484,973.46元；确认股份支付递延所得税资产，同时增加资本公积（其他资本公积）116,626.76元。

（4）子公司建发合诚为其子公司大连市市政设计研究院有限责任公司实施股权激

加，按照权益工具在授予日的公允价值将本期取得的服务计入当期费用，同时增加资本公积（其他资本公积）703,390.38元。

45. 其他综合收益

项目	2021年12月31日	本期发生金额						2022年12月31日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：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	554,361,356.91	-23,374,283.25	267,186,186.60	—	—	-290,560,469.85	-42,793,220.35	263,800,887.06
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-807,694.86	—	—	—	—	—	—	-807,694.86
外币财务报表折算差额	-22,802,422.02	-23,374,283.25	—	—	—	-23,374,283.25	-42,793,220.35	-46,176,705.27
持有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产生转换日公允价值大于账面价值部分	577,971,383.79	—	267,186,186.60	—	—	-267,186,186.60	—	310,785,197.19

46. 专项储备

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
安全生产费	—	2,693,919.60	1,255,281.03	1,438,638.57

47. 盈余公积

项目	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日
法定盈余公积	1,000,000,000.00	—	—	1,000,000,000.00

说明：盈余公积已以注册资本的50%为限足额提取。

48. 未分配利润

项目	2022年度	2021年度
调整前上期末未分配利润	21,104,706,575.93	18,362,809,997.65
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	—	—
调整后期初未分配利润	21,104,706,575.93	18,362,809,997.65
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,418,634,031.05	4,356,758,567.16
减：提取法定盈余公积	—	—
应付普通股股利	1,190,000,000.00	1,240,000,000.00
应付其他权益工具持有者股利	639,240,694.45	374,861,988.88
期末未分配利润	23,694,099,912.53	21,104,706,575.93

49. 营业收入及营业成本

项目	2022年度		2021年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	104,250,183,729.35	87,586,547,599.91	70,148,883,569.61	57,657,457,799.58
其他业务	2,671,501,845.39	1,290,104,715.34	2,229,410,400.48	1,032,018,073.48
合计	106,921,685,574.74	88,876,652,315.25	72,378,293,970.09	58,689,475,873.06

50. 税金及附加

项目	2022年度	2021年度
土地增值税	604,742,631.48	-143,522,784.84
城市维护建设税	202,156,062.60	114,081,811.42
印花税	115,216,665.50	144,663,103.56
教育费附加	95,088,343.90	53,089,284.62
房产税	64,305,643.59	55,843,827.93
地方教育附加	61,927,507.52	35,275,125.67
城镇土地使用税	61,440,082.55	46,481,998.04
其他税种	43,579,710.65	47,656,242.01
合计	1,248,456,647.79	353,568,608.41

51. 销售费用

项目	2022年度	2021年度
职工薪酬	1,315,778,516.42	1,164,796,521.29
广告宣传费	1,305,791,408.74	1,145,260,714.79
代理手续费	860,106,434.00	635,069,074.51
办公费	177,019,788.84	144,662,824.34
中介服务费	84,455,029.02	113,685,659.65
资产摊销及折旧	67,010,716.26	71,863,783.99
业务费	59,412,664.45	76,984,746.49
交通费	37,684,936.06	41,958,000.66
品牌使用费	19,889,751.83	40,694,050.55
保险费	7,547,423.26	7,148,430.25
其他	34,688,954.50	31,456,298.35
合计	3,969,385,623.38	3,473,580,104.87

52. 管理费用

项目	2022年度	2021年度
职工薪酬	393,260,869.11	192,180,179.74

项 目	2022 年度	2021 年度
办公费	41,140,326.97	25,050,785.61
资产摊销及折旧	28,499,236.29	18,809,659.53
中介服务费	27,694,596.05	18,191,695.83
业务费	13,484,939.15	7,372,554.77
交通费	6,895,601.25	6,614,122.46
其他	6,402,269.92	2,114,260.73
合计	517,377,838.74	270,333,258.67

53. 研发费用

项 目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	75,337,042.27	23,667,363.40
资产摊销及折旧	21,309,364.62	18,031,786.35
中介服务费	10,296,327.46	7,783,434.78
办公费	2,556,973.03	1,227,410.92
其他	1,865,737.58	182,341.78
合计	111,365,444.96	50,892,337.23

54. 财务费用

项 目	2022 年度	2021 年度
利息费用总额	4,098,457,028.95	4,588,509,370.70
减：利息资本化	3,310,904,214.22	3,534,547,005.41
利息支出	787,552,814.73	1,053,962,365.29
其中：租赁负债利息支出	9,017,454.31	10,225,909.94
减：利息收入	695,959,553.74	452,484,505.45
利息净支出	91,593,260.99	601,477,859.84
汇兑损益	-20,157,805.64	5,991,888.35
手续费及其他	49,515,693.02	51,538,026.93
合 计	120,951,148.37	659,007,775.12

55. 其他收益

项 目	2022 年度	2021 年度
一、计入其他收益的政府补助	86,595,376.12	71,404,326.58
直接计入当期损益的政府补助	86,595,376.12	71,404,326.58
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	17,946,151.66	11,112,932.06
其中：个税扣缴税款手续费	5,012,519.06	3,439,663.20
增值税加计抵减	10,437,736.16	7,673,268.86

项目	2022年度	2021年度
增值税减免	2,262,456.10	—
其他	233,440.34	—
合计	104,541,527.78	82,517,258.64

56. 投资收益

项目	2022年度	2021年度
权益法核算的长期股权投资收益	716,762,238.83	491,079,911.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	551,991,345.32	—
处置长期股权投资产生的投资收益	302,980,811.36	-1,381,235.82
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	13,283,103.96	-5,692,349.06
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	8,170,346.08	21,620,003.57
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-1,268,878.69	—
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	699,444.04	2,208,639.72
处置交易性金融资产取得的投资收益	95,800.58	—
应收款项融资终止确认收益	-87,817.42	—
其他	91,768,242.49	274,935,896.09
合计	1,684,394,636.55	782,770,866.07

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。

57. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2022年度	2021年度
按公允价值计量的投资性房地产	-53,717,881.87	25,606,266.86
其他非流动金融资产	-4,491,941.95	24,892,842.29
合计	-58,209,823.82	50,499,109.15

58. 信用减值损失

项目	2022年度	2021年度
应收票据坏账损失	-157,541.75	—
应收账款坏账损失	-201,367,467.89	-11,813,061.70
其他应收款坏账损失	-55,683,576.82	738,635.21
贷款减值损失	-1,358,087.44	16,520,774.53
合计	-258,566,673.90	5,446,348.04

59. 资产减值损失

项目	2022年度	2021年度
存货跌价损失	-3,830,296,511.95	-541,029,640.65

项目	2022年度	2021年度
合同资产减值损失	-67,909,566.39	-34,399,136.57
其他非流动资产——合同资产减值损失	5,912.73	-5,912.73
合计	-3,898,200,165.61	-575,434,689.95

60. 资产处置收益

项目	2022年度	2021年度
处置未划分为持有待售的固定资产及使用权资产的处置利得或损失	2,247,820.42	481,865.74
其中：固定资产	98,854.99	481,865.74
使用权资产	2,148,965.43	—

61. 营业外收入

项目	2022年度	2021年度
赔偿金、违约金收入	145,938,361.28	157,086,900.93
权益法下新增投资成本小于按新增持股比例计算的被投资单位可辨认净资产于新增投资日的公允价值份额	51,330,110.71	—
无需支付的款项	22,063,588.73	11,430,107.43
罚款收入	2,344,857.53	2,677,973.96
非流动资产毁损报废利得	1,438.15	32,816.14
其他	5,406,696.52	3,054,515.57
受让信权支付对价小于其公允价值产生的收益	—	30,538,500.00
合计	227,085,053.02	204,820,814.03

62. 营业外支出

项目	2022年度	2021年度
捐赠支出	34,062,980.04	19,962,000.00
罚款及滞纳金支出	12,521,466.12	14,714,855.84
赔偿金、违约金支出	10,589,139.23	10,665,883.57
非流动资产毁损报废损失	332,109.93	309,759.29
其他	7,120,754.22	2,016,720.44
合计	64,566,149.54	47,669,219.14

63. 所得税费用

项目	2022年度	2021年度
当期所得税费用	3,945,956,938.46	3,402,438,829.17
递延所得税费用	-1,059,221,908.75	-848,205,552.32
合计	2,886,735,029.71	2,554,233,276.85

64. 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	2022年度	2021年度
收到押金和保证金	52,027,042,347.11	10,784,495,183.99
单位往来款	13,295,629,000.75	68,617,955,239.85
收代建费	3,235,249,538.02	3,383,396,241.11
收回受限的货币资金	142,799,615.64	658,943,294.79
代收代付款项	823,352,761.32	522,749,084.21
利息收入	695,959,553.74	452,484,505.45
赔偿金、违约金收入	132,755,366.28	157,086,900.93
收到的政府补助	86,595,376.12	71,404,326.58
其他	2,498,035.44	47,226,227.69
合计	70,441,881,594.42	84,695,741,054.69

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2022年度	2021年度
支付押金和保证金	51,429,266,916.59	11,653,724,187.56
单位往来款	26,186,623,205.36	63,938,068,861.54
支付各项费用及其他支出	3,717,472,904.05	2,840,937,360.31
付代建款	3,408,976,333.27	3,430,443,443.79
支付受限的货币资金	1,400,000,000.00	1,667,548,407.66
代收代付款项	612,998,568.59	444,468,370.04
其他	21,959,359.68	45,976,049.75
合计	86,777,297,287.54	84,041,166,680.65

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2022年度	2021年度
收回关联单位资金拆借款	25,647,963,955.87	17,238,716,996.20
收回非关联单位资金拆借款	9,672,052.91	3,557,610,190.27
取得子公司支付的现金净额（负数）	7,702,543.66	65,818,540.71
合计	25,665,338,552.44	20,862,145,727.18

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2022年度	2021年度
支付关联单位资金拆出款	20,692,963,165.08	14,169,717,789.28
支付非关联单位资金拆出款	3,461,495,059.49	9,598,371,000.00
处置子公司收到的现金净额（负数）	607,294,652.01	72,230,585.02

项　目	2022年度	2021年度
合计	24,761,752,876.58	23,840,319,374.30

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

项　目	2022年度	2021年度
收到非关联单位资金拆入款	23,001,039,014.70	37,833,773,168.10
平安-建发商业悦享1号资产支持专项计划	1,045,000,000.00	—
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	—	3,000,000,000.00
信托借款	—	2,100,000,000.00
华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划	—	1,100,000,000.00
合计	24,046,039,014.70	44,033,773,168.10

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

项　目	2022年度	2021年度
偿还非关联单位资金拆入款	32,145,566,423.34	43,576,566,764.76
国证中意-建发房产商业不动产债权投资计划	2,500,000,000.00	—
归还资产支持专项计划	1,920,000,000.00	—
偿还永续债	1,000,000,000.00	—
购买少数股东股权款	399,552,429.99	297,318,047.03
支付租赁负债的本金和利息	131,345,391.29	82,562,361.34
融资手续费等	34,233,418.74	28,506,250.00
非同一控制下企业合并余款	3,739,300.00	—
偿还关联单位资金拆入款	—	858,840,000.00
合计	38,134,436,963.36	44,843,793,423.13

65. 现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	2022年度	2021年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	6,929,487,451.44	6,830,635,088.46
加：资产减值准备	3,898,200,165.61	575,434,689.95
信用减值损失	258,566,673.90	-5,446,348.04
固定资产折旧	74,084,889.34	50,180,010.70
使用权资产折旧	101,468,764.12	73,076,161.38
无形资产摊销	37,116,201.20	25,746,803.68

补充资料	2022 年度	2021 年度
长期待摊费用摊销	32,437,439.73	40,960,351.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以"-"号填列）	-2,247,820.42	-481,865.74
固定资产报废损失（收益以"-"号填列）	330,671.78	276,943.15
公允价值变动损失（收益以"-"号填列）	58,209,823.82	-50,499,109.15
财务费用（收益以"-"号填列）	767,395,009.09	1,059,954,253.64
投资损失（收益以"-"号填列）	-1,684,394,636.55	-782,770,866.07
递延所得税资产减少（增加以"-"号填列）	-1,517,754,620.73	-982,742,901.16
递延所得税负债增加（减少以"-"号填列）	458,532,711.98	134,537,348.84
存货的减少（增加以"-"号填列）	-17,754,550,638.82	-91,536,308,392.59
经营性应收项目的减少（增加以"-"号填列）	-7,689,630,180.78	-208,419,736.92
经营性应付项目的增加（减少以"-"号填列）	22,388,127,387.83	87,558,995,801.86
其他	133,311,820.41	38,251,438.42
经营活动产生的现金流量净额	6,488,591,112.95	2,821,379,671.73
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	—	—
一年内到期的可转换公司债券	—	—
租入的资产（简化处理的除外）	—	—
3．现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	50,830,781,655.93	50,509,836,906.97
减：现金的期初余额	50,509,836,906.97	33,284,087,523.13
加：现金等价物的期末余额	—	—
减：现金等价物的期初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	320,944,748.96	17,225,749,383.84

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	46,187,000.00
其中：厦门豪亿物业管理有限公司	31,312,000.00
里货（厦门）建筑设计有限公司	14,875,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	22,833,514.03
其中：东山经济技术开发区开投房地产有限公司	710,711.05
贵州珍铭房地产开发有限公司	8,087.53
贵州聚合房地产开发有限公司	149.73
常州融睿置业有限公司	28,652.88
江西恒驰置房地产开发有限公司	3,088,425.83

建发房地产集团有限公司 财务报表附注

项　目	金额
江西兆玺房地产开发有限公司	2,446,971.99
厦门豪亿物业管理有限公司	12,208,026.87
福鼎迈宝物业管理有限公司	1,419,544.65
里兹（厦门）建筑设计有限公司	2,922,943.50
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	3,739,300.00
取得子公司支付的现金净额	27,092,785.97

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

项　目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	575,624,269.25
其中：上海山溪地房地产开发有限公司	575,024,269.25
桐庐银悦商业发展有限公司	600,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	608,890,764.59
其中：成都兆悦欣房地产开发有限公司	20,530,413.99
福建怡粤路面新材料有限公司	1,780,048.17
莆田兆启置业有限公司（含厦门兆绚盛房地产开发有限公司）	19,511,029.14
上海山溪地房地产开发有限公司	996,112.58
桐庐兆银建发发展有限公司	553,472,598.66
桐庐银悦商业发展有限公司	12,600,562.05
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	—
处置子公司收到的现金净额	-33,266,495.34

（4）现金和现金等价物构成情况

项　目	2022年12月31日	2021年12月31日
一、现金	50,830,781,655.93	50,509,836,906.97
其中：库存现金	12,213.66	34,409.40
可随时用于支付的银行存款	50,817,378,220.70	50,502,364,854.59
可随时用于支付的其他货币资金	13,391,221.57	7,437,642.98
二、现金等价物	—	—
其中：三个月内到期的债券投资	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	50,830,781,655.93	50,509,836,906.97

66. 所有权或使用权受到限制的资产

项　目	2022年12月31日账面价值	受限原因
货币资金	2,935,730,080.63	保证金、工程监管户存款等
存货	44,917,177,773.86	用于借款抵押

项目	2022年12月31日账面价值	受限原因
投资性房地产	5,121,647,900.00	用于借款抵押
在建工程	590,014,102.10	用于借款抵押
固定资产	425,881,173.04	用于借款抵押
无形资产	133,975,419.82	用于借款抵押
合计	54,124,426,449.45	/

67.外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项目	2022年12月31日外币余额	折算汇率	2022年12月31日折算人民币余额
货币资金			651,502,666.68
其中：美元	10,821.19	6.9646	75,365.26
港币	720,601,174.69	0.89327	643,691,411.32
澳元	1,641,115.47	4.7138	7,735,890.10
其他应收款			4,889,864.98
其中：美元	701,820.48	6.9646	4,887,898.92
港币	2,200.97	0.89327	1,966.06
短期借款			44,917,659.34
其中：港币	50,284,526.90	0.89327	44,917,659.34
应交税费			1,895,354.17
其中：澳元	402,086.25	4.7138	1,895,354.17
其他应付款			912,992,792.76
其中：港币	1,021,966,379.93	0.89327	912,891,908.20
澳元	21,401.96	4.7138	100,884.56

（2）境外经营实体

公司名称	主要经营地	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
利骏(香港)有限公司	香港	港币

公司名称	主要经营地	记账本位币
利杰(香港)有限公司	香港	港币
建发物业管理集团有限公司	香港	港币
Lee Jie International Limited	香港	港币
Metropolitan Investments Holding Group Pty. Ltd.	悉尼	澳元
嘉鸿国际有限公司	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
嘉景（香港）有限公司	香港	港币
TSCF Lushan(HK) Holdings Co.,Limited	香港	人民币
建悦控股有限公司	香港	人民币
建发置业（香港）集团有限公司	香港	港币

68. 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	计入当期损益的列报项目
项目进度奖励	39,100,000.00	39,100,000.00	其他收益
财政支持住房租赁市场发展补助	21,180,847.00	21,180,847.00	其他收益
中小企业发展专项资金	3,343,000.00	3,343,000.00	其他收益
稳岗补贴	2,957,364.41	2,957,364.41	其他收益
就业、人才吸纳补贴	2,432,425.22	2,432,425.22	其他收益
社保补贴	2,126,329.15	2,126,329.15	其他收益
翔里区民政局 21 年度社会资本举办养老服务机构补贴资金	1,912,254.00	1,912,254.00	其他收益
地方财政补贴	1,860,811.32	1,860,811.32	其他收益
产业扶持补助资金	1,699,763.39	1,699,763.39	其他收益
社区老年人口间照料中心建设补贴	1,500,000.00	1,500,000.00	其他收益
纳税大户奖励	1,470,600.00	1,470,600.00	其他收益
研发费用补助	1,264,860.00	1,264,860.00	其他收益
商业经营补助	733,300.00	733,300.00	其他收益
保障性安居工程奖	637,699.50	637,699.50	其他收益
省工补助	579,330.00	579,330.00	其他收益
高新技术企业补贴	525,800.00	525,800.00	其他收益
广州金融监管管理局增资奖励	500,000.00	500,000.00	其他收益
招商引资奖励	383,669.12	383,669.12	其他收益
发改委项目奖励	380,000.00	380,000.00	其他收益

项目	金额	计入当期损益的金额	计入当期损益的列报项目
住建局新型建筑工业化以奖代补资金	300,000.00	300,000.00	其他收益
厦门市湖里区发展和改革局 2021 年度存量经营贡献奖励	281,736.24	281,736.24	其他收益
扩岗补贴	264,000.00	264,000.00	其他收益
“三免”企业所得税返还	252,822.00	252,822.00	其他收益
厦门市海沧区发展和改革局 2021 年度海沧区营利性服务业政策奖励金	228,988.25	228,988.25	其他收益
其他	679,776.52	679,776.52	其他收益

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
东山开发	2022 年 1 月 11 日	-	85.00	购买	2022 年 1 月 11 日	控制权转移	-	-17,926,097.23
贵州浦铭	2022 年 1 月 13 日	-	51.00	购买	2022 年 1 月 13 日	控制权转移	-	-10,551,750.03
贵州聚合	2022 年 1 月 13 日	-	100.00	购买	2022 年 1 月 13 日	控制权转移	-	-10,719,546.60
常州益馨	2022 年 1 月 19 日	-	75.51	购买	2022 年 1 月 19 日	控制权转移	-	-101,860.83
江西恒融惠	2022 年 8 月 1 日	-	80.00	购买	2022 年 8 月 1 日	控制权转移	-	-25,646,168.46
江西兆玺	2022 年 9 月 28 日	-	70.00	购买	2022 年 9 月 28 日	控制权转移	-	-25,891,142.64
里兆福筑设计	2022 年 7 月 21 日	17,500,000.00	100.00	购买	2022 年 7 月 21 日	控制权转移	7,658,674.69	607,316.91
厦门聚亿物业	2022 年 3 月 30 日	39,140,000.00	100.00	购买	2022 年 3 月 30 日	控制权转移	25,713,137.20	4,711,676.25
福鼎滨海物业	2022 年 12 月 15 日	-	51.00	购买	2022 年 12 月 15 日	控制权转移	-	-

（2）合并成本及商誉

合并成本	东山开发	贵州浦铭	贵州聚合
--现金	-	-	-
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-	-
合并成本合计	-	-	-
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-	-	-
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	-	-	-

续上表（1）

建发房地产集团有限公司　　财务报表附注

合并成本	常州融誉	江西恒融晨	江西兆华
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—		—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-63,031,599.99	—	—
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	63,031,599.99	—	—

续上表（2）

合并成本	旦隽建筑设计	厦门嘉亿物业	福建建金
—现金	17,500,000.00	39,140,000.00	—
—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	17,500,000.00	39,140,000.00	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,017,113.46	10,222,797.24	-12,480.01
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	12,482,886.54	28,917,202.76	12,480.01

说明：常州融誉系为本公司之子公司南通兆华企业管理有限公司的少数股东，本年通过非同一控制企业合并常州融誉导致对南通兆华企业管理有限公司（含南通兆发房地产开发有限公司）的权益比例增加，实质上导致本公司对项目公司南通兆发房地产开发有限公司的权益增加，故该笔交易中，合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额最终作为权益性交易，调整资本公积（资本溢价）。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	东业开投		常州融誉		嘉州联合	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	249,592,677.76	249,592,677.76	1,285,322,498.50	1,285,322,498.50	288,594,796.61	288,594,796.61
非流动资产	—	—	—	—	—	—
流动负债	249,592,677.76	249,592,677.76	1,285,322,498.50	1,285,322,498.50	288,594,796.61	288,594,796.61
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	—	—	—	—	—	—
减：少数股东权益	—	—	—	—	—	—
取得的净资产	—	—	—	—	—	—

续上表（1）

项目	常州融誉		江西恒融晨		江西兆华	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	28,652.88	28,652.88	989,889,353.37	989,889,353.37	1,457,314,228.99	1,457,314,228.99

项目	常熟润置		重庆恒弘融		重庆兆盛	
	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
非流动资产	768,730,235.30	768,730,235.30	8,177.07	8,177.07	-	-
流动负债	852,233,394.86	852,233,394.86	989,897,550.44	989,897,550.44	1,457,314,228.99	1,457,314,228.99
非流动负债						
净资产	-83,474,506.68	-83,474,506.68	-	-	-	-
减：少数股东权益	-20,442,906.69	-20,442,906.69	-	-	-	-
取得的净资产	-63,031,599.99	-63,031,599.99	-	-	-	-

续上表（2）

项目	重筑建筑设计		厦门康亿物业		福鼎通宝	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	6,442,890.75	6,442,890.75	18,961,314.05	18,961,314.05	1,443,258.95	1,443,258.95
非流动资产	132,211.46	132,211.46	8,539,436.84	2,175,436.84	38,031.72	38,031.72
流动负债	1,557,088.75	1,557,988.75	15,686,953.65	15,686,953.65	1,505,761.28	1,505,761.28
非流动负债	-	-	1,591,000.00	-	-	-
净资产	5,017,113.46	5,017,113.46	10,222,797.24	5,449,797.24	-24,470.61	-24,470.61
减：少数股东权益	-			-	-11,990.60	-11,990.60
取得的净资产	5,017,113.46	5,017,113.46	10,222,797.24	5,449,797.24	-12,480.01	-12,480.01

2. 处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
成都兆悦欣	-	51.00%（说明 1）	股权转让	2022/1/28	股权转让协议履行完毕	3,173,687.35
福鼎台铸置面	-	6.00%（说明 2）	少数股东增资导致股权被稀释	2022/3/31	增资手续已完成	-1,243,751.92
青比兆启置业有限公司（含厦门兆臻盛房地产开发有限公司）（以下简称“青比兆启（含厦门兆臻盛）”）	-	51.00%（说明 3）	股权转让	2022/8/8	股权转让协议履行完毕	389,736.10
桐庐兆根	-	60.00%（说明 4）	少数股东增资导致股权被稀释	2022/12/8	增资手续已完成	1,869.62
桐庐银锐	600,000.00	60.00%	股权转让	2022/12/14	股权转让协议履行完毕	-2,418,519.05
上海山溪地	575,624,259.25	100.00%	股权转让	2022/12/29	股权转让协议履行完毕	300,382,093.87

（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
成都悦恺欣	49.00%	--	-3,049,229.02	-3,049,229.02	--	--
福建怡鹭路面	45.00%	9,328,139.39	11,482,942.05	2,154,802.66	参考评估值	--
莆田兆启（含厦门兆绮盛）	49.00%	--	-374,452.33	-374,452.33	--	--
桐庐兆银	20.00%	7,376.79	7,376.79	--	--	--
桐庐银悦	--	--	--	--	--	--
上海白溪地	--	--	--	--	--	--

说明1：2022年1月，本公司子公司宣大兆晟建房地产开发有限公司将其持有的成都兆悦欣100%股权转让给成都润兆欣房地产开发有限公司（以下简称“成都润兆欣”）。成都润兆欣成立于2022年1月，由成都润盈置业有限公司、成都兆欣麟房地产开发有限公司共同出资设立，持股比例分别为51%、49%。本公司对成都润兆欣的持股比例为49%，因此对于成都兆悦欣的股权处置比例为51%。

说明2：2022年3月，因其他出资方对福建怡鹭路面新材料有限公司增资而导致本公司对福建怡鹭路面新材料有限公司丧失控制权，本次增资已于2022年3月完成工商变更手续。本次因其他出资方增资导致本公司对福建怡鹭路面新材料有限公司的持股比例下降6%。

说明3：2022年8月，本公司子公司厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）将其持有的莆田兆启置业有限公司的100%股权转让给给厦门益润投资有限公司（以下简称“厦门益润”）。厦门益润成立于2022年7月，由华润置地（厦门）房地产开发有限公司、厦门益悦共同出资设立，持股比例分别为51%、49%。本公司对厦门益润的持股比例为49%，因此对于莆田兆启置业有限公司（含厦门兆绮盛房地产开发有限公司）的股权处置比例为51%。

说明4：2022年12月，因其他出资方对桐庐兆银建设发展有限公司增资而导致本公司对桐庐兆银建设发展有限公司丧失控制权，本次增资已于2022年12月完成工商变更手续。本次因其他出资方增资导致本公司对桐庐兆银建设发展有限公司的持股比例下降60%。

3. 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：

本年度新设子公司50家，清单详见本附注一、2（2）所示。

（2）本年度不再纳入合并范围内的子公司：

本年度注销子公司7家，清单详见本附注一、2（2）所示。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

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	
长沙兆湾房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	100.00	投资设立
莆田兆泰置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	—	100.00	投资设立
上海益坤房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门锦源房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	非同一控制下企业合并
宁德兆裕房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	—	100.00	投资设立
福建兆盛房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	—	100.00	投资设立
珠海悦发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	—	100.00	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	—	100.00	投资设立
厦门兆誉置房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
杭州兆欣房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	—	100.00	投资设立
无锡建新房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	—	100.00	投资设立
苏州兆达房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	—	60.00	投资设立
南京兆祥房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	—	100.00	投资设立
南平嘉达房地产有限公司	南平	南平	房地产业	—	100.00	投资设立
上海兆闵房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	100.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
上海兆仁房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门兆欣滨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门恒翔晨房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	80.00	非同一控制下企业合并
张家港建福房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	—	60.00	投资设立
无锡建锡房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	—	100.00	投资设立
福州兆裕房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	—	100.00	投资设立
佛山市非悦房地产开发有限公司	佛山	佛山	房地产业	—	100.00	投资设立

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	
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
怡家园（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
建发物业服务集团有限公司	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
厦门建发公建物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立

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	
厦门市禾丰建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	15.71	84.29	投资设立
厦门禧悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业、投资	—	100.00	投资设立
厦门万鑫联商业保理有限公司	厦门	厦门	商业保理	—	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	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
建发国际投资集团有限公司	39.31%	2,460,403,391.23	1,141,879,349.56	54,839,633,116.58

说明：少数股东持股比例仅指本公司合并报表层面的少数股东，其他少数股东项目

包含了本公司合并报表层面的少数股东、子公司合并报表层面的少数股东及计入权益工具的永续债持有者。

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

本公司在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易对所有者权益的影响金额详见附注五、44。

3. 在联营企业中的权益

（1）联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
成都兆悦汝（含成都兆悦汝）	成都	成都	房地产业	—	49.00%	权益法
莆田兆信置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	—	40.00%	权益法
泉州兆京（含泉州兆储）	泉州	泉州	房地产业	—	49.00%	权益法
九江九阳（含九江兆弘）	九江	九阳	房地产业	—	49.00%	权益法
厦门建发家居有限公司	厦门	厦门	商业	—	30.00%	权益法
厦门兆特（含厦门兆昱隆）	厦门	厦门	房地产业	—	49.50%	权益法
温州兆发润（含厦门兆隆益、温州兆臣）	温州	温州	房地产业	—	33.00%	权益法
温州兆顺（含厦门兆宝盈、温州兆益）	温州	温州	房地产业	—	33.00%	权益法
台州兆裕业（含台州兆铭）	台州	台州	房地产业	—	47.83%	权益法
义乌兆华（含杭州兆泽、义乌兆盈）	义乌	义乌	房地产业	—	33.00%	权益法
杭州铧裕（含杭州兆裕）	杭州	杭州	房地产业	—	说明1	权益法
莆田中礼建筑装修工程有限公司	莆田	莆田	建筑装饰、装修和其他建筑业	—	49.00%	权益法
杭州钢铁房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	—	49.00%	权益法
杭州星河（含杭州星淳）	杭州	杭州	房地产业	—	17.00%	权益法
苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	—	33.30%	权益法
盐城建悦（含盐城兆瑞）	盐城	盐城	房地产业	—	49.00%	权益法
张家港众合房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	—	25.00%	权益法
南京筑建置业有限公司	南京	南京	房地产业	—	49.00%	权益法
苏州合森房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	—	40.00%	权益法
南昌兆信（含南昌嘉悦）	南昌	南昌	房地产业	—	49.00%	权益法
莆田中盈投资有限公司	莆田	莆田	投资与资产管理	—	49.00%	权益法
厦门翔岳房地产开发有限公司	厦门	厦门	商务服务业	—	49.00%	权益法
长沙晨图房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	49.00%	权益法

被投资企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
龙岩利东房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	—	30.00%	权益法
武汉兆嘉城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	—	49.00%	权益法
厦门益武实业（含厦门兆明瑞）	厦门	厦门	房地产	—	49.00%	权益法
武夷山嘉恒房地产有限公司	南平	南平	房地产业	—	50.00%	权益法
南京嘉旺房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	—	40.00%	权益法
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产业	—	50.00%	权益法
长沙荣茂置业有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	49.00%	权益法
无锡嘉合置业有限公司	无锡	无锡	房地产业	—	49.00%	权益法
中交（长沙）置业有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	49.00%	权益法
长沙嘉发（含长沙源茂）	长沙	长沙	房地产业	—	49.00%	权益法
长沙天海易（含厦门兆祁云、长沙兆泽）	长沙	厦门	房地产业	—	49.00%	权益法
上海铧锦（含上海华裕铭泓）	上海	上海	房地产业	—	49.00%	权益法
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	—	33.00%	权益法
J-Bridge Investment Co., Ltd.	British Virgin Islands	British Virgin Islands	Investmentholding	—	50.00%	权益法
南京兆凯房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	—	49.00%	权益法
南京启悦汇装修工程有限公司	南京	南京	建筑装饰、装修和其他建筑业	—	49.00%	权益法
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	—	49.00%	权益法
重庆铁路兆华房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	—	33.00%	权益法
厦门悦兆（含厦门兆标）	厦门	厦门	房地产业	—	51.00%	权益法
厦门益润（含莆田兆启、厦门兆铸盛）	厦门	厦门	房地产业	—	49.00%	权益法
无锡兆融源（含无锡兆嘉）	无锡	无锡	房地产业	—	33.00%	权益法
无锡建源（含无锡润民）	无锡	无锡	房地产业	—	42.00%	权益法
南京澜耀置业有限公司	南京	南京	房地产业	—	40.00%	权益法
福产新投悦家园物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	—	49.00%	权益法
张家港市和玺物业服务有限公司	张家港	张家港	物业管理	—	49.00%	权益法
杭产实依建设发展有限公司	杭州	杭州	房地产业	—	20.00%	权益法
杭州绿源风起置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	30.00%	—	权益法
福建厦门高铁综合开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	30.00%	—	权益法
南京荣宏置业有限公司	南京	南京	房地产业	49.00%	—	权益法
厦门和盛中泰（含漳州滨北）	漳州	厦门	房地产业	—	25.00%	权益法
上海润辉房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	49.00%	权益法
上海润荣房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	49.00%	权益法

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平	南平	房地产业	—	45.00%	权益法
上海众泰房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	37.50%	权益法
杭州致煜（含杭州绿城中润）	杭州	杭州	房地产业	—	26.00%	权益法
连江融建房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	—	65.00%	权益法
北京兆兴建城（含北京兆城）	北京	北京	房地产业	—	说明2	权益法
南平市汇元物业管理有限公司	南平	南平	物业管理	—	49.00%	权益法
宁德恒行房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产业	—	51.00%	权益法
莆田和汇兴装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	—	40.00%	权益法

说明1：杭州铧裕企业管理有限公司（以下简称“杭州铧裕”）持有杭州兆裕房地产有限公司（以下简称“杭州兆裕”）76%股权，能够对杭州兆裕实施控制。本公司之子公司厦门益悦置业有限公司持有杭州铧裕51%股权，本公司之子公司杭州兆潞企业管理有限公司持有杭州兆裕24%股权。根据杭州铧裕及杭州兆裕公司章程规定，本公司对被投资单位不具有控制权，具有重大影响。

说明2：北京兆兴建城房地产开发有限公司（以下简称“北京兆兴建城”）持有北京兆城房地产开发有限公司（以下简称“北京兆城”）95%股权，能够对北京兆城实施控制。本公司之子公司上海建发盛高企业发展有限公司持有北京兆兴建城47.3682%股权，本公司之子公司北京兆昌房地产开发有限公司持有北京兆城5%股权。

说明3：本公司持有J-BCo.,Ltd、武夷山嘉恒、宁德嘉行、厦门悦兆（含厦门兆桥）、宁德乾行、杭州铧裕（含杭州兆裕）、连江融建公司50%以上（含50%）的股权，根据被投资单位章程规定，本公司对被投资单位不具有控制权，具有重大影响。

（2）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2022年12月31日/2022年度	2021年12月31日/2021年度
联营企业：		
投资账面价值合计	18,345,854,967.42	9,917,562,413.45
下列各项按持股比例计算的合计数		
……净利润	716,762,238.83	491,079,911.57
——其他综合收益	2,543,443.00	—
——综合收益总额	719,305,681.83	491,079,911.57

（3）合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	2021年12月31日累积未确认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	2022年12月31日累积未确认的损失
南平市汇荣物业管理有限公司	1,473,418.27	624,220.80	2,097,639.07
杭州致烁投资有限公司	20,088,876.25	-20,088,876.25	—
无锡兆融城市建设发展有限公司	570,143.19	-570,143.19	—
无锡建溪房地产开发有限公司	36,682,045.14	-36,682,045.14	—
福州兆玥房地产开发有限公司	3,782,522.81	-3,782,522.81	—
莆田和汇兴装修工程有限公司	3,016.72	-3,016.72	—

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(万元)	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	供应链运营	300,517.10	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

本公司联营企业的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
厦门金原融资担保有限公司	同一最终控制方
福建国宾酒店有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海兆御投资发展有限公司	同一最终控制方
厦门国际会展中心有限公司	同一最终控制方
厦门建发轻工有限公司	同一最终控制方
厦门建发城服工程管理有限公司	同一最终控制方
厦门城优建设有限公司	同一最终控制方
建信发展（厦门）采购招标有限公司	同一最终控制方
和易通（厦门）信息科技有限公司	受建发股份重大影响
厦门辉煌装修工程有限公司	受建发股份重大影响
厦门建发优客会网络科技有限公司	同一最终控制方
厦门丝柏科技有限公司	同一最终控制方
厦门联晖智慧建筑科技有限公司	同一最终控制方
厦门翔安建发城建集团有限公司	同一最终控制方
厦门联仪通有限公司	同一最终控制方
厦门建发恒驰供应链有限公司	同一最终控制方
厦门弘爱大药房有限公司	同一最终控制方
厦门建发象屿保税区贸易有限公司	同一最终控制方
厦门建发国际置业集团有限公司	同一最终控制方
君龙人寿保险有限公司	受建发集团共同控制
厦门悦琴湾地产有限公司	受建发股份重大影响
福州悦华酒店有限公司	同一最终控制方
福建会展壹号公关策划服务有限公司	同一最终控制方
建信发展（厦门）采购招标有限公司	同一最终控制方
厦门建发恒远文化发展有限公司	同一最终控制方
厦门建发星光时尚文创有限公司	同一最终控制方
厦门国际银行股份有限公司	受建发股份重大影响
厦门建发英伯汇酒业有限公司	同一最终控制方
厦门建发医药有限公司	同一最终控制方
厦门建发食品供应链有限公司	同一最终控制方
厦门建发金辰有限公司	同一最终控制方
厦门建发酒业销售管理有限公司	同一最终控制方
厦门联发（集团）物业服务有限公司	同一最终控制方
厦门联客荟社区服务有限公司	同一最终控制方
厦门建发国旅旅行社集团有限公司	同一最终控制方
厦门航空有限公司	受建发集团重大影响
厦门山海运营区管理有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
厦门建发城投发展股份有限公司	同一最终控制方
厦门颐海医疗投资有限公司	同一最终控制方
厦门城容环卫有限公司	同一最终控制方
泉州众泽汽车有限公司	同一最终控制方
泉州建发汽车销售服务有限公司	同一最终控制方
厦门奥成汽车销售有限公司	同一最终控制方
厦门环锐投资有限公司	同一最终控制方
赣州联达房地产开发有限公司	同一最终控制方
九江市柏联房地产开发有限公司	同一最终控制方
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	同一最终控制方
联发集团重庆房地产开发有限公司	同一最终控制方
南昌联盈置业有限公司	同一最终控制方
建发物流集团有限公司	同一最终控制方
桐庐银兴商业发展有限公司	2022年1-11月同一最终控制方

5. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	2022年度发生额（万元）	2021年度发生额（万元）
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	房地产业务	-	1,369.32
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	零星采购	668.71	-
厦门建发金属有限公司	材料采购	5,549.72	-
厦门金原融资担保有限公司	保函服务	43.69	-
厦门建发国际旅行社集团有限公司	购买机票	42.38	-
厦门泽堃装修工程有限公司	工程服务	39.41	-
联发集团有限公司及其下属子公司	物业服务	14.53	-

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2022年度发生额（万元）	2021年度发生额（万元）
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	代建业务	376.97	514.15
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	2,801.96	2,205.39
厦门建发集团有限公司	房地产业务	-	770.00
厦门兆新房地产开发有限公司	建筑施工服务	5,051.66	-
联发集团有限公司及其下属子公司	工程管理服务	734.66	-

建发房地产集团有限公司 财务报表附注

关联方	关联交易内容	2022年度发生额（万元）	2021年度发生额（万元）
厦门建发集团有限公司	工程管理服务	43.70	—
厦门润杰房地产开发有限公司	工程管理服务	23.31	—
厦门航空有限公司	工程管理服务	4.22	—
厦门兆烁房地产开发有限公司	勘察设计服务	194.60	—
联发集团有限公司及其下属子公司	勘察设计服务	17.45	—
厦门山海步道景区管理有限公司	综合管养服务	128.27	—
厦门建发城服发展股份有限公司	试验检测服务	6.20	—
长沙兆泽房地产有限公司	物业及租赁管理	1,185.27	666.70
无锡嘉合置业有限公司	物业及租赁管理	819.90	362.14
上海金承房地产开发有限公司	物业及租赁管理	687.43	1,059.00
上海华燃铭宏房地产开发有限公司	物业及租赁管理	630.12	573.59
厦门兆昱隆房地产开发有限公司	物业及租赁管理	519.35	148.25
义乌兆盛房地产有限公司	物业及租赁管理	486.42	—
福州兆瑞房地产开发有限公司	物业及租赁管理	404.07	76.24
武汉兆悦城房地产开发有限公司	物业及租赁管理	395.70	389.68
南京福建置业有限公司	物业及租赁管理	395.21	353.92
中交（长沙）置业有限公司	物业及租赁管理	389.48	331.96
长沙晨图房地产开发有限公司	物业及租赁管理	301.14	97.72
温州兆瓯房地产有限公司	物业及租赁管理	288.07	240.58
盐城兆瑞房地产开发有限公司	物业及租赁管理	287.23	117.88
苏州合熹房地产开发有限公司	物业及租赁管理	276.65	71.24
无锡润民置业发展有限公司	物业及租赁管理	258.25	49.37
杭州星浣置业有限公司	物业及租赁管理	257.99	—
莆田兆发置业有限公司	物业及租赁管理	232.97	—
莆田中垵投资有限公司	物业及租赁管理	212.77	—
宁德嘉行房地产开发有限公司	物业及租赁管理	199.13	417.20
成都兆锐欣房地产开发有限公司	物业及租赁管理	197.45	—
长沙吴茂置业有限公司	物业及租赁管理	196.60	—
南京嘉阳房地产开发有限公司	物业及租赁管理	188.42	344.98
振声振悦商业发展有限公司	物业及租赁管理	181.18	—
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	物业及租赁管理	180.07	376.01
武夷山嘉恒房地产有限公司	物业及租赁管理	179.39	426.76
杭州兆裕房地产有限公司	物业及租赁管理	161.83	—
九江兆弘房地产有限公司	物业及租赁管理	51.11	1.69
长沙源茂置业有限公司	物业及租赁管理	149.59	165.60

关联方	关联交易内容	2022年度发生额（万元）	2021年度发生额（万元）
南昌嘉悦房地产开发有限公司	物业及租赁管理	133.35	—
宁德裕行房地产开发有限公司	物业及租赁管理	115.60	
南京兆凯房地产开发有限公司	物业及租赁管理	108.48	
杭州锦祥房地产有限公司	物业及租赁管理	105.60	135.90
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	物业及租赁管理	104.26	—
厦门兆珥珑房地产开发有限公司	物业及租赁管理	96.74	405.90
上海浦锋房地产开发有限公司	物业及租赁管理	73.41	—
南京源盛置业有限公司	物业及租赁管理	69.00	—
无锡兆庭房地产开发有限公司	物业及租赁管理	60.46	—
北京兆波房地产开发有限公司	物业及租赁管理	47.70	—
龙岩利荣房地产开发有限公司	物业及租赁管理	44.38	148.21
泉州兆铭置业有限公司	物业及租赁管理	33.96	—
温州兆盛房地产有限公司	物业及租赁管理	7.98	—
台州兆裕房地产有限公司	物业及租赁管理	—	11.38
张家港市和玺物业服务有限公司	物业及租赁管理	—	1.52

（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	2022年度发生额（万元）				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	—	—	4,384.30	267.80	3,520.04

（续上表）

出租方名称	租赁资产种类	2021年度发生额（万元）				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	—	—	4,619.00	299.46	10,133.39

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	与本公司关系	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	上海浦锋	联营企业	73,928.75	否
建发房地产集团有限公司	台州兆裕	联营企业	64,085.50	否
建发房地产集团有限公司	温州兆晖	联营企业	58,604.04	否
建发房地产集团有限公司	义乌兆盛	联营企业	46,749.23	否
建发房地产集团有限公司	北京兆城	联营企业	39,999.84	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆新	联营企业	35,699.78	否
建发房地产集团有限公司	苏州鑫城发	联营企业	33,937.69	否
建发房地产集团有限公司	苏州合赢	联营企业	22,144.45	否
建发房地产集团有限公司	福州兆瑞	联营企业	20,070.40	否
建发房地产集团有限公司	盐城兆瑞	联营企业	19,871.82	否
建发房地产集团有限公司	上海浦骁	联营企业	19,600.00	否
建发房地产集团有限公司	长沙熙图	联营企业	14,700.00	否
建发房地产集团有限公司	中交（长沙）置业	联营企业	14,700.00	否
建发房地产集团有限公司	成都兆悦欣	联营企业	9,800.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门润岳	联营企业	9,717.47	否
建发房地产集团有限公司	南昌嘉悦	联营企业	624.75	否

本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	2,408,000.00	否
厦门建发集团有限公司	厦门市禾山建设发展有限公司	75,000.00	否
厦门建发股份有限公司	建发房地产集团有限公司	150,000.00	否
厦门建发股份有限公司	厦门市禾山建设发展有限公司	22,117.00	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	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
建发股份	4,500,000,000.00	7,000,000,000.00	5,731,420.00
上海浦锋	3,237,136,000.00	793,800,000.00	—
杭州铧裕	2,428,919,156.19	5,199,752,623.55	—
成都润兆欣	908,631,475.45	302,820,000.00	—
长沙大海易	811,110,755.32	1,283,844,111.76	—
上海浦骁	668,850,000.00	257,495,000.00	—

关联方名称	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
无锡嘉合	202,344,200.00	—	—
南京嘉宏	122,500,000.00	—	—
南京品悦汇装修	35,280,000.00	—	—
南平兆恒	20,250,000.00	—	—
厦门兆武池	15,330,000.00	15,330,000.00	—
莆田中利建筑装修	9,800,000.00	—	—
莆田和汇兴	8,000,000.00	—	—
南京德建	1,494,502.42	220,980,392.16	—
杭州锦祥	785,520.58	40,217,162.18	494,158.19
长沙英茂	198,846.29	9,803,952.34	—
龙岩利荣	128,290.65	—	—
连江阳建	—	1,950,000.00	—
武夷山嘉恒	—	40,020,000.00	—
宁德嘉行	—	21,524,393.95	—
长沙楚茂	—	19,600,000.00	—
无锡建源	—	149,409,750.00	—
厦门兆将	—	371,755,950.00	—
上海锦弛	—	192,570,000.00	—

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
北京兆城	6,397,945,157.17	7,335,998,400.00	—
南京源盛	893,200,000.00	440,000,000.00	—
莆田中鲤	840,354,900.00	372,400,000.00	—
南京兆凯	803,600,000.00	767,052,000.00	—
盐城建悦	576,864,896.00	756,949,696.00	—
厦门悦兆	567,124,328.53	699,995,647.00	—
厦门润岳	507,655,519.57	527,255,519.57	—
重庆兆华	415,823,313.69	219,359,402.00	—
宁德乾行	228,903,500.00	—	—
义乌兆华	185,000,000.00	544,703,110.79	—
温州兆发恒	74,916,600.00	6,936,050.00	—
武汉兆悦城	50,978,266.92	—	—
福州兆瑞	28,000,000.00	224,490,000.00	—
九江利阳	22,540,000.00	17,640,000.00	—
无锡兆融	18,150,000.00	—	—

关联方名称	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
厦门普润	10,289,000.00	2,094,365,925.00	—
苏州鑫城发	6,660,000.00	345,758,129.10	—
上海众承	168,420.02	87,165,000.00	55,335,000.00
温州兆顺	100,000.00	61,150,000.00	—
泉州兆京	51,300.00	236,053,000.00	—
中交长沙	—	1,679,978.64	—
杭州致铄	—	70,200,000.00	—
福州鸿腾	—	203,068,800.00	—
长沙展图	—	591,664,181.06	—
苏州合辰	—	652,000,000.00	—
莆田兆旁	—	42,000,000.00	—
南昌悦宥	—	318,700,000.00	1,455,932.91
台州兆裕恒	—	482,346,987.50	—

6. 关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	厦门建发美福汇酒业有限公司	13,819.20	—	—	
应收账款	泉州众泽汽车有限公司	26,368.33	—	—	—
应收账款	泉州建发汽车销售服务有限公司	22,502.33	—	—	—
应收账款	厦门奥成汽车销售有限公司	17,000.00	—	—	—
应收账款	厦门联悦成投资有限公司	3,085,924.99	308,592.50	—	
应收账款	赣州联达房地产开发有限公司	79,000.00	4,786.43	—	
应收账款	九江市建联房地产开发有限公司	270,449.99	26,935.00	—	—
应收账款	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	38,550.00	3,855.00	—	—
应收账款	联发集团重庆房地产开发有限公司	296,099.18	167,050.61	—	—
应收账款	南昌联盈置业有限公司	390,000.00	19,500.00	—	—
应收账款	联发物流集团有限公司	—	—	261,068.75	—

建发房地产集团有限公司 财务报表附注

项目名称	关联方	2022年12月31日		2021年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	桐庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	—	—	—
应收股利	长沙楚茂企业管理有限公司	9,800,000.00	—	—	—
其他应收款	厦门建发股份有限公司	2,002,100,000.00	—	—	—
其他应收款	北京兆兴建城房地产开发有限公司	1,520,299,758.77	1,520,299.76	—	—
其他应收款	温州兆发恒企业管理有限公司	952,380,977.01	952,380.98	834,643,738.11	834,643.74
其他应收款	厦门滨岳房地产开发有限公司	800,576,773.46	800,576.77	—	—
其他应收款	福州兆瑞房地产开发有限公司	569,428,011.32	569,428.01	945,072,249.79	945,072.25
其他应收款	南京瀚盛置业有限公司	469,297,466.00	469,297.47	—	—
其他应收款	苏州鑫城发房地产开发有限公司	324,032,313.38	324,032.31	635,010,098.14	635,010.10
其他应收款	苏州合硕房地产开发有限公司	290,032,443.81	290,032.44	321,077,694.70	321,077.69
其他应收款	宁德乾行房地产开发有限公司	235,828,884.33	235,828.88	—	—
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	200,172,682.41	200,172.68	252,178,528.77	252,178.53
其他应收款	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	194,360,561.08	194,360.56	—	—
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	185,614,600.01	185,614.60	328,515,937.13	328,515.94
其他应收款	无锡兆础城市建设发展有限公司	177,064,073.39	177,064.07	183,658,409.00	183,658.41
其他应收款	南京德建置业有限公司	147,000,000.00	147,000.00	1,388,945.68	1,388.95
其他应收款	莆田兆贤置业有限公司	130,828,039.89	130,828.04	213,712,239.17	213,712.24
其他应收款	九江利阳房地产有限公司	103,289,599.13	103,289.60	98,428,004.65	98,428.00
其他应收款	无锡建源房地产开发有限公司	86,654,085.98	86,654.09	86,654,085.98	86,654.09
其他应收款	杭州星汀商务咨询有限公司	80,716,780.30	80,716.78	80,716,780.30	80,716.78
其他应收款	盐城建悦房地产开发有限公司	78,599,676.00	78,599.68	260,962,562.46	260,962.56
其他应收款	南京兆凯房地产开发有限公司	75,204,625.07	75,204.63	—	—
其他应收款	厦门悦兆投资有限公司	65,688,603.82	65,688.60	—	—
其他应收款	上海浦骁房地产开	64,852,044.44	64,852.04	—	—

项目名称	关联方	2022年12月31日		2021年12月31日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	发有限公司				
其他应收款	台州兆裕恒企业管理有限公司	42,228,321.02	42,228.32	467,830,200.60	467,830.20
其他应收款	厦门益润投资有限公司	19,720,107.27	19,720.11	—	—
其他应收款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000.00	20,000,000.00	20,000.00
其他应收款	莆田中盛投资有限公司	9,470,286.77	9,470.29	—	—
其他应收款	杭州致炼投资有限公司	9,100,000.00	9,100.00	79,300,000.00	79,300.00
其他应收款	J-Bridge Investment Co., Ltd.	4,887,898.92	4,887.90	4,474,596.83	4,474.60
其他应收款	南昌恒佰企业管理有限公司	4,877,088.57	4,877.09	180,242,870.71	180,242.87
其他应收款	连江融建房地产开发有限公司	4,225,000.00	4,225.00	4,225,000.00	4,225.00
其他应收款	厦门益武商贸业有限公司	1,718,593.43	1,718.60	2,082,944.85	2,082.94
其他应收款	福建西宾酒店有限公司	1,560,172.22	1,560.17	—	—
其他应收款	温州兆顺企业管理有限公司	1,010,000.00	1,010.00	24,447,114.91	24,447.11
其他应收款	长沙英茂专业有限公司	646,568.30	646.57	471,519.85	471.52
其他应收款	上海兆御投资发展有限公司	526,359.60	526.36	526,359.60	526.36
其他应收款	龙岩利荣房地产开发有限公司	492,797.95	492.80	2,040,695.92	2,040.70
其他应收款	莆田和汇兴装修工程有限公司	433,796.46	433.80	—	—
其他应收款	中交（长沙）置业有限公司	363,842.89	363.84	242,711.00	242.71
其他应收款	长沙天海易企业管理有限公司	348,130.38	348.13	1,825,734.37	1,825.73
其他应收款	成都润兆欣房地产开发有限公司	288,782.87	288.78	—	—
其他应收款	长沙英茂企业管理有限公司	273,015.45	273.02	425,436.30	425.44
其他应收款	厦门金原融资担保有限公司	247,200.15	—	4,000.00	4.00
其他应收款	义乌兆华企业管理有限公司	220,392.53	220.39	334,700,947.32	334,700.95
其他应收款	杭州锦裕房地产有限公司	193,798.04	193.80	20,254,271.83	20,254.27
其他应收款	杭州锦裕企业管理有限公司	174,302.51	174.30	—	—

项目名称	关联方	2022年12月31日		2021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	厦门国际会展中心有限公司	114,504.00	114.50	—	—
其他应收款	建信发展（厦门）采购招标有限公司	100,000.00	—	—	—
其他应收款	无锡嘉合置业有限公司	81,877.58	81.88	2,007,387.85	2,007.39
其他应收款	泉州兆京置业有限公司	71,300.00	71.30	111,923,091.80	111,923.09
其他应收款	宁德嘉行房地产开发有限公司	50,000.00	50.00	582,293.25	582.29
其他应收款	厦门建发轻工有限公司	12,411.64	—	—	—
其他应收款	张家港市和玺物业服务有限公司	7,888.50	7.89	—	—
其他应收款	南平市汇禾物业管理有限公司	119.93	0.12	—	—
其他应收款	长沙房圣房地产开发有限公司	—	—	78,259,566.91	78,259.57
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	—	—	52,093,800.00	52,093.80
其他应收款	南京荟宏置业有限公司	—	—	9,800,000.00	9,800.00
其他应收款	南京嘉陈房地产开发有限公司	—	—	2,037,409.61	2,037.41
其他应收款	上海铧钜房地产开发有限公司	—	—	306,728.63	306.73

（2）应付项目

项目名称	关联方	2022年12月31日	2021年12月31日
应付账款	厦门建发城服工程管理有限公司	14,084,588.39	—
应付账款	厦门建发金辰有限公司	9,302,990.35	—
应付账款	厦门建发集团有限公司	4,970,327.63	4,300,552.77
应付账款	张家港市和玺物业服务有限公司	1,054,619.13	—
应付账款	厦门城筑建设有限公司	863,742.18	390,229.32
应付账款	和易通（厦门）信息科技有限公司	850,742.56	97,112.53
应付账款	厦门泽建装修工程有限公司	172,422.01	139,425.36
应付账款	厦门建发优客会网络科技有限公司	113,579.91	—
应付账款	厦门建发置业销售管理有限公司	83,808.00	—
应付账款	厦门联发（集团）物业服务有限公司	35,696.48	—
应付账款	厦门丝柏科技有限公司	23,506.80	23,506.80
应付账款	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	22,267.47	—
应付账款	厦门翔安建发城建集团有限公司	16,313.20	17,679.24

项目名称	关联方	2022年12月31日	2021年12月31日
应付账款	厦门联发通有限公司	9,125.00	—
应付账款	厦门建发恒融供应链有限公司	4,969.91	—
应付账款	厦门弘爱大药房有限公司	4,404.00	—
应付账款	厦门建发象屿保税区贸易有限公司	2,292.00	247,020.00
应付账款	厦门建发国际酒业集团有限公司	1,274.34	—
应付账款	厦门联客荟社区服务有限公司	1,000.00	—
应付账款	厦门建发家居有限公司	—	125,889.94
应付账款	厦门颐仕医疗洗涤有限公司	—	28,830.11
应付账款	厦门建发美酒汇酒业有限公司	—	2,028.00
其他应付款	上海清锋房地产开发有限公司	1,709,304,771.38	—
其他应付款	杭州华裕企业管理有限公司	1,366,745,781.46	—
其他应付款	长沙英茂置业有限公司	902,273,876.06	931,832,091.97
其他应付款	上海铧驷房地产开发有限公司	841,330,000.00	1,033,900,000.00
其他应付款	长沙天海易企业管理有限公司	809,480,000.00	1,284,457,499.96
其他应付款	无锡嘉合置业有限公司	784,000,000.00	637,000,000.00
其他应付款	苏州合威房地产开发有限公司	618,559,986.47	--
其他应付款	南京德建置业有限公司	572,819,607.84	646,800,000.00
其他应付款	长沙晟图房地产开发有限公司	508,798,066.92	--
其他应付款	温州兆发恒企业管理有限公司	488,773,137.22	503,327,765.06
其他应付款	北京兆兴建城房地产开发有限公司	368,666,242.83	--
其他应付款	南京嘉宏置业有限公司	286,509,094.59	173,809,094.59
其他应付款	上海浦骏房地产开发有限公司	236,425,000.00	--
其他应付款	厦门益武地置业有限公司	232,208,469.57	195,637,510.49
其他应付款	无锡建源房地产开发有限公司	231,978,854.50	381,388,604.50
其他应付款	厦门润岳房地产开发有限公司	211,492,418.57	--
其他应付款	长沙建茂企业管理有限公司	196,000,000.00	215,600,000.00
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	156,000,000.00	156,000,000.00
其他应付款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	150,975,000.00	--
其他应付款	南昌晟省企业管理有限公司	146,834,492.70	--
其他应付款	泉州兆京置业有限公司	130,815,790.00	
其他应付款	宁德嘉行房地产开发有限公司	123,500,000.00	144,042,009.90
其他应付款	莆田中玺投资有限公司	91,429,100.00	—
其他应付款	连江融建房地产开发有限公司	90,405,250.00	92,355,250.00
其他应付款	武夷山嘉恒房地产有限公司	75,824,814.58	115,904,180.41
其他应付款	厦门兆锦置业有限公司	47,955,693.55	799,285,719.13

项目名称	关联方	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应付款	福州兆顺企业管理有限公司	40,233,794.84	-
其他应付款	南京品觉汇装修工程有限公司	35,280,000.00	-
其他应付款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	20,250,000.00	22,593,550.00
其他应付款	义乌兆华企业管理有限公司	16,578,260.00	-
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	16,056,070.54	16,056,070.54
其他应付款	莆田中利建筑装修工程有限公司	9,800,000.00	-
其他应付款	莆田和汇兴装修工程有限公司	8,000,000.00	-
其他应付款	九江利阳房地产有限公司	4,851,000.00	4,851,000.00
其他应付款	君龙人寿保险有限公司	969,222.80	691,594.40
其他应付款	厦门建发城服工程管理有限公司	828,784.55	800,000.00
其他应付款	厦门建发恒融供应链有限公司	510,024.27	183,292.00
其他应付款	福州兆瑞房地产开发有限公司	410,182.00	5,186.62
其他应付款	厦门悦琴房地产有限公司	351,783.00	-
其他应付款	厦门建发家居有限公司	226,758.95	338,610.00
其他应付款	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	220,000.00	-
其他应付款	厦门城优建设有限公司	113,086.31	-
其他应付款	福州悦华酒店有限公司	86,667.00	-
其他应付款	福建会展客号公关策划服务有限公司	69,500.00	1,144.00
其他应付款	厦门建发轻工有限公司	55,350.00	-
其他应付款	盐城建悦房地产开发有限公司	53,000.00	-
其他应付款	建信发展（厦门）采购招标有限公司	50,000.00	-
其他应付款	无锡兆融城市建设发展有限公司	50,000.00	-
其他应付款	杭州锦栏房地产有限公司	47,688.76	59,745,087.04
其他应付款	厦门建发恒远文化发展有限公司	46,860.00	-
其他应付款	厦门建发昊光时尚文创有限公司	42,200.00	-
其他应付款	和易通（厦门）信息科技有限公司	30,000.00	-
其他应付款	厦门国际银行股份有限公司	26,111.46	-
其他应付款	厦门建发美酒汇酒业有限公司	22,843.20	211,404.00
其他应付款	苏州鑫城发房地产开发有限公司	20,000.00	-
其他应付款	厦门建发国际酒业集团有限公司	14,000.00	-
其他应付款	厦门建发集团有限公司	11,754.87	-
其他应付款	南平市汇禾物业管理有限公司	5,223.33	5,223.33
其他应付款	厦门弘爱大药房有限公司	3,500.00	-
其他应付款	张家港市和玺物业服务有限公司	2,832.00	-
其他应付款	厦门建发医药有限公司	2,265.61	-

项目名称	关联方	2022年12月31日	2021年12月31日
其他应付款	厦门建发食品供应链有限公司	2,000.00	—
其他应付款	武汉兆润城房地产开发有限公司	318.25	29,209.69
其他应付款	上海众承房地产开发有限公司	24.97	3,285.93
其他应付款	厦门建发股份有限公司	—	500,000,000.00
其他应付款	厦门城容环卫有限公司	—	50,400.00

九、股份支付

1. 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	100,000,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	—
公司本期失效的各项权益工具总额	1,640,000.00
公司期末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	说明

说明： 2021年6月9日，本公司之子公司建发国际向260名员工授予限制性股票3,530.00万股，授予价格为每股7.22港元，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2021年6月29日。

2021年9月27日，本公司之子公司建发物业向168名员工授予限制性股票2,825.00万股，授予价格为每股2.41港元，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2021年11月4日。

2022年1月2日，本公司之子公司建发国际向670名员工授予限制性股票10,000.00万股，授予价格为每股7.01港元，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2022年12月29日。

2020年11月19日，本公司之子公司建发合诚召开第三届董事会第二十二次会议及第三届监事会第十九次会议，分别审议通过了《关于全资子公司实施员工股权激励方案暨关联交易的议案》，大连市政院本次员工股权激励方案授予的激励对象合计61人，其中大连市政院总经理徐辉先生及其他60名核心员工通过员工持股平台上海厦煦企业

管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海晟煦”）间接持有大连市政院的股权。本次员工股权激励方案将采用股权转让的方式实施，股权转让的定价以2020年6月30日为基准日大连市政院的股东全部权益价值37,000万元为基础，并经各方协商一致，激励对象将通过上海晟煦以2,720万元的价格自公司受让大连市政院13.60%的股权。

2. 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日公司股票收盘价减去授予价格。
可行权权益工具数量的确定依据	公司根据可行权员工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	120,083,445.60
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	133,311,820.41

十、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）	2022年末未支付余额（亿元）	备注
贵阳·贵铝BY-11-03-05	8.72	6.10	预计于2023年支付
重庆·北碚22010号	4.49	2.25	预计于2023年支付
南京·定邺区2022G73	21.80	10.99	预计于2023年支付
泉州·鲤城2022-7号地块	8.93	5.35	预计于2023年支付
武汉·武昌P2022-132号地块	14.34	13.09	预计于2023年支付
福州·台江2022-52号地块	19.42	9.71	预计于2023年支付

（2）前期承诺履行情况—购买土地使用权

项目地块	项目总价（亿元）	2021年末支付余款（亿元）	截止2022年12月31日履行情况
绿山区（2020）52批次14号地块	4.52	2.26	已支付完毕
浦口绿溪二地块	17.20	8.60	已支付完毕
宝山区顾村0302-02地块	21.49	10.74	已支付完毕
金山区2021-61号单体西侧地块	6.26	3.13	已支付完毕
青秀区东葛路北侧GC2021-086号地块	5.88	5.10	已支付完毕

项目地块	项目总价（亿元）	2021 年末未付余款（亿元）	截止 2022 年 12 月 31 日履行情况
台商投资区 S2020-21 号地块	16.20	8.10	已支付完毕
天府新区 TF(07):2021-21 号地块	16.12	13.30	已支付完毕
锦江区 JJ13（251-21）2021-067 号地块	12.73	10.13	已支付完毕
天府新区 TF(07):2021-28 地块	35.34	29.18	已支付完毕
翔安区 X2021P02 地块	9.80	4.90	已支付完毕
同安区 2021TP08 地块	17.30	8.65	已支付完毕
雨花区 144 号城投 06 号	9.50	4.75	已支付完毕
开福区 150 号幸福桥地块	13.96	11.31	已支付完毕
合计	186.30	120.15	—

（3）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2. 或有事项

为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司对关联方提供的担保详见附注八、5（3）。

（2）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为合并范围内的子公司提供担保限额 7,000,000.00 万元，期末实际担保金额 4,433,657.89 万元。

（3）截至 2022 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司及下属子公司按房地产经营惯例，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2022 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司承担上述阶段性担保金额为人民币 899.82 亿元。

（4）开出保函、信用证

截至 2022 年 12 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 512,683.61 万元，其中银行 143,327.54 万元，担保公司 369,356.07 万元。

除上述事项外，截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重大或有事

项。

十一、资产负债表日后事项

发行中期票据

本公司发行“建发房地产集团有限公司2023年度第一期中期票据”，发行额为10.00亿元，发行日为2023年3月13日，到期日为2030年3月15日。

截至2023年4月3日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至2022年12月31日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十三、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	2022年12月31日	2021年12月31日
1年以内	115,012.00	4,856,046.12
1至2年	4,856,046.12	9,715,305.24
2至3年	9,715,305.24	—
小计	14,686,363.36	14,571,351.36
减：坏账准备	5,750.60	—
合计	14,680,612.76	14,571,351.36

（2）按坏账计提方法分类披露

类　别	2022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	14,686,363.36	100.00	5,750.60	0.04	14,680,612.76
组合1 应收建发股份合并范围内关联方款项	14,571,351.36	99.22	—	—	14,571,351.36
组合2 应收其他客户款项	115,012.00	0.78	5,750.60	5.00	109,261.40
合计	14,686,363.36	100.00	5,750.60	0.04	14,680,612.76

（续上表）

类别	2021 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	14,571,351.36	100.00	—	—	14,571,351.36
组合 1 应收建发股份合并范围内关联方款项	14,571,351.36	100.00	—	—	14,571,351.36
组合 2 应收其他客户款项	—	—	—	—	—
合计	14,571,351.36	100.00	—	—	14,571,351.36

坏账准备计提的具体说明：

于 2022 年 12 月 31 日，按应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账龄	2022 年 12 月 31 日			2021 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	115,012.00	5,750.60	5.00	—	—	—

（3）本期坏账准备的变动情况

类别	2021 年 12 月 31 日	本期变动金额				2022 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	—	5,750.60	—	—	—	5,750.60
合计	—	5,750.60	—	—	—	5,750.60

2. 其他应收款

（1）分类列示

项目	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
应收股利	—	
其他应收款	63,306,031,174.03	61,737,002,877.23
合计	63,306,031,174.03	61,737,002,877.23

（2）其他应收款

①按账龄披露

账龄	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	49,998,044,203.06	50,265,709,104.45
1 至 2 年	6,000,637,508.92	3,220,194,420.83

账龄	2022年12月31日	2021年12月31日
2至3年	1,281,719,972.29	3,036,193,838.65
3至4年	1,232,254,584.91	3,745,600,850.96
4至5年	3,609,950,651.95	1,465,044,139.12
5年以上	1,301,811,461.13	89,908,005.26
小计	63,424,418,382.26	61,822,650,359.27
减：坏账准备	118,387,208.23	85,647,482.04
合计	63,306,031,174.03	61,737,002,877.23

②按款项性质分类情况

款项性质	2022年12月31日	2021年12月31日
应收合并范围内关联方款项	60,622,354,638.76	58,918,619,509.62
合并范围外关联方及合作方经营往来款项	2,641,910,282.43	2,744,861,541.14
员工备用借款、押金和保证金	712,920.05	293,515.76
其他款项	159,440,541.02	158,875,792.75
小计	63,424,418,382.26	61,822,650,359.27
减：坏账准备	118,387,208.23	85,647,482.04
合计	63,306,031,174.03	61,737,002,877.23

③坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2021年12月31日余额	3,378,459.23	82,269,022.81	—	85,647,482.04
2021年12月31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	-2,387,092.82	35,126,819.01		32,739,726.19
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—

147

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)	
2022 年 12 月 31 日余额	991,366.41	117,395,841.82	—	118,387,208.23

3. 长期股权投资

项目	2022 年 12 月 31 日			2021 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	21,393,016,647.24	—	21,393,016,647.24	21,765,186,647.24	—	21,765,186,647.24
对联营企业投资	386,892,067.61	—	386,892,067.61	375,389,686.81	—	375,389,686.81
合计	21,779,908,714.85	—	21,779,908,714.85	22,140,576,334.05	—	22,140,576,334.05

（1）对子公司投资

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2022 年 12 月 31 日减值准备余额
厦门建塬股权投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	—	—	2,000,000.00	—	—
利益股权投资基金管理（厦门）有限公司	8,000,000.00	—	—	8,000,000.00	—	—
云南兆福房地产有限公司	75,000.00	—	—	75,000.00	—	—
建阳嘉捷房地产有限公司	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	—	—
成都华翊龙房地产开发有限公司	2,715,327,220.00	—	—	2,715,327,220.00	—	—
永安兆顺房地产有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
厦门兆璟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	—	179,360,000.00	9,440,000.00	—	—
厦门益悦置业有限公司	14,500,000,000.00	—	—	14,500,000,000.00	—	—
建建心家浩房地产开发有限公司	341,700,000.00	—	—	341,700,000.00	—	—
建发房地产集团合肥有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
建发房地产集团南京有限公司	80,750,000.00	—	80,750,000.00	—	—	—
南京嘉业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	15,540,000.00	—	99,996,046.60	—	—
建发房地产集团（深圳）有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
建发房地产集团杭州置业有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
厦门产投投资合伙企业（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	7,557,804.23	135,157,804.23	—	—	—

被投资单位	2021年12月31日	本期增加	本期减少	2022年12月31日	本期计提减值准备	2022年12月31日减值准备余额
建发房地产集团南宁有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	
厦门峰尚物业地产经营管理有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	
厦门利璟管理咨询有限公司	2,010,000,000.00	—		2,010,000,000.00	—	—
福州兆兴房地产开发有限公司	30,600,000.00	—	—	30,600,000.00	—	—
厦门品传置业顾问有限公司	950,000.00	—	—	950,000.00	—	
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		—
龙岩利溢房地产开发有限公司	75,649,487.94	—	—	75,649,487.94	—	
长沙兆盛房地产有限公司	24,000,000.00	—	—	24,000,000.00	—	—
兆裕发展有限公司（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	—	
泉州利龙置业有限公司	15,000,000.00	—	—	15,000,000.00	—	
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	—	—
厦门兆裕房地产开发有限公司	155,000,000.00	—	—	155,000,000.00	—	
建发房地产集团成都有限公司	95,000,000.00	—	-	95,000,000.00	—	—
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	—	
厦门市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	—	—

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2022 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2022 年 12 月 31 日减值准备余额
厦门利源投资有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
建发房地产集团长沙有限公司	57,000,000.00	—	—	57,000,000.00	—	—
昂鸿国际有限公司	484,850.00	—	—	484,850.00	—	—
合计	21,765,186,647.24	23,097,804.23	395,267,804.23	21,393,016,647.24	—	—

（2）对联营企业投资

被投资单位	2021 年 12 月 31 日余额	本期增减变动								2022 年 12 月 31 日余额	2022 年 12 月 31 日减值准备余额
		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											
杭州绿城凤起置业有限公司	16,667,117.12	—	—	11,701,839.18	—		—	—	—	28,368,956.30	—
福建厦门高铁综合开发有限公司	20,084,663.10	—	—	-283,501.30	—	—	—			19,801,161.80	—
南京荟宏置业有限公司	338,637,906.59	—	—	84,042.92	—	—	—	—	—	338,721,949.51	—
合计	375,389,686.81		—	11,502,380.80		—	—	—	—	386,892,067.61	—

4. 营业收入和营业成本

项 目	2022 年度		2021 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	274,946.67	206,609.33	7,719,151.43	449,474.04
其他业务	23,079,892.34	1,912,888.08	12,864,961.76	1,912,888.08
合计	23,354,839.01	2,119,497.41	20,584,113.19	2,362,362.12

5. 投资收益

项 目	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权投资收益	591,973,284.25	1,645,539,152.95
权益法核算的长期股权投资收益	11,502,380.80	-1,311,047.09
处置长期股权投资产生的投资收益	-81,440,228.55	-10,158,131.85
其他	1,494,911,492.04	1,091,277,508.10
合计	2,016,946,928.54	2,725,347,482.11

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：2023 年 4 月 3 日



统一社会信用代码

91110102085492787 4

营业执照

(副 本)(5-1)

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

名　　称　容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　肖厚发

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

成立日期　2013年12月10日

合伙期限　2013年12月10日至 长期

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

容诚会计师事务所（特殊普通合伙）业务报告附件专用

登记机关

2022 年 06 月 07 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0011869

会计师事务所

执业证书

名　　称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：肖厚发

主任会计师：

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

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010032

批准执业文号：京财会许可[2013]0067号

批准执业日期：2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 六 月十 日

中华人民共和国财政部制



附件二、增信主体财务报告

厦门建发集团有限公司

审　计　报　告

众环审字(2023) 3000011号

目　录

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

中审众环 ZHONGSHENZHONGHUAN
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦 邮政编码：430077
Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP Zhongshenzhonghuan Building No. 169 Donghu Road, Wuchang District Wuhan, 430077
电话 Tel：027-86791215 传真 Fax：027-85424329

审 计 报 告

众环审字(2023)3000011 号

厦门建发集团有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了厦门建发集团有限公司（以下简称"建发集团公司"）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并资产负债表，2022 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建发集团公司 2022 年 12 月 31 日的合并财务状况以及 2022 年度的合并经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

建发集团公司管理层对其他信息负责。其他信息包括建发集团公司 2022 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

您可使用手机"扫一扫"或进入"注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）"进行查验。此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，报告验码：零23YPC5NJLD

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

颜惠钟

中国·武汉

2023年4月21日

合并资产负债表

2022年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

资产	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	102,783,441,544.21	95,482,269,923.51
交易性金融资产	八（二）	1,990,358,623.72	1,978,417,314.59
衍生金融资产	八（三）	229,813,882.99	134,586,642.29
应收票据	八（四）	182,805,793.40	338,707,725.38
应收账款	八（五）	18,733,193,863.08	13,144,565,709.79
应收款项融资	八（六）	767,146,728.73	386,625,217.18
预付款项	八（七）	36,949,502,077.12	32,994,630,338.95
其他应收款	八（八）	67,230,271,640.34	55,299,771,308.58
其中：应收股利		139,050,580.71	13,230,469.21
存货	八（九）	363,384,710,788.39	348,095,577,599.25
其中：原材料		781,645,153.50	30,385,467.17
库存商品		26,773,638,534.31	24,357,385,914.94
合同资产	八（十）	710,279,662.77	830,524,873.90
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	八（十一）	2,431,782,695.42	1,717,689,348.19
其他流动资产	八（十二）	18,453,005,159.35	14,007,396,695.94
流动资产合计		613,846,312,459.52	566,410,762,697.55
非流动资产：			
债权投资	八（十三）	992,665,668.02	1,898,114,820.52
其他债权投资			
长期应收款	八（十四）	2,413,233,998.86	4,907,564,066.75
长期股权投资	八（十五）	36,411,602,760.74	26,775,316,415.29
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	八（十六）	18,769,808,372.83	16,998,818,625.77
投资性房地产	八（十七）	18,003,306,041.46	16,753,376,858.09
固定资产	八（十八）	11,069,207,754.63	10,453,618,771.42
其中：固定资产原价		15,981,002,330.02	14,902,088,028.17
累计折旧		4,909,809,611.10	4,388,347,433.46
固定资产减值准备		1,984,964.29	60,121,823.29
在建工程	八（十九）	3,665,089,378.24	510,789,356.67
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八（二十）	1,349,097,349.16	1,214,833,013.17
无形资产	八（二十一）	2,302,653,093.87	2,158,239,650.48
开发支出	八（二十二）	10,211,935.96	11,030,979.37
商誉	八（二十三）	1,253,276,834.25	1,214,052,735.18
长期待摊费用	八（二十四）	1,894,957,210.06	1,780,027,411.45
递延所得税资产	八（二十五）	10,177,237,636.44	8,520,653,989.46
其他非流动资产	八（二十六）	1,404,145,124.46	1,231,617,363.90
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		109,716,493,158.98	94,428,054,057.52
资产总计		723,562,805,618.50	658,838,816,755.07

单位负责人：黄洲文印　主管会计工作负责人：李胜东印　会计机构负责人：李渊默印

合并资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	八（二十七）	11,790,932,363.16	10,902,104,924.84
交易性金融负债			
衍生金融负债	八（二十八）	616,011,628.31	451,575,782.76
应付票据	八（二十九）	25,045,558,052.95	20,835,833,111.23
应付账款	八（三十）	46,320,461,671.12	46,984,525,136.95
预收款项	八（三十一）	103,424,649.72	103,720,553.04
合同负债	八（三十二）	228,060,230,749.43	196,278,387,067.83
应付职工薪酬	八（三十三）	4,353,369,914.30	3,798,712,354.35
其中：应付工资		4,285,318,196.83	3,739,170,809.59
应付福利费		252,902.81	250,219.87
应交税费	八（三十四）	8,135,121,058.45	7,593,087,295.93
其中：应交税金		8,106,231,638.08	7,565,673,236.30
其他应付款	八（三十五）	37,150,869,898.84	41,199,303,252.84
其中：应付股利		369,114,910.81	81,559,805.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八（三十六）	19,817,819,342.56	17,342,061,700.37
其他流动负债	八（三十七）	20,978,890,280.30	20,101,370,954.11
流动负债合计		402,372,689,609.14	365,590,682,134.27
非流动负债：			
长期借款	八（三十八）	59,520,114,252.71	62,864,469,430.87
应付债券	八（三十九）	42,882,848,988.98	35,228,830,509.78
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	八（四十）	1,078,199,885.53	948,505,970.96
长期应付款	八（四十一）	276,037,456.14	2,279,792,445.86
长期应付职工薪酬			
预计负债	八（四十二）	298,931,488.53	216,662,637.77
递延收益	八（四十三）	122,699,379.06	84,940,906.04
递延所得税负债	八（二十五）	4,182,817,163.58	3,504,422,893.01
其他非流动负债	八（四十四）	12,539,400,000.00	14,161,216,674.93
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		120,901,048,614.53	119,288,842,469.22
负债合计		523,273,738,223.67	484,879,524,603.49
所有者权益：			
实收资本	八（四十五）	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国家资本		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	八（四十六）	22,355,548,773.53	24,021,099,716.93
其中：优先股		22,355,548,773.53	24,021,099,716.93
永续债			
资本公积	八（四十七）	3,039,295,543.95	3,585,311,964.45
减：库存股			
其他综合收益	八（六十四）	610,815,591.59	810,975,202.98
其中：外币报表折算差额		13,957,530.69	-51,829,910.13
专项储备	八（四十八）	1,007,329.18	
盈余公积	八（四十九）	2,831,994,650.24	2,649,666,661.79
其中：法定公积金		2,831,994,650.24	2,649,666,661.79
任意公积金			
一般风险准备	八（五十）	8,631,442.55	8,631,442.55
未分配利润	八（五十一）	24,146,833,736.38	23,806,243,992.66
归属于母公司所有者权益合计		59,744,127,067.42	61,631,928,981.36
*少数股东权益		140,544,940,327.41	112,327,363,170.22
所有者权益合计		200,289,067,394.83	173,959,292,151.58
负债和所有者权益总计		723,562,805,618.50	658,838,816,755.07

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年度

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		847,374,228,012.59	719,576,171,880.56
其中：营业收入	八（五十二）	847,374,228,012.59	719,576,171,880.56
二、营业总成本		830,871,271,022.12	706,498,783,961.65
其中：营业成本	八（五十二）	814,222,286,453.08	693,677,516,106.98
税金及附加	八（五十三）	1,911,659,503.99	981,659,563.91
销售费用	八（五十四）	10,311,417,184.29	8,458,573,434.33
管理费用	八（五十四）	2,362,663,897.69	1,826,204,180.23
研发费用	八（五十四）	204,991,810.25	76,223,996.85
财务费用	八（五十四）	1,858,252,172.82	2,078,812,679.35
其中：利息费用		3,057,789,845.23	2,806,332,129.85
利息收入		1,804,574,682.47	885,297,027.72
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		76,136,208.65	-211,842,602.54
其他			
加：其他收益	八（五十五）	963,402,648.63	516,644,575.24
投资收益（损失以“-”号填列）	八（五十六）	4,699,858,093.08	6,233,066,732.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		701,261,142.42	1,243,392,698.06
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		521,396,408.20	1,464,158.58
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（五十七）	-1,077,374,863.61	613,034,226.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十八）	-1,118,605,657.13	-222,549,036.16
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十九）	-5,208,287,536.24	-1,441,321,935.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（六十）	141,242,172.39	19,908,094.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		14,903,191,847.59	18,796,170,594.90
加：营业外收入	八（六十一）	641,999,299.84	256,843,761.77
其中：政府补助			
减：营业外支出	八（六十二）	153,848,416.80	98,581,179.71
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		15,391,342,730.63	18,954,435,176.96
减：所得税费用	八（六十三）	5,012,882,147.90	5,115,085,907.13
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		10,378,460,582.73	13,839,349,269.83
（一）按所有权归属分类		——	——
归属于母公司所有者的净利润		3,056,527,600.96	7,186,540,763.43
*少数股东损益		7,321,932,981.77	6,652,808,506.40
（二）按经营持续性分类		——	——
持续经营净利润		10,378,460,582.73	13,839,349,269.83
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-227,353,650.72	-159,749,339.91
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八（六十四）	-200,159,611.39	-112,490,725.35
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,093,219.78	837,831.81
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		1,093,219.78	837,831.81
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-201,252,831.17	-113,328,557.16
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-80,541,773.67	-64,634,933.46
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额		65,787,440.83	-59,518,050.72
7、其他		-186,498,498.33	10,824,429.02
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-27,194,039.33	-47,258,614.56
七、综合收益总额		10,151,106,932.01	13,679,599,929.92
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,856,367,989.57	7,074,050,038.08
*归属于少数股东的综合收益总额		7,294,738,942.44	6,605,549,891.84

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年度

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	附注	本年金额	上年金额
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		955,310,180,012.33	880,926,598,335.19
收到的税费返还		2,555,366,959.30	1,553,501,668.74
收到其他与经营活动有关的现金		72,397,016,732.93	94,952,614,991.64
经营活动现金流入小计		1,030,262,563,704.56	977,432,714,995.57
购买商品、接受劳务支付的现金		901,516,349,077.32	858,490,659,642.60
支付给职工及为职工支付的现金		8,816,326,255.41	7,008,400,408.75
支付的各项税费		14,501,861,535.64	14,549,407,267.68
支付其他与经营活动有关的现金		90,233,473,804.90	97,659,171,736.46
经营活动现金流出小计		1,015,068,010,673.27	977,707,639,055.49
经营活动产生的现金流量净额		15,194,553,031.29	-274,924,059.92
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		49,723,756,267.47	30,505,307,629.22
取得投资收益收到的现金		771,525,675.43	918,455,176.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		470,226,616.54	171,693,451.23
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		578,106,377.77	58,933,535.01
收到其他与投资活动有关的现金		28,328,987,382.96	22,310,063,935.00
投资活动现金流入小计		79,872,602,320.19	53,960,453,726.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,968,186,577.76	1,502,447,358.59
投资支付的现金		55,402,077,499.46	39,000,110,054.65
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		107,832,526.63	1,226,655,653.12
支付其他与投资活动有关的现金		27,979,338,799.82	26,539,777,107.94
投资活动现金流出小计		86,457,435,403.69	68,268,990,174.30
投资活动产生的现金流量净额		-6,584,833,083.50	-14,308,536,447.67
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		38,280,155,298.22	40,632,156,021.22
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		29,580,155,298.22	37,167,621,421.22
收到借款收到的现金		208,529,239,381.64	206,332,175,223.41
收到其他与筹资活动有关的现金		42,800,040,100.57	60,161,667,154.16
筹资活动现金流入小计		289,609,434,780.43	307,125,998,398.79
偿还债务支付的现金		204,356,146,853.60	178,434,333,890.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		13,599,241,175.47	10,613,561,645.74
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		547,604,880.29	1,258,471,613.34
支付其他与筹资活动有关的现金		75,459,301,573.24	69,478,709,139.74
筹资活动现金流出小计		293,405,689,602.31	258,526,604,676.26
筹资活动产生的现金流量净额		-3,796,254,821.88	48,599,393,722.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		33,593,791.02	286,262,410.39
五、现金及现金等价物净增加额		4,847,058,916.93	34,302,195,625.33
加：期初现金及现金等价物余额		90,091,098,112.60	55,788,902,487.27
六、期末现金及现金等价物余额		94,938,157,029.53	90,091,098,112.60

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2022年度

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本年金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	6,750,000,000.00		24,021,899,716.93		3,585,311,964.45		810,935,202.98		2,649,666,661.79	8,631,442.55	33,806,543,902.66	61,631,928,981.36	132,327,363,170.22	193,959,292,151.58
加：会计政策变更	—	—	—	—		—		—						
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他														
二、本年年初余额	6,750,000,000.00		24,021,899,716.93		3,585,311,964.45		810,935,202.98		2,649,666,661.79	8,631,442.55	33,806,543,902.66	61,631,928,981.36	132,327,363,170.22	193,959,292,151.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,665,550,943.40		-546,816,420.50		-200,159,611.39	1,007,329.18	182,327,988.45		240,589,743.39	-1,987,801,813.96	28,217,577,137.79	26,229,775,323.83
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	-200,159,611.39	—	—	—	3,056,527,600.96	2,856,367,989.57	1,284,732,642.41	4,141,100,631.98
（二）所有者投入和减少资本			-1,665,550,943.40		-546,816,420.50						-5,649,133.15	-2,217,207,497.05	25,480,908,956.06	23,263,698,359.01
1、所有者投入的普通股	—		—	—	35,539,917.12	—	—	—	—	—	—	35,539,917.12	22,733,792,743.48	22,769,332,660.60
2、其他权益工具持有者投入资本			-1,665,550,943.40		-93,145,827.88	—	—	—	—	—	—	-1,758,696,771.28	3,980,030,561.20	2,144,333,455.21
3、股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—	169,174,088.46	—	—	—	—	—	—	169,174,088.46	212,440,282.42	381,614,370.88
4、其他	—	—	—	—	-655,384,598.10						-5,649,133.15	-661,033,731.25	-3,367,856,951.04	-4,028,890,682.29
（三）专项储备提取和使用	—	—	—	—				1,007,329.18				1,007,329.18	421,309.39	1,428,638.57
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—	1,885,271.73	—	—	—	1,885,271.73	807,643.87	2,692,915.60
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—	877,942.55	—	—	—	877,942.55	-376,334.48	-1,254,281.03
（四）利润分配									182,327,988.45		-2,715,293,714.09	-2,527,969,335.64	-4,553,293,563.48	-7,081,262,899.12
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	182,327,988.45	—	-182,327,988.45	—	—	—
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	182,327,988.45	—	-182,327,988.45		—	
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
2、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
3、对所有者的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-1,343,897,885.23	-1,343,897,885.23	-4,553,293,563.48	-5,897,191,447.71
4、其他											-1,184,071,850.37	-1,184,071,850.37	-1,205,388.22	-1,185,277,238.59
（五）所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2、盈余公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—
5、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—			—	—	—
6、其他													-1,205,388.22	-1,205,388.22
四、本年年末余额	6,750,000,000.00		22,356,348,773.53		3,038,495,543.95		610,775,591.59	1,007,329.18	2,831,994,650.24	8,631,442.55	34,046,833,730.39	59,744,127,007.43	160,544,940,307.43	220,289,067,314.86

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并所有者权益变动表（续）

2022年度

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上年金额													
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	6,750,000,000.00		25,218,146,471.84		3,129,435,068.60		924,891,699.85		2,372,501,765.07	8,631,442.53	18,722,379,275.35	57,125,984,723.24	62,302,869,345.64	119,428,854,068.88
加：会计政策变更	—	—	—	—		—	-1,625,771.53	—		—	-734,705.93	-2,360,477.46		-2,360,477.46
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他														
二、本年年初余额	6,750,000,000.00		25,218,146,471.84		3,129,435,068.60		923,265,928.33		2,372,501,765.07	8,631,442.53	18,721,644,569.42	57,123,624,245.78	62,302,869,345.64	119,426,493,591.42
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,297,046,754.91		455,876,895.85		-112,400,725.35		277,164,896.72		5,084,700,675.21	4,408,294,787.52	50,836,495,928.58	54,452,699,652.10
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	-112,400,725.35	—	—	—	7,186,540,363.43	7,074,050,038.08	6,446,221,899.31	13,520,271,897.39
（二）所有者投入和减少资本			-1,297,046,754.91		455,876,895.85						-88,158.69	-841,258,017.75	44,742,448,738.97	43,901,190,721.22
1、所有者投入的普通股	—	—	—	—	262,178,763.87	—	—	—	—	—	—	262,178,763.87	31,167,000,865.44	31,434,179,629.36
2、其他权益工具持有者投入资本			-1,297,046,754.91			—	—	—	—	—	—	-1,297,046,754.91	14,096,633,913.10	13,399,807,158.19
3、股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—		—	—	—	—	—	—		61,550,789.74	61,550,789.74
4、其他	—	—	—	—	193,698,131.98						-88,158.69	193,609,973.29	-1,352,756,859.56	-976,146,886.27
（三）专项储备提取和使用	—	—	—	—										
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—							
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—							
（四）利润分配									277,164,896.72		-2,101,752,179.51	-1,824,587,282.81	-1,164,090,190.33	-2,988,677,473.14
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	277,164,896.72	—	-277,164,896.72		—	
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	277,164,896.72	—	-277,164,896.72		—	
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—		—			—	
3、提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—					
4、对所有者的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-707,333,206.69	-707,333,206.69	-1,164,090,190.33	-1,871,423,486.89
5、其他											-1,117,253,988.12	-1,117,253,988.12		-1,117,253,988.12
（五）所有者权益内部结转													-85,283.50	-85,283.50
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													-85,283.50	-85,283.50
四、本年年末余额	6,750,000,000.00		23,921,099,716.93		3,585,311,964.45		810,975,202.98		2,649,666,661.79	8,631,442.53	23,806,343,992.66	61,531,928,981.36	112,227,583,179.22	173,759,292,151.58

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

厦门建发集团有限公司 XIAMEN C&D CORPORATION LIMITED

厦门建发集团有限公司
2022年度财务报表附注
（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 企业的基本情况

厦门建发集团有限公司以下简称“本公司”或“公司”，厦门建发集团有限公司及其所有子公司以下合称为“本集团”。

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

截至2022年12月31日，本公司实收资本为人民币67.50亿元。2019年12月16日经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门建发集团有限公司增加注册资本及相应修改公司章程的批复》（厦国资（2019）382号），同意本公司增加注册资本人民币2亿元，增资后，注册资本由65.5亿元人民币增加至67.50亿元人民币，2020年1月1日本公司对章程相关条款进行修正，2020年1月8日厦门市市场监督管理局准予变更登记，实收资本情况详见附注八、(四十五)。

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼

本公司总部办公地址：厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼

（二）公司的业务性质和主要经营活动

本集团主要经营涉及进出口及国内贸易、房地产开发与经营、物流服务及实业投资等业务。

（三）母公司以及实际控制人的名称

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

（四）财务报告的批准报出者

本财务报表经公司董事会批准报出。

（五） 营业期限

本公司的营业期限为：2000年12月06日至2050年12月05日。

二、 财务报表的编制基础

本集团财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）编制。

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团2022年12月31日的财务状况及2022年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

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

（二） 记账本位币

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

（三） 记账基础和计价原则

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

（四） 企业合并

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

1、 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、 非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则

解释第5号的通知》(财会[2012]19号)和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准(参见本附注四、(五)“合并财务报表的编制方法”(2),判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,参考本部分前面各段描述及本附注四、(十五)“长期股权投资”进行会计处理;不属于“一揽子交易”的,区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理:

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

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

(五) 合并财务报表编制方法

1、 合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起,本集团开始将其纳入合并范围;从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司,处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中;当期处置的子公司,不调整合并资产负债表的年初数。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年

初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期年初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十五）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子

公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六） 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本集团作为合营方对共同经营，确认本集团单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本集团份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。

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

（七） 现金及现金等价物的确定标准

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

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易的折算方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）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，除下述几项之外，均计入当期损益：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对于以后分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）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。

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

3、 外币财务报表的折算方法

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

外币现金流量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折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率

变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

（九） 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1） 以摊余成本计量的金融资产

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

（2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

（3） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、 金融负债的分类、确认和计量

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

（1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

（2） 其他金融负债

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

3、 金融资产减值

本集团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：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

年末，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。

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

5、 金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、 金融资产和金融负债的抵销

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

7、 权益工具

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

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

（十） 套期工具

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

本集团在套期开始时，正式指定套期工具与被套期项目，并准备关于套期关系和本集团从事套期的风险管理策略和风险管理目标的书面文件。此外，在套期开始及之后，本集团会持续地对套期有效性进行评估。

1、公允价值套期

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

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

2、现金流量套期

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

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

中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

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

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

3、境外经营净投资套期

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

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

（十一） 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。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

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

（十二） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，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。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；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账款等。

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
应收账款：	
组合 1	应收政府部门款项、医疗保险结算款（除社保中心结算款外）
组合 2	应收其他客户款项
合同资产：	
组合 1	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2	本组合为质保金

2、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。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：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	本集团员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金
组合 2	应收其他款项

（十三） 存货

1、 存货的分类

存货主要包括包括开发成本、开发产品、库存商品、原材料、发出商品、消耗性生物资产、合同履约成本、周转材料及在产品等。

2、 存货取得和发出的计价方法

本集团存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法计价；合同履约成本采用个别计价法，按项目结转。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。

为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

3、 存货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。

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。

①库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④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。

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。

（十四） 合同资产

本集团将客户尚未支付合同对价，但本集团已经依据合同履行了履约义务，且不属于无

条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。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。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（九）“金融工具”。

（十五） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本集团对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本集团对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（九）“金融工具”。

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

1、 投资成本的确定

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

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

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

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

2、 后续计量及损益确认方法

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

（1） 成本法核算的长期股权投资

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

（2） 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的

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

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

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

（3） 收购少数股权

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

（4） 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部

分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、(五)“合并财务报表编制的方法”、2中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

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

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

所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

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

3、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、(二十二)“非流动非金融资产减值”。

（十六） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场

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

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

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

（十七） 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。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

类别	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	10－50	0-10	1.8-10
机器设备	年限平均法	3－15	0-10	6-33.33
运输设备	年限平均法	4－10	0-10	9.5-25
办公设备及电子设备	年限平均法	3－10	0-10	9-33.33
医疗设备	年限平均法	5－10	0-10	9-20
其他设备	年限平均法	5－10	0-10	9-20
固定资产改良支出	年限平均法	受益年限		

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

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十二)"非流动非金融资产减值"。

4、 其他说明

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

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

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

(十八) 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十二)非流动非金融资产减值。

(十九) 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;购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。

（二十） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、 无形资产的摊销

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

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

3、 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他

知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

（1） 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2） 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

（5） 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

（二十一） 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。长期待摊费用在预计受益期间按合理的摊销方法摊销。

（二十二） 非流动非金融资产减值

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、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十三） 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。

（二十四） 职工薪酬

本集团职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

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

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

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

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

（二十五） 应付债券

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

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

（二十六） 预计负债

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

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

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

收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（二十七） 股份支付

（1）股份支付的种类

本集团股份支付为以权益结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

①对于授予职工的股份，其公允价值按公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。②对于授予职工的股票期权，在许多情况下难以获得其市场价格。如果不存在条款和条件相似的交易期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

在等待期内每个资产负债表日，公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）股份支付计划实施的会计处理以权益结算的股份支付

①授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日以权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

②完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入成本或费用和资本公积。

（5）股份支付计划修改的会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件， 则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

（6）股份支付计划终止的会计处理

如果在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），本集团：

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

②在取消或结算时支付给职工的所有款项均作为权益的回购处理，回购支付的金额高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期费用。

本集团如果回购其职工已可行权的权益工具，冲减企业的所有者权益；回购支付的款项高于该权益工具在回购日公允价值的部分，计入当期损益。

（二十八） 优先股、永续债等其他金融工具

1、 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

2、 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十九）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

（二十九） 收入

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。

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将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。

本集团具体方法如下：

1、商品销售合同

本集团与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义 务。本集团已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的对价很可能收回，商品所有权上的主要风险和报酬已转移，商品的法定所有权已转移时确认收入。

2、房地产销售合同

本集团房地产业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。收入于客户获得实物所有权 或已完工物业的法定所有权且本集团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，本集团将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

3、提供服务合同

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

4、建造合同

本集团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集团履约过程 中在建的商品，本集团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。本集团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，本集团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。

（三十） 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（2017年修订）》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。

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，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

（三十一） 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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。但对于年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。

（三十二） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本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。

（三十三） 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建筑物等。

（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、(十七)“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，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，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。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。

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，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。

（三十四） 维修基金

本集团按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算； 按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

（三十五） 质量保证金

本集团按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用， 直接在本项列支，保修期结束后清算。

（三十六） 终止经营

（1）终止经营的认定标准

终止经营，是指本集团满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（2）终止经营的列示

本集团在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本集团在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本集团在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

（三十七） 限制性股票

股权激励计划中，本集团授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本集团按照事先约定的价格回购股票。向职工发

行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本集团根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

（三十八） 持有待售

本集团若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本集团已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本集团初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折

旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（三十九） 公允价值计量

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

1、 公允价值计量的资产和负债

本集团本年末采用公允价值计量的资产主要包括其他非流动金融资产、投资性房地产。

2、 估值技术

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

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

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

本集团在以公允价值计量资产和负债时，首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

3、 会计处理方法

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

（四十） 资产证券化业务

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

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

1、《企业会计准则解释第15号》第一条和第三条

财政部于2021年12月31日发布了《企业会计准则解释第15号》（以下简称“解释15号”）。根据解释15号：

①本集团将固定资产达到预定可使用状态前或者研发过程中产出的产品或副产品对外销售的，按照《企业会计准则第14号——收入》、《企业会计准则第1号——存货》等规定，对试运行销售相关的收入和成本分别进行会计处理，计入当期损益，不再将试运行销售相关收入抵销相关成本后的净额冲减固定资产成本或者研发支出，自2022年1月1日起实施。

本集团在2022年度财务报表中对2021年1月1日之后发生的试运行销售追溯应用解释15号的上述规定，该变更对2022年1月1日及2021年度合并财务报表无影响。

②本集团在判断合同是否为亏损合同时所考虑的“履行合同的成本”，不仅包括履行合同的增量成本（直接人工、直接材料等），还包括与履行合同直接相关的其他成本的分摊金额（用于履行合同的固定资产的折旧费用分摊金额等），自2022年1月1日起实施。本集团按照解释15号的规定，对于首次实施日2022年1月1日尚未履行完成所有义务的合同，累积影响数调整2022年年初留存收益及其他相关的财务报表项目，未调整2021年比较财务报表数据。该变更对本集团2022年1月1日合并财务报表无影响。

2、《企业会计准则解释第16号》

财政部于2022年12月13日发布了《企业会计准则解释第16号》（以下简称“解释

16号”）。根据解释16号：

本集团作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本集团在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自2022年1月1日起实施。该等应付股利确认于2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，进行追溯调整。

因执行该项会计处理规定，本集团对2021年度合并比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

报表项目	调整前	调整后
所得税费用	5,274,414,139.66	5,115,085,907.13
净利润	13,680,021,037.30	13,839,349,269.83
归属于母公司所有者的净利润	7,186,540,763.43	7,186,540,763.43
少数股东损益	6,493,480,273.87	6,652,808,506.40

因执行解释16号中“关于发行方分类为权益工具的金融工具相关股利的所得税影响的会计处理”的规定，本集团2022年1月1日的合并财务报表相关项目无需调整。

3、 其他会计政策变更

本集团2022年度无应披露的其他会计政策变更事项。

（二） 会计估计变更

本集团2022年度无应披露的会计估计变更事项。

（三） 重要前期差错更正

本集团2022年度无应披露的重要前期差错更正等事项。

六、 税项

（一） 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入3%、5%、6%、9%、13%计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴

税　种	具体税率情况
土地增值税	转让房地产所取得的增值额，超额累进税率30%-60%
企业所得税	说明

注：除个别享受优惠税率的子公司外，本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。

（二） 税收优惠及批文

根据财政部、税务总局、国家发展改革委2020年第23号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税。

根据财税【2020】31号《财政部 税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按15%的税率征收企业所得税。

根据财政部 税务总局 海关总署[2019]39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》、财政部 税务总局公告2019年第87号《财政部 税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》，自2019年4月1日至2022年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。2019年10月1日至2022年12月31日，允许生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减应纳税额。

根据《国家税务总局厦门市税务局关于减租不动产减免房产税和城镇土地使用税的公告》（国家税务总局厦门市税务局公告2022年第4号）：2022年房屋业主减免同一小微企业、个体工商户三个月以上(含三个月，下同)租金的，对减免租金的不动产免征2022年7月至2023年6月应缴纳的房产税和城镇土地使用税。

根据《财政部国家税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税【2019】13号)，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》（财政部税务总局公告2021年第12号），对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，在《财政部税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税【2019】13号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

根据《关于进一步实施小微企业所得税优惠政策的公告》(财税公告【2022】年第13号)，

对小型微利企业年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

根据《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》(财税2022年第10号)，由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

根据财税〔2016〕36号《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》附件3，对托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务、养老机构提供的养老服务、残疾人福利机构提供的育养服务等项目免征增值税。

根据《财政部、国家税务总局关于合伙企业合伙人所得税问题的通知》(财税【2008】159 号)，合伙企业以每一个合伙人为纳税义务人，生产经营所得和其他所得采取“先分后税”的原则。

根据《国务院关于印发进一步鼓励软件产业和集成电路产业发展若干政策的通知》(国发【2011】4号）以及财政部、国家税务总局联合下发的《财政部、国家税务总局关于软件产品增值税政策的通知》(财税【2011】100号）的规定，销售自行开发生产的软件产品，按17%（2018年5月1日至2019年3月31日税率为16%，2019年4月1日以后税率为13%）的法定税率征收增值税后，享受增值税实际税负超过3%的部分实行即征即退的优惠政策。

根据《财政部税务总局科技部关于提高研究开发费用税前加计扣除比例的通知》(财税【2018】99号)，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，在2018年1月1日至2020年12月31日期间，再按照实际发生额的75%在税前加计扣除；形成无形资产的，在上述期间按照无形资产成本的175%在税前摊销。根据《财政部税务总局关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财政部税务总局公告2021年第6号)，执行期限延长至2023年12月31日。

本集团部分子公司适用上述优惠政策。

建发致新之子公司湖南致新锐辰信息技术有限公司于2021年9月18日取得高新技术企业证书，证书编号为GR202143001362，证书有效期为三年，在满足税法规定条件下，减按15%的税率征收企业所得税。但其在报告期内符合小型微利企业的标准，选按小微企业的优惠政策纳税。

七、 企业合并及合并财务报表

（一） 子企业情况

二级子公司名称	主要经营地	注册地	企业类型	投资额	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	实收资本
						直接	间接			
厦门建发股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	3,047,070,306.39	进出口贸易等	45.15		45.15	投资设立	3,005,171,030.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	1,600,000,000.00	酒店投资、管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	1,600,000,000.00
厦门建发会展控股有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	150,000,000.00	会展业务	99.00	1.00	100.00	同一控制下企业合并	150,000,000.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	厦门	厦门	有限责任公司	2,000,000,000.00	股权投资与咨询	90.00	10.00	100.00	投资设立	2,000,000,000.00
厦门建发医疗健康投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	1,000,000,000.00	投资、管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	1,000,000,000.00
厦门建发城服发展股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	200,000,000.00	投资与资产管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	200,000,000.00
厦门华益工贸有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	7,100,000.00	商品贸易	100.00		100.00	投资设立	7,100,000.00
武夷山大红袍山庄开发有限公司	厦门	武夷山	有限责任公司	243,800,000.00	房地产开发与经营	46.00		46.00	非同一控制下企业合并	530,000,000.00
福建嘉悦投资发展有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	10,000,000.00	房地产开发与经营	95.00	5.00	100.00	投资设立	10,000,000.00
上海兆御投资发展有限公司	上海	上海	有限责任公司	538,017,355.59	房地产业	100.00		100.00	投资设立	100,000,000.00
建发集团（香港）有限公司	香港	香港	股份有限公司	801,000.00	投资和资产管理	100.00		100.00	投资设立	801,000.00
厦门建发优客云网络科技有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	20,000,000.00	信息传输、软件和信息技术服务业	100.00		100.00	投资设立	20,000,000.00
厦门建发金融投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	100,000,000.00	股权投资、咨询、管理	90.00	10.00	100.00	投资设立	100,000,000.00

二级子公司名称	主要经营地	注册地	企业类型	投资额	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	实收资本
						直接	间接			
厦门建发文创体育投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	200,000,000.00	对第一产业、第二产业、第三产业的投资	95.00	5.00	100.00	投资设立	200,000,000.00
厦门国际酒业运营中心有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	6,500,000.00	酒、饮料及茶叶类预包装食品批发及零售	95.00	5.00	100.00	投资设立	6,500,000.00
宁夏建发实业发展有限责任公司	宁夏	宁夏	有限责任公司	10,000,000.00	批发和零售业	100.00		100.00	投资设立	10,000,000.00

注1：本集团三级（含）以下子公司信息如下：

供应链板块三级子公司共有376家，其中非同一控制下企业合并子公司27家，同一控制下企业合并子公司5家，直接投资设立子公司344家。

建发房产三级子公司共有531家，其中非同一控制下企业合并子公司78家，同一控制下企业合并子公司1家，直接投资设立子公司451家。

联发集团三级子公司210家，其中非同一控制下企业合并子公司30家，同一控制下企业合并子公司6家，直接投资设立子公司174家。

香港建发集团三级子公司共有2家，其中直接投资设立子公司2家。

城建集团三级子公司共有19家，其中直接投资设立子公司17家，非同一控制下企业合并子公司1家，同一控制下企业合并子公司1家。

会展控股三级子公司共有20家，其中非同一控制下企业合并子公司2家，同一控制下企业合并子公司5家，直接投资设立子公司13家。

医疗集团三级子公司共有93家，其中非同一控制下企业合并子公司15家，同一控制下企业合并子公司11家，直接投资设立子公司67家。

旅游集团子三级公司共有25家，其中同一控制下企业合并子公司3家，直接投资设立子公司20家，划拨转入的子公司2家。

新兴板块三级子公司共有51家，其中直接投资设立子公司48家，同一控制下企业合并1家，非同一控制下企业合并子公司2家。

宁夏建发实业发展有限责任公司三级子公司共有1家，其中直接投资设立子公司1家。

其他三级子公司共有10家。

注2：本集团持有子公司半数以下表决权但仍控制子公司的说明：

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	5
建发房产下属子公司	15
联发集团下属子公司	25
武夷山大红袍山庄开发有限公司	1
厦门山海步道景区管理有限公司	1
合计	47

注：本集团持有的被投资单位的股权比例虽未超过50.00%，但由于本集团拥有对上述公司的权利，通过参与其相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对其权利影响其回报金额，能够实施控制，故将其纳入合并范围。

（二） 重要非全资子企业情况（单位：万元）

1、 少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	建发股份	54.85%	338,591.04	98,987.28	3,780,739.95

说明：少数股东持股比例仅指本集团合并报表层面的少数股东，其他少数股东项目包含了本集团合并报表层面的少数股东、子公司合并报表层面的少数股东及计入权益工具的永续债持有者。

2、 主要财务信息

项 目	建发股份	
	本年数	上年数
流动资产	59,923,145.63	55,068,346.50
非流动资产	6,552,297.26	5,177,566.67
资产合计	664,754,42.89	602,459,13.17
流动负债	39,199,941.30	35,623,598.27
非流动负债	10,741,109.38	10,930,519.35
负债合计	49,941,050.68	46,554,117.62
营业收入	83,281,200.79	70,784,449.60
净利润	1,126,676.20	1,112,243.12
综合收益总额	1,113,856.45	1,104,476.13
经营活动现金流量	1,548,935.39	40,894.13

（三） 本年不再纳入合并范围的原子公司

所属版块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	1
建发房产下属子公司	14
联发集团下属子公司	4
新兴产业下属子公司	1
合计	20

（四） 本年新纳入合并范围的主体

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	76
建发房产下属子公司	59
联发集团下属子公司	16
建发医疗下属子公司	17
新兴产业下属子公司	5
建发旅游下属子公司	3
建发城服下属子公司	1
合计	177

（五） 处置子公司

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
成都兆悦欣房地产开发有限公司		51.00	股权转让	2022/1/28	股权转让协议履行完毕	3,173,687.35
福建怡璧路面新材料有限公司		6.00	少数股东增资导致股权被稀释	2022/3/31	增资手续已完成	-1,243,751.92
莆田兆启置业有限公司		51.00	股权转让	2022/8/8	股权转让协议履行完毕	389,736.10
桐庐兆银建设发展有限公司		60.00	少数股东增资导致股权被稀释	2022/12/8	增资手续已完成	1,869.62
桐庐银悦商业发展有限公司	600,000.00	60.00	股权转让	2022/12/14	股权转让协议履行完毕	-2,418,519.05
上海山溪地房地产开发有限公司	575,024,269.25	100.00	股权转让	2022/12/29	股权转让协议履行完毕	300,383,093.87
厦门中星云智能科技有限公司	5,100,000.00	51.00	减资	2022/1/1	定向减资协议达成	28,829.57

（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
成都兆悦欣房地产开发有限公司	49.00%		-3,049,229.02	-3,049,229.02		
福建怡璧路面新材料有限公司	45.00%	9,328,139.39	11,482,942.05	2,154,802.66	参考评估值	

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值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
莆田兆启置业有限公司	49.00%		-374,452.33	-374,452.33		
桐庐兆银建设发展有限公司	20.00%	7,376.79	7,376.79			
桐庐银悦商业发展有限公司						
上海山溪地房地产开发有限公司						
厦门中星云智能科技有限公司						

注1：2022年1月，建发房产子公司重庆兆晟捷房地产开发有限公司将其持有的成都兆悦欣房地产开发有限公司（简称“成都兆悦欣”）100%股权转让给成都润兆欣房地产开发有限公司（简称“成都润兆欣”）。建发房产对成都润兆欣的持股比例为49.00%，因此对于成都兆悦欣的股权处置比例为51.00%。

注2：2022年3月，因其他出资方对福建怡璧路面新材料有限公司（简称“福建怡璧”）增资而导致建发房产对福建怡璧丧失控制权，本次增资已于2022年3月完成工商变更手续。本次因其他出资方增资导致建发房产对福建怡璧的持股比例下降6.00%。

注3：2022年8月，建发房产子公司厦门益悦将其持有的莆田兆启置业有限公司（含厦门兆绮盛房地产开发有限公司）（简称“莆田兆启”）的100%股权转让给厦门益润投资有限公司（简称“厦门益润”）。建发房产对厦门益润的持股比例为49.00%，因此对于莆田兆启的股权处置比例为51.00%。

注4：2022年12月，因其他出资方对桐庐兆银建设发展有限公司（简称“桐庐兆银”）增资而导致建发房产对桐庐兆银丧失控制权，本次增资已于2022年12月完成工商变更手续。本次因其他出资方增资导致建发房产对桐庐兆银的持股比例下降60.00%。

（六） 本年发生的非同一控制下企业合并情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
东山经济技术开发区开投房地产有限公司	2022年6月29日		85.00	购买	2022年6月29日	控制权转移		-17,926,097.23
贵州瑞铭房地产开发有限公司	2022年1月13日		51.00	购买	2022年1月13日	控制权转移		-10,551,750.03
贵州聚合房地产开发有限公司	2022年1月13日		100.00	购买	2022年1月13日	控制权转移		-10,719,546.60
常州融誉置业有限公司	2022年1月19日		75.51	购买	2022年1月19日	控制权转移		-101,850.83
江西恒融晨房地产开发有限公司	2022年8月1日		80.00	购买	2022年8月1日	控制权转移		-25,646,168.46
江西兆玺房地产开发有限公司	2022年9月28日		70.00	购买	2022年9月28日	控制权转移		-25,891,142.64
厦门市五缘水乡酒店有限公司	2022年1月1日		100.00	划拨	2022年1月1日	控制权转移		-44,357,351.87
里奥（厦门）建筑设计有限公司设计	2022年7月21日	17,500,000.00	100.00	购买	2022年7月21日	控制权转移	7,658,674.69	607,316.91
厦门豪亿物业管理有限公司	2022年3月30日	39,140,000.00	100.00	购买	2022年3月30日	控制权转移	25,713,337.20	-4,711,676.25

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	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
福鼎通宝物业管理有限公司	2022年12月15日		51.00	购买	2022年12月15日	控制权转移		
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	2022年8月3日	20,000,000.00	40.00	购买	2022年8月3日	控制权转移		-3,202,080.12
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	2022年4月12日	11,170,000.00	70.00	购买	2022年4月12日	控制权转移	814,247,976.79	-6,808,211.14
建发新胜浆纸有限公司	2022年1月26日	97,372,140.95	70.00	购买	2022年1月26日	控制权转移	1,133,260,219.12	-131,294,458.22
大连良运集团储运有限公司	2022年12月23日	15,287,695.85	51.00	购买	2022年12月23日	控制权转移	28,301.89	-73,681.15

1、合并成本及商誉

合并成本	东山开投	贵州瑞铭	贵州聚合
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值	—	—	—
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	—	—	—

（续上表-1）

合并成本	常州融誉	江西恒融晨	江西兆玺
—现金	—	—	—
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	
合并成本合计	—	—	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-63,031,599.99	—	—
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	63,031,599.99	—	—

（续上表-2）

合并成本	里隽建筑设计	厦门豪亿物业	福鼎通宝物业
—现金	17,500,000.00	39,140,000.00	—
—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	17,500,000.00	39,140,000.00	—
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	5,017,113.46	10,222,797.24	-12,480.01
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	12,482,886.54	28,917,202.76	12,480.01

（续上表-3）

合并成本	京首泰达	厦门凯通	建发新胜	大连良运
—现金	20,000,000.00	11,170,000.00	97,372,140.95	15,287,695.85
—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	20,000,000.00	11,170,000.00	97,372,140.95	15,287,695.85
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	19,719,636.57	9,584,950.07	305,933,943.81	15,287,695.85

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	280,363.43	1,585,049.93	-208,561,802.86	—

注：常州融誉合并成本大于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额最终作为权益性交易，调整资本公积（资本溢价）。

2、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	东山开投		贵州瑞铭		贵州聚合	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	249,592,677.76	249,592,677.76	1,285,322,498.50	1,285,322,498.50	288,594,796.61	288,594,796.61
非流动资产	-	-	-	-	-	-
流动负债	249,592,677.76	249,592,677.76	1,285,322,498.50	1,285,322,498.50	288,594,796.61	288,594,796.61
非流动负债	-	-	-	-	-	-
净资产	-	-	-	-	-	-
减：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
取得的净资产	-	-	-	-	-	-

（续上表1）

项 目	常州福誉		江西恒融晨		江西兆玺	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	28,652.88	28,652.88	989,889,353.37	989,889,353.37	1,457,314,228.99	1,457,314,228.99
非流动资产	768,730,235.30	768,730,235.30	8,177.07	8,177.07	-	-
流动负债	852,233,394.86	852,233,394.86	989,897,530.44	989,897,530.44	1,457,314,228.99	1,457,314,228.99

项 目	常州福誉		江西恒融晨		江西兆玺	
	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
非流动负债	-	-	-	-	-	-
净资产	-83,474,506.68	-83,474,506.68	-	-	-	-
减：少数股东权益	-20,442,906.69	-20,442,906.69	-	-	-	-
取得的净资产	-63,031,599.99	-63,031,599.99	-	-	-	-

（续上表2）

项 目	里隽建筑设计		厦门豪亿物业		福鼎通宝	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	6,442,890.75	6,442,890.75	18,961,314.05	18,961,314.05	1,443,258.95	1,443,258.95
非流动资产	132,211.46	132,211.46	8,539,436.84	2,175,436.84	38,031.72	38,031.72
流动负债	1,557,988.75	1,557,988.75	15,686,953.65	15,686,953.65	1,505,761.28	1,505,761.28
非流动负债	-	-	1,591,000.00	-	-	-
净资产	5,017,113.46	5,017,113.46	10,222,797.24	5,449,797.24	-24,470.61	-24,470.61
减：少数股东权益	-	-	-	-	-11,990.60	-11,990.60
取得的净资产	5,017,113.46	5,017,113.46	10,222,797.24	5,449,797.24	-12,480.01	-12,480.01

（续上表3）

项 目	京首泰达		厦门凯通	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	20,138,810.12	20,138,810.12	240,948,766.40	240,948,766.40
非流动资产	-	-	48,562,462.24	48,562,462.24
流动负债	419,173.55	419,173.55	256,864,459.65	256,864,459.65
非流动负债	-	-	18,953,983.18	18,953,983.18
净资产	19,719,636.57	19,719,636.57	13,692,785.81	13,692,785.81
减：少数股东权益	-	-	4,107,835.74	4,107,835.74
取得的净资产	19,719,636.57	19,719,636.57	9,584,950.07	9,584,950.07

（续上表4）

项 目	建发新胜		大连良运	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	385,426,199.21	385,426,199.21	31,550,907.01	31,550,907.01
非流动资产	900,243,855.78	900,243,855.78	159,703.68	159,703.68
流动负债	613,570,254.21	613,570,254.21	1,734,736.47	1,734,736.47
非流动负债	235,051,309.63	235,051,309.63	-	-
净资产	437,048,491.15	437,048,491.15	29,975,874.22	29,975,874.22
减：少数股东权益	131,114,547.34	131,114,547.34	14,688,178.37	14,688,178.37
取得的净资产	305,933,943.81	305,933,943.81	15,287,695.85	15,287,695.85

（七） 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本集团在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易对归属于母公司所有者权益的影响金额详见附注八、（四十七）及附注八、（五十一）。

八、 合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指2022年1月1日，“年末”指2022年12月31日，“上年”指2021年度，“本年”指2022年度。

（一） 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	1,157,595.70	1,090,744.23
银行存款	94,211,675,662.88	89,800,246,946.62
其他货币资金	8,570,608,285.63	5,680,932,232.66
合 计	102,783,441,544.21	95,482,269,923.51
其中：存放在境外的款项总额	2,845,190,783.99	1,887,108,785.08

注1：其他货币资金系银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金等。

注2：银行存款中不能随时用于支付的存款287,804,135.04元，其他货币资金中不能随时用于支付的存款7,557,480,379.64元，以上合计7,845,284,514.68元在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

注3：截至2022年12月31日，除上述受限外，本集团不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

（二） 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,990,358,623.72	1,978,417,314.59
其中：债务工具投资	554,484,200.00	1,641,637,880.98
权益工具投资	1,435,874,423.72	336,779,433.61
合 计	1,990,358,623.72	1,978,417,314.59

注：权益工具投资主要系本集团持有的上市公司股票，债务工具投资主要系本集团持有的银行理财产品及资产支持证券。

（三） 衍生金融资产

项 目	年末余额	年初余额
期货合约	162,160,071.42	101,200,844.19
远期外汇合约	19,170,639.50	12,233,418.10
期权合约	1,979,061.30	1,465,330.00
套期工具	46,504,110.77	19,687,050.00
合 计	229,813,882.99	134,586,642.29

（四） 应收票据

1、 应收票据分类

种 类	年末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	27,192,698.64	1,496,886.55	25,695,812.09
商业承兑汇票	163,999,170.26	6,889,188.95	157,109,981.31
合 计	191,191,868.90	8,386,075.50	182,805,793.40

（续）

种 类	年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	245,280,607.37	354,416.50	244,926,190.87
商业承兑汇票	98,140,558.95	4,359,024.44	93,781,534.51
合 计	343,421,166.32	4,713,440.94	338,707,725.38

2、 年末本集团不存在已质押的应收票据。

3、 应收票据坏账准备

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	191,191,868.90	100.00	8,386,075.50	4.39
合 计	191,191,868.90	100.00	8,386,075.50	4.39

（续）

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	343,421,166.32	100.00	4,713,440.94	1.37
合 计	343,421,166.32	100.00	4,713,440.94	1.37

（1）本年计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
商业承兑汇票	354,416.50	1,142,470.05				1,496,886.55
银行承兑汇票	4,359,024.44	2,954,182.49			-424,017.98	6,889,188.95
合 计	4,713,440.94	4,096,652.54			-424,017.98	8,386,075.50

4、 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票		7,628,070.23
商业承兑汇票		85,700,746.79
合 计		93,328,817.02

注：用于贴现及背书的银行承兑汇票是由信用等级不高的银行承兑，贴现及背书不影响追索权，票据相关的信用风险和延期付款风险仍没有转移，故未终止确认。

5、 年末因出票人未履约而转为应收账款的票据

种 类	年末转应收账款金额
商业承兑汇票	930,792.00
合 计	930,792.00

（五） 应收账款

1、按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	18,165,060,640.97	12,444,597,150.17

账　龄	年末余额	年初余额
1至2年	1,045,016,901.16	868,607,115.65
2至3年	341,239,939.19	268,102,032.60
3年以上	475,782,043.60	421,358,148.20
小　计	20,027,099,524.92	14,002,664,446.62
减：坏账准备	1,293,905,661.84	858,098,736.83
合　计	18,733,193,863.08	13,144,565,709.79

2、按坏账计提方法分类披露应收账款

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	113,426,868.92	0.57	110,500,279.43	97.42	2,926,589.49
按组合计提坏账准备的应收账款	19,913,672,656.00	99.43	1,183,405,382.41	5.94	18,730,267,273.59
其中：					
组合1	43,627,614.95	0.22			43,627,614.95
组合2	19,870,045,041.05	99.21	1,183,405,382.41	5.96	18,686,639,658.64
合　计	20,027,099,524.92	—	1,293,905,661.84	—	18,733,193,863.08

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	31,658,405.48	0.23	31,658,405.48	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	13,971,006,041.14	99.77	826,440,331.35	5.92	13,144,565,709.79

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
其中：					
组合1	70,220,729.42	0.50			70,220,729.42
组合2	13,900,785,311.72	99.27	826,440,331.35	5.95	13,074,344,980.37
合　计	14,002,664,446.62	—	858,098,736.83	—	13,144,565,709.79

4、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率（%）	计提理由
浙江腾盈进出口有限公司	8,830,388.33	8,830,388.33	100.00	预计无法收回
阳谷祥光铜业有限公司	73,098,618.33	73,098,618.33	100.00	预计无法收回
敦信控股有限公司	10,660,000.00	10,660,000.00	100.00	预计无法收回
厦门豪亿物业管理有限公司	9,755,298.31	6,828,708.82	70.00	预计无法收回
其他零星客户	11,082,563.95	11,082,563.95	100.00	预计无法收回
合　计	113,426,868.92	110,500,279.43	—	—

6、按组合2计提坏账准备的应收账款

账　龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内(含1年)	18,044,250,132.39	90.81	677,937,467.75
1-2年（含2年）	1,039,682,457.75	5.23	85,821,654.47
2-3年（含3年）	329,906,713.10	1.66	103,752,563.26
3年以上	456,205,737.81	2.30	315,893,696.93
合　计	19,870,045,041.05	—	1,183,405,382.41

（续）

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1年以内(含1年)	12,386,347,044.05	89.11	416,557,655.78
1-2年（含2年）	841,065,006.89	6.05	66,017,909.54
2-3年（含3年）	265,521,918.98	1.91	79,544,186.47
3年以上	407,851,341.80	2.93	264,320,579.56
合 计	13,900,785,311.72	—	826,440,331.35

6、本年实际核销的应收账款情况

本年实际核销的应收账款金额为21,355,605.08元。

7、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额4,353,076,956.66元，占应收账款年末余额合计数的比例21.74%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额219,253,580.52元。

8、由金融资产转移而终止确认的应收账款

项 目	终止确认金额	与终止确认相关的利得和损失（损失以“-”填列）
应收账款保理	40,732,348.18	-1,147,052.83
应收账款	2,748,542,476.57	-29,449,707.93
合 计	2,789,274,824.75	-30,596,760.76

（六） 应收款项融资

种 类	年末余额	年初余额
应收票据	767,146,728.73	386,625,217.18
合 计	767,146,728.73	386,625,217.18

注1：不存在客观证据表明本集团应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

注2：年末本集团不存在已质押的应收款项融资。

（七） 预付款项

1、 按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内（含1年）	36,484,131,074.88	98.74	32,835,462,766.36	99.51
1-2年（含2年）	377,039,748.51	1.02	133,866,635.94	0.41
2-3年（含3年）	67,439,546.08	0.18	15,544,925.62	0.05
3年以上	20,891,707.65	0.06	9,756,011.03	0.03
合 计	36,949,502,077.12	100.00	32,994,630,338.95	100.00

注：年末无账龄超过1年且金额重要的预付款项。

2、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

本年欠款方归集的年末余额前五名预付款项汇总金额4,234,162,702.61元，占预付款项年末余额合计数的比例11.46%。

（八） 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收股利	139,050,580.71	13,230,469.21
其他应收款项	67,091,221,059.63	55,286,540,839.37
合 计	67,230,271,640.34	55,299,771,308.58

1、 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）		13,230,469.21
临桂碧桂园房地产开发有限公司	42,650,000.00	
长沙楚茂企业管理有限公司	9,800,000.00	
桐庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	
小计	139,050,580.71	13,230,469.21
减：坏账准备		
合 计	139,050,580.71	13,230,469.21

注：截至本财务报告报出日，临桂碧桂园房地产开发有限公司股利已收回。

2、 其他应收款项

（1） 其他应收款项基本情况

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	43,430,728,261.43	42,154,070,911.83
1至2年	16,785,530,960.43	9,791,125,571.31
2至3年	5,473,300,966.51	2,056,118,918.91
3年以上	2,780,475,263.63	2,014,216,137.83
小 计	68,470,035,452.00	56,015,531,539.88
减：坏账准备	1,378,814,392.37	728,990,700.51
合 计	67,091,221,059.63	55,286,540,839.37

（2） 按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	57,981,642,622.51	47,223,068,130.19
保证金及押金	9,052,535,260.34	7,828,254,660.91
土地熟化投资资金	55,020,000.00	55,020,000.00
应收出口退税	203,068,350.11	122,636,447.07
代收代付款	458,207,496.63	484,796,597.72
涉诉款项	629,273,621.51	252,840,458.01
其他	90,288,100.90	48,915,245.98
小 计	68,470,035,452.00	56,015,531,539.88
减：坏账准备	1,378,814,392.37	728,990,700.51
合 计	67,091,221,059.63	55,286,540,839.37

（3） 其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	167,461,519.15	194,271,016.44	367,258,164.92	728,990,700.51
年初余额在本年：				

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）	
——转入第二阶段	-6,322,239.00	6,322,239.00		
——转入第三阶段	-11,581,836.98	-11,175,000.00	22,756,836.98	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	113,407,184.59	32,238,722.24	512,850,346.86	658,496,253.69
本年转回	1,566,706.20		7,592,588.77	9,159,294.97
本年转销				
本年核销	23,363.86		1,184,172.77	1,207,536.63
其他变动	194,269.77		1,500,000.00	1,694,269.77
年末余额	261,568,827.47	221,656,977.68	895,588,587.22	1,378,814,392.37

（4） 本年实际核销的其他应收款项情况

本年实际核销的其他应收款金额为1,113,373.42元。

（5） 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例（%）	坏账准备
福州汇成佰悦投资有限公司	合作方经营往来款	3,752,494,131.35	2年以内	5.48	3,752,494.13
北京融创建投房地产集团有限公司	合作方经营往来款	2,939,999,020.00	2年以内	4.29	2,939,999.02
上海融创房地产开发集团有限公司	合作方经营往来款	1,960,000,000.00	1年以内	2.86	1,960,000.00
厦门佳沃信投资有限责任公司	合作方经营往来款	1,634,930,400.00	2年以内	2.39	1,634,930.40
珠海华发实业股份有限公司	合作方经营往来款	1,527,771,000.00	1年以内	2.23	1,527,771.00
合 计	—	11,815,194,551.35		17.25	11,815,194.55

（九） 存货

1、 存货分类

项　　目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	321,219,208,155.86	4,982,468,248.68	316,236,739,907.18
开发产品	18,850,081,937.17	1,230,238,538.55	17,619,843,398.62
库存商品	27,220,959,841.34	447,321,307.03	26,773,638,534.31
其中：被套期项目	746,408,241.74		746,408,241.74
原材料	781,645,153.50		781,645,153.50
发出商品	592,178,524.43	6,543,205.30	585,635,319.13
消耗性生物资产	4,278,899.92		4,278,899.92
合同履约成本	60,996,801.29		60,996,801.29
周转材料	11,649,173.57		11,649,173.57
在产品	1,310,283,600.87		1,310,283,600.87
合　　计	370,051,282,087.95	6,666,571,299.56	363,384,710,788.39

（续）

项　　目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	309,067,240,665.20	2,305,673,479.16	306,761,567,186.04
开发产品	16,892,949,571.21	338,351,950.65	16,554,597,620.56
库存商品	24,742,969,028.14	385,583,113.20	24,357,385,914.94
其中：被套期项目	560,246,820.95		560,246,820.95
原材料	30,385,467.17		30,385,467.17
发出商品	361,352,700.92	6,807,565.63	354,545,135.29
消耗性生物资产	4,278,899.92		4,278,899.92
合同履约成本	24,830,327.64		24,830,327.64
周转材料	7,987,047.69		7,987,047.69

项　　目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
在产品			
合　　计	351,131,993,707.89	3,036,416,108.64	348,095,577,599.25

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

2、 存货跌价准备

项　目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	2,305,673,479.16	3,860,062,399.78			1,183,267,630.26	4,982,468,248.68
开发产品	338,351,950.65	1,061,256,059.43	1,183,267,630.26	1,347,743,425.39	4,893,676.40	1,230,238,538.55
库存商品	385,583,113.20	205,022,425.09	2,096,232.86	145,344,837.43	35,626.69	447,321,307.03
发出商品	6,807,565.63	3,939,595.88		4,203,956.21		6,543,205.30
合计	3,036,416,108.64	5,130,280,480.18	1,185,363,863.12	1,497,292,219.03	1,188,196,933.35	6,666,571,299.56

注1：本年开发产品跌价准备其他增加及开发成本跌价准备其他减少系将完工项目由开发成本转入开发产品，开发产品跌价准备其他减少系开发产品转入投资性房地产。

注2：本年库存商品跌价准备其他增加系非同一控制下企业合并取得子公司所致，其他减少系处置子公司所致。

3、 存货年末余额中借款费用资本化情况

截至2022年12月31日，年末存货余额中借款费用资本化金额10,026,898,253.66元。

4、 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
蚌埠·建发旅	2020年	2022年-2023年	14.76	1,193,428,424.22	1,760,333,572.04	—	1,193,428,424.22
北京·璟旅	待定	2025年	49.70	3,495,265,487.44	—	—	3,495,265,487.44
北京·璟和府	2022年	2024年	34.90	3,087,101,209.75	—	—	3,087,101,209.75
北京·望京外三	2021年	2024年	28.55	2,661,425,784.47	3,013,123,418.35	—	2,661,425,784.47
北京·长安和玺	2020年	2023年	46.51	4,631,065,585.33	4,108,073,102.46	—	4,631,065,585.33
成都·观唐映月	2022年	2024年	53.58	4,243,955,601.57	—	—	4,243,955,601.57
成都·蜀岭汇	2015年	2016年-2023年	6.07	388,809,580.63	284,083,182.16	—	388,809,580.63

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
成都 天府养云	2022年	2023年	19.97	1,551,645,377.24	—	—	1,551,645,377.24
成都 央玺	2020年	2023年	66.42	6,602,377,093.08	6,045,013,201.04	—	6,602,377,093.08
成都 央著	2021年	2023年	22.57	2,167,733,822.46	1,931,027,798.38	—	2,167,733,822.46
长沙 建发央著	2018年	2019年-2022年	49.05	—	1,775,439,388.94	—	—
长沙 玖洲观澜	2022年	2024年	25.00	1,380,388,651.36	—	—	1,380,388,651.36
长沙 玖洲和玺	2021年	2024年	25.81	2,093,543,222.02	1,789,348,281.90	—	2,093,543,222.02
长沙 养云	2022年	2025年	35.00	1,842,008,575.36	—	—	1,842,008,575.36
长泰 建发山湖院	2020年	2023年	8.07	381,464,304.52	317,166,925.08	—	381,464,304.52
长泰 建发山外山	2019年	2021年-2022年	9.15	—	90,513,387.91	—	—
长泰 新亭片区 A4 地块项目	待定	待定	待定	610,618.40	—	—	610,618.40
长泰 新亭片区 C3 地块	待定	待定	待定	8,513,612.80	—	—	8,513,612.80
重庆 璟山璞悦	2021年	2026年	21.65	1,245,416,202.22	1,029,638,639.25	—	1,245,416,202.22
重庆 和玺	2021年	2023年	15.95	1,493,190,686.01	1,164,974,497.50	—	1,493,190,686.01
重庆 龙湖壹1号三期	2020年	2021年-2023年	2.96	70,214,653.64	63,315,604.56	15,080,332.66	55,134,298.98
重庆 山屿一期	2019年	2022年	4.87	—	305,125,783.89	—	—
重庆 山屿二期	2019年	2024年	8.99	663,533,434.26	563,769,952.72	61,416,908.91	602,116,525.35
重庆 书香府	2022年	2024年	9.00	336,781,592.82	—	—	336,781,592.82
重庆 玺悦一期	2020年	2022年	7.86	—	724,481,281.91	—	—
重庆 玺悦二期	2020年	2023年	8.12	794,402,246.80	664,155,890.02	77,347,908.62	717,054,338.18
鄂州 红莲半岛	2020年-待定	2023年-待定	50.89	1,037,597,623.80	932,387,102.98	—	1,037,597,623.80
鄂州 红莲东方 6#地二期	待定	待定	0.66	14,737,856.75	14,704,579.03	—	14,737,856.75
鄂州 梁山湖	待定	待定	17.19	766,960,700.26	761,312,900.28	—	766,960,700.26
佛山 和玺园	2021年	2023年	16.16	1,211,431,588.04	981,299,062.60	70,215,904.15	1,141,215,683.89
佛山 建发和悦苑	2020年	2022年	18.66	—	1,605,062,405.26	—	—
佛山 三堂锦园	2021年	2023年	29.71	2,376,694,074.68	2,228,578,333.38	254,451,474.15	2,122,242,600.53
福安 和玺	2022年	2024年	7.16	400,836,932.30	—	—	400,836,932.30
福清 养云	2021年	2024年	9.64	705,193,981.50	575,468,072.36	—	705,193,981.50
福清 养云二期	2021年	2023年	4.13	362,195,119.34	—	—	362,195,119.34
福州 和穗公馆	2021年	2022年	8.95	—	878,834,622.90	—	—
福州 汇成新时代大厦	2019年	2024年	14.79	854,559,021.32	743,742,536.81	—	854,559,021.32
福州 建发铭著	2016年	待定	11.00	983,262,319.34	920,597,700.41	—	983,262,319.34
福州 璟园	2022年	2024年	3.08	282,933,590.50	—	—	282,933,590.50

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
福州 璟云	2021年	2023年	34.26	3,213,996,423.78	2,981,517,396.95	—	3,213,996,423.78
福州 湖山府一期	2021年	2023年	13.20	1,297,629,801.71	1,178,047,849.67	—	1,297,629,801.71
福州 湖山府二期	2021年	2023年	8.70	845,969,915.98	717,459,198.76	—	845,969,915.98
福州 朗云	2022年	2024年	15.11	1,007,800,040.26	—	—	1,007,800,040.26
福州 璟云	2022年	2024年	37.51	784,674,060.99	—	—	784,674,060.99
福州 璟云	2022年	2024年	35.53	3,012,514,710.59	—	—	3,012,514,710.59
福州 外云公馆	2020年	2022年	33.93	—	3,263,118,199.77	—	—
福州 璟品公馆	2021年	2023年	3.18	315,934,515.31	283,701,015.49	—	315,934,515.31
广州 明珠海玺	2021年	2023年	25.42	2,326,493,508.29	2,149,231,397.33	189,231,102.45	2,137,262,405.84
广州 悦璟园	2021年	2024年	17.48	1,174,938,379.77	1,072,765,638.50	—	1,174,938,379.77
贵阳 建发和玺	2021年	2023年	14.99	1,146,451,810.26	699,267,016.66	—	1,146,451,810.26
贵阳 建发央著	2020年	2022年-2023年	13.50	637,507,741.28	930,003,050.45	—	637,507,741.28
贵阳 聚合地块	待定	待定	待定	28,193,541.52	—	—	28,193,541.52
贵阳 书香府	2020年	2024年	25.82	1,436,975,561.18	—	—	1,436,975,561.18
贵州·贵阳白云区BYF11-03-01地块	待定	待定	12.40	534,948,711.57	522,243,594.57	—	534,948,711.57
桂林 睿天颂	2021年	2023年	11.40	1,037,305,057.25	887,573,950.63	—	1,037,305,057.25
桂林 铭泰湖府二期	2019年	2022年	5.62	—	529,385,427.44	—	—
桂林 礼园著	2021年	2023年	4.23	273,388,799.26	193,481,714.19	—	273,388,799.26
杭州 北秀观云	2020年	2022年	25.11	—	2,459,000,825.90	—	—
杭州 睿来雅庭	2021年	2023年	41.11	4,059,488,576.83	3,534,842,631.92	—	4,059,488,576.83
杭州 江华璟云	2022年	2024年	49.22	4,164,272,412.82	—	—	4,164,272,412.82
杭州 璟云	2021年	2023年	16.07	1,414,687,708.34	1,788,011,449.87	—	1,414,687,708.34
杭州 书香印象	2020年	2022年	24.95	—	2,469,987,233.26	—	—
杭州 璟瑞里	2020年	2023年	26.44	2,284,176,299.73	1,965,808,813.49	88,207,421.16	2,195,968,878.57
杭州 桐庐天悦府	2020年	2022年	23.77	—	1,701,586,301.31	—	—
杭州 桐庐璟悦	2020年	2022年	10.74	—	612,898,017.53	—	—
杭州 桐庐悦庐	2021年	2023年	10.01	951,572,107.84	890,811,125.73	—	951,572,107.84
杭州 璟和雅颂	2022年	2024年	26.85	2,341,452,324.27	—	—	2,341,452,324.27
合肥 滨湖听湖	2021年	2024年	39.57	3,452,881,403.15	2,973,179,699.33	4,087,164.65	3,448,794,238.50
合肥 璟悦风华	2020年	2023年	15.11	1,401,279,147.18	1,225,838,730.39	564,233.79	1,400,714,913.39
合肥 璟和府	2021年	2023年	27.37	2,485,646,826.58	2,053,376,876.79	—	2,485,646,826.58
淮安 天玺湾	2021年	2025年	58.76	4,919,166,122.91	4,309,597,311.05	—	4,919,166,122.91
黄石 和玺	2021年	2024年-2025年	29.21	1,538,449,014.12	1,186,741,118.89	—	1,538,449,014.12
济南 玖熙府	2021年	2025年	16.71	1,234,184,884.76	1,043,173,949.12	239,907,858.57	994,276,984.19

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
济南·天玺	2021年	2024年	15.67	926,379,131.87	736,855,567.36	130,942,904.33	795,436,227.54
济南·玺园	2021年	2024年	7.92	732,353,260.41	550,391,225.90	97,842,502.31	634,510,758.10
建瓯·冠平玺悦	2020年	2021年-2023年	5.81	501,181,714.04	392,995,281.10	55,708,123.41	445,473,590.63
建阳·君明里	待定	待定	待定	295,216,488.49	290,390,246.88	—	295,216,488.49
建阳·书香里	2021年	2022年	7.68	—	624,371,656.07	—	—
建阳·望明里	2021年	2023年	8.19	674,034,760.42	545,189,198.09	—	674,034,760.42
江门·和玺	2021年	2023年	14.40	1,349,900,363.50	1,077,436,404.35	49,221,037.08	1,300,679,326.42
江门·蓬江玖云府	2021年	2024年	16.35	1,190,382,820.37	1,057,150,928.96	—	1,190,382,820.37
江门·悦澜山一期	2018年	2020年-2023年	1.56	29,788,753.63	51,869,701.46	—	29,788,753.63
江门·悦澜山二期	2018年	2022年	7.94	—	791,296,103.74	—	—
江阴·润和府	2021年	2024年-2025年	36.22	2,347,687,397.26	2,139,374,184.05	103,872,635.88	2,243,814,761.38
江阴·天玺湾	2021年	2024年	55.23	4,358,882,133.01	3,980,059,073.79	179,441,090.97	4,179,441,042.04
晋江·世茂云城二期	2018年	2023年	9.51	922,492,662.24	839,534,478.69	—	922,492,662.24
九江·八里府	2021年	2023年	9.71	822,429,366.52	689,866,195.80	129,909,574.31	692,519,792.21
连江·江与城花园	2018年	2021年-2024年	12.81	268,009,305.05	450,708,060.53	71,053,406.61	196,955,898.44
连江·书香府	2020年	2021年-2022年	6.14	—	547,777,708.56	—	—
柳州·K地块	待定	待定	待定	78,500,000.00	—	—	78,500,000.00
柳州·君悦明阳	2022年	2022年	7.48	—	604,331,804.65	—	—
柳州·君悦华庭	2020年	2022年	3.00	—	282,903,126.84	—	—
柳州·君悦天成	2020年	2022年	4.47	—	423,815,471.46	—	—
柳州·君悦天御	2020年	2022年	5.71	—	456,448,158.80	—	—
柳州·随装代建项目	待定	待定	待定	—	1,568,649.94	—	—
柳州·雅龙府	2021年	2023年	8.10	762,396,711.92	585,105,412.82	—	762,396,711.92
柳州·山水间一期	2020年	2022年	10.98	—	789,872,178.36	—	—
柳州·山水间二期	待定	待定	待定	236,566,072.67	232,630,329.15	—	236,566,072.67
柳州·山水间三期	2020年	2023年	4.82	370,329,960.40	259,286,816.25	—	370,329,960.40
柳州·社湾村城中村改造项目	待定	待定	待定	50,000,000.00	50,000,000.00	—	50,000,000.00
柳州·裕埠项目一期	待定	待定	待定	1,098,757.77	1,221,378.39	—	1,098,757.77
六安·玖熙府	2021年	2023年	15.40	1,284,480,999.04	1,090,854,797.89	56,326,419.32	1,228,154,579.72
龙岩·和鸣	2021年	2024年	10.63	976,536,882.20	902,985,481.37	—	976,536,882.20
龙岩·玉墅	2021年	2022年	12.29	—	1,120,187,881.04	—	—
龙岩·云著	2021年	2023年	24.40	2,196,977,019.65	1,957,508,882.54	69,570,225.44	2,127,406,794.21
龙岩·海平玉著	2021年	2023年	9.82	794,981,777.29	636,711,069.89	—	794,981,777.29
南京·首府和玺	2021年	2024年	12.12	985,024,548.75	678,056,402.57	—	985,024,548.75

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
南昌·麒悦大境	2021年	2024年	19.94	1,765,298,394.03	1,520,447,800.86	—	1,765,298,394.03
南昌·麒悦府	2021年	2024年	19.92	1,629,761,839.61	1,431,548,340.18	5,292,063.16	1,624,469,776.45
南昌·锦云	2022年	2024年	20.00	1,509,221,043.59	—	—	1,509,221,043.59
南昌·时代天际(商业)	2021年	2025年	11.65	362,364,087.29	282,064,781.23	—	362,364,087.29
南昌·时代天悦	2020年	2022年	10.62	—	788,366,034.76	—	—
南昌·四季光年	2021年	2024年	6.85	552,608,839.53	455,507,843.10	—	552,608,839.53
南昌·西岸春风	2020年	2022年	11.01	—	980,611,118.30	—	—
南昌·缔云	2022年	2024年	14.44	1,098,165,733.54	—	—	1,098,165,733.54
南昌·悦玺府	待定	待定	11.32	642,634,840.55	643,526,157.98	—	642,634,840.55
南昌·悦玺台	2021年	2023年	11.30	860,254,810.04	776,544,319.99	37,425,195.90	822,829,614.14
南昌·悦锦府	2022年	2024年	7.90	539,084,596.49	—	—	539,084,596.49
南昌·云玺台	2020年	2022年-2023年	12.34	524,710,301.65	965,365,053.41	13,807,005.71	510,903,295.94
南京·国誉江来府	2021年	2023年	21.64	1,785,652,871.24	1,612,892,586.34	8,038,437.83	1,777,614,433.41
南京·和章府	2021年	2023年	10.62	888,448,481.19	741,838,191.28	141,613,378.25	746,835,102.94
南京·和著府	2021年	2023年	20.11	1,764,480,116.99	1,499,590,704.65	32,189,247.61	1,732,290,869.38
南京·珺和府	2020年	2022年	39.00	—	3,346,669,740.49	—	—
南京·云启雅居一期	2020年	2022年	18.09	—	1,788,726,379.17	—	—
南京·云启雅居二期	2020年	2023年	14.43	1,263,656,400.00	971,050,343.40	—	1,263,656,400.00
南京·云樾观山府	2021年	2023年	45.56	4,285,593,267.04	4,084,490,164.97	11,782,938.28	4,273,810,328.76
南宁·北大线廷	2020年	2021年-2023年	12.86	859,207,594.23	970,664,477.50	—	859,207,594.23
南宁·和鸣	2021年	2024年	10.77	938,171,853.59	796,211,698.24	247,497,255.53	690,674,598.06
南宁·和玺	2021年	2023年	37.48	835,900,334.30	708,723,224.27	55,377,154.26	780,523,180.04
南宁·和悦	2021年	2024年	10.77	705,515,756.22	641,505,869.72	—	705,515,756.22
南宁·建发汉玺	2020年	2022年-2023年	35.12	1,732,213,010.22	3,094,241,848.96	—	1,732,213,010.22
南宁·建发央玺	2019年	2021年-2022年	40.89	—	2,304,895,252.73	—	—
南宁·联发翠境二期	2020年	2022年-2023年	13.20	149,955,036.07	907,924,162.88	—	149,955,036.07
南宁·央著	2020年	2023年	10.90	1,122,385,522.24	1,103,224,447.76	143,692,151.56	978,693,370.68
南宁·缔云	2022年	2024年	9.69	747,908,987.96	—	—	747,908,987.96
南平·建阳和鸣	2020年	2022年	8.25	—	666,499,849.75	—	—
南平·建阳和玺	2020年	2022年	7.90	—	600,922,180.00	—	—
南通·阅珑园	2021年	2023年	37.53	2,317,585,382.21	2,017,143,950.42	327,087,345.51	1,990,498,036.70
南通·湖悦湾	2021年	2023年	22.40	1,936,707,952.64	1,631,036,965.42	—	1,936,707,952.64
宁波·春江悦	2021年	2023年	39.87	3,953,509,657.32	3,607,850,513.24	—	3,953,509,657.32
宁波·缔云	2022年	2024年	40.23	3,363,014,962.49	—	—	3,363,014,962.49
宁波·海云府	2021年	2023年	17.00	1,605,842,259.55	1,512,539,615.38	—	1,605,842,259.55

厦门建发集团有限公司　　2022 年度财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
宁德 和玺	2020 年	2022 年	19.60	-	1,687,897,999.65	-	-
宁德 时代璟城	2021 年	2024 年	16.93	1,361,010,061.71	1,208,709,279.08	-	1,361,010,061.71
宁德 书香府邸	2022 年	2024 年	20.44	1,571,920,821.02	79,207.92	-	1,571,920,821.02
宁德 天行锦云	2021 年	2023 年	16.24	1,614,340,701.64	1,323,786,411.47	-	1,614,340,701.64
莆田 和鸣兰庭	2020 年	2023 年	15.90	1,569,617,286.78	1,373,831,759.86	33,813,783.57	1,535,803,503.21
莆田 玖华府	2022 年	2024 年	7.98	619,380,294.82	-	-	619,380,294.82
莆田 君锦天玺二期	2020 年	2022 年	14.18	-	1,273,452,762.84	-	-
莆田 锦云	待定	待定	待定	412,080,240.00	-	-	412,080,240.00
莆田 建龙府	2019 年	2021 年-2022 年	20.83	-	1,912,616,310.61	-	-
莆田 书香府	2022 年	2024 年	27.67	2,374,908,067.30	3,238,438.66	-	2,374,908,067.30
莆田 文献首府	2021 年	2023 年	30.50	3,043,030,651.45	2,655,928,858.51	-	3,043,030,651.45
莆田 文著	2021 年	2023 年	12.34	1,151,495,220.62	919,089,902.78	-	1,151,495,220.62
莆田 德悦公馆	2022 年	2024 年	11.20	983,268,251.94	-	-	983,268,251.94
莆田 仙游悦鸣苑	2021 年	2023 年	4.38	388,157,327.48	329,399,298.92	-	388,157,327.48
莆田 榕泰海	2020 年	2022 年	12.33	-	1,134,965,736.96	-	-
莆田 玉湖天境	2021 年	2024 年	8.67	817,489,099.86	691,393,135.46	-	817,489,099.86
泉州 鼎峯之光	2021 年	2023 年	5.73	503,017,414.59	364,880,491.83	-	503,017,414.59
泉州 和著	2022 年	2025 年	26.18	2,225,313,011.16	-	-	2,225,313,011.16
泉州 鲤城德院	2021 年	2023 年	7.83	716,813,244.31	511,795,242.80	-	716,813,244.31
泉州 绿建产业园	待定	待定	待定	2,509,350.62	-	-	2,509,350.62
泉州 商贸锦云	2022 年	2024 年	11.11	649,467,314.70	-	-	649,467,314.70
泉州 商贸映月	2021 年	2023 年	25.13	2,482,081,408.86	2,029,972,129.30	-	2,482,081,408.86
泉州 石狮央庭	2021 年	2023 年	4.85	436,049,661.31	339,014,408.34	-	436,049,661.31
泉州 石狮悦著	2020 年	2022 年-2023 年	10.28	186,691,355.50	767,133,043.47	-	186,691,355.50
泉州 永春泊月	2020 年	2023 年	37.98	1,002,263,883.59	867,771,815.82	-	1,002,263,883.59
厦门 592JN10B_BZH（B 地块）	2021 年	2023 年	15.38	-	502,285,696.08	-	-
厦门 海沧和玺	2020 年	2022 年	31.54	-	3,177,054,648.46	-	-
厦门 和著	2020 年	2022 年	30.32	-	2,869,881,482.43	-	-
厦门 湖畔九境	2022 年	2025 年	43.71	4,089,106,510.12	-	-	4,089,106,510.12
厦门 嘉和府	2020 年	2022 年	31.05	-	3,011,021,907.06	-	-
厦门 君锦学府	2021 年	2023 年	18.97	1,821,112,866.75	1,655,766,762.62	-	1,821,112,866.75
厦门 锦明长晖	2021 年	2024 年	52.83	5,241,645,270.71	4,790,800,804.30	-	5,241,645,270.71
厦门 锦云	2020 年	2024 年	47.05	4,541,684,307.53	4,155,652,162.53	-	4,541,684,307.53
厦门 安里云庐	2021 年	2024 年	35.15	3,294,305,450.46	2,936,491,367.26	-	3,294,305,450.46

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
厦门 时代天境	2020年	2022年	11.13	-	1,057,007,449.22	-	-
厦门 书香府邸	2020年	2022年	25.60	-	2,316,172,446.87	-	-
厦门 书香泊月	2022年	2024年	13.21	1,118,785,499.77	980,000,000.00	-	1,118,785,499.77
厦门 海翔	2020年	2023年	22.07	2,273,482,800.09	1,991,540,634.27	-	2,273,482,800.09
厦门 文澜春晓	2022年	2024年	23.73	2,051,192,001.09	1,730,000,000.00	-	2,051,192,001.09
厦门 五缘都悦	2022年	2024年	28.76	2,682,560,971.56	-	-	2,682,560,971.56
厦门 五缘樾月	2021年	2024年	62.91	5,716,705,883.88	5,704,891,866.41	-	5,716,705,883.88
厦门 五缘海玺	2021年	2024年	31.94	3,088,487,197.23	2,856,924,386.49	-	3,088,487,197.23
厦门 五缘映月	2020年	2022年	33.62	-	3,149,855,908.67	-	-
厦门 养云	2020年	2022年	100.06	-	9,621,425,257.88	-	-
厦门 壹里	2022年	2024年	37.75	3,547,071,449.34	-	-	3,547,071,449.34
厦门 悦府	2021年	2023年	37.78	768,879,943.67	655,225,344.51	-	768,879,943.67
厦门 悦海湾	2022年	2024年	13.73	1,173,468,724.21	-	-	1,173,468,724.21
厦门 翠华府	2021年	2023年	31.80	2,991,823,481.53	2,809,012,304.97	131,706,178.49	2,860,117,303.04
厦门 翠缘	2022年	2024年	8.67	795,847,935.61	-	-	795,847,935.61
上海 古美华庭	2022年	2026年	41.00	2,894,183,536.43	-	-	2,894,183,536.43
上海 观园府	2022年	2026年	44.00	2,528,983,154.56	-	-	2,528,983,154.56
上海 光合梁园	2022年	2024年	28.15	2,286,751,932.02	-	-	2,286,751,932.02
上海 和玺	2021年	2023年	10.41	930,476,099.69	750,543,643.25	-	930,476,099.69
上海 建发名苑	2019年	2021年-2022年	29.68	-	1,481,826,651.78	-	-
上海 瑞欣	2023年	2025年	72.00	5,200,252,273.58	-	-	5,200,252,273.58
上海 浦上湾	2020年	2022年	14.08	-	1,588,745,733.30	-	-
上海 芳间望	2021年	2023年	80.00	7,490,815,387.54	7,029,723,672.15	-	7,490,815,387.54
上海 熙和府	2021年	2026年	35.15	2,615,387,734.51	3,174,783.96	-	2,615,387,734.51
上海 云锦湾	2020年	2022年	34.44	-	3,254,776,179.40	-	-
上饶 央著	2021年	2023年	12.59	1,002,540,236.68	784,415,012.38	-	1,002,540,236.68
上饶 瑞悦府	2021年	2023年	6.43	424,399,300.82	353,848,574.32	-	424,399,300.82
绍兴 紫颂和鸣	2021年	2023年	31.22	2,795,082,251.65	2,469,664,116.27	-	2,795,082,251.65
深圳 联发梁著雅居	2022年	2024年	19.78	1,189,665,034.05	-	-	1,189,665,034.05
深圳 天境雅居	2021年	2023年	32.28	2,909,144,778.38	2,854,404,010.26	864,211.84	2,908,280,566.54
深圳 悦尚居	2020年	2024年	20.56	1,537,575,651.73	1,442,062,661.68	-	1,537,575,651.73
苏州 凤起和鸣雅苑	2020年	2022年-2023年	33.77	1,584,152,395.26	3,071,539,090.18	-	1,584,152,395.26
苏州 锦月华庭	待定	待定	待定	1,613,556,800.00	-	-	1,613,556,800.00
苏州 锦云湾庭	2022年	2025年	47.71	3,786,914,875.35	-	-	3,786,914,875.35
苏州 紫颂	2018年	2022年	26.69	-	2,565,583,965.01	-	-

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
苏州·云锦湾	2021年	2023年	37.84	1,123,475,867.78	883,987,850.50	—	1,123,475,867.78
宿迁·宸裕府	2021年	2023年-2024年	41.08	3,817,619,030.36	3,610,336,829.45	288,222,898.10	3,529,396,132.26
宿迁·长璟湾	2021年	2023年-2024年	36.67	2,792,628,843.72	2,532,382,998.35	481,508,874.55	2,311,119,969.17
台州·玖珑和玺	2021年	2023年	8.22	782,998,859.57	673,703,217.02	—	782,998,859.57
天津·锦里二期	2019年	2022年	12.21	—	1,121,134,642.42	—	—
天津·荣颂庭院	2017年	2022年	29.52	—	2,820,936,644.52	—	—
温州·立澜府即	2021年	2023年	17.07	1,564,574,752.42	1,404,115,031.95	79,356,817.11	1,485,217,935.31
无锡·金玥湾	2020年	2022年-2023年	27.01	1,091,652,715.55	2,192,693,009.80	—	1,091,652,715.55
无锡·翰学和鸣	2021年	2023年	37.85	3,741,481,775.37	3,292,405,949.20	—	3,741,481,775.37
无锡·泊月湾	2020年	2021年-2022年	32.85	—	2,460,225,767.91	—	—
无锡·上院	2020年	2022年-2023年	47.88	2,283,572,653.39	4,252,596,149.85	82,160,404.31	2,201,412,249.08
武汉·玺悦	2019年	2021-2022年	20.51	—	437,457,115.17	—	—
武汉·领悦府	2021年	2023年	14.62	1,421,391,577.79	1,197,692,828.80	241,205,495.14	1,180,186,082.65
武汉·悦府	2021年	2023年	8.28	635,472,337.69	581,255,121.45	—	635,472,337.69
武汉·云璟一期	2020年	2022年	10.77	—	890,230,706.14	—	—
武汉·云璟二期	2020年	2023年	10.47	870,707,296.82	708,731,052.79	120,821,514.70	749,885,782.12
武夷山·立澜府	2021年	2023年	9.84	881,808,431.73	655,062,050.02	—	881,808,431.73
西安·悦泰山	2022年	2024年	4.36	310,942,720.05	—	—	310,942,720.05
悉尼·71 Windsor Road	尚未动工，本年已出售	待定	待定	—	60,171,697.66	—	—
悉尼·首府三期	待定	待定	4.40	93,199,856.62	93,199,856.62	—	93,199,856.62
悉尼·首府二期	2021年	待定	2.89	161,592,616.31	99,086,381.65	—	161,592,616.31
悉尼·西南地块	待定	待定	141.41	1,200,287,301.52	1,166,092,403.58	—	1,200,287,301.52
悉尼·中央公园	待定	待定	15.63	355,638,673.50	351,259,878.50	—	355,638,673.50
南通·书香府	2021年	2022年	10.19	—	840,327,996.76	—	—
南通·墨韵府	2022年	2024年	11.00	646,761,531.34	—	—	646,761,531.34
新余·永联状元府（东区）	2021年	2022年	6.64	—	424,166,825.58	—	—
新余·永联状元府（西区）	2020年	2023年	9.41	912,686,912.45	685,704,770.89	—	912,686,912.45
徐州·翠屏风华	2021年	2023年	11.61	995,702,483.76	860,747,919.99	25,418,253.63	970,284,230.13
徐州·和玺	2021年	2024年	17.16	1,371,162,468.65	1,172,343,363.56	—	1,371,162,468.65
宜兴·和玺	2021年	2023年	24.57	2,261,566,298.30	1,985,129,220.83	67,057,644.52	2,194,508,653.78
益阳·玖著	2021年	2023年-2024年	23.70	1,484,866,555.00	1,160,858,727.74	—	1,484,866,555.00
永泰·世外桃源	2018年	2019年-2023年	11.40	375,933,181.09	296,907,054.96	—	375,933,181.09

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
云溪·云玺	2022年	2024年	7.05	413,270,827.36	-	-	413,270,827.36
张家港·和玺	2020年	2022年-2023年	28.86	1,375,185,941.38	2,466,500,977.28	-	1,375,185,941.38
张家港·海玥湾	2020年	2021年-2023年	20.49	1,144,619,983.66	1,443,138,936.69	-	1,144,619,983.66
漳浦·建发玺院	2020年	2021年-2024年	17.28	689,102,809.24	1,134,826,536.64	-	689,102,809.24
漳州·东山玺悦	2022年	2024年	8.38	460,255,032.03	-	-	460,255,032.03
漳州·和玺	2021年	2024年	3.08	272,549,714.69	-	-	272,549,714.69
漳州·和园	2022年	2024年	10.53	726,489,604.44	615,228,443.16	-	726,489,604.44
漳州·和著	2020年	2022年	7.94	-	725,102,352.79	-	-
漳州·建发央誉	2019年	2022年	15.52	-	1,495,259,962.80	-	-
漳州·角美和悦	2021年	2024年	12.86	1,234,910,080.50	1,010,209,266.22	-	1,234,910,080.50
漳州·香槟西湖南区	2021年	2023年	4.46	379,546,950.10	312,109,559.43	-	379,546,950.10
漳州·香槟西湖北区	2021年	2023年	8.44	719,006,107.37	617,317,359.92	-	719,006,107.37
漳州·联发香槟壹号一期	2020年	2022年	8.26	-	653,892,923.34	-	-
漳州·联发香槟壹号二期	2020年	2023年	12.42	1,240,036,082.27	1,079,773,752.23	34,827,252.51	1,205,208,829.76
漳州·绿云	2022年	2025年	18.85	1,473,345,552.39	-	-	1,473,345,552.39
漳州·西湖观澜	2021年	2023年	7.81	756,237,792.61	594,349,791.69	-	756,237,792.61
漳州·西湖泊月	2021年	2025年	8.22	471,543,181.36	-	-	471,543,181.36
漳州·央三	2021年	2024年	11.10	930,386,431.91	-	-	930,386,431.91
漳州·映月	2021年	2024年	3.73	341,999,147.37	-	-	341,999,147.37
漳州·云溪南湖印	2020年	2021年-2023年	14.78	1,158,321,472.62	971,942,129.94	-	1,158,321,472.62
漳州·漳浦旌泰映月	2021年	2023年	3.57	279,829,447.76	175,061,184.27	-	279,829,447.76
漳州·智能制造产业园一期	2022年	2024年	0.95	20,720,626.06	-	-	20,720,626.06
漳州·智能制造产业园二期	待定	待定	1.54	14,019,465.46	-	-	14,019,465.46
漳州·智能制造产业园三期	待定	待定	0.99	9,073,465.31	-	-	9,073,465.31
珠海·建发央璟	2019年	2022年	20.83	-	2,032,213,545.53	-	-
珠海·建发悦玺	2018年	2022年-2023年	19.29	1,426,259,718.89	1,933,678,527.53	427,304,517.84	998,955,201.06
旅游·央誉	2020年	2023年-2026年	80.00	3,861,084,839.14	3,244,752,479.22	-	3,861,084,839.14
漳厦·央三	2020年	2022年	5.91	-	501,110,681.83	-	-
合计	/	/	5,382.99	321,219,208,155.86	309,067,240,665.20	4,982,468,248.68	316,236,739,907.18

5、 开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
蚌埠 建发旅	2022年-2023年	-	919,844,870.06	794,898,471.26	124,946,398.80	-
常熟 尚建旅	2021年	897,507,138.72	-	694,797,709.54	202,709,429.18	42,499,667.21
成都 建发金沙里	2012年	5,778,015.58	3,861,657.56	-	9,639,673.14	2,785,709.27
成都 建发铂城醫尚	2016年-2017年	30,488,653.24	-	24,772,160.26	5,716,492.98	-
成都 建发醫尚国际	2016年-2017年	27,340,480.30	-	5,398,585.02	21,941,895.28	-
成都 建发中央醫尚	2014年	13,983,830.13	658,434.00	6,904,832.52	7,737,431.61	-
成都 棕屿汇	2016年-2023年	290,855,188.07	-	171,602,725.59	119,252,462.48	3,589,896.01
成都 干岛国际	2012年-2021年	44,181,381.01	-	9,278,330.68	34,903,050.33	-
成都 天府醫尚	2011-2012年	1,878,739.58	-	1,878,739.58	-	-
长沙 汇金国际	2012年-2013年	12,067,660.00	-	12,067,660.00	-	-
长沙 建发美地	2019年	2,160,784.56	0.02	2,160,784.58	-	-
长沙 建发央玺	2019年	25,481,778.35	-	25,481,778.35	-	-
长沙 建发央著	2019年-2022年	117,713,286.92	1,818,518,327.54	1,742,170,280.25	194,061,334.21	8,959,865.26
长沙 建发中央公园	2018年	-	2,160,784.56	-	2,160,784.56	-
长春 建发山外山	2018年-2023年	130,352,834.31	362,154,258.41	310,203,860.10	182,303,232.62	-
重庆 公园里	2018年	13,522,133.43	-	6,246,218.52	7,275,914.91	2,451,429.47
重庆 嘉园一期	2011年	67,503.11	-	-	67,503.11	22,812.50
重庆 君领西城	2021年	68,193,030.23	-16,472,992.77	7,113,687.50	44,606,349.96	4,695,728.70
重庆 峻青	2015年	15,095,724.76	-	7,302,327.06	7,793,397.70	3,814,152.89
重庆 龙洲湾1号一期	2019年	91,376,587.62	27,552,589.46	40,524,273.51	78,404,903.57	12,769,345.67
重庆 龙洲湾1号二期	2021年	69,623,382.10	18,006,823.53	40,274,567.43	47,355,638.20	320,146.74
重庆 龙洲湾1号三期	2021年-2023年	54,425,915.20	26,872,028.26	67,980,363.21	13,317,580.25	1,969,767.33
重庆 山屿一期	2022年	-	486,558,643.34	295,684,831.96	190,873,811.38	45,168,393.89
重庆 西城首府一期	2020年	56,729,246.23	-3,839,277.12	4,743,210.19	48,146,758.92	6,868,214.31
重庆 西城首府二期	2021年	46,436,414.23	-5,476,672.94	2,332,267.17	38,627,474.12	2,673,699.96
重庆 玺悦一期	2022年	-	786,342,288.35	746,644,121.99	39,698,166.36	2,729,007.47
重庆 欣悦一期	2017年	21,162,607.21	-	5,591,466.80	15,571,140.41	5,545,298.92
重庆 欣悦二期	2018年-2019年	35,936,245.66	983,041.46	3,405,021.14	33,514,265.98	8,372,806.52
鄂州 红星东方3号地	2018年	47,788,395.64	-4,708,146.46	27,173,318.36	15,906,930.82	-
鄂州 红星东方4号地	2020年	13,770,430.73	4,070,482.91	935,142.82	16,905,770.82	-
鄂州 红韵天	2020年	82,538,709.11	-8,540,552.60	20,714,009.14	53,284,147.37	-
佛山 建发和鸣苑	2022年	-	1,925,714,406.54	1,840,532,734.67	85,181,671.87	-
福州 和穗公馆	2022年	-	991,353,545.66	991,353,545.66	-	-
福州 建发领域新苑	2020年	14,988,177.70	50,170.94	1,213,393.14	13,774,955.50	-

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
福州 建发塔罗湾	2021年	254,381,167.30	275,100.04	161,984,530.11	92,671,737.23	51,370,589.79
福州 建发央玺	2019年	103,816,796.82	—	55,424,676.14	48,392,120.68	—
福州 建发央著	2020年	103,914,546.68	—	44,080,099.87	59,834,446.81	—
福州 领寓	2013年-2017年	48,225,665.44	1,212,182.94	23,659,033.87	25,778,814.51	14,458,602.93
福州 外三公馆	2022年	—	3,676,074,977.19	3,660,846,384.07	15,228,593.12	—
福州 首玺	2019年	2,360,001.95	—	2,360,001.95	—	—
福州 首悦滨江	2017年	811,505.84	—	—	811,505.84	—
福州 首悦华府	2020年	23,468,343.20	—	559,060.22	22,909,282.98	—
福州 首悦华庭	2019年-2020年	3,122,322.15	—	3,122,322.15	—	—
福州 振塔华府	2018年	18,043,772.84	-822,593.42	4,301,179.42	12,920,000.00	—
广州 建发央玺	2021年	2,776,058,078.82	—	1,050,115,903.18	1,725,942,175.64	104,449,467.16
贵阳 建发央著	2022年-2023年	—	576,743,326.08	556,139,210.06	20,604,116.02	—
桂林 联发铭景	2018年	103,752,551.59	12,902,017.59	—	116,654,569.18	—
桂林 联发铭景二期	2013年-2015年	415,381.02	—	155,660.78	259,720.24	—
桂林 联发铭景三期	2013年-2015年	311,321.24	389,151.55	622,642.48	77,830.31	—
桂林 联发悦麓府一期	2020年	20,350.61	—	20,350.61	—	—
桂林 联发悦麓府二期	2021年	19,910,278.75	826,984.12	7,087,262.87	13,650,000.00	—
桂林 铭景御府一期	2021年	19,214,952.57	3,234,715.66	18,466,087.10	3,983,581.13	—
桂林 铭景悦府二期	2017年-2018年	160,000.00	—	160,000.00	—	—
桂林 铭景御府二期	2022年	—	562,329,935.38	551,133,454.15	11,196,481.23	—
桂林 铭山湖	2017年	11,320,000.59	—	900,000.59	10,420,000.00	—
杭州 北秀观云	2022年	—	2,511,273,566.76	2,393,093,057.50	118,180,509.26	—
杭州 麒悦大境	2021年	102,370,854.73	2,873,256.22	37,539,483.03	67,703,627.92	—
杭州 麒悦玉璟	2020年	21,753,499.27	-4,591,001.94	-5,487,502.67	22,650,000.00	—
杭州 平香印象	2022年	—	2,633,935,418.06	2,592,613,325.12	41,322,092.94	—
杭州 钱塘天悦府	2022年	—	2,517,627,041.36	2,517,627,041.36	—	—
杭州 云锦天章	2020年	77,164,503.57	3,823,844.99	-9,838,743.09	90,827,091.65	—
杭州 紫锦台	2020年-2021年	62,875,662.75	14,967,181.57	35,475,272.70	42,367,571.62	—
合肥 振发府	2019年-2021年	6,813,515.48	—	5,067,151.95	1,746,363.53	—
建瓯 建发玺悦	2020年	20,132,451.34	—	19,428,479.94	703,971.40	—
建瓯 冠平玺悦	2021年-2023年	170,654,170.21	5,525,462.96	131,987,171.80	44,192,461.37	—
建阳 建发书香里	2022年	—	841,629,094.13	738,442,233.75	103,186,860.38	—
建阳 建发央著	2020年	20,475,112.92	995,352.43	21,304,012.44	166,452.91	—
建阳 建发悦城	2014年-2017年	11,960,410.93	31,809.38	11,992,220.31	—	—
江门 悦澜山一期	2020年-2023年	197,162,623.76	149,650,292.70	215,033,072.79	131,779,843.67	54,813,974.80

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
江门· 悦澜山二期	2022年	—	794,324,709.25	340,577,925.95	453,746,783.30	141,643,602.42
晋江· 世茂云城一期	2021年	99,210,461.35	5,987,564.82	26,801,392.79	78,396,633.38	—
九江· 君悦湖	2021年	104,967,343.08	23,021,185.49	39,351,359.78	88,637,168.79	—
九江· 君悦江山	2021年	50,554,986.31	36,398,238.31	44,953,850.39	41,999,374.23	—
九江· 柳阳府	2020年-2021年	1,075,598.09	31,732,001.62	32,252,693.64	554,906.07	—
连江· 建发江与城花园	2021年-2023年	431,748,974.62	265,658,098.87	110,081,298.69	587,325,774.80	100,025,892.23
连江· 建发领墅	2018年	517,530.88	—	517,530.88	—	—
连江· 书香府	2021年-2022年	49,860,042.12	665,331,185.65	578,245,422.79	136,945,804.98	—
连江· 书香里	2021年	59,618,531.14	—	45,167,607.06	14,450,924.08	6,224,357.10
柳州· 柳江壹号	2020年	8,521,830.99	—	1,318,602.99	7,203,228.00	—
柳州· 君悦朝阳	2022年	—	747,857,669.86	682,630,715.66	65,226,954.20	3,472,441.03
柳州· 君悦华庭	2022年	—	299,725,705.11	282,483,708.05	17,241,997.06	7,162,196.41
柳州· 君悦兰亭	2020年	39,907,302.41	7,581,147.03	10,512,453.31	36,975,996.13	—
柳州· 君悦天成	2022年	—	446,561,654.32	439,469,754.12	7,091,900.20	841,067.08
柳州· 君悦天御	2022年	—	570,931,443.85	508,602,763.78	62,328,680.07	—
柳州· 联发君悦	2018年	16,477,614.28	—	1,585,797.08	14,891,817.20	—
柳州· 柳雅府	2018年	5,260,006.17	—	980,006.17	4,280,000.00	—
柳州· 荣君府	2017年	6,699,999.87	—	659,999.87	6,040,000.00	—
柳州· 山水间一期	2022年	—	1,097,803,934.44	503,612,216.31	594,191,718.13	522,850.03
龙岩· 建发龙湖	2014年-2017年	5,937,138.73	—	5,937,138.73	—	—
龙岩· 建发首府	2019年-2020年	778,634.16	7.50	778,641.66	—	—
龙岩· 建发央湖	2016年	—	—	—	—	—
龙岩· 尚悦居	2019年	4,651,981.48	2,326,241.59	3,382,148.63	3,596,074.44	—
龙岩· 玉珠	2022年	—	1,301,736,007.23	1,174,312,742.67	127,423,264.56	—
龙岩· 映象	2021年	—	—	—	—	—
南昌· 君澜天地	2018年	4,944,902.69	—	-1,091,605.56	6,036,508.25	—
南昌· 君领朝阳	2014-2016年	1,979,991.65	—	1,979,991.65	—	—
南昌· 君悦朝阳	2013-2015年	1,800,000.00	—	1,760,000.00	40,000.00	—
南昌· 君悦湖	2014-2015年	2,507,708.16	—	1,697,708.16	810,000.00	—
南昌· 君悦华庭	2017年	17,150,000.00	—	400,000.00	16,750,000.00	—
南昌· 联发广场	2011-2012年	13,132,013.71	—	—	13,132,013.71	—
南昌· 时代天骄	2021年	23,395,107.81	-592,242.53	1,032,321.76	21,770,543.52	—
南昌· 时代天际(存车)	2018年	110,092,136.34	—	63,901.29	110,028,235.05	—
南昌· 时代天境	2019年	35,633,255.42	—	-306,890.06	35,940,145.48	—
南昌· 时代天悦	2022年	—	1,062,484,884.33	—	1,062,484,884.33	59,303,110.56

厦门建发集团有限公司　　2022年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
南昌·西岸春风	2022年	—	1,101,280,526.48	1,071,672,989.07	29,607,537.41	96,618.93
南昌·云玺台	2022年-2023年	—	761,748,089.53	230,769,294.10	530,978,795.43	—
南京·翡翠方山	2020年	419,249,138.98	-13,734,155.95	378,697,541.42	26,817,441.61	728,777.33
南京·珺和府	2022年	—	3,836,135,927.77	3,793,523,117.67	42,612,810.10	—
南京·南湖园	2021年	82,557,831.76	—	21,462,728.27	61,095,103.49	13,079,228.76
南京·云启雅居一期	2022年	—	1,808,746,853.80	1,325,821,981.17	482,924,872.63	36,007,115.98
南宁·北大资源	2021年-2023年	234,614,412.06	508,218,658.18	654,664,322.00	88,168,748.24	—
南宁·建发观玺	2022年-2023年	—	1,876,496,664.65	1,525,093,068.79	351,403,595.86	—
南宁·建发央玺	2021年-2022年	119,310,288.62	2,576,656,663.49	2,231,104,519.95	464,862,432.16	30,888,834.92
南宁·香澜	2016-2019年	43,854,002.27	-3,660,409.28	10,910,653.87	29,282,939.12	—
南宁·联发君悦	2020年	7,219,352.90	1,661,246.38	2,930,599.28	5,950,000.00	—
南宁·联发翠境一期	2021年	148,658,689.88	13,388,948.83	51,468,528.60	110,779,110.11	1,402,602.25
南宁·联发翠境二期	2022-2023年	—	1,221,338,856.96	635,891,063.48	585,467,793.48	5,707,951.62
南宁·青棠府	2019-2020年	59,030,443.22	3,868,849.11	11,300,104.77	51,599,187.56	14,041,369.94
南宁·尚筑一期	2014年	67,000.00	—	—	67,000.00	32,611.74
南宁·尚筑二期	2016年	14,463,000.00	—	4,234,000.00	10,229,000.00	6,057,409.17
南宁·西乘春晓	2019年	30,791,364.09	—	1,541,364.09	29,250,000.00	—
南宁·玺院	2019年-2021年	88,794,649.37	31,047,479.85	44,090,709.58	75,751,419.64	—
南宁·恒丰荔园	2014年	25,465,543.69	—	—	25,465,543.69	14,994,417.98
南平·建阳和鸣	2022年	—	794,891,895.34	585,851,005.47	209,040,889.87	—
南平·建阳和玺	2022年	—	800,526,565.07	753,750,155.58	46,776,409.49	—
南平·建阳悦府	2019年	3,415,266.95	11,670.94	1,357,740.80	2,069,197.09	—
宁德·和玺	2022年	—	2,015,225,675.62	2,006,067,845.57	9,157,830.05	—
宁德·建发天行玺院	2021年	19,046,414.13	—	7,559,852.98	11,486,561.15	—
莆田·建发央玺	2021年	9,879,783.81	—	7,690,140.79	2,189,643.02	—
莆田·建发央著	2020年	12,220,098.17	—	7,528,882.33	4,691,215.84	—
莆田·君领兰庭	2020年	6,561,528.38	—	161,528.38	6,400,000.00	—
莆田·君领揽庭	2019年	21,539,071.10	-1,986,501.14	4,949,196.36	14,603,373.60	5,057,943.88
莆田·君领天玺一期	2020年	88,433,310.71	-5,004,379.39	24,519,933.41	58,908,997.91	1,312,130.10
莆田·君领天玺二期	2022年	—	1,417,509,898.69	1,179,170,673.86	238,339,224.83	953,858.57
莆田·珺龙府	2021年-2022年	—	2,178,743,984.38	2,071,247,325.51	107,496,658.87	—
莆田·尚书第	2020年	8,393,422.03	-2,465,637.14	1,127,784.94	4,799,999.95	858,568.80
莆田·世茂三园	2021年	24,750,302.35	-9,753,836.79	-4,797,699.26	19,794,164.82	3,655,541.28
莆田·雅泰湾	2022年	—	1,233,269,392.73	1,232,614,001.18	655,391.55	—
泉州·海峡1号一期	2019年	1,119,170.42	—	415,359.45	703,810.97	—

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
泉州 海峡1号二期	2020年	18,006,134.05	1,924,339.45	18,534,382.87	1,396,090.63	—
泉州 湖悦湾	2019年	11,270,144.87	244,896.44	8,789,125.40	2,725,915.91	—
泉州 铭翠湾	2015年-2020年	13,818,871.49	286,627.40	11,028,483.43	3,077,015.46	—
泉州 铭玥湾	2017年-2018年	739,083.83	—	—	739,083.83	—
泉州 石狮铭著	2022年-2023年	—	826,048,745.74	818,888,578.61	7,160,167.13	—
泉州 中铁天成	2018年	21,864,330.33	—	21,864,330.33	—	—
三明 建发熙墅	2017年-2020年	6,635,344.80	—	6,635,344.80	—	—
沙县 观邸	2019年	7,031,259.75	—	1,942,680.64	5,088,579.11	—
厦门 电子商城	2010年	22,500,000.00	—	—	22,500,000.00	—
厦门 海沧和玺	2022年	—	3,118,287,767.18	3,108,345,247.70	9,942,519.48	—
厦门 和著	2022年	—	3,034,809,146.00	2,878,390,526.66	156,418,619.34	—
厦门 嘉和府	2022年	—	3,105,269,251.01	3,026,504,830.09	78,764,420.92	—
厦门 建发玺樾	2020年-2021年	35,244,230.58	14,576,290.09	29,762,067.16	20,058,453.51	—
厦门 建发央著二期	2020年	14,390,208.48	—	7,165,512.16	7,224,696.32	—
厦门 建发中央天成	2016年	49,844,663.93	4,026,280,306.82	4,065,763,385.85	10,361,384.90	—
厦门 时代天境	2022年	—	1,113,452,104.59	818,757,594.20	294,694,510.39	—
厦门 书香府邸	2022年	—	2,647,913,496.68	2,631,555,718.55	16,357,778.13	—
厦门 灯盏小榭	2018年	11,229,449.82	—	—	11,229,449.82	—
厦门 五缘映月	2022年	—	3,315,822,520.94	3,246,612,324.61	69,210,196.33	—
厦门 悠居双唐	2008年	7,704,173.00	—	—	7,704,173.00	—
厦门 欣悦湾一期	2015年	1,190,100.21	—	170,100.21	1,020,000.00	232,636.80
厦门 欣悦湾二、三期	2018年	1,560,000.00	—	-650,000.00	2,210,000.00	614,710.93
厦门 央玺	2016年	54,088,467.23	1,158,145.64	1,107,058.94	54,139,553.93	—
厦门 养云	2022年	—	9,618,724,630.52	9,618,530,156.68	194,473.84	—
厦门 中央公园	2021年	2,897,723,623.46	-134,249,221.12	2,319,028,812.03	444,445,590.31	—
厦门 中央天悦	2016年	—	—	—	—	—
厦门 中央商区	2013年-2016年	3,339,906.63	—	1,938,387.09	1,401,519.54	—
上海 公园首府	2016年	529,949,769.14	1,411,354.36	90,601,980.06	440,759,143.44	121,532,694.62
上海 金玥湾	2021年-2022年	7,089,043.80	1,676,542,593.53	1,629,021,124.50	54,560,512.83	—
上海 玖铭湾	2016年	5,259,521.43	—	92,460.19	5,167,061.24	—
上海 浦上湾	2022年	—	1,753,199,889.28	1,728,161,787.96	25,038,101.32	—
上海 西郊金茂府	2020年	424,823,346.15	73,135,389.26	404,736,642.15	93,222,093.26	—
上海 新江湾	2011年-2016年	76,851,864.31	398,276,276.68	405,086,929.37	70,041,211.62	—
上海 云锦湾	2022年	—	3,654,720,822.52	3,615,740,095.89	38,980,726.63	—
深圳 瑞悦轩	2021年	256,961,398.11	78,931,687.01	116,471,954.44	219,421,130.68	—

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
苏州 春江泊月	2021年	5,732,454.49	57,344,148.80	63,076,603.29	—	—
苏州 湖墅湾	2017年-2020年	189,422,691.15	10,070,357.84	1,293,382.60	198,199,666.39	—
苏州 凤起和鸣雅苑	2022年-2023年	—	1,807,347,681.65	1,719,995,323.20	87,352,358.45	—
苏州 建发铭誉	2018年-2019年	2,446,857.16	—	2,446,857.16	—	—
苏州 领悦	2019年	10,927,403.18	—	10,927,403.18	—	—
苏州 荣颂	2022年	—	2,669,021,896.96	2,632,920,298.14	36,101,598.82	—
苏州 悦江南雅苑	2021年	49,466,311.64	159,753,549.44	197,013,381.67	12,206,479.41	—
苏州 中铁天成	2016年-2017年	1,008,728.82	1,095,959.78	1,206,284.02	898,404.58	—
太仓 国谷之光	2021年	145,191,436.11	—	96,523,517.28	48,667,918.83	—
太仓 建发天境湾	2021年	108,079,265.40	71,552,466.49	165,707,018.38	13,904,713.51	—
太仓 建发铭誉	2020年	37,650,903.04	—	20,261,300.42	17,389,602.62	—
太仓 建发铭著	2020年	31,837,418.94	5,590,831.05	5,208,117.70	32,220,132.29	6,180,173.66
天津 滨海荣墅一期	2011年	531,882.33	—	40,914.03	490,968.30	46,625.50
天津 滨海荣墅二期	2013年	4,485,706.91	—	4,485,706.91	—	—
天津 滨海荣墅三期	2014年	4,091,402.49	—	40,914.02	4,050,488.47	1,301,116.55
天津 建发大厦	2017年	865,389,066.89	—	3,971,186.74	861,617,880.15	82,135,542.19
天津 锦里一期	2021年	38,193,563.25	4,173,027.89	8,522,777.31	33,843,813.83	—
天津 锦里二期	2022年	—	1,221,294,539.28	1,001,200,848.27	220,093,691.01	—
天津 荣颂庭院	2022年	—	2,952,101,440.92	2,496,414,950.80	455,686,490.12	106,305,329.98
天津 熙园	2019年	53,339,026.89	—	25,861,575.23	27,477,451.66	2,063,909.84
天津 欣悦华府	2019年	131,000.01	—	-66,999.99	198,000.00	—
天津 禹洲悦府	2020年	28,444,556.13	-245,127.08	1,870,000.00	26,329,429.05	11,144,071.56
天津 知景阁园	2019年	1,972,416.27	-593,737.47	-585,612.31	1,964,291.11	—
无锡 建发玖里湾	2019年-2020年	290,137.10	18,020,196.86	15,730,441.33	2,579,892.63	—
无锡 金玥湾	2022年-2023年	—	1,720,054,074.01	1,419,269,130.41	300,784,943.60	—
无锡 泊月湾	2021年-2022年	257,356,942.49	2,784,069,184.49	2,689,436,804.70	351,989,322.28	—
无锡 上院	2022年-2023年	—	2,641,178,447.22	2,421,326,471.39	219,851,975.83	—
武汉 九玺府	2012年	25,960,239.71	—	1,233,784.89	24,726,454.82	—
武汉 九玺国际一期	2016年	44,759,873.81	—	6,811,202.27	37,948,671.54	15,890,181.31
武汉 九玺国际二期	2014-2015年	105,318,241.55	—	—	105,318,241.55	—
武汉 玺悦	2021年-2022年	589,650,121.91	479,877,593.49	920,757,364.48	148,770,350.92	—
武汉 云璟一期	2022年	—	1,076,624,399.16	917,986,864.53	158,637,534.63	33,633,324.52
惠居 首府一期	2021年	2,183,767.33	402,210.57	2,585,977.90	—	—
惠居 书香府	2022年	—	1,094,873,205.68	1,001,514,156.33	93,359,049.35	—
新余 永联状元府（朱区）	2022年	—	663,569,044.14	—	663,569,044.14	1,030,684.39

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末金额	年末跌价准备
福州·君悦华府一期	2013年	3,420,000.77	—	3,420,000.77	—	—
福州·君悦华府二期	2014年	117,437.14	—	117,437.14	—	—
福州·君悦华府三期	2017年	550,000.00	—	550,000.00	—	—
福州·君悦华府四期	2018-2019年	450,000.00	—	450,000.00	—	—
永泰·世外桃源	2019年-2023年	171,585,192.55	2,923,060.54	107,310,583.70	67,197,669.39	—
张家港·和玺	2022年-2023年	—	1,429,498,203.27	1,421,473,800.27	8,024,403.00	—
张家港·映长	2020年	28,776,154.23	—	24,943,542.58	3,832,611.65	—
张家港·御琅湾	2021年-2023年	156,493,914.16	819,850,247.87	913,784,106.81	62,560,055.22	—
张家港·御悦湾	2018年-2020年	7,648,670.23	—	4,497,859.68	3,150,810.55	—
漳浦·建发玺院	2021年-2024年	31,064,283.29	896,151,180.08	788,177,159.32	139,038,304.05	—
漳州·半山御园	2014年	10,261,006.79	37,242.89	10,298,249.68	—	—
漳州·和玺	2022年	—	835,418,376.62	825,291,871.93	10,126,504.69	—
漳州·建发碧湖汉玺	2018年	881,346.30	—	—	881,346.30	—
漳州·建发玺院	2020年	25,876,807.49	—	1,802,740.17	24,074,067.32	—
漳州·建发央玺	2022年	—	1,626,091,196.03	1,596,042,341.49	30,048,854.54	—
漳州·建发央著	2020年	6,155,206.17	—	6,155,206.17	—	—
漳州·君领首府	2021年	184,813,944.00	-2,740,800.95	118,128,045.24	63,945,097.81	—
漳州·联发君领壹号一期	2022年	—	826,363,995.66	761,229,831.26	65,134,164.40	—
漳州·龙池山庄	2012年	—	—	—	—	—
漳州·龙海悦玺	2021年	49,327,044.78	27,727.14	33,822,327.11	15,532,444.81	—
漳州·玉墨府	2021年	148,624,516.13	11,536,644.05	158,708,105.54	1,453,054.64	—
漳州·欣悦华庭一期	2017年	275,392.08	—	392.08	275,000.00	87,114.29
漳州·欣悦华庭二期	2018年	1,403,976.15	—	1,053,976.15	350,000.00	86,960.00
漳州·欣悦华庭三期	2018年	1,577,058.15	—	621,421.70	955,636.45	29,074.29
漳州·云湖南湖印	2021年-2023年	2,399,977.97	2,310,641.72	4,648,195.92	62,423.77	—
珠海·建发央璟	2022年	—	2,006,633,394.77	1,971,255,616.37	35,377,778.40	—
珠海·建发悦玺	2022年-2023年	—	547,021,887.09	492,478,919.34	54,542,967.75	13,525,313.19
淄博·养云	2022年	—	624,209,704.14	579,182,411.94	45,027,292.20	—
合 计	/	16,892,949,571.21	117,739,088,343.43	115,781,955,977.46	18,850,081,937.17	1,230,238,538.55

（十） 合同资产

1、 合同资产情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	701,368,406.40	160,952,430.74	540,415,975.66
未到期质保金	118,254.50	11,825.45	106,429.05
工程施工业务	49,022,895.96	6,988,560.59	42,034,335.37
工程咨询类业务	155,952,299.66	28,229,376.97	127,722,922.69
小 计	906,461,856.52	196,182,193.75	710,279,662.77
减：列示于其他非流动资产的合同资产			
合 计	906,461,856.52	196,182,193.75	710,279,662.77

（续）

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算资产	952,582,375.55	122,214,828.21	830,367,547.34
未到期质保金	720,861.41	14,193.08	706,668.33
工程施工业务			
工程咨询类业务			
小 计	953,303,236.96	122,229,021.29	831,074,215.67
减：列示于其他非流动资产的合同资产	555,254.50	5,912.73	549,341.77
合 计	952,747,982.46	122,223,108.56	830,524,873.90

2、 按合同资产减值准备计提方法分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	906,461,856.52	100.00	196,182,193.75	21.64	710,279,662.77
合 计	906,461,856.52	100.00	196,182,193.75	21.64	710,279,662.77

（续）

类 别	年初余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	952,747,982.46	100.00	122,223,108.56	12.83	830,524,873.90
合 计	952,747,982.46	100.00	122,223,108.56	12.83	830,524,873.90

3、 合同资产减值准备变动情况

项 目	年初余额	本年变动金额				年末余额
		本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	
已完工未结算资产	122,214,828.21	69,035,955.39			-30,298,352.86	160,952,430.74
未到期的质保金	8,280.35	3,545.10				11,825.45
工程施工业务		2,521,055.60			4,467,504.99	6,988,560.59
工程咨询类业务		2,587,512.66	188,983.56		25,830,847.87	28,229,376.97
合 计	122,223,108.56	74,148,068.75	188,983.56			196,182,193.75

（十一） 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	450,279,526.05	36,903,255.51
一年内到期的其他非流动金融资产	70,000,000.00	272,500,000.00
一年内到期的长期应收款	1,911,503,169.37	1,408,286,092.68
合 计	2,431,782,695.42	1,717,689,348.19

（十二） 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴税费	14,963,646,960.91	12,266,684,213.72
存出担保保证金	18,826,808.33	30,977,732.44
发放贷款	1,228,972,271.04	679,558,319.52
被套期项目	702,858,569.34	98,620,341.77

项　　目	年末余额	年初余额
合同取得成本	1,538,700,549.73	930,202,456.77
协定存款利息收入		1,353,631.72
合　　计	18,453,005,159.35	14,007,396,695.94

注：年末发放贷款本金及利息余额合计 1,235,171,795.77 元，计提贷款损失准备 6,199,524.73 元，发放贷款净额 1,228,972,271.04 元。

（十三） 债权投资

1、 债权投资情况

项　目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
大额定期存单	71,048,000.01		71,048,000.01
期限大于一年的发放贷款	832,022,046.74	5,071,629.53	826,950,417.21
资产支持证券	449,346,776.85		449,346,776.85
信托业保障基金	95,600,000.00		95,600,000.00
小　计	1,448,016,823.60	5,071,629.53	1,442,945,194.07
减：一年内到期的债权投资	450,279,526.05		450,279,526.05
合　计	997,737,297.55	5,071,629.53	992,665,668.02

（续）

项　目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
大额定期存单			
期限大于一年的发放贷款	1,265,552,934.61	7,295,732.87	1,258,257,201.74
资产支持证券	572,660,874.29		572,660,874.29
信托业保障基金	104,100,000.00		104,100,000.00
小　计	1,942,313,808.90	7,295,732.87	1,935,018,076.03
减：一年内到期的债权投资	36,903,255.51		36,903,255.51
合　计	1,905,410,553.39	7,295,732.87	1,898,114,820.52

（十四） 长期应收款

1、 长期应收款情况

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	3,702,407,700.91	23,272,105.55	3,679,135,595.36
其中：未实现融资收益	-374,428,728.32		-374,428,728.32
分期收款销售商品	12,451,464.45	95,760.25	12,355,704.20
分期收款提供劳务	633,245,868.67		633,245,868.67
小 计	4,348,105,034.03	23,367,865.80	4,324,737,168.23
减：一年内到期的长期应收款	1,911,569,725.87	66,556.50	1,911,503,169.37
合 计	2,436,535,308.16	23,301,309.30	2,413,233,998.86

（续）

项 目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	3,082,559,549.11	4,023,781.59	3,078,535,767.52
其中：未实现融资收益	-355,750,917.48		-355,750,917.48
分期收款销售商品	38,457,721.75	279,438.05	38,178,283.70
分期收款提供劳务	3,199,136,108.21		3,199,136,108.21
小 计	6,320,153,379.07	4,303,219.64	6,315,850,159.43
减：一年内到期的长期应收款	1,408,400,281.19	114,188.51	1,408,286,092.68
合 计	4,911,753,097.88	4,189,031.13	4,907,564,066.75

注：分期收款提供劳务为建发房产下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司（简称“禾山公司”）土地一级开发项目所发生的成本支出。

2、 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	3,871,437.47		317,593.66	4,189,031.13
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-3,842,233.72	443,655.27	22,510,856.62	19,112,278.17
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	29,203.75	443,655.27	22,828,450.28	23,301,309.30

（十五） 长期股权投资

1、 长期股权期股权投资分类

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	543,150,866.44	24,409,072.02		567,559,938.46
对联营企业投资	26,232,165,548.85	14,407,780,605.03	4,795,903,331.60	35,844,042,822.28
小　计	26,775,316,415.29	14,432,189,677.05	4,795,903,331.60	36,411,602,760.74
减：长期股权投资减值准备				
合　计	26,775,316,415.29	14,432,189,677.05	4,795,903,331.60	36,411,602,760.74

2、 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
厦门建发长期基金股权投资合伙企业（有限合伙）		210,050,000.00		2,749,376.09						300,200,628.91	
建发宁德时代新能源科技（福建）有		5,900,000.00		-491,470.00						5,408,529.92	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
限责任公司											
建发人寿保险有限公司	543,150,866.44			-87,209,894.36	-101,930,277.23					555,950,784.65	
小　计	543,150,866.44	216,850,000.00		-90,510,650.73	-101,930,277.23					567,559,938.46	
三、联营企业											
厦门航空有限公司	5,064,405,895.65			605,729,461.75	35,196,891.70					5,293,884,315.60	
厦门国际信托有限公司	597,691,014.15			64,439,227.01	211,282.04		14,731,392.40		69,603.43	637,241,528.36	
厦门国际银行股份有限公司	24089257,607.66			190,097,475.55	-4,039,361.97		63,326,746.30		-5469,787.13	2526,166,287.39	
厦门信达电子股份有限公司	100,303,051.16			32,390,177.68	0,190.74		10,912,339.40		659.66	314,354,139.36	
鲁信环建资（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,263,134,480.12	150,000,000.00		94,044,436.77			35,967,844.94			1,410,211,277.95	

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门华侨电子企业股份有限公司	3,134,174.46			-473,219.94						2,660,954.46	
中建建兴环保科技有限公司	24,060,858.00			-439,141.99						23,621,716.01	
厦门建发国际会计社集团有限公司	3,183,336.94			3,136,924.06						34,988,261.00	
平潭综合实验区有限公司	505,827,728.36			5,002,793.37						510,830,521.36	
福州市海峡国际会展中心有限责任公司	2,430,890.54			-905,966.36						1,525,024.39	
厦门农村商业银行股份有限公司	946,773,657.58			8,037,477.99	-10,634,634.67					946,176,300.90	
厦门建发长睿股权投资合伙企业（有	3,998,299.10			-2085						3,998,288.25	

本报告书共219页第95页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
限合伙）											
厦门建发新兴产业股权投资贰号合伙企业（有限合伙）	11,008,406.28			-178.39						11,008,317.89	
厦门建发新兴产业股权投资壹号合伙企业（有限合伙）	20,008,134.88		20,008,410.59	19,174,287.87						19,084,062.11	
厦门海翼普惠投资管理有限公司	5,041,898.38			158,248.62						5,200,147.00	
厦门建发阳光股权投资合伙企业（有限合伙）	8,000,360.33	21,017,500.00		5,544,253.30						39,132,218.63	
厦门海翼投资管理有限公司	3,668,328.71			5,102,441.30						8,770,750.01	
厦门建发新兴产业	32,383,100.23			-410.96						32,334,689.27	

本报告书共219页第96页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门建发股权投资二号合伙企业（有限合伙）											
厦门建发新兴产业股权投资二号合伙企业（有限合伙）	170,482,283.99			42,311,960.53						212,794,244.52	
厦门建鑫投资有限公司	4,948,538.55			616,255.93						5,564,864.48	
分宜明辰投资合伙企业（有限合伙）	19,758,783.06			225,040.64						19,983,823.70	
天津天士建发生物科技发展合伙企业（有限合伙）	253,081.43								-253,081.43		
南通建发海盛投资委员会合伙企业（有限合伙）		20,000,000.00		514,699.73						20,514,699.73	

本报告书共219页第37页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
四川永丰浆纸股份有限公司	376,243,239.74			170,952,600.55						547,197,960.29	
厦门现代码头有限公司	172,542,538.99			15,374,408.97		145,187.46	13,125,000.00			174,937,155.42	
厦门建金福证投资发展有限公司	179,182,917.36			-7,707,449.83	7,612,073.73					179,087,541.29	
厦门海联货运有限公司	2,238,877.69		2,483,243.22	244,365.53							
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	9,073,564.92			515,885.82						9,589,450.74	
张家港恒益仓储有限公司	1,600,398.52			29,783.19						1,630,181.71	
厦门航空物流有限公司	273,543,000.31			-21,875,562.99						251,699,437.32	

本报告书共219页第38页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门[illegible]供应链管理有限公司		80,000,000.00		347,493.67						80,347,493.67	
有思维（厦门）信息科技有限公司	3,505,166.02			789,270.90						4,294,436.92	
厦门海达建发供应链管理有限公司	39,713,375.97			287,535.70						40,000,911.67	
厦门[illegible]顺供应链管理有限公司	8,535,080.31			16,875,216.97			11,305,583.57			14,205,622.71	
北海建发生物科技有限公司	11,277,597.09			-1,135,161.63						10,142,435.46	
广东高顺现代农业科技有限公司		6,000,000.00		-364,498.81						5,635,501.19	
厦门建圣地酒有限公司		12,000,000.00		-5,926,790.78						6,073,209.22	
厦[illegible]发供应链		40,000,000.00		608,863.20						40,608,863.20	

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
管理有限公司											
浙江明升户外用品有限公司		90,626.12		-96,626.12							
福建福体织造有限公司		4,911,304.86		100,755.35						5,012,060.21	
有思维（厦门）信息科技有限公司	129,800.00		130,783.08	983.08							
年糕联平及化技术研究院（厦门）有限公司	1,675,000.00									1,675,000.00	
时代智慧科技（福建）有限公司		12,283,000.00		-745,252.28						11,537,747.72	
厦门海岳陶瓷业有限公司		1,500,000.00		281,581.00						1,601,581.00	
华夏天业（上海）	6,666,957.28			6,198,587.16						12,839,864.44	

厦门建发集团有限公司　　2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营公司											
建发（上海）电子商务有限公司	5,857,040.43			269,131.05						6,126,171.48	
莆田和汇兴投资工程有限公司		8,000,000.00		-125,577.61						7,874,422.39	
成都锦兆悦房地产开发有限公司		441,000,000.00		-11,843,568.15					-3,049,229.02	426,106,802.83	
莆田兆秀置业有限公司	19,319,644.53	200,000,000.00	200,000,000.00	-4,278,253.48						187,040,991.05	
泉州兆泉置业有限公司	92,996,261.70	98,000,000.00	98,000,000.00	-10,334,561.48						82,661,800.22	
九江利阳房地产有限公司	4,475,632.47	4,900,000.00	4,900,000.00	-4,475,632.47							
厦门兆怡置业有限公司	278,501,805.79		294,525,000.00	119,756,204.42			94,250,000.00			29,483,010.21	

厦门建发集团有限公司　　2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
泉州兆旗恒企业管理有限公司	750,808,590.88			-296,168,913.22						454,639,677.66	
泉州兆顺企业管理有限公司	205,217,671.37			-12,888,536.25						192,329,135.12	
台州兆福恒企业管理有限公司	393,208,170.17	146,130,617.71		-4,440,863.08						534,897,924.80	
义乌兆华企业管理有限公司	527,155,183.78			-26,351,286.40						500,803,047.38	
泉州锦福企业管理有限公司		2,519,731,200.00		-45,194,677.01						2,474,536,522.99	
莆田中利建筑装饰工程		9,800,000.00		41,492.67						9,841,492.67	
泉州锦绿房地产有限公司	31,426,277.64		49,000,000.00	12,659,658.81						15,085,936.45	
泉州盛力商务咨询	73,079,876.28			-5,533,355.79						67,546,520.49	

厦门建发集团有限公司　　2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
有限公司											
苏州高铁发展地产开发有限公司	32,835,409.40			-4,288,366.76						28,547,042.64	
福州建悦房地产开发有限公司	203,287,565.66			7,921,452.49						215,216,118.27	
张家港公合房地产开发有限公司	18,223,407.98			-111,974.59						18,111,433.39	
厦门国贸置业有限公司	247,911,038.15			202,364,246.04						450,775,284.19	
苏州合嘉房地产开发有限公司	397,215,930.89			-6,610,222.46						390,605,708.43	
厦门悦佰企业管理有限公司	674,579,060.63			-1,668,159.45						672,910,901.40	
福田中垦投资有限公司		980,000,000.00		-10,887,728.61						969,112,271.39	

本报告书共219页第103页

厦门建发集团有限公司　　2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门悦岳房地产开发有限公司		568,000,000.00		-4,496,083.08						563,503,916.92	
长沙福园房地产开发有限公司	583,152,324.24			-14,171,302.17						568,981,022.07	
龙光利荣房地产开发有限公司	161,200,726.32			1,073,670.58						162,274,396.90	
武汉悦城房地产开发有限公司	3,616,880.43			-3,616,880.43							
厦门益民置业有限公司	251,142,965.91			-1,095,726.46						250,047,239.45	
武夷山嘉悦房地产有限公司	62,128,200.75			9,009,500.70						53,120,699.05	
南京嘉阳房地产开发有限公司	72,178,305.62			6,660,212.68						78,838,718.30	
宁德嘉竹房地产开	74,547,597.18			-4,542,592.97						70,005,004.21	

本报告书共219页第104页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
发有限公司											
长沙梁茂置业有限公司	873,253,710.00			69,543,506.22			12,000,000.00			925,201,216.28	
无锡嘉合置业有限公司	631,780,147.36			227,271,697.92						849,052,845.28	
中交（长沙）置业有限公司	179,673,983.81			56,817,588.52						236,491,572.33	
长沙建茂企业管理有限公司	267,060,524.65			7,990,534.11			9,900,000.00			265,151,059.76	
长沙天商悦企业管理有限公司	606,854,785.20			137,872,407.25						764,727,192.52	
上海祥创房地产开发有限公司	627,470,999.95			411,461,535.07						1,038,932,735.02	
福州市闽锦房地产开发有限公司	195,495,603.44			25,328,347.01						220,823,950.45	

本报告书共219页第105页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门建发品悦礼宾馆管理有限公司				39,242.28						39,242.28	
厦门建鸿投资有限公司		1,051,500,000.00		-307,726.11					-374,452.33	1,051,817,821.56	
无锡建祺房地产开发有限公司				194,005,550.25						194,005,550.25	
福州新视海家园物业管理有限公司	1,107,313.06			-753,892.16						353,420.90	
张家港市和鲁物业服务有限公司	762,039.65			220,439.46						982,479.11	
杭州共银建设发展有限公司				124,951.17					7,376.79	132,327.96	
福建兴国路面材料有限公司			11,288,904.61	-194,037.44					11,482,942.05		
杭州保银房地置业	16,667,117.12			11,701,889.18						28,368,956.30	

本报告书共219页第106页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
有限公司											
福建厦门海沧综合开发有限公司	20,084,662.10			-283,501.30						19,801,161.80	
南京苏宏置业有限公司	330,720,667.18			84,042.92						330,804,710.10	
厦门湖滨中实房地产有限公司	66,778,628.28			37,338,944.38						104,117,572.67	
上海浦旺房地产开发有限公司		1,462,336,000.00		104,440.99						1,462,440,440.99	
上海浦锐房地产开发有限公司		472,850,000.00		-274,024.35						472,575,975.65	
南平延祥武夷房地产开发有限公司	61,977,147.02			-1,903,673.26			22,300,000.00			37,573,473.76	
上海众承房地产开发有限公司	401,004,212.16			-10,133,094.92						390,871,117.27	

本报告书共219页第107页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
明步资源股份有限公司		26,000,000.00		-6,100,624.03						19,899,375.97	
益江融建房地产开发有限公司	265,275,883.62			-529,529.90						264,746,353.72	
北京兆兴建城房地产开发有限公司		3,300,000,000.00	3,135,000,000.00	-4,389,351.51						160,610,648.49	
宏润科技股份有限公司	366,804,702.38		150,358,037.64	-43,448,076.89	705,908.11	-5,620,832.30	15,074,637.01		-280,004,280.28		
重庆融联盛房地产开发有限公司	253,859,901.09			-16,877,186.06						236,982,715.03	
厦门华联电子股份有限公司	208,971,526.73			35,734,527.95						244,706,054.68	
厦门联合泰投资有限公司	29,222,048.71			-24,850,690.24						4,371,358.47	
厦门两岸银河工贸	23,451,655.15			4,595,641.93			3,750,000.00			24,297,297.08	

本报告书共219页第108页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
有限公司											
厦门国际邮轮投资管理有限公司	6,896,906.19			-1,140,260.55						5,756,645.64	
南昌万科房地产开发有限公司	5,237,427.32			-333,279.37						4,904,147.95	
厦门国际航运企业管理有限公司	517,120.34			49,854.47						566,974.81	
厦门海沧天地园区开发有限公司	49,571,384.40			1,615,111.06						51,186,495.46	
广西盛世嘉房地产开发有限公司	20,851,411.78			37,051.69						20,888,463.47	
务川鹤务房地产开发有限公司	70,983,053.40			-5,361,230.15						65,619,823.25	
南宁恒尚汇众房地产开发有限公司	24,257,804.26			-329,490.54						23,928,313.72	

本报告书共219页第109页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门弘盛航发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	109,480,990.28			-37,740,577.02			2,172,294.02			69,567,718.04	
恒祥御珑园房地产开发有限公司	99,806,739.79			10,393,260.21			110,100,000.00			8,000,000.00	
南昌建发房地产有限公司	14,437,227.38			17,846,914.83			12,600,000.00			19,684,142.21	
福江杨启房地产开发有限公司	64,454,195.83			-4,609,235.09						59,794,600.74	
务川鹤联房地产开发有限公司	98,042,688.03			14,524,663.32						113,467,351.35	
南昌联裕置业有限公司	38,830,125.11			456,091.81						29,306,216.92	
务川鹤城置业有限	108,083,634.36			22,761,419.49			110,150,000.00			20,695,053.85	

本报告书共219页第110页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
公司											
重庆金江联发地产开发有限公司	368,433,938.39			-12,908,793.12						355,525,145.27	
同程科（福建）科技有限公司	2,308,696.08			168,114.94						2,476,811.02	
厦门联发网易领客文化旅游有限公司	1,836,585.98			-807,031.10						1,029,554.88	
厦门华夏小额贷款股份有限公司	34,907,651.38			2,434,813.83			3,600,000.00			33,642,665.21	
南昌联成置业有限公司	489,212,795.74			26,444,754.11						515,657,549.85	
莆田联福城房地产有限公司	40,633,784.15			17,812,306.79						58,446,090.94	
厦门市集程置业有限公司	34,495,233.62			-34,495,233.62							

本报告书共219页第111页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京金辰房地产开发有限公司	487,159,223.84			-14,684,042.33						472,475,181.51	
南京联瑞悦房地产开发有限公司	111,115,296.53			-1,344,195.09						109,771,101.44	
厦门国贸嘉泓基础设施合伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		-2,170.51						1,002,170.51	
厦门联发海翔建设发展有限公司		542,000,000.00		-10,237,068.65						531,762,931.35	
厦门金联悦房地产开发有限公司		340,900,000.00		-12,473,581.69						328,426,418.31	
厦门财信发生商业运营管理有限公司		600,000.00		-600,000.00							
三明市九鼎投资国有城市发展建设有		4,387,500.00		-79,594.69						4,307,905.31	

本报告书共219页第112页

厦门建发集团有限公司　　2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
限公司											
长沙国西湖立建发展有限公司		2,500,000.00		-83,841.52						2,416,158.48	
杭州钱塘房地产开发有限公司		204,336,000.00		-24,096.66						204,311,903.34	
厦门保税港区房地产开发有限公司		309,000,000.00		-412,096.36						308,587,903.64	
莆田中骏置业有限公司		292,303,000.00		-2,577,100.53						289,725,899.47	
小 计	26,202,165,540.05	13,261,682,760.69	3,975,687,419.14	1,101,509,621.16	20,903,960.20	-3,475,646.04	382,466,837.33		-257,749,855.13	35,944,042,022.28	
合 计	26,775,516,415.28	13,479,552,768.69	3,975,687,419.14	1,051,078,574.63	-72,946,417.03	-3,475,646.04	382,466,837.33		-257,749,855.13	36,411,632,760.74	

本报告书共219页第113页

3、 重要合营企业的主要财务信息

项 目	本年数	上年数
	君龙人寿保险有限公司	君龙人寿保险有限公司
资产总额	4,968,336,833.57	4,140,851,847.67
负债总额	4,260,435264.32	3,054,550,114.78
净资产	707,901,569.25	1,086,301,732.89
按持股比例计算的净资产份额	353,950,784.63	579,968,039.63
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	353,950,784.63	579,968,039.63
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	1,384,466,861.39	563,364,891.00
净利润	-174,539,609.85	30,812,191.29
其他综合收益	-203,860,554.49	-76,709,511.10
综合收益总额	-378,400,164.34	-45,897,319.81
企业本年收到的来自合营企业的股利		

4、 重要联营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	厦门航空	厦门国际信托	厦门航空	厦门国际信托
流动资产	3,378,040,980.84	854,303,666.11	3,128,358,107.19	811,442,155.91
非流动资产	47,087,859,652.47	6,478,383,003.67	47,591,734,181.04	7,089,696,322.64
资产合计	50,465,900,633.31	7,332,686,669.78	50,720,092,288.23	7,901,138,478.55
流动负债	18,270,725,500.95	337,022,604.85	18,570,030,530.15	585,778,060.57
非流动负债	15,944,238,472.03	414,801,290.65	14,050,773,884.26	1,281,458,396.33
负债合计	34,214,963,972.98	751,823,895.50	32,620,804,414.41	1,867,236,456.90
净资产	16,250,936,660.33	6,580,862,774.28	18,099,287,873.82	6,033,902,021.65
按持股比例计算的净资产份额	5,393,834,315.60	637,341,528.17	5,964,405,895.65	587,491,014.16
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	5,393,834,315.60	637,341,528.17	5,964,405,895.65	587,491,014.16

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项 目	本年数		上年数	
	厦门航空	厦门国际信托	厦门航空	厦门国际信托
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	20,078,764,352.95	1,287,061,017.31	21,034,212,006.60	1,795,422,317.70
净利润	-1,952,175,754.44	692,847,891.64	-660,012,040.91	814,513,613.00
其他综合收益	477,353,719.15	2,112,820.36	-134,047,036.45	-116,209.50
综合收益总额	-1,678,151,706.22	694,960,712.00	-794,059,077.36	814,397,403.50
企业本年收到的来自联营企业的股利		14,731,392.49		41,000,000.00

（续上表-1）

项 目	本年数		上年数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
流动资产	18,706,292,554.56	4,192,063,332.75	24,585,275,947.73	3,551,377,295.62
非流动资产	114,456,101,624.51	1,478,422,506.79	108,590,711,332.12	1,090,201,484.11
资产合计	133,162,394,179.07	5,670,485,839.54	133,175,987,279.85	4,641,578,779.73
流动负债	116,971,830,645.31	1,360,028,348.55	118,465,189,726.8	1,040,723,623.76
非流动负债	5,180,074,363.22	168,660,070.96	3,649,777,762.99	107,339,507.42
负债合计	122,151,905,008.53	1,528,688,419.51	122,114,967,489.79	1,148,063,131.48
净资产	11,010,489,170.54	4,141,797,420.03	11,061,091,790.06	3,493,515,648.55
按持股比例计算的净资产份额	765,570,322.52	214,354,139.36	783,098,321.74	180,383,851.16
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	765,570,322.52	214,354,139.36	783,098,321.74	180,383,851.16
存在公开报价的权益投资的公允价值				

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项 目	本年数		上年数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
营业收入	2,650,279,079.82	3,836,216,258.99	2,783,457,826.64	2,810,556,214.32
财务费用		-51,101,024.64		-10,900,741.38
所得税费用		133,748,267.58		133,234,600.05
净利润	102,825,961.67	1,020,425,127.84	693,423,587.86	844,351,775.39
其他综合收益	-152,950,981.19	-155,913.12	261,944,076.85	520,653.48
综合收益总额	-50,125,019.51	1,020,269,214.72	955,367,664.71	844,872,428.87
企业本年收到的来自联营企业的股利		18,912,358.40		18,291,291.20

（续上表-2）

项 目	本年数	上年数
	厦门国际银行	厦门国际银行
流动资产	147,748,389,939.00	147,243,161,809.00
非流动资产	940,366,244,120.00	859,925,754,286.00
资产合计	1,088,114,634,059.00	1,07 7,168,916,095.00
流动负债	990,716,629,849.00	918,485,785,315.00
非流动负债	11,238,447,877.00	9,415,540,550.00
负债合计	1,001,955,077,726.00	927,901,325,865.00
净资产	62,660,840,588.00	58,439,496,755.00
按持股比例计算的净资产份额	2,526,166,287.79	2,408,957,607.66
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	2,526,166,287.79	2,408,957,607.66
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	17,127,637,926.00	16,791,509,356.00
净利润	5,879,169,873.00	5,800,306,126.00
其他综合收益	102,777,523.00	-378,425,216.00
综合收益总额	5,981,947,396	5,421,880,910.00
企业本年收到的来自联营企业的股利	63,329,746.30	

本报告书共219页第116页

（十六） 其他非流动金融资产

项　目	年末公允价值	年初公允价值
债务工具投资	396,800,000.00	688,600,000.00
权益工具投资	18,443,008,372.83	16,582,718,625.77
小　计	18,839,808,372.83	17,271,318,625.77
减：一年内到期的其他非流动金融资产	70,000,000.00	272,500,000.00
合　计	18,769,808,372.83	16,998,818,625.77

注：债务工具投资主要系本集团购买的资产支持证券，权益工具投资主要系本集团计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。

（十七） 投资性房地产

1、 投资性房地产情况

项　目	房屋、建筑物	在建工程	土地使用权	合计
年初余额	14,030,233,726.73	2,714,997,117.65	8,146,013.71	16,753,376,858.09
本年增加金额	1,311,279,575.06	2,049,320,288.42	17,257,851.62	3,377,857,715.10
其中：外购	30,698,605.37	126,624,097.59		157,322,702.96
存货转入	1,014,424,983.04	1,922,696,190.83		2,937,121,173.87
在建工程转入	144,063,518.13			144,063,518.13
企业合并增加				
无形资产转入			6,732,119.45	6,732,119.45
固定资产转入	8,427,961.05			8,427,961.05
公允价值变动	107,327,923.82		3,865,432.17	111,193,355.99
其他增加	6,336,583.65		6,660,300.00	12,996,883.65
本年减少金额	1,923,355,356.53	203,064,432.87	1,508,742.33	2,127,928,531.73
其中：处置	2,337,100.00			2,337,100.00
在建工程完工		142,848,747.67		142,848,747.67
公允价值变动	341,567,823.17		1,508,742.33	343,076,565.50
其他转出	1,579,450,433.36	60,215,685.20		1,639,666,118.56
年末余额	13,418,157,945.26	4,561,252,973.20	23,895,123.00	18,003,306,041.46

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
三明机械铸造产业集聚区	102,005,100.00	尚在办理
厦门联发电子商城	270,869,200.00	尚在办理
杭州云锦天章6号楼	280,623,400.00	尚在办理
桂林乾景广场二期65#~68#商铺	231,531,700.00	尚在办理
南昌君悦朝阳大商业	78,205,300.00	尚在办理
武汉九都府商铺	66,301,900.00	尚在办理
南昌联发广场地下车位	64,461,500.00	尚在办理
重庆龙洲湾一期C组团商业、D组团商业	2,119,700.00	尚在办理
重庆西城首府一期商业、二期商业、一期农贸市场	53,959,000.00	尚在办理
重庆龙洲湾1号一期农贸市场、三期样板间、三期售楼部	40,713,500.00	尚在办理
武汉九都国际写字楼7号楼	23,323,200.00	尚在办理
南宁尚筑5~10号楼商铺	30,748,200.00	尚在办理
桂林欣悦幼儿园	19,375,900.00	尚在办理
桂林旭景29#楼幼儿园、旭景50#楼体育馆、旭景50#楼2~4层办公室	10,629,200.00	尚在办理
桂林联达山与城9-1#楼幼儿园、体育场	4,485,700.00	尚在办理
桂林联达雅居幼儿园	2,473,100.00	尚在办理
重庆公园里商铺	1,280,300.00	尚在办理
重庆瞰青二期高层农贸市场	3,857,500.00	尚在办理
重庆欣悦一期商业、二期商业	2,106,100.00	尚在办理
上海星汇广场	741,584,000.00	尚在办理
杭州紫璋台	1,787,025,896.63	尚在办理
上海西郊金茂府	841,890,410.01	尚在办理

项　目	账面价值	未办妥产权证书的原因
自贸区象屿堆场A地块一期建发园	42,250,700.00	无法办理
合　计	4,701,820,506.64	

（十八） 固定资产

项　目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	11,069,207,754.63	10,453,618,771.42
固定资产清理		
合　计	11,069,207,754.63	10,453,618,771.42

1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	14,902,088,028.17	1,567,641,409.03	488,727,107.18	15,981,002,330.02
其中：房屋及建筑物	12,691,915,164.16	573,291,491.13	30,562,266.84	13,234,644,388.45
机器设备	552,822,478.75	514,072,128.64	34,894,538.62	1,032,000,068.77
运输工具	667,477,271.38	265,512,150.05	358,788,987.49	574,200,433.94
电子设备	584,629,896.72	101,885,697.49	51,008,093.96	635,507,500.25
办公设备	81,793,348.49	13,668,480.89	2,319,552.69	93,142,276.69
医疗设备	78,472,549.04	10,834,124.80	618,000.85	88,688,672.99
其他	244,977,319.63	88,377,336.03	10,535,666.73	322,818,988.93
二、累计折旧合计	4,388,347,433.46	736,309,171.09	214,846,993.45	4,909,809,611.10
其中：房屋及建筑物	3,144,260,941.61	387,982,011.24	10,597,164.66	3,521,645,788.19
机器设备	371,830,345.16	105,894,209.03	20,607,848.88	457,116,705.31
运输工具	281,182,819.32	93,738,818.63	129,344,352.79	245,577,285.16
电子设备	400,401,883.57	76,272,824.59	40,691,840.71	435,982,867.45
办公设备	61,331,423.26	10,409,303.20	1,616,881.03	70,123,845.43

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
医疗设备	7,113,523.52	15,953,160.47	240,050.76	22,826,633.23
其他	122,226,497.02	46,058,843.93	11,748,854.62	156,536,486.33
三、账面净值合计	10,513,740,594.71			11,071,192,718.92
其中：房屋及建筑物	9,547,654,222.55			9,712,998,600.26
机器设备	180,992,133.59			574,883,363.46
运输工具	386,294,452.06			328,623,148.78
电子设备	184,228,013.15			199,524,632.80
办公设备	20,461,925.23			23,018,431.26
医疗设备	71,359,025.52			65,862,039.76
其他	122,750,822.61			166,282,502.60
四、减值准备合计	60,121,823.29		58,136,859.00	1,984,964.29
其中：房屋及建筑物	1,984,964.29			1,984,964.29
机器设备				
运输工具	58,136,859.00		58,136,859.00	
电子设备				
办公设备				
医疗设备				
其他				
五、账面价值合计	10,453,618,771.42			11,069,207,754.63
其中：房屋及建筑物	9,545,669,258.26			9,711,013,635.97
机器设备	180,992,133.59			574,883,363.46
运输工具	328,157,593.06			328,623,148.78

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
电子设备	184,228,013.15			199,524,632.80
办公设备	20,461,925.23			23,018,431.26
医疗设备	71,359,025.52			65,862,039.76
其他	122,750,822.61			166,282,502.60

2、 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海悦三期	54,522,000.00	无法办理
怡盛工业大厦	4,016,549.15	无法办理
会议中心酒店宴会厅	11,072,796.49	无法办理
南京云启一期自持物业	184,406,335.16	尚在办理
厦门东孚诗山北路25号房产	53,907,618.08	尚在办理
联发国际大厦28楼办公室	20,423,096.45	尚在办理
君领朝阳幼儿园	13,169,297.05	尚在办理
纸业存货仓库	10,890,619.20	尚在办理
南昌江岸汇景幼儿园	3,337,168.80	尚在办理
牡丹江缤芬河市旗苑街15号、65号、67号房产	2,561,156.67	尚在办理
欣悦夹层地下室	2,720,754.23	尚在办理
联发花园楼楼	48,576.40	尚在办理
悦华G2-102#	14,838.80	尚在办理
碾油厂房	183,040.50	租入场地建设厂房，无法办理产权证
兰州高新区雁滩园区海湾·居然之家6-1610室2层	1,420,655.02	尚在办理中
兰州高新区雁滩园区海湾·居然之家6-1611室1、2层	2,823,737.78	尚在办理中
兰州高新区雁滩园区海湾·居然之家6-1612室1、2层	2,744,890.91	尚在办理中
兰州高新区雁滩园区海湾·居然之家6-1610室1层	1,291,842.79	尚在办理中
合 计	369,554,973.48	

注：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

（十九） 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
会展五期工程	345,209,523.37		345,209,523.37	118,850,843.44		118,850,843.44
国际会议中心酒店客房阳台天花板修缮工程				329,280.00		329,280.00
海悦新建工程	124,096,459.24		124,096,459.24			
五缘水乡酒店改造工程	176,314,496.22		176,314,496.22			
海丝外事活动场所装修改造工程	19,252,863.14		19,252,863.14			
厦门海峡交流中心酒店A2地块	55,231,246.03		55,231,246.03	57,975,629.90		57,975,629.90
博维科技节能改造项目	4,877,631.84		4,877,631.84	4,873,431.84		4,873,431.84
物流仓储工程	1,330,551.80		1,330,551.80	1,373,799.37		1,373,799.37
汽车4S店工程	15,513,032.47		15,513,032.47	3,411,567.14		3,411,567.14
鼓浪屿工艺美院改造项目				88,587,772.28		88,587,772.28
PM2、PM3技改项目				473,725.65		473,725.65
深圳悦尚居自持物业	362,181,011.16		362,181,011.16			
南京云樾观山府自持物业	205,724,738.95		205,724,738.95			
深圳臻著雅居自持物业	133,069,826.97		133,069,826.97			

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合肥君悦风华自持物业	109,647,909.54		109,647,909.54			
南京都会江来府自持物业	87,564,328.16		87,564,328.16			
造纸车间技改项目	24,636,950.99		24,636,950.99			
厦门二手车交易市场建设项目	628,375.15		628,375.15			
南宁保时捷展厅	10,368,400.64		10,368,400.64			
翔安保时捷4S店升级改造	12,390,770.07		12,390,770.07			
汕头凯迪拉克展厅	143,258.57		143,258.57			
上海浦上湾自持住宅及车位	269,762,506.34		269,762,506.34			
福州养云自持住宅	39,680,325.30		39,680,325.30			
上海云锦湾自持住宅	505,999,831.71		505,999,831.71			
成都央著自持商业	74,169,097.19		74,169,097.19			
杭州缦云自持住宅及车位	723,503,056.71		723,503,056.71			
桐庐悦庐自持住宅	97,627,429.33		97,627,429.33			
会展酒店装修改造工程				3,097,090.93		3,097,090.93
武夷山悦华酒店装修工程				8,135,142.42		8,135,142.42

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
东山悦华酒店工程	114,223,027.46		114,223,027.46	92,110,821.06		92,110,821.06
泉州悦华新地块项目	145,075,829.12		145,075,829.12	69,767,051.85		69,767,051.85
鑫安宾馆装修工程				54,905,416.09		54,905,416.09
会展酒店露台及屋面渗漏维修改造工程	2,032,798.16		2,032,798.16			
大红袍山庄室外及绿化景观工程				1,812,203.00		1,812,203.00
武夷山大红袍山庄酒店园区路面改造工程				2,077,273.85		2,077,273.85
仁和公寓家具				576,816.94		576,816.94
软件系统	1,909,671.60		1,909,671.60	1,284,716.95		1,284,716.95
LDR 吸顶照明灯				315,000.00		315,000.00
数据可视化平台	46,385.84		46,385.84	46,385.84		46,385.84
天地金融港 18-19 楼装修及智能化工程	2,077,547.91		2,077,547.91			
物资系统				202,654.87		202,654.87
智慧城服系统				372,641.51		372,641.51
桥头堡文创园停车场快充站电力工程				210,091.74		210,091.74
其他	800,497.26		800,497.26			

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	3,665,089,378.24		3,665,089,378.24	510,789,356.67		510,789,356.67

1、 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
会展五期工程	900,610,000.00	118,850,843.44	226,358,679.93			345,209,523.37
海悦新建工程	350,000,000.00		124,096,459.24			124,096,459.24
五缘水乡酒店改造工程	325,000,000.00		176,314,496.22			176,314,496.22
深圳悦尚居自持物业	418,209,843.11		362,181,011.16			362,181,011.16
南京云樾观山府自持物业	239,037,925.91		205,724,738.95			205,724,738.95
深圳臻著雅居自持物业	185,201,912.51		133,069,826.97			133,069,826.97
合肥君悦风华自持物业	119,026,692.34		109,647,909.54			109,647,909.54
上海涌上湾自持住宅及车位	282,783,613.30		269,762,506.34			269,762,506.34
上海云锦湾自持住宅	530,375,026.02		505,999,831.71			505,999,831.71
杭州慢云自持住宅及车位	884,346,690.64		723,503,056.71			723,503,056.71
东山悦华酒店工程	500,000,000.00	92,110,821.06	22,112,206.40			114,223,027.46

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
泉州悦华新地块项目	625,000,000.00	69,767,051.85	75,308,777.27			145,075,829.12
合　计	5,359,591,703.83	280,728,716.35	2,934,079,500.44			3,214,808,216.79

项目名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率（%）	资金来源
会展五期工程	40.80	40.80	2,162,612.06	2,162,612.06	3.68	自有资金及借款
海悦新建工程	36.73	36.73				自有资金
五缘水乡酒店改造工程	56.36	56.36				自有资金
深圳悦尚居自持物业	86.60	86.60	10,190,688.66	10,190,688.66	4.90	自有资金及借款
南京云樾观山府自持物业	86.06	86.06	5,342,153.68	5,342,153.68	4.90	自有资金及借款
深圳臻著雅居自持物业	71.85	71.85	18,562.34	18,562.34	4.90	自有资金及借款
合肥君悦风华自持物业	92.12	92.12	4,406,640.87	4,406,640.87	4.90	自有资金及借款
上海浦上湾自持住宅及车位	95.40	95.40	1,013,655.50			自有资金
上海云锦湾自持住宅	95.40	95.40	5,391,358.25			自有资金
杭州缦云自持住宅及车位	81.81	81.81	2,413,477.45	2,413,477.45	3.49	自有资金及借款

项目名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率（%）	资金来源
东山悦华酒店工程	23.00	23.00				自有资金
泉州悦华新地块项目	24.00	24.00				自有资金
合　计			30,939,148.81	24,534,135.06		

2、 本年计提在建工程减值准备情况

在建工程不存在减值情况，无需计提减值准备。

（二十） 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	1,404,920,906.60	560,648,768.49	158,890,131.96	1,806,679,543.13
其中：土地使用权	5,096,551.67	651,631.32		5,748,182.99
房屋及建筑物	1,394,473,115.81	524,904,697.55	157,923,088.51	1,761,454,724.85
机器设备	5,003,397.28	34,885,890.57	648,761.50	39,240,526.35
运输工具	225,453.33	206,549.05	318,281.95	113,720.43
办公设备	122,388.51			122,388.51
二、累计折旧合计	190,087,893.43	333,283,786.78	65,789,486.24	457,582,193.97
其中：土地使用权	852,339.85	672,481.33		1,524,821.18
房屋及建筑物	188,469,088.40	325,103,884.10	64,822,442.79	448,750,529.71
机器设备	759,265.87	7,069,365.83	648,761.50	7,179,870.20
运输工具		409,258.28	318,281.95	90,976.33
办公设备	7,199.31	28,797.24		35,996.55
三、账面净值合计	1,214,833,013.17			1,349,097,349.16
其中：土地使用权	4,244,211.82			4,223,361.81
房屋及建筑物	1,206,004,027.41			1,312,704,195.14
机器设备	4,244,131.41			32,060,656.15
运输工具	225,453.33			22,744.10
办公设备	115,189.20			86,391.96
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、账面价值合计	1,214,833,013.17			1,349,097,349.16
其中：土地使用权	4,244,211.82			4,223,361.81
房屋及建筑物	1,206,004,027.41			1,312,704,195.14

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
机器设备	4,244,131.41			32,060,656.15
运输工具	225,453.33			22,744.10
办公设备	115,189.20			86,391.96

（二十一） 无形资产

1、 无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	2,986,706,639.46	283,423,436.84	29,702,751.30	3,240,427,325.00
其中：土地使用权	2,665,523,513.76	190,640,713.52	28,054,584.02	2,828,109,643.26
软件	277,906,313.94	78,778,778.73	1,433,502.04	355,251,590.63
专利权	4,325,157.00	117,212.67	214,665.24	4,227,704.43
非专利技术	4,388,702.29	7,522,731.92		11,911,434.21
商标权	3,069,997.03			3,069,997.03
合同权益	11,365,276.85	6,364,000.00		17,729,276.85
特许资质	20,127,678.59			20,127,678.59
二、累计摊销合计	828,466,988.98	123,043,656.17	13,736,414.02	937,774,231.13
其中：土地使用权	670,546,289.21	77,779,738.19	12,319,392.32	736,006,635.08
软件	154,092,531.05	37,859,627.24	1,280,341.48	190,671,816.81
专利权		571,395.49	136,680.22	434,715.27
非专利技术	2,199,107.59	1,001,519.38		3,200,626.97
商标权	238,989.45	470,771.21		709,760.66
合同权益	1,390,071.68	3,260,325.18		4,650,396.86
特许资质		2,100,279.48		2,100,279.48
三、减值准备合计				
其中：土地使用权				
软件				
专利权				
非专利技术				

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
商标权				
合同权益				
特许资质				
四、账面价值合计	2,158,239,650.48			2,302,653,093.87
其中：土地使用权	1,994,977,224.55			2,092,103,008.18
软件	123,813,782.89			164,579,773.82
专利权	4,325,157.00			3,792,989.16
非专利技术	2,189,594.70			8,710,807.24
商标权	2,831,007.58			2,360,236.37
合同权益	9,975,205.17			13,078,879.99
特许资质	20,127,678.59			18,027,399.11

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、(六十七) 所有权和使用权受到限制的资产。

2、 未办妥产权证书的土地使用权情况

年末无未办妥产权证书的土地使用权。

(二十二) 开发支出

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他减少	
W-Home科技住宅体系	5,981,901.13	336,885.36		4,662,789.48		1,655,997.01	
绿色建筑关键技术研究与设备开发	970,873.79						970,873.79
五联供设备研发	4,078,204.45	487,825.58		2,859,942.44		1,706,087.59	
云智泛在综合管理平台		3,476,131.53	3,362,084.60				6,838,216.13
智慧垃圾屋信息化管理平台		1,121,327.56					1,121,327.56
光伏电站监控运营管理系统		636,491.96					636,491.96

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他减少	
化工商城平台		645,026.52					645,026.52
合 计	11,030,979.37	6,703,688.51	3,362,084.60	7,522,731.92	-	3,362,084.60	10,211,935.96

注：年末开发支出不存在减值迹象，无需计提减值准备。

（二十三） 商誉

1、 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04			153,270,598.04
郑州国通纸业有限公司	326,139.74			326,139.74
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00			3,600,000.00
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37			276,684.37
天津金晨房地产开发有限责任公司	19,244.71			19,244.71
泉州建发凯迪汽车有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
昆明东杰汽车销售服务有限公司	2,579,375.95			2,579,375.95
江西洪都新府置业有限公司	20,812,692.34			20,812,692.34
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76			24,864,401.76
厦门联发智能科技股份有限公司	1,701,711.08			1,701,711.08
桂林联发盛泰物业服务有限公司	162,240.26			162,240.26
福建省邦宏投资管理有限公司	1,795,275.72			1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42			6,679,128.42
厦门市佰睿健康产业有限公司	577,558.53			577,558.53
合诚工程咨询集团股份有限公司	618,116,330.53			618,116,330.53
洛阳泉舜物业服务有限公司	30,127,111.29			30,127,111.29
厦门凯通泰成汽车服务有限公司		1,585,049.93		1,585,049.93
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司		280,363.43		280,363.43

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
厦门豪亿物业管理有限公司		28,917,202.76		28,917,202.76
里隽（厦门）建筑设计有限公司		12,482,886.54		12,482,886.54
福鼎通宝物业管理有限公司		12,480.01		12,480.01
厦门双联达展务有限公司	1,594,902.06			1,594,902.06
J-Bridge Investment Co.,Ltd	29,840,613.38			29,840,613.38
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	325,351,316.36			325,351,316.36
山东致新医疗供应链管理有限公司	3,708,499.15			3,708,499.15
合　计	1,226,403,823.69	43,277,982.67	—	1,269,681,806.36

2、 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00			3,600,000.00
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37			276,684.37
福建省邦宏投资管理有限公司	1,795,275.72			1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42			6,679,128.42
郑州国通纸业有限公司		326,139.74		326,139.74
天津金晨房地产开发有限责任公司		19,244.71		19,244.71
山东致新医疗供应链管理有限公司		3,708,499.15		3,708,499.15
合　计	12,351,088.51	4,053,883.60		16,404,972.11

3、 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团收购目标公司的并购定价是基于市场价值的定价，因此资产组包含在目标公司相关的经营性资产、负债中。建发国际投资集团有限公司（简称“建发国际”）等公司商誉减值测试的资产组构成为形成商誉的资产组涉及的资产，主要包括存货、投资性房地产及其他资产等。资产组与购买日及以前年度商誉减值测试所确认的资产组一致。

厦门现代通商汽车服务有限公司、福建省船舶工业贸易有限公司、福建省邦宏投资管理有限公司和厦门柒美社文创产业投资管理有限公司形成的商誉已全额计提减值准备，无需列

入商誉减值测试范围。

4、 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

本集团采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本集团根据管理层批准的财务预算预计未来5年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本集团根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。

5、 商誉减值测试的影响

根据减值测试的结果，本年末郑州国通纸业有限公司、天津金晨房地产开发有限责任公司及山东致新医疗供应链管理有限公司形成的商誉发生减值，新增对郑州国通纸业有限公司、天津金晨房地产开发有限责任公司及山东致新医疗供应链管理有限公司形成的商誉全额计提减值准备。

（二十四） 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
租入固定资产改良支出	324,584,573.07	243,419,806.28	77,914,081.28		490,090,298.07
福州悦华酒店五四路分公司装修费	209,592,039.23	971,877.72	23,443,441.32		187,120,475.63
会展中心场馆改造工程	205,484,296.60		36,803,157.60		168,681,139.00
西湖大酒店装修费	159,154,962.72		24,485,378.88		134,669,583.84
会展酒店装修费		132,915,552.16	1,107,629.58		131,807,922.58
福州西湖宾馆后区项目	125,699,261.08		11,427,205.56		114,272,055.52
武夷山悦华装修款	111,433,818.07	8,084,104.55	15,270,936.69	12,560,212.85	91,686,773.08
福州悦华酒店装修费	92,874,796.87	1,802,643.19	31,508,882.64		63,168,557.42
厦门嘉宾宾馆装修费		59,074,247.73	4,908,663.31		54,165,584.42
北京颐豪酒店装修款	51,630,177.11	348,953.67	5,794,819.81		46,184,310.97
海悦山庄装修费	47,562,569.95	2,380,212.07	12,920,158.09		37,022,623.93
会展片区园林绿化提升改造工程（一标段）	42,513,014.89		7,287,945.40		35,225,069.49
厦门悦华装修费	33,732,232.06	9,079,404.90	8,478,622.46		34,333,014.50

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
鳄鱼洲酒店装修费	48,565,257.35	697,086.26	17,511,153.41		31,751,190.20
其他长期待摊费用	14,453,566.64	38,338,701.58	21,251,627.55	154,684.56	31,385,956.11
医疗集团装修费	14,954,454.58	21,619,618.15	6,486,317.80	890,719.86	29,197,035.07
马尾颐豪酒店装修款	32,294,138.66	14,673.67	3,922,396.02		28,386,416.31
海悦山庄酒店内部装修改造提升工程	28,648,986.54		5,055,703.55		23,593,282.99
八闽楼酒店装修费	23,463,549.01	692,152.68	6,697,515.90		17,458,185.79
泉州悦华装修费	29,482,338.65	2,095,025.28	15,128,096.60		16,449,267.33
莆田悦华装修费	17,114,835.41	1,207,356.96	2,978,229.27		15,343,963.10
海悦山庄绿化景观修复提升改造工程	17,965,276.34		3,316,666.44		14,648,609.90
海悦山庄雨洪收集利用工程	14,858,538.60		1,698,118.64		13,160,419.96
海悦山庄景观彩化提升及安保改造工程	15,277,464.06		2,820,454.89		12,457,009.17
厦门颐豪酒店湖里分公司装修费	16,424,613.23		5,500,410.99		10,924,202.24
厦门厦宾酒店装修费	6,693,167.73	5,734,698.22	2,942,071.68		9,485,794.27
自贸区A地块1号楼二、三层精装修	8,260,389.61	1,117,649.24	1,334,694.84		8,043,344.01
武夷山大红袍装修费	4,930,731.40	4,617,814.20	1,637,370.47		7,911,175.13
会议酒店装修费	7,572,194.12	703,423.21	1,628,635.21		6,646,982.12
会议中心酒店内部装修改造提升工程	5,823,405.23		1,027,659.72		4,795,745.51
会展酒店内部装修改造提升工程	5,644,934.27		1,011,033.00		4,633,901.27
城建大楼及其他配套装修费	4,337,651.15	551,612.72	1,141,325.81		3,747,938.06
厦门颐豪酒店装修费	1,336,526.59	974,601.58	408,643.25		1,902,484.92
造船相关费用	1,680,732.25	4,584,460.03	4,497,818.77		1,767,373.51
武夷山大红袍酒店临面改造工程		2,080,833.70	364,145.90		1,716,687.80
厦门市五缘水乡装修费		28,396,447.93	1,900,853.50	24,909,131.72	1,586,462.71

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
建发大厦职工活动中心项目		1,518,074.16	101,204.95		1,416,869.21
武夷山大红袍山庄酒店绿化局部提升工程		1,823,132.00	410,204.70		1,412,927.30
国际会议中心酒店客房阳台天花板修缮工程		1,373,400.00	103,005.00		1,270,395.00
北京颐豪酒店内部装修工程	1,421,779.02		177,722.40		1,244,056.62
洗涤中心装修费	1,311,298.45	27,941.27	464,591.27		874,648.45
桥头堡停车场快充站		1,050,458.72	350,152.92		700,305.80
土地租赁费	626,524.45		19,862.69		606,661.76
桥头堡停车场	941,226.38		513,396.24		427,830.14
7楼办公室装修改造款		451,239.18	37,603.26		413,635.92
会展一期快改工程	2,528,013.60		2,159,225.87		368,787.73
怡嘉工业大厦消防改造工程	535,839.17		178,613.04		357,226.13
海悦一期1#楼园海景观改造工程	318,151.57		66,979.32		251,172.25
7楼会议室装修改造款		185,425.23	46,356.30		139,068.93
国际会议中心快改工程	341,916.94		289,128.05		52,788.89
湖滨一里电梯	13,033.72		13,033.72		
厦门国际会展中心四期项目（B8B9馆及配套东广场地下室）二次改造工程	47,173,223.58			47,173,223.58	
兰大二院SPD项目	651,343.15			651,343.15	
上海兆御装修工程	120,568.35		120,568.35		
合 计	1,780,027,411.45	577,932,628.24	376,663,513.91	86,339,315.72	1,894,957,210.06

（二十五） 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

①已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
一、递延所得税资产	10,177,237,636.44	41,123,780,126.53	8,520,653,989.46	34,256,362,836.20
资产减值准备	544,935,216.58	2,281,265,599.38	164,507,224.54	743,952,365.35
信用减值准备	366,780,606.63	1,517,500,040.11	231,833,795.05	939,844,182.22
递延收益	21,063,750.98	84,255,003.90	26,242,551.29	104,970,205.10
可抵扣亏损	972,591,560.22	3,904,925,188.15	755,784,931.67	3,033,389,590.13
内部交易未实现利润	188,379,354.52	754,914,411.17	149,631,306.58	598,554,102.56
预收售房款	6,087,648,256.77	24,351,321,117.79	5,737,854,499.51	22,952,361,699.60
应付职工薪酬	401,394,743.47	1,605,793,691.97	307,805,621.07	1,231,819,561.66
预提成本费用计税差异	425,844,231.12	1,694,254,444.16	437,030,282.93	1,748,634,787.13
存货计税差异	530,869,411.15	2,123,477,644.44	208,729,710.53	834,918,842.02
广告及业务宣传费超支	33,166,829.54	132,667,318.03	30,843,013.92	123,372,055.49
预计负债	63,088,278.54	253,362,297.32	44,896,217.17	180,594,051.70
未到期责任准备金和担保赔偿准备	8,729,987.06	34,919,948.24	6,746,240.81	26,984,963.24
金融工具公允价值变动	373,093,792.96	1,742,912,077.77	381,267,068.82	1,583,709,010.18
固定资产及投资性房地产计税差异	1,047,798.35	6,985,322.36	7,710,237.14	33,889,185.79
股权激励	134,148,268.14	536,593,072.54	21,971,457.04	87,885,828.14
新租赁准则会税差异	4,729,742.46	19,284,004.41	1,814,892.08	7,480,511.45
未实现融资收益	76,532.89	306,131.55	764,310.44	3,057,241.76
其他	19,649,275.06	79,042,813.24	5,220,628.87	20,944,652.68
二、递延所得税负债	4,182,817,163.58	19,047,129,202.62	3,504,422,893.01	15,587,375,138.83
非同一控制下企业合并	88,901,209.47	430,420,930.42	106,674,485.08	457,003,955.12

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异
资产评估增值				
金融工具公允价值变动	647,489,699.46	2,736,319,048.91	530,017,669.96	2,136,683,241.54
预缴税金	1,253,044,116.17	5,176,893,113.23	922,279,561.12	3,836,434,893.29
固定资产及投资性房地产计税差异	999,468,713.31	4,000,010,613.16	1,093,798,911.78	4,402,874,609.42
预提成本费用计税差异	525,504,462.23	4,030,113,289.81	444,450,636.67	3,125,850,361.90
合同取得成本	555,628,624.49	2,222,514,497.12	373,040,871.55	1,492,163,485.10
存货计税差异			5,625,000.00	22,500,000.00
内部交易未实现利润	109,693,008.00	438,508,340.84	27,877,350.67	111,230,967.74
其他	3,049,781.19	12,199,124.71	19,033.23	76,132.90
新租赁准则会税差异	23,795.35	95,228.78	172,038.73	688,154.93
未确认融资费用	13,753.91	55,015.64	467,334.22	1,869,336.89

②未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	6,196,913,437.02	5,412,260,611.81
可抵扣亏损	17,032,183,995.08	11,373,269,760.75
合 计	23,229,097,432.10	16,785,530,372.56

③未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2022		934,125,987.86	
2023	1,754,649,305.80	1,933,988,140.21	
2024	1,932,675,482.74	1,966,114,532.23	
2025	2,897,024,188.56	2,984,108,194.94	
2026	3,164,166,683.35	3,544,854,265.97	
2027	7,258,066,476.26		
2028	3,586,402.61	3,586,402.61	

年 份	年末余额	年初余额	备注
2029			
2030	977,415.86	977,415.86	
2031	5,514,821.07	5,514,821.07	
2032	15,523,218.83		
合 计	17,032,183,995.08	11,373,269,760.75	

（二十六） 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
合同取得成本	805,296,875.96	628,456,951.04
无法获取可变回报的行政事业单位投资	287,384,652.66	287,384,652.66
预付土地出让金	134,359,597.44	134,359,597.44
预付长期资产款	18,397,311.99	23,421,948.54
持有待置换的产权	11,017,570.00	7,881,833.00
合同资产		549,341.77
预付温泉宾馆租金	28,551,708.28	31,147,486.05
合同履约成本	721,854.73	
建发股份股权分置流通权	118,415,553.40	118,415,553.40
合 计	1,404,145,124.46	1,231,617,363.90

（二十七） 短期借款

1、 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	16,054,761.11	72,247,460.81
质押借款	122,092,689.57	300,560,547.95
保证借款	2,495,603,167.66	2,720,998,912.12
信用借款	2,257,942,432.05	1,998,247,394.61
贸易融资借款	6,887,500,326.85	5,777,168,400.24
附追索权的票据贴现	7,068,985.59	1,780,384.93

已贴现未终止确认的应收票据	2,470,000.33	29,301,824.18
不可终止确认的应收账款保理	2,200,000.00	1,800,000.00
合　　计	11,790,932,363.16	10,902,104,924.84

注1：年末，抵押借款的抵押物为固定资产、投资性房地产和无形资产，详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

注2：年末，质押借款的质押物为无形资产-专利技术及应收账款。

注3：保证借款年末余额中，本集团合并范围内公司提供担保的借款金额为2,478,582,093.80元，本集团合作方公司提供担保的借款金额为12,013,839.83元，本集团合并范围内公司及合作方共同提供担保的借款金额为5,007,234.03元。

注4：本年末无已逾期未偿还的短期借款。

（三十八） 衍生金融负债

项　　目	年末余额	年初余额
期货合约	534,345,793.75	368,874,505.24
远期外汇合约	58,184,792.13	20,503,252.50
期权合约	1,970,162.26	1,781,894.40
套期工具	21,510,880.17	60,416,130.64
合　　计	616,011,628.31	451,575,782.78

（三十九） 应付票据

种　　类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	417,958,616.63	157,764,115.02
银行承兑汇票	24,627,599,436.32	20,678,068,996.21
合　　计	25,045,558,052.95	20,835,833,111.23

注：本集团年末无已到期未支付的应付票据。

（三十） 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付货款	18,344,517,198.07	15,671,209,690.49
应付开发成本款	26,698,730,575.29	30,519,990,276.91
应付工程款	817,904,574.22	623,789,472.65
其他	459,309,323.54	169,535,696.90
合 计	46,320,461,671.12	46,984,525,136.95

其中：账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
重庆市璧山区财政局	405,000,000.00	与政府尚未达成协议
福建省九龙建设集团有限公司	208,256,520.33	未到合同结算期
中建三局第三建设工程有限责任公司	134,641,520.44	未到合同结算期
上海宝冶集团有限公司	45,434,339.93	未到合同结算期
国际会议中心工程项目供应商	18,366,967.46	未到合同结算期
中国建筑第八工程局有限公司	10,038,134.73	未到合同结算期
合 计	821,737,482.89	—

（三十一） 预收款项

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	70,482,502.23	88,979,752.10
预收贷款利息	31,751,956.65	14,081,115.87
其他	1,190,190.84	659,685.07
合 计	103,424,649.72	103,720,553.04

（三十二） 合同负债

1、 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预收商品款	24,455,654,896.33	19,643,578,154.50
预收售房款	203,016,842,774.75	175,997,520,992.84
预收工程款	89,380,233.19	68,011,507.60

预收物业管理费	286,968,398.54	313,798,994.04
预收服务费	153,050,754.19	210,311,796.92
其他	58,333,692.43	45,165,621.93
合　　计	228,060,230,749.43	196,278,387,067.83

2、 合同负债中重要预售房产收款情况列示如下：

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例%
蚌埠•磐龙院	602,451,948.85	985,262,424.07	2022年-2023年	46.55
北京•珺和府	1,886,254,515.62		2024年	69.84
北京•望京养云	3,106,550,475.88	560,747,162.16	2024年	81.02
北京•长安和玺	4,967,089,429.55	4,534,805,246.59	2023年	99.65
成都•观唐映月	1,916,881,341.45		2024年	26.38
成都•麓岭汇	1,201,806,300.62	528,099,025.00	2016年-2023年	90.03
成都•天府养云	1,367,648,040.81		2023年	45.87
成都•央玺	7,916,579,902.86	6,637,840,173.30	2023年	78.74
成都•央著	2,374,404,203.48	982,060,086.48	2023年	73.14
长沙•玖洲观澜	985,398,202.37		2024年	36.03
长沙•玖洲和玺	1,119,940,477.85		2024年	36.10
长沙•养云	659,723,046.42		2025年	16.18
长泰•建发山湖院	634,457,046.11		2023年	66.93
重庆•和玺	1,751,836,712.12	1,401,192,014.02	2023年	68.26
佛山•和玺园	635,330,799.18		2023年	35.40
佛山•三堂锦园	665,224,159.10		2023年	22.29
福州•璟云	3,569,379,165.32	3,221,179,371.93	2023年	81.65
福州•朗云	853,309,738.18		2024年	81.27
福州•缦云	1,133,171,704.53		2024年	92.35
福州•玺云	807,103,103.62		2024年	28.57
贵阳•建发央著	853,118,514.86	813,121,995.11	2022年-2023年	75.39
杭州•春来雅庭	4,041,204,386.42	3,344,627,188.05	2023年	91.25
杭州•江华玺云	3,898,638,058.70		2024年	77.27
杭州•缦云	841,596,444.29		2023年	40.23
合肥•君悦风华	1,559,891,666.43	1,323,358,234.62	2023年	78.74
合肥•珺和府	3,145,514,889.99		2023年	77.93
淮安•天玺湾	1,505,603,042.07	813,745,306.97	2025年	16.68
江门•和玺	544,396,802.36		2023年	35.08
晋江•世茂云城二期	1,083,272,853.18	826,507,708.34	2023年	81.24

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例%
龙岩•云著	1,552,726,947.45	768,542,703.60	2023年	55.53
南昌•藏珑大境	1,356,000,420.44	621,955,570.71	2024年	61.06
南昌•缦云	1,765,581,355.43		2024年	69.71
南昌•时代天悦	828,859,692.79	625,919,666.88	2022年	77.73
南昌•养云	1,718,953,377.95		2024年	96.88
南昌•云玺台	977,908,882.93	770,110,793.01	2022年-2023年	86.04
南京•都会江来府	993,113,267.56		2023年	57.48
南京•和著府	1,422,946,882.50	845,091,560.32	2023年	53.96
南宁•北大珑廷	666,301,848.57	1,103,316,110.68	2021年-2023年	83.88
南宁•建发双玺	1,936,971,348.35	2,837,893,691.95	2022年-2023年	86.37
宁波•缦云	1,116,527,281.49		2024年	60.32
宁波•湾云府	1,852,578,001.56	547,678,221.33	2023年	95.54
宁德•时代璟城	1,976,606,837.56	967,444,749.79	2024年	90.71
宁德•书香府邸	1,284,407,967.81		2024年	54.94
宁德•天行缦云	2,110,087,696.23	1,659,980,615.94	2023年	99.37
莆田•和鸣兰溪	1,640,592,823.05	1,229,144,956.21	2023年	87.02
莆田•书香府	1,594,269,194.84		2024年	34.62
莆田•文献首府	2,793,637,941.35	1,163,124,345.81	2023年	72.02
莆田•禧悦公馆	914,423,997.25		2024年	77.80
泉州•和著	1,538,071,557.25		2025年	84.27
泉州•鲤城禧院	610,436,762.95		2023年	88.34
泉州•南安映月	2,266,932,051.97	1,155,872,232.19	2023年	81.79
泉州•永春泊月	1,353,169,869.39	1,064,729,572.70	2023年	96.83
厦门•湖畔九境	2,266,390,242.69		2025年	63.45
厦门•君领学府	1,570,234,233.86	614,610,973.39	2023年	64.82
厦门•缦云	5,326,165,827.48	4,276,654,359.51	2024年	99.77
厦门•湾璟	2,536,912,899.01	1,789,780,133.86	2023年	96.59
厦门•文澜春晓	894,017,081.59		2024年	35.84
厦门•五缘灏月	2,051,129,979.90		2024年	83.20
厦门•五缘樑月	6,230,470,606.19	2,806,598,408.44	2024年	84.95
厦门•五缘湾玺	3,300,586,654.06	2,277,759,152.00	2024年	92.97
厦门•壹里	2,749,477,464.49		2024年	72.52
厦门•悦府	886,235,190.62	636,279,586.68	2023年	99.94
上海•古美华庭	3,126,166,213.50		2026年	56.20
上海•观唐府	802,695,831.95		2026年	17.58

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例%
上海•和玺	986,706,522.70		2023年	61.15
上海•苏河望	7,156,877,999.32	2,531,850,846.69	2023年	71.99
上海•熙和府	1,516,818,439.01		2026年	32.50
深圳•悦尚居	946,110,369.40		2024年	58.08
苏州•凤起和鸣雅苑	1,723,454,250.37	1,995,350,623.17	2022年-2023年	79.10
苏州•云锦湾	1,255,498,959.51	822,892,736.50	2023年	95.96
台州•玖珑和玺	640,239,526.64		2023年	64.65
无锡•金玥湾	793,290,080.91	1,448,207,964.75	2022年-2023年	59.25
无锡•静学和鸣	1,930,612,275.89	854,841,237.16	2023年	36.49
无锡•上院	994,402,237.78	1,513,010,328.32	2022年-2023年	57.20
武汉•璞悦府	839,491,267.65	528,700,943.30	2023年	47.00
新余•永康状元府（西区）	889,011,065.12	704,944,933.09	2023年	74.93
徐州•和玺	778,627,041.00		2024年	41.67
张家港•和玺	2,073,524,004.37	3,122,650,155.12	2022年-2023年	98.72
张家港•御璟湾	794,443,184.87	976,708,671.40	2021年-2023年	75.84
漳浦•建发玺院	736,504,443.05	775,730,339.56	2021年-2023年	85.07
漳州•养云	812,626,317.02		2024年	96.51
漳州•云霄南湖印	1,589,737,221.70	1,128,606,520.75	2021年	98.15
珠海•建发悦玺	695,907,818.56	688,213,036.17	2022年-2023年	60.10
株洲•央著	1,619,065,217.41	990,224,467.32	2023年-2026年	48.97
合 计	150,412,313,446.51	71,816,966,144.94	—	—

（三十三） 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	3,797,335,129.59	8,838,863,808.56	8,284,646,428.21	4,351,552,509.94
二、离职后福利-设定提存计划	1,224,599.76	507,129,967.48	506,688,380.88	1,666,186.36
三、辞退福利	152,625.00	24,990,039.32	24,991,446.32	151,218.00
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	3,798,712,354.35	9,370,983,815.36	8,816,326,255.41	4,353,369,914.30

2、 短期薪酬列示

项　目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	3,739,170,809.59	7,831,012,982.18	7,284,865,594.94	4,285,318,196.83
二、职工福利费	250,219.87	327,548,590.35	327,545,907.41	252,902.81
三、社会保险费	698,005.94	220,194,856.02	219,798,979.67	1,093,882.29
其中：医疗保险费	662,686.56	193,220,245.83	192,828,299.51	1,054,632.88
工伤保险费	16,796.58	10,433,087.98	10,425,701.94	24,182.62
生育保险费	18,522.80	16,541,522.21	16,544,978.22	15,066.79
四、住房公积金	408,414.03	335,103,906.72	334,749,302.91	763,017.84
五、工会经费和职工教育经费	55,257,708.16	120,584,514.80	111,717,712.79	64,124,510.17
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	1,549,972.00	4,418,958.49	5,968,930.49	
九、股份支付				
合　计	3,797,335,129.59	8,838,863,808.56	8,284,646,428.21	4,351,552,509.94

3、 设定提存计划列示

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	1,126,681.86	394,673,422.97	394,237,096.12	1,563,008.71
二、失业保险费	40,715.09	14,376,894.78	14,374,364.41	43,245.46
三、企业年金缴费	57,202.81	98,079,649.73	98,076,920.35	59,932.19
合　计	1,224,599.76	507,129,967.48	506,688,380.88	1,666,186.36

（三十四） 应交税费

项　目	年末余额	年初余额
增值税	1,905,097,335.67	1,379,287,438.09
消费税	13,288,839.15	9,160,281.83
企业所得税	5,714,522,544.99	5,376,691,738.48
个人所得税	49,506,947.90	41,770,773.99
城市维护建设税	35,986,913.64	35,828,088.34

项　目	年末余额	年初余额
房产税	47,716,452.96	43,647,738.17
土地增值税	158,767,713.25	571,472,621.87
教育费附加	17,302,121.62	16,470,043.61
地方教育附加	11,587,298.75	10,944,016.02
印花税	123,047,080.58	32,588,617.34
其他税费	58,297,809.94	75,225,938.19
合　计	8,135,121,058.45	7,593,087,295.93

（三十五） 其他应付款

项　目	年末余额	年初余额
应付股利	369,114,910.81	81,559,805.48
其他应付款项	36,781,754,988.03	41,117,743,447.36
合　计	37,150,869,898.84	41,199,303,252.84

1、 应付股利

项　目	年末余额	年初余额
永续债股利	147,805,910.81	81,559,805.48
普通股股利	221,309,000.00	
合　计	369,114,910.81	81,559,805.48

注：本集团年末无重要的超过1年未支付的应付股利。

2、 其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项　目	年末余额	年初余额
预提税费及费用	9,652,908,745.33	8,905,432,078.62
往来款	21,642,613,736.34	28,199,357,263.12
押金及保证金	1,924,948,454.66	2,058,148,827.47
代收代付款	1,478,773,412.71	1,126,718,986.78
工程款	121,560,627.44	103,985,870.24
其他	150,313,355.73	306,812,267.53

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项　目	年末余额	年初余额
限制性股票回购义务	1,810,636,655.82	417,288,153.60
合　计	36,781,754,988.03	41,117,743,447.36

②账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
重庆金江联房地产开发有限公司	259,238,801.07	资金往来暂未支付
福州市雍景湾房地产有限公司	252,350,000.00	资金往来暂未支付
重庆融联盛房地产开发有限公司	221,982,715.03	资金往来暂未支付
南京新城恒瀚房地产开发有限公司	212,351,261.25	资金往来暂未支付
常州路劲房地产开发有限公司	212,351,261.25	资金往来暂未支付
重庆旭昌房地产开发有限公司	170,076,816.03	资金往来暂未支付
象屿地产集团有限公司	170,076,816.03	资金往来暂未支付
赣州碧联房地产开发有限公司	157,466,640.10	资金往来暂未支付
徐州市美的新城房地产发展有限公司	148,382,987.50	资金往来暂未支付
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	147,308,358.25	资金往来暂未支付
上海东衍置业有限公司	145,695,000.00	资金往来暂未支付
合　计	2,097,280,656.51	—

（三十六） 一年内到期的非流动负债

项　　目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、（三十八）】	13,208,640,807.17	8,695,902,695.13
一年内到期的应付债券【附注八、（三十九）】	4,906,647,213.11	6,270,317,211.45
一年内到期的租赁负债【附注八、（四十）】	250,711,421.11	193,252,599.00
一年内到期的长期应付款【附注八、（四十一）】	1,437,554,234.46	2,156,687,111.45
一年内到期的其他非流动负债【附注八、(四十四)】	14,265,666.71	25,902,083.34
合　　计	19,817,819,342.56	17,342,061,700.37

（1）一年内到期的长期借款

借款条件	年末余额	年初余额
质押借款	114,262,822.35	342,559,158.18
抵押借款	6,838,643,393.48	4,619,302,936.28
保证借款	6,144,601,082.26	3,613,118,089.51
信用借款	110,782,009.08	53,313,026.78
质押抵押保证借款	351,500.00	67,609,484.38
合　　计	13,208,640,807.17	8,695,902,695.13

注：抵押、质押借款详见本附注八、(六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

（2）一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
厦门建发股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）	2,000,000,000.00	2020/1/8	2年	2,000,000,000.00	1,999,950,752.39	-	-	49,247.61	2,000,000,000.00	-
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第二期）	300,000,000.00	2019/8/22	3年	300,000,000.00	305,100,955.53	-	9,679,352.09	101,810.38	314,970,000.00	-
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第三期）	1,000,000,000.00	2019/11/27	3年	1,000,000,000.00	1,003,945,860.74	-	43,347,397.26	506,342.01	1,047,800,000.00	-
联发集团有限公司2020年非公开定向债务融资工具（第一期）	1,700,000,000.00	2020/3/25	3年	1,700,000,000.00	-	1,750,009,447.75	59,700,000.00	2,382,812.28	59,700,000.00	1,752,392,260.04
联发集团有限公司2020年度第一期中期票据	500,000,000.00	2020/10/28	3年	500,000,000.00	-	501,778,939.58	19,950,000.00	788,235.19	19,950,000.00	502,561,173.77
联发集团有限公司2020年度第二期中期票据	600,000,000.00	2020/11/13	3年	600,000,000.00	-	601,949,931.61	34,960,000.00	1,247,471.91	34,960,000.00	603,197,503.52
联发集团有限公司2020年度第三期中期票据	900,000,000.00	2020/11/25	3年	900,000,000.00	-	901,074,589.47	40,500,000.00	1,401,053.93	40,500,000.00	902,475,744.40
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	2015/5/28	7年	1,000,000,000.00	1,021,697,209.34	-	16,982,300.72	229,546.94	1,042,798,957.20	-
建发房地产集团有限公司2019年度第一期非公开定向债务融资工具	1,150,000,000.00	2019/4/15	3年	1,150,000,000.00	1,158,202,768.09	-	16,084,027.78	338,204.13	1,204,525,000.00	-
应付债券——年内到期的利息	/	/	/	/	749,241,564.16	/	/	/	/	945,920,531.30
合　计	9,350,000,000.00	/	/	9,350,000,000.00	6,270,317,211.45	3,954,712,098.41	251,102,858.64	7,259,234.58	5,775,303,957.20	4,906,947,213.11

注：本年增加系应付债券一年内到期部分转入。

（3）一年内到期的长期应付款

项　　目	年末余额	年初余额
联发物业费资产支持专项计划		91,128,899.86
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	1,415,371,282.75	12,673,138.09
平安-兆玺1号资产支持专项计划		1,024,198,543.79
平安-兆玺2号资产支持专项计划		1,020,928,470.31
分期支付采购商品款	1,354,224.34	6,457,650.40
分期付款购入固定资产	8,676,327.37	1,300,409.00
应付融资租赁款	12,152,400.00	
合　　计	1,437,554,234.46	2,156,687,111.45

（4）一年内到期的其他非流动负债

项　　目	年末余额	年初余额
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	765,111.11	956,388.90
中意-建发房产商业不动产债权投资计划		4,575,694.44
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	2,858,333.33	4,900,000.00
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	10,642,222.27	15,470,000.00
合　　计	14,265,666.71	25,902,083.34

（三十七）　其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
担保赔偿准备金	40,150,610.01	30,816,755.01
未到期责任准备金	36,556,719.51	34,665,478.02
待转销项税额	19,344,056,616.23	18,231,332,139.99
被套期项目	1,469,863,634.47	1,804,556,581.09
已背书未终止确认的应收票据	88,262,700.08	
合　计	20,978,890,280.30	20,101,370,954.11

注1未到期责任准备金系子公司厦门金原融资担保有限公司（简称“金原担保”）根据《融资性担保公司管理暂行办法》在担保责任未解除时提取的未到期责任准备金。

注2：担保赔偿准备金系金原担保根据《融资性担保公司管理暂行办法》提取的担保赔偿准备金。

（三十八） 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	396,203,715.49	990,289,636.22
抵押借款	24,858,826,985.94	36,918,626,248.78
保证借款	46,422,454,003.23	33,530,536,816.88
信用借款	717,918,855.22	53,309,939.74
质押抵押保证借款	333,351,500.00	67,609,484.38
小 计	72,728,755,059.88	71,560,372,126.00
减：一年内到期部分【附注八、（三十六）】	13,208,640,807.17	8,695,902,695.13
合 计	59,520,114,252.71	62,864,469,430.87

注1：质押借款年末余额中，质押物为大额存单的借款金额为66,471,011.11元，质押物为租赁收益权的借款金额为167,066,165.25元，质押物为本集团合并范围子公司福建德尔医疗实业有限公司的股权的借款金额为162,666,539.13元。

注2：抵押借款年末余额中，抵押物为固定资产的借款金额为190,834,864.93元，抵押物为存货的借款金额为23,404,949,844.08元，抵押物为存货及在建工程的借款金额为351,313,853.44元，抵押物为投资性房地产的借款金额为911,728,423.49元。

注3：保证借款年末余额中，本集团合并范围内公司提供担保的借款金额为38,585,003,080.26元，本集团合作方提供担保的借款金额为89,979,395.10元，本集团合并范围内公司与合作方共同提供担保的借款金额为7,747,471,527.87元。

注4：质押抵押保证借款中，质押物为本集团合并范围内子公司的股权、抵押物为存货、保证人为本集团合并范围内子公司合作方。

（三十九） 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	20,541,620,329.17	17,519,979,317.57
中期票据	21,008,109,720.01	13,935,375,838.31
非公开定向债务融资工具	6,239,766,152.91	10,043,792,565.35
小 计	47,789,496,202.09	41,499,147,721.23
减：一年内到期部分【附注八、（三十六）】	4,906,647,213.11	6,270,317,211.45
合 计	42,882,848,988.98	35,228,830,509.78

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
厦门建发股份有限公司公开发行2022年公司债券（第一期）	500,000,000.00	2022年1月13日	3年	500,000,000.00	3.40%		500,000,000.00	16,294,520.55	678,831.13		515,715,668.43
厦门建发股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）	2,000,000,000.00	2020年1月8日	2年	2,000,000,000.00	3.30%	2,067,550,752.40			49,247.61	2,067,600,000.01	
联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	1,500,000,000.00	2019年8月13日	5年	1,500,000,000.00	3.74%	1,521,500,737.97		34,350,690.14	244,467.49	1,556,103,895.60	
联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	1,500,000,000.00	2019年8月13日	5年	1,500,000,000.00	4.15%	1,521,121,386.77		62,250,000.00	1,148,747.95	62,250,000.00	1,522,270,134.72
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第二期）	300,000,000.00	2019年8月22日	3年	300,000,000.00	4.99%	305,198,956.53		9,679,232.89	101,810.58	314,970,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第三期）	1,000,000,000.00	2019年11月27日	3年	1,000,000,000.00	4.38%	1,003,945,860.74		43,847,397.25	506,742.01	1,047,800,000.00	
联发集团有限公司2020年非公开定向债务融资工具（第一期）	1,700,000,000.00	2020年3月25日	3年	1,700,000,000.00	4.30%	1,750,809,447.75		69,700,000.00	2,583,811.29	69,700,000.00	1,752,582,260.04
联发集团有限公司2020年度第一期中期票据	500,000,000.00	2020年10月29日	3年	500,000,000.00	3.99%	501,778,938.58		19,950,000.00	782,235.19	19,950,000.00	502,561,173.77
联发集团有限公司2020年度第二期中期票据	860,000,000.00	2020年11月13日	3年	860,000,000.00	4.37%	861,849,931.61		34,960,000.00	1,247,571.91	34,960,000.00	863,097,503.52
联发集团有限公司2020年度第三期中期票据	900,000,000.00	2020年11月25日	3年	900,000,000.00	4.30%	901,074,680.47		40,500,000.00	1,401,063.93	40,500,000.00	902,475,744.40
联发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	2,000,000,000.00	2020年8月21日	5年	2,000,000,000.00	3.88%	2,024,360,877.16		77,600,000.00	818,539.54	77,600,000.00	2,025,379,416.70

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	摊销溢价	本年偿还	年末余额
联发集团有限公司2021年度第一期中期票据	900,000,000.00	2021年9月1日	7年	900,000,000.00	3.15%	907,453,221.68		33,750,000.00	1,255,181.44	33,750,000.00	908,708,503.12
联发集团有限公司2021年度第二期中期票据	430,000,000.00	2021年9月24日	6年	430,000,000.00	3.79%	433,643,844.65		16,297,000.00	398,207.57	16,297,000.00	433,244,152.22
联发集团有限公司2022年度第一期中期票据	500,000,000.00	2022年2月25日	7年	500,000,000.00	3.60%		500,000,000.00	15,297,671.23	1,678,341.23		513,669,330.00
联发集团有限公司2022年度第二期中期票据	750,000,000.00	2022年8月10日	6年	750,000,000.00	3.60%		750,000,000.00	10,652,054.79	2,975,424.07		757,676,530.72
联发集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	500,000,000.00	2022年8月26日	6年	500,000,000.00	3.90%		500,000,000.00	6,888,356.16	618,876.02		506,219,480.14
联发集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）品种一	1,080,000,000.00	2022年11月1日	6年	1,080,000,000.00	4.20%		1,080,000,000.00	7,580,712.33	1,340,624.25		1,086,040,088.08

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	摊销溢价	本年偿还	年末余额
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年5月28日	7年	1,000,000,000.00	4.28%	1,025,697,209.54		16,892,200.72	229,546.94	1,042,798,957.20	
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年4月15日	3年	1,150,000,000.00	4.15%	1,188,202,268.00		16,084,027.78	338,204.13	1,204,625,000.00	
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种一）	1,000,000,000.00	2019年7月5日	7年	1,000,000,000.00	4.20%	1,014,018,871.00		41,516,666.66	666,221.98	42,000,000.00	1,015,201,760.54
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）	1,000,000,000.00	2019年7月5日	6年	1,000,000,000.00	3.45%	1,024,918,705.71	610,000,000.00	31,653,629.03	1,221,151.64	1,000,000,000.00	659,903,487.38
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）（品种一）	500,000,000.00	2019年8月7日	7年	500,000,000.00	4.09%	507,856,041.78		20,450,000.04	298,530.96	20,450,000.00	508,154,572.78

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	摊销价值调	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）（品种二）	500,000,000.00	2019年9月7日	6年	500,000,000.00	3.90%	507,531,029.89		11,572,241.92	259,436.02	440,550,000.00	70,812,707.82
建发房地产集团有限公司2019年度第二期定向债务融资工具	500,000,000.00	2019年9月11日	5年	500,000,000.00	4.15%	505,840,870.15		14,121,527.68	700,402.15	520,750,000.00	
建发房地产集团有限公司2019年度第三期定向债务融资工具	800,000,000.00	2019年9月23日	5年	800,000,000.00	4.28%	808,820,005.48		24,158,222.32	1,261,682.20	834,240,000.00	
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）（品种一）	1,000,000,000.00	2019年8月29日	7年	1,000,000,000.00	4.18%	1,013,324,468.61		41,799,999.96	595,206.20	41,800,000.00	1,013,919,677.77
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）（品种二）	300,000,000.00	2019年8月29日	6年	300,000,000.00	3.90%	303,771,101.83		7,153,333.37	175,473.80	311,100,000.00	

本报告书共219页第156页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	摊销价值调	本年偿还	年末余额
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年3月6日	5年	700,000,000.00	3.66%	717,922,005.07		25,620,000.00	1,014,961.34	25,620,000.00	718,936,970.41
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年5月20日	5年	1,000,000,000.00	3.88%	1,023,301,153.74		38,799,999.96	576,094.56	38,800,000.00	1,023,877,248.26
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年6月15日	5年	500,000,000.00	4.19%	511,224,851.14		20,949,999.96	287,261.28	20,950,000.00	511,512,112.38
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年6月19日	7年	700,000,000.00	4.15%	714,318,120.32		29,049,999.96	183,381.29	29,050,000.00	714,701,501.57
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年7月29日	5年	800,000,000.00	4.30%	812,877,634.70		34,400,000.04	457,284.64	34,400,000.00	813,334,919.38
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年8月25日	5年	1,000,000,000.00	4.14%	1,013,834,301.46		44,045,000.00	474,631.14	41,400,000.00	1,015,973,932.60

本报告书共219页第157页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司2020年度第四期中期票据	700,000,000.00	2020年9月1日	5年	700,000,000.00	4.40%	709,086,505.92		31,430,000.04	404,956.63	31,430,000.00	709,491,555.59
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年10月13日	5年	300,000,000.00	4.70%	302,588,901.48		14,100,000.00	141,424.05	14,100,000.00	302,730,325.53
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年10月19日	5年	700,000,000.00	4.46%	704,800,390.17		31,220,000.04	395,924.18	31,220,000.00	705,196,314.39
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年11月11日	5年	1,000,000,000.00	4.27%	1,004,081,225.47		42,699,999.96	470,333.82	42,700,000.00	1,004,551,563.25
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年2月26日	5年	420,000,000.00	4.38%	434,346,964.26		18,396,000.00	194,829.77	18,396,000.00	434,741,594.03
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年3月28日	5年	500,000,000.00	3.97%	510,330,618.11		19,850,000.04	230,336.49	19,850,000.00	510,760,954.64

本报告书共219页第158页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司2021年度第三期定向债务融资工具	500,000,000.00	2021年12月22日	5年	500,000,000.00	3.88%	499,253,546.75		19,400,000.04	224,981.70	19,000,000.00	499,478,528.41
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年3月24日	5年	510,000,000.00	4.88%	528,257,134.04		24,888,000.00	188,010.54	24,888,000.00	528,445,044.58
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年4月14日	5年	500,000,000.00	4.65%	515,311,487.25		23,250,000.00	230,155.37	23,250,000.00	515,741,642.62
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年4月30日	5年	1,000,000,000.00	4.64%	1,028,763,224.32		46,400,000.04	367,351.41	46,400,000.00	1,029,130,579.77
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年5月26日	5年	300,000,000.00	4.30%	307,322,310.60		13,500,000.00	110,035.29	13,500,000.00	307,632,345.89
建发房地产集团有限公司2021年度第五期中期票据	440,000,000.00	2021年11月18日	5年	440,000,000.00	5.00%	441,493,958.38		21,999,999.96	156,089.33	22,000,000.00	441,649,047.67

本报告书共219页第159页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	695,000,000.00	2021年7月9日 2021年7月13日	7年	695,000,000.00	4.30%	709,360,009.65		30,441,000.00	190,344.72	30,441,000.00	709,550,354.38
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据(并购)(品种一)	600,000,000.00	2022年1月24日	6年	600,000,000.00	3.49%		600,000,000.00	19,420,645.16	1,153,296.09		610,266,949.27
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据（并购）（品种二）	400,000,000.00	2022年1月24日	7年	400,000,000.00	4.30%		400,000,000.00	16,741,935.48	926,880.05		415,815,355.43
建发房地产集团有限公司2022年度第二期中期票据（并购）（品种一）	1,030,000,000.00	2022年2月21日	5年	1,030,000,000.00	3.55%		1,030,000,000.00	31,060,591.36	1,610,499.39		1,032,442,091.97
建发房地产集团有限公司2022年度第二期中期票据（并购）（品种二）	500,000,000.00	2022年2月21日	5年	500,000,000.00	4.40%		500,000,000.00	19,027,937.02	791,339.47		510,216,617.35

本报告书共219页第160页

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据（品种一）	960,000,000.00	2022年3月25日	6年	960,000,000.00	3.80%		960,000,000.00	27,556,129.03	1,905,888.95		985,650,240.08
建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据（品种二）	500,000,000.00	2022年3月25日	7年	500,000,000.00	4.00%		500,000,000.00	17,373,655.94	1,187,919.41		516,185,736.53
2022年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2022年4月27日	10年	1,000,000,000.00	4.42%		1,000,000,000.00	29,704,301.05	1,234,319.68		1,038,469,981.37
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	600,000,000.00	2022年6月2日 2022年6月6日	6年	600,000,000.00	3.40%		600,000,000.00	11,900,000.00	769,453.61		611,130,546.39
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	1,200,000,000.00	2022年6月2日 2022年6月6日	7年	1,200,000,000.00	4.32%		1,200,000,000.00	26,520,000.00	1,523,251.66		1,227,967,748.34

本报告书共219页第161页

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	摊销价格调	本年偿还	年末余额
2022年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2022年6月24日	10年	1,000,000,000.00	4.45%		1,000,000,000.00	23,744,444.43	1,278,629.15		1,021,465,815.27
建发房地产集团有限公司2022年度第四期中期票据	650,000,000.00	2022年6月14日	6年	650,000,000.00	3.49%		650,000,000.00	12,413,736.13	1,015,098.40		661,398,537.73
建发房地产集团有限公司2022年度第五期中期票据	1,000,000,000.00	2022年7月15日	6年	1,000,000,000.00	3.60%		1,000,000,000.00	16,161,290.32	1,603,950.11		1,014,557,340.21
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	370,000,000.00	2022年7月18日	6年	370,000,000.00	3.39%		370,000,000.00	5,963,067.22	444,954.43		375,518,112.79
21建兴01	1,000,000,000.00	2021年12月27日	2+1年	1,000,000,000.00	4.28%	999,170,550.42		42,800,000.00	452,332.82	42,800,000.00	999,622,883.24
22新兴01	400,000,000.00	2022年6月17日	2+1年	400,000,000.00	3.10%		400,000,000.00	7,724,712.33	467,293.88		407,237,438.43
22新兴02	400,000,000.00	2022年6月17日	3+1年	400,000,000.00	4.00%		400,000,000.00	8,679,452.05	509,383.89		408,130,069.16
19建集01	1,500,000,000.00	2019年3月25日	5年	1,500,000,000.00	4.37%	1,550,834,457.98		21,750,000.00	181,959.77	21,750,000.00	1,551,016,417.75
21建集01	1,000,000,000.00	2021年7月29日	3年	1,000,000,000.00	3.89%	1,015,274,904.64		38,900,000.00	379,096.51	38,900,000.00	1,015,654,001.15
22建集01	1,500,000,000.00	2022年1月26日	5年	1,500,000,000.00	3.64%		1,500,000,000.00	51,000,863.01	3,363,294.06		1,549,647,564.95

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	摊销价格调	本年偿还	年末余额
19建发集MTN001	2,000,000,000.00	2019年3月29日	5年	2,000,000,000.00	4.30%	2,063,799,786.60		90,000,000.00	2,066,681.78	90,000,000.00	2,065,865,868.38
21建发集MTN001	500,000,000.00	2021年4月6日	5年	500,000,000.00	4.30%	515,064,699.66		68,550,000.00	930,340.34	68,550,000.00	515,995,040.00
21建发集MTN002	700,000,000.00	2021年4月26日	5年	700,000,000.00	4.30%	719,427,604.38		21,500,000.00	183,990.91	21,500,000.00	719,611,595.29
21建发集MTN004	500,000,000.00	2021年6月23日	5年	500,000,000.00	4.35%	510,443,386.42		30,100,000.00	256,713.67	30,100,000.00	510,700,100.29
小计	56,185,000,000.00			56,185,000,000.00		41,499,147,721.23	16,050,000,000.00	1,897,589,265.30	1,029,068.37	11,658,269,852.81	47,789,496,202.09
减：一年内到期的应付债券	9,350,000,000.00			9,350,000,000.00		6,270,317,211.45					4,906,647,213.11
合计	46,835,000,000.00			46,835,000,000.00		35,228,830,509.78	16,050,000,000.00	1,897,589,265.30	1,029,068.37	11,658,269,852.81	42,882,848,988.98

（四十） 租赁负债

项　目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,569,897,518.19	1,377,789,077.87
减：未确认的融资费用	240,986,211.55	236,029,507.91
重分类至一年内到期的非流动负债【附注八、（三十六）】	250,711,421.11	193,252,599.00
租赁负债净额	1,078,199,885.53	948,506,970.96

（四十一） 长期应付款

项　目	年末余额	年初余额
长期应付款项	135,422,760.32	2,234,197,746.86
专项应付款	140,614,695.82	45,594,699.00
合　计	276,037,456.14	2,279,792,445.86

1、 长期应付款项

项　目	年末余额	年初余额
公共维修基金	13,105,228.95	14,829,419.95
资产支持证券	1,415,371,282.75	4,320,781,371.93
其中：联发物业费资产支持专项计划		862,641,614.59
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	1,415,371,282.75	1,413,012,743.24
平安-兆玺1号资产支持专项计划		1,024,198,543.79
平安-兆玺2号资产支持专项计划		1,020,928,470.31
应付融资租赁款	12,152,400.00	33,824,237.64
分期支付采购商品款	2,567,464.34	19,484,991.12
重组负债	114,704,699.09	
分期付款购入固定资产	15,075,919.65	1,964,837.67
小　计	1,572,976,994.78	4,390,884,858.31
减：一年内到期长期应付款【附注八、（三十六）】	1,437,554,234.46	2,156,687,111.45
合　计	135,422,760.32	2,234,197,746.86

注1：公共维修基金系房地产业务子公司收取的房屋公共维修基金，其使用须经业主委员会批准。

注2：招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划，系子公司联发集团发行的资产支持证券，分为优先级和次级，其中优先级包括优先A级和优先B级。该资产支持证券发行总规模为14.00亿元，其中优先级为13.30亿元，次级为0.70亿元，发行日期为2020年3月27日，最迟到期日为2023年4月27日。

注3：重组负债系重组本集团子公司建发新胜浆纸有限公司产生的未清偿债务。

2、**专项应付款年末余额较大的明细项目**

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
代建项目专款	36,305,445.61	581,145,269.04	488,195,748.83	129,254,965.82
城市公共服务专项经费	6,289,253.39	6,151,044.49	4,080,567.88	8,359,730.00
其他	3,000,000.00			3,000,000.00
合　计	45,594,699.00	587,296,313.53	492,276,316.71	140,614,695.82

注：其他项目年末余额3,000,000.00元系本集团子公司北京颐豪酒店有限公司于1997年11月19日借款形成，无法判断该笔款项系财政借款或政府补助，故记为“专项应付款”。

（四十三） 预计负债

项　目	年末余额	年初余额	形成原因
客户关爱基金	241,212,485.91	158,922,423.07	注1
待执行的亏损合同	33,900,499.68	50,767,414.03	注2
预计补偿金		1,588,670.42	
未决诉讼	20,467,777.94	2,522,958.21	
产品质量保证	3,350,725.00	2,861,172.04	
合　计	298,931,488.53	216,662,637.77	

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

注2：待执行的亏损合同主要系：

本集团子公司上海建发国际货运代理有限公司、上海建发国际货运代理有限公司青岛分公司代理北新建材集团有限公司进口木材和仓储服务，由于货物丢失无法继续履行合同产生预计损失。

本集团子公司福建省船舶工业贸易有限公司根据预计售价而计提的合同损失。

（四十三） 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
政府补助	64,205,607.90	61,520,012.93	26,662,985.92		99,062,634.91
其他	20,735,298.14	15,856,119.90	12,954,673.89		23,636,744.15
合 计	84,940,906.04	77,376,132.83	39,617,659.81		122,699,379.06

1、涉及政府补助的项目

补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
商平台A栋装修补助	4,357,912.22			670,448.04		3,687,464.18	与资产相关
海悦山庄酒店雨洪收集利用工程补助	6,873,831.38			785,580.72		6,088,250.66	与资产相关
上海临港物流产业园专项补贴	3,085,714.32			114,285.71		2,971,428.61	与资产相关
纸源网O2O电子商务服务平台	151,396.60			35,885.02		115,511.58	与资产相关
二手车服务业发展引导资金	5,200,000.00					5,200,000.00	与资产相关
厦门市商务局款溯源项目	279,101.12			279,101.12			与资产相关
联发华英文创园项目补助	7,000,000.00			500,000.00		6,500,000.00	与资产相关
厦门湖里街道华英文创改造补助款	4,689,176.30			308,463.77		4,380,712.53	与资产相关
厦门建发国际大厦节能改造项目	1,568,805.00			896,460.00		672,345.00	与资产相关
厦门明发假斯大酒店节能改造项目	365,983.00			365,983.00			与资产相关
尔寓1819店中央财政专项资金	9,369,810.00			520,545.00		8,849,265.00	与资产相关
佛教论坛工程改造政府补助款	1,802,177.91			263,733.24		1,538,444.67	与资产相关
绿化工程改造补助款	3,009,700.05	303,338.00		811,356.26		2,501,681.79	与资产相关
鳗鱼洲酒店修缮补助款	16,452,000.00			1,828,000.00		14,624,000.00	与资产相关

补助项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
设备采购补助款		61,216,674.93		19,283,144.04		41,933,530.89	与资产相关
合 计	64,205,607.90	61,520,012.93		26,662,985.92		99,062,634.91	—

2、其他项目明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
厦门益悦购买债权		15,830,208.39	12,485,422.34	3,344,786.05	注1
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00			19,709,600.00	注2
预收贴息	1,025,698.14		458,644.44	567,053.70	注3
其他补助		25,911.51	10,607.11	15,304.40	
合 计	20,735,298.14	15,856,119.90	12,954,673.89	23,636,744.15	—

注1：建发房产之子公司厦门益悦置业有限公司（简称“厦门益悦”）从台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司）（简称“台州兆裕恒”）原股东处购买其对台州兆裕恒的债权，因支付的对价小于债权的公允价值确认的递延收益。

注2：联发红莲半岛项目土地价款补贴系湖北红莲湖旅游度假区管理委员会与联发集团下属子公司联发集团武汉投资建设有限公司关于联发红莲半岛项目签订协议，对该项目中的土地价款超出约定价格的部分进行返还，用于项目区内的基础设施建设。联发集团收到土地返还价款19,709,600.00元，由于项目开发未完成，基础设施建设尚未开展，故本年无变化。

注3：预收贴息系本集团子公司厦门建发医疗健康投资有限公司下属公司客户预付融资租赁利息款项。

（四十四） 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
中意-建发房产商业不动产债权投资计划		2,504,575,694.44
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,010,642,222.27	7,015,470,000.00
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	400,765,111.11	500,956,388.90
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	3,002,858,333.33	3,004,900,000.00
华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划	1,098,500,000.00	1,100,000,000.00
平安-建发商业悦享1号资产支持专项计划	1,040,900,000.00	

项　目	年末余额	年初余额
设备采购款		61,216,674.93
小　计	12,553,665,666.71	14,187,118,758.27
减：一年内到期的其他非流动负债【附注八、（三十六）】	14,265,666.71	25,902,083.34
合　计	12,539,400,000.00	14,161,216,674.93

注1：中意-建发房产商业不动产债权投资计划预计投资本金不超过25.00亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）提供担保。

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

注3：中意-联发集团商业不动产债权投资计划预计投资本金不超过5.00亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发股份提供担保。

注4：国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过30.00亿元，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，由本公司提供担保。

注5：华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为11.00亿元，其中优先级为10.00亿元，次级为1.00亿元，发行日期为2021年3月31日，最迟到期日为2039年3月31日。

注6：平安-建发商业悦享1号资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为10.45亿元，其中优先级为10.44亿元，次级为0.01亿元，发行日期为2022年9月2日，最迟到期日为2040年9月2日。

（四十五） 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例（%）			投资金额	所占比例（%）
合　计	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00

（四十六） 其他权益工具

发行在外的金融工具_	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
17建集Y1		1,992,452,830.20				1,992,452,830.20		
17建集Y2		996,226,415.10				996,226,415.10		
19建发集MTN002		1,492,924,528.31				1,492,924,528.31		
19建集Y1		1,495,754,716.98				1,495,754,716.98		
19建发集MTN003		1,495,675,471.70				1,495,675,471.70		
19建集Y2		1,994,339,622.64				1,994,339,622.64		

发行在外的金融工具_	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20建集Y1（163930）		697,979,245.29						697,979,245.29
20建集Y2(163931)		199,422,641.51						199,422,641.51
20建发集MTN002		598,215,188.68						598,215,188.68
20建集Y3		1,196,535,849.06						1,196,535,849.06
20建发集MTN003		997,031,603.77						997,031,603.77
20建发集MTN004		997,031,603.77						997,031,603.77
20建集Y5		697,979,245.28						697,979,245.28
20建集Y7		1,296,247,169.81						1,296,247,169.81
华宝信托永续债		810,000,000.00						810,000,000.00
20建集Y9		1,495,664,716.98						1,495,664,716.98
20建Y11		897,401,886.79				897,401,886.79		
22再建发集团ZR001				999,245,283.02				999,245,283.02
20再建发集团ZR001		1,476,432,075.40		67,924.53				1,476,499,999.93
21建集Y1(175970)		1,197,101,886.79						1,197,101,886.79

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

发行在外的金融工具_	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
21建发集MTN005		997,437,735.85		141,509.44				997,579,245.29
21厦建发集团ZR001		999,245,283.02						999,245,283.02
华泰-厦门会展中心四期基础设施债权投资计划（华泰永续保债计划-会展四期项目）				2,700,000,000.00				2,700,000,000.00
22建发集MTN001				999,937,735.85				999,937,735.85
22建发集MTN002				1,499,911,320.76				1,499,911,320.76
22建发集MTN003				1,499,920,754.72				1,499,920,754.72
23建发集MTN004				500,000,000.00				500,000,000.00
国寿永续保债				500,000,000.00				500,000,000.00
合 计		24,021,099,716.93		8,699,224,528.32		10,364,775,471.72		22,355,548,773.53

注：本年其他权益工具减少主要系本公司主动选择归还可续期债券所致。

（四十七） 资本公积

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	2,936,517,175.25	478,492,027.36	1,180,751,050.83	2,234,258,151.78
二、其他资本公积	648,794,789.20	170,686,327.59	14,443,724.62	805,037,392.17
合　计	3,585,311,964.45	649,178,354.95	1,195,194,775.45	3,039,295,543.95
其中：国有独享资本公积	3,585,311,964.45			3,039,295,543.95

注：1、资本溢价本年增加478,492,027.36元，包括：

（1）本公司本年收厦门市财政局、厦门国资委注入厦门市五缘水乡酒店有限公司净资产33,339,917.12元，用于转增国有资本金。

（2）建发股份 2020 年发行的限制性股票部分在本年解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入资本溢价，增加资本溢价 26,619,451.32元，其中增加归属于母公司的资本溢价12,017,383.24元。

（3）本集团内部股权转让，本集团享有 CDMA Australia Pty Ltd.和 LFMA Australia Pty Ltd.的权益比例发生变化，增加资本溢价 1,224,775.90 元，其中增加归属于母公司的资本溢价552,926.55元。

（4）联发集团下属子公司福建闽西南城市协作开发集团有限公司购买福建闽西南建筑产业化有限公司（简称“闽西南建筑”）少数股权，按照新增持股比例计算应享有的闽西南建筑净资产份额与支付的对价之间的差额，增加资本溢价 214,088.33 元，其中增加归属于母公司的资本溢价96,650.43元。

（5）建发房产下属子公司建发国际投资集团有限公司（简称“建发国际”）定向增发7,500万股，定向增发后本集团享有建发国际的净资产份额与定向增发前本集团享有建发国际的净资产份额之间的差额，增加归属于母公司的资本溢价214,417,834.49元。

（6）建发房产下属子公司益能国际有限公司（简称“益能国际”）在二级市场转让建发国际股票 1,441.20 万股，收到的对价与按照减少持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额，增加归属于母公司的资本溢价123,865,741.67元。

（7）建发房产下属子公司建发国际本年定向增发 8,000 万股向益能国际购买建发物业管理集团有限公司（简称“建发物业”）股票 46,769.14 万股，按照新增持股比例计算应享

有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，增加归属于母公司的资本溢价82,074,723.30元。

（8）建发房产购买台州兆汇禾企业管理有限公司（简称“台州兆汇禾”）少数股权，按照新增持股比例计算应享有的台州兆汇禾净资产份额与支付的对价之间的差额，增加归属于母公司的资本溢价2,968,942.79元。

（9）常州懋誉置业有限公司（简称“常州懋誉”）系建发房产下属子公司南通兆坤企业管理有限公司（简称“南通兆坤”）的少数股东，建发房产本年非同一控制企业合并常州懋誉，导致本集团享有南通兆坤的权益比例发生变化，增加归属于母公司的资本溢价2,239,838.77元。

（10）建发房产集团内部股权转让，本集团享有厦门兆宇盛房地产开发有限公司、厦门兆腾达房地产开发有限公司、厦门兆和源房地产开发有限公司、天成华瑞装饰有限公司的权益比例发生变化，增加归属于母公司的资本溢价1,138,573.95元。

（11）建发医疗下属子公司厦门建发弘爱医疗集团有限公司本年转让厦门医鼎投资合伙企业（有限合伙）部分股权，调增资本公积3,997,740.12元，增加归属于母公司的资本溢价3,997,740.12元。

（12）建发医疗下属子公司建发致新本年资本公积增加1,781,754.93元，增加资本溢价1,781,754.93元。

2、资本溢价本年减少1,180,751,050.83元，包括：

（1）本公司赎回其他权益工具-可续期债券赎回价格与账面价值的差额27,677,358.48元计入资本公积，以及本年发行可续期债券的承销费计入资本公积63,608,490.56元。

（2）子公司建发股份本年向激励对象授予限制性股票14,316.11万股，增加股本143,161,100.00元；本年回购注销限制性股票141.26万股，相应减少股本1,412,600.00元，本公司所持建发股份的股份稀释减少资本溢价957,629,437.29元。

（3）子公司建发股份本年偿还永续债20建发Y1，冲减资本溢价4,120,000.00元，其中减少归属于母公司的资本溢价1,859,978.94元。

（4）建发房产下属子公司建发国际部分发放股票股利，导致本集团对其持股比例增加，享有的净资产份额发生变化，冲减资本溢价80,602,202.81元

（5）建发房产下属子公司建发国际在二级市场买入建发物业股票3,896.10万股，按照新增持股比例计算应享有建发物业自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本溢价45,606,130.25元。

（6）建发房产购买少数股权，对贵州洁宇房地产开发有限公司、广州市裕发房地产开发有限公司、广州市泓宇房地产开发有限公司、佛山市兆裕房地产开发有限公司、佛山兆泓瑞房地产开发有限公司、佛山市悦发房地产开发有限公司、长沙兆欣房地产有限公司的权益比例发生变化，新取得的长期股权投资成本与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之间的差额，冲减资本溢价 3,399,444.79元。

（7）本集团内部股权转让，本集团享有建信发展（厦门）采购招标有限公司的权益比例发生变化，减少资本溢价 368,007.71 元。

3、其他资本公积本年增加 170,686,327.59 元，包括：

（1）本集团联营企业厦门国际信托有限公司新增资本公积 3,620.44 元，本集团根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 362.04 元。

（2）本集团联营企业厦门法拉电子股份有限公司新增专项储备 12,556.76元，本集团根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 659.66 元。

（3）建发股份本年确认股份支付费用，增加其他资本公积 101,265,234.94 元。

（4）建发房产下属子公司建发国际本年确认股份支付费用，增加其他资本公积 62,952,650.25元。

（5）建发房产下属子公司建发物业本年确认股份支付费用，增加其他资本公积 2,521,826.07 元。

（6）建发房产下属子公司建发合诚工程咨询股份有限公司（简称“建发合诚”）本年确认股份支付费用，增加其他资本公积 492,511.13 元

（7）联营企业厦门现代码头有限公司（简称“现代码头”）专项储备增加，本集团根据权益法确认相应的份额，增加其他资本公积 65,545.05元。

（8）联发集团对联营企业宏发科技股份有限公司无法施加重大影响，由权益法核算转为公允价值计量，原采用权益法冲减的其他资本公积转入当期损益，增加其他资本公积 1,445,672.38 元。

（9）建发医疗下属子公司建发致新本年确认股份支付费用，增加其他资本公积 1,941,866.07 元。

4、其他资本公积本年减少 14,443,724.62 元，包括：

（1）本集团联营企业厦门国际银行股份有限公司减少资本公积 402,075.00 元，本集团根据权益法确认相应的份额减少其他资本公积 15,686.38 元。

（2）建发股份2020年发行的限制性股票部分在本年解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入资本溢价，冲减其他资本公积12,017,383.24元。

（3）联营企业宏发科技股份有限公司其他权益变动，本集团根据权益法确认相应的份额，冲减其他资本公积2,410,655.00元。

（四十八） 专项储备

项目	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额		备注
	其中：归属于母公司股东	其中：归属于少数股东			其中：归属于母公司股东	其中：归属于少数股东	
安全生产费			2,693,919.60	1,255,281.03	1,007,329.18	431,309.39	
合 计			2,693,919.60	1,255,281.03	1,007,329.18	431,309.39	—

（四十九） 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	2,649,666,661.79	182,327,988.45		2,831,994,650.24
合 计	2,649,666,661.79	182,327,988.45		2,831,994,650.24

注：本年度按照本公司净利润的10%计提法定盈余公积182,327,988.45元。

（五十） 一般风险准备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
风险补助	8,631,442.55			8,631,442.55
合 计	8,631,442.55			8,631,442.55

注：一般风险准备系子公司金原担保获得的市级风险补助。

（五十一） 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	23,806,243,992.66	18,722,278,273.36
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）		-734,705.91
本年年初余额	23,806,243,992.66	18,721,543,567.45

项　目	本年金额	上年金额
本年增加额	3,056,527,600.96	7,186,540,763.43
其中：本年净利润转入	3,056,527,600.96	7,186,540,763.43
其他调整因素		
本年减少额	2,715,937,857.24	2,101,840,338.22
其中：本年提取盈余公积数【附注八、（四十九）】	182,327,988.45	277,164,896.72
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	1,343,897,885.27	707,333,296.69
转增资本		
其他减少	1,189,711,983.52	1,117,342,144.81
本年年末余额	24,146,833,736.38	23,806,243,992.66

注：其他减少1,189,711,983.52元，系：

（1）本年本公司支付其他权益工具利息1,184,071,850.37元。

（2）本年联营公司厦门国际银行股份有限公司其他综合收益结转留存收益，未分配利润减少11,569,052.00元，本集团根据权益法确认相应的份额减少未分配利润451,350.04元；本年支付其他权益工具利息129,000,000.00元，本集团根据权益法确认相应的份额减少未分配利润5,032,750.73元。

（3）本年联营公司厦门国际信托有限公司其他综合收益结转留存收益，未分配利润减少689,654.88元，本集团根据权益法确认相应的份额减少未分配利润68,965.49元。

（4）联发集团子公司厦门联发工程管理有限公司本年购买少数股东持有的厦门联晖智慧建筑科技有限公司（简称“厦门联晖”）16%股权，按照新增持股比例计算应享有的厦门联晖净资产份额与支付的对价之间的差额，减少未分配利润87,066.89元。

（五十二） 营业收入、营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	843,534,226,775.40	812,283,838,662.29	716,253,339,843.50	691,369,176,554.34
其他业务	3,840,001,237.19	1,938,447,790.79	3,322,832,037.06	1,708,333,552.64
合 计	847,374,228,012.59	814,222,286,453.08	719,576,171,880.56	693,077,510,106.98

2、报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为7个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本集团报告分部包括：

（1）供应链运营分部：LIFT供应链综合服务（商务服务、物流服务、信息服务、金融服务）；

（2）房地产业务分部：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等；

（3）旅游饮食服务分部：酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营及管理等；

（4）会展业务分部：投资建设经营厦门国际会展中心及其配套设施，以及场馆租赁、自办展、展会服务、物业管理、广告设计制作与展台搭建等；

（5）城服业务分部：房屋建筑业、市政道路工程建筑、城乡市容管理、绿化管理、公园管理等；

（6）医疗业务分部：药品零售、医疗器械耗材经销、医疗服务、医疗设备融资租赁、医疗供应链管理等；

（7）其他分部：对第一产业、第二产业、第三产业的投资；房地产开发经营、文化和艺术活动策划等。

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

3、报告分部的收入和成本情况

项　目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
供应链运营分部	696,203,173,740.90	684,519,867,149.89	610,748,705,265.19	601,946,817,816.22
房地产业务分部	136,435,283,557.46	116,469,715,936.93	96,272,937,648.26	80,151,132,961.49
旅游饮食服务分部	1,015,207,309.52	809,777,228.47	1,122,175,760.61	851,209,069.64
会展业务分部	371,237,258.75	315,329,019.13	371,316,957.65	342,497,914.90
城服业务分部	981,431,506.26	732,691,071.98	813,438,039.01	600,894,248.22
医疗业务分部	12,324,279,805.37	11,341,394,149.66	10,194,184,204.84	9,168,503,733.83
其他分部	43,614,834.33	33,511,897.02	53,414,005.00	16,454,362.68
合　计	847,374,228,012.59	814,222,286,453.08	719,576,171,880.56	693,077,510,106.98

4、履约义务的说明

（1）销售商品业务：本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

（2）提供劳务业务：本集团在劳务已提供，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时确认收入。

（3）建造合同业务：满足某一时段内履行条件的，本集团在该时间内按照履约进度确认收入；不满足某一时段内履行条件的，本集团在完工交付时根据合同或交付文件确定的交易价格确认收入。

5、分摊至剩余履约义务的说明

本报告年末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额预计为 2,211.72 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1 至 3 年内，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（五十三）　税金及附加

项　目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	347,869,994.97	260,547,593.72
教育费附加	159,480,591.53	116,074,071.12
地方教育附加	104,700,349.12	76,685,133.87

项　目	本年发生额	上年发生额
房产税	142,278,678.03	149,286,342.82
土地增值税	453,510,568.08	-182,089,547.96
印花税	421,661,778.75	328,849,982.12
土地使用税	93,337,733.98	78,336,325.45
消费税	116,454,356.26	98,391,086.94
其他	72,365,453.27	55,578,575.83
合　计	1,911,659,503.99	981,659,563.91

（五十四） 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项　目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	4,834,529,286.64	3,830,210,832.40
业务宣传费	1,742,646,641.17	1,655,794,983.55
业务费	708,004,697.29	755,443,127.06
手续费	1,092,045,286.06	719,520,785.71
办公费	535,521,312.02	455,469,370.09
资产摊销及折旧	367,884,242.30	289,339,656.29
保险费	180,937,067.38	108,320,285.52
交通费	84,838,298.81	106,061,419.07
中介费	132,741,460.13	171,102,126.47
物料消耗	18,642,611.29	10,868,406.55
促销费用	2,401,774.55	2,657,292.18
信息开发及应用费	4,787,343.90	20,089,983.51
清洁洗涤费	141,590.54	105,360.55
修理费	7,053,643.17	7,095,274.73
劳动保护费	6,304,636.73	14,118.04
院内服务费		13,310,938.32
股份支付	123,365,366.20	15,218,357.76

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项　目	本年发生额	上年发生额
品牌使用费		40,694,050.55
销售服务费	97,265,689.24	68,318,161.80
居间费	31,770,160.84	
医院SPD管理费	20,245,042.19	
其他	320,291,033.84	188,738,904.18
合　计	10,311,417,184.29	8,458,373,434.33

2、管理费用

项　目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,206,117,236.00	1,033,900,945.39
资产摊销及折旧	385,775,208.38	280,025,080.56
租赁费	4,071,111.81	13,865,797.66
办公费	107,115,289.63	83,452,918.22
广告费	45,939,766.30	51,775,976.21
业务费	72,352,485.20	39,966,315.41
中介费	72,920,693.42	57,031,661.40
交通费	20,038,540.38	21,058,599.98
信息开发及应用费	74,429,006.32	52,495,074.39
修理费	12,998,220.21	12,112,779.01
促销费	21,230,251.55	18,840,374.23
保险费	6,696,775.52	6,854,435.03
手续费	4,613,902.73	4,841,368.37
物耗低易品	13,407,377.35	5,893,160.23
劳动保护费	3,800,184.76	1,431,501.99
股份支付	237,952,864.30	55,113,779.86
其他	73,204,983.83	87,544,412.29
合　计	2,362,663,897.69	1,826,204,180.23

3、研发费用

项　目	本年发生额	上年发生额
人工费	135,993,683.59	57,131,988.61
材料费	28,378,289.20	294,949.84
资产摊销及折旧	20,676,684.61	16,294,339.10
软件开发费	8,478,057.72	
委外研发费用	5,525,000.00	
其他	5,940,095.13	2,502,719.30
合　计	204,991,810.25	76,223,996.85

4、财务费用

项　目	本年发生额	上年发生额
利息支出	3,057,789,845.22	2,806,332,129.85
减：利息收入	1,804,574,682.47	885,297,027.79
汇兑损益	76,136,208.65	-211,842,600.54
其他	528,900,801.42	369,620,177.83
合　计	1,858,252,172.82	2,078,812,679.35

（五十五）其他收益

项　目	本年发生额	上年发生额
一、计入其他收益的政府补助	904,629,325.06	467,778,749.03
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	26,662,985.92	7,526,621.99
与递延收益相关的政府补助（与收益相关）	10,607.11	
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	877,955,732.03	460,252,127.04
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	58,773,323.57	48,865,826.21
其中：个税扣缴税款手续费	10,188,826.35	7,025,587.36
增值税加计抵减	41,776,638.47	36,777,649.32
其他	6,807,858.75	5,062,589.53
合　计	963,402,648.63	516,644,575.24

计入其他收益的政府补助明细如下：

项　　目	本年发生额	与资产/收益相关
厦门湖里街道华美文创改造补助款	308,463.77	与资产相关
厦门建发国际大厦节能改造项目	896,460.00	与资产相关
厦门明发戴斯大酒店节能改造项目	365,983.00	与资产相关
联发华美文创园项目补助	500,000.00	与资产相关
尔寓 1819 店中央财政专项资金	520,545.00	与资产相关
上海临港物流奉贤园专项补贴	114,285.71	与资产相关
纸源网 O2O 电子商务服务平台	35,885.02	与资产相关
厦门市商务局款溯源项目	279,101.12	与资产相关
厦门市自贸委酒业交易平台A栋装修补贴	670,448.04	与资产相关
海悦山庄雨洪收集利用工程补贴	785,580.72	与资产相关
佛教论坛工程改造政府补助款	263,733.24	与资产相关
鲤鱼洲酒店修缮补助款	1,828,000.00	与资产相关
绿化工程奖励补助	811,356.26	与资产相关
设备采购补助	19,283,144.04	与资产相关
财政扶持资金	374,711,029.98	与收益相关
市场开拓奖励	46,214,906.00	与收益相关
厦门自贸区数字国际酒平台建设费用补助	4,800,000.00	与收益相关
展会补贴	5,745,458.00	与收益相关
政府专项奖励金	2,996,851.26	与收益相关
企业发展基金及奖励	1,663,517.97	与收益相关
其他与收益相关的补助	441,834,575.93	与收益相关
合　　计	904,629,325.06	—

（五十六） 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	701,261,142.42	1,243,392,698.06
处置长期股权投资产生的投资收益	814,815,230.99	2,308,046,767.00

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产取得的投资收益	-2,624,119.90	
债务重组	3,043,461.34	
权益法转为公允价值计量产生的利得	801,761,058.81	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-1,268,878.69	
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	6,239,781.03	12,357,225.61
处置交易性金融资产取得的投资收益	144,951,802.34	188,054,144.30
债权投资持有期间的利息收益	2,077,100.01	101,189.39
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	70,011,223.13	237,739,104.24
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,309,672,263.15	1,652,608,407.93
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	521,396,408.20	1,464,158.58
衍生金融工具投资收益	311,922,787.09	430,438,826.54
应收款项融资终止确认收益	-174,323,131.72	-116,071,665.49
其他	190,921,964.88	274,935,896.09
合　计	4,699,858,093.08	6,233,066,752.25

注：投资收益-其他主要系对联营企业及其股东的资金拆借利息190,905,801.18元。

（五十七） 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-136,533,272.41	45,806,543.06
衍生金融工具产生的公允价值变动收益	188,852,691.01	-231,685,272.64
其他非流动金融资产	-878,149,649.82	787,046,107.19
按公允价值计量的投资性房地产	-244,553,573.54	11,219,841.52
套期损益	-6,991,058.85	647,006.95
合　计	-1,077,374,863.61	613,034,226.08

（五十八） 信用减值损失

项　　目	本年发生额	上年发生额
债权投资信用减值损失	-1,446,000.00	
应收票据坏账损失	-4,096,652.54	14,970,629.11
应收账款坏账损失	-447,174,663.38	-228,490,797.92
其他应收款坏账损失	-645,465,607.61	-30,413,350.58
长期应收款坏账损失	-19,112,278.17	4,872,323.70
贷款减值损失	-1,358,087.44	16,520,774.53
非流动资产坏账损失	47,632.01	-8,615.00
合　　计	-1,118,605,657.13	-222,549,036.16

注：上表中，损失以“－”号填列。

（五十九） 资产减值损失

项　　目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-5,130,280,480.18	-1,393,115,112.42
固定资产减值损失		
商誉减值损失	-4,053,883.60	
合同资产减值损失	-73,953,172.46	-48,206,823.00
合　　计	-5,208,287,536.24	-1,441,321,935.42

注：上表中，损失以“－”号填列。

（六十） 资产处置收益

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	141,242,172.39	19,908,094.00	141,242,172.39
合　　计	141,242,172.39	19,908,094.00	141,242,172.39

（六十一） 营业外收入

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	552,017.37	251,839.87	552,017.37
接受捐赠	1,091,282.84	71,386.37	1,091,282.84
赔偿金、违约金、罚款收入	289,016,688.41	196,789,412.44	289,016,688.41
无法或无需支付的款项	33,514,452.63	22,501,589.31	33,514,452.63
购买子公司债权支付对价小于其公允价值产生的收益	259,891,913.57	30,538,500.00	259,891,913.57
其他	57,932,945.02	6,693,033.78	57,932,945.02
合　　计	641,999,299.84	256,845,761.77	641,999,299.84

（六十二） 营业外支出

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	37,552,076.05	2,420,171.87	37,552,076.05
对外捐赠支出	39,282,526.00	25,688,795.50	39,282,526.00
罚款及滞纳金支出	15,005,105.68	35,688,997.50	15,005,105.68
违约金、赔偿支出	51,097,080.68	28,111,597.12	51,097,080.68
其他	10,911,628.39	6,671,617.72	10,911,628.39
合　　计	153,848,416.80	98,581,179.71	153,848,416.80

（六十三） 所得税费用

1、所得税费用表

项　　目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	5,889,399,694.51	6,250,244,505.96
递延所得税调整	-876,517,546.61	-1,135,158,598.83
合　　计	5,012,882,147.90	5,115,085,907.13

（六十四） 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	1,093,219.78		1,093,219.78	837,831.81		837,831.81
1、权益法下不能转损益的其他综合收益	1,093,219.78		1,093,219.78	837,831.81		837,831.81
二、将重分类进损益的其他综合收益	-201,457,158.11	-204,326.94	-201,252,831.17	-116,255,043.28	-2,926,486.12	-113,328,557.16
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-80,541,773.67		-80,541,773.67	-64,675,343.71		-64,675,343.71
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				-40,408.25		-40,408.25
小 计	-80,541,773.67		-80,541,773.67	-64,634,935.46		-64,634,935.46
2、外币财务报表折算差额	65,787,440.83		65,787,440.83	-59,518,050.72	-	-59,518,050.72
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	65,787,440.83		65,787,440.83	-59,518,050.72	-	-59,518,050.72
3、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	-187,210,707.87	-204,326.94	-187,006,380.93	7,364,942.65	-2,926,486.12	10,291,428.77
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-507,882.60		-507,882.60	-533,000.25		-533,000.25
小 计	-186,702,825.27	-204,326.94	-186,498,498.33	7,897,942.90	-2,926,486.12	10,824,429.02

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
三、其他综合收益合计	-200,363,938.33	-204,326.94	-200,159,611.39	-115,417,211.47	-2,926,486.12	-112,490,725.35

2、 其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下不能转损益的其他综合收益	权益法下可转损益的其他综合收益	外币财务报表折算差额	自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	小 计
一、上年年初余额	837,831.81	368,966,436.18	-51,829,910.13	493,000,845.12	810,975,202.98
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）					
三、本年年初余额	837,831.81	368,966,436.18	-51,829,910.13	493,000,845.12	810,975,202.98
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,093,219.78	-80,541,773.67	65,787,440.83	-186,498,498.33	-200,159,611.39
五、本年年末余额	1,931,051.59	288,424,662.51	13,957,530.70	306,502,346.79	610,815,591.59

（六十五） 合并现金流量表

1、 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	10,378,460,582.73	13,680,021,037.30
加：资产减值损失	5,208,287,536.24	1,441,321,935.42
信用资产减值损失	1,118,605,657.13	222,549,036.16
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	646,579,129.54	535,535,303.42
使用权资产折旧	333,283,786.78	190,087,893.43
无形资产摊销	115,562,270.56	100,523,394.82
长期待摊费用摊销	376,663,513.91	384,694,322.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-141,242,172.39	-19,908,094.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	25,603,906.52	2,168,332.00
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,077,374,863.61	-613,034,226.08
财务费用（收益以“-”号填列）	3,510,554,437.99	2,880,785,428.71
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,699,858,093.08	-6,233,066,752.25
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,656,583,646.98	-1,989,297,501.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	678,394,270.57	887,580,642.31
存货的减少（增加以“-”号填列）	-16,366,178,430.51	-123,338,826,714.03
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,549,010,412.34	-18,671,062,187.32
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	32,780,433,531.54	130,194,671,952.08
其他	357,622,299.47	70,332,137.62
经营活动产生的现金流量净额	15,194,553,031.29	-274,924,059.92
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

补充资料	本年发生额	上年发生额
现金的年末余额	94,938,157,029.53	90,091,098,112.60
减：现金的年初余额	90,091,098,112.60	55,788,902,487.27
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	4,847,058,916.93	34,302,195,625.33

2、 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	金额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	156,142,960.76
其中：厦门豪亿物业管理有限公司	31,312,000.00
里奥（厦门）建筑设计有限公司	14,875,000.00
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	20,000,000.00
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	11,170,000.00
建发新胜浆纸有限公司	78,785,960.76
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	58,108,566.53
其中：东山经济技术开发区开投房地产有限公司	710,711.05
贵州瑞铭房地产开发有限公司	8,087.53
贵州慷合房地产开发有限公司	149.73
常州融誉置业有限公司	28,652.88
江西恒融晨房地产开发有限公司	3,088,425.83
江西兆玺房地产开发有限公司	2,446,971.99
厦门豪亿物业管理有限公司	12,208,026.87
福鼎通宝物业管理有限公司	1,419,544.65
里奥（厦门）建筑设计有限公司	2,922,943.50
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	110.28
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	5,273,284.54
建发新胜浆纸有限公司	27,906,068.92
大连良运集团储运有限公司	2,095,588.76
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	3,739,300.00
取得子公司支付的现金净额	101,773,694.23

3、 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	580,804,169.25
其中：上海山溪地房地产开发有限公司	575,024,269.25

项　　目	金　额
桐庐银悦商业发展有限公司	600,000.00
厦门中星云智能科技有限公司	5,179,900.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	609,992,443.49
其中：成都兆悦欣房地产开发有限公司	20,530,413.99
福建怡矗路面新材料有限公司	1,780,048.17
莆田兆启置业有限公司（含厦门兆绮盛房地产开发有限公司）	19,511,029.14
上海山溪地房地产开发有限公司	996,112.58
桐庐兆银建设发展有限公司	553,472,598.66
桐庐银悦商业发展有限公司	12,600,562.05
厦门中星云智能科技有限公司	1,101,678.90
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	-29,188,274.24

4、 现金和现金等价物的构成

项　　目	年末余额	年初余额
一、现金	94,938,157,029.53	90,091,098,112.60
其中：库存现金	1,157,595.70	1,090,744.23
可随时用于支付的银行存款	93,923,871,527.84	89,722,425,165.78
可随时用于支付的其他货币资金	1,013,127,905.99	367,582,202.59
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	94,938,157,029.53	90,091,098,112.60

（六十六） 外币货币性项目

项　　目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			6,449,384,253.54
其中：美元	742,153,046.33	6.9646	5,168,799,106.48
澳元	6,932,502.32	4.7138	32,678,429.44
港币	1,047,179,998.53	0.89327	935,414,735.61
韩元	44,107,074.28	0.00552	243,471.05

项　　目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
加拿大元	214,683.84	5.1385	1,103,152.91
林吉特	1,293,192.77	1.57716	2,039,571.91
卢布	25,020,398.32	0.09417	2,356,170.91
欧元	28,226,443.35	7.4229	209,522,066.34
日元	385,131,498.28	0.0524	20,180,890.51
瑞士法朗	168,771.80	7.5432	1,273,079.44
塔卡	1,366,445.67	0.0681	93,054.95
泰铢	42,698,347.62	0.2014	8,599,447.21
新加坡币	2,221,593.73	5.1831	11,514,742.46
印尼盾	3,147,225,125.00	0.0004	1,258,890.05
英镑	728,012.48	8.3941	6,111,009.56
越南盾	160,654,782,366.67	0.0003	48,196,434.71
应收账款			1,422,493,505.05
其中：澳元	29,299.65	4.7138	138,112.69
美元	197,115,948.95	6.9646	1,372,833,738.06
欧元	3,726,098.27	7.4229	27,658,454.85
日元	0.30	0.0524	0.02
泰铢	13,583,624.49	0.2014	2,735,741.97
越南盾	63,758,191,537.20	0.0003	19,127,457.46
其他应收款			5,541,678,621.59
其中：澳元	43,514,759.57	4.7138	205,119,873.66
比索	800,000.00	0.1252	100,160.00
港币	1,539,905,023.34	0.89327	1,375,550,960.20
韩元	30,169,880.00	0.00552	166,537.74
加拿大元	3,579.81	5.1385	18,394.85
林吉特	5,200.00	1.57716	8,201.23
卢布	271,966.00	0.09417	25,611.04
美元	567,397,068.29	6.9646	3,951,693,621.81
欧元	817,737.87	7.4229	6,069,986.44
日元	45,859,826.00	0.0524	2,403,054.88
泰铢	264,775.84	0.2014	53,325.85
新加坡币	3,787.10	5.1831	19,628.92
越南盾	1,497,549,887.00	0.0003	449,264.97
短期借款			3,009,634,507.46
其中：港币	50,284,526.90	0.89327	44,917,659.34
加拿大元	576,848.00	5.1385	2,964,133.45
美元	424,741,596.57	6.9646	2,958,155,323.47

项　　目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
欧元	484,634.20	7.4229	3,597,391.20
应付账款			9,080,437,905.80
其中：澳元	5,721,689.30	4.7138	26,970,899.02
港币	12,651,408.91	0.89327	11,301,124.04
韩元	616.00	0.00552	3.40
加拿大元	1,289.10	5.1385	6,624.04
林吉特	232.56	1.57716	366.78
美元	1,261,951,503.46	6.9646	8,788,987,441.00
欧元	27,969,431.28	7.4229	207,614,291.45
日元	768,429,723.84	0.0524	40,256,044.79
瑞典克朗	166,700.00	0.6659	111,005.53
瑞士法朗	193,492.28	7.5432	1,459,550.97
新加坡币	539,252.51	5.1831	2,794,999.68
新西兰元	66,746.22	4.4162	294,764.66
英镑	65,395.40	8.3941	548,935.53
越南盾	306,183,024.00	0.0003	91,854.91
其他应付款			5,450,070,345.84
其中：澳元	103,318,403.89	4.7138	487,022,292.26
港币	2,595,441,200.19	0.89327	2,318,429,760.89
韩元	21,991,950.00	0.00552	121,395.56
加拿大元	6,497.62	5.1385	33,388.02
美元	378,775,769.53	6.9646	2,638,021,724.47
欧元	356,137.28	7.4229	2,643,571.42
日元	289,552.00	0.0524	15,172.52
泰铢	166,148.72	0.2014	33,462.35
新加坡币	1,190.38	5.1831	6,169.86
越南盾	12,478,028,292.00	0.0003	3,743,408.49
应付职工薪酬			2,890,483.91
其中：港币	3,164,962.83	0.89327	2,827,166.35
韩元	8,896,660.00	0.00552	49,109.56
加拿大元	1,142.51	5.1385	5,870.79
日元	159,107.00	0.0524	8,337.21
一年内到期的非流动负债			526,769.64
其中：比索	4,207,425.20	0.1252	526,769.64
长期借款			89,979,395.10
其中：澳元	19,088,505.05	4.7138	89,979,395.10

（六十七） 所有权和使用权受到限制的资产

（一） 项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	7,845,284,514.68	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金等
应收票据	92,075,470.34	已背书或贴现但尚未到期的商业承兑汇票
应收账款	46,329,177.91	用于银行借款而质押受限、附追索权应收账款保理或转让
存货	60,894,172,375.40	抵押借款、期货交易质押
固定资产	882,060,609.56	抵押借款
无形资产	187,699,115.37	抵押借款
在建工程	590,014,102.10	抵押借款
其他流动资产	15,142,632.88	存出担保保证金
债权投资	71,048,000.01	大额存单质押借款
长期股权投资	461,820,070.73	质押借款，注1
投资性房地产	6,902,384,713.53	抵押借款
长期应收款	60,114,189.56	用于银行借款而质押受限
合 计	78,048,144,972.07	

注1：长期股权投资系联发集团子公司莆田联欣泰置业有限公司持有的莆田联中百置业有限公司34.00%的股权，以及医疗集团子公司上海建发致新医疗科技集团股份有限公司持有的福建德尔医疗实业有限公司100.00%的股权，本集团合并报表层面该长期股权投资已经抵销。

九、 承诺及或有事项

（一） 重要承诺事项

1、资本承诺—购买土地使用权

项目地块	项目总价（亿元）	年末未支付余额（亿元）	备注
重庆·璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	4.05	支付时间待定
柳州·P（2022）67 号地块	0.79	0.63	预计于 2023 年支付
贵阳·贵铝 BY-11-03-05	8.72	6.10	预计于 2023 年支付
重庆·北碚 22010 号	4.49	2.25	预计于 2023 年支付
南京·建邺区 2022G73	21.80	10.90	预计于 2023 年支付
泉州·鲤城 2022-7 号地块	8.93	5.35	预计于 2023 年支付
武汉·武昌 P2022-132 号地块	14.34	13.09	预计于 2023 年支付
福州·台江 2022-52 号地块	19.42	9.71	预计于 2023 年支付
合 计	86.59	52.08	—

2、前期承诺履行情况-购买土地使用权

项目地块	项目总价（亿元）	年末未支付余额（亿元）	备注
重庆·璧山 BS20-1J-359	8.10	4.05	尚未支付完毕
广州·增城 18102209A20122	10.18	5.09	已支付完毕
西安·莲湖 LH11-2-47-3	1.85	0.38	已支付完毕
厦门·海沧 H2021P03	10.30	5.15	已支付完毕
南昌·西湖 DABJ2021032	3.99	1.60	已支付完毕
益阳·赫山（2020）52P14	4.52	2.26	已支付完毕
莆田·荔城 PS-2021-21	17.20	8.60	已支付完毕
上海·宝山顾村 0302-02	21.49	10.74	已支付完毕
福州·仓山 2021-61	6.26	3.13	已支付完毕
南宁·青秀 GC2021-086	5.88	5.10	已支付完毕
泉州·台商投资区 S2020-21	16.20	8.10	已支付完毕
成都·天府新区 TF(07):2021-21	16.12	13.30	已支付完毕
成都·锦江 JJ13（251-21）2021-067	12.73	10.13	已支付完毕
成都·天府新区 TF(07):2021-28	35.34	29.18	已支付完毕
厦门·翔安 X2021P02	9.80	4.90	已支付完毕
厦门·同安 2021TP08	17.30	8.65	已支付完毕
长沙·雨花 144 城投 06	9.50	4.75	已支付完毕

项目地块	项目总价（亿元）	年末未支付余额（亿元）	备注
长沙·开福 150 号幸福桥	13.96	11.31	已支付完毕
合 计	220.72	136.42	—

3、截至2022年12月31日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

（二）或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

（1）子公司建发股份涉及未决诉讼仲裁事项：

①建发股份及下属子公司作为原告

建发股份及下属子公司作为原告提起诉讼的事项主要系买卖合同纠纷、代理合同纠纷等案件，建发股份根据损失情况要求对方提供相应赔偿。截至 2022 年 12 月 31 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 5.39 亿元，同时建发股份对相关纠纷涉及的最大损失已在应收款项坏账准备预估了相应损失。

②建发股份及下属子公司作为被告

截至2022年12月31日，建发股份及下属子公司作为被告产生的预计负债20,012,958.21元，具体诉讼事项如下：

下属建发（海南）有限公司自营采购钢粉、钢块并向山东泽辰能源科技有限公司销售；建发（海南）有限公司因供应商问题未能如期向山东泽辰能源科技有限公司交货，山东泽辰能源科技有限公司遂起诉建发（海南）有限公司要求赔偿损失，建发股份已计提预计负债17,490,000.00元。

下属公司建发合诚为厦门市市政建设开发有限公司（以下简称“厦门市政”）代建的厦门市科技中学翔安校区南区建设工程项目的监理单位，双方合作过程中产生侵权纠纷，根据2021 年 6 月福建省厦门市中级人民法院民事判决书的判决内容，建发合诚应赔偿厦门市政2,522,958.21 元，建发合诚将赔偿款项计入预计负债。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

（1）截至2022年12月31日，建发股份对关联方提供的担保详见附注十二、（五）

（2）截至2022年12月31日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发医疗健康投资有限公司	14,939.00	2020/2/26	2027/2/25	否
厦门建发医疗健康投资有限公司	23,492.00	2020/2/26	2026/12/21	否
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	770.00	2018/8/14	2023/8/14	否
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	1,067.00	2019/10/17	2024/12/20	否
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	2,199.22	2019/9/25	2023/11/24	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	56,119.70	2019/7/1	2039/7/1	否
厦门建发旅游集团股份有限公司	20,000.00	2022/12/7	2023/12/7	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	100,000.00	2021/12/27	2024/12/27	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	100,000.00	2022/6/9	2025/4/6	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	40,000.00	2022/6/17	2025/6/17	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	40,000.00	2022/6/17	2027/6/17	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	25,000.00	2022/11/4	2027/11/4	否
厦门建发会展控股有限公司	48,719.00	2019/9/23	2034/8/25	否
建发房地产集团有限公司	220,000.00	2020/11/27	2026/12/30	否
建发房地产集团有限公司	497,000.00	2021/3/30	2026/6/30	否
建发房地产集团有限公司	550,000.00	2020/6/19	2025/9/3	否
建发房地产集团有限公司	300,000.00	2021/7/1	2028/7/1	否
建发房地产集团有限公司	250,000.00	2022/1/28	2027/6/8	否
建发房地产集团有限公司	200,000.00	2022/10/20	2029/10/20	否
建发房地产集团有限公司	64,000.00	2019/7/9	2025/7/9	否
建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2024/7/9	否
建发房地产集团有限公司	7,000.00	2019/8/9	2025/8/9	否
建发房地产集团有限公司	50,000.00	2019/8/9	2024/8/9	否
建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/9/2	2024/9/2	否
建发房地产集团有限公司	70,000.00	2020/6/23	2025/6/23	否
厦门市禾山建设发展有限公司	75,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/13	2024/8/13	否
联发集团有限公司	200,000.00	2020/8/25	2025/8/25	否
合 计	**3,305,305.92**			

（3）截至2022年12月31日，建发股份为其合并范围内子公司提供担保（单位：万元）：

被担保公司	币种	建发股份担保限额	年末建发股份实际担保金额	子公司对其子公司担保限额	年末子公司实际担保金额
建发（上海）有限公司及其子公司	人民币	2,622,000.00	1,811,340.93	270,000.00	44,794.94
厦门建发纸业有限公司及其子公司	人民币	450,000.00	413,240.42	700,000.00	298,436.34
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	35,000.00	18,122.69		
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	10,143.38	200,000.00	107,196.14
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	360,000.00	252,721.49	160,000.00	
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	135,513.56	30,000.00	
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	3,411.90	20,000.00	
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	170,000.00	115,377.73	10,000.00	
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	460,000.00	36,300.79	250,000.00	40,053.78
厦门建发生活资材有限责任公司及其子公司	人民币	120,000.00	24,090.13		
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子公司	人民币	25,000.00	13,193.54	5,000.00	
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	37,369.91		
厦门建发机电设备供应链服务有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	81,602.48		
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	19,669.19	10,000.00	
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	95,504.26		
厦门建发有色资源有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	42,105.59		
厦门建发矿业资源有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	3,533.45		
厦门世拓矿业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	23,397.31		

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被担保公司	币种	建发股份担保限额	年末建发股份实际担保金额	子公司对其子公司担保限额	年末子公司实际担保金额
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	55,397.87	100,000.00	
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	655,125.91	350,000.00	198,836.60
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	30,000.00			
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	12,849.74		
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	1,059.88		
厦门星原融资租赁有限公司及其子公司	人民币	30,000.00	7,673.69		
昌富利（厦门）有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	65,952.60		
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	2,000,000.00	172,117.00	7,000,000.00	4,433,657.89
联发集团有限公司及其子公司	人民币	1,700,000.00	978,015.71	3,800,000.00	1,532,899.95
其他境内外全资子公司	人民币	278,000.00	162,778.56		
其他境内外控股子公司	人民币	470,000.00			
本公司及子公司关税保证保险项目	人民币	237,000.00	153,197.00		
人民币合计		**11,617,000.00**	**5,400,806.71**	**12,905,000.00**	**6,655,875.64**
昌富利（香港）贸易有限公司	美元	80,000.00	35,174.85		
CHEONGFULI (MALAYSIA) SDN. BHD.	美元	5,000.00			
C&D Metals Korea Co., Ltd.	美元	5,000.00			
C&D (USA) INC.	美元	90,000.00	2,603.14		
建发加拿大有限公司	美元	1,000.00			
香港建发海事有限公司	美元	20,000.00	8,095.00		
建发（新加坡）商事有限公司	美元	70,000.00	66,238.36		
恒裕通有限公司	美元	60,000.00	31,440.32		
越南天源贸易有限公司	美元	50,000.00			
建发商事株式会社	美元	30,000.00			
美元合计		**411,000.00**	**143,551.67**	-	-

（4）截至2022年12月31日，本集团子公司厦门建发医疗健康投资有限公司（以下简称“建发医疗”）为其合并范围内子公司提供担保：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门弘爱妇产医院有限公司	2,465.00	2022/1/27	2032/1/27	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	2,430.00	2021/12/7	2024/12/6	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	1,455.00	2022/4/13	2023/8/22	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	448.56	2022/10/31	2025/10/30	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	700.00	2022/12/27	2023/12/27	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	1,900.00	2022/9/6	2023/9/25	否
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	3,034.84	2021/10/28	2024/10/27	否
厦门颐油医疗洗涤有限公司	227.89	2021/6/30	2024/8/13	否
厦门建发医药有限公司	535.00	2022/6/22	2023/12/6	否
厦门弘爱康复医院有限公司	1,000.00	2022/3/30	2023/3/29	否
厦门弘爱康复医院有限公司	600.07	2022/12/13	2028/12/8	否
福建德尔医疗实业有限公司	12,500.00	2022/9/29	2023/9/28	否
福建德尔医疗实业有限公司	29,996.06	2022/2/25	2023/10/18	否
福建德尔医疗实业有限公司	38,500.00	2022/4/6	2023/9/15	否
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	16,222.50	2021/10/20	2026/10/19	否
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	850.84	2022/12/12	2023/12/12	否
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司下属各子公司	18,903.80	2022/6/20	2023/12/18	否
厦门建发弘爱医疗集团有限公司	700.00	2022/7/7	2023/10/7	否
上海建发致胜生物科技有限公司	206.28	2022/12/2	2023/6/19	否
合 计	**132,675.84**			

（5）截至2022年12月31日，本集团孙公司上海建发致新医疗科技集团股份有限公司（简称“上海致新”）为其合并范围内子公司提供担保：

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限
广州恒致菱医疗供应链管理有限公司	货款担保	2,400.00	2022.1.1-2023.3.31
北京康乐致新供应链管理有限公司	借款担保	10,000.00	2022.2.11-2023.2.10
德尔医疗实业（成都）有限公司	借款担保	1,000.00	2022.6.22-2023.6.22
北京康乐致新供应链管理有限公司	借款担保	10,000.00	2022.7.11-2025.7.10
福建德尔医疗实业有限公司	借款担保	20,000.00	2022.9.2-2023.9.1
上海建发璧益科技有限公司	借款担保	3,000.00	2022.9.6-2023.2.28
福建德尔医疗实业有限公司	借款担保	40,000.00	2022.9.30-2023.3.30
德尔医疗实业（成都）有限公司	借款担保	1,000.00	2022.9.30-2023.9.29
建发致新（南昌）医学科技有限公司	借款担保	1,000.00	2022.11.30-2023.11.30
贵州恒致新康德医疗供应链管理有限公司	借款担保	1,000.00	2022.11.24-2023.11.24

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限
上海致新康拓医疗供应链管理有限公司	借款担保	1,000.00	2022.12.8-2023.12.7
上海致新宇承医疗器械有限责任公司	借款担保	1,000.00	2022.12.8-2023.12.7
上海建发醫益科技有限公司	借款担保	1,000.00	2022.12.8-2023.12.7
德尔医疗实业（成都）有限公司	借款担保	1,000.00	2022.12.14-2023.12.13
四川致新康德医疗供应链管理有限公司	借款担保	1,000.00	2022.12.15-2023.12.5
广州致菱医疗供应链管理有限公司	借款担保	5,000.00	2022.12.2-2023.12.1
合 计		**99,400.00**	

3、 截至2022年12月31日，建发股份为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

建发股份房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至2022年12月31日，建发房产承担上述阶段性担保金额为人民币899.82亿元，联发集团承担上述阶段性担保金额为人民币300.24亿元。

4、为企业及个人提供融资租赁担保

截至2022年12月31日，本集团的孙公司金原担保为企业及个人提供的融资担保余额为177,258.00万元

5、开出保函、信用证

截至2022年12月31日，各金融机构为建发股份及其下属企业提供的保函担保金额合计人民币369,880.98万元、美元5,100.35万元。

建发股份及其下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币785,650.09万元、美元262,508.28万元、欧元10,087.7万元、日元447,217.47万元、英镑79.69万元、加拿大元5.84万元。

6、截至2022年12月31日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十、 资产负债表日后事项

（一） 建发股份利润分配情况

根据子公司建发股份第九届董事会第四次会议决议，2022年度建发股份实现归属于母公司股东的净利润为6,281,559,699.39元，母公司实现净利润为4,742,943,082.62元。根据《公司法》及《公司章程》规定，母公司计提法定盈余公积70,874,250.00元，加上母公司2021

年末未分配利润1,990,811,826.77元，减去已分配的2021年度现金红利1,803,885,618.00元，减去2022年度永续债利息510,394,993.13元，2022年末母公司未分配利润为4,348,600,048.26元。综合考虑股东投资回报以及公司业务可持续发展等因素，建发股份拟定2022年度利润分预案为：以2022年12月31日的总股本3,005,171,030股为基数，向全体股东每10股派发现金红利8元（含税），共计派发现金红利2,404,136,824.00元，剩余未分配利润结转至2023年度。建发股份2022年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

（二） 建发股份收购红星美凯龙家具集团股份有限公司

2023年1月13日，建发股份与红星美凯龙家居集团股份有限公司（601828.SH，以下简称“美凯龙”）控股股东红星美凯龙控股集团有限公司（以下简称“红星控股”）、实际控制人车建兴先生共同签署《股份转让框架协议》，建发股份拟收购美凯龙29.95%的股份。2023年1月17日，建发股份与红星控股、车建兴先生共同签署附生效条件的《股份转让协议》，拟收购美凯龙29.95%的股份（对应1,304,242,436股A股股份）每股价格定位4.82元/股。本次股份转让完成后，建发股份持股29.95%，红星控股及其一致行动人持股24.90%，建发股份预计将成为美凯龙的控股股东。2023年3月2日，根据《股权转让框架协议》相关规定，红星控股的一致行动人西藏奕盈企业管理有限公司（以下简称“西藏奕盈”）、常州美开信息科技有限公司（以下简称：“常州美开”）将其持有的合计70,952,000股股份质押予建发股份；2023年3月6日，常州美开将其持有的15,071,000股股份质押予建发股份。截至2023年3月29日，上述重组事项正在进行，相关中介机构工作尚在进行中。

（三） 发行债券、中期票据和超短期融资券

2023年3月28日，本公司发行2023年度第一期可续期公司债券，发行规模为人民币9亿元；

2023年3月29日，建发股份发行2023年度第一期至第四期超短期融券，发行总额为40.00亿元；

2023年3月29日，建发房产发行“建发房地产集团有限公司2023年度第一期中期票据”，发行额为10.00亿元；

2023年3月29日，联发集团发行2023年面向专业机构投资者公开发行公司债券（第一期），发行总额为17.50亿元。

（四） 截至报告日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后调整事项。

十一、 其他重要事项

（一） 其他事项

根据2011年9月16日，福建省人民政府事务管理局（省委省政府授权部门）与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定：

1、 建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务，对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营，首期租赁经营期限为20年，自合同约定的建设周期期满之日起计算，即自2013年1月1日至2032年12月31日。租赁到期后，如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年，本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。

2、 福建省温泉宾馆（以下简称甲方）于2011年11月3日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》，合同约定的主要条款如下：1)、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，将标的物新建为五星级温泉酒店；2)、租赁经营期限为20年，自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年，续租有关事项届时另行约定。

3、 福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于2011年11月3日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1)、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2)、租赁经营期限为20年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自2011年11月3日至2031年11月2日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年。

（二） 截至2022年12月31日，本集团不存在应披露的其他重要事项。

十二、 关联方关系及其交易

（一） 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	厦门	国有资产监督		100.00	100.00

本公司的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二） 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

（三） 合营企业及联营企业情况

合营或联营企业名称	简称	与本集团关系
厦门建发长鸿壹号股权投资合伙企业（有限合伙）	长鸿壹号	合营企业
君龙人寿保险有限公司	君龙人寿	合营企业
厦门航空有限公司	厦门航空	联营企业
厦门国际信托有限公司	国际信托	联营企业
厦门国际银行股份有限公司	厦门银行	联营企业
厦门法拉电子股份有限公司	法拉电子	联营企业
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	普洛斯建发	联营企业
厦门华亿传媒集团股份有限公司	华亿传媒	联营企业
宁夏建兴环保科技有限公司	宁夏建兴	联营企业
厦门建发国际旅行社集团有限公司	建发国旅	联营企业
平潭旅游股份有限公司	平潭旅游	联营企业
福州市海峡国际会展中心有限责任公司	海峡会展	联营企业
厦门农村商业银行股份有限公司	厦门农商	联营企业
厦门建发长椿股权投资合伙企业（有限合伙）	建发长椿	联营企业
厦门建发新兴产业股权投资陆号合伙企业（有限合伙）	产业陆号	联营企业
厦门建发新兴产业股权投资伍号合伙企业（有限合伙）	产业伍号	联营企业
厦门君聚普建投资管理有限公司	君聚普建	联营企业
厦门建发阳光股权投资合伙企业（有限合伙）	建发阳光	联营企业
厦门君聚投资管理有限公司	君聚投资	联营企业
厦门建发新兴产业股权投资壹号合伙企业（有限合伙）	产业壹号	联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本集团关系
厦门建发新兴产业股权投资捌号合伙企业（有限合伙）	产业捌号	联营企业
厦门建鑫投资有限公司	建鑫投资	联营企业
分宜明源投资合伙企业（有限合伙）	分宜明源	联营企业
南通建发海晟投资基金合伙企业（有限合伙）	南通海晟	联营企业
建发宁普时代新能源科技（福建）有限责任公司	建发宁普时代	合营企业
安徽璟德房地产开发有限公司	安徽璟德	联营企业
北海源发生物科技有限公司	北海源发	联营企业
北京兆城房地产开发有限公司	北京兆城	联营企业
北京兆兴建城房地产开发有限公司	北京兆兴建城	联营企业
福建超弦织造有限公司	超弦织造	联营企业
成都润兆欣房地产开发有限公司	成都润兆欣	联营企业
福建东南花都置业有限公司	福建东南花都	联营企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州鸿腾	联营企业
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州兆瑞	联营企业
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	联营企业
赣州航城置业有限公司	赣州航城	联营企业
广西盛世泰房地产开发有限公司	广西盛世泰	联营企业
厦门汉发供应链管理有限公司	汉发供应链	联营企业
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州凤起	联营企业
杭州铧容房地产开发有限公司（含杭州铧旭置业有限公司）	杭州铧容	联营企业
杭州铧裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）	杭州铧裕	联营企业
杭州锦祥房地产有限公司	杭州锦祥	联营企业
杭州星汀商务咨询有限公司（含杭州星潼置业有限公司）	杭州星汀	联营企业
杭州致烁投资有限公司	杭州致烁	联营企业
和易通（厦门）信息科技有限公司	和易通	联营企业
宏发科技股份有限公司	宏发科技	联营企业
厦门华联电子股份有限公司	华联电子	联营企业
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	联营企业
厦门辉煌装修工程有限公司	辉煌装修	联营企业
南平市汇禾物业管理有限公司	汇禾物业	联营企业
厦门建禾油脂有限公司	建禾油脂	联营企业

合营或联营企业名称	简称	与本集团关系
厦门锦岳祥实业有限公司	锦岳祥	联营企业
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	九江利阳	联营企业
厦门利盛中泰房地产有限公司	利盛中泰	联营企业
连江融建房地产开发有限公司	连江融建	联营企业

（四） 关联方交易

1、 关联方交易

（1） 销售商品/提供劳务

关 联 方	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
北海源发	供应链运营业务	15,063.07	
北京兆城	房地产业务	47.70	
超弦织造	供应链运营业务	159.90	
福州兆瑞	房地产业务	404.07	76.24
福州兆瑞	供应链运营业务	8.73	
赣州航城	其他业务		1,276.91
汉发供应链	供应链运营业务	237,139.69	
杭州锦容	房地产业务	11.27	
杭州锦裕	房地产业务	161.83	
杭州锦祥	房地产业务	105.60	135.90
杭州星汀	房地产业务	257.99	
和易通	供应链运营业务	2.90	97.95
和易通	其他业务		4.23
华联电子	房地产业务	330.63	
华联电子	供应链运营业务	6.38	1.14
辉煌装修	房地产业务	151.82	
辉煌装修	供应链运营业务	97.65	2,657.48
辉煌装修	其他业务		185.56
汇禾物业	供应链运营业务		110.75
建发国旅	供应链运营业务	11.30	26.30
建发国旅	其他业务		40.37
建发宁普时代	供应链运营业务	63.64	
建禾油脂	供应链运营业务	191,220.45	
锦岳祥	供应链运营业务	1.98	
九江利阳	房地产业务	151.11	1.69
九江利阳	供应链运营业务	3.11	
君龙人寿	供应链运营业务	3.75	10.65
龙岩利荣	房地产业务	44.38	148.21
南昌联高	房地产业务	21.39	
南昌悦佰	房地产业务	133.35	

关 联 方	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
南昌悦佰	供应链运营业务	3.94	
南京德建	房地产业务	395.21	353.92
南京灏盛	房地产业务	69.00	
南京嘉阳	房地产业务	188.42	344.98
南京金宸	其他业务		140.09
南京兆凯	房地产业务	108.48	
南平兆恒	房地产业务		376.01
南平兆恒武夷	房地产业务	180.07	
宁德嘉行	房地产业务	199.13	417.20
宁德嘉行	供应链运营业务		1.01
宁德乾行	房地产业务	115.60	
莆田兆隽	房地产业务	232.97	
莆田中嘉	供应链运营业务	146.23	
莆田中玺	房地产业务	212.77	
莆田中玺	供应链运营业务	81.51	
泉州兆京	房地产业务	33.96	
泉州兆京	供应链运营业务	1.49	
软件学院	房地产业务	483.36	2,183.82
瑞达源发	供应链运营业务	3,582.27	1,215.09
厦门国际酒业	房地产业务		93.09
厦门国际酒业	供应链运营业务	0.45	22.25
厦门国际银行	供应链运营业务	0.90	9.71
厦门航空	房地产业务	4.22	
厦门航空	供应链运营业务	481.50	802.33
厦门金联保	房地产业务	169.69	
厦门联宏泰	房地产业务	340.12	
厦门联宏泰	供应链运营业务		2.49
厦门联宏泰	其他业务		158.87
厦门润岳	房地产业务	23.31	
厦门润岳	供应链运营业务	3.43	
厦门益武地	房地产业务	96.74	405.90
厦门禹联泰	房地产业务	2.09	
厦门悦兆	房地产业务	5,246.26	
厦门悦兆	供应链运营业务	1.30	
厦门兆特	房地产业务	519.35	148.25
厦门兆特	供应链运营业务	6.00	3.51
商舟物流	供应链运营业务	0.90	2,545.60
上海铧锄	房地产业务	630.12	573.59
上海璞发	供应链运营业务	73,922.73	65,572.03
上海浦锋	房地产业务	73.41	
上海众承	房地产业务	687.43	1,059.00
上海众承	供应链运营业务	1.67	6.85

关 联 方	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
苏州合赢	房地产业务	276.65	71.24
苏州屿秀	房地产业务		75.04
台州兆裕恒	房地产业务		11.38
同联科	房地产业务		15.58
同顺供应链	供应链运营业务	468,365.34	805,470.54
温州兆发恒	房地产业务	288.07	240.58
温州兆顺	房地产业务	7.98	
无锡嘉合	房地产业务	819.90	362.14
无锡建源	房地产业务	258.25	49.37
无锡建源	供应链运营业务		2.22
无锡兆融	房地产业务	60.46	
无锡兆融	供应链运营业务	1.36	
武汉兆悦城	房地产业务	395.70	389.68
武汉兆悦城	供应链运营业务	1.03	1.09
武夷山嘉恒	房地产业务	179.39	426.76
现代码头	供应链运营业务	15.28	2,745.57
辛宜实业	供应链运营业务	13,137.52	2,450.48
鑫金发	供应链运营业务	115,130.08	
徐州和锦	房地产业务	20.49	
盐城建悦	房地产业务	287.23	117.88
盐城建悦	供应链运营业务	1.84	
义乌兆华	房地产业务	486.42	
银川宁闽酒店	供应链运营业务		6.32
涌联航运	供应链运营业务		7.39
尤溪闽西南	房地产业务	1.46	
张家港和玺	房地产业务		1.52
长沙楚茂	房地产业务	149.59	165.60
长沙楚茂	供应链运营业务	0.74	
长沙芙茂	房地产业务	196.60	
长沙芙茂	供应链运营业务	0.67	
长沙天海易	房地产业务	1,186.27	666.70
长沙展图	房地产业务	301.14	97.72
长汀闽西南	其他业务	4.42	
中交长沙	房地产业务	389.48	331.96
重庆金江联	房地产业务	64.80	32.73
重庆融联盛	房地产业务		59.44
重庆铁渝兆华	房地产业务	104.26	

（2） 采购商品/接受劳务

关 联 方	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
永丰浆纸	供应链运营业务	129,395.27	99,373.91
鑫金发	供应链运营业务	603.61	

关 联 方	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
辛宜实业	供应链运营业务	2,872.58	7,263.95
现代码头	供应链运营业务	523.60	518.57
同顺供应链	供应链运营业务	3,104.00	151.89
商舟物流	供应链运营业务	178.23	61.58
厦门航空	供应链运营业务	1,017.58	1,591.67
厦门凤凰领客	其他业务	442.12	809.43
瑞达源发	供应链运营业务	74,810.99	3,030.78
锦岳祥	供应链运营业务	62.73	
建发国旅	其他业务	42.38	
建发国旅	供应链运营业务		236.37
辉煌装修	房地产业务	4,065.51	9,833.00
辉煌装修	其他业务	39.41	
和易通	供应链运营业务	109.17	567.22
汉发供应链	供应链运营业务	32,563.28	
超弦织造	供应链运营业务	1,750.26	

（3） 担保

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
建发股份	同顺供应链	123,390.66	否
联发集团	厦门联宏泰	25,761.40	否
联发集团	杭州锦容	4,565.00	否
联发集团	南京联锦悦	12,250.00	否
联发集团	厦门荣虹	14,700.00	否
联发集团	软件学院	5,213.51	否
建发房产	上海浦锋	73,928.75	否
建发房产	台州兆裕恒	64,085.50	否
建发房产	温州兆发恒	58,604.04	否
建发房产	义乌兆华	46,749.23	否
建发房产	北京兆城	39,999.84	否
建发房产	厦门悦兆	35,699.78	否
建发房产	苏州鑫城发	33,937.69	否
建发房产	苏州合赢	22,144.45	否
建发房产	福州兆瑞	20,070.40	否
建发房产	盐城建悦	19,871.83	否
建发房产	上海浦骁	19,600.00	否
建发房产	长沙展图	14,700.00	否
建发房产	中交长沙	14,700.00	否
建发房产	成都润兆欣	9,800.00	否
建发房产	厦门润岳	9,717.47	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
建发房产	南昌悦佰	624.75	否

（4） 提供资金（贷款）

① 拆入

关联方	本年拆入金额（万元）	本年还款（万元）	本年支付利息（万元）
上海浦锋	323,713.60	79,380.00	
杭州铧裕	242,891.92	519,975.26	
成都润兆欣	90,863.15	30,282.00	
长沙天海易	81,111.08	128,384.41	
上海浦骁	66,885.00	25,749.50	
无锡嘉合	20,234.42		
南京荟宏	12,250.00		
南京品悦汇	3,528.00		
南平兆恒武夷	2,025.00		
厦门益武地	1,533.00	1,533.00	
莆田中利	980.00		
莆田和汇兴	800.00		
南京德建	149.45	22,098.04	
杭州锦祥	78.55	4,021.72	49.42
长沙芙茂	19.88	980.40	
龙岩利荣	12.83		
连江融建		195.00	
宁德嘉行		2,152.44	
厦门兆特		37,115.60	
上海铧铷		19,257.00	
无锡建源		14,940.98	
武夷山嘉恒		4,002.00	
长沙楚茂		1,960.00	

② 拆出

关联方	本年拆出金额（万元）	本年收到还款（万元）	本年收到利息（万元）
北京兆城	639,794.52	733,599.84	
厦门悦琴海联	109,068.72	108,701.17	
南京灏盛	89,320.00	44,000.00	

关联方	本年拆出金额（万元）	本年收到还款（万元）	本年收到利息（万元）
莆田中玺	84,035.49	37,240.00	
南京兆凯	80,360.00	76,705.20	
盐城建悦	57,686.49	75,694.97	
厦门悦兆	56,712.43	69,999.56	
厦门润岳	50,765.55	52,725.55	
重庆铁渝兆华	41,582.35	21,935.94	
杭州铧容	39,571.66	39,164.40	
厦门金联保	36,563.75	11,682.00	
宁德乾行	22,890.33		
义乌兆华	18,500.00	54,470.31	
厦门联宏泰	15,200.00	5,400.00	
厦门保联椿莲	9,300.00	9,300.00	57.37
温州兆发恒	7,491.66	693.61	
武汉兆悦城	5,097.84		
辉煌装修	5,000.00	5,000.00	
福州兆瑞	2,800.00	22,449.00	
九江利阳	2,254.00	1,764.00	
无锡建融	1,815.00		
厦门益润	1,028.90	209,436.59	
苏州鑫城发	666.00	34,575.81	
紫金铜冠	422.44		
徐州和锦	396.00	31,680.00	
上海众承	16.84	8,716.50	5,533.50
温州兆顺	10.00	6,115.00	
泉州兆京	5.13	23,605.30	
南京金宸		2,640.00	
南京联锦悦		8,250.00	
软件学院		11,000.00	
厦门禹联泰		15,435.00	
福州鸿腾		20,306.88	
杭州致烁		7,020.00	
南昌悦佰		31,870.00	145.59
莆田兆隽		4,200.00	
苏州合赢		65,200.00	
台州兆裕恒		48,254.70	

关联方	本年拆出金额（万元）	本年收到还款（万元）	本年收到利息（万元）
长沙展图		59,166.42	
中交长沙		168.00	

（5） 关联租赁

本公司作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益（万元）	上年确认的租赁收益（万元）
辉煌装修	房屋建筑物	151.82	185.56
建发国旅	房屋建筑物	218.19	246.23
和易通	房屋建筑物		21.73

（6） 关联方应收应付款项余额

①应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	永丰浆纸	99,693,915.65		17,433,095.34	
预付款项	辛宜实业	10,391,197.21		262,126.30	
预付款项	鑫金发	2,440,264.92			
预付款项	超弦织造	1,094,676.16			
预付款项	华联电子	68,155.29		68,155.29	
应收账款	辉煌装修	8,524,674.30	426,233.72	18,314,692.16	915,734.61
应收账款	莆田中嘉	4,500,000.00	225,000.00		
应收账款	厦门联宏泰	1,954,335.20	97,716.76		
应收账款	厦门金联保	1,798,741.00	89,937.05		
应收账款	厦门航空	765,518.85	38,275.94	1,627,856.08	81,392.80
应收账款	重庆金江联	697,384.86	37,507.98	10,554.97	1,055.50
应收账款	软件学院	300,096.80	15,004.84		
应收账款	苏州屿秀	75,810.78	7,581.08	461,499.45	23,074.97
应收账款	长汀闽西南	50,000.00	2,500.00		
应收账款	厦门润岳	38,760.00	1,938.00		
应收账款	和易通	21,620.00	1,081.00	21,620.00	1,081.00
应收账款	华联电子	20,000.00	1,000.00		
应收账款	上海众承	18,900.00	945.00		
应收账款	厦门禹联泰	16,547.00	827.35		
应收账款	杭州铧容	15,918.54	795.93		
应收账款	武汉兆悦城	11,604.00	580.20		
应收账款	同联科	8,800.00	880.00	8,800.00	440.00
应收账款	建发国旅	3,150.00	157.50		

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	长沙天海易			31,752.00	1,587.60
应收账款	长沙芙茂			14,364.00	718.20
应收账款	长沙楚茂			14,364.00	718.20
应收账款	无锡建源			1,076.00	53.80
应收账款	上海璞发			28,088,368.33	1,404,418.42
应收账款	厦门君聚投资			522.00	26.10
应收账款	联发天地园区			71,489.46	7,148.95
应收票据	宏发科技			22,038,805.55	
应收股利	桐庐兆银	86,600,580.71			
应收股利	长沙楚茂	9,800,000.00			
其他应收款	北京兆兴建城	1,520,299,758.77	1,520,299.76		
其他应收款	温州兆发恒	952,380,977.01	952,380.98	834,643,738.11	834,643.74
其他应收款	厦门润岳	800,576,773.46	800,576.77		
其他应收款	福州兆瑞	569,428,011.32	569,428.01	945,072,249.79	945,072.25
其他应收款	南京灏盛	469,297,466.00	469,297.47		
其他应收款	苏州鑫城发	324,032,313.38	324,032.31	635,010,098.14	635,010.10
其他应收款	苏州合赢	290,032,443.81	290,032.44	321,077,694.70	321,077.69
其他应收款	厦门联宏泰	279,388,270.82	279,388.27	164,050,000.00	164,050.00
其他应收款	徐州和锦	271,984,573.27	271,984.57	589,818,674.97	589,818.67
其他应收款	厦门金联保	260,009,129.17	260,009.13		
其他应收款	宁德乾行	235,828,884.33	235,828.88		
其他应收款	南京金宸	215,888,547.60	215,888.55	243,773,547.60	243,773.55
其他应收款	武汉兆悦城	200,172,682.41	200,172.68	252,178,528.77	252,178.53
其他应收款	重庆铁渝兆华	194,360,561.08	194,360.56		
其他应收款	上海众承	185,614,600.01	185,614.60	328,515,937.13	328,515.94
其他应收款	无锡建融	177,064,073.39	177,064.07		
其他应收款	镇江扬启	172,984,302.00	172,984.30	172,984,302.00	172,984.30
其他应收款	厦门禹联泰	161,262,501.12	161,262.50	329,467,568.51	329,467.57
其他应收款	南京德建	147,000,000.00	147,000.00	1,388,945.68	1,388.95
其他应收款	软件学院	141,875,796.68	141,875.80	198,939,156.38	198,939.16
其他应收款	莆田兆隽	130,828,039.89	130,828.04	213,712,239.17	213,712.24
其他应收款	安徽璟德	113,573,413.54	113,573.41	114,629,403.50	114,629.40
其他应收款	九江利阳	103,289,599.13	103,289.60	98,428,004.65	98,428.00
其他应收款	紫金铜冠	93,158,591.78	93,158.59	88,934,216.50	88,934.22
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	杭州星汀	80,716,780.30	80,716.78	80,716,780.30	80,716.78
其他应收款	盐城建悦	78,599,676.00	78,599.68	260,962,562.46	260,962.56
其他应收款	南京兆凯	75,204,625.07	75,204.63		

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	厦门悦兆	65,688,603.82	65,688.60		
其他应收款	上海浦骁	64,852,044.44	64,852.04		
其他应收款	厦门蓝联欣	61,875,828.91	61,875.83	61,875,828.91	61,875.83
其他应收款	台州兆裕恒	42,228,321.02	42,228.32	467,830,200.60	467,830.20
其他应收款	南京联锦悦	30,276,156.25	30,276.16	112,776,156.25	112,776.16
其他应收款	厦门益润	19,720,107.27	19,720.11		
其他应收款	厦门悦琴海联	16,675,953.79	16,675.95		
其他应收款	南昌联高	13,970,000.00	13,970.00	13,970,000.00	13,970.00
其他应收款	南平兆恒武夷	10,000,000.00	10,000.00		
其他应收款	莆田中玺	9,470,286.77	9,470.29		
其他应收款	杭州铧容	9,265,945.48	9,265.95		
其他应收款	杭州致烁	9,100,000.00	9,100.00	79,300,000.00	79,300.00
其他应收款	南昌悦佰	4,877,088.57	4,877.09	180,242,870.71	180,242.87
其他应收款	连江融建	4,225,000.00	4,225.00	4,225,000.00	4,225.00
其他应收款	厦门益武地	1,718,595.43	1,718.60	2,082,944.85	2,082.94
其他应收款	温州兆顺	1,010,000.00	1,010.00	24,447,114.91	24,447.11
其他应收款	福建东南花都	1,000,000.00	1,000.00	1,000,000.00	1,000.00
其他应收款	联发天地园区	976,526.45	976.53	1,060,197.89	1,060.20
其他应收款	长沙芙茂	646,568.30	646.57	471,519.85	471.52
其他应收款	龙岩利荣	492,797.95	492.80	2,040,695.92	2,040.70
其他应收款	现代码头	450,000.00	450.00	22,287.06	22.29
其他应收款	莆田和汇兴	433,796.46	433.80		
其他应收款	中交长沙	363,842.89	363.84	242,711.00	242.71
其他应收款	长沙天海易	348,130.38	348.13	5,100.00	5.10
其他应收款	成都润兆欣	288,782.87	288.78		
其他应收款	商舟物流	282,694.00	282.69	110,000.00	110.00
其他应收款	长沙楚茂	273,015.45	273.02	425,436.30	425.44
其他应收款	义乌兆华	220,392.53	220.39	334,700,947.32	334,700.95
其他应收款	杭州锦祥	193,798.04	193.80	20,254,271.83	20,254.27
其他应收款	杭州铧裕	174,302.51	174.30		
其他应收款	同联科	103,504.66	103.50	103,504.66	103.50
其他应收款	厦门航空	91,650.00	91.65	40,010.00	40.01
其他应收款	无锡嘉合	81,877.58	81.88	2,007,387.85	2,007.39
其他应收款	泉州兆京	71,300.00	71.30	111,923,091.80	111,923.09
其他应收款	宁德嘉行	50,000.00	50.00	582,293.25	582.29
其他应收款	张家港和玺	7,888.50	7.89		
其他应收款	厦门建发家居	1,886.33	1.89		
其他应收款	汇禾物业	119.93	0.12		
其他应收款	长沙展图			78,259,566.91	78,259.57

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	无锡兆融			183,658,409.00	183,658.41
其他应收款	苏州屿秀			40,000.00	40.00
其他应收款	上海铧铷			306,728.63	306.73
其他应收款	莆田联福城			12,474,430.52	12,474.43
其他应收款	南平兆恒			20,000,000.00	20,000.00
其他应收款	南京嘉阳			2,037,409.61	2,037.41
其他应收款	南京荟宏			9,800,000.00	9,800.00
其他应收款	南昌建美			72,741.40	72.74
其他应收款	和易通			5,849.95	5.85
其他应收款	福州鸿腾			52,093,800.00	52,093.80

②应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	辉煌装修	53,364,658.70	1,248,775.00
应付账款	和易通	1,271,347.94	2,433,942.72
应付账款	张家港和玺	1,054,619.13	
应付账款	厦门建发家居	699,639.94	
应付账款	辛宜实业	312,000.00	
应付账款	永丰浆纸		8,529,165.96
应付账款	现代码头		371,306.43
应付账款	商舟物流		480,733.51
应付票据	永丰浆纸	126,993,370.40	422,038,221.98
应付票据	瑞达源发	67,000,000.00	
应付票据	辛宜实业	3,227,880.00	
其他应付款	上海浦锋	1,709,304,771.38	
其他应付款	杭州铧裕	1,366,745,781.46	
其他应付款	长沙芙茂	902,273,876.06	931,832,091.97
其他应付款	上海铧铷	841,330,000.00	1,033,900,000.00
其他应付款	长沙天海易	809,480,000.00	1,284,457,499.96
其他应付款	无锡嘉合	784,000,000.00	637,000,000.00
其他应付款	苏州合赢	618,559,986.47	
其他应付款	南京德建	572,819,607.84	646,800,000.00
其他应付款	厦门悦琴海联	526,675,829.21	
其他应付款	长沙展图	508,798,066.92	
其他应付款	温州兆发恒	488,773,137.22	503,327,765.06
其他应付款	北京兆兴建城	368,666,242.83	
其他应付款	南京荟宏	286,509,094.59	173,809,094.59
其他应付款	重庆金江联	259,238,801.07	331,315,000.00
其他应付款	上海浦骁	236,425,000.00	

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	厦门益武地	232,208,469.57	195,637,510.49
其他应付款	无锡建源	231,978,854.50	381,388,604.50
其他应付款	南昌联高	226,072,699.82	
其他应付款	重庆融联盛	221,986,304.63	222,710,500.00
其他应付款	厦门润岳	211,492,418.57	
其他应付款	长沙楚茂	196,000,000.00	215,600,000.00
其他应付款	赣州碧联	157,466,640.10	157,466,640.10
其他应付款	龙岩利荣	156,000,000.00	156,000,000.00
其他应付款	福州鸿腾	150,975,000.00	
其他应付款	南昌悦佰	146,834,492.70	
其他应付款	泉州兆京	130,815,790.00	
其他应付款	宁德嘉行	123,500,000.00	144,042,009.90
其他应付款	莆田中嘉	112,700,000.00	
其他应付款	莆田中玺	91,429,100.00	
其他应付款	连江融建	90,405,250.00	92,355,250.00
其他应付款	厦门保联椿莲	88,728,000.00	
其他应付款	武夷山嘉恒	75,824,814.58	115,904,180.41
其他应付款	临桂碧桂园		67,849,999.99
其他应付款	苏州屿秀	62,700,000.00	36,300,000.00
其他应付款	厦门兆特	47,955,693.55	799,285,719.13
其他应付款	莆田联福城	46,869,731.44	32,869,731.44
其他应付款	温州兆顺	40,233,794.84	
其他应付款	南京品悦汇	35,280,000.00	
其他应付款	利盛中泰	22,300,000.00	22,300,000.00
其他应付款	厦门金联保	21,808,370.83	
其他应付款	南平兆恒武夷	20,250,000.00	
其他应付款	赣州航城	19,600,000.00	129,850,000.00
其他应付款	义乌兆华	16,578,260.00	
其他应付款	南宁招商汇众	16,391,432.50	16,391,432.50
其他应付款	杭州凤起	16,056,070.54	16,056,070.54
其他应付款	广西盛世泰	15,600,000.00	15,600,000.00
其他应付款	南昌联碧旅	11,159,387.66	11,159,387.66
其他应付款	莆田中利	9,800,000.00	
其他应付款	莆田和汇兴	8,000,000.00	
其他应付款	厦门蓝城	7,710,000.00	7,710,000.00
其他应付款	九江利阳	4,851,000.00	4,851,000.00
其他应付款	辉煌装修	1,077,116.19	540,106.77
其他应付款	华邮数字	1,000,000.00	
其他应付款	君龙人寿	969,222.80	691,594.40
其他应付款	福州兆瑞	410,182.00	5,186.62
其他应付款	厦门建发家居	239,979.26	
其他应付款	重庆铁渝兆华	220,000.00	

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	盐城建悦	53,000.00	
其他应付款	无锡建融	50,000.00	
其他应付款	杭州锦祥	47,688.76	59,745,087.04
其他应付款	镇江扬启	47,600.00	6,766,000.00
其他应付款	和易通	30,000.00	15,387.85
其他应付款	南昌万湖	29,971.00	29,971.00
其他应付款	厦门国际银行	26,111.46	
其他应付款	苏州鑫城发	20,000.00	
其他应付款	汇禾物业	5,223.33	5,223.33
其他应付款	尤溪闽西南	4,191.35	
其他应付款	张家港和玺	2,832.00	
其他应付款	武汉兆悦城	318.25	29,209.69
其他应付款	上海众承	24.97	3,285.93
其他应付款	现代码头	1.00	1.00
其他应付款	辛宜实业		1,665,271.73
其他应付款	同顺供应链		24,500,000.00
其他应付款	厦门荣虹		18,894,400.00
其他应付款	厦门凤凰领客		200,000.00
其他应付款	南平兆恒		22,593,550.00
合同负债	同顺供应链	588,606,432.15	354,696,094.97
合同负债	建禾油脂	88,514,370.97	
合同负债	汉发供应链	36,978,226.89	
合同负债	上海璞发	16,790,769.91	
合同负债	瑞达源发	1,170,590.40	
合同负债	辛宜实业	1,035,088.72	329,304.34
合同负债	和易通	29,260.00	25,893.81
合同负债	现代码头	5,584.00	
合同负债	建发国旅	5,496.00	4,061.95
合同负债	无锡建源	4,880.00	
合同负债	商舟物流		485,563.92
合同负债	厦门航空		1,769.91
合同负债	辉煌装修		176.99

十三、 股份支付

1、建发股份股份支付情况如下：

（1）股份支付总体情况

公司本年授予的各项权益工具总额	243,161,100.00
公司本年解锁的各项权益工具总额	9,165,552.00
公司本年失效的各项权益工具总额	3,052,600.00
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用
公司年末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	说明

说明：2020年11月3日，建发股份向278名员工授予限制性股票2,835.20万股，授予价格为5.43元/股，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2020年11月26日。2021年，建发股份回购3名自然人持有的2020年限制性股票激励计划中已获授尚未解锁的限制性股票13.00万股。2022年，建发股份回购5名自然人持有的2020年限制性股票激励计划中已获授尚未解锁的限制性股票44.76万股。2022年11月，2020年限制性股票激励计划设定的第一个限售期届满，解除限售条件已成就，共解锁916.55万股。

2022年2月24日，建发股份向1066名员工授予限制性股票11,453.69万股，授予价格为5.63元/股，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2022年5月20日。2022年，建发股份回购9名自然人持有的2022年限制性股票激励计划中首次授予部分已获授尚未解锁的限制性股票53.50万股。

2022年5月11日，建发股份向322名员工授予限制性股票2,862.42万股，授予价格为5.63元/股，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2022年6月15日。在缴款环节，原确定的322名激励对象中有1人离职，建发股份取消了拟向其授予的限制性股票1万股。因此，公司本次预留授予登记的激励对象人数由322名变更321名，公司预留授予的限制性股票数量由2,863.42万股变更为2,862.42万股。2022年，建发股份回购9名自然人持有的2022年限制性股票激励计划中预留授予部分已获授尚未解锁的限制性股票43.00万股。

2021年6月9日，建发股份子公司建发国际向260名员工授予限制性股票3,530.00万股，授予价格为每股7.22港元，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2021年6月29

日。2022年，建发股份之子公司建发国际回购4名自然人持有的2021年限制性股票激励计划中已获授尚未解锁的限制性股票49万股。

2021年9月27日，建发股份子公司建发物业向168名员工授予限制性股票2,825.00万股，授予价格为每股2.41港元，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2021年11月4日。2022年，建发股份子公司建发物业回购5名自然人持有的2021年限制性股票激励计划中已获授尚未解锁的限制性股票115万股。

2022年11月2日，建发股份子公司建发国际向670名员工授予限制性股票10,000.00万股，授予价格为每股7.01港元，限制性股票自授予登记完成之日起24个月、36个月、48个月分别按40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为2022年12月29日。

2020年11月19日，建发股份之子公司建发合诚审议通过了全资子公司大连市市政设计研究院有限责任公司（简称"大连市政院"）员工股权激励方案，本次授予的激励对象合计61人，采用股权转让的方式实施，激励对象通过通过员工持股平台上海展煦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）以2,720万元的价格自建发合诚受让大连市政院13.60%的股权。

（2）建发股份以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日公司股票收盘价减去授予价格。
可行权权益工具数量的确定依据	公司根据可行权员工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权 益工具数量。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	320,946,305.82
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	357,622,299.47

2、建发致新股份支付情况如下：

（1）建发致新股份支付总体情况

公司本年授予的各项权益工具总额	10,565,000股
公司本年解锁的各项权益工具总额	-
公司本年失效的各项权益工具总额	50,000股
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格：6.09元/股；合同剩余期限：30-54个月
公司年末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	说明

说明：建发致新本年失效的权益工具系被授予期权激励的员工离职所致。

（2）建发致新以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	二叉树期权定价模型确定期权公允价值
可行权权益工具数量的确定依据	按各归属期的业绩考核条件及激励对象结果估计确定
本年估计与上年估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	98,582,423.94
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	3,806,087.94

说明：2022年确认的股份支付系公司2022年6月末实施的员工期权激励计划产生。

十四、 财务报表的批准

本财务报表已于2023年4月21日经本公司董事会批准。

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**



统一社会信用代码

91420106081978608B

营业执照

（副本） 5 - 1

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

名　　称　中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　石文先、管云鸿、[illegible]

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

出资额　肆仟万圆人民币

成立日期　2013年11月6日

主要经营场所　武汉市武昌区东湖路169号2-9层

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2023 年 1 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

证书序号：0010577

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一八年 九 月 [illegible] 日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名　　称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日


1969-01-05
350504196901054027
350200030185
福建省注册会计师协会
1996 年 08 月 13 日
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.



厦门建发集团有限公司

审　计　报　告

众环审字(2023)3000012号

目　录

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

中审众环 ZHONGSHENZHONGHUAN
中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路 169 号中审众环大厦
邮政编码：430077
Zhongshenzhonghuan Certified Public Accountants LLP
Zhongshenzhonghuan Building
No. 169 Donghu Road Wuchang District
Wuhan, 430077
电话 Tel：027-86791215
传真 Fax：027-85424329

审 计 报 告

众环审字(2023)3000012 号

厦门建发集团有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了厦门建发集团有限公司（以下简称“建发集团”）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的资产负债表，2022 年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定编制，公允反映了建发集团作为一个单独法人主体于 2022 年 12 月 31 日的财务状况以及 2022 年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、强调事项—编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项

我们已经审计了建发集团 2022 年 12 月 31 日及 2022 年度合并财务报表，并于 2023 年 4 月 21 日出具了编号为众环审字(2023)3000011 号无保留意见的审计报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准

查验网址：http://acc.mof.gov.cn/
报告编号：鄂23E1GDA9G3

则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：

林娜萍

中国注册会计师：

颜惠钟

中国·武汉

2023年4月21日

资产负债表

2022年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	附注	2022年12月31日	2021年12月31日
流动资产：		——	——
货币资金	七、（一）	3,170,403,125.46	1,785,217,458.02
交易性金融资产	七、（二）		1,210,437,680.98
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（三）		36,000.00
应收款项融资			
预付款项	七、（四）	1,757,232.02	2,464,520.05
其他应收款	七、（五）	10,303,685,953.89	12,294,620,641.48
其中：应收股利			
存货			
其中：原材料			
库存商品			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、（六）		30,000,000.00
其他流动资产	七、（七）	26,675,625.00	
流动资产合计		13,502,521,936.37	15,322,776,300.53
非流动资产：		——	——
债权投资	七、（八）	78,100,000.00	38,100,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（九）	33,904,720,770.42	31,482,252,862.91
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、（十）	341,843,473.36	956,918,814.53
投资性房地产	七、（十一）	5,052,246,222.04	5,150,318,579.24
固定资产	七、（十二）	224,564,694.32	249,033,259.87
其中：固定资产原价		462,840,950.15	453,261,975.60
累计折旧		238,276,255.83	204,228,715.73
固定资产减值准备			
在建工程	七、（十三）	700,197,384.26	133,331,066.89
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、（十四）	2,983,724.19	3,430,051.43
无形资产	七、（十五）	78,685,279.95	81,739,095.06
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（十六）	121,859,670.08	142,406,482.96
递延所得税资产	七、（十七）		
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		40,505,201,218.62	38,237,530,212.89
资产总计		54,007,723,154.99	53,560,306,513.42

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表(续)

2022年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	附注	2022年12月31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			
应付账款	七、（十八）	38,408,565.37	41,059,371.47
预收款项	七、（十九）	940,857.14	
合同负债			
应付职工薪酬	七、（二十）	30,040,706.00	29,708,283.06
其中：应付工资		30,040,212.38	28,149,196.60
应付福利费			
应交税费	七、（二十一）	11,427,717.73	21,323,600.90
其中：应交税金		11,421,299.20	21,314,088.29
其他应付款	七、（二十二）	415,949,188.66	93,725,107.56
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、（二十三）	345,904,297.48	3,240,088,570.87
其他流动负债			
流动负债合计		842,671,332.38	3,425,904,933.86
非流动负债：			
长期借款	七、（二十四）	7,220,000,000.00	3,000,000,000.00
应付债券	七、（二十五）	7,690,075,645.35	6,188,439,360.23
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、（二十六）	2,763,164.74	3,152,548.56
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、（二十七）	9,775,714.84	11,231,743.60
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		14,922,614,524.93	9,202,823,652.39
负 债 合 计		15,765,285,857.31	12,628,728,586.25
所有者权益：			
实收资本	七、（二十八）	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国家资本		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	七、（二十九）	22,355,548,773.53	24,021,099,716.93
其中：优先股			
永续债		22,355,548,773.53	24,021,099,716.93
资本公积	七、（三十）	2,920,779,083.54	2,742,959,731.54
减：库存股			
其他综合收益	七、（四十四）	153,175,894.48	354,471,929.81
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、（三十一）	2,801,193,883.86	2,618,865,895.41
其中：法定公积金		2,801,193,883.86	2,618,865,895.41
任意公积金			
未分配利润	七、（三十二）	3,261,739,662.27	4,444,180,653.48
所有者权益合计		38,242,437,297.68	40,931,577,927.17
负债和所有者权益总计		54,007,723,154.99	53,560,306,513.42

单位负责人：黄洲　　主管会计工作负责人：李胜东　　会计机构负责人：李渊默

利润表

2022年度

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		107,670,485.28	111,109,214.98
其中：营业收入	七、（三十三）	107,670,485.28	111,109,214.98
二、营业总成本		687,337,195.46	516,777,876.82
其中：营业成本	七、（三十三）	3,569,127.24	3,240,363.94
税金及附加	七、（三十四）	18,902,679.95	35,891,768.25
销售费用			
管理费用	七、（三十五）	294,846,889.82	247,865,210.72
研发费用	七、（三十五）	2,757,423.40	
财务费用	七、（三十五）	367,261,075.05	229,777,533.91
其中：利息费用		790,926,005.55	562,041,500.32
利息收入		425,227,085.73	334,908,006.27
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		-488.63	124.49
其他			
加：其他收益	七、（三十六）	7,392,429.12	2,902,905.03
投资收益（损失以“-”号填列）	七、（三十七）	2,755,648,299.62	4,003,491,369.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,682,367,141.42	2,181,738,102.92
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		1,823.64	2,793,649.24
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、（三十八）	-375,167,806.67	-822,566,483.35
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、（三十九）	-28,328,536.49	-519,910.56
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、（四十）	228,249.88	1,534.61
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,789,905,925.28	2,777,640,753.84
加：营业外收入	七、（四十一）	47,677,413.23	326,888.55
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、（四十二）	14,303,454.06	6,318,671.16
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,823,279,884.45	2,771,648,967.23
减：所得税费用	七、（四十三）		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,823,279,884.45	2,771,648,967.23
持续经营净利润		1,823,279,884.45	2,771,648,967.23
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-201,296,035.33	-83,381,987.63
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-201,296,035.33	-83,381,987.63
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-202,387,116.88	-93,733,846.99
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他		1,091,081.55	10,351,859.36
七、综合收益总额		1,621,983,849.12	2,688,266,979.60

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

现金流量表

2022年度

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,961,991,298.23	1,113,412,745.91
经营活动现金流入小计		3,961,991,298.23	1,113,412,745.91
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		84,082,292.51	64,124,513.10
支付的各项税费		42,246,052.37	101,839,378.64
支付其他与经营活动有关的现金		1,279,327,766.89	1,505,120,367.11
经营活动现金流出小计		1,405,656,111.77	1,671,084,258.85
经营活动产生的现金流量净额	七、（四十五）	2,556,335,186.46	-557,671,512.94
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		26,517,421,355.69	15,091,247,405.96
取得投资收益收到的现金		1,620,844,427.12	1,566,710,840.33
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		264,580.00	1,565.00
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		48,794,520.55	
投资活动现金流入小计		28,187,324,883.36	16,657,959,811.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		626,438,030.57	194,636,575.91
投资支付的现金		26,480,000,000.00	16,257,690,286.06
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		27,106,438,030.57	16,452,326,861.97
投资活动产生的现金流量净额		1,080,886,852.79	205,632,949.32
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		8,700,000,000.00	3,464,534,600.00
取得借款收到的现金		12,020,000,000.00	12,050,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			253,465.58
筹资活动现金流入小计		20,720,000,000.00	15,514,788,065.58
偿还债务支付的现金		9,300,000,000.00	9,395,830,085.64
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,175,798,025.22	2,291,151,023.18
支付其他与筹资活动有关的现金		10,497,825,862.29	4,541,384,908.83
筹资活动现金流出小计		22,973,623,887.51	16,228,366,017.65
筹资活动产生的现金流量净额		-2,253,623,887.51	-713,577,952.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		488.43	-124.49
五、现金及现金等价物净增加额	七、（四十五）	1,383,598,640.17	-1,065,616,640.18
加：期初现金及现金等价物余额	七、（四十五）	1,785,211,936.65	2,850,828,576.83
六、期末现金及现金等价物余额	七、（四十五）	3,168,810,576.82	1,785,211,936.65

单位负责人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

所有者权益变动表

2022年度

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本年金额										
	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	次级债	其他							
一、上年年末余额	6,750,000,000.00		24,021,099,716.93		2,742,959,731.54		354,471,929.81		2,618,865,895.41	4,444,180,653.48	40,931,577,927.17
加：会计政策变更	—	—	—	—		—		—			
前期差错更正	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
其他											
二、本年年初余额	6,750,000,000.00		24,021,099,716.93		2,742,959,731.54		354,471,929.81		2,618,865,895.41	4,444,180,653.48	40,931,577,927.17
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,665,550,943.40		177,819,352.00		-201,296,035.33		182,327,988.45	-1,182,440,991.21	-2,689,140,629.49
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	-201,296,035.33	—	—	1,823,279,884.45	1,621,983,849.12
（二）所有者投入和减少资本			-1,665,550,943.40		177,819,352.00						-1,487,731,591.40
1、所有者投入的普通股	—		—	—	33,339,917.12	—	—	—	—	—	33,339,917.12
2、其他权益工具持有者投入资本			-1,665,550,943.40		-91,285,849.04	—	—	—	—	—	-1,756,836,792.44
3、股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	—		—	—	—	—	—	
4、其他	—	—	—	—	235,765,283.92						235,765,283.92
（三）专项储备提取和使用	—	—	—	—							
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
（四）利润分配									182,327,988.45	-3,005,720,875.66	-2,823,392,887.21
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	182,327,988.45	-182,327,988.45	
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	182,327,988.45	-182,327,988.45	
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—			
2、对所有者的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-1,343,897,885.27	-1,343,897,885.27
3、其他										-1,479,495,001.94	-1,479,495,001.94
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2、盈余公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—			
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—		—	—		
5、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—		—	—		
6、其他											
四、本年年末余额	6,750,000,000.00		22,355,548,773.53		2,920,779,083.54		153,175,894.48		2,801,193,883.86	3,261,739,662.27	38,242,437,297.68

单位负责人：黄洲文　　主管会计工作负责人：李胜东　　会计机构负责人：李渊默

所有者权益变动表（续）

2022年度

编制单位：厦门建发集团有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上年金额										
	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	6,750,000,000.00		25,318,146,471.84		2,456,157,406.65		439,279,188.96		2,341,700,998.69	3,907,180,396.29	41,212,464,462.43
加：会计政策变更							-1,425,271.52			559,308.99	-865,962.53
前期差错更正											
其他											
二、本年年初余额	6,750,000,000.00		25,318,146,471.84		2,456,157,406.65		437,853,917.44		2,341,700,998.69	3,907,739,705.28	41,211,598,499.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,297,046,754.91		286,802,324.89		-83,381,987.63		277,164,896.72	536,440,948.20	-280,020,572.73
（一）综合收益总额	—	—	—	—	—	—	-83,381,987.63	—	—	2,771,648,967.23	2,688,266,979.60
（二）所有者投入和减少资本			-1,297,046,754.91		286,802,324.89						-1,010,244,430.02
1、所有者投入的普通股		—	—	—	269,052,059.73	—	—	—	—	—	269,052,059.73
2、其他权益工具持有者投入资本			-1,297,046,754.91		-42,779,087.97	—	—	—	—	—	-1,339,825,842.88
3、股份支付计入所有者权益的金额		—	—	—		—	—	—	—	—	
4、其他		—	—	—	60,529,353.13						60,529,353.13
（三）专项储备提取和使用		—	—	—							
1、提取专项储备	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
2、使用专项储备	—	—	—	—	—	—	—		—	—	
（四）利润分配									277,164,896.72	-2,235,208,019.03	-1,958,043,122.31
1、提取盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	277,164,896.72	-277,164,896.72	
其中：法定公积金	—	—	—	—	—	—	—	—	277,164,896.72	-277,164,896.72	
任意公积金	—	—	—	—	—	—	—	—			
2、对所有者的分配	—	—	—	—	—	—	—	—	—	-713,213,885.66	-713,213,885.66
3、其他										-1,244,829,236.65	-1,244,829,236.65
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
2、盈余公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—			
3、盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—			
4、设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—		—	—		
5、其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—		—	—		
6、其他											
四、本年年末余额	6,750,000,000.00		24,021,099,716.93		2,742,959,731.54		354,471,929.81		2,618,865,895.41	4,444,180,653.48	40,931,577,927.17

单位负责人：黄洲文　　主管会计工作负责人：李胜东　　会计机构负责人：李溯默

厦门建发集团有限公司
2022年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

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

截至2022年12月31日，本公司实收资本为人民币67.50亿元，2019年12月16日经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门建发集团有限公司增加注册资本及相应修改公司章程的批复》（厦国资（2019）382号），同意建发集团增加注册资本人民币2亿元，增资后，注册资本由65.50亿元人民币增加至67.50亿元人民币，2020年1月1日建发集团对章程相关条款进行修正，2020年1月8日厦门市市场监督管理局准予变更登记，实收资本情况详见附注七、(二十八)。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第33号发布、财政部令第76号修订)、于2006年2月15日及其后颁布和修订的41项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称"企业会计准则")中与企业个别财务报表相关的规定编制。本财务报表不包含合并财务报表。

本公司对报告期末起12个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定的要求，真实、完整地反映了本公司作为一个单独法人主体于2022年12月31日的财务状况及2022年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）记账本位币

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

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。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。

（四）现金及现金等价物的确定标准

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

（五）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此

类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、 金融负债的分类、确认和计量

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

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当

期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

（2） 其他金融负债

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

3、 金融资产减值

本公司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

本公司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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司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，本公司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，本公司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，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司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，本公司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，本公司采用未来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

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：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，本公司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。

① 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本公司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，本公司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。

基于应收账款及合同资产的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项　目	确定组合的依据
应收账款：	
组合1风险较小组合	应收合并范围内关联方款项
组合2应收其他客户款项	应收其他客户款项
合同资产：	
组合1未到期质保金	未到期质保金

对于划分为组合的应收账款及合同资产，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。

② 其他应收款

本公司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。基于其他应收款的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合1 风险较小组合	应收关联方的款项、本公司员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金
组合2 应收其他款项	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。

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司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。

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

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

行会计处理。

5、 金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

6、 金融资产和金融负债的抵销

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

7、 权益工具

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

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（六）存货

1、 存货的分类

存货主要包括低值易耗品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

2、 存货取得和发出的计价方法

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

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

（七）合同资产

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。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。

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（五）“金融工具”。

（八）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（五）“金融工具”。

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

1、 投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实

施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

2、 后续计量及损益确认方法

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

（1） 成本法核算的长期股权投资

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

（2） 权益法核算的长期股权投资

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

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

合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

（3）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。

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位

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

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

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

3、 长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十五）“非流动非金融资产减值”。

（九）投资性房地产

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

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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

（3）本公司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：

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

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

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

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

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

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

（十）固定资产

1、 固定资产确认条件

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

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

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	10－50	0-10	1.8-10
运输设备	年限平均法	4－10	0-10	9.5-25
办公设备及电子设备	年限平均法	3－10	0-10	9-33.33
其他设备	年限平均法	5－10	0-10	9-20

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

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十五）“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

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

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

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

（十一）在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定

可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十五）非流动非金融资产减值。

（十二）借款费用

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

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

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

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

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

（十三）无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

产处理。

2、 无形资产的摊销

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

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

3、 研究与开发支出

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

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

（1） 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

（2） 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

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

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

（5） 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十五)"非流动非金融资产减值"。

(十四) 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按合理的摊销方法摊销。

(十五) 非流动非金融资产减值

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、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

(十六) 合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司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。

（十七）职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

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

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

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

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

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

（十八）预计负债

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

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

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

（十九）收入

本公司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公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司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，本公司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；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；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。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。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将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，本公司考虑下列迹象：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。

本公司收入确认的具体方法：

提供服务合同：本公司与客户之间的提供服务合同包含物业服务等的履约义务，由于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。

（二十）合同成本

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。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（2017年修订）》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。

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。

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，本公司就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应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。

（二十一）政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本公司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、根据本公司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。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益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或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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

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

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资

产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（二十三）租赁

租赁是指本公司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，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物等。

（1）初始计量

在租赁期开始日，本公司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，本公司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

本公司参照《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、（十）“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，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，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，本公司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

当期损益或计入相关资产成本。

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。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，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，本公司采取简化处理方法，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、 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，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

本公司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。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

财政部于2022年12月13日发布了《企业会计准则解释第16号》(以下简称"解释16号")。根据解释16号：

本公司作为分类为权益工具的金融工具的发行方，如对此类金融工具确认的相关股利支出按照税收政策规定在企业所得税税前扣除的，则本公司在确认应付股利时，对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目，自2022年1月1日起实施。该等应付股利确认于2022年1月1日之前且相关金融工具在2022年1月1日尚未终止确认的，进行追溯调整。该变更对2022年1月1日及2021年度财务报表无影响。

（二） 会计估计变更

本公司2022年度无应披露的会计估计变更事项。

（三） 重要前期差错更正

本公司2022年度无应披露的重要前期差错更正事项。

六、税项

（一） 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	增值税一般计税销项税率为分别为3%、5%、6%、9%、13%；
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额的7%；
教育费附加	按实际缴纳的流转税额的3%；
地方教育附加	按实际缴纳的流转税额的2%；
企业所得税	按应纳税所得额的25%

七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指2022年1月1日，“年末”指2022年12月31日，“上年”指2021年度，“本年”指2022年度。

（一）货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	10,217.00	20,000.00
银行存款	3,168,736,222.04	1,785,127,861.75
其他货币资金	1,656,686.42	69,596.27
合 计	3,170,403,125.46	1,785,217,458.02

注1：其他货币资金年末余额1,656,686.42元，主要系受限货币资金、存出投资款。

注2：货币资金中不能随时用于支付的存款1,592,548.64元，其中银行存款250.00元、其他货币资金1,592,298.64元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

注3：截至2022年12月31日，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

（二）交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		1,210,437,680.98
其中：债务工具投资		1,210,437,680.98
合 计		1,210,437,680.98

（三）应收账款

1、 应收账款基本情况

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）			36,000.00	
合 计			36,000.00	

（2）按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率计提比例（%）	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
其中：					
组合1风险较小组合					
组合2应收其他客户款项					
合 计					

（续）

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	36,000.00	100.00			36,000.00
其中：					
组合1风险较小组合	36,000.00	100.00			36,000.00
组合2应收其他客户款项					
合 计	36,000.00	100.00			36,000.00

（四）预付款项

1、 按账龄列示

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	1,757,232.02	100.00		2,464,520.05	100.00	
合 计	1,757,232.02	100.00		2,464,520.05	100.00	

2、 重要的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例(%)	坏账准备
中国人民财产保险股份有限公司厦门市分公司	1,604,577.14	91.31	
合 计	1,604,577.14	91.31	

（五）其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	10,303,685,953.89	12,294,620,641.48
合 计	10,303,685,953.89	12,294,620,641.48

1、 **其他应收款项**

（1）其他应收款项基本情况

① 按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	6,501,944,724.43		4,304,939,310.41	1,196.03
1至2年	1,573,638,746.02		2,777,946,610.44	3,439.66
2至3年	954,763,855.43	10,318.98	1,977,990,128.25	66,294.54
3至4年	542,478,382.22	110,490.91	687,527,859.88	174,837.98
4至5年	2,589,406.35	279,740.76	1,638,073,891.57	1,099,216.43
5年以上	757,944,360.57	29,272,970.48	909,487,825.57	
合 计	10,333,359,475.02	29,673,521.13	12,295,965,626.12	1,344,984.64

② 按款项性质披露其他应收款项

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	10,332,748,107.86	12,295,665,626.12
保证金及押金	570,522.32	300,000.00
代收代付款	40,844.84	
小 计	10,333,359,475.02	12,295,965,626.12
减：坏账准备	29,673,521.13	1,344,984.64
合 计	10,303,685,953.89	12,294,620,641.48

③ 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	27,898,949.94	0.27	27,898,949.94	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	10,305,460,525.08	99.73	1,774,571.19	0.02	10,303,685,953.89
合 计	10,333,359,475.02	100.00	29,673,521.13	—	10,303,685,953.89

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,295,965,626.12	100.00	1,344,984.64	0.01	12,294,620,641.48
合 计	12,295,965,626.12	100.00	1,344,984.64	—	12,294,620,641.48

（2）单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
厦门华侨电子	27,898,949.94	27,898,949.94	100.00	无法收回
合 计	27,898,949.94	27,898,949.94	—	—

（3）按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内（含1年）				23,920.61	1.19	1,196.03
1至2年				34,396.61	1.72	3,439.66
2至3年	34,396.61	1.74	10,318.98	220,981.81	11.03	66,294.54
3至4年	220,981.81	11.16	110,490.91	349,675.95	17.46	174,837.98
4至5年	349,675.95	17.67	279,740.76	1,374,020.54	68.60	1,099,216.43
5年以上	1,374,020.54	69.43	1,374,020.54			
合 计	1,979,074.91	100.00	1,774,571.19	2,002,995.52	100.00	1,344,984.64

② 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	1,196.03	1,343,788.61		1,344,984.64
年初余额在本年：				
-转入第二阶段				
-转入第三阶段				
-转回第二阶段				
-转回第一阶段				
本年计提	-1,196.03	-943,237.96	29,272,970.48	28,328,536.49
本年转回				
本年转销				
本年核销				

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)	
其他变动				
年末余额		400,550.65	29,272,970.48	29,673,521.13

（4）按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	往来款	3,566,979,631.42	1年以内3,034,343,152.21元；1-2年532,636,479.21元	34.52	
厦门建发会展控股有限公司	往来款	2,618,344,249.58	1年以内1,755,350,000.00元；1-2年1,859,706.17元；2-3年318,918,053.60元；3-4年542,216,489.81元	25.34	
厦门建发新兴创业投资有限公司	往来款	1,836,653,352.19	1年以内：591,295,417.88元；1-2年：732,850,000.00元；2-3年：512,507,934.31元	17.77	
建发新兴（上海）创业投资有限公司	往来款	800,433,205.90	1年以内560,433,205.90元；1-2年219,000,000.00元；2-3年21,000,000.00元	7.75	
建发集团（香港）有限公司	往来款	353,815,277.03	5年以上	3.42	
合 计	—	9,176,225,716.12	—	88.80	

（六）一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资		30,000,000.00
合 计		30,000,000.00

（七）其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待认证进项税额	1,094,787.53	
增值税留抵税额	25,580,837.47	
合 计	26,675,625.00	

（八）债权投资

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托业保障基金	78,100,000.00		78,100,000.00	38,100,000.00		38,100,000.00
合 计	78,100,000.00		78,100,000.00	38,100,000.00		38,100,000.00

（九）长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	9,692,878,623.71	1,990,000,000.00	300,000,000.00	11,382,878,623.71
对合营企业投资	579,968,039.63		189,200,081.81	390,767,957.82
对联营企业投资	21,429,955,312.11	1,609,522,238.70	687,854,249.38	22,351,623,301.43
小 计	31,702,801,975.45	3,599,522,238.70	1,177,054,331.19	34,125,269,882.96
减：长期股权投资减值准备	220,549,112.54			220,549,112.54
合 计	31,482,252,862.91	3,599,522,238.70	1,177,054,331.19	33,904,720,770.42

2、 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司	9,472,329,511.17	1,990,000,000.00	300,000,000.00	-	-	-	-	-	-	11,162,329,511.17	220,549,112.54
厦门建发股份有限公司	3,047,070,306.39									3,047,070,306.39	
厦门建发旅游集团股份有限公司	950,392,000.00	380,000,000.00								1,330,392,000.00	
厦门建发会展投资有限公司	1,523,064,794.14									1,523,064,794.14	
厦门会展集团股份有限公司	2,600,000.00									2,600,000.00	
厦门华益工贸有限公司	7,100,000.00									7,100,000.00	
福建盈悦投资发展有限公司	9,500,000.00									9,500,000.00	
武夷山天红牧山休闲开发有限公司	243,800,000.00									243,800,000.00	
上海北翔投资发展有限公司	538,017,315.50									538,017,315.50	
厦门建发新兴产业股权投资有限公司	900,000,000.00	900,000,000.00								1,800,000,000.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
建发集团（香港）有限公司	801,000.00									801,000.00	
厦门建发优恩会网络科技有限公司	2,129,520.00	10,000,000.00								12,129,520.00	
厦门建发金融投资有限公司	90,000,000.00									90,000,000.00	
厦门建发医疗健康投资有限公司	950,000,000.00									950,000,000.00	
厦门建发文创体育投资有限公司	190,000,000.00									190,000,000.00	
厦门国际商业运营中心有限公司	6,500,000.00									6,500,000.00	
厦门建发城邦发展股份有限公司	190,000,000.00									190,000,000.00	
宁夏建发实业发展有限责任公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
厦门建发金投壹号投资合伙企业（有限合伙）	300,000,000.00		300,000,000.00							0.00	
福建闽西四网城市协作开发集团有限公司	200,480,339.19									200,480,339.19	

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门华侨电子企业有限公司	0.00									0.00	220,149,112.54
厦门建发金投贰号投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00									100,000,000.00	
厦门建发金投叁号投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00									100,000,000.00	
厦门建发金投肆号投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00									100,000,000.00	
北京颐豪酒店	1,873,295.96									1,873,295.96	
厦门建发金投伍号投资合伙企业（有限合伙）		150,000,000.00								150,000,000.00	
厦门建发金投陆号投资合伙企业（有限合伙）		150,000,000.00								150,000,000.00	
厦门建发金投柒号投资合伙企业（有限合伙）		100,000,000.00								100,000,000.00	

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
西部信托有限公司—建兴1号集合资金信托计划		300,000,000.00								300,000,000.00	
二、合营企业	579,968,039.63	-	-	-87,269,804.56	-101,930,277.25	-	-	-	-	390,767,957.82	
君龙人寿保险有限公司	579,968,039.63			-87,269,804.56	-101,930,277.25					390,767,957.82	
三、联营企业	21,429,955,312.11	-	-	1,769,636,945.99	-100,156,139.63	-59,657,967.65	607,854,249.20	-	-	21,251,633,301.43	
厦门航空有限公司	1,904,403,895.65			-505,728,461.75	35,136,881.70					1,393,854,315.60	
建发房地产集团有限公司	11,439,960,619.41			2,003,673,787.72	-131,737,150.66	-54,090,136.71	339,617,890.00			12,736,169,319.76	
厦门国际信托有限公司	587,491,014.15			64,639,229.91	211,281.04	-68,503.45	14,731,392.49			637,341,528.16	
厦门国际银行股份有限公司	1,408,937,607.66			190,897,875.53	-4,939,261.97	-5,499,787.15	63,229,740.30			1,526,166,287.79	
厦门法拉电子股份有限公司	180,383,851.16			52,890,177.68	-8,290.74	659.66	18,912,358.40			214,354,139.36	
普华斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	828,736,324.08			64,264,758.87			51,263,352.19			841,737,730.76	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合 计	31,482,252,862.91	1,990,000,000.00	300,000,000.00	1,682,267,141.42	-202,387,216.88	-39,657,867.65	687,854,249.38	0.00	0.00	33,904,720,770.42	220,349,112.54

（十）其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
权益工具投资	341,843,473.36	956,918,814.53
合 计	341,843,473.36	956,918,814.53

（十一）投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		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	5,356,167,271.43		2,957,031.10			10,152,076.63	5,348,972,225.90
其中：房屋、建筑物	5,356,167,271.43		2,957,031.10			10,152,076.63	5,348,972,225.90
二、公允价值变动合计	-205,848,692.19			-95,069,088.30		-4,191,776.63	-296,726,003.86
其中：房屋、建筑物	-205,848,692.19			-95,069,088.30		-4,191,776.63	-296,726,003.86
三、账面价值合计	5,150,318,579.24	—	—	—	—	—	5,052,246,222.04
其中：房屋、建筑物	5,150,318,579.24	—	—	—	—	—	5,052,246,222.04

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
自贸区象屿滩场A地块一期建发园	42,250,700.00	无法办理

（十三）固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	224,564,694.32	249,033,259.87
固定资产清理		
合 计	224,564,694.32	249,033,259.87

1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	453,261,975.60	12,487,463.37	2,908,488.82	462,840,950.15
其中：房屋及建筑物	290,888,687.50	5,960,300.00	1,608,940.00	295,240,047.50
运输工具	8,308,482.38		978,305.00	7,330,177.38
办公设备	34,360,912.79	5,503,511.85	321,243.82	39,543,180.82
其他设备	119,703,892.93	1,023,651.52		120,727,544.45
二、累计折旧合计	204,228,715.73	35,994,770.07	1,947,229.97	238,276,255.83
其中：房屋及建筑物	129,710,673.02	20,428,339.12	677,030.30	149,461,981.84
运输工具	7,426,143.65	329,780.99	948,955.85	6,806,968.79
办公设备	31,712,975.57	4,433,418.12	321,243.82	35,825,149.87
其他设备	35,378,923.49	10,803,231.84		46,182,155.33
三、账面净值合计	249,033,259.87	—	—	224,564,694.32
其中：房屋及建筑物	161,178,014.48	—	—	145,778,065.66
运输工具	882,338.73	—	—	523,208.59
办公设备	2,647,937.22	—	—	3,718,030.95
其他设备	84,324,969.44	—	—	74,545,389.12
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
其他设备				
五、账面价值合计	249,033,259.87	—	—	224,564,694.32
其中：房屋及建筑物	161,178,014.48	—	—	145,778,065.66

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输工具	882,338.73	—	—	523,208.59
办公设备	2,647,937.22	—	—	3,718,030.95
其他设备	84,324,969.44	—	—	74,545,389.12

2、 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海悦三期	54,522,000.00	无法办理
怡盛工业大厦	4,016,549.15	无法办理
会议中心酒店宴会厅	11,072,796.49	无法办理
合 计	69,611,345.64	

（十三）在建工程

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
会展五期工程	367,413,625.64		367,413,625.64	133,001,786.89		133,001,786.89
国际会议中心酒店客房阳台天花板修缮工程				329,280.00		329,280.00
海悦新建工程	128,563,912.08		128,563,912.08			
五缘水乡酒店改造工程	183,168,818.26		183,168,818.26			
海丝外事活动场所装修改造工程	21,051,028.28		21,051,028.28			
合 计	700,197,384.26		700,197,384.26	133,331,066.89		133,331,066.89

1、 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率（%）	资金来源
会展五期工程	900,610,000.00	133,001,786.89	234,411,838.75			367,413,625.64	40.80	40.80	2,162,612.06	2,162,612.06	3.68	自有资金及借款
海悦新建工程	350,000,000.00		128,563,912.08			128,563,912.08	36.73	36.73				自有资金

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度（%）	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率（%）	资金来源
五缘水乡酒店改造工程	325,000,000.00		183,168,818.26			183,168,818.26	56.36	56.36				自有资金
海丝外事活动场所装修改造	35,000,000.00		21,051,028.28			21,051,028.28	60.15	60.15				自有资金
合 计	1,610,610,000.00	133,001,786.89	567,195,597.37			700,197,384.26	—	—	2,162,612.06	2,162,612.06	—	—

（十四）使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	3,876,378.68			3,876,378.68
其中：土地使用权	3,876,378.68			3,876,378.68
二、累计折旧合计	446,327.25	446,327.24		892,654.49
其中：土地使用权	446,327.25	446,327.24		892,654.49
三、账面净值合计	3,430,051.43	—	—	2,983,724.19
其中：土地使用权	3,430,051.43	—	—	2,983,724.19
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
五、账面价值合计	3,430,051.43	—	—	2,983,724.19
其中：土地使用权	3,430,051.43	—	—	2,983,724.19

（十五）无形资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	107,190,881.16		648,851.73	106,542,029.43
其中：土地使用权	89,295,821.94		648,851.73	88,646,970.21
软件	17,895,059.22			17,895,059.22
二、累计摊销合计	25,451,786.10	2,404,963.38		27,856,749.48
其中：土地使用权	7,906,578.26	2,055,112.00		9,961,690.26
软件	17,545,207.84	349,851.38		17,895,059.22
三、减值准备合计				
其中：土地使用权				
软件				
四、账面价值合计	81,739,095.06	—	—	78,685,279.95
其中：土地使用权	81,389,243.68	—	—	78,685,279.95
软件	349,851.38	—	—	0.00

（十六）长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
湖滨一里电梯	13,033.72		13,033.72			
怡盛工业大厦消防改造工程	535,839.17		178,613.04		357,226.13	
海悦一期1#楼阅海景观改造工程	318,151.57		66,979.32		251,172.25	
海悦山庄绿化景观修复提升改造工程	18,833,987.02		3,477,043.80		15,356,943.22	
海悦山庄景观彩化提升及安保改造工程	16,803,804.04		3,102,240.72		13,701,563.32	
海悦山庄酒店内部装修改造提升工程	29,106,651.71		5,136,468.00		23,970,183.71	
自贸区A地块1号楼二、三层精装修	8,260,389.61		1,270,829.16		6,989,560.45	
海悦山庄雨洪收集利用工程	15,750,076.10		1,800,008.64		13,950,067.46	
国际会议中心技改2013年度	236,339.09		236,339.09			
国际会议中心技改2014年度	105,577.85		52,788.96		52,788.89	
会展片区园林绿化提升改造工程（一标段）	45,197,448.83		7,748,134.08		37,449,314.75	

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
会议中心酒店内部装修改造提升工程	5,823,405.23		1,027,659.72		4,795,745.51	
北京颐豪酒店内部装修工程	1,421,779.02		177,722.40		1,244,056.62	
自贸区A地块1号楼二、三层精装修（结算调整）		1,117,649.24	63,865.68		1,053,783.56	
国际会议中心酒店客房阳台天花板修缮工程		1,373,400.00	103,005.00		1,270,395.00	
建发大厦职工活动中心项目		1,518,074.16	101,204.95		1,416,869.21	
合 计	142,406,482.96	4,009,123.40	24,555,936.28		121,859,670.08	

（十七）递延所得税资产和递延所得税负债

① 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	624,045,455.70	1,044,460,580.53
可抵扣亏损	5,527,744,026.94	4,743,975,778.56
合 计	6,151,789,482.64	5,788,436,359.09

② 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2022		462,588,757.12	
2023	1,354,923,059.42	1,354,923,059.42	
2024	1,262,755,872.02	1,262,755,872.02	
2025	1,135,239,392.81	1,135,239,392.81	
2026	290,273,230.88	528,468,697.19	
2027	1,484,552,471.81		
合 计	5,527,744,026.94	4,743,975,778.56	

（十八）应付账款

1、应付款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	1,992,379.24	3,666,147.31
1至2年	1,600,142.73	642,356.85
2至3年	186,183.85	488,687.83
3年以上	34,629,859.55	36,262,179.48
合 计	38,408,565.37	41,059,371.47

2、按款项性质披露应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付货款	342,000.00	
应付工程款	38,066,565.37	41,059,371.47
合 计	38,408,565.37	41,059,371.47

其中：账龄超过1年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
国际会议中心工程项目供应商	18,366,967.46	未到合同结算期
中国建筑第八工程局有限公司	10,038,134.73	未到合同结算期
建发国际大厦项目供应商	2,419,795.63	未到合同结算期
会议中心改建工程供应商	1,239,398.75	未到合同结算期
合 计	32,064,296.57	

（十九）预收款项

1、 预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	940,857.14	
合 计	940,857.14	

2、 按款项性质披露预收款项

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	940,857.14	
合 计	940,857.14	

（二十）应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	29,708,283.06	76,703,345.34	76,370,922.40	30,040,706.00
二、离职后福利-设定提存计划		7,581,131.86	7,581,131.86	
三、辞退福利		130,238.25	130,238.25	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	29,708,283.06	84,414,715.45	84,082,292.51	30,040,706.00

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	28,149,196.60	63,145,166.21	61,254,150.43	30,040,212.38

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
二、职工福利费		3,217,655.67	3,217,655.67	
三、社会保险费		2,456,812.23	2,456,812.23	
其中：医疗保险费		2,177,576.22	2,177,576.22	
工伤保险费		102,127.31	102,127.31	
生育保险费		177,108.70	177,108.70	
四、住房公积金		3,680,830.00	3,680,830.00	
五、工会经费和职工教育经费	9,114.46	4,202,881.23	4,211,502.07	493.62
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	1,549,972.00		1,549,972.00	
合 计	29,708,283.06	76,703,345.34	76,370,922.40	30,040,706.00

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费		4,068,257.92	4,068,257.92	
二、失业保险费		96,416.94	96,416.94	
三、企业年金缴费		3,416,457.00	3,416,457.00	
合 计		7,581,131.86	7,581,131.86	

（三十一）应交税费

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
增值税	11,073,203.81	13,039,517.91	23,976,186.00	136,535.72
城市维护建设税	13,383.55	367,755.02	372,086.72	9,051.85
房产税	6,944,222.02	14,168,842.54	13,638,518.51	7,474,546.05
土地使用税	2,092,702.31	3,042,810.28	3,018,259.54	2,117,253.05
个人所得税	1,190,576.60	10,311,505.87	9,903,534.53	1,598,547.94
教育费附加	701.59	157,609.28	154,478.58	3,832.29
地方教育附加	8,811.02	105,072.87	111,297.65	2,586.24
印花税		1,046,907.01	961,542.42	85,364.59
车船使用税		13,682.95	13,682.95	

项 目	年初余额	本期应交	本期已交	年末余额
合 计	21,323,600.90	42,253,703.73	52,149,586.90	11,427,717.73

（二十二）其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	415,949,188.66	93,725,107.56
合 计	415,949,188.66	93,725,107.56

1、 其他应付款项

① 按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
预提税费及费用	21,796,882.59	12,495,677.82
往来款	392,776,051.81	79,872,677.51
押金及保证金	813,835.20	1,305,835.20
代收代付款	562,419.06	50,917.03
合 计	415,949,188.66	93,725,107.56

② 账龄超过1年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
会议中心主体工程保修金	3,502,038.46	保修金
厦门建发医疗健康投资有限公司	2,126,482.10	未结算
财政出资项目款	1,977,809.84	未结算
保险赔款	1,299,252.71	未结算
合 计	8,905,583.11	

（二十三）一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款	108,099,571.23	3,053,309,939.74
1年内到期的应付债券	237,415,342.46	186,405,479.45
1年内到期的租赁负债	389,383.79	373,151.68

项 目	年末余额	年初余额
合 计	345,904,297.48	3,240,088,570.87

（二十四）长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	7,328,099,571.23	6,053,309,939.74
小 计	7,328,099,571.23	6,053,309,939.74
减：一年内到期部分	108,099,571.23	3,053,309,939.74
合 计	7,220,000,000.00	3,000,000,000.00

（二十五）应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	4,115,318,583.85	2,566,109,362.62
中期票据	3,812,172,403.96	3,808,735,477.06
小 计	7,927,490,987.81	6,374,844,839.68
减：一年内到期部分	237,415,342.46	186,405,479.45
合 计	7,690,075,645.35	6,188,439,360.23

（二十六）租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	4,029,714.25	4,542,476.17
减：未确认的融资费用	877,165.72	1,016,775.93
重分类至一年内到期的非流动负债	389,383.79	373,151.68
租赁负债净额	2,763,164.74	3,152,548.56

（二十七）递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
酒平台A栋装修补助	4,357,912.22		670,448.04		3,687,464.18

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
海悦山庄酒店雨洪收集利用工程补助	6,873,831.38		785,580.72		6,088,250.66
合 计	11,231,743.60		1,456,028.76		9,775,714.84

（二十八）实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合 计	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00

（二十九）其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
17 建集 Y1		1,992,452,830.20				1,992,452,830.20		
17 建集 Y2		996,226,415.10				996,226,415.10		
19 建发集 MTN002		1,492,924,528.31				1,492,924,528.31		
19 建集 Y1		1,495,754,716.98				1,495,754,716.98		
19 建发集 MTN003		1,495,675,471.70				1,495,675,471.70		
19 建集 Y2		1,994,339,622.64				1,994,339,622.64		
20 建集 Y1		697,979,245.29						697,979,245.29
20 建集 Y2		199,422,641.51						199,422,641.51
20 建发集 MTN002		598,215,188.68						598,215,188.68
20 建集 Y3		1,196,535,849.06						1,196,535,849.06
20 建发集 MTN003		997,031,603.77						997,031,603.77
20 建发集 MTN004		997,031,603.77						997,031,603.77
20 建集 Y5		697,979,245.28						697,979,245.28
20 建集 Y7		1,296,247,169.81						1,296,247,169.81
华宝信托永续债		810,000,000.00						810,000,000.00
20 建集 Y9		1,495,664,716.98						1,495,664,716.98

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20 建 Y11		897,401,886.79				897,401,886.79		
22 闽建发集团 ZR001				999,245,283.02				999,245,283.02
20 闽建发集团 ZR001		1,476,432,075.40		67,924.53				1,476,499,999.93
21 建集 Y1		1,197,101,886.79						1,197,101,886.79
21 建发集 MTN005		997,437,735.85		141,509.44				997,579,245.29
21 闽建发集团 ZR001		999,245,283.02						999,245,283.02
华泰-厦门会展中心四期基础设施债权投资计划（华泰永续保债计划-会展四期项目）				2,700,000,000.00				2,700,000,000.00
22 建发集 MTN001				999,937,735.85				999,937,735.85
22 建发集 MTN002				1,499,911,320.76				1,499,911,320.76
22 建发集 MTN003				1,499,920,754.72				1,499,920,754.72
22 建发集 MTN004				500,000,000.00				500,000,000.00
国寿永续保债				500,000,000.00				500,000,000.00
合 计		24,021,099,716.93		8,699,224,528.32		10,364,775,471.72		22,355,548,773.53

注：本期其他权益工具减少主要系本公司主动选择归还可续期债券所致。

（三十）资本公积

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	1,906,073,691.02	33,339,917.12	91,285,849.04	1,848,127,759.10
二、其他资本公积	836,886,040.52	235,780,970.30	15,686.38	1,072,651,324.44
合　计	2,742,959,731.54	269,120,887.42	91,301,535.42	2,920,779,083.54
其中：国有独享资本公积	2,742,959,731.54			2,920,779,083.54

注： 1、资本溢价本年增加 33,339,917.12 元，系本公司本年收厦门市财政局、厦门国资委注入厦门市五缘水乡酒店有限公司净资产 33,339,917.12 元，用于转增国有资本金。

2、资本溢价本期减少 91,285,849.04 元，系本公司赎回其他权益工具-可续期债券赎回价格与账面价值的差额 27,677,358.48 元计入资本公积，以及本年发行可续期债券的承销费计入资本公积 63,608,490.56 元。

3、其他资本公积本期增加 235,780,970.30 元，包括：

（1）本公司联营企业建发房地产集团有限公司本年新增资本公积 519,957,545.52 元，本公司根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 235,779,948.60 元。

（2）本公司联营企业厦门国际信托有限公司新增资本公积 3,620.44 元，本公司根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 362.04 元。

（3）本公司联营企业厦门法拉电子股份有限公司新增专项储备 12,556.76 元，本公司根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 659.66 元。

4、其他资本公积本期减少 15,686.38 元，系本公司联营企业厦门国际银行股份有限公司减少资本公积 402,075.00 元，本公司根据权益法确认相应的份额减少其他资本公积 15,686.38 元。

（三十一）盈余公积

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	2,618,865,895.41	182,327,988.45		2,801,193,883.86
合　计	2,618,865,895.41	182,327,988.45		2,801,193,883.86

注：本年度按照母公司净利润的 10%计提法定盈余公积 182,327,988.45 元。

（三十二）未分配利润

项　目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	4,444,180,653.48	3,907,180,396.29
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减－）		559,308.99
本年年初余额	4,444,180,653.48	3,907,739,705.28
本年增加额	1,823,279,884.45	2,771,648,967.23
其中：本年净利润转入	1,823,279,884.45	2,771,648,967.23
其他调整因素		
本年减少额	3,005,720,875.66	2,235,208,019.03
其中：本年提取盈余公积数【附注七、（三十一）】	182,327,988.45	277,164,896.72
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	1,343,897,885.27	713,213,885.66
转增资本		
其他减少	1,479,495,001.94	1,244,829,236.65
本年年末余额	3,261,739,662.27	4,444,180,653.48

注：其他减少1,479,495,001.94元，系：

（1）本年本公司支付其他权益工具利息1,184,071,850.37元。

（2）本年本公司按权益法确认建发房地产集团有限公司支付其他权益工具利息639,240,694.45元，本公司根据权益法确认相应的份额减少未分配利润289,870,085.31元。

（3）本年联营公司厦门国际银行股份有限公司其他综合收益结转留存收益，未分配利润减少11,569,052.00元，本公司根据权益法确认相应的份额减少未分配利润451,350.04元；本年支付其他权益工具利息129,000,000.00元，本公司根据权益法确认相应的份额减少未分配利润5,032,750.73元

（4）本年联营公司厦门国际信托有限公司其他综合收益结转留存收益，未分配利润减少689,654.88元，本公司根据权益法确认相应的份额减少未分配利润68,965.49元；

（三十三）营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	107,324,185.24	446,327.24	110,941,820.60	446,327.24
房屋租赁业务	107,324,185.24	446,327.24	110,941,820.60	446,327.24

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
2.其他业务小计	346,300.04	3,122,800.00	167,394.38	2,794,036.70
其他	346,300.04	3,122,800.00	167,394.38	2,794,036.70
合 计	107,670,485.28	3,569,127.24	111,109,214.98	3,240,363.94

（三十四）税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	367,755.02	3,876,126.27
教育费附加	157,609.28	1,661,196.97
房产税	14,168,842.54	22,955,020.74
土地使用税	3,042,810.28	5,693,202.51
车船使用税	13,682.95	12,238.20
印花税	1,046,907.01	586,518.90
地方教育附加	105,072.87	1,107,464.66
合 计	18,902,679.95	35,891,768.25

（三十五）管理费用、研发费用、财务费用

1、 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
资产摊销及折旧	61,485,247.61	67,259,896.21
职工薪酬	84,414,715.45	72,276,428.51
广告费	42,635,900.92	47,037,296.89
物业管理费	5,025,837.52	4,972,207.05
信息开发及应用费	25,225,276.52	16,218,989.17
汽车费用	5,830,451.63	5,184,377.65
水电费	2,091,138.99	3,293,241.18
差旅费	1,315,433.78	1,482,940.93
办公费	1,875,577.07	1,549,828.16
中介费	2,570,896.17	3,329,975.07

项 目	本年发生额	上年发生额
保险费	2,419,042.30	1,592,037.64
业务招待费	431,246.20	622,155.60
电话费	840,217.03	356,126.00
市内交通费	238,358.90	180,993.36
低值易耗品摊销	32,011,125.45	
其他	26,436,424.28	22,511,717.30
合 计	294,846,889.82	247,868,210.72

2、 研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
软件开发费	2,757,423.40	
合 计	2,757,423.40	

3、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	790,926,005.55	562,041,500.32
减：利息收入	425,227,085.73	334,908,006.27
汇兑损益	-488.43	124.49
其他	1,562,643.66	2,643,915.37
合 计	367,261,075.05	229,777,533.91

（三十六）其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
厦门市自贸委酒业交易平台A栋装修补贴	670,448.04	670,448.04
海悦山庄雨洪收集利用工程补贴	785,580.72	130,930.12
个税手续费返还	112,051.82	76,065.53
社保、稳岗补贴	460,556.54	15,582.70
自主招工招才奖励		15,923.64
以工代训补贴		6,000.00
减租补助款	563,792.00	1,987,955.00

项 目	本年发生额	上年发生额
厦门自贸区数字国际酒平台建设费用补助	4,800,000.00	
合 计	7,392,429.12	2,902,905.03

（三十七）投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	850,920,167.40	698,837,914.64
权益法核算的长期股权投资收益	1,682,367,141.42	2,181,738,102.92
处置长期股权投资产生的投资收益		703,948,970.49
处置交易性金融资产取得的投资收益	109,273,133.23	95,822,169.04
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	1,823.64	2,793,649.24
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	3,934,497.22	132,861,440.49
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	117,906,290.13	187,387,933.74
债权投资持有期间的利息收益	1,029,100.00	101,189.39
其他	16,146.58	
合 计	2,765,448,299.62	4,003,491,369.95

（三十八）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	-10,437,680.98	5,295,355.33
其他非流动金融资产	-269,666,537.52	-173,042,465.03
按公允价值计量的投资性房地产	-95,063,588.17	-654,819,373.65
合 计	-375,167,806.67	-822,566,483.35

（三十九）信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
其他应收款坏账损失	-28,328,536.49	-519,910.56
合 计	-28,328,536.49	-519,910.56

注：上表中，损失以“－”号填列。

（四十）资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	228,249.88	1,534.61	228,249.88
合 计	228,249.88	1,534.61	228,249.88

（四十一）营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,880.00	1,171.79	1,880.00
无需支付款项		215,513.96	
其他	47,675,533.23	110,198.80	47,675,533.23
合 计	47,677,413.23	326,884.55	47,677,413.23

（四十二）营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	11,396,152.16	866,940.10	11,396,152.16
对外捐赠支出	2,674,315.96	3,400,000.00	2,674,315.96
税收滞纳金		1,830,744.72	
其他	232,985.94	220,986.34	232,985.94
合 计	14,303,454.06	6,318,671.16	14,303,454.06

（四十三）所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		
递延所得税调整		
其他		
合 计		

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	1,823,279,884.45

项　目	本年发生额
按法定/适用税率计算的所得税费用	455,819,971.11
非应税收入的影响	-539,529,875.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,589,749.07
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	371,138,117.95
其他	-296,017,962.59
所得税费用	0.00

（四十四）归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项　目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、将重分类进损益的其他综合收益	-201,296,035.33		-201,296,035.33	-83,381,987.63		-83,381,987.63
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-202,387,116.88		-202,387,116.88	-93,774,255.24		-93,774,255.24
减:前期计入其他综合收益当期转入损益			-	-40,408.25		-40,408.25
小　计	-202,387,116.88		-202,387,116.88	-93,733,846.99		-93,733,846.99
2、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	1,091,081.55		1,091,081.55	10,351,859.36		10,351,859.36
减:前期计入其他综合收益当期转入损益						
小　计	1,091,081.55		1,091,081.55	10,351,859.36		10,351,859.36
二、其他综合收益合计	-201,296,035.33		-201,296,035.33	-83,381,987.63		-83,381,987.63

2、 其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下可转损益的其他综合收益	自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	小计
一、上年年初余额	342,521,301.83	11,950,627.98	354,471,929.81
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）			
三、本年年初余额	342,521,301.83	11,950,627.98	354,471,929.81
四、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-202,387,116.88	1,091,081.55	-201,296,035.33
五、本年年末余额	140,134,184.95	13,041,709.53	153,175,894.48

（四十五）现金流量表

1、 按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	1,823,279,884.45	2,771,648,967.23
加：资产减值准备	-	
信用资产减值损失	28,328,536.49	519,910.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	35,994,770.07	37,955,590.12
使用权资产折旧	446,327.24	446,327.25
无形资产摊销	2,404,963.38	4,937,492.80
长期待摊费用摊销	24,555,936.28	24,465,582.79
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-228,249.88	-1,534.61
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-1,880.00	865,768.31
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-375,167,806.67	822,566,483.35
财务费用（收益以“-”号填列）	790,925,517.12	261,609,142.26

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

补充资料	本年发生额	上年发生额
投资损失（收益以“－”号填列）	-2,765,448,299.62	-4,003,491,369.95
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）		
存货的减少（增加以“－”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	1,963,349,439.13	-490,788,144.69
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	1,027,896,048.47	11,594,271.64
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,556,335,186.46	-557,671,512.94
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	3,168,810,576.82	1,785,211,936.65
减：现金的年初余额	1,785,211,936.65	2,850,828,576.83
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,383,598,640.17	-1,065,616,640.18

2、 现金和现金等价物的构成

项　　目	年末余额	年初余额
一、现金	3,168,810,576.82	1,785,211,936.65
其中：库存现金	10,217.00	20,000.00
可随时用于支付的银行存款	3,168,735,972.04	1,785,127,611.75
可随时用于支付的其他货币资金	64,387.78	64,324.90
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	3,168,810,576.82	1,785,211,936.65

（四十六）外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
-美元	819.54	6.9646	5,707.77

（四十七）所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,592,548.64	房改专户资金、ETC保证金、睡眠户资金等
合 计	1,592,548.64	—

八、或有事项

（一） 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至2022年12月31日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发医疗健康投资有限公司	14,939.00	2020/2/26	2027/2/25	否
厦门建发医疗健康投资有限公司	23,492.00	2020/2/26	2026/12/21	否
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	770.00	2018/8/14	2023/8/14	否
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	1,067.00	2019/10/17	2024/12/20	否
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	2,199.22	2019/9/25	2023/11/24	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	56,119.70	2019/7/1	2039/7/1	否
厦门建发旅游集团股份有限公司	20,000.00	2022/12/7	2023/12/7	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	100,000.00	2021/12/27	2024/12/27	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	100,000.00	2022/6/9	2025/4/6	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	40,000.00	2022/6/17	2025/6/17	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	40,000.00	2022/6/17	2027/6/17	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	25,000.00	2022/11/4	2027/11/4	否
厦门建发会展控股有限公司	48,719.00	2019/9/23	2034/8/25	否
建发房地产集团有限公司	220,000.00	2020/11/27	2026/12/30	否
建发房地产集团有限公司	497,000.00	2021/3/30	2026/6/30	否
建发房地产集团有限公司	550,000.00	2020/6/19	2025/9/3	否
建发房地产集团有限公司	300,000.00	2021/7/1	2028/7/1	否
建发房地产集团有限公司	250,000.00	2022/1/28	2027/6/8	否

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
建发房地产集团有限公司	200,000.00	2022/10/20	2029/10/20	否
建发房地产集团有限公司	64,000.00	2019/7/9	2025/7/9	否
建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2024/7/9	否
建发房地产集团有限公司	7,000.00	2019/8/9	2025/8/9	否
建发房地产集团有限公司	50,000.00	2019/8/9	2024/8/9	否
建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/9/2	2024/9/2	否
建发房地产集团有限公司	70,000.00	2020/6/23	2025/6/23	否
厦门市禾山建设发展有限公司	75,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/13	2024/8/13	否
联发集团有限公司	200,000.00	2020/8/25	2025/8/25	否

（三） 截至2022年12月31日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

（一） 重要的资产负债表日后非调整事项

1、发行债券和超短期融资券

2023年3月28日，本公司发行2023年度第一期可续期公司债券，发行规模为人民币9亿元。

（二） 资产负债表日后利润分配情况的说明

根据子公司厦门建发股份有限公司（简称“建发股份”）第九届董事会第四次会议决议，建发股份综合考虑股东投资回报以及公司长远发展等因素，拟定2022年度利润分配预案为：以2022年12月31日的总股本3,005,171,030股为基数，向全体股东每10股派发现金红利8元（含税），共计派发现金红利2,404,136,824.00元。

除上述事项外，截至报告日，本公司不存在其他应披露未披露的资产负债表日后事项。

十、其他重要事项

根据2011年9月16日，福建省人民政府事务管理局（省委省政府授权部门）与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定：

1、 建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务，对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营，首期租赁经营期限为20年，自合同约定的建设周期期满之日起计算，即自2013年1月1日至2032年12月31日。租赁到期后，如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年，本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。

2、 福建省温泉宾馆（以下简称甲方）于2011年11月3日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》，合同约定的主要条款如下：1)、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，将标的物新建为五星级温泉酒店；2)、租赁经营期限为20年，自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年，续租有关事项届时另行约定。

3、 福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于2011年11月3日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1)、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2)、租赁经营期限为 20 年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自 2011年11月3日至2031年11月2日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租20年。

截至2022年12月31日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十一、关联方关系及其交易

（一） 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	厦门	国有资产监督	—	100.00	100.00

本公司的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二） 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
厦门建发旅游集团股份有限公司	本公司控股子公司
厦门建发医药有限公司	本公司控股孙公司
厦门海悦山庄酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展集团股份有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发公建物业管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发信息技术有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会议中心酒店有限公司	本公司控股孙公司

关联方名称	与本公司的关系
厦门建发通讯有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发轻工有限公司	本公司控股孙公司
福建会展壹号公关策划服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发股份有限公司	本公司控股子公司
厦门建发国际酒业集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发生活物产有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会展酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发优客会网络科技有限公司	本公司控股子公司
厦门弘爱大药房有限公司	本公司控股孙公司
厦门弘爱妇产医院有限公司	本公司控股孙公司
厦门厦宾酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展保安有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会展中心有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展广告有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展文化传媒有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	本公司控股子公司
厦门建发金融投资有限公司	本公司控股子公司
厦门建发新兴创业投资有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发医疗健康投资有限公司	本公司控股子公司
厦门颐豪酒店管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际酒业运营中心有限公司	本公司控股子公司
建发房地产集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
建发物流集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建宇实业有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发保险代理有限公司	本公司控股孙公司

关联方名称	与本公司的关系
厦门建发纸业有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发物产有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发物资有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发能源有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发通商有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发化工有限公司	本公司控股孙公司
厦门建益达有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发金属有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发原材料贸易有限公司	本公司控股孙公司
厦门星原融资租赁有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发船舶贸易有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发矿业资源有限公司	本公司控股孙公司
厦门盛隆资源有限公司	本公司控股孙公司
厦门晟茂有限责任公司	本公司控股孙公司
厦门建发保税物流有限责任公司	本公司控股孙公司
厦门建发恒远文化发展有限公司	本公司控股孙公司
福建嘉悦投资发展有限公司	本公司控股子公司
厦门联发智能科技股份有限公司	本公司控股孙公司
建发集团（香港）有限公司	本公司控股子公司
厦门建发会展控股有限公司	本公司控股子公司
厦门建发城服发展股份有限公司	本公司控股子公司
厦门华侨电子企业有限公司	本公司具有重大影响
厦门华益工贸有限公司	本公司控股子公司
建发新兴（上海）创业投资有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发星光时尚文创有限公司	本公司控股子公司
上海兆御投资发展有限公司	本公司控股子公司
怡家园（厦门）物业管理有限公司	本公司控股孙公司

关联方名称	与本公司的关系
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	本公司控股孙公司
泉州泉悦酒店投资有限公司	本公司控股孙公司
东山悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
宁夏建发实业发展有限公司	本公司控股子公司
厦门建发美酒汇酒业有限公司	本公司控股孙公司
和易通（厦门）信息科技有限公司	本公司具有重大影响
上海建发致为医疗器械有限责任公司	本公司控股孙公司
厦门恒迅捷工贸有限公司	本公司控股孙公司
广州建信小额贷款有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发食品供应链有限公司	本公司控股孙公司
厦门现代通商汽车服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门恒迅驰汽车服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门恒融晨房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
昌富利（厦门）有限公司	本公司控股孙公司
福建德尔医疗实业有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发汽车有限公司	本公司控股孙公司
厦门金原融资担保有限公司	本公司控股孙公司
联发集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门弘爱康复医院有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发国际旅行社集团有限公司	本公司具有重大影响
厦门兆芸隆房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆裕盛房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
厦门添鳌房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发商业管理有限公司	本公司控股孙公司
建发（杭州）实业有限公司	本公司控股孙公司
建发（南京）供应链服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发建设运营管理有限公司	本公司控股孙公司
君龙人寿保险有限公司	本公司具有重大影响

关联方名称	与本公司的关系
厦门建发会展控股有限公司	本公司控股子公司
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	本公司控股孙公司
上海建发物资有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发弘爱医疗集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发文创体育投资有限公司	本公司控股子公司
厦门兆慧网络科技有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆智智能科技有限公司	本公司控股孙公司
厦门辉煌装修工程有限公司	本公司具有重大影响
厦门建旅国际会展传媒集团有限公司	本公司具有重大影响
厦门市禾山建设发展有限公司	本公司控股孙公司
宁夏建发实业发展有限责任公司	本公司控股子公司

（三） 关联方交易

1、 关联方交易

（1） 采购商品/接受劳务

关联方名称	本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门会展集团股份有限公司	284,150.00	
厦门建发公建物业管理有限公司	6,575,506.63	5,019,410.16
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	24,062.40	23,643.00
厦门建发信息技术有限公司	2,230,088.40	799,315.40
厦门会展广告有限公司	388,469.52	564,622.65
厦门国际会议中心酒店有限公司	19,750.00	176,274.04
厦门建发国际旅行社集团有限公司	4,875.00	770.00
厦门海悦山庄酒店有限公司		78,329.70
福建会展壹号公关策划服务有限公司		34,433.96
厦门国际会展酒店有限公司		1,126.42
厦门弘爱大药房有限公司	7,847.80	22,677.50
厦门厦宾酒店有限公司		3,360.00
厦门会展保安有限公司		3,698.11

关联方名称	本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门国际会展中心有限公司	569,424.62	98,266.67
建发物流集团有限公司		142,422.00
和易通（厦门）信息科技有限公司	355,260.91	503,045.21
厦门颐豪酒店管理有限公司		943,396.20
厦门建发美酒汇酒业有限公司	943,396.23	1,886,792.46
怡家园（厦门）物业管理有限公司	2,936,610.00	91,339.28
厦门建发旅游集团股份有限公司	450,550.00	
厦门建发国际酒业集团有限公司	59,287.15	
厦门建发生活物产有限公司	89,200.50	
厦门建发优客会网络科技有限公司	18,115.32	
厦门会展文化传媒有限公司	44,660.19	
厦门建旅国际会展传媒集团有限公司	174,462.23	
厦门建发城服发展股份有限公司	188,325.08	

（2）担保

关联方之间提供担保的情况详见本附注八、（一）。

（3）关联方资金拆借

关联方名称	关联交易内容	本年发生额（元）
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	利息收入	202,769,384.17
厦门建发新兴创业投资有限公司	利息收入	68,863,601.73
建发新兴（上海）创业投资有限公司	利息收入	23,804,911.22
厦门建发股份有限公司	利息收入	46,032,566.59
厦门建发旅游集团股份有限公司	利息收入	2,542,653.15
厦门建发金融投资有限公司	利息收入	1,166,243.98
厦门建发城服发展股份有限公司	利息支出	18,941,091.77
厦门建发医疗健康投资有限公司	利息支出	7,197,430.15
厦门会展集团股份有限公司	利息支出	8,107,863.69

（4）关联租赁

①本公司作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额（元）	上年发生额(元)
厦门海悦山庄酒店有限公司	房屋建筑物	12,542,857.12	13,936,507.93
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	12,149,030.09	11,886,855.71
厦门建发旅游集团股份有限公司	房屋建筑物	2,614,679.44	2,603,475.72
厦门颐豪酒店管理有限公司	房屋建筑物	103,124.56	114,328.28
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	房屋建筑物	1,521,054.85	1,245,915.35
厦门建发医疗健康投资有限公司	房屋建筑物	399,653.16	347,231.90
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	房屋建筑物		421,415.24
厦门国际酒业运营中心有限公司	房屋建筑物		764,525.69
建发房地产集团有限公司	房屋建筑物	13,585,931.96	14,087,050.85
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	房屋建筑物	9,604,180.68	10,578,512.56
厦门建发公建物业管理有限公司	房屋建筑物	4,743,385.83	6,121,373.69
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	房屋建筑物		877,299.00
建发物流集团有限公司	房屋建筑物	2,459,222.85	2,261,588.56
厦门建宇实业有限公司	房屋建筑物	2,482,252.30	2,619,828.58
厦门建发保险代理有限公司	房屋建筑物	272,101.71	869,416.71
厦门建发轻工有限公司	房屋建筑物	2,738,113.51	2,496,621.70
厦门建发纸业有限公司	房屋建筑物	2,476,801.84	2,314,342.84
厦门建发物产有限公司	房屋建筑物	2,677,380.95	2,191,397.14
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	房屋建筑物	304,065.00	1,201,248.27
厦门建发物资有限公司	房屋建筑物	1,181,311.44	1,300,121.15
厦门建发能源有限公司	房屋建筑物	872,294.29	829,611.44
厦门建发通商有限公司	房屋建筑物	1,193,004.56	1,193,004.56
厦门建发化工有限公司	房屋建筑物	839,348.58	880,922.86
厦门建益达有限公司	房屋建筑物	885,059.81	1,031,341.72

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额（元）	上年发生额(元)
厦门建发金属有限公司	房屋建筑物	1,206,388.56	1,198,520.01
厦门建发原材料贸易有限公司	房屋建筑物	998,238.28	950,159.14
厦门星原融资租赁有限公司	房屋建筑物	405,814.29	638,737.14
厦门建发船舶贸易有限公司	房屋建筑物	277,594.29	506,942.86
厦门建发矿业资源有限公司	房屋建筑物	660,222.84	660,222.84
厦门盛隆资源有限公司	房屋建筑物	109,494.28	109,494.28
厦门晟茂有限责任公司	房屋建筑物	888,163.90	782,254.29
厦门建发通讯有限公司	房屋建筑物	112,816.56	188,072.85
厦门建发保税物流有限责任公司	房屋建筑物	747,844.29	710,148.85
厦门建发恒远文化发展有限公司	房屋建筑物	272,101.71	466,950.11
和易通（厦门）信息科技有限公司	房屋建筑物		217,300.29
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	房屋建筑物	50,746.28	25,373.14
上海建发致为医疗器械有限责任公司	房屋建筑物	265,848.00	146,982.19
厦门恒迅捷工贸有限公司	房屋建筑物	597,315.00	597,315.00
广州建信小额贷款有限公司	房屋建筑物	445,440.00	334,080.27
厦门国际会议中心酒店有限公司	房屋建筑物	6,299,999.99	6,666,666.66
厦门建发食品供应链有限公司	房屋建筑物	1,962,287.42	1,510,181.74
厦门现代通商汽车服务有限公司	房屋建筑物	298,657.50	298,657.50
厦门恒迅驰汽车服务有限公司	房屋建筑物	597,315.00	597,315.00
厦门恒融晨房地产开发有限公司	房屋建筑物	1,551,762.00	2,920,953.00
昌富利（厦门）有限公司	房屋建筑物	1,160,685.72	999,474.30
福建德尔医疗实业有限公司	房屋建筑物	1,510,565.16	1,152,858.48
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	房屋建筑物		68,571.43
厦门会展集团股份有限公司	房屋建筑物	600,000.00	1,000,000.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司	房屋建筑物	2,181,863.85	2,462,353.80
厦门建发汽车有限公司	房屋建筑物	298,657.50	298,657.50

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额（元）	上年发生额(元)
厦门金原融资担保有限公司	房屋建筑物	809,276.20	242,782.86
怡家园（厦门）物业管理有限公司	房屋建筑物	1,831,830.85	1,900,365.62
厦门兆芸隆房地产开发有限公司	房屋建筑物	1,399,206.00	
厦门兆裕盛房地产开发有限公司	房屋建筑物	1,156,224.00	
厦门添鳌房地产开发有限公司	房屋建筑物	699,603.00	
厦门建发商业管理有限公司	房屋建筑物	278,400.00	
建发（杭州）实业有限公司	房屋建筑物	43,351.43	
建发（南京）供应链服务有限公司	房屋建筑物	7,722.86	

② 本公司作为承租方的情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	371,428.58	371,428.58

（5）关联方应收应付款项余额

项　目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
应收账款		
汇嘉（厦门）物业管理有限公司		36,000.00
合　计		**36,000.00**
预付款项		
厦门建发医药有限公司		8,700.00
合　计		**8,700.00**
其他应收款		
厦门建发建设运营管理有限公司	27,710.76	
厦门建发优客会网络科技有限公司	151,528.46	7,092,611.75
厦门建发星光时尚文创有限公司	186,033.66	87,610.53
厦门建发城服发展股份有限公司	162,217.14	363,655.00

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项　目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门建发股份有限公司	1,850,416.21	461,273.44
厦门建发国际旅行社集团有限公司	215,425.27	124,770.59
怡家园（厦门）物业管理有限公司	222,780.87	284,212.18
君龙人寿保险有限公司	360,250.74	
泉州泉悦酒店投资有限公司	221,011,355.86	132,011,355.86
联发集团有限公司	180,111,600.00	180,000,000.00
厦门华益工贸有限公司	337,454,806.30	217,404,806.30
福建嘉悦投资发展有限公司	196,951,863.10	196,913,583.68
厦门建发会展控股有限公司	2,618,344,249.58	2,598,514,249.58
厦门建发新兴创业投资有限公司	1,836,653,352.19	1,392,357,934.31
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	3,566,979,631.42	5,711,427,564.30
建发集团（香港）有限公司	353,501,025.82	353,815,277.03
厦门国际酒业运营中心有限公司	2,150,241.88	900,241.88
宁夏建发实业发展有限责任公司	22,000,000.00	22,000,000.00
建发新兴（上海）创业投资有限公司	800,433,205.90	282,774,608.22
东山悦华酒店有限公司	153,500,000.00	123,000,000.00
厦门建发物产有限公司	162,920.78	120,154.44
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	2,559.03	2,306.53
上海建发物资有限公司	52,500.00	
上海建发致为医疗器械有限责任公司	14,153.27	14,475.37
厦门建发弘爱医疗集团有限公司	159,889.89	
厦门添鳌房地产开发有限公司	145,759.99	
厦门兆裕盛房地产开发有限公司	54,972.18	
建发（杭州）实业有限公司	3,235.01	
建发（南京）供应链服务有限公司	576.29	
厦门建发金融投资有限公司	1,236,218.62	
厦门建发保险代理有限公司	19,798.67	30,768.42

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项　目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门联发智能科技股份有限公司	0.20	6,561.00
厦门恒迅捷工贸有限公司	18,658.55	28,895.37
厦门建发公建物业管理有限公司	134,097.19	1,190,475.18
厦门弘爱康复医院有限公司	8,207.60	
厦门建发矿业资源有限公司	33,620.42	30,873.64
厦门建发食品供应链有限公司	117,380.14	80,207.08
厦门现代通商汽车服务有限公司	9,329.13	14,447.48
厦门恒迅驰汽车服务有限公司	18,658.55	28,895.37
厦门恒融晨房地产开发有限公司	70,996.79	149,749.62
昌富利（厦门）有限公司	87,174.17	65,019.82
福建德尔医疗实业有限公司	82,380.11	64,535.40
厦门建发恒远文化发展有限公司	10,469.54	15,795.94
厦门建发医药有限公司	81,188.00	
厦门建发保税物流有限责任公司	40,763.74	41,059.99
建发房地产集团有限公司	717,644.50	603,479.05
建发物流集团有限公司	129,148.44	101,389.05
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	5,605,733.13	4,300,552.77
厦门建发船舶贸易有限公司	8,727.20	13,782.41
厦门建发化工有限公司	36,640.47	30,060.73
厦门建发金属有限公司	132,150.02	54,316.72
厦门建发能源有限公司	37,879.87	32,670.59
厦门建发汽车有限公司	30,688.00	
厦门建发轻工有限公司	164,996.16	149,513.33
厦门建发通商有限公司	55,569.95	47,494.83
厦门建发通讯有限公司	5,932.72	7,444.48
厦门建发物资有限公司	98,180.70	63,480.97
厦门建发原材料贸易有限公司	51,650.39	43,504.72

厦门建发集团有限公司 2022年度财务报表附注

项　　目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门建发纸业有限公司	140,485.52	123,657.27
厦门建益达有限公司	47,086.21	282,140.02
厦门建宇实业有限公司	120,548.79	93,331.05
厦门金原融资担保有限公司	22,654.72	232,072.74
厦门晟茂有限责任公司	54,517.68	27,594.79
厦门盛隆资源有限公司	3,792.44	1,453.92
厦门星原融资租赁有限公司	12,688.96	20,148.43
上海兆御投资发展有限公司	206,808.21	994,871,305.54
厦门华侨电子企业有限公司		27,898,949.94
厦门建发旅游集团股份有限公司		127,959.11
厦门建发医疗健康投资有限公司		8,259.14
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司		14,303.76
厦门颐豪酒店管理有限公司		4,540.59
厦门海悦山庄酒店有限公司		833,333.33
厦门建发兆信建设运营管理有限公司		118,461.20
和易通（厦门）信息科技有限公司		6,909.53
合　　计	**10,302,516,727.10**	**12,251,532,635.31**
其他应付款		
厦门建发医疗健康投资有限公司	2,126,482.10	2,126,482.10
厦门建发金融投资有限公司	59,121,239.25	64,121,239.25
厦门建发文创体育投资有限公司	83,642,900.00	
上海兆御投资发展有限公司	240,267,047.61	
厦门会展集团股份有限公司	332,500.00	315,000.00
厦门建发股份有限公司	63,273.06	
合　　计	**385,553,442.02**	**66,562,721.35**
应付账款		
和易通（厦门）信息科技有限公司	29,454.00	

项　　目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门建发建设运营管理有限公司	5,000.00	
厦门兆慧网络科技有限公司	30,167.55	
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	183,156.54	
厦门建发公建物业管理有限公司	37,400.00	
厦门会展广告有限公司	37,750.00	
厦门兆智智能科技有限公司	14,601.38	
厦门辉煌装修工程有限公司	3,737.20	
合　　计	**341,266.67**	

十二、财务报表的批准

本财务报表已于2023年4月21日经本公司董事会批准。

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**



统一社会信用代码

91420106081978608B

营业执照

（副本） 5 - 1

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

名　　称　中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　石文先、管云鸿、[illegible]

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计、基本建设决（结）算审核；法律、法规规定的其他业务；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（依法须经审批的项目，经相关部门审批后方可开展经营活动）

出资额　肆仟万圆人民币

成立日期　2013年11月6日

主要经营场所　武汉市武昌区东湖路169号2-9层

登记机关　武汉市武昌区行政审批局

2023 年 1 月 7 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

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

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路189号2-9层

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号 0010577

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：湖北省财政厅

二〇一九年 九月 日

中华人民共和国财政部制


1969-01-05
350504196901054027
350200030185
福建省注册会计师协会
1996 08 13
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.

