

融信（福建）投资集团有限公司

中兴财光华审会字（2023）第 203254 号



目录

审计报告	
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-91



审计报告

中兴财光华审会字（2023）第 203254 号

融信（福建）投资集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了融信（福建）投资集团有限公司（以下简称融信集团）财务报表，包括 2022 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2022 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了融信集团 2022 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2022 年度的合并及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，我们独立于融信集团，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、 与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注二所述，融信集团 2022 年发生净亏损 95.91 亿元，且母公司融信中国已因债务逾期等原因被出具有关持续经营存在重大不确定性的审计报告。如财务报表附注二所述，这些事项或情况，连同财务报表附注十一所示的其他事项，表明存在可能导致对融信集团持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。该事项不影响已发表的审计意见。



四、其他信息

融信集团管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括融信集团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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估融信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融信集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督融信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。(如果注册会计师结合财务报表审计对内部控制的有效性发表意见，应当删除“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，就可能导致对融信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融信集团不能持续经营。

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

(6) 就融信集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

中兴财光华会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国·北京



中国注册会计师：



中国注册会计师：



2023年4月26日



资产负债表

编制单位：融信(福建)投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	9,443,324,554.68	12,622,078.25	21,735,369,327.12	44,390,946.84
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
交易性金融资产	五、2	380,652,588.00	14,961,067.00	452,785,820.63	14,961,067.00
衍生金融资产					
应收票据	五、3	10,000.00		17,917,250.95	-
应收账款	五、4	1,455,418,602.25		805,060,551.40	
应收款项融资					
预付款项	五、5	3,601,925,575.57	2,537,771.85	7,048,717,843.12	2,522,483.36
其他应收款	五、6	28,573,370,012.68	75,044,972,499.97	32,861,437,793.51	88,272,554,467.64
其中：应收利息					
应收股利		25,140,000.00			
存货	五、7	120,531,577,328.60	7,087,519,876.18	140,692,987,590.20	45,513,204.51
合同资产					
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、8	4,447,774,409.54		4,313,177,989.31	
流动资产合计		168,434,053,071.32	82,162,613,293.25	207,927,454,166.24	88,379,942,169.35
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	五、9	5,126,098,659.58	8,311,657,510.40	11,030,260,395.78	7,972,132,784.51
其他权益工具投资					
其他非流动金融资产	五、10	37,727,232.00		42,000,000.00	
投资性房地产	五、11	12,320,100,000.00		12,718,617,000.00	-
固定资产	五、12	1,108,975,459.15	2,654,604.30	1,181,473,898.92	3,031,326.78
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
使用权资产	五、13	50,492,863.58		60,206,560.48	
无形资产	五、14	390,630,837.67		407,116,794.09	
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、15	8,728,256.52		7,203,987.66	
递延所得税资产	五、16	1,051,418,681.11	25,439,134.45	847,580,859.77	
其他非流动资产					
非流动资产合计		20,094,171,989.61	8,339,751,249.15	26,294,459,496.71	7,975,164,111.29
资产总计		188,528,225,060.93	90,502,364,542.40	234,221,913,662.95	96,355,106,280.64

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



资产负债表 (续)

编制单位: 福建(福建)投资集团有限公司

单位: 人民币元

项目	附注	2022年12月31日		2021年12月31日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债:					
短期借款	五、17	882,975,000.00		784,775,000.00	
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					
衍生金融负债					
应付票据	五、18	485,721,187.44		491,684,127.89	
应付账款	五、19	10,295,288,421.07	5,532,113.18	15,362,770,103.97	4,435,903.87
预收款项					
合同负债	五、20	78,193,032,987.22	136,721,368.27	87,867,005,577.44	131,247,713.07
应付职工薪酬	五、21	82,169,916.60	326,350.92	132,125,656.46	295,866.71
应交税费	五、22	8,942,991,614.87	471,505,138.84	10,132,646,655.38	291,008,266.96
其他应付款	五、23	17,229,868,721.48	63,249,841,905.12	21,600,694,886.10	69,475,953,073.81
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	五、24	8,134,829,928.66	1,000,000,000.00	13,294,245,056.21	8,441,713,056.21
其他流动负债		24,690,551.70		3,690,886.49	
流动负债合计		124,271,568,329.04	64,863,926,876.33	149,669,637,949.94	78,344,653,880.63
非流动负债:					
长期借款	五、25	15,812,219,966.23		21,802,896,493.35	
应付债券	五、26	1,999,796,238.63	7,599,124,335.47	1,999,116,059.85	1,999,116,059.85
其中: 优先股					
永续债					
租赁负债		63,312,713.26		73,195,813.29	
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	五、16	1,713,483,498.75	3,740,267.00	1,976,821,350.14	3,740,267.00
其他非流动负债					
非流动负债合计		19,588,812,416.87	7,602,864,602.47	25,852,029,716.63	2,002,856,326.85
负债合计		143,860,380,745.91	72,466,791,478.80	175,521,667,666.57	80,347,510,207.48
所有者权益:					
实收资本	五、27	4,025,000,000.00	4,025,000,000.00	4,025,000,000.00	4,025,000,000.00
其他权益工具					
其中: 优先股					
永续债					
资本公积	五、28	4,750,384,267.72	3,644,630,000.00	4,750,384,267.72	3,644,630,000.00
减: 库存股					
其他综合收益	五、29	65,871,561.14	30,465,934.76	65,871,561.14	30,465,934.76
专项储备					
盈余公积	五、30	1,123,956,090.80	987,819,845.86	921,158,391.76	785,022,146.82
未分配利润	五、31	7,694,530,681.93	9,347,657,282.98	15,380,648,966.92	7,522,477,991.58
归属于母公司所有者权益合计		17,659,742,601.59	18,035,573,063.60	25,143,063,187.54	16,007,596,073.16
少数股东权益		27,008,101,713.42		33,557,182,808.83	
所有者权益合计		44,667,844,315.01	18,035,573,063.60	58,700,245,996.37	16,007,596,073.16
负债和所有者权益总计		188,528,225,060.92	90,502,364,542.40	234,221,913,662.95	96,355,106,280.64

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



利 润 表

编制单位：融信(福建)投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、32	30,156,678,977.28	575,388,278.41	33,809,674,827.30	765,003,092.04
减：营业成本	五、32	28,985,859,188.94		29,328,797,365.34	1,871,945.00
税金及附加	五、33	165,445,271.30		222,594,348.09	6,628,605.23
销售费用	五、34	965,873,109.83	220,016.44	1,272,278,845.35	62,783.44
管理费用	五、35	850,824,397.05	16,467,248.98	1,005,195,022.68	24,800,034.57
研发费用					
财务费用	五、36	-105,876,702.76	-211,420,705.63	-113,256,206.00	-15,092,733.83
其中：利息费用	五、36	13,196,124.49		25,229,304.40	
利息收入	五、36	136,768,996.55		153,559,510.10	
加：其他收益	五、37			17,093,974.10	
投资收益(损失以“-”号填列)	五、38	-308,906,819.18	1,194,712,135.00	784,897,536.76	479,038,157.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(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)	五、39	-923,512,918.94		-32,251,747.74	
信用减值损失(损失以“-”号填列)	五、40	-759,480,254.89		-47,965,042.47	
资产减值损失(损失以“-”号填列)	五、41	-7,239,244,408.48	-101,756,537.80	-225,109,401.42	
资产处置收益(损失以“-”号填列)	五、42	211,792.80		151,310,960.25	
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		-9,936,378,895.77	1,863,077,315.82	2,742,041,731.31	1,225,770,615.35
加：营业外收入	五、43	82,925,739.03	15,728.81	55,295,403.45	3,195,611.48
减：营业外支出	五、44	157,827,237.78	1,775,122.11	169,037,815.97	9,035.23
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		-10,011,280,394.52	1,861,317,922.52	2,628,299,318.79	1,228,957,191.60
减：所得税费用	五、45	-420,281,899.76	-166,659,067.92	1,012,263,043.84	30,185,166.12
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		-9,590,998,494.76	2,027,976,990.44	1,616,036,274.95	1,198,772,025.48
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类					
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		-9,590,998,494.76	2,027,976,990.44	1,616,036,274.95	1,198,772,025.48
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)		-8,394,079,601.27	2,027,976,990.44	1,215,992,190.52	1,198,772,025.48
2. 少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		-1,196,918,893.49		400,044,084.43	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
(一) 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-	-
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		-	-	-	-
(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		-	-	-	-
(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) 可供出售金融资产公允价值变动损益					
(8) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
(9) 现金流量套期损益的有效部分					
(10) 其他					
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
六、综合收益总额		-9,590,998,494.76	2,027,976,990.44	1,616,036,274.95	1,198,772,025.48
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		-8,394,079,601.27		1,215,992,190.52	
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		-1,196,918,893.49		400,044,084.43	

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



现金流量表

编制单位：融信(福建)投资集团有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2022年度		2021年度	
		合并	公司	合并	公司
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		29,524,228,177.38	20,685,593.28	57,931,046,317.58	148,768,238.46
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、46	43,273,552,476.47	49,585,233,628.98	34,668,389,384.37	376,401,858,123.58
经营活动现金流入小计		72,797,780,653.85	49,605,919,222.26	92,599,435,701.95	376,550,626,362.04
购买商品、接受劳务支付的现金		10,451,101,283.14	1,086,508,704.96	36,229,608,836.40	2,472,504.90
支付给职工以及为职工支付的现金		877,741,627.47	5,791,287.94	1,223,669,292.03	2,000,688.24
支付的各项税费		1,208,866,363.91	17,261,648.35	2,469,186,189.44	56,383,289.83
支付其他与经营活动有关的现金	五、46	57,354,616,816.77	44,151,069,623.10	48,900,350,904.33	374,670,912,057.64
经营活动现金流出小计		69,892,326,091.29	45,260,631,264.35	88,822,815,222.20	374,731,768,540.61
经营活动产生的现金流量净额		2,905,454,562.57	4,345,287,957.91	3,776,620,479.76	1,818,857,821.43
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金					
取得投资收益收到的现金		11,894,658.52	1,199,171,300.00	2,116,063,823.90	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		377,829,269.45	3,550,244.22	22,844,829.39	8,094,590.94
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		421,239,530.34	9,376,000.00		15,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流入小计		810,963,458.31	1,212,097,544.22	2,138,908,653.29	23,094,590.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		124,139,550.65			
投资支付的现金		1,028,720,000.00	71,300,000.00	1,134,394,550.50	99,209,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		81,656,720.00			
支付其他与投资活动有关的现金					
投资活动现金流出小计		1,234,516,270.65	71,300,000.00	1,134,394,550.50	99,209,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-423,552,812.34	1,140,797,544.22	1,004,514,102.79	-76,114,409.06
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		3,945,289,722.09		2,040,625,230.40	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,945,289,722.09		2,040,625,230.40	
取得借款收到的现金		7,092,922,984.91	400,500,000.00	12,651,655,178.21	1,453,106,640.13
收到其他与筹资活动有关的现金	五、46				1,538,593,357.47
筹资活动现金流入小计		11,038,212,707.00	400,500,000.00	14,692,280,408.61	2,991,699,997.60
偿还债务支付的现金		18,045,121,957.19	5,238,204,780.59	22,129,922,005.98	8,725,294,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,258,718,082.14	695,149,590.13	5,607,659,314.28	923,139,860.38
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		986,324,750.56		2,322,313,381.98	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、46			9,608,541.51	9,608,541.51
筹资活动现金流出小计		23,303,840,039.33	5,933,354,370.72	27,747,189,861.77	9,658,042,401.89
筹资活动产生的现金流量净额		-12,265,627,332.33	-5,532,854,370.72	-13,054,909,453.16	-6,666,342,404.29
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		-9,783,725,582.10	-46,768,868.59	-8,273,774,870.61	-4,923,598,991.92
加：期初现金及现金等价物余额		15,252,542,726.12	59,390,946.84	23,526,317,596.73	4,982,989,938.76
六、期末现金及现金等价物余额		5,468,817,144.02	12,622,078.25	15,252,542,726.12	59,390,946.84

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

单位：人民币元

2022年度

项	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									
一、上年期末余额	4,025,000,000.00	-	-	4,750,384,267.72	-	65,871,561.14	-	921,158,391.76	15,380,648,966.92	25,143,063,187.54	33,557,182,808.83	58,700,245,996.37
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、本年期初余额	4,025,000,000.00	-	-	4,750,384,267.72	-	65,871,561.14	-	921,158,391.76	15,380,648,966.92	25,143,063,187.54	33,557,182,808.83	58,700,245,996.37
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-	202,797,699.04	-7,686,118,284.99	-7,483,320,586.95	-6,549,081,095.41	-14,032,401,681.38
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（三）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	4,025,000,000.00	-	-	4,750,384,267.72	-	65,871,561.14	-	1,123,956,090.80	910,759,015.32	910,759,015.32	27,008,101,713.42	910,759,015.32
									7,694,530,681.93	17,659,742,601.59		44,667,844,315.01

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

公司法定代表人：



合并所有者权益变动表

编制单位: 融信(福建)股权投资集团有限公司 单位: 人民币元

项	2021年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年期末余额	4,025,000,000.00	4,750,384,267.72	-	65,871,561.14	-	824,805,134.58	14,261,010,033.58	23,927,070,997.02	33,225,467,812.54	57,152,538,809.56
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、本年期初余额	4,025,000,000.00	4,750,384,267.72	-	65,871,561.14	-	824,805,134.58	14,261,010,033.58	23,927,070,997.02	33,225,467,812.54	57,152,538,809.56
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	96,353,257.18	1,119,638,933.34	1,215,992,190.52	331,714,996.29	1,547,707,186.81
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	1,215,992,190.52	1,215,992,190.52	400,044,084.43	1,616,036,274.95
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-68,329,088.14	-68,329,088.14
1. 所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-68,329,088.14	-68,329,088.14
2. 其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	96,353,257.18	-96,353,257.18	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	96,353,257.18	-96,353,257.18	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年期末余额	4,025,000,000.00	4,750,384,267.72	-	65,871,561.14	-	921,158,391.76	15,380,648,956.92	25,143,063,187.54	33,557,182,808.83	58,700,245,996.37

公司法定代表人:

主管会计工作的公司负责人:

公司会计机构负责人:



所有者权益变动表

编制单位：融信(福建)投资集团有限公司

单位：人民币元

	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、上年期末余额	4,025,000,000.00	-	-	-	3,644,630,000.00	-	30,465,934.76	-	785,022,146.82	7,522,477,991.58	16,007,596,073.16
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	4,025,000,000.00	-	-	-	3,644,630,000.00	-	30,465,934.76	-	785,022,146.82	7,522,477,991.58	16,007,596,073.16
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											
（一）综合收益总额											
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者的分配											
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											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本年年末余额	4,025,000,000.00	-	-	-	3,644,630,000.00	-	30,465,934.76	-	987,819,845.86	9,347,657,282.98	18,035,573,063.60

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



融信(福建)投资集团有限公司

2022 年度财务报表附注

（金额单位：人民币元）

一、公司基本情况

融信（福建）投资集团有限公司（以下简称公司或本公司）前身系福建融信房地产开发有限公司（以下简称福建融信房地产公司），福建融信房地产公司系由欧宗洪和许丽香共同出资组建，于2003年9月15日在福州市工商行政管理局登记注册，现持有统一社会信用代码为91350100753146522F的营业执照。福建融信房地产公司成立时注册资本5,000.00万元。经历次增资后，注册资本402,500.00万元。

法定代表人：刘熙

注册资本：402,500.00万元

公司经营范围：

对房地产业、交通运输业的投资；房地产开发（以资质证书为准）；商品房销售；建筑材料、计算机及软件销售；建筑工程和环保技术研发；自营和代理各类商品及技术的进出口，但国家限定公司经营和禁止进出口的商品和技术除外；企业管理咨询；市场营销策划；建设工程造价咨询；建筑工程项目管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

（一） 公司注册地址：福州市仓山区建新镇盘屿路5号奥体正祥城6号楼7层7-3

（二） 经营期限：2003年9月23日至永久

（三） 公司的基本组织架构

本公司已根据《公司法》和《章程》的规定，设置了董事会、监事会等组织机构；董事会是公司的权力机构。

（四） 合并财务报表的合并范围

本公司2022年度纳入合并范围的子公司共320户。重要子公司情况详见本附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加35户，减少118户，详见本附注六“合并范围的变更”。

（六） 公司财务报告的批准报出

本财务报告已经公司董事会于2023年4月26日批准报出。

二、财务报表的编制基础

1、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, 按照财政部于2006年2月15日及以后颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、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”)的披露规定编制。

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。

2、持续经营

报告期内, 本公司2022年发生净亏损95.91亿元, 且本公司的香港上市母公司融信中国因债务逾期等原因被出具有关持续经营存在重大不确定性的审计报告。综上, 本公司已采取积极争取信用展期, 降低偿债压力, 增厚现金流, 开源节流挖掘内生发展潜力, 为生产经营注入新的活力, 公司已实施多项措施, 改善经营状况。

三、公司主要会计政策、会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司2022年12月31日合并及公司财务状况以及2022年度的合并及公司经营成果和现金流量。

2、会计期间

本公司会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

除房地产行业以外, 公司经营业务的营业周期较短, 以12个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现, 一般在12个月以上, 具体周期根据开发项目情况确定, 并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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（参见本附注三、6（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三、14“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）。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本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，是指被本公司控制的主体。

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，本公司将进行重新评估。

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

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

公司内往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与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，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。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，详见本附注三、14“长期股权投资”或本附注三、10“金融工具”。

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”。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。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注三、14（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出

或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

本公司在编制现金流量表时所确定的现金，是指本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款。

本公司在编制现金流量表时所确定的现金等价物，是指本公司持有的期限短、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。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（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，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②用于境外经营净投资有效套期的套期工具的汇兑差额（该差额计入其他综合收益，直至净投资被处置才被确认为当期损益）以及③可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，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。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。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股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量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。

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

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

10、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。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。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量：①对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；②对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。金融资产和金融负债的后续计量取决于其分类。

金融资产或金融负债满足下列条件之一的，表明持有目的是交易性的：①取得相关金融资产或承担相关金融负债的目的，主要是为了近期内出售或回购；②初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；③属于衍生工具，但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

（1）债务工具

债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具。债务工具的分类和后续计量取决于本公司管理金融资产的业务模式，以及金融资产的合同现金流量特征。不能通过现金流量特征测试的，直接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；能够通过现金流量特征测试的，其分类取决于管理金融资产的业务模式，以及是否将其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。

①以摊余成本计量。本公司管理此类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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产因终止确认产生的利得或损失以及因减值导致的损失直接计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益。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，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，同时并未指定此类金融资产为以公允价值计量且其变动计入当期损益。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。此类金融资产终止确认时，累计计入其他综合收益的公允价值变动将结转计入当期损益。此类金融资产列示为其他债权投资。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益。本公司将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益，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，列示为交易性金融资产或其他非流动金融资产。

（2）权益工具

权益工具是指从发行方角度分析符合权益工具定义的工具。权益工具投资以公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产，但本公司管理层指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益除外。指定为以公允价值计量且其变动计入综合收益的，列示为其他权益工具投资，相关公允价值变动不得结转至当期损益，且该指定一经作出不得撤销。相关股利收入计入当期损益。其他权益工具投资不计提减值准备，终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

（3）金融负债

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及其他金融负债。

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。满足以下条件之一时，金融负债可在初始计量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：①该项指定能够消除或显著减少会计错配；②根据正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在公司内部以此为基础向关键管理人员报告。该指定一经作出，不得撤销。

指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债，由公司自身信用风险变动引起的公允价值的变动金额，计入其他综合收益；其他公允价值变动，计入当期损益。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或损失从其他综合收益转出，计入留存收益。

本公司其他金融负债主要包括短期借款、长期借款、应付债券等。对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产和金融负债的终止确认

金融资产满足下列条件之一的，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，且本公司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，虽然本公司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。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，本公司终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（5）金融工具的减值

本公司以预期信用损失为基础进行金融工具减值会计处理并确认损失准备。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。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

①对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

②对于租赁应收款项，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值；

③对于未提用的贷款承诺，信用损失为在贷款承诺持有人提用相应贷款的情况下，本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。本公司对贷款承诺预期信用损失的估计，与其对该贷款承诺提用情况的预期保持一致；

④对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值；

⑤对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

对于购买或源生的未发生信用减值的金融工具，每个资产负债表日，考虑合理且有依据的信息（包括前瞻性信息），评估其信用风险自初始确认后是否显著增加，按照三阶段分别确认预期信用损失。信用风险自初始确认后未显著增加的，处于第一阶段，按照该金融工具未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其账面余额和实际利率计算利息收入；处于第三阶段的金融工具，按照其摊余成本和实际利率计算确定利息收入。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备，其利息收入按照金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定。

损失准备的增加或转回，作为减值损失或利得，计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

A.对于应收票据和应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项应收票据和应收账款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征，将应收票据和应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

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。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。确定组合的依据如下：

应收账款组合1 关联方

应收账款组合2 国企及政府

应收账款组合3 民企及其他

B.当单项其他应收款、长期应收款无法以合理成本取得评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将其他应收款、长期应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

其他应收款组合1预分红款及预付股权款

其他应收款组合2预付土地款

长期应收款组合1民企及其他

对于民企及其他, 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。除民企及其他之外的划分为组合的其他应收款和长期应收款, 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。

(6) 衍生工具及嵌入衍生工具

本公司衍生工具主要包括远期合同、期货合同、互换合同。衍生工具初始以衍生交易合同签订当日的公允价值进行计量, 并以其公允价值进行后续计量。本公司衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失, 直接计入当期损益。

嵌入衍生工具是指嵌入到非衍生工具(即主合同)中的衍生工具, 与主合同构成混合合同。混合合同包含的主合同属于金融工具准则规范的资产的, 本公司不从该混合合同中分拆嵌入衍生工具, 而是将该混合合同作为一个整体适用金融工具准则关于金融资产分类的相关规定。

混合合同包含的主合同不属于金融工具准则规范的资产, 且同时符合下列条件的, 本公司从主合同中分拆嵌入衍生工具, 将其作为单独存在的衍生工具进行处理:

- ①嵌入衍生工具的经济特征和风险与主合同的经济特征和风险不紧密相关;
- ②与嵌入衍生工具具有相关条款的单独工具符合衍生工具的定义;
- ③该混合合同不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理。

(7) 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。

(8) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具, 以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确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具, 采用估值技术确定其公允价值。在估值时, 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, 选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值, 并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行时, 使用不可观察输入值。

11、存货

（1）存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、库存材料等，在开发过程中的开发成本，以及在提供劳务过程中耗用的材料、物料等。

（2）存货取得和发出的计价方法

本公司存货盘存制度采用永续盘存制，于每年年末对存货进行全面盘点；存货取得时按实际成本计价，库存商品及材料物资领用、发出时采用加权平均法计价；房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；低值易耗品领用时采用一次摊销法。

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；

①发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

②项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目开发成本。

③发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（3）存货跌价准备计提方法

本公司期末存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本公司通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，期末，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货可变现净值的确认方法

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；需要经过加工的存货，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；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值。

（5）房地产开发产品的处理

房地产开发产品的可变现净值是指单个开发成本、开发产品、出租开发产品等在资产负债表日以估计售价减去估计完工成本及估计的销售费用以及相关税费后的金额。

开发用土地在“存货-开发成本”科目核算，对于纯土地开发项目：其费用支出单独构成土地开发成本；对于连同房产整体开发的项目：其费用可分清负担对象，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施

晚于有关开发产品完工的, 则先由有关开发产品预提公共配套设施费, 待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。如具有经营价值其开发商拥有收益权的配套设施, 单独计入“投资性房地产”或“开发产品”。

12、合同资产和合同负债

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。合同资产是本公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利, 且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。合同负债是本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。

合同资产按照预期信用损失法计提减值准备。无论是否包含重大融资成分, 本公司在资产负债表日均按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备, 如果该预期信用损失大于当前合同资产减值准备的账面金额, 将其差额确认为减值损失, 反之则确认为减值利得。实际发生减值损失, 认定相关合同资产无法收回, 经批准予以核销。

资产负债表日, 对于不同合同下的合同资产、合同负债, 分别列示。对于同一合同下的合同资产、合同负债, 以净额列示, 净额为借方余额的, 根据其流动性分别列示为合同资产或其他非流动资产, 已计提减值准备的, 减去合同资产减值准备的期末余额后列示; 净额为贷方余额的, 根据其流动性列示为合同负债或其他非流动负债。

13、持有待售资产

本公司将通过出售(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, 并同时满足以下两个条件的, 划分为持有待售类别:(1)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;(2)本公司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。(有关规定要求相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的, 已经获得批准。)

本公司将专为转售而取得的非流动资产或处置组, 在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件, 且短期(通常为3个月)内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的, 在取得日划分为持有待售类别。

本公司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。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额, 先抵减处置组中商誉的账面价值, 再根据处置组中适用《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》计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重, 按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加

的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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《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》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。已抵减的商誉账面价值，以及适用《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》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因不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或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。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，本公司将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

14、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，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注三、10“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。

投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。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。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。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

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

②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，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。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新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

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

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注三、6、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

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

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

本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。

15、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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面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的金额计入当期损益。

本公司投资性房地产按照公允价值进行初始计量，投资性房地产采用公允价值计量的依据：公司每期期末以评估机构出具的评估报告为基础确认投资性房地产的公允价值。

16、固定资产及其累计折旧

（1）固定资产的确认条件

本公司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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本公司固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）固定资产分类及折旧政策

本公司采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准

备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本公司确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	折旧方法	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	5	5	19.00
运输设备	年限平均法	3	5	31.67
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

每年年度终了，本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；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

（3）大修理费用

本公司对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

17、在建工程

本公司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必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予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时转入固定资产。

18、借款费用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预

定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

19、租赁

租赁, 是指在一定期间内, 出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。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。除非合同条款和条件发生变化, 本公司不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(1) 本公司作为承租人

合同中同时包含多项单独租赁的, 将合同予以分拆, 分别各项单独租赁进行会计处理。合同中同时包含租赁和非租赁部分的, 将租赁和非租赁部分进行分拆, 按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。租赁期是本公司有权使用租赁资产且不可撤销的期间。

①使用权资产

使用权资产是指本公司可在租赁期内使用租赁资产的权利。本公司租赁资产的类别主要包括房屋建筑物、管网、运输工具、其他设备。

在租赁期开始日, 本公司按照成本对使用权资产进行初始计量, 包括: A. 租赁负债的初始计量金额; B. 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; C. 发生的初始直接费用; D. 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, 但属于为生产存货而发生的, 适用《企业会计准则第1号——存货》。

在租赁期开始日后, 本公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量, 根据与使用权资产有关的经济利益的预期实现方式作出决定, 以直线法对使用权资产计提折旧, 并对已识别的减值损失进行会计处理。本公司按照租赁准则有关规定重新计量租赁负债的, 相应调整使用权资产的账面价值。

②租赁负债

租赁负债反映本公司尚未支付的租赁付款额的现值。本公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。

租赁付款额, 是指本公司向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项, 包括: A. 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; B. 取决于指数或比率的可变租赁付款额, 该款项在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定; C. 本公司合理确定将行使购买选择权时, 购买选择权的行权价格; D. 租赁期反映出本公司将行使终止租赁选择权时, 行使终止租赁选择权需支付的款项; E. 根据本公司提供的担保余值预计应支付的款项。

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时, 采用增量借款利率作为折现率, 以同期银行贷款利率为基础, 考虑相关因素调整得出增量借款利率。

本公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用, 并计入当期损益, 但应当资本化的计入相关资产成本。

当购买选择权、续租选择权、终止租赁选择权的评估结果发生变化, 续租选择权、终止租赁选择权实际行使情况与原评估结果不一致, 根据担保余值预计的应付金额发生变动, 用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动, 或者实质固定付款额发生变动时, 重新计量租赁负债。

③租赁的变更

当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, 且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时, 该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理。未作为单独租赁进行会计处理的, 分摊变更后合同的对价, 重新确定租赁期, 重新计量租赁负债。

④短期租赁和低价值资产租赁

本公司将在租赁期开始日租赁期不超过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不超过40,000.00, 元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。本公司对短期租赁和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债, 将租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法计入相关的资产成本或当期损益。

⑤售后租回交易

对于售后租回交易, 本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定, 评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售, 属于销售的, 按原资产账面价值中与租回获得的使用权有关的部分, 计量售后租回所形成的使用权资产, 并仅就转让至出租人的权利确认相关利得或损失; 不属于销售的, 继续确认被转让资产, 同时确认一项与转让收入等额的金融负债。

(2) 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日将租赁分为融资租赁和经营租赁, 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为融资租赁, 此外为经营租赁。本公司作为转租出租人时, 基于原租赁产生的使用权资产对转租赁进行分类。

①融资租赁

在租赁期开始日, 本公司对融资租赁确认应收融资租赁款, 并终止确认融资租赁资产。对应收融资租赁款进行初始计量时, 以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为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。

租赁收款额，是指本公司因让渡在租赁期内使用租赁资产的权利而应向承租人收取的款项，包括：A.承租人需支付的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；B.取决于指数或比率的可变租赁付款额；C.购买选择权的行权价格，前提是合理确定承租人将行使该选择权；D.承租人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；E.由承租人、与承租人有关的一方以及有经济能力履行担保义务的独立第三方向本公司提供的担保余值。

本公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。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。

②经营租赁

租赁期内各个期间，本公司采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。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。

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。

(3) 售后租回交易

对于售后租回交易，本公司按照《企业会计准则第14号——收入》的规定，评估确定售后租回交易中的资产转让是否属于销售，属于销售的，根据适用的会计准则对资产购买和资产处置进行会计处理；不属于销售的，不确认被转让资产，但确认一项与转让收入等额的金融资产。

20、无形资产

本公司无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本公司于每年年度终了，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，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

本公司期末预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

本公司确定各类无形资产的年折旧率如下：

类别	折旧年限（年）	预计残值率(%)	年折旧率(%)
土地使用权	40	0	2.50
软件技术	5	0	20.00

21、长期待摊费用摊销方法

本公司发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

22、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资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，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

23、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减

而提出给予补偿的建议, 在本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, 除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

24、预计负债

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:

- A、该义务是本公司承担的现时义务;
- B、该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司;
- C、该义务的金额能够可靠地计量。

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, 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。货币时间价值影响重大的, 通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿, 则补偿金额只能在基本确定能收到时, 作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

25、股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

本公司对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具, 按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具, 采用期权定价模型等确定其公允价值。

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日, 本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。在可行权日, 最终预计可行权权益工具的数量应当与实际可行权数量一致。

26、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注三、18“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

27、维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

28、质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

29、收入确认

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或服务（简称商品）的控制权时确认收入。

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而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。本公司确认的交易价格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。合同中存在重大融资成分的，本公司按照假定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，该交易价格与合同承诺的对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

满足下列条件之一时，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，本公司在该时段内按照履约进度确认收入。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，直至履约进度能够合理确定。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。

房地产销售收入

本公司商品房销售业务在物业控制权转移给客户时确认收入。基于销售合同条款及适用的法律法规，物业的控制权可在某一时段内或在某一时点转移。满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本公司在该时段内按照履约进度确认收入；其他的房地产销售，在达到合同约定的交付条件、客户取得相关控制权时点确认销售收入。

提供劳务收入

本公司对外提供的劳务，根据已完成劳务的进度在一段时间内确认收入，已完成劳务的进度按照已发生的成本占预计总成本的比例确定。资产负债表日，本公司对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。

本公司按照已完成劳务的进度确认收入时，对于已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款、合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本公司已收或应收合同价款超过已完成的劳务进度，则将超过部分确认为合同负债。本公司对于同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

收入确认的具体方法

本公司收入包括房地产开发销售收入、物业出租收入、酒店收入，确认具体标准：

①房地产开发销售收入：对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现；

②物业出租收入：按与承租方签订的协议规定的承租方付租金的日期和金额，确认收入；

③酒店收入：酒店服务已经提供，与服务相关的经济利益能够流入企业，与服务相关的成本能够可靠计量时，按照每日日报表确认收入。

30、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或非货币性资产，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，应当按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

当本公司能够满足政府补助所附条件，且能够收到政府补助时，才能确认政府补助。

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。与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与资产相关的政府补助，采用总额法，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，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，已确认的政府补助需要退回的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或冲减相关资产的账面价值，已确认的政府补助需要退回的，调整资产账面价值。与收益相关的政府补助，采用总额法，用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

31、递延所得税资产/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。

32、所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉, 或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外, 均作为所得税费用计入当期损益。

当期所得税是按照当期应纳税所得额计算的当期应交所得税金额。应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后得出。

本公司根据资产、负债于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确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债, 除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的:

A、商誉的初始确认，或者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；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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，本公司以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，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

A、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；

B、对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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。

于资产负债表日，本公司对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，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。

33、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指企业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。

34、重要会计政策和会计估计变更

（1）会计政策变更

A.企业会计准则解释第 15 号

财政部于 2021 年 12 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 15 号》(财会〔2021〕35 号，以下简称“解释第 15 号”)，其中就“企业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会计处理”，以及“亏损合同的判断”作出规定，自 2022 年 1 月 1 日起施行。执行解释第 15 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

B.企业会计准则解释第 16 号

财政部于 2022 年 11 月 30 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》(财会〔2022〕31 号，以下简称“解释第 16 号”)，其中就“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”，以及“企业将以现金结算的股份支付修改为以权益结算的股份支付的会计处理”作出规定，自公布之日起施行。执行解释第 16 号的这些规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

(2) 会计估计变更及其影响

本报告期未发生会计估计变更事项。

四、税项

1、公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
增值税	应纳税收入	9%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额计缴	实行四级超率累进税率
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额
城市维护建设税	流转税缴纳额	7%、5%、3%
教育费附加	流转税缴纳额	3%
地方教育费附加	流转税缴纳额	2%
企业所得税	应纳税所得额、应税所得率	25%
房产税	房产原值或租金	1.2%、12%

2、优惠税负及批文

无。

五、合并财务报表主要项目注释

注：年初指 2022 年 1 月 1 日，年末指 2022 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	2022.12.31	2021.12.31
----	------------	------------

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31	2021.12.31
现金	263,830.99	337,863.58
银行存款	5,468,553,313.03	15,252,204,862.54
其他货币资金	3,974,507,410.66	6,482,826,601.00
合计	9,443,324,554.68	21,735,369,327.12

注：截至 2022 年 12 月 31 日受限资金为 3,974,507,410.66 元。

项目	2022.12.31	2021.12.31
揭贷款保证金	104,218,232.63	194,151,932.00
银行承兑汇票保证金		11,327.29
保函保证金		15,000,000.00
销售回款保证金	3,089,289,178.03	4,173,663,341.71
定期存单	781,000,000.00	2,100,000,000.00
合计	3,974,507,410.66	6,482,826,601.00

2、交易性金融资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
基金产品投资	380,652,588.00	452,785,820.63
合计	380,652,588.00	452,785,820.63

3、应收票据

种类	2022.12.31	2021.12.31
银行承兑汇票		
商业承兑汇票	10,000.00	17,917,250.95
合计	10,000.00	17,917,250.95

4、应收账款

(1) 应收账款及坏账准备

类别	2022.12.31				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例 (%)	
单项金额重大并单独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	1,470,119,800.25	100.00	14,701,198.00	1.00	1,455,418,602.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

类别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
合计	1,470,119,800.25	100.00	14,701,198.00	1.00	1,455,418,602.25
(续)					

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独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	813,192,476.16	100.00	8,131,924.76	1.00	805,060,551.40
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	813,192,476.16	100.00	8,131,924.76	1.00	805,060,551.40

(2) 2022 年 12 月 31 日，组合计提预期信用损失计量损失准备：

账龄	账面余额	整个存续期预期信用损失率%	坏账准备
关联方			
国企及政府	1,443,787,012.17	1.00	14,437,870.12
民企及其他			
合计	1,443,787,012.17	1.00	14,437,870.12

(3) 组合中按账龄分析法计提坏账准备应收账款

账龄	2022.12.31			2021.12.31		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
	金额	金额		金额	金额	
1 年以内	26,332,788.08	263,327.88	1.00	15,859,439.92	158,594.40	1.00
1-2 年						
2-3 年						
合计	26,332,788.08	263,327.88	1.00	15,859,439.92	158,594.40	1.00

(4) 组合中采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
应收政府安置房款组合	1,443,787,012.17	14,437,870.12	1.00	797,251,717.00	7,973,330.36	1.00

(5) 坏账准备

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		转回	转销	
8,131,924.76	6,727,867.64	158,594.40		14,701,198.00

(6) 应收账款金额前五名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
福州市晋安区建设投资发展中心	632,571,526.54	43.03	6,325,715.27
融汇(福建)集团有限公司	127,218,522.00	8.65	1,272,185.22
莆田市荔城区九鑫商贸有限公司	683,996,963.63	46.53	6,839,969.64
其他	26,332,788.08	1.79	263,327.88
合计	1,470,119,800.25	100.00	14,701,198.00

5、预付账款

账龄	2022.12.31		2021.12.31	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,601,925,575.57	100.00	7,048,717,843.12	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	3,601,925,575.57	100.00	7,048,717,843.12	100.00

6、其他应收款

种类	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款	28,548,230,012.68	32,861,437,793.51
应收利息		
应收股利	25,140,000.00	
合计	28,573,370,012.68	32,861,437,793.51

(1) 其他应收款及坏账准备

类别	2022.12.31				账面价值
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	计提比例 (%)	
	金额		金额		
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收					

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

类别	2022.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	29,556,724,180.99	100.00	1,008,494,168.31	3.41	28,548,230,012.68
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	29,556,724,180.99	100.00	1,008,494,168.31	3.41	28,548,230,012.68
(续)					

类别	2021.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	33,116,916,246.69	100.00	255,478,453.18	0.77	32,861,437,793.51
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	33,116,916,246.69	100.00	255,478,453.18	0.77	32,861,437,793.51

(2) 2022 年 12 月 31 日，处于第一阶段的其他应收款坏账准备如下：

项目	账面余额	未来12月内 预期信用 损失率%	坏账准备	理由
预分红款及股东无息借款	17,534,896,067.64	5.00	876,744,803.38	风险较低
预付投资款	2,540,404,138.02	1.00	25,404,041.38	风险较低
民企及其他	1,820,942,560.32	1.63	29,740,509.40	风险较低
合计	21,896,242,765.98	4.25	931,889,354.16	

(3) 组合中按账龄分析法计提坏账准备其他应收款

账龄	2022.12.31			2021.12.31		
	金额	坏账准备	计提比例 %	金额	坏账准备	计提比例 %
1 年以内				669,912,929.69	6,699,129.30	1.00
1 至 2 年				358,417,503.48	17,920,875.17	5.00
2 至 3 年						

账龄	2022.12.31			2021.12.31		
	金额	坏账准备	计提比例%	金额	坏账准备	计提比例%
3 至 5 年						
5 年以上						
合计				1,028,330,433.17	24,620,004.47	2.39

(4) 组合中采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
合并范围外关联会计主体间款项	7,660,481,415.01	76,604,814.15	1.00	11,268,448,925.65	112,684,489.26	1.00

(6) 坏账准备

期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
		转回	转销	
255,478,453.18	753,015,715.13			1,008,494,168.31

(7) 其他应收款按款项性质分类情况

单位名称	2022.12.31	2021.12.31
拆借款	28,954,453,533.42	32,239,388,999.76
押金保证金	337,246,954.87	184,830,000.00
代垫款	262,871,110.21	681,486,053.89
备用金	2,152,582.49	11,211,193.04
合计	29,556,724,180.99	33,116,916,246.69

(8) 其他应收款金额前五名单位情况

单位名称	是否为关联方	2022.12.31	占总额比例(%)	坏账准备期末余额	款项性质	账龄分析
上海立堃实业有限公司	否	3,843,877,162.00	13.01	38,438,771.62	应收少数股东之款	1 年以内
上海鼎徽工贸有限公司	否	2,842,189,347.92	9.62	28,421,893.48	应收少数股东之款	1 年以内
旭辉集团股份有限公司	否	1,695,905,631.00	5.74	16,959,056.31	应收少数股东之款	1-2 年
太仓招盈商务咨询有限公司	否	1,155,000,000.00	3.91	11,550,000.00	应收少数股东之款	1 年以内
浙江保利房地产开	否	867,135,545.27	2.93	8,671,355.45	应收少数	1 年以内

单位名称	是否为关联方	2022.12.31	占总额比例 (%)	坏账准备期末余额	款项性质	账龄分析
发有限公司					股东之款	
					项	
合计		10,404,107,686.19	35.21	104,041,076.86		

7、存货

(1) 存货分类

项目	2022.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	22,654,417,293.44		22,654,417,293.44
开发成本	105,821,428,419.78	7,946,060,701.72	97,875,367,718.06
原材料	1,792,317.10		1,792,317.10
合计	128,477,638,030.32	7,946,060,701.72	120,531,577,328.60

(续)

项目	2021.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	18,887,113,037.21		18,887,113,037.21
开发成本	122,510,805,902.80	706,816,293.24	121,803,989,609.56
原材料	1,884,943.43		1,884,943.43
合计	141,399,803,883.44	706,816,293.24	140,692,987,590.20

(2) 期末存货中含有的借款资本化金额为 19,231,763,134.79 元。

(3) 期末存货中已有 47,404,424,000.00 元开发成本用于担保。

(4) 期末累计计提存货跌价准备 7,239,244,408.48 元。

8、其他流动资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
预缴税金	3,987,774,409.54	3,864,323,989.31
理财产品	460,000,000.00	448,854,000.00
合计	4,447,774,409.54	4,313,177,989.31

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动
-------	------	--------

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

		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
一、合营企业						
南京恺璟晟房地产 开发有限公司	1,032,998,615.57					
杭州融浩置业有限 公司	667,979,068.00					
上海恺岱房地产开 发有限公司	644,738,761.00			-708,279.00		
杭州万璟置业有限 公司	212,770,056.00			-2,228,315.00		
杭州璟创商贸有限 责任公司	203,580,533.00		216,000,000.00	86,697,985.00		
杭州信辰置业有限 公司	192,563,203.11					
天津鑫胜房地产信 息咨询有限公司	156,813,566.00				5.00	
蚌埠市碧诚房地产 开发有限公司	219,965,572.00			99,607,904.32		
杭州众旭置业有限 公司	124,526,603.00			86,276.00		
福州利博顺泰房地 产开发有限公司	133,076,906.60					
福州裕百川房地产 开发有限公司	149,699,343.00			-54,768.00		
合肥海亮置业有限 公司	95,966,951.00			-1,296,103.00		
金华市瑞盈房地产 有限公司	87,440,000.00			1,041,726.00		
启东碧联置业有限 公司	92,693,474.00			-1,225.00		
海融（漳州）房地 产有限公司	54,488,268.44			-4,459,165.00		
杭州融恒房地产开 发有限公司	48,432,700.00			226,265,860.00		
阜阳绿地置业有限 公司	33,543,168.00			-4,422,514.74		
宁波奉化和都房地 产开发有限公司	39,378,884.15					
金华天玺置业有限 公司	28,460,231.00			83,851,466.00		
侨城地产集团重庆 市开州区有限责任 公司	30,085,341.00		50,000,000.00	74,975,279.55		
绵阳万为金心房地 产开发有限公司	29,850,580.00		30,000,000.00	149,420.00		

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
东台市新碧房地产开发有限公司	25,649,598.00			-287,315.00		
江门市融昌房地产开发有限公司	15,580,388.70					
达州强誉房地产开发有限公司	6,448,920.00		25,000,000.00			
舟山恺融房地产开发有限公司	15,375,000.00			-2,017,980.00		
内江万为置业有限公司	6,070,164.00			6,967,698.00		
杭州腾翼房地产开发有限责任公司	4,661,915.00		5,000,000.00			
南京泰熠和信企业管理咨询有限公司	8,372,902.00					
保定智泰房地产开发有限公司	2,287,768.92	5,000,000.00	5,000,000.00	6,345,556.92		
福建融达信投资有限公司	2,613,893.00			-17.00		
阜阳上郡房地产有限公司	124,102,916.00		11,455,000.00	-51,547,500.00		
慈溪市金桂置业有限公司	913,500.00			-296,817.00		
平湖鸿璞贸易有限公司	4,422.00			16,589.00		
杭州德信蜀山置业有限公司	497.13			-497.13		
安吉融尚房地产有限公司	494.00					
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	116,545,972.00			-2,342,921.00		
湖州融达房地产开发有限公司	23,430,801.00			92,474,845.00		
成都浩天房地产开发有限公司	8,000,000.00			-5,572,763.87		
杭州远斯企业管理有限公司	251,262,544.00					
泸州锦樾置业有限公司	17,789,881.00		25,000,000.00	7,210,119.00		
天津金熙置业有限公司	271,160,249.00	105,000,000.00	388,200,000.00			
西安迪越房地产开发有限公司	27,032,569.00					
西安迪航房地产开发有限公司	30,000,000.00			-6,149,954.00		

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
绵阳万为金彩房地产开发有限公司	20,939,921.00			7,060,512.00		
小计	5,257,296,140.62	110,000,000.00	755,655,000.00	611,365,107.05		
二、联营企业						
郑州市佳融企业管理咨询有限公司	1,959,992,094.00		1,960,000,000.00			
杭州光融置业有限公司	1,960,000,000.00		1,960,000,000.00			
嘉兴臻岳置业有限公司	314,296,957.00					
南京锦泰房地产开发有限公司	316,102,158.00			3,452,407.00		
漳州市万科滨江置业有限公司	55,223,256.00			32,811,736.00		
福州市万曦房地产有限公司	194,614,353.76			-19,307,144.00		
杭州臻茂投资有限公司	189,391,330.00			33.00		
成都金沅华置业有限公司	79,927,123.73			-		
杭州恺联置业有限公司						
镇江亿腾房地产开发有限公司	25,495,248.00			-9,016,119.00		
永泰宝龙房地产开发有限公司	23,460,000.00			-		
南通江河置业有限公司	7,266,980.00			-934,267.00		
福州市禹翔房地产有限公司	2,568,644.00					
杭州誉乾房地产开发有限公司						
银川世海房地产有限公司	2,030,448.26		24,500,000.00	3,255,952.69		
陕西盛世海宏房地产开发有限公司	48,779,836.50			15,533,250.14		
江门市弘顺房地产开发有限公司	31,933,556.00			-153,898.00		
杭州融幸商业发展有限公司	25,637,637.00			-22,004,767.95		
杭州融盈商业发展有限公司	88,612,346.00			-27,419,715.31		
杭州铭昱房地产开	95,491,014.00			-3,407.00		

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增减变动			其他综合收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
发有限公司						
隆腾锦瑞置业有限公司	6,666,667.00					
南京荟合置业有限公司	231,743,611.00			-513,048.00		
徐州天美房地产开发有限公司	63,240,000.00		25,612,200.00	2,891,418.00		
赣州市海越置业有限公司	2,349,000.00					
江苏融华置业发展有限公司	48,141,994.91					
小计	5,772,964,255.16		3,970,112,200.00	-21,407,569.43		
合计	11,030,260,395.78	110,000,000.00	4,725,767,200.00	589,957,537.62		

（续）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
一、合营企业					
南京恺璟晟房地产开发有限 公司			-1,032,998,615.57		
杭州融浩置业有限公司			-667,979,068.00		
上海恺岱房地产开发有限公 司				644,030,482.00	
杭州万璟置业有限公司				210,541,741.00	
杭州璟创商贸有限责任公司				74,278,518.00	
杭州信辰置业有限公司				192,563,203.11	
天津鑫胜房地产信息咨询有 限公司				156,813,571.00	
蚌埠市碧诚房地产开发有限 公司				319,573,476.32	
杭州众旭置业有限公司				124,612,879.00	
福州利博顺泰房地产开发有 限公司			-133,076,906.60		-
福州裕百川房地产开发有限 公司				149,644,575.00	
合肥海亮置业有限公司				94,670,848.00	
金华市瑞盈房地产有限公司				88,481,726.00	

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
启东碧联置业有限公司				92,692,249.00	
海融（漳州）房地产有限公司				50,029,103.44	
杭州融恒房地产开发有限公司				274,698,560.00	
阜阳绿地置业有限公司				29,120,653.26	
宁波奉化和都房地产开发有限公司			-39,378,884.15		
金华天玺置业有限公司				112,311,697.00	
侨城地产集团重庆市开州区 有限责任公司			-55,060,620.55		
绵阳万为金心房地产开发有 限公司					
东台市新碧房地产开发有限 公司				25,362,283.00	
江门市融昌房地产开发有限 公司				15,580,388.70	
达州强誉房地产开发有限公 司			18,551,080.00		-
舟山恺融房地产开发有限公 司				13,357,020.00	
内江万为置业有限公司				13,037,862.00	
杭州腾翼房地产开发有限责 任公司			338,085.00		-
南京泰熠和信企业管理咨询 有限公司				8,372,902.00	
保定智泰房地产开发有限公 司				8,633,325.84	
福建融达信投资有限公司				2,613,876.00	
阜阳上郡房地产有限公司				61,100,416.00	
慈溪市金桂置业有限公司				616,683.00	
平湖鸿璞贸易有限公司				21,011.00	
杭州德信蜀山置业有限公司					
安吉融尚房地产有限公司			-494.00		
杭州临安龙兴房地产开发有 限公司				114,203,051.00	
湖州融达房地产开发有限公 司				115,905,646.00	
成都浩天房地产开发有限公 司				2,427,236.13	
杭州远斯企业管理有限公司				251,262,544.00	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
泸州锦樾置业有限公司					
天津金熙置业有限公司			12,039,751.00		
西安迪越房地产开发有限公司				27,032,569.00	
西安迪航房地产开发有限公司				23,850,046.00	
绵阳万为金彩房地产开发有限公司				28,000,433.00	
小计		-1,897,565,672.87		3,325,440,574.80	
二、联营企业					
郑州市佳融企业管理咨询有限公司				-7,906.00	
杭州光融置业有限公司					
嘉兴臻岳置业有限公司				314,296,957.00	
南京锦泰房地产开发有限公司				319,554,565.00	
漳州市万科滨江置业有限公司				88,034,992.00	
福州市万曦房地产有限公司				175,307,209.76	
杭州臻茂投资有限公司				189,391,363.00	
成都金沣华置业有限公司				79,927,123.73	
杭州恺联置业有限公司					
镇江亿腾房地产开发有限公司				16,479,129.00	
永泰宝龙房地产开发有限公司				23,460,000.00	
南通江河置业有限公司				6,332,713.00	
福州市禹翔房地产有限公司				2,568,644.00	
杭州誉乾房地产开发有限公司					
银川世海房地产有限公司			19,213,599.05		
陕西盛世海宏房地产开发有限公司				64,313,086.64	
江门市弘顺房地产开发有限公司				31,779,658.00	
杭州融幸商业发展有限公司				3,632,869.05	
杭州融盈商业发展有限公司				61,192,630.69	
杭州铭昱房地产开发有限公司				95,487,607.00	

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	本期增减变动		期末余额	减值准备 期末余额
	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备		
隆腾锦瑞置业有限公司			6,666,667.00	
南京荟合置业有限公司			231,230,563.00	
徐州天美房地产开发有限公司			40,519,218.00	
赣州市海越置业有限公司			2,349,000.00	
江苏融华置业发展有限公司			48,141,994.91	
小计		19,213,599.05	1,800,658,084.78	
合计		-1,878,352,073.82	5,126,098,659.58	

10、其他非流动金融资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	37,727,232.00	42,000,000.00
其中：债务工具投资		
权益工具投资	37,727,232.00	42,000,000.00
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		
其中：债务工具投资		
合计	37,727,232.00	42,000,000.00

11、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	房屋及建筑物	合计
一、年初余额	12,718,617,000.00	12,718,617,000.00
二、本年变动		
加：外购		
存货/固定资产/在建工程转入	524,995,918.94	524,995,918.94
企业合并增加		
公允价值变动		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	-923,512,918.94	-923,512,918.94
三、年末余额	12,320,100,000.00	12,320,100,000.00

（2）截至 2022 年 12 月 31 日投资性房地产受限情况详见五、48。

12、固定资产

项目	2022.12.31	2021.12.31
固定资产	1,108,975,459.15	1,181,473,898.92
固定资产清理		
合计	1,108,975,459.15	1,181,473,898.92

（1）固定资产及累计折旧

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值					
1、年初余额	1,739,388,841.93	55,788,372.23	55,942,494.89	93,645,617.78	1,944,765,326.83
2、本年增加金额	111,729,156.66		473,438.06		112,202,594.72
（1）购置	111,729,156.66		473,438.06		112,202,594.72
（2）在建工程、存货等转入					
（3）企业合并增加					
（4）其他					
3、本年减少金额		2,979,097.44	7,063,991.10	7,243,973.69	17,287,062.23
（1）转为投资性房地产					
（2）企业合并减少					
（3）处置或报废		2,979,097.44	7,063,991.10	7,243,973.69	17,287,062.23
（4）其他					
4、年末余额	1,851,117,998.59	52,809,274.79	49,351,941.85	86,401,644.09	2,039,680,859.32
二、累计折旧					
1、年初余额	568,809,841.65	54,890,999.55	53,173,647.36	86,416,939.35	763,291,427.91
2、本年增加金额	180,560,227.78	0.00	59,569.94	4,492,242.89	185,112,040.61
（1）计提	180,560,227.78		59,569.94	4,492,242.89	185,112,040.61
（2）企业合并增加					
（3）其他					
3、本年减少金额		2,348,506.70	5,488,689.20	6,881,775.01	14,718,970.91
（1）转为投资性房地产					
（2）企业合并减少					
（3）处置或报废		2,348,506.70	5,488,689.20	6,881,775.01	14,718,970.91
（4）其他					

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	办公设备及其他	合计
4、年末余额	749,370,069.43	52,542,492.85	47,744,528.10	84,027,407.23	933,684,497.61
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
(1) 计提					
3、本年减少金额					
(1) 处置或报废					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	1,101,747,929.16	266,781.94	1,607,413.75	2,374,236.86	1,105,996,361.71
2、年初账面价值	1,170,579,000.28	897,372.68	2,768,847.53	7,228,678.43	1,181,473,898.92

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司未发现固定资产价值低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

(3) 截至 2022 年 12 月 31 日固定资产受限情况详见五、48。

13、使用权资产

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
一、账面原值			
1、年初余额	67,736,236.43	2,184,020.95	69,920,257.38
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额	67,736,236.43	2,184,020.95	69,920,257.38
二、累计折旧			
1、年初余额	9,386,093.76	327,603.14	9,713,696.90
2、本年增加金额	9,386,093.76	327,603.14	9,713,696.90
3、本年减少金额			
4、年末余额	18,772,187.52	655,206.28	19,427,393.80
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
3、本年减少金额			
4、年末余额			
四、账面价值			

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	房屋及建筑物	运输设备	合计
1、年末账面价值	48,964,048.91	1,528,814.67	50,492,863.58
2、年初账面价值	58,350,142.67	1,856,417.81	60,206,560.48

14、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	533,951,572.50	23,237,719.60	557,189,292.10
2、本年增加金额		1,273,150.60	1,273,150.60
(1) 购置		1,273,150.60	1,273,150.60
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额	533,951,572.50	24,510,870.20	558,462,442.70
二、累计摊销			
1、年初余额	131,091,359.30	18,981,138.71	150,072,498.01
2、本年增加金额		1,649,417.67	17,759,107.02
(1) 计提	16,109,689.35	1,649,417.67	17,759,107.02
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 对期初调整			
4、年末余额	147,201,048.65	20,630,556.38	167,831,605.03
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
(1) 计提			
3、本年减少金额			
(1) 处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值	386,750,523.85	3,880,313.82	390,630,837.67
2、年初账面价值	402,860,213.20	4,256,580.89	407,116,794.09

(2) 截至 2022 年 12 月 31 日，本公司未发现无形资产价值低于其账面价值的情况，故未计提减值准备。

（3）截至 2022 年 12 月 31 日无形资产受限情况详见五、48。

15、长期待摊费用

项目	2021.01.01	本期增加	本期摊销	其他减少	2022.12.31	其他减少的原因
办公楼装修费	7,203,987.66	11,936,955.93	10,412,687.07		8,728,256.52	
合计	7,203,987.66	11,936,955.93	10,412,687.07		8,728,256.52	

16、递延所得税资产和递延所得税负债

（1）未经抵消的递延所得税资产

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异
信用减值损失	255,798,841.58	1,023,195,366.31	65,902,594.49	263,610,377.96
资产减值损失	56,277,350.35	225,109,401.42	56,277,350.35	225,109,401.42
可抵扣亏损	731,503,406.18	2,926,013,624.70	703,203,352.16	2,812,813,408.62
内部交易未实现利润	7,839,083.00	31,356,332.00	22,197,562.77	88,790,251.08
合计	1,051,418,681.11	4,205,674,724.43	847,580,859.77	3,390,323,439.08

（2）递延所得税负债明细

项目	2022.12.31		2021.12.31	
	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异	递延所得税负债	可抵扣暂时性差异
非同一控制下企业合并资产评估增值	1,186,562,158.07	4,746,248,632.31	1,219,021,779.73	4,876,087,118.92
投资性房地产公允价值变动	526,921,340.68	2,107,685,362.70	757,799,570.41	3,031,198,281.64
合计	1,713,483,498.75	6,853,933,995.01	1,976,821,350.14	7,907,285,400.56

（3）未确认递延所得税资产明细

项目	2022.12.31	2021.12.31
可抵扣暂时性差异	7,720,951,300.30	481,706,891.82
合计	7,720,951,300.30	481,706,891.82

17、短期借款

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
质押借款		

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
抵押质押保证借款		
抵押借款	882,975,000.00	784,775,000.00
合计	882,975,000.00	784,775,000.00

18、应付票据

种类	2022.12.31	2021.12.31
银行承兑汇票		7,398,271.21
商业承兑汇票	485,721,187.44	484,285,856.68
合计	485,721,187.44	491,684,127.89

19、应付账款

项目	2022.12.31	2021.12.31
项目工程及材料款	10,295,288,421.07	15,362,770,103.97
合计	10,295,288,421.07	15,362,770,103.97

20、合同负债

(1) 合同负债列示

项目	2022.12.31	2021.12.31
预售房款	78,192,270,747.48	87,862,068,840.78
股权转让款		
住宿费	762,239.74	4,936,736.66
合计	78,193,032,987.22	87,867,005,577.44

(2) 预收房款明细情况

项 目	2022.12.31	2021.12.31
上海静安中兴社区	7,850,573,728.44	
杭州朝闻花城	7,233,361,177.06	5,821,451,714.68
上海海纳印象	6,481,777,643.12	5,763,127,616.51
上海世纪古美	6,083,800,645.87	5,511,906,083.49
融信杭州世纪	4,802,902,357.34	
福州白宫	4,540,618,723.45	3,969,899,246.72
温州荣望	2,499,720,026.61	2,429,196,269.72

项 目	2022.12.31	2021.12.31
郑州时光之城	2,467,206,694.50	2,161,335,393.83
杭州云澜天第	2,376,772,872.75	2,285,706,552.57
杭州滨望雅庭	2,333,140,105.50	
苏州临湖和岸花园	2,036,218,999.72	1,569,979,196.33
温州榕华福邸	1,999,228,454.13	1,965,638,769.72
上海海月四季	1,843,536,933.94	1,725,182,017.43
郑州奥体世纪	1,831,307,573.10	1,700,096,646.27
苏州海月平江	1,737,451,456.45	1,614,451,827.50
湖州碧桂园湖悦天境	1,675,683,619.40	
杭州古翠隐秀	1,568,596,155.68	7,469,757,651.83
温州市熙悦里	1,509,979,482.57	
太原时光之城	1,287,189,899.08	1,118,053,952.29
郑州江湾城-中乔	1,132,776,503.66	1,109,103,073.81
海亮观澜学府	953,038,521.89	
嵊州创世纪	923,220,354.93	586,205,667.27
南京青澜	921,291,608.26	813,578,709.17
重庆海月平湖	838,177,843.17	656,891,586.24
衢州中梁拾光里	769,068,678.03	638,951,885.32
临泉君樾府	723,643,455.11	245,890,016.51
常州澜悦	662,695,421.07	570,560,252.29
重庆海月渝州	643,091,355.05	622,252,755.62
蒙城君樾府	615,831,588.19	423,682,387.16
杭州傲世邸	562,605,085.24	
长乐澜山	409,924,839.71	1,533,480,164.22
莆田骏隆玉湖项目	405,908,256.88	110,091,743.12
兰州公园学府	374,223,026.65	222,003,325.69
杭州澜天	367,522,502.01	
杭州融信公馆 ARC	300,789,319.24	305,134,276.23
杭州江南学府	300,602,824.22	319,952,793.63
福州后海	285,304,184.46	5,689,793.21
天津津南府	284,548,680.28	181,008,456.24
天津西海岸	279,964,287.47	276,190,079.06
苏州天澄	275,423,532.03	

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项 目	2022.12.31	2021.12.31
福州海月江潮	269,175,705.20	2,154,454,252.09
南京承露园	267,912,361.62	151,510.40
衢州中梁壹号院	253,112,902.94	253,535,378.41
昆山玉兰公馆	250,735,726.92	1,584,663,126.80
杭州万科西雅图	249,449,338.60	272,502,400.06
杭州保利和光尘樾	229,601,485.59	140,725,201.81
上海铂湾	220,894,843.73	236,479,337.52
上海中兴路壹号	726,888.72	6,419,342,251.66
成都融信公馆	168,790,827.92	714,598.65
温州平阳君澜	152,384,553.21	71,892,210.09
福州第一城	136,721,368.27	
杭州金地悦虹湾	130,325,648.01	
杭州萧山公馆	113,220,744.20	157,745,814.24
杭州永兴首府	103,340,252.64	146,810,474.14
厦门铂悦湾	99,329,400.84	113,551,835.27
金华悦江府	88,796,959.81	97,107,684.08
长乐澜天	87,582,815.60	51,851,817.43
长乐上江城	84,556,298.72	26,119,180.38
福州融汇温泉城（住宅）	60,380,055.62	
漳州港观山海	55,095,343.51	59,872,134.43
湖州海月凤仪	54,796,155.32	20,936,859.63
杭州德信印江南	50,964,642.27	
六安江湾城	48,139,909.51	
融信绿地国际三期（A 地块）	46,508,478.59	48,595,513.76
平潭大卫城	46,282,145.82	44,239,618.56
杭州公馆	44,558,698.00	38,953,193.42
幸福里·东郡	43,618,622.95	136,746,635.83
海亮·御宸	43,379,481.38	901,124,522.02
成都澜天	39,175,710.46	
福州融汇温泉城（商业）	34,852,040.18	
福州有墅	32,030,826.44	123,935,488.07
连云港海纳春江东区	26,300,763.30	
融信绿地国际四期（B 地块）	25,422,122.65	

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项 目	2022.12.31	2021.12.31
铜陵澜山府	25,197,755.36	102,095,859.79
南京铂岸中心	24,614,284.71	143,973,915.10
厦门海上城	23,385,200.13	331,288.24
杭州云尚澜天	22,628,556.11	225,145,227.58
嘉兴碧桂园崇德府	15,832,035.67	11,024,622.82
南通澜宸	5,108,429.91	22,741,950.46
杭州保利大国璟	4,093,304.80	3,163,598.38
南京秦尚栖庭		1,670,261,173.39
漳州澜园		8,274,925.47
重庆澜湾		2,156,880,748.56
上海西虹桥壹号		2,082,330,270.49
湖州吴兴潜庄碧桂园		1,790,412,884.40
漳州壹号府		1,773,212,032.63
绍兴职业技术学院		1,648,783,518.17
德文郡		1,559,579,944.93
瓯海熙悦里		1,510,583,446.79
莆田融信府		1,359,795,260.76
平潭澜宸		596,904,855.96
滨河壹号&海亮国际社区&塞上名居		487,879,646.70
澜天&沐水澜轩		412,694,046.37
厦门世纪		380,997,029.65
郑州中牟城市之窗		360,505,047.71
阜阳雍锦半岛		359,089,314.68
青岛西海岸中心		334,189,916.12
海亮时代 ONE.		161,021,362.11
长泰鹭西郡		147,219,763.30
福建世欧投资		135,735,067.78
大卫城		131,247,713.07
融信澜庭		51,388,082.35
澜天		39,603,401.80
德信印江南		31,770,902.90
上海新江湾		30,775,178.16
江湾城		29,125,426.38

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项 目	2022.12.31	2021.12.31
嘉兴澜庭启杭		24,702,763.30
成都成华水碾河路地块		16,382,912.53
重庆九龙都会		9,350,430.28
荔城街庆丰村		6,607,022.79
铂爵		4,834,496.69
天津东丽 03 项目		2,976,926.42
其他	324,529,645.99	1,209,975,923.34
合计：	78,192,270,747.48	87,862,068,840.78

21、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	124,926,933.72	745,733,843.52	799,012,290.33	71,648,486.91
二、离职后福利-设定提存计划	7,112,464.85	98,173,205.05	98,027,480.99	7,258,188.91
三、辞退福利	86,257.89	40,169,417.65	36,992,434.76	3,263,240.78
四、一年内到期的其他福利				
合计	132,125,656.46	827,785,887.61	877,741,627.47	82,169,916.60

（2）短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	112,884,385.20	606,950,095.47	664,638,518.47	55,195,962.20
2、职工福利费	4,077,643.35	47,975,886.54	44,398,061.06	7,655,468.83
3、社会保险费	3,665,966.67	55,926,725.28	56,290,578.61	3,302,113.34
其中：医疗保险费	3,494,358.01	51,668,139.26	52,003,825.98	3,158,671.29
工伤保险费	12,583.57	1,637,935.91	1,657,560.49	-7,041.01
生育保险费	159,025.09	2,620,650.11	2,629,192.14	150,483.06
4、住房公积金	3,579,112.04	33,019,737.07	32,947,703.22	3,651,145.89
5、工会经费和职工教育经费	719,826.46	1,861,399.16	737,428.97	1,843,796.65
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合计	124,926,933.72	745,733,843.52	799,012,290.33	71,648,486.91

（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
----	------	------	------	------

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	6,862,273.75	95,065,888.88	94,896,764.46	7,031,398.17
2、失业保险费	250,191.10	3,107,316.17	3,130,716.53	226,790.74
合计	7,112,464.85	98,173,205.05	98,027,480.99	7,258,188.91

22、应交税费

项目	2022.12.31	2021.12.31
土地增值税	3,736,489,918.04	5,401,489,742.92
增值税	1,621,362,761.44	845,618,231.65
企业所得税	3,507,717,936.00	3,682,719,244.51
代扣代缴个人所得税	4,285,303.82	92,636,606.58
城市维护建设税	3,902,088.53	36,514,006.03
土地使用税	11,411,649.94	6,438,463.52
教育费附加	29,466,359.14	15,785,039.10
地方教育附加	20,016,829.65	10,550,530.65
印花税	50,228.44	26,845,785.25
堤围防护费		6,227,762.95
房产税	8,189,984.66	7,710,830.43
水利建设基金	98,555.21	110,411.79
合计	8,942,991,614.87	10,132,646,655.38

23、其他应付款

种类	2022.12.31	2021.12.31
应付利息		4,723,779.00
应付股利		21,595,971,107.10
其他应付款	17,229,868,721.48	
合计	17,229,868,721.48	21,600,694,886.10

(1) 应付利息

项目	2022.12.31	2021.12.31
企业债券利息		385,014,354.00
分期付息到期还本的长期借款利息		59,641,499.70
短期借款应付利息		
合计		444,655,853.70

(2) 其他应付款按款项性质分类情况

单位名称	2022.12.31	2021.12.31
保证金押金	1,463,167,338.39	916,769,784.08
意向金	347,070,502.84	204,726,404.44
代收代付款	181,798,906.88	281,312,374.74
员工个人往来	9,112,149.03	10,779,266.19
其他往来	15,228,719,824.34	20,182,383,277.65
合计	17,229,868,721.48	21,595,971,107.10

24、一年内到期的非流动负债

项目	2022.12.31	2021.12.31
1 年内到期的长期借款	1,535,501,831.82	6,696,332,000.00
1 年内到期的应付债券	6,599,328,096.84	6,597,913,056.21
合计	8,134,829,928.66	13,294,245,056.21

25、长期借款

借款类别	2022.12.31	2021.12.31
抵押保证借款	13,197,983,000.00	19,628,877,000.00
信用借款	2,160,100,000.00	4,361,000,000.00
抵押质押保证借款	1,989,638,798.05	3,055,007,375.00
抵押借款		1,454,344,118.35
减：一年以内到期部分	1,535,501,831.82	6,696,332,000.00
合计	15,812,219,966.23	21,802,896,493.35

26、应付债券

(1) 应付债券

项目	2022.12.31	2021.12.31
19 融投 02	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 融投 08	500,000,000.00	500,000,000.00
19 融信 01	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
19 融信 02	1,150,922,844.63	1,149,241,320.69
20 融信 01	1,648,047,382.72	1,649,289,526.42
20 融信 03	1,300,357,869.50	1,299,382,209.09

项目	2022.12.31	2021.12.31
21 融信 01	999,932,100.64	999,284,109.03
21 融信 03	999,864,137.99	999,831,950.83
减: 一年内到期的部分	6,599,328,096.84	6,597,913,056.21
合计	1,999,796,238.63	1,999,116,059.85

(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
19 融投 02	1,000,000,000.00	2019-8-26	3+2	997,000,000.00
19 融投 08	500,000,000.00	2019-11-28	3+2	498,358,490.57
19 融信 01	2,850,000,000.00	2019-7-3	2+2	2,836,488,679.25
19 融信 02	1,150,000,000.00	2019-7-3	3+2	1,145,443,396.23
20 融信 01	1,650,000,000.00	2020-7-27	2+2	1,647,060,310.77
20 融信 03	1,300,000,000.00	2020-8-19	2+2	1,297,794,428.10
21 融信 01	1,000,000,000.00	2021-2-7	2+2+1	998,735,849.06
21 融信 03	1,000,000,000.00	2021-7-6	2+2+1	999,864,137.99
合计	10,450,000,000.00			10,416,661,153.98

(续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销
19 融投 02	1,031,808,219.00		64,500,000.00	-31,808,219.00
19 融投 08	1,186,829,249.86		77,970,000.00	-35,906,405.23
19 融信 01	1,026,095,890.00		77,000,000.00	-103,095,890.00
19 融信 02	501,944,535.40		39,000,000.00	-40,944,535.40
20 融信 01	1,688,528,981.18		92,400,000.00	-57,113,598.46
20 融信 03	1,324,910,495.79		70,460,000.00	-95,012,626.29
21 融信 01	1,056,968,726.00		65,000,000.00	-57,036,625.36
21 融信 03	1,027,478,630.00		65,000,000.00	-31,614,492.01
合计	8,844,564,727.35		551,330,000.00	-452,532,391.76

(续)

债券名称	本期偿还	划分至一年内到期的非流动负债	期末余额
19 融投 02	64,500,000.00	1,000,000,000.00	
19 融投 08	77,970,000.00	1,150,922,844.63	

债券名称	本期偿还	划分至一年内到期的非 流动负债	期末余额
19 融信 01		1,000,000,000.00	
19 融信 02		500,000,000.00	
20 融信 01	75,768,000.00	1,648,047,382.72	
20 融信 03		1,300,357,869.50	
21 融信 01	65,000,000.00		999,932,100.64
21 融信 03	61,000,000.00		999,864,137.99
合计	344,238,000.00	6,599,328,096.84	1,999,796,238.63

27、实收资本

股东名称	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
福州羿恒投资有限公司	4,025,000,000.00			4,025,000,000.00
合计	4,025,000,000.00			4,025,000,000.00

28、资本公积

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
资本溢价 (股本溢价)	4,750,384,267.72			4,750,384,267.72
合计	4,750,384,267.72			4,750,384,267.72

29、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本年所得 税前发生 额	减: 前期计入 其他综合收益 当期转入损益	减: 所 得税 费用	税后 归属 于母 公司	税后归属 于少数股 东	
投资性房地产按公允 价值模式计量公允 大于账面价值的差额	65,871,561.14						65,871,561.14
合计	65,871,561.14						65,871,561.14

30、盈余公积

项目	2021.12.31	本期增加	本期减少	2022.12.31
法定盈余公积	921,158,391.76	202,797,699.04		1,123,956,090.80
合计	921,158,391.76	202,797,699.04		1,123,956,090.80

31、未分配利润

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	2022.12.31	2021.12.31
调整前上期末未分配利润	15,380,648,966.92	14,261,010,033.58
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	15,380,648,966.92	14,261,010,033.58
本期归属于母公司所有者的净利润	-8,394,079,601.27	1,215,992,190.52
提取法定盈余公积	202,797,699.04	96,353,257.18
对股东的分配		
其他	-910,759,015.32	
期末未分配利润	7,694,530,681.93	15,380,648,966.92

32、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项目	2022 年度	2021 年度
主营业务收入	29,980,955,885.57	33,682,495,418.06
其他业务收入	175,723,091.71	127,179,409.24
营业收入合计	30,156,678,977.28	33,809,674,827.30
主营业务成本	28,841,609,451.91	29,284,131,089.45
其他业务成本	144,249,737.03	44,666,275.89
营业成本合计	28,985,859,188.94	29,328,797,365.34

33、税金及附加

税项	2022 年度	2021 年度
土地增值税	40,801,138.09	72,600,556.08
城市维护建设税	36,086,000.36	48,419,998.56
房产税	25,140,018.02	24,412,654.60
教育费附加	17,079,107.12	22,644,935.42
土地使用税	22,157,554.91	17,465,361.16
印花税	11,120,114.75	17,323,725.01
地方教育附加	8,940,460.51	11,854,024.31
堤围防护费		5,618,779.01
水利建设基金	874,468.97	1,246,035.95
环境保护税	3,226,668.57	994,669.79
车船税	19,740.00	13,608.20

税项	2022 年度	2021 年度
合计	165,445,271.30	222,594,348.09

34、销售费用

项目	2022 年度	2021 年度
广告宣传费	523,904,877.10	470,130,197.83
职工薪酬	302,398,039.61	365,598,389.26
服务费	77,403,507.10	164,358,501.78
租赁水电物管费	40,675,726.19	147,936,429.03
办公费	9,860,807.17	92,848,105.95
差旅费	580,514.33	5,708,818.86
邮电通讯费	1,399,939.48	6,061,496.53
折旧推销费	3,626,561.65	6,881,939.45
汽车使用费	58,904.88	4,082,386.15
业务招待费	954,259.77	3,271,922.39
其他		3,180,710.25
修理费	5,009,972.55	2,219,947.87
合计	965,873,109.83	1,272,278,845.35

35、管理费用

项目	2022 年度	2021 年度
职工薪酬	525,387,848.00	460,498,262.99
中介服务费	193,308,632.65	143,736,722.54
折旧摊销费	56,830,095.57	138,444,377.47
办公费	6,836,469.30	64,843,329.78
其他	24,539,331.69	64,602,620.61
租赁水电物管费	27,514,651.15	51,148,848.20
业务招待费	12,709,807.67	49,443,927.36
差旅费	2,822,673.25	23,308,633.45
汽车使用费	37,005.79	4,898,530.90
邮电通讯费	837,881.98	4,269,769.38
合计	850,824,397.05	1,005,195,022.68

36、财务费用

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	2022 年度	2021 年度
利息费用	13,196,124.49	25,229,304.40
减：利息收入	136,768,996.55	153,559,510.10
手续费	17,696,169.30	15,073,999.70
合计	-105,876,702.76	-113,256,206.00

37、其他收益

项目	2022 年度	2021 年度
政府补助		17,062,421.88
个税手续费返还		31,552.22
合计		17,093,974.10

38、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	589,957,537.62	179,040,377.92
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	11,894,658.52	91,354,720.41
处置成本法核算的长期股权投资产生的投资收益	-910,759,015.32	514,502,438.43
合计	-308,906,819.18	784,897,536.76

39、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	-923,512,918.94	-32,251,747.74
合计	-923,512,918.94	-32,251,747.74

40、信用减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
应收账款坏账准备	-6,464,539.76	2,267,947.23
其他应收款坏账	-753,015,715.13	-50,232,989.70
合计	-759,480,254.89	-47,965,042.47

41、资产减值损失

项目	2022 年度	2021 年度
存货跌价损失	-7,239,244,408.48	-225,109,401.42

合计	-7,239,244,408.48	-225,109,401.42
----	-------------------	-----------------

42、资产处置收益

项目	2022 年度	2021 年度	计入当期非经常性损益金额
债务重组中处置非流动资产产生的利得或损失			
非流动资产处置利得	211,792.80	151,310,960.25	211,792.80
合计	211,792.80	151,310,960.25	211,792.80

43、营业外收入

项目	2022 年度	2021 年度
客户违约金收入	40,742,642.45	31,507,904.73
政府补助	15,649,633.73	18,887,043.65
其他	26,533,462.85	4,900,455.07
合计	82,925,739.03	55,295,403.45

44、营业外支出

项目	2022 年度	2021 年度
罚款支出	125,831,267.67	123,616,722.63
对外捐赠	3,523,000.00	19,552,317.00
非流动资产毁损报废损失	1,527,779.15	400,313.04
其他	26,945,190.96	25,468,463.30
合计	157,827,237.78	169,037,815.97

45、所得税费用

项目	2022 年度	2021 年度
当期所得税	46,893,772.97	1,081,091,456.49
递延所得税费用	-467,175,672.73	-68,828,412.65
合计	-420,281,899.76	1,012,263,043.84

46、现金流量表注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
收回保证金	6,482,826,601.00	8,341,178,275.21

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

项目	2022年度	2021年度
利息收入	136,768,996.55	153,559,510.10
售房违约金	40,742,642.45	31,507,904.73
往来款及其他	36,613,214,236.47	26,142,143,694.33
合计	43,273,552,476.47	34,668,389,384.37

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
支付保证金	3,974,507,410.66	12,279,291,520.06
付现销售费用	663,475,070.22	777,399,092.80
付现管理费用	268,606,453.48	289,083,614.50
捐赠支出	3,523,000.00	19,552,317.00
罚没支出	125,831,267.67	62,066,276.88
往来款及其他	54,976,471,756.15	35,472,958,083.09
合计	57,354,616,816.77	48,900,350,904.33

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	2022年度	2021年度
赎回永续债支付现金		
融资费用		9,608,541.51
合计		9,608,541.51

47、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

项目	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	-9,590,998,494.76	1,616,036,274.95
加：资产减值准备	7,998,724,663.37	273,074,443.89
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	185,112,040.61	186,803,963.32
无形资产摊销	17,759,107.02	17,546,915.25
长期待摊费用摊销	10,412,687.07	24,571,117.15
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）	-211,792.80	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	1,527,779.15	

项目	2022年度	2021年度
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	923,512,918.94	32,251,747.74
财务费用(收益以“-”号填列)	17,696,169.30	21,953,748.51
投资损失(收益以“-”号填列)	-308,906,819.18	-784,897,536.76
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-203,837,821.34	-22,322,134.71
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-263,337,851.39	-46,506,277.94
存货的减少(增加以“-”号填列)	12,922,165,853.12	-10,014,675,354.45
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-6,036,262,860.24	12,565,078,123.65
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-2,767,901,016.30	-1,423,460,837.98
其他		
经营活动产生的现金流量净额	2,905,454,562.57	3,776,620,479.76
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	5,480,711,802.54	15,252,542,726.12
减: 现金的期初余额	15,252,542,726.12	23,526,317,596.73
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	-9,771,830,923.58	-8,273,774,870.61

(2) 现金及现金等价物的构成

项目	2022年度	2021年度
一、现金	9,443,324,554.68	21,735,369,327.12
其中: 库存现金	263,830.99	337,863.58
可随时用于支付的银行存款	5,468,553,313.03	15,252,204,862.54
可随时用于支付的其他货币资金		
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		

项目	2022年度	2021年度
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	5,480,711,802.54	15,252,542,726.12
四、母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	3,974,507,410.66	6,482,826,601.00

48、截至 2022 年 12 月 31 日所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	47,404,424,000.00	抵押担保
投资性房地产	4,186,504,000.00	抵押担保
其他货币资金	3,974,507,410.66	销售回款、按揭贷款、票据等保证金
固定资产	1,053,348,000.00	抵押担保
无形资产	155,191,000.00	抵押担保
合计	56,773,974,410.66	

六、合并范围变更

1、其他原因的合并范围变动

序号	变更情况	单位名称	合并范围变化日期	变更原因
1	减少	杭州融尧房地产开发有限公司	2022 年 4 月	已退出
2	减少	上海翔博实业有限公司	2022 年 6 月	已退出
3	减少	兰州海亮房地产开发有限公司	2022 年 2 月	已退出
4	减少	兰州海亮房地产开发有限公司西固分公司	2022 年 2 月	已退出
5	减少	宁夏海亮房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
6	减少	海亮地产控股集团管理有限公司	2022 年 2 月	已退出
7	减少	蚌埠海亮房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
8	减少	合肥海亮投资有限公司	2022 年 2 月	已退出
9	减少	苏州市吴江海亮房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
10	减少	阜阳海亮房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
11	减少	阜阳海亮投资有限公司	2022 年 2 月	已退出
12	减少	阜阳海亮阜合房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
13	减少	蚌埠海亮投资有限公司	2022 年 2 月	已退出
14	减少	六安海亮房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
15	减少	西宁海亮房地产开发有限公司	2022 年 2 月	已退出
16	减少	赣州海亮房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

序号	变更情况	单位名称	合并范围变化日期	变更原因
17	减少	南通海亮房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
18	减少	阜阳海亮颍东房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
19	减少	郑州海亮房地产开发有限公司	2022 年 2 月	已退出
20	减少	西安海阔房地产开发有限公司	2022 年 2 月	已退出
21	减少	苏州工业园区圣哲房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
22	减少	阜阳海阔颍东置业有限公司	2022 年 2 月	已退出
23	减少	阜阳海阔阜合房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
24	减少	西安海领房地产开发有限公司	2022 年 2 月	已退出
25	减少	阜阳海亮星城置业有限公司	2022 年 2 月	已退出
26	减少	宁波海亮房地产投资有限公司	2022 年 2 月	已退出
27	减少	合肥磊索商贸有限公司	2022 年 2 月	已退出
28	减少	阜阳光美置业有限公司	2022 年 2 月	已退出
29	减少	福建融佳俊房地产有限公司	2022 年 2 月	已退出
30	减少	杭州融琴置业有限公司	2022 年 2 月	已退出
31	减少	杭州融珏实业有限公司	2022 年 2 月	已退出
32	减少	成都融汇创富实业有限公司	2022 年 12 月	注销
33	减少	天津融锦房地产开发有限公司	2022 年 3 月	注销
34	减少	天津融嘉房地产开发有限公司	2022 年 3 月	注销
35	减少	天津融程房地产开发有限公司	2022 年 3 月	注销
36	减少	上海融柒房地产开发有限公司	2022 年 10 月	注销
37	减少	成都融珏房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
38	减少	南通融宇置业有限公司	2022 年 4 月	注销
39	减少	成都融泓房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
40	减少	上海融骄房地产开发有限公司	2022 年 10 月	注销
41	减少	成都融恺房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
42	减少	成都融佳房地产开发有限公司	2022 年 7 月	注销
43	减少	上海融煦房地产开发有限公司	2022 年 12 月	注销
44	减少	上海森阡房地产开发有限公司	2022 年 11 月	注销
45	减少	上海融锦曜置业有限公司	2022 年 10 月	注销
46	减少	上海晖赞置业有限公司	2022 年 10 月	注销
47	减少	成都融智房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
48	减少	上海融翰房地产开发有限公司	2022 年 11 月	注销
49	减少	武汉融筑房地产开发有限公司	2022 年 9 月	注销

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

序号	变更情况	单位名称	合并范围变化日期	变更原因
50	减少	上海协昇置业有限公司	2022 年 10 月	注销
51	减少	上海恺琛置业有限公司	2022 年 10 月	注销
52	减少	成都融蓉房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
53	减少	南通融恺置业有限公司	2022 年 6 月	注销
54	减少	成都融川房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
55	减少	成都融艺房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
56	减少	成都融翥房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
57	减少	南通恺玥置业有限公司	2022 年 4 月	注销
58	减少	成都融椿贸易有限公司	2022 年 12 月	注销
59	减少	成都融鼓贸易有限公司	2022 年 12 月	注销
60	减少	上海信柘置业有限公司	2022 年 9 月	注销
61	减少	天津融瑞房地产开发有限公司	2022 年 8 月	注销
62	减少	天津融丰房地产开发有限公司	2022 年 8 月	注销
63	减少	杭州融旭房地产开发有限公司	2022 年 5 月	注销
64	减少	杭州融钧房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
65	减少	上海融茵房地产开发有限公司	2022 年 12 月	注销
66	减少	杭州融璟房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
67	减少	南京融悦华房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
68	减少	苏州恺璞置业有限公司	2022 年 3 月	注销
69	减少	南京恺赋琨房地产开发有限公司	2022 年 8 月	注销
70	减少	南京融昱铭房地产开发有限公司	2022 年 7 月	注销
71	减少	杭州融佑房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
72	减少	苏州融恺飞置业有限公司	2022 年 11 月	注销
73	减少	杭州融谊房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
74	减少	南京恺翀房地产开发有限公司	2022 年 8 月	注销
75	减少	苏州恺雨置业有限公司	2022 年 3 月	注销
76	减少	上海融志拓置业有限公司	2022 年 9 月	注销
77	减少	南京恺丰荣房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
78	减少	苏州融景飞置业有限公司	2022 年 4 月	注销
79	减少	杭州信灏房地产开发有限公司	2022 年 5 月	注销
80	减少	南京融智佳房地产开发有限公司	2022 年 7 月	注销
81	减少	成都融桥房地产开发有限公司	2022 年 12 月	注销
82	减少	南京融云智房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销

序号	变更情况	单位名称	合并范围变化日期	变更原因
83	减少	杭州和煜房地产开发有限公司	2022 年 5 月	注销
84	减少	苏州恺兆置业有限公司	2022 年 4 月	注销
85	减少	南京恺仕仁房地产开发有限公司	2022 年 7 月	注销
86	减少	苏州恺峯置业有限公司	2022 年 4 月	注销
87	减少	南京融星樾房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
88	减少	南京融昱杰房地产开发有限公司	2022 年 7 月	注销
89	减少	苏州融星飞置业有限公司	2022 年 3 月	注销
90	减少	上海恺臻房地产开发有限公司	2022 年 11 月	注销
91	减少	杭州融瑾房地产开发有限公司	2022 年 9 月	注销
92	减少	杭州和羿房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
93	减少	杭州和瀚房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
94	减少	杭州融卓房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
95	减少	杭州融瑜房地产开发有限公司	2022 年 4 月	注销
96	减少	上海融萃房地产开发有限公司	2022 年 12 月	注销
97	减少	杭州恺歌置业有限公司	2022 年 4 月	注销
98	减少	杭州恺毅置业有限公司	2022 年 8 月	注销
99	减少	杭州恺昌置业有限公司	2022 年 8 月	注销
100	减少	杭州恺瑾置业有限公司	2022 年 4 月	注销
101	减少	杭州恺恒置业有限公司	2022 年 8 月	注销
102	减少	杭州恺澜置业有限公司	2022 年 8 月	注销
103	减少	杭州恺宁置业有限公司	2022 年 8 月	注销
104	减少	杭州恺和置业有限公司	2022 年 4 月	注销
105	减少	杭州恺衡置业有限公司	2022 年 10 月	注销
106	减少	杭州恺忻置业有限公司	2022 年 4 月	注销
107	减少	青岛融森置业有限公司	2022 年 10 月	注销
108	减少	杭州融珂房地产开发有限公司	2022 年 6 月	注销
109	减少	杭州恺川置业有限公司	2022 年 6 月	注销
110	减少	杭州恺星置业有限公司	2022 年 11 月	注销
111	减少	广州市融佳企业管理有限公司	2022 年 5 月	注销
112	减少	苏州融管置业有限公司	2022 年 4 月	注销
113	减少	福州市鼓楼区融光锦置业有限公司	2022 年 3 月	注销
114	减少	福建融智翔房地产有限公司	2022 年 5 月	注销
115	减少	重庆融茗企业管理咨询有限公司	2022 年 12 月	注销

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

序号	变更情况	单位名称	合并范围变化日期	变更原因
116	减少	重庆融趣企业管理咨询有限公司	2022 年 12 月	注销
117	减少	重庆融勘企业管理咨询有限公司	2022 年 12 月	注销
118	减少	福建融光锦置业有限公司	2022 年 12 月	注销
119	增加	杭州融浩置业有限公司	2022 年 1 月	权益比例变动
120	增加	宁波奉化和都房地产开发有限公司	2022 年 1 月	权益比例变动
121	增加	福州利博顺泰房地产开发有限公司	2022 年 6 月	权益比例变动
122	增加	安吉融尚房地产有限公司	2022 年 6 月	权益比例变动
123	增加	上海谦衍企业管理咨询有限公司	2022 年 1 月	设立
124	增加	苏州融骁置业有限公司	2022 年 4 月	设立
125	增加	南通富劳迺贸易有限公司	2022 年 12 月	设立
126	增加	南通融玺房地产开发有限公司	2022 年 6 月	设立
127	增加	福建锦熙贸易有限公司	2022 年 8 月	设立
128	增加	郑州融之境房地产开发有限公司	2022 年 7 月	设立
129	增加	南京隆昱达贸易有限公司	2022 年 7 月	设立
130	增加	萍乡市融嘉誉企业管理合伙企业（有限合伙）	2022 年 7 月	设立
131	增加	上海和瀚房地产开发有限公司	2022 年 7 月	设立
132	增加	福州悟源投资有限公司	2022 年 8 月	设立
133	增加	新余市融憬宇企业管理咨询中心（有限合伙）	2022 年 7 月	设立
134	增加	新余市融憬美企业管理咨询中心（有限合伙）	2022 年 7 月	设立
135	增加	萍乡市融憬宇企业管理合伙企业（有限合伙）	2022 年 7 月	设立
136	增加	平潭融保升投资合伙企业（有限合伙）	2022 年 7 月	设立
137	增加	成都和颺贸易有限责任公司	2022 年 7 月	设立
138	增加	平潭隆昌城投资合伙企业（有限合伙）	2022 年 7 月	设立
139	增加	杭州晟扬房地产开发有限公司	2022 年 7 月	设立
140	增加	平潭盛和昌投资合伙企业（有限合伙）	2022 年 7 月	设立
141	增加	福建融鹏投资有限公司	2022 年 7 月	设立
142	增加	福州鼎益投资有限公司	2022 年 7 月	设立
143	增加	杭州旭扬房地产开发有限公司	2022 年 7 月	设立
144	增加	郑州融山房地产开发有限公司	2022 年 7 月	设立
145	增加	郑州融之阳房地产开发有限公司	2022 年 7 月	设立
146	增加	上海和罡房地产开发有限公司	2022 年 3 月	设立
147	增加	南京申咏置业有限公司	2022 年 6 月	设立
148	增加	南京奕沃置业有限公司	2022 年 6 月	设立

序号	变更情况	单位名称	合并范围变化日期	变更原因
149	增加	南京嵩申置业有限公司	2022 年 6 月	设立
150	增加	杭州钱唐商业发展有限公司	2022 年 1 月	设立
151	增加	杭州晟宇实业有限公司	2022 年 12 月	设立
152	增加	安徽融亮房地产开发有限公司	2022 年 8 月	设立
153	增加	南京恺璟晟房地产开发有限公司	2022 年 1 月	权益比例变动

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业重要的子公司

子公司名称	注册地	主要经营地	主要经营范围	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
福州融信双杭投资发展有限公司	福州	福州	对房地产业、交通运输业的投资；房地产开发、商品房销售。	100.00		设立
融信新领域(厦门)房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营。		100.00	设立
杭州信鸿置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发、经营；自有房屋租赁。		70.00	设立
成都融恒房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发、经营。	93.76		设立
嵊州融信房地产开发有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发、经营。		91.70	设立
山西融筑房地产开发有限公司	山西	山西	房地产开发与经营；建筑工程；室内外装饰工程；物业管理；园林绿化设计。		76.59	设立
郑州融亮春房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营；房屋建筑工程设计与施工；室内外装饰装修工程施工；物业服务；园林绿化工程施工。		50.37	设立
郑州苏派置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发与经营。		87.89	设立
海宁融信房地产开发有限公司	嘉兴	嘉兴	房地产开发经营。		87.00	设立
安徽海亮房地产有限公司	安徽	安徽	房地产开发；商品房销售、租赁、售后服务。		55.00	外购
宁波海亮房地产投资有限公司	宁波	宁波	房地产项目投资；建筑材料（除竹木）批发、零售。		55.00	外购
杭州融信恺昇房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发、经营。	100.00		设立
融信(福州)置业有限公司	福州	福州	房地产开发；商品房销售；对房地产业、交通运输业的投资；		80.00	设立
融信(福州)投资发展有限公司	福州	福州	对房地产业、交通运输业的投资；房地产开发、商品房销售。	100.00		设立

子公司名称	注册地	主要经营地	主要经营范围	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
融信(漳州)房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发、商品房销售、物业服务、对酒店业进行投资、酒店管理	100.00		设立
融信(平潭)投资发展有限公司	平潭	平潭	对房地产业、交通运输业的投资；房地产开发、商品房销售	51.00		设立
融信(厦门)房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发经营；物业管理；受合法设立的酒店企业委托对其进行管理（不含餐饮、住宿经营）；旅游饭店。	100.00		设立
和美(上海)房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发经营，房地产投资。	51.00		设立
福建蓝湖房地产开发有限公司	漳州	漳州	房地产开发与经营；对房地产业的投资；建筑材料及装修材料、水暖器材、家具的销售；物业服务。	100.00		设立
福建泰坤贸易有限公司	福州	福州	建筑材料、建筑机械、金属材料、有色金属等的批发、代购代销；机械设备安装及维修；房屋咨询、设计、装修及工程施工；对基础设施及高新技术项目投资；对房地产业的投资。	100.00		设立
福建欧科投资有限公司	福州	福州	对房地产业，酒店业，商业综合体，贸易，交通运输业，餐饮业，娱乐业，矿产业，工业的投资。	100.00		设立
上海胤博投资有限公司	上海	上海	房地产投资，房地产开发、经营。	100.00		设立
重庆融永房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发；房地产销售、租赁；物业管理服务		72.00	设立
上海谦恒置业有限公司	上海	上海	房地产开发与经营，物业管理；实业投资。	100.00		设立
上海恺日房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发、经营，房地产投资。	50.00		设立
福州市长乐区融信投资有限公司	福州	福州	对房地产业、运输业的投资；房地产开发（凭资质证书经营）、商品房销售；	100.00		设立
和美(漳州)房地产有限公司	漳州	漳州	房地产开发与经营。	100.00		设立
福建朗信投资有限公司	福州	福州	对房地产业、酒店业，商业综合体、贸易业、交通运输业、餐饮业、娱乐业、矿产业、工业的投资。	100.00		设立
南京云科商业管理有限公司	南京	南京	商业经营管理；房地产开发经营。	100.00		设立
杭州玖驻实业有限公司	杭州	杭州	实业投资；建筑工程、室内外装饰工程的设计、施工（凭资质证书经营）；建筑材料、化工原料（除危险化学品及易制毒化学品）、金属材料、塑料制品的销售；货物及技术进出口；房地产代理；房地产信	100.00		设立

子公司名称	注册地	主要经营地	主要经营范围	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
南京恺翀房地产开发有限公司	南京	南京	息咨询；房地产营销策划；企业管理咨询；财务咨询；经济信息咨询。	100.00		设立
上海隽悠房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发、经营；房地产经纪；	100.00		设立
杭州福溢融信企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	企业经营、开发。	100.00		设立
上海岚町房地产开发有限公司	上海	上海	企业管理咨询，财务咨询（除代理记账），企业形象策划，市场营销策划咨询，园林绿化工程，建筑工程造价咨询，建筑工程项目管理及咨询。	100.00		设立
上海恺承企业管理咨询有限公司	上海	上海	房地产开发、经营。	100.00		设立
杭州华合企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	企业管理咨询；财务咨询（除代理记账）；企业形象策划；市场营销策划；商务信息咨询；建筑装饰装修建设工程设计与施工；绿化服务；计算机科技领域内的技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；房地产开发经营。	100.00		设立
郑州融筑房地产开发有限公司	郑州	郑州	企业管理咨询；财务咨询；企业形象策划；市场营销策划；经济信息咨询；园林绿化工程的设计、施工；工程造价咨询；工程项目管理；计算机软硬件的技术开发、技术咨询、技术服务、成果转让；房地产开发；房地产开发与经营；建筑工程设计与施工；室内外装饰装修工程施工；物业管理；园林绿化设计；企业管理咨询；企业形象策划；市场营销策划。	100.00		设立
上海融恩房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发、经营。	100.00		设立
青岛融信融美房地产开发有限公司	青岛	青岛	房地产开发、经营。	79.00		设立
杭州恺歆融信房地产开发有限公司	杭州	杭州	房地产开发，经营。	100.00		设立

2、重要的非全资子公司的主要财务信息

被投资单位名称	期末余额		
	资产总额	负债总额	净资产总额
融信（福州）置业有限公司	10,768,816,254.17	9,116,050,790.04	1,652,765,464.12
上海恺冠臻房地产开发有限公司	3,458,457,223.11	656,296,877.82	2,802,160,345.29
福建世欧投资发展有限公司	6,256,963,549.39	4,860,595,379.04	1,396,368,170.35

被投资单位名称	期末余额		
	资产总额	负债总额	净资产总额
郑州苏派置业有限公司	468,498,656.41	457,818,328.75	10,680,327.66
和美（上海）房地产开发有限公司	5,925,166,688.09	4,984,305,368.08	940,861,320.01
山西融筑房地产开发有限公司	4,482,956,244.50	4,383,118,123.94	99,838,120.56
杭州金昇房地产开发有限公司	771,965,490.92	-26,575,140.31	798,540,631.22
福建融汇置业有限公司	2,316,551,147.16	1,032,429,465.10	1,284,121,682.06
福建融海置业有限公司	1,862,397,531.16	1,417,190,436.02	445,207,095.14
南京骏益房地产开发有限公司	1,338,535,296.74	743,118,888.38	595,416,408.36
郑州中乔房地产开发有限公司	1,628,837,590.15	1,481,819,179.64	147,018,410.50
衢州融晟置业有限公司	1,472,133,177.96	294,642,341.30	1,177,490,836.69
(续)			

被投资单位名称	本期发生额	
	营业收入	净利润
融信（福州）置业有限公司	708,280.79	-108,940,314.78
上海恺冠臻房地产开发有限公司	7,376,197,557.80	-2,356,102,619.92
福建世欧投资发展有限公司	125,741,861.52	-1,178,723,011.30
郑州苏派置业有限公司	35,971,447.87	4,564,979.01
和美（上海）房地产开发有限公司		20,453,403.63
山西融筑房地产开发有限公司	14,154.37	-18,141,831.53
杭州金昇房地产开发有限公司		-11,444,857.75
福建融汇置业有限公司	2,330,434.02	-20,052,232.42
福建融海置业有限公司	85.54	-26,927,774.45
南京骏益房地产开发有限公司		-82,256,888.71
郑州中乔房地产开发有限公司	84,683,540.03	-11,611,590.12
衢州融晟置业有限公司		-3,452,318.00

八、关联方关系及其交易

1、关联方情况

- (1) 本公司的实际控制人为：欧宗洪、许丽香；
- (2) 本公司的重要子公司情况详见本附注七、1 “在子公司中的权益”；
- (3) 截止到本财务报告日其他关联方如下：

其他关联方名称	与本公司的关系
融信中国控股有限公司	本公司控股公司
福州羿恒投资有限公司	本公司股东
欧宗洪	最终实际控制人
许丽香	最终实际控制人
余丽娟	总经理
曾飞燕	董事
阮友直	董事
汤伟生	监事
融信世欧物业服务集团有限公司	同一最终控制人
金华天玺置业有限公司	合营企业
合肥海亮置业有限公司	合营企业
启东碧联置业有限公司	合营企业
许昌蓝谷企业管理有限公司	合营企业
江门市融昌房地产开发有限公司	合营企业
福州泓百隆房地产开发有限公司	合营企业
南京荟合置业有限公司	合营企业
福州利博顺泰房地产开发有限公司	合营企业
福州裕百川房地产开发有限公司	合营企业
侨城地产集团重庆市开州区有限责任公司	合营企业
杭州美生美置业有限公司	合营企业
金华市瑞盈房地产有限公司	合营企业
舟山恺融房地产开发有限公司	合营企业
南京恺璟晟房地产开发有限公司	合营企业
杭州万璟置业有限公司	合营企业
慈溪市金桂置业有限公司	合营企业
杭州信辰置业有限公司	合营企业
杭州融浩置业有限公司	合营企业
杭州众旭置业有限公司	合营企业
东台市新碧房地产开发有限公司	合营企业
阜阳绿地置业有限公司	合营企业
海融(漳州)房地产有限公司	合营企业
上海恺岱房地产开发有限公司	合营企业
杭州德信蜀山置业有限公司	合营企业

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

其他关联方名称	与本公司的关系
天津鑫胜房地产信息咨询有限公司	合营企业
杭州腾翼房地产开发有限责任公司	合营企业
杭州融恒房地产开发有限公司	合营企业
绵阳万为金心房地产开发有限公司	合营企业
内江万为置业有限公司	合营企业
杭州璟创商贸有限责任公司	合营企业
保定智泰房地产开发有限公司	合营企业
宁波奉化和都房地产开发有限公司	合营企业
达州强誉房地产开发有限公司	合营企业
阜阳上郡房地产有限公司	合营企业
平湖鸿璞贸易有限公司	合营企业
安吉融尚房地产有限公司	合营企业
福建融达信投资有限公司	合营企业
蚌埠市碧诚房地产开发有限公司	合营企业
南京泰熠和信企业管理咨询有限公司	合营企业
福州市万曦房地产有限公司	联营企业
银川世海房地产有限公司	联营企业
福州市禹翔房地产有限公司	联营企业
嘉兴臻岳置业有限公司	联营企业
江门市弘顺房地产开发有限公司	联营企业
成都金沅华置业有限公司	联营企业
漳州市万科滨江置业有限公司	联营企业
镇江亿腾房地产开发有限公司	联营企业
杭州臻茂投资有限公司	联营企业
郑州市佳融企业管理咨询有限公司	联营企业
南京锦泰房地产开发有限公司	联营企业
永泰宝龙房地产开发有限公司	联营企业
杭州光融置业有限公司	联营企业
南通江河置业有限公司	联营企业
陕西盛世海宏房地产开发有限公司	联营企业
杭州恺联置业有限公司	联营企业
杭州誉乾房地产开发有限公司	联营企业
南京朗乾置业有限公司	其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	其他关联方
金华市顺启商务服务有限公司	其他关联方
杭州诚都投资管理有限公司	其他关联方
杭州和昕房地产开发有限公司	其他关联方
福建科盛房地产开发有限公司	其他关联方
宁波海饶投资有限公司	其他关联方
上海骏泰房地产开发有限公司	其他关联方
青岛西发置业有限公司	其他关联方
湖州融达房地产开发有限公司	其他关联方
金地集团南京置业发展有限公司	其他关联方
天津金锐置业有限公司	其他关联方
福州沃港贸易有限公司	其他关联方
杭州元鑫置业有限公司	其他关联方
杭州滨江房产集团股份有限公司	其他关联方
九江融玺房地产开发有限公司	其他关联方
杭州龙毅房地产开发有限公司	其他关联方
苏州高铁新城经济发展有限公司	其他关联方
杭州东松投资管理有限公司	其他关联方
杭州金地自在城房地产发展有限公司	其他关联方
淮安华德力置业有限公司	其他关联方
南京中骏世纪置业有限公司	其他关联方
福州融辉房地产有限公司	其他关联方
福建日出东海投资有限公司	其他关联方
山东黄金地产旅游集团有限公司	其他关联方
湖州碧新房地产开发有限公司	其他关联方
天阳地产有限公司	其他关联方
上海上坤置业有限公司	其他关联方
秀艺（福建）园林工程有限公司	其他关联方
德信地产集团有限公司	其他关联方
杭州融歆房地产开发有限公司	其他关联方
杭州绿城桂溪房地产开发有限公司	其他关联方
杭州绿城望溪房地产开发有限公司	其他关联方
郑州朗悦置业有限公司	其他关联方

其他关联方名称	与本公司的关系
杭州融眶房地产开发有限公司	其他关联方
福建丰融置业有限公司	其他关联方
湖南嘉福房地产开发有限公司	其他关联方
杭州锦官置业有限公司	其他关联方
昆山兴未置业有限公司	其他关联方
桐乡市嘉筑置业有限公司	其他关联方
杭州融朗房地产开发有限公司	其他关联方

2、关联方交易

(1) 关联方交易定价原则：按市场公允价值定价；

(2) 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，其相互之间及与母公司之间的交易已经抵消；

(3) 关联方交易情况：

①采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	金额	
		2022 年度	2021 年度
融信世欧物业服务集团有限公司	物业管理	147,785,000.00	331,228,000.00
秀艺（福建）园林工程有限公司	工程服务	220,096,000.00	315,109,000.00

3、关联方往来

截至 2022 年 12 月 31 日关联方往来情况：

单位名称	期末余额	坏账准备	期初余额	坏账准备
(1) 其他应收款				
宁波海饶投资有限公司	13,317.62	133.18	792,966,764.78	7,929,667.65
南京朗乾置业有限公司	453,408,105.20	4,534,081.05	552,375,855.20	5,523,758.55
金华市顺启商务服务有限公司	462,875,000.00	4,628,750.00	483,875,000.00	4,838,750.00
舟山恺融房地产开发有限公司	282,759,108.58	2,827,591.09	374,798,433.16	3,747,984.33
启东碧联置业有限公司	313,832,000.00	3,138,320.00	318,332,000.00	3,183,320.00
杭州诚都投资管理有限公司	281,482,999.96	2,814,830.00	275,482,999.96	2,754,830.00
福建科盛房地产开发有限公司	113,199,600.00	1,131,996.00	230,799,600.00	2,307,996.00

单位名称	期末余额	坏账准备	期初余额	坏账准备
杭州滨江房产集团股份有限公司	138,815,943.44	1,388,159.43	169,948,419.87	1,699,484.20
合肥海亮置业有限公司	72,625.69	726.26	167,678,472.66	1,676,784.73
杭州元鑫置业有限公司	121,241,410.52	1,212,414.11	141,101,650.52	1,411,016.51
福州泓百隆房地产开发有限公司	105,724,795.63	1,057,247.96	128,508,112.50	1,285,081.13
杭州融歆房地产开发有限公司	94,679,450.00	946,794.50	105,879,450.00	1,058,794.50
上海骏泰房地产开发有限公司	-	-	43,397,000.00	433,970.00
天津金锐置业有限公司	34,295,000.95	342,950.01	19,731,502.23	197,315.02
德信地产集团有限公司	16,584.38	165.84	19,276,955.00	192,769.55
杭州临安龙兴房地产开发有限公司	303,131.65	3,031.32	1,364,298.07	13,642.98
江门市融昌房地产开发有限公司	251,961,675.00	2,519,616.75	15,181.76	151.82
杭州和昕房地产开发有限公司	-	-	5,000.00	50.00
湖州融达房地产开发有限公司	149,000,000.00	1,490,000.00		
江门市弘顺房地产开发有限公司	119,636,971.80	1,196,369.72		
苏州恺星钰房地产开发有限公司	561,881,725.80	5,618,817.26		
南通融玺房地产开发有限公司	397,208,000.00	3,972,080.00		
嘉兴臻岳置业有限公司	341,596,150.00	3,415,961.50		
杭州融盈商业发展有限公司	312,387,707.86	3,123,877.08		
杭州融幸商业发展有限公司	300,405,878.86	3,004,058.79		
绵阳万为金彩房地产开发有限公司	298,341,238.58	2,983,412.39		
杭州融琴置业有限公司	276,428,625.00	2,764,286.25		
杭州滨铭企业管理有限公司	201,147,300.00	2,011,473.00		
杭州众旭置业有限公司	197,485,204.93	1,974,852.05		
陕西保亿亿亮置业有限公司	190,091,250.00	1,900,912.50		
(2) 其他应付款				
融信中国控股有限公司	4,119,991,341.54		3,844,236,496.61	
杭州龙毅房地产开发有限公司	685,277,708.75			
九江融玺房地产开发有限公司	367,530,143.76			

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

单位名称	期末余额	坏账准备	期初余额	坏账准备
限公司				
郑州朗悦置业有限公司	290,662,163.56		280,107.28	
湖州融达房地产开发有 限公司	284,462,700.00			
绵阳万为金彩房地产开 发有限公司	280,935,756.36			
太仓锦意置业有限公司	237,000,000.00			
南京锦泰房地产开发有 限公司	228,360,000.00			
杭州万璟置业有限公司	225,000,000.00		290,662,163.56	
杭州众旭置业有限公司	206,125,502.44		195,934,250.00	
南京朗乾置业有限公司	183,925,240.95			
杭州金地自在城房地产 发展有限公司	169,343,961.00			
杭州誉乾房地产开发有 限公司	163,425,667.00			
福州融兴蓝房地产开发 有限公司	158,881,600.00			
福州裕百川房地产开发 有限公司	130,026,843.00			
天阳地产有限公司	105,699,905.18		366,161,558.75	
杭州绿城望溪房地产开 发有限公司	96,000,000.00		10,185,511.20	
欧宗洪	76,702,608.86			
金华市瑞盈房地产有限 公司	58,000,000.00		400,191,550.00	
杭州绿城桂溪房地产开 发有限公司	44,125,156.25		130,102,600.00	
阜阳绿地置业有限公司	30,064,700.00		169,343,961.00	
福州市万曦房地产有限 公司	14,007,383.16		96,000,000.00	
南京中骏世纪置业有限 公司	10,185,511.20		112,428,977.59	
福州利博顺泰房地产开 发有限公司	-			
杭州信辰置业有限公司			35,048,300.00	

4、关联担保情况

(1) 本公司及子公司作为担保方：

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履 行完毕
------	------	-------	-------	----------------

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江门市融昌房地产开发有限公司	501,000,000.00	实际提款起 36 个月		否
侨城地产集团重庆市开州区有限责任公司	439,000,000.00	实际提款起 36 个月		否
桐乡市嘉筑置业有限公司	370,000,000.00	2020-10-21	2023-10-20	否
杭州锦官置业有限公司	288,000,000.00	实际提款起 36 个月		否
福州市禹翔房地产有限公司	284,700,000.00	2020-4-24	2023-4-24	否
杭州美生美置业有限公司	264,000,000.00	实际提款起 36 个月		否
九江融玺房地产开发有限公司	223,250,000.00	实际提款起 36 个月		否
湖州融达房地产开发有限公司	200,000,000.00	实际提款起 36 个月		否
昆山兴未置业有限公司	176,000,000.00	实际提款起 5 年		否
江门市弘顺房地产开发有限公司	132,000,000.00	2020-5-21	2023-5-21	否
成都金沣华置业有限公司	120,000,000.00	2020-7-21	2023-7-21	否
合计	2,997,950,000.00			

(2) 本公司及子公司作为被担保方：

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
融信中国控股有限公司	1,319,500,000.00	2016.6.8	2026.6.3	否
融信中国控股有限公司	659,517,300.00	2017.3.4	2026.12.31	否
合计	1,979,017,300.00			

九、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 股权质押

质权人	出质人	出质股权数额	质押物
中国工商银行股份有限公司南京城西支行	南京云科商业管理有限公司	665,000,000.00	南京云科商业管理有限公司 76%的股权
交银国际证券有限公司	福建世欧投资发展有限公司	250,000,000.00	福建世欧 100%股权向光大信托提供质押担保
华西证券股份有限公司	融信(福建)投资集团有限公司	241,500,000.00	融信(福建)投资集团有限公司 6%股权、山西融筑房地产开发有限公司 100%股权
平安银行股份有限公司	山西融筑房地产开发有限公司	5,767,227.00	山西融筑房地产开发有限公司的

质权人	出质人	出质股权数额	质押物
公司太原分行	限公司		10%股权

2、或有事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司对外担保事项详见关联担保情况。

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重大未决诉讼事项。

十、资产负债表日后事项

截至本财务报告批准报出日，本公司无其他重大资产负债表日后事项。

十一、其他重要事项

截至 2022 年 12 月 31 日，本公司不存在其他重要事项。

十二、母公司财务报表项目注释

1、其他应收款

种类	2022.12.31	2021.12.31
其他应收款	75,044,972,499.97	88,272,554,467.64
合计	75,044,972,499.97	88,272,554,467.64

(1) 其他应收款及坏账准备

类别	2022.12.31		2022.12.31		账面价值
	账面余额		坏账准备	计提比例	
	金额	比例 (%)	金额	(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	75,146,729,037.77	100.00	101,756,537.80	0.14	75,044,972,499.97
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	75,146,729,037.77	100.00	101,756,537.80	0.14	75,044,972,499.97

(续)

类别	2021.12.31		2021.12.31		账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	88,343,402,900.24	100.00	70,848,432.60	0.08	88,272,554,467.64
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合计	88,343,402,900.24	100.00	70,848,432.60	0.08	88,272,554,467.64

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	2022.12.31				2021.12.31			
	金额	比例%	坏账准备	计提比例%	金额	比例%	坏账准备	计提比例%
1 年以内	932,777,970.63	61.10	9,327,779.71		713,559,362.00	100.00	7,135,593.62	1.00
1 至 2 年	593,793,203.94	38.90	50,932,083.41					
2 至 3 年								
3 年以上								
合计	1,526,571,174.57	100.00	60,259,863.12		713,559,362.00	100.00	7,135,593.62	1.00

②组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
关联会计主体间款项	4,149,667,467.62	41,496,674.68	1.00
小计	4,149,667,467.62	41,496,674.68	1.00

③组合中，采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	
个别认定法	69,470,490,395.59			
小计	69,470,490,395.59			

(2) 坏账准备

期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------

期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		转回 转销	
70,848,432.60	30,908,105.20		101,756,537.80

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位名称	2022.12.31	2021.12.31
拆借款	74,187,403,210.70	88,130,164,142.84
押金保证金	132,558,674.86	60,000,000.00
代垫款	801,281,450.65	142,032,564.36
员工备用金	25,485,701.56	11,206,193.04
合计	75,146,729,037.77	88,343,402,900.24

(4) 重要其他应收款单位情况

单位名称	与本公司关系	2022.12.31	占总额比例 (%)	坏账准备期末余额	款项性质	账龄分析
福州羿恒投资有限公司	关联方	3,868,642,200.00	5.15		拆借款	1 年以内
杭州多禄企业管理咨询有限公司	关联方	3,256,179,333.34	4.33		拆借款	1 年以内
杭州恺歆融信房地产开发有限公司	关联方	3,705,446,906.14	4.93		拆借款	1 年以内
郑州融筑房地产开发有限公司	关联方	2,934,771,896.28	3.91		拆借款	1 年以内
苏州融廷置业有限公司	关联方	4,873,641,187.93	6.49		拆借款	1 年以内
合计		18,638,681,523.69	24.81			

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	2022.12.31			2021.12.31		
	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	7,252,402,756.07		7,252,402,756.07	7,139,828,848.47		7,139,828,848.47
对联营、合营企业投资	1,059,254,754.33		1,059,254,754.33	832,303,936.04		832,303,936.04
合计	8,311,657,510.40		8,311,657,510.40	7,972,132,784.51		7,972,132,784.51

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
-------	------	------	------	------

融信(福建)投资集团有限公司
 财务报表附注
 2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
福州世欧房地产开发有限公司	2,198,400,877.00			2,198,400,877.00
杭州融信恺昇房地产开发有限公司	1,000,000,000.00			1,000,000,000.00
福建融汇置业有限公司	990,000,000.00			990,000,000.00
南京云科商业管理有限公司	847,000,000.00			847,000,000.00
郑州融信朗悦置业有限公司	463,290,271.47			463,290,271.47
融信(漳州)房地产有限公司	260,000,000.00			260,000,000.00
福建蓝湖房地产开发有限公司	205,004,000.00			205,004,000.00
南通融珩房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
融信(厦门)房地产开发有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00
融信(福州)置业有限公司	151,666,700.00			151,666,700.00
融信(平潭)投资发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
福州市长乐区融信投资有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
福州融信双杭投资发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
融信(福州)投资发展有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00
融信(福建)置业有限公司	57,550,000.00			57,550,000.00
和美(漳州)房地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00
福建欧科投资有限公司	34,000,000.00			34,000,000.00
和美(上海)房地产开发有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海谦恒置业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海胤博投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
福建朗信投资有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
上海谦春永企业管理咨询有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00
成都融恒房地产开发有限公司	9,376,000.00		9,376,000.00	
重庆融永房地产开发有限公司	9,332,000.00			9,332,000.00
福建泰坤贸易有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
苏州融航置业有限公司	9,209,000.00			9,209,000.00
福州利博顺泰房地产开发有限公司		121,949,907.60		121,949,907.60

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合计	7,139,828,848.47	121,949,907.60	9,376,000.00	7,252,402,756.07

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				其他综合收益调整	其他权益变动
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益			
一、合营企业							
上海恺岱房地产开发有限公司	630,865,760.00			-708,279.00			
福州利博顺泰房地产开发有限公司	121,949,907.60						
海融(漳州)房地产有限公司	79,488,268.44			335,736,003.89			
小计	832,303,936.04			335,027,724.89			
合计	832,303,936.04			335,027,724.89			-

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
上海恺岱房地产开发有限公司				644,030,482.00	
福州利博顺泰房地产开发有限公司			121,949,907.60		
海融(漳州)房地产有限公司				415,224,272.33	
小计			121,949,907.60	1,059,254,754.33	
合计			121,949,907.60	1,059,254,754.33	

3、营业收入和营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	2022 年度	2021 年度
主营业务收入		4,415,606.00
其他业务收入	575,388,278.41	760,587,486.04
营业收入合计	575,388,278.41	765,003,092.04
主营业务成本		1,871,945.00
其他业务成本		

融信(福建)投资集团有限公司

财务报表附注

2022 年度（除特别说明外，金额单位为人民币元）

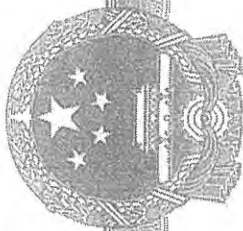
项目	2022 年度	2021 年度
营业成本合计		1,871,945.00

4、投资收益

被投资单位名称	2022 年度	2021 年度
成本法核算的长期股权投资收益	859,684,410.11	492,911,158.72
权益法核算的长期股权投资收益	335,027,724.89	-13,873,001.00
合计	1,194,712,135.00	479,038,157.72

融信(福建)投资集团有限公司

2023 年 4 月 26 日



营业执照

统一社会信用代码

9111010208376569XD



(副本)(5-2)

名称 中兴财光华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 姚庚春

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，出具相关报告；其他审计业务；代理记账；房屋租赁；税务咨询；企业管理咨询；(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11月13日

合伙期限 2013年11月13日至2033年11月12日

主要经营场所 北京市西城区阜成门外大街2号22层A24



登记机关

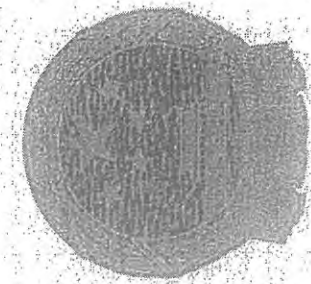


2021年12月07日

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

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

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名称 中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人 姚庚春

主任会计师

经营场所 北京西城区阜成门外大街2号22层A24



组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号 11010205

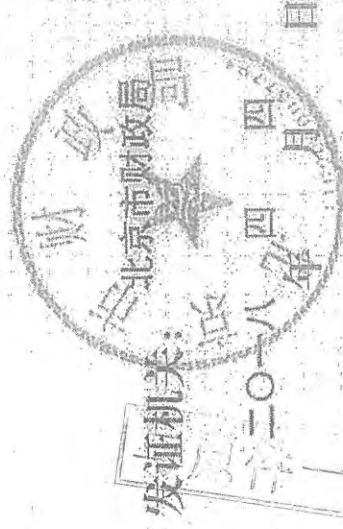
批准执业文号 京财会许可[2014]0031号

批准执业日期 2014年03月28日

证书序号 0000187

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

二〇一八年四月四日

中华人民共和国财政部制



姓名: 张梅
Sex: 女
Date of Birth: 1971-08-23
Working Unit: 北京注册会计师协会
Identity Card No: 110020200001

证书编号:
No. of Certificate: 110020200001

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs: 北京注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance: 2001 年 10 月 31 日





姓名: 张梅
Valid: 110020200001

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2011 年 2 月 7 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2012 年 2 月 16 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



Notes:

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

说明: 补办(达) 2010.7.2

- 一、本证书补办, 须经原发证机构同意。
- 二、本证书补办, 须经原发证机构同意。
- 三、本证书补办, 须经原发证机构同意。
- 四、本证书补办, 须经原发证机构同意。

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2013 年 4 月 17 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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




2016 年 4 月 10 日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from



同意调入
Agree the holder to be transferred to



Notes:

1. When practicing, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of revocation after making an announcement of loss on the newspaper.

说明: 补办(达) 2010.7.2

- 一、本证书补办, 须经原发证机构同意。
- 二、本证书补办, 须经原发证机构同意。
- 三、本证书补办, 须经原发证机构同意。
- 四、本证书补办, 须经原发证机构同意。

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会





姓名: 郭芳芳

性别: 女

出生日期: 1979-02-06

工作单位: 北京兴华会计师事务所有限责任公司

身份证号: 110000197902060326



姓名: 郭芳芳
证书编号: 110000102369

证书编号: 110000102369

批准注册协会: 北京注册会计师协会

发证日期: 2009年10月

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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











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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
2014-4-26

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
2014-4-26

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
2015-5-26

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
2015-5-26

