

# 北京注册会计师协会

## 业务报告统一编码报备系统

业务报备统一编码:	110001542022906001072
报告名称:	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2021 年度 财务报表审计报告
报告文号:	利安达审字【2022】第 2268 号
被审(验)单位名称:	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司
会计师事务所名称:	利安达会计师事务所(特殊普通合伙)
业务类型:	财务报表审计
报告意见类型:	无保留意见(带有持续经营重大不确定性 段落)
报告日期:	2022 年 04 月 27 日
报备日期:	2022 年 04 月 28 日
签字人员:	石卫红(440300120224), 纪圣吉(440300191050)
 (可通过扫描二维码或登录北京注协官网输入编码的方式查询信息)	

说明: 本备案信息仅证明该报告已在北京注册会计师协会报备, 不代表北京注册会计师协会在任何意义上对报告内容做出任何形式的保证。

**厦门禹洲鸿图地产开发有限公司****2021 年度****目 录**

	页次
一、 审计报告	1-4
二、 合并资产负债表	5-6
三、 合并利润表	7
四、 合并现金流量表	8
五、 合并所有者权益变动表	9-10
六、 资产负债表	11-12
七、 利润表	13
八、 现金流量表	14
九、 所有者权益变动表	15-16
十、 财务报表附注	17-91

委托单位： 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

审计单位： 利安达会计师事务所（特殊普通合伙）

联系电话： (010) 85886680

传真号码： (010) 85886690

网 址：<http://www.Reanda.com>

# 审 计 报 告

利安达审字【2022】第 2268 号

厦门禹洲鸿图地产开发有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了厦门禹洲鸿图地产开发有限公司（以下简称“禹洲鸿图公司”）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了禹洲鸿图公司 2021 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2021 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

## 二、与持续经营相关的重大不确定性强调事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注八.（三）所述：禹洲集团控股有限公司（禹洲鸿图公司的控股股东，下称禹洲控股）2022 年 3 月 31 日公告其年度业绩时披露，截至 2022 年 3 月 26 日止，禹控控股未能向其境外债券持有人支付其发行的优先票据利息总计 69,250,000 美元（约人民币 437,756,000 元）。根据优先票据协议的条款及条件，未能支付优先票据利息已导致发生违约事件并将触发所有其他优先票据之交叉违约。因此，优先票据持有人有权要求禹洲控股立即偿还未偿还其境外优先票据本金额。截止目前并未按期支付利息，造成违约，对禹洲鸿图公司产生影响。该事项和情况，表明存在可能导致对禹洲鸿图公司持续经营能力产生重大疑虑的重大不确定性。

上述事项不影响已发表的审计意见。

### **三、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，我们独立于禹洲鸿图公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### **四、其他信息**

禹洲鸿图公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括禹洲鸿图公司 2021 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是否存在重大错报。

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，管理层负责评估禹洲鸿图公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算禹洲鸿图公司、终止运营或别无其他现实的选择。

禹洲鸿图公司治理层负责监督禹洲鸿图公司的财务报告过程。

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

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施。

(本页无正文)



利安达会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·北京

2022年4月27日

# 合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六(一)1	12,998,912,274.78	14,934,981,052.69
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	六(一)2	59,000,000.00	81,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六(一)3	144,476,750.35	65,889,611.81
预付款项	六(一)4	636,190,517.64	203,412,348.88
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	六(一)5	29,941,190,408.76	30,125,242,530.69
买入返售金融资产			
存货	六(一)6	55,830,463,308.49	53,571,459,848.84
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	六(一)7	2,518,621,641.31	1,274,175,773.06
<b>流动资产合计</b>		<b>102,128,854,901.33</b>	<b>100,256,161,165.97</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六(一)8	10,670,869,282.88	8,406,440,978.18
其他权益工具投资	六(一)9	25,857,138.15	25,863,016.34
其他非流动金融资产	六(一)10		59,000,000.00
投资性房地产	六(一)11	6,204,080,000.00	5,838,702,984.99
固定资产	六(一)12	172,293,244.44	176,875,737.02
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六(一)13	1,644,012.49	1,837,180.45
开发支出			
商誉	六(一)14		1,400,968.07
长期待摊费用	六(一)15	2,839,389.38	4,974,940.39
递延所得税资产	六(一)16	1,433,885,413.36	1,394,245,221.96
其他非流动资产	六(一)17		17,200,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>18,511,468,480.69</b>	<b>15,926,541,027.40</b>
<b>资产总计</b>		<b>120,640,323,382.02</b>	<b>116,182,702,193.37</b>

(转下页)

(承上页)

### 合并资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位: 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债:</b>			
短期借款	六(一)18		680,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六(一)19		479,984.40
应付账款	六(一)20	5,178,929,692.10	4,810,504,506.26
预收款项	六(一)21	37,625,840.18	21,062,202,743.84
合同负债	六(一)22	30,503,144,962.08	
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六(一)23	85,263,330.50	89,538,733.62
应交税费	六(一)24	3,754,816,511.19	2,790,336,100.83
其他应付款	六(一)25	32,015,195,703.71	37,547,880,174.87
应付分保账款			
卖出回购金融资产款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六(一)26	8,311,454,153.50	5,375,587,929.09
其他流动负债	六(一)27	2,745,231,651.91	1,645,978,000.46
<b>流动负债合计</b>		<b>82,631,661,845.17</b>	<b>74,002,508,173.37</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	六(一)28	7,098,554,084.63	11,501,694,675.56
应付债券	六(一)29	2,105,561,547.95	6,772,088,948.65
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款	六(一)30	5,271,513.00	1,058,732,543.68
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六(一)31	907,667,006.84	823,948,714.18
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,117,054,152.42</b>	<b>20,156,464,882.07</b>
<b>负债合计</b>		<b>92,748,715,997.59</b>	<b>94,158,973,055.44</b>
<b>所有者权益(或股东权益):</b>			
实收资本(或股本)	六(一)32	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六(一)33	54,025,680.54	39,295,119.19
减: 库存股	六(一)34	1,000,000.00	1,000,000.00
其他综合收益	六(一)35	1,106,536,793.45	1,086,507,863.70
专项储备			
盈余公积	六(一)36	343,794,854.30	297,876,407.99
一般风险准备			
未分配利润	六(一)37	9,860,471,602.19	8,831,687,280.30
归属于母公司股东权益合计		12,863,828,930.48	11,754,366,671.18
少数股东权益		15,027,778,453.95	10,269,362,466.75
<b>所有者权益(或股东权益)合计</b>		<b>27,891,607,384.43</b>	<b>22,023,729,137.93</b>
<b>负债和所有者权益(或股东权益)总计</b>		<b>120,640,323,382.02</b>	<b>116,182,702,193.37</b>

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 合并利润表

2021年度

编制单位: 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业总收入</b>		<b>21,225,905,365.46</b>	<b>8,388,481,669.85</b>
其中: 营业收入	六(二)1	21,225,905,365.46	8,388,481,669.85
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
<b>二、营业总成本</b>		<b>19,503,324,413.87</b>	<b>8,336,758,526.10</b>
其中: 营业成本	六(二)1	17,912,708,943.08	6,828,515,565.97
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	六(二)2	401,344,386.60	226,148,561.10
销售费用		526,468,311.67	600,562,058.83
管理费用		471,540,172.93	567,181,659.25
研发费用			
财务费用	六(二)3	191,262,599.59	114,350,680.95
其中: 利息费用		239,003,403.35	539,394,393.26
利息收入		62,679,404.88	436,357,379.23
加: 其他收益	六(二)4	5,450,218.24	1,584,086.46
投资收益(损失以“-”号填列)	六(二)5	192,269,166.05	510,194,223.74
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		317,580,925.59	2,558,926.28
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	六(二)6	676,453,722.69	21,118,660.82
信用减值损失(损失以“-”号填列)	六(二)7	-28,609,436.29	-32,438,320.82
资产减值损失(损失以“-”号填列)	六(二)8	-377,009,860.99	-257,245,917.49
<b>三、营业利润(亏损以“-”号填列)</b>		<b>2,191,134,761.29</b>	<b>294,935,876.46</b>
加: 营业外收入	六(二)9	42,981,848.65	13,633,101.03
减: 营业外支出	六(二)10	29,437,856.89	73,322,687.30
<b>四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)</b>		<b>2,204,678,753.05</b>	<b>235,246,290.19</b>
减: 所得税费用	六(二)11	704,053,322.42	100,658,412.82
<b>五、净利润(净亏损以“-”号填列)</b>		<b>1,500,625,430.63</b>	<b>134,587,877.37</b>
(一) 按经营持续性分类			
1、持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,500,625,430.63	134,587,877.37
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、少数股东损益(净亏损以“-”号填列)		425,922,662.43	108,334,862.27
2、归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列)		1,074,702,768.20	26,253,015.10
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>20,028,929.75</b>	<b>15,021,697.31</b>
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额	六(二)12	20,028,929.75	15,021,697.31
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		20,028,929.75	15,021,697.31
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他		20,028,929.75	15,021,697.31
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>七、综合收益总额</b>		<b>1,520,654,360.38</b>	<b>149,609,574.68</b>
归属于母公司股东的综合收益总额		1,094,731,697.95	41,274,712.41
归属于少数股东的综合收益总额		425,922,662.43	108,334,862.27
<b>八、每股收益:</b>			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

# 合并现金流量表

2021年度

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		28,816,034,864.98	16,384,186,473.13
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		126,831,784.49	
收到其他与经营活动有关的现金		30,309,788,371.12	75,437,285,046.41
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>59,125,823,236.10</b>	<b>91,948,303,304.03</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		7,361,356,887.28	13,264,048,089.96
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		416,575,126.12	539,664,053.23
支付的各项税费		1,444,462,177.10	1,691,560,311.07
支付其他与经营活动有关的现金		44,328,894,792.27	86,284,271,812.72
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>53,551,288,982.77</b>	<b>101,779,544,266.98</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>5,574,534,253.33</b>	<b>-9,831,240,962.95</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		22,000,000.00	382,357,791.78
取得投资收益收到的现金			345,033,747.88
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			44,280.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			1,953,532,592.51
收到其他与投资活动有关的现金		66,657,390.21	2,835,771,771.20
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>88,657,390.21</b>	<b>5,516,740,183.37</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		740,300.47	15,567,041.59
投资支付的现金		2,272,566,205.62	2,363,016,675.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			19,567,309.17
支付其他与投资活动有关的现金		868,715,554.98	266,675,716.80
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>3,142,022,061.07</b>	<b>2,664,826,742.56</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,053,364,670.86</b>	<b>2,851,913,440.81</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		4,332,493,324.77	2,406,480,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		4,332,493,324.77	2,406,480,000.00
取得借款收到的现金		3,691,320,000.00	12,917,686,434.10
收到其他与筹资活动有关的现金		392,287,830.99	1,690,343,200.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>8,416,101,155.76</b>	<b>17,014,509,634.10</b>
偿还债务支付的现金		11,578,124,534.18	9,051,018,006.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,095,309,044.71	1,725,840,143.13
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		479,984.40	2,120,771,638.77
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>13,673,913,563.29</b>	<b>12,897,629,788.46</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-5,257,812,407.53</b>	<b>4,116,879,845.64</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-2,736,642,825.06</b>	<b>-2,862,447,669.65</b>
加：期初现金及现金等价物余额		12,750,847,854.51	15,613,295,524.16
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>10,014,205,029.45</b>	<b>12,750,847,854.51</b>

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

8

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

2021年度

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

项 目	本年数											少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	归属于母公司股东的所有者权益						
									优先股	永续债	其他				
一、上年年末余额	1,500,000,000.00			39,295,119.19	1,000,000.00	1,086,507,863.70		297,876,407.99		8,831,687,280.30		10,269,362,466.75	22,023,729,137.93		
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	1,500,000,000.00			39,295,119.19	1,000,000.00	1,086,507,863.70		297,876,407.99		8,831,687,280.30		10,269,362,466.75	22,023,729,137.93		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				14,730,561.35		20,028,929.75		45,918,446.31		1,028,784,321.89		4,758,415,987.20	5,867,878,246.50		
(一) 综合收益总额						20,028,929.75				1,074,702,768.20		425,922,662.43	1,520,654,360.38		
(二) 所有者投入和减少资本												4,332,493,324.77	4,332,493,324.77		
1、所有者投入的普通股												4,332,493,324.77	4,332,493,324.77		
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								45,918,446.31		-45,918,446.31					
1、提取盈余公积								45,918,446.31		-45,918,446.31					
2、提取一般风险准备															
3、对所有者（或股东）的分配															
4、其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1、资本公积转增资本（或股本）															
2、盈余公积转增资本（或股本）															
3、盈余公积弥补亏损															
4、设定受益计划变动额结转留存收益															
5、其他															
(五) 专项储备															
1、本期提取															
2、本期使用															
(六) 其他				14,730,561.35									14,730,561.35		
四、本期期末余额	1,500,000,000.00			54,025,680.54	1,000,000.00	1,106,536,793.45		343,794,854.30		9,860,471,602.19		15,027,778,453.95	27,891,607,384.43		

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表  
2021年度

编 制 单 位： 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金 额 单 位： 人民币元

项 目	上年数									少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本（或股本）	其他权益工具			减：库存股	其他综合收益	盈余公积	专项储备	一般风险准备				
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				39,295,119.19	1,000,000.00	1,216,156,476.34	208,122,557.74		8,895,188,115.45	11,501,857,791.39	23,359,620,060.11	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,500,000,000.00				39,295,119.19	1,000,000.00	1,216,156,476.34	208,122,557.74		8,895,188,115.45	11,501,857,791.39	23,359,620,060.11	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-129,648,612.64	89,753,850.25		-63,500,835.15	-1,232,495,324.64	-1,335,890,922.18	
(一) 综合收益总额							15,021,697.31			26,253,015.10	108,334,862.27	149,609,574.68	
(二) 所有者投入和减少资本											-1,215,830,186.91	-1,215,830,186.91	
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							89,753,850.25			-89,753,850.25	-125,000,000.00	-125,000,000.00	
1、提取盈余公积							89,753,850.25			-89,753,850.25			
2、提取一般风险准备													
3、对所有者（或股东）的分配											-125,000,000.00	-125,000,000.00	
4、其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
(五) 尚项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六) 其他							-144,670,309.95					-144,670,309.95	
四、本期期末余额	1,500,000,000.00				39,295,119.19	1,000,000.00	1,086,507,863.70	297,876,407.99		8,831,687,280.30	10,269,362,466.75	22,023,729,137.93	

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 资产负债表

2021年12月31日

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
<b>流动资产：</b>			
货币资金		377,177,420.53	1,504,707,572.89
交易性金融资产		53,000,000.00	81,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(一)	5,977,902.38	500,266.67
预付款项		9,484,095.69	3,474,987.80
其他应收款	(二)	21,941,202,648.90	21,008,689,458.30
存货		313,390,163.56	243,209,657.94
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			3,758,847.86
<b>流动资产合计</b>		<b>22,700,232,231.06</b>	<b>22,845,340,791.46</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(三)	13,432,754,510.41	9,523,219,672.49
其他权益工具投资		900,000.00	900,000.00
其他非流动金融资产			59,000,000.00
投资性房地产		495,400,000.00	468,200,000.00
固定资产		238,421.37	241,185.98
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		10,664,593.39	16,702,588.30
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>13,939,957,525.17</b>	<b>10,068,263,446.77</b>
<b>资产总计</b>		<b>36,640,189,756.23</b>	<b>32,913,604,238.23</b>

(转下页)

(承上页)

### 资产负债表(续)

2021年12月31日

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
<b>流动负债：</b>			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		128,791,498.70	123,424,600.34
预收款项		20,486,191.50	38,467,102.42
应付职工薪酬		1,536,185.93	1,662,737.83
应交税费		179,447,207.33	77,661,903.43
其他应付款		23,505,514,866.04	16,094,399,644.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		5,709,253,424.65	2,967,793,709.94
其他流动负债			1,256,367,583.33
<b>流动负债合计</b>		<b>29,545,029,374.15</b>	<b>20,559,777,281.49</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券		2,105,561,547.95	6,772,088,948.65
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			1,053,461,030.68
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		70,212,171.79	63,424,421.79
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>2,175,773,719.74</b>	<b>7,888,974,401.12</b>
<b>负债合计</b>		<b>31,720,803,093.89</b>	<b>28,448,751,682.61</b>
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		0.91	0.91
减：库存股			
其他综合收益		36,024,877.56	36,024,877.56
专项储备			
盈余公积		343,794,854.30	297,876,407.99
一般风险准备			
未分配利润		3,039,566,929.57	2,630,951,269.16
<b>所有者权益（或股东权益）合计</b>		<b>4,919,386,662.34</b>	<b>4,464,852,555.62</b>
<b>负债和所有者权益（或股东权益）总计</b>		<b>36,640,189,756.23</b>	<b>32,913,604,238.23</b>

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 利润表

2021年度

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、营业收入</b>		<b>161,042,186.00</b>	<b>176,578,727.95</b>
减：营业成本	(四)	61,582,188.30	61,618,443.87
营业税金及附加		18,366,740.89	54,196,249.18
销售费用		12,738,434.50	3,059,827.38
管理费用		15,499,058.49	15,240,736.14
研发费用			
财务费用		-349,421,190.21	57,378,749.32
其中：利息费用		98,594,542.04	105,589,685.48
利息收入		455,306,008.46	48,676,263.40
加：其他收益		11,407.06	15,356.85
投资收益（损失以“-”号填列）	(五)	119,655,477.72	899,761,213.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		100,210,229.51	40,962,399.14
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		27,151,000.00	2,460,000.00
资产减值损失（损失以“-”号填列）		18,601,425.36	24,769,495.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>567,696,264.17</b>	<b>912,090,788.44</b>
加：营业外收入		0.54	20,405.26
减：营业外支出		1,427,167.72	505,252.50
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>566,269,096.99</b>	<b>911,605,941.20</b>
减：所得税费用		111,734,990.27	14,067,438.70
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>454,534,106.72</b>	<b>897,538,502.50</b>
(一)持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
(二)终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>454,534,106.72</b>	<b>897,538,502.50</b>

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

**现金流量表**  
2021年度

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		167,103,630.07	183,108,447.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		7,687,998,855.33	7,662,016,442.37
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>7,855,102,485.40</b>	<b>7,845,124,890.23</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		131,745,422.22	15,302,705.80
支付给职工以及为职工支付的现金		6,196,594.79	5,755,979.85
支付的各项税费		45,670,154.28	79,283,756.74
支付其他与经营活动有关的现金		2,703,107,053.23	9,184,118,045.83
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>2,886,719,224.52</b>	<b>9,284,460,488.22</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,968,383,260.88</b>	<b>-1,439,335,597.99</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		239,000,000.00	1,697,000,000.00
取得投资收益收到的现金		5,326,341.80	21,753,852.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产			
处置子公司及其他营业单位收到的现金			
收到其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>244,326,341.80</b>	<b>1,718,753,852.41</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产			
投资支付的现金		211,000,000	1,069,005,750.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金		2,312,357,417.78	
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>2,523,357,417.78</b>	<b>1,069,005,750.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-2,279,031,075.98</b>	<b>649,748,102.41</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,000,000,000.00	5,302,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>2,000,000,000.00</b>	<b>5,302,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		4,999,999,000.00	3,250,325,352.33
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		774,239,232.67	105,589,685.48
支付其他与筹资活动有关的现金		89,753,850.25	
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>5,863,992,082.92</b>	<b>3,355,915,037.81</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,863,992,082.92</b>	<b>1,946,084,962.19</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-1,174,639,898.02</b>	<b>1,156,497,466.61</b>
加：期初现金及现金等价物余额		1,503,696,753.36	347,199,286.75
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>329,056,855.34</b>	<b>1,503,696,753.36</b>

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司



所有者权益变动表  
2021年度

项 目	本年数											
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,500,000,000.00				0.91	36,024,877.56			297,876,407.99		2,630,951,269.16	4,464,852,555.62
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,500,000,000.00				0.91	36,024,877.56			297,876,407.99		2,630,951,269.16	4,464,852,555.62
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									45,918,446.31		408,615,660.41	454,534,106.72
(一)综合收益总额											454,534,106.72	454,534,106.72
(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									45,918,446.31		-45,918,446.31	
1、提取盈余公积									45,918,446.31		-45,918,446.31	
2、提取一般风险准备												
3、对所有者（或股东）的分配												
4、其他												
(四)所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本(或股本)												
2、盈余公积转增资本(或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他												
(五)专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	1,500,000,000.00				0.91	36,024,877.56			343,794,854.30		3,039,566,929.57	4,919,386,662.14

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

编制单位：厦门禹洲鸿图地产开发有限公司



### 所有者权益变动表

2021年度

项 目	上年数	本年数								
		实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,500,000,000.00		0.91		36,024,877.56		208,122,557.74		1,823,166,616.91	3,567,314,053.12
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	1,500,000,000.00		0.91		36,024,877.56		208,122,557.74		1,823,166,616.91	3,567,314,053.12
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							89,753,850.25		807,784,652.25	897,538,502.50
(一)综合收益总额									897,538,502.50	897,538,502.50
(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							89,753,850.25	-89,753,850.25		
1、提取盈余公积							89,753,850.25	-89,753,850.25		
2、提取一般风险准备										
3、对所有者(或股东)的分配										
4、其他										
(四)所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本(或股本)										
2、盈余公积转增资本(或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他										
(五)专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六)其他										
四、本期期末余额	1,500,000,000.00		0.91		36,024,877.56		297,876,407.99		2,630,951,269.16	4,464,852,555.61

载于第17页至第91页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第5页至第16页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)



### **一、公司基本情况**

厦门禹洲鸿图地产开发有限公司(以下简称公司或本公司)系由香港丰洲投资有限公司、厦门禹洲房地产开发有限公司投资设立,于2006年6月20日在厦门市工商行政管理局登记注册,现持有统一社会信用代码为913502007841831664的营业执照,注册资本150,000.00万元。

本公司经营范围:从事海沧区兴港路“禹洲华侨城”及“禹洲尊海”(H2009G02)项目的开发与经营;物业服务;市政道路工程建筑。

### **二、财务报表的编制基础**

#### **(一) 编制基础**

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### **(二) 持续经营能力评价**

本公司存在导致对报告期末起12个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

禹洲集团控股有限公司(本公司的控股股东,下称禹洲控股)2022年3月31日公告其年度业绩时披露,截至2022年3月26日止,禹洲控股未能向其境外债券持有人支付其发行的优先票据利息总计69,250,000美元(约人民币437,756,000元)。根据优先票据协议的条款及条件,未能支付优先票据利息已导致发生违约事件并将触发所有其他优先票据之交叉违约。因此,优先票据持有人有权要求禹洲控股立即偿还未偿还其境外优先票据本金额。截止目前并未按期支付利息,造成违约。上述债券违约事件虽然与本公司非直接相关,但对本公司产生影响。

在评估本公司是否有足够财务资源以持续经营为基础继续经营时,已考虑到未来流动性及其可用资金来源。为增强持续发展能力,拟采取以下措施改善持续经营能力:

(1) 通过加强应收款项回收力度,同时寻求获取外部资金支持,能够保障自身资金需求。

(2) 充分利用资本市场融资渠道,双向引进战略投资者。

(3) 合理调配人力资源,加强成本管控。根据经营规模适时调整总部组织架构,削减总部人员编制,逐渐向扁平化管理架构转变,有效降低运行成本。优化资产经营,加强全面预算管理和成本管控,严格控制各项费用支出,降低经营成本,最大限度提高主营业务盈利水平。

公司管理层认为以持续经营为基础编制本财务报表是合理的。

### 三、重要会计政策、会计估计

#### (一) 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、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### (二) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### (三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### (四) 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。

#### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经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。

#### (六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

#### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

##### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

##### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、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。

(九) 外币业务

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(1) 以摊余成本计量的金融资产；(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入当期损益。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利（属于投资成本收回部分的除外）计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的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的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失（包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动）计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。终止确认时，将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中转出，计入留存收益。

2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

- ① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；
  - ② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。
- 2) 当金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。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的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

- (1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- (2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- (3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

## 5. 金融工具减值

### (1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、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以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值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，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司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。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

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

## (2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——应收利息组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他应收款——应收股利组合		
其他应收款——应收押金和保证金组合		
其他应收款——应收代垫款组合		
其他应收款——其他款组合		
债权投资	投资性质	根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
其他债权投资	投资性质	根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。
长期应收款	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

## (3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

## 1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——账龄组合	账龄	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

## 2) 应收账款——账龄组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内（含，下同）	3
1-2 年	10
2-3 年	20
3-4 年	30
4-5 年	50
5 年以上	100

## 6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

### (十一) 存货

1. 存货包括低值易耗品、开发成本和开发产品等。

2. 发出存货采用个别计价法。

3. 资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

4. 存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 周转材料按照一次转销法进行摊销。

### (十二) 合同资产

合同资产的确认方法和标准

本公司将客户尚未支付合同对价，但本公司已经依据合同履行了履约义务，且不属于无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收款的权利，在资产负债表中列示为合同资产。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

### (十三) 合同成本

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

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

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

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

本公司在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；然后根据其账面价值高于本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价以及为转让该相关商品估计将要发生的成本这两项差额的，超出部分应当计提减值准备，并确认为资产减值损失。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得前述差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### (十四) 持有待售资产和处置组

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

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

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

#### (十五) 长期股权投资

### 1. 共同控制、重大影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

### 4. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

## (十六) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

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

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

#### (十七) 固定资产

##### 1. 固定资产的确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

##### 2. 各类固定资产的折旧方法

项目	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
运输工具	年限平均法	5	5	19
办公设备	年限平均法	5	5	19

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十八) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

#### (十九) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

### 3. 借款费用资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将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，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

## (二十) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、计算机软件等，按成本进行初始计量。
2. 使用寿命有限的无形资产，在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销，无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销。具体年限如下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	50
计算机软件	5

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；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。

## (二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## (二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 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；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### (二十三) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

#### (二十四) 收入

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致所有者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的控制权时，确认收入。

满足下列条件之一时，本公司属于在某一段时间内履行履约义务，否则，属于在某一时间点履行履约义务：

客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入。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，按照已发生的成本金额确认收入，直至履约进度能够合理确定为止。

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

本公司就该商品或服务享有的现时收款权利；

本公司已将该商品的实物转移给客户；

本公司已将该商品的法定所有权或所有权上的主要风险和报酬转移给客户；

客户已接受该商品或服务等。

与本公司取得收入的主要活动相关的具体会计政策描述如下：

#### 1、房地产销售合同

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，本公司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或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

#### 2、物业出租合同

本公司在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

#### 3、建造合同、装修合同及设计合同

提供建筑及装饰服务的收入会随着时间的推移而确认，并采用输入法计量服务达成的进度，因为本公司的履约创造或加强一项资产，而客户在创造或加强资产时拥有控制权。输入法根据实际产生的成本相对于完成建筑及装饰服务的估计成本总额的比例确认收入。

#### 4、一级土地开发合同

一级土地开发收入于客户取得资产的控制权时点确认收入。

#### (二十五) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。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，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，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。

4. 与公司日常经营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。

### 5. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

(1) 财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

(2) 财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

## (二十六) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

3. 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，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，转回减记的金额。

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

## (二十七) 租赁

租赁，合同中出租人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予承租人以换取对价的合同为租赁或包含租赁。

### 1、本公司作为承租人的租赁业务

#### 使用权资产及租赁负债的确认及初始计量

##### (1) 使用权资产的确认及初始计量

使用权资产，是指本公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。租赁期，是指本公司作为承租人有权使用租赁资产且不可撤销的期间。使用权资产应当按照成本进行初始计量。该成本包括：①租赁负债的初始计量金额；②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；③承租人发生的初始直接费用；④承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将产生的成本。

#### （2）租赁负债的确认及初始计量

租赁负债应当按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，承租人应当采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，应当采用承租人增量借款利率作为折现率。

租赁内含利率，是指使出租人的租赁收款额的现值与未担保余值的现值之和等于租赁资产公允价值与出租人的初始直接费用之和的利率。承租人增量借款利率，是指承租人在类似经济环境下为获得与使用权资产价值接近的资产，在类似期间以类似抵押条件借入资金须支付的利率。

#### （3）使用权资产及租赁负债的后续计量

①使用权资产的后续计量本公司使用直线法对使用权资产计提折旧。对能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。否则，租赁资产在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。②租赁负债的后续计量租赁负债的后续计量对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益。

#### （4）短期租赁和低价值资产租赁的确认

短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本公司对于短期租赁和低价值资产租赁，选择简化处理：①短期租赁，即在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁；②低价值资产租赁，即单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

##### 1. 本公司作为出租人的租赁业务

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对于发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期间内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

融资租赁，于租赁期开始日，将租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。于租赁期内，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。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。售后租回业务，按《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，对于不属于销售的资产转让，不确认被转让资产，确认一项与转让收入等额的金融资产，并按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》对该金融资产进行会计处理。

## 四、税（费）项

### （一）主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	5、6、9、13
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30、40、50、60
房产税	从价计征的，按房产余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	1、5、7
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25

### （二）税收优惠

根据《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税〔2019〕13号）自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对月销售额 10 万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税；以及宏观调控需要确定，对增值税小规模纳税人可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。本公司下属部分子公司，适用上述优惠政策。

## 五、企业合并、合并财务报表范围及在其他主体中的权益

### （一）控制的重要子公司

#### 1. 通过设立或投资等方式取得

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
厦门禹洲集团股份有限公司	房地产开发	116,064,000.00	房地产开发
禹洲地产（泉州）有限公司	房地产开发	300,000,000.00	房地产开发
上海禹洲酒店管理有限公司	酒店管理	2,000,000.00	酒店管理
厦门禹洲海景城房地产有限公司	房地产开发	1,500,000,000.00	房地产开发

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
佛山市顺德区美禹盛房地产开发有限公司	房地产开发	1,000,000.00	房地产开发
武汉禹洲舜鸿置业有限公司	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发
重庆翔泽房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发
上海垚鉴贸易有限公司	贸易批发	10,000,000.00	贸易批发
厦门禹洲城有限公司	房地产开发	1,680,000,000.00	房地产开发
上海悦兆秀置业有限公司	房地产开发	900,000,000.00	房地产开发
厦门翔洲房地产开发有限公司	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发
武汉禹博房地产开发有限公司	房地产开发	1,000,000,000.00	房地产开发
上海煦腾房地产开发有限公司	房地产开发	80,000,000.00	房地产开发
漳州市禹洲益轩房地产开发有限公司	房地产开发	2,000,000,000.00	房地产开发
北京禹茂房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
深圳市煦康贸易有限公司	贸易批发	21,000,000.00	贸易批发
上海灏洲置业有限公司	房地产开发	5,000,000.00	房地产开发
深圳市璟翔贸易有限公司	贸易批发	21,000,000.00	贸易批发
厦门禹洲益杰房地产开发有限公司	房地产开发	2,000,000,000.00	房地产开发
金华新城亿佳房地产开发有限公司	房地产开发	160,000,000.00	房地产开发
福州高新区禹博房地产开发有限公司	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发
涡阳县禹翔房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
南安禹洲丰翔房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
深圳市煦腾投资发展有限公司	商业服务	3,000,000.00	商业服务
武汉蓝空房地产开发有限公司	房地产开发	421,060,000.00	房地产开发
新乡捷安置业有限公司	房地产开发	82,000,000.00	房地产开发
上海煦辰房地产开发有限公司	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发
宁波禹鸿房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
合肥禹博房地产开发有限公司	房地产开发	200,000,000.00	房地产开发
合肥溢丰房地产开发有限公司	房地产开发	300,000,000.00	房地产开发
徐州市智丰房地产开发有限公司	房地产开发	16,000,000.00	房地产开发
南京禹茂置业有限公司	房地产开发	140,000,000.00	房地产开发
惠州市三田实业发展有限公司	房地产开发	61,224,450.00	房地产开发
漳州市禹洲益成房地产开发有限公司	房地产开发	80,00,000.00	房地产开发
唐山卓越房地产开发有限公司	房地产开发	60,000,000.00	房地产开发
福州泽翔房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
苏州裕成房地产开发有限公司	房地产开发	1,500,000,000.00	房地产开发
重庆斗十千房地产开发有限公司	房地产开发	182,000,000.00	房地产开发

## 2. 非同一控制下合并取得

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
上海康泰房地产开发有限公司	房地产开发	1,530,000,000.00	房地产开发
苏州舜鸿房地产开发有限公司	房地产开发	2,000,000,000.00	房地产开发
唐山卓越房地产开发有限公司	房地产开发	60,000,000.00	房地产开发
武汉蓝空房地产开发有限公司	房地产开发	421,060,000.00	房地产开发
合肥溢丰房地产开发有限公司	房地产开发	300,000,000.00	房地产开发
上海泽翔房地产开发有限公司	房地产开发	2,315,000,000.00	房地产开发
上海禹洲房地产投资有限公司	房地产开发	100,000,000.00	房地产开发
合肥翔洲房地产开发有限公司	房地产开发	2,500,000,000.00	房地产开发
合肥舜洲置业有限公司	房地产开发	1,200,000,000.00	房地产开发
上海丰洲房地产开发有限公司	房地产开发	7,500,000.00	房地产开发
合肥翔泽房地产开发有限公司	房地产开发	78,000,000.00	房地产开发
福州泽翔房地产开发有限公司	房地产开发	50,000,000.00	房地产开发
苏州裕成房地产开发有限公司	房地产开发	1,500,000,000.00	房地产开发

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实际上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
上海康泰房地产开发有限公司	1,530,000,000.00		100	100
苏州舜鸿房地产开发有限公司	2,000,000,000.00		45.84	51
唐山卓越房地产开发有限公司	60,000,000.00		100	100
武汉蓝空房地产开发有限公司	421,060,000.00		97.63	97.63
合肥溢丰房地产开发有限公司	300,000,000.00		100	100
上海泽翔房地产开发有限公司	2,315,000,000.00		60	60
上海禹洲房地产投资有限公司	100,000,000.00		100	100
合肥翔洲房地产开发有限公司	2,167,000,000.00		74.96	74.96
合肥舜洲置业有限公司	1,200,000,000.00		61	61
上海丰洲房地产开发有限公司	7,500,000.00		100	100
合肥翔泽房地产开发有限公司	78,000,000.00		100	100
福州泽翔房地产开发有限公司	50,000,000.00		66	66
苏州裕成房地产开发有限公司	1,500,000,000.00		65.71	65.71

## (二) 特殊情况说明

## 1. 拥有其半数或半数以下持股比例的子公司，纳入合并财务报表范围的原因说明

法人公司	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	
北京禹茂房地产开发有限公司	45.88	大于 50	章程约定
金华新城亿佳房地产开发有限公司	34.00	大于 50	章程约定
合肥禹博房地产开发有限公司	34.00	大于 50	章程约定
涡阳县禹翔房地产开发有限公司	50.00	大于 50	章程约定
惠州市玖晟实业有限公司	48.95	大于 50	章程约定
深圳市盛鑫广投资发展有限公司	48.95	大于 50	章程约定
南京乾景房地产开发有限公司	38.39	大于 50	章程约定
南京实茂置业有限公司	38.39	大于 50	章程约定
南京舜鸿房地产开发有限公司	47.45	大于 50	章程约定
宁波昀茂置业有限公司	38.39	大于 50	章程约定
厦门翔洲房地产开发有限公司	48.95	大于 50	章程约定
厦门禹洲海景城房地产有限公司	49.00	大于 50	章程约定
厦门禹洲益杰房地产开发有限公司	48.95	大于 50	章程约定
杭州康煜房地产开发有限公司	50.00	大于 50	章程约定
苏州舜鸿房地产开发有限公司	45.84	大于 50	章程约定
中安沃航高科技园区开发有限公司	48.95	大于 50	章程约定
武汉禹明鸿洲房地产开发有限公司	45.84	大于 50	章程约定
武汉禹博房地产开发有限公司	45.84	大于 50	章程约定
漳州市禹洲益成房地产开发有限公司	48.95	大于 50	章程约定
漳州市禹洲益轩房地产开发有限公司	48.72	大于 50	章程约定
开封域合城置业有限公司	41.25	大于 50	章程约定
郑州舜鸿房地产开发有限公司	45.84	大于 50	章程约定
郑州禹博房地产开发有限公司	45.84	大于 50	章程约定
新乡捷安置业有限公司	48.95	大于 50	章程约定
重庆斗十千房地产开发有限公司	47.45	大于 50	章程约定

## 2. 拥有半数以上持股比例但未能对其形成控制的主要公司，未形成控制的原因说明

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例(%)	持股比例与表决权不一致的原因
合肥灏溢房地产开发有限公司	50	不高于 50	章程约定
合肥瑞鋆置业有限公司	51	不高于 50	章程约定

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例(%)	持股比例与表决权不一致的原因
厦门蓝联欣企业管理有限公司	51	不高于 50	章程约定
厦门禹洲酒店投资管理有限公司	80	不高于 50	章程约定
厦门泽溢贸易有限公司	51	不高于 50	章程约定
天津轩溢房地产开发有限公司	60	不高于 50	章程约定
厦门中蓉房地产开发有限公司	51	不高于 50	章程约定

(三) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	变动原因
深圳市璟嘉投资发展有限公司	100	100	新设立
厦门璟隆轩贸易有限公司	100	100	新设立
合肥贤嘉房地产开发有限公司	100	100	新设立
天津禹洲沃港置业有限公司	100	100	新设立
天津禹洲沃禹置业有限公司	100	100	新设立
天津禹洲弘成置业有限公司	100	100	新设立
天津禹洲舜乾置业有限公司	100	100	新设立
深圳市中琛投资发展有限公司	100	100	新设立
深圳市贤嘉投资发展有限公司	100	100	新设立

(2) 因其他原因而增加重要子公司的情况说明

子公司全称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	变动原因
福州市禹翔房地产有限公司	58.55	61	控制权转移
安徽舜鸿房地产开发有限公司	50	51	控制权转移
合肥禹博房地产开发有限公司	34	51	控制权转移
南京禹茂置业有限公司	48.95	51	控制权转移
南京实茂置业有限公司	38.39	51	控制权转移
上海煦辰房地产开发有限公司	38.39	51	控制权转移

## 2. 本期不再纳入合并财务报表范围的主要子公司

## (1) 出售股权而减少子公司的情况说明

公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
惠州市华商乐园实业有限公司	33,500,000.00	67	转让	2021/7/6	工商登记变更
北京尧洲置业有限公司	20,000,000.00	100	转让	2021/3/16	工商登记变更

## (2) 因其他原因减少主要子公司的情况说明

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	变动原因
成都舜乾房地产开发有限公司	成都	成都	房地产	注销

## (四) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

## 1. 本期新纳入合并范围的子公司

子公司全称	期末净资产	本期净利润
深圳市璟嘉投资发展有限公司	-166.45	-166.45
厦门璟隆轩贸易有限公司	-722.72	-722.72
合肥贤嘉房地产开发有限公司	0.00	0.00
天津禹洲沃港置业有限公司	-787.00	-787.00
天津禹洲沃禹置业有限公司	-787.00	-787.00
天津禹洲弘成置业有限公司	-787.00	-787.00
天津禹洲舜乾置业有限公司	-787.00	-787.00
深圳市中琛投资发展有限公司	-670.61	-670.61
深圳市贤嘉投资发展有限公司	-2,130.11	-2,130.11

## 2. 本期不再纳入合并范围的主要子公司

公司名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
惠州市华商乐园实业有限公司	47,686,356.23	4,239.39
北京尧洲置业有限公司	20,154,842.17	

## (五) 重要的非全资子公司、合营企业和联营企业的主要财务信息

被投资单位	期末总资产	期末负债	期末净资产
福州世茂弘奇置业有限责任公司	662,400,615.65	510,924,634.68	151,475,980.97
青岛乾景房地产开发有限公司	1,144,942,350.30	940,259,588.69	204,682,761.61
唐山高屋房地产开发有限公司	4,723,095,104.69	4,730,411,518.90	-7,316,414.21
重庆通融实业有限公司	2,798,550,353.07	279,317,625.92	2,519,232,727.15
合肥昌恩房地产开发有限公司	984,551,410.73	341,519,915.08	643,031,495.65
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	779,879,705.87	209,840,751.85	570,038,954.02
厦门市滨溪置业有限公司	343,845,515.99	374,503,168.77	-30,657,652.78
合肥瑞鋆置业有限公司	404,549,867.11	158,310,600.96	246,239,266.15
安徽璟德房地产开发有限公司	483,498,461.40	483,618,830.56	-120,369.16

被投资单位	期末总资产	期末负债	期末净资产
中山禹鸿房地产开发有限公司	3,080,768,384.56	2,234,652,323.03	846,116,061.53
南京溪茂置业有限公司	1,036,225,124.92	994,125,525.54	42,099,599.38
扬州集智房地产有限公司	1,108,679,684.80	1,187,135,261.95	-78,455,577.15
无锡丰翔房地产开发有限公司	3,962,414,447.40	4,000,010,412.08	-37,595,964.68
南京博洲房地产开发有限公司	2,505,548,755.99	149,096,548.43	2,356,452,207.56
无锡兴鸿益置业有限公司	2,067,157,278.60	2,077,970,343.05	-10,813,064.45
佛山市杭丰德信置业有限公司	411,556,386.43	374,081,368.34	37,475,018.09
苏州润腾房地产有限公司	2,962,139,119.38	2,139,525,944.03	822,613,175.35
常州光裕房地产开发有限公司	3,643,078,245.82	2,805,899,962.12	837,178,283.70
厦门中蓉房地产开发有限公司	770,818,254.78	794,488,418.29	-23,670,163.51
绍兴禹鸿房地产开发有限公司	1,261,915,707.94	70,263,296.92	1,191,652,411.02
深圳市深业明宏地产开发有限公司	2,061,188,018.46	1,989,419,992.29	71,768,026.17
荥阳市雅恒置业有限公司	263,444,628.60	239,655,215.52	23,789,413.08
合肥瑞远置业有限公司	3,300,629,561.73	2,384,025,061.40	916,604,500.33
南京嘉阳房地产开发有限公司	382,603,161.55	195,551,666.74	187,051,494.81
扬州市美赞房地产发展有限公司	5,984,265,598.56	3,332,291,943.95	2,651,973,654.61
武汉致盛集团有限公司	217,087,030.71	47,461,122.31	169,625,908.40
天津博尚万逸房地产开发有限公司	1,862,195,963.94	1,862,152,600.00	43,363.94
天津佳意房地产开发有限公司	1,428,672,808.82	317,919,639.80	1,110,753,169.02
苏州禹鸿远盈置业有限公司	434,307,999.69	393,668,558.83	40,639,440.86
苏州劲商房地产开发有限公司	2,825,808,368.69	316,869,289.08	2,508,939,079.61
苏州湖悦房地产开发有限公司	1,235,515,625.71	730,053,399.99	505,462,225.72
苏州湖玺房地产开发有限公司	1,194,971,600.35	695,567,131.15	499,404,469.20
苏州中锐禹华置业有限公司	1,275,184,751.22	1,264,982,431.94	10,202,319.28
天津轩溢房地产开发有限公司	960,000,134.18	955,886,595.65	4,113,538.53
郑州舜泽房地产开发有限公司	1,421,997.75	2,406,939.67	-984,941.92
苏州新禹溪建设发展有限公司	3,324,898,087.56	3,380,383,767.82	-55,485,680.26

(续上表)

被投资单位	基本营业收入总额	本期净利润
福州世茂弘奇置业有限责任公司	831,226,592.21	136,143,683.80
青岛乾景房地产开发有限公司	1,295.92	-13,566,294.46
唐山高屋房地产开发有限公司	27,567.96	-5,136,505.71
重庆通融实业有限公司	342,688,040.37	29,269,240.20
合肥昌恩房地产开发有限公司	46,940,867.89	121,928,785.60
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	898,799,056.85	48,145,148.40
厦门市滨溪置业有限公司		-10,844,538.50
合肥瑞鋆置业有限公司	31,112,450.18	-8,972,497.65
安徽璟德房地产开发有限公司		-3,508,696.18

被投资单位	基本营业收入总额	本期净利润
中山禹鸿房地产开发有限公司	1,747,776,824.47	381,122,331.57
南京溪茂置业有限公司	5,404,818.45	-31,715,845.04
扬州集智房地产有限公司	33,049.23	-28,455,657.68
无锡丰翔房地产开发有限公司		-47,371,189.27
南京博洲房地产开发有限公司	7,895,580.55	78,814,862.24
无锡兴鸿益置业有限公司		-46,932,992.67
佛山市杭丰德信置业有限公司		-8,115,278.20
苏州润腾房地产有限公司	832,929,520.29	-45,767,525.08
常州光裕房地产开发有限公司		-15,818,365.51
厦门中蓉房地产开发有限公司		-31,613,896.52
绍兴禹鸿房地产开发有限公司		-7,094,033.08
深圳市深业明宏地产开发有限公司		-12,741,283.52
荥阳市雅恒置业有限公司		-766,121.86
合肥瑞远置业有限公司		-25,474,798.01
南京嘉阳房地产开发有限公司	887,031,933.07	32,433,119.59
扬州市美赞房地产发展有限公司		-24,972,881.27
武汉致盛集团有限公司	49,631,645.13	-3,693,145.64
天津博尚万逸房地产开发有限公司		-283.16
天津佳意房地产开发有限公司	2,455,175,914.02	245,785,804.75
苏州禹鸿远盈置业有限公司	215,209,483.04	6,167,610.41
苏州劲商房地产开发有限公司	1,593,376,358.32	93,910,401.31
苏州湖悦房地产开发有限公司	2,455,175,914.02	-4,578,451.78
苏州湖玺房地产开发有限公司	427,326,514.36	-631,025.65
苏州中锐禹华置业有限公司	215,209,483.04	-48,092,250.65
天津轩溢房地产开发有限公司		-350,012.67
郑州舜泽房地产开发有限公司		-990,199.80
苏州新禹溪建设发展有限公司	1,002,978,628.42	-17,135,955.32

## 六、合并财务报表项目注释

### (一) 合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	上年年末数
库存现金	192,697.98	187,497.98
银行存款	10,014,012,331.47	13,303,080,830.58
其他货币资金	2,984,707,245.33	1,631,712,724.13

项目	期末数	上年年末数
合计	12,998,912,274.78	14,934,981,052.69

## (2) 抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项的说明

银行存款期末余额中预售监管资金 4,572,777,699.20 元，定期存款 1,820,000,000.00 元。其他货币资金期末余额中保证金及其他受限金额 188,580,130.90 元，定期存款金额 1,523,400,000 元，专门户（用于还款）金额 1,272,727,114.43 元。

## 2. 交易性金融资产

项目	期末数	上年年末数
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	59,000,000.00	81,000,000.00
其中：债务工具投资	59,000,000.00	81,000,000.00
合计	59,000,000.00	81,000,000.00

## 3. 应收账款

## (1) 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备	148,945,103.45	100.00	4,468,353.10	3.00	144,476,750.35
合计	148,945,103.45	100.00	4,468,353.10	3.00	144,476,750.35

(续上表)

种类	上年年末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	1,974,503.90	2.79			1,974,503.90
按组合计提坏账准备	68,852,100.29	97.21	4,936,992.38	7.17	63,915,107.91
合计	70,826,604.19	100.00	4,936,992.38	6.97	65,889,611.81

## (2) 采用账龄组合计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)

1年以内	148,945,103.45	4,468,353.10	3.00
小计	148,945,103.45	4,468,353.10	3.00

## 4、预付款项

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	464,143,252.66	72.95		464,143,252.66
1-2 年	133,581,012.53	21.00		133,581,012.53
2-3 年	14,621,465.18	2.30		14,621,465.18
3 年以上	23,844,787.27	3.75		23,844,787.27
合 计	636,190,517.64	100.00		636,190,517.64

(续上表)

账 龄	上年年末数			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
1 年以内	158,034,742.13	77.69		158,034,742.13
1-2 年	19,608,160.52	9.64		19,608,160.52
2-3 年	23,235,783.92	11.42		23,235,783.92
3 年以上	2,533,662.31	1.25		2,533,662.31
合 计	203,412,348.88	100.00		203,412,348.88

## 5. 其他应收款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	上年年末数
应收股利	89,698,870.91	379,466,768.93
其他应收款	29,851,491,537.85	29,745,775,761.76
合 计	29,941,190,408.76	30,125,242,530.69

## (2) 应收股利

项 目	期末数	上年年末数
禹洲置业（合肥）东城有限公司	89,698,870.91	281,466,768.93

项目	期末数	上年年末数
南京弘灏房地产开发有限公司		98,000,000.00
小计	89,698,870.91	379,466,768.93

## (3) 其他应收款

## 1) 明细情况

## ① 类别明细情况

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	53,919,849.90	0.18	53,919,849.90	100.00	
按组合计提坏账准备	29,911,439,048.89	99.82	59,947,511.04	0.20	29,851,491,537.85
合计	29,965,358,898.79	100.00	113,867,360.94	0.38	29,851,491,537.85

## ② 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
志高实业（龙岩）有限公司	53,919,849.90	53,919,849.90	100.00	法院列为失信人
小计	53,919,849.90	53,919,849.90	100.00	

## ③ 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收押金和保证金组合	667,211,881.05	1,334,423.76	0.20
应收代垫款组合	22,952,008.58	45,904.02	0.20
其他款组合	29,221,275,159.26	58,567,183.26	0.20
小计	29,911,439,048.89	59,947,511.04	0.20

## 2) 坏账准备变动情况

项 目	第一阶段	第二阶段	第三阶段	小 计	
	未来 12 个月	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)		
	预期信用损失				
期初数	59,610,773.07		53,919,849.90	113,530,622.97	
本期计提	29,078,075.57			29,078,075.57	
本期转回	28,741,337.60			28,741,337.60	
期末数	59,947,511.04		53,919,849.90	113,867,360.94	

## 6. 存货

## (1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	45,778,171,375.05	377,214,822.29	45,400,956,552.76
开发产品	10,779,035,465.56	349,528,709.83	10,429,506,755.73
合 计	56,557,206,840.61	726,743,532.12	55,830,463,308.49

(续上表)

项 目	上年年末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	45,272,329,697.91	43,809,600.00	45,228,520,097.91
开发产品	8,668,667,180.12	373,947,612.69	8,294,719,567.43
库存商品	48,220,183.50		48,220,183.50
合 计	53,989,217,061.53	417,757,212.69	53,571,459,848.84

## (2) 开发成本账面价值明细

项 目	开发成本期末数	上年年末数
禹洲商业广场	2,780,877,143.99	4,215,614,974.96
萧山 1703 泊朗廷		4,025,151,015.46
武汉经开 23R2 项目	3,231,125,438.11	3,025,953,621.08
水漾花园	1,887,430,235.83	2,974,083,778.62
雍锦府		2,436,223,483.17
佛山勒流项目	140,590,951.83	2,339,577,639.51
虹桥金茂悦	576,905,395.03	2,321,159,528.85
禹洲北京通州 68 项目	2,386,825,814.88	2,137,952,614.22
禹洲雍江府	68,953,227.75	1,709,560,887.82
北碚 0104 雍锦府	1,995,909,433.98	1,651,563,130.53

项 目	开发成本期末数	上年年末数
禹洲 F 嘉誉瀠湖	880,010,379.02	1,646,878,467.96
重庆. 高新 1003 项目	1,816,858,601.95	1,507,286,469.31
春江郦城三期	1,554,085,981.04	1,404,242,826.45
禹洲锦苑	1,515,114,850.11	1,312,787,706.30
宁波北仑 210J 项目	1,301,939,174.20	1,057,971,234.43
城上城	1,195,572,356.42	1,021,080,811.91
嘉誉东方	1,140,683,717.77	985,034,239.32
黄岛 3052 朗廷湾	1,018,702,654.12	965,813,950.80
开封嘉誉府	1,078,903,545.50	896,043,338.51
三水 0186 朗悦	801,640,877.58	664,892,063.88
海西明月府	33,148,533.30	590,959,378.51
禹洲新乡捷安龙湾国际住宅小区	851,975,481.08	577,181,821.09
南庄 0004 曦悦	622,628,042.34	566,820,316.53
翔安区 2013XP05 地块	581,594,942.38	559,898,776.97
荥阳 1603 嘉誉风华	551,878,541.78	540,643,939.53
禹洲溪山墅	25,446,359.92	528,315,675.75
徐州鹭湖朗廷	90,204,546.27	477,712,829.94
山水大观三期	115,480,362.64	446,406,558.20
林海天城	585,643,562.24	419,965,784.73
石家庄新华 9040 嘉誉山	421,467,549.40	374,501,939.20
禹洲城市广场	274,980,558.89	921,580,664.22
惠州东润朗悦花园	274,883,172.50	256,371,045.86
邛崃西街 23 亩	276,300,503.42	235,851,163.82
苏地 2020-WG-70 号地块		163,598,982.53
唐山路北 6A01 凤凰玺	154,156,438.25	131,890,694.38
仲恺生宏	480,813,417.52	66,666,666.64
唐山丰南 E 禹洲樾湖		42,550,988.25
丰南区恒益湖岸龙城 D 区		28,731,088.67
禹融府项目	1,591,809,455.47	
江宁 G66 上东逸境	1,003,505,588.83	
涡阳 92 状元府	22,525,015.34	
包河 s1901 (雍荣府) /雍容雅苑	1,320,527,622.95	
天津静海团泊御湖郡/湖岸栖庭	167,440,894.50	
奉贤 3804 项目	1,226,059,721.26	
滨湖 BH2019-05 (蘭园) /湖滨兰园	4,492,566,552.44	
奉贤区南桥镇 29-02 地块 (酩悦都会/铂悦华庭)	791,627,514.10	
合肥公司新站区 XZ202005 地块嘉誉尚里	1,094,178,212.52	
奉贤雍锦府	2,977,984,184.31	
小 计	45,400,956,552.76	45,228,520,097.91

(3) 开发产品账面价值明细

项 目	期末数	上年年末数
雍禧澜湾	662,664,734.28	1,177,244,390.49
禹洲中央城二期	735,878,152.69	880,732,260.62
东滩雍禧	602,827,325.91	859,141,044.43
金华浦江盛昱学府	37,828,881.14	635,856,797.06
嘉誉水岸雅苑	258,069,397.52	558,768,558.17
禹洲中央城一期	206,200,000.00	435,668,346.98
嘉荟雅苑	263,000,000.00	376,582,543.26
禹洲金辉中央花园	142,137,009.96	334,972,783.93
卢卡小镇	210,923,438.05	235,157,469.95
嘉誉风华		219,988,083.90
禹洲尊海	313,390,163.56	215,566,634.57
嘉定老城里	165,178,390.38	192,584,430.94
禹洲朗廷湾		187,589,441.48
禹洲名邦·状元府		179,059,451.56
雍贤府	120,792,550.64	163,278,615.57
禹洲城市广场	647,606,118.84	502,903,046.90
静海禹洲尊府-尊府 85、86 地块		143,941,913.29
禹洲平湖秋月		136,426,266.92
丰南区恒益湖岸龙城 D 区		120,755,200.66
中央海岸	73,851,456.97	104,694,249.70
肥西 1314 天玺	50,774,410.14	86,411,021.63
新罗城上城	59,393,421.65	69,231,438.57
湿地溯源	62,882,027.66	65,452,088.26
剑桥学苑	38,513,903.83	54,132,871.78
胜太路项目	32,370,744.01	51,375,920.49
江宁 G59 时光印象		33,335,583.97
嘉定 1601 丁香里	27,999,552.59	27,999,552.59
禹洲海沧澜山墅		27,643,023.37
南汇禹洲商业广场	25,691,145.20	25,971,512.80
浦东书院禹洲城市广场	360,249,034.47	23,966,919.31
浦东金桥国际大厦三期		6,978,035.20
金桥国际四期		18,972,063.92
浦东金桥国际大厦一期		10,847,566.28
春江郦城		126,472,352.37
雨花台 G53 映月溪山	3,441,786.40	4,843,086.51
东升花园	316,597.70	175,000.00
山水大观三期	113,489,810.34	
浦东金桥国际大厦-五期	18,972,063.92	
南安 1718 嘉誉风华	27,096,384.95	
高新 1801 朗廷湾	54,703,948.22	

项 目	期末数	上年年末数
春江郦城三期	28,515,160.82	
浦东金桥国际大厦	6,978,035.20	
其他尾盘项目	13,000,765.96	
涡阳 92 状元府	478,693,018.71	
禹洲 F 嘉誉灞湖	89,688,610.50	
平湖秋月/湖月公馆	42,757,152.23	
南京江宁 G59/弘阳禹洲时光印象	29,988,468.19	
禹洲溪山墅	335,369,376.88	
佛山勒流项目	2,081,463,783.57	
嘉誉东方	333,819.44	
禹茂高淳逸墅 G0405、G06	1,051,616,165.31	
常州天宁 0801 项目	37,155,963.36	
禹洲雍江府	917,703,984.54	
小 计	10,429,506,755.73	8,294,719,567.43

## (4) 存货跌价准备

项 目	上年年末数	本期增加	本期减少		期末数
			转 回	转 销	
开发成本	43,809,600.00	333,405,222.29			377,214,822.29
开发产品	373,947,612.69	43,604,638.70		68,023,541.56	349,528,709.83
小 计	417,757,212.69	377,009,860.99		68,023,541.56	726,743,532.12

## 7. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
进项税额	674,416,061.39		674,416,061.39
预交税费	1,844,205,579.92		1,844,205,579.92
合 计	2,518,621,641.31		2,518,621,641.31

(续上表)

项 目	上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
进项税额	231,415,229.99		231,415,229.99
预交税费	1,042,760,543.07		1,042,760,543.07
合 计	1,274,175,773.06		1,274,175,773.06

## 8. 长期股权投资

被投资单位	上年年末数	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
天津联禹置业有限公司	206,528,081.47			9,554,237.27
合肥泽翔房地产开发有限公司	106,241,049.16			-1,056,507.88
苏州腾宇房地产开发有限公司	20,317,501.77			-16,520,039.54
厦门禹洲酒店投资管理有限公司	266,030,755.09			-28,588,562.95
上海府茂置业有限公司	464,068,942.04	392,000,000.00		115,263,410.70
佛山市杭丰德信置业有限公司	22,358,310.23			-3,976,486.32
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	21,767,307.91			-119,605.51
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	82,617,680.05			55,655,367.22
厦门中蓉房地产开发有限公司	4,051,303.83			-15,475,002.35
天津禹洲裕成房地产开发有限公司	5,358,176.00			-24,487.51
合肥瑞远置业有限公司	393,801,446.64			-10,189,919.20
苏州润腾房地产有限公司	428,358,542.18			-22,883,762.54
天津禹洲润成置业有限公司	166,197,638.95			-10,945,757.05
重庆通融实业有限公司	385,303,702.78			14,341,927.70
合肥瑞鋆置业有限公司	130,208,776.06			-4,577,768.30
厦门蓝联欣企业管理有限公司	11,949,272.94			47,551.20
合肥金玖房地产开发有限公司		80,000,000.00		108,274,323.22
合肥灏溢房地产开发有限公司	12,590.35			-835,306.67
天津轩溢房地产开发有限公司	10,844,441.17			-210,007.60
唐山高屋房地产开发有限公司	30,252,181.79			-2,514,319.55
苏州劲商房地产开发有限公司	796,959,463.84			27,853,825.03
武汉致盛集团有限公司	67,695,619.85			-332,013.79
扬州市美嘉房地产发展有限公司	108,430,215.31			-6,198,591.24
荥阳市雅恒置业有限公司	10,303,030.00			-119,361.79
南京博洲房地产开发有限公司	230,371,083.39			7,881,486.22
扬州集智房地产有限公司	103,550,841.91			-11,382,263.07
天津佳意房地产开发有限公司	285,439,230.22			81,109,315.57
天津博尚万逸房地产开发有限公司	649,804,670.45			-2,839,670.98
舟山荣都置业有限公司	290,327,709.14			-1,459,311.71
南京溪茂置业有限公司	7,355,928.85			-9,115,133.86
南京嘉阳房地产开发有限公司	30,923,675.04			6,227,158.96
南京雍祥房地产开发有限公司				-10,636,916.30

被投资单位	上年年末数	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
南京溪茂置业有限公司	7,355,928.85			
福州世茂弘奇置业有限责任公司	5,366,304.03			45,730,663.37
南京弘灏房地产开发有限公司	83,221,834.27			-2,637,555.08
深圳市深业明宏地产开发有限公司	279,825,895.01	97,285,819.34		-4,459,449.23
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	119,213,985.92			11,217,819.58
中山禹鸿房地产开发有限公司	34,336,513.42	107,766,285.25		77,368,824.61
厦门市滨溪置业有限公司	26,461,672.29			-3,578,697.71
合肥昌恩房地产开发有限公司	171,963,894.32			40,236,499.24
厦门市万科马銮湾置业有限公司	65,447,834.27			
安徽璟德房地产开发有限公司	5,847,081.76			-1,726,223.64
杭州禹泰贸易有限公司	837,617,591.93			-23,167,151.73
杭州舜泽企业管理有限公司	94,368.55			-33.51
苏州新禹溪建设发展有限公司				-8,396,618.11
扬州市美赞房地产发展有限公司	803,041,963.44			-7,484,372.52
福州市禹翔房地产有限公司	10,275,201.89			1,882,353.62
宁波昀茂置业有限公司	802,499.90			-6,025,397.27
扬州金狮房产有限公司	262,875,308.52			
上海灏溢房地产开发有限公司	124,261,832.67			
青岛乾景房地产开发有限公司	9,115,469.27			-1,356,629.45
合肥禹博房地产开发有限公司	40,503,261.45			-8,532,585.59
杭州康煜房地产开发有限公司	20,076,500.78			462,305.04
杭州舜祥泽企业管理有限公司	3,486,812.37			
安徽舜鸿房地产开发有限公司	157,647,943.01			-63,483.83
苏州丰翔房地产开发有限公司	172,111.85	200,000,000.00		147,617.23
常州光裕房地产开发有限公司		221,530,000.00		-4,098,538.50
苏州湖悦房地产开发有限公司		153,000,000.00		-1,373,535.53
苏州湖玺房地产开发有限公司		100,000,000.00		-126,205.13
福州世茂瑞盈置业有限公司		19,723,580.00		-121,601.07
苏州中锐禹华置业有限公司		6,000,000.00		-8,521,946.82
无锡兴鸿益置业有限公司		20,000,000.00		-23,685,594.64
浙江舜鸿房地产开发有限公司		86,951,149.33		-28,843,213.80
厦门禹联泰房地产开发有限公司				-4,443,726.31
无锡丰翔房地产开发有限公司		10,025,000.00		722,470.00
苏州禹鸿远盈置业有限公司				1,108,319.59
厦门泽溢贸易有限公司				-16,673,309.13

被投资单位	上年年末数	本期增减变动		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益
苏州里嘉房地产开发有限公司				19,168,795.67
杭州盛锋商务信息咨询有限公司				-319.16
南京禹茂置业有限公司				-3,341,325.84
郑州舜泽房地产开发有限公司				-317,656.10
厦门港谊置业有限公司		931,000,000.00		15,184,925.60
绍兴禹鸿房地产开发有限公司		500,000,000.00		-2,882,305.64
合 计	8,406,440,978.18	2,925,281,833.92		317,580,925.59

(续上表)

被投资单位	本期增减变动					期末数
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
天津联禹置业有限公司						216,082,318.74
合肥泽翔房地产开发有限公司				-105,184,541.28		
苏州腾宇房地产开发有限公司				-3,797,462.23		
厦门禹洲酒店投资管理有限公司				-111,399,438.33		126,042,753.81
上海府茂置业有限公司						971,332,352.74
佛山市杭丰德信置业有限公司						18,381,823.91
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司						21,647,702.40
深圳市金地远佳投资咨询有限公司						138,273,047.27
厦门中蓉房地产开发有限公司				11,423,698.52		
天津禹洲裕成房地产开发有限公司						5,333,688.49
合肥瑞远置业有限公司						383,611,527.44
苏州润腾房地产有限公司						405,474,779.64

被投资单位	本期增减变动					减值准备期末余额	期末数
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
天津禹洲润成置业有限公司							155,251,881.90
重庆通融实业有限公司							399,645,630.48
合肥瑞鋆置业有限公司							125,631,007.76
厦门蓝联欣企业管理有限公司							11,996,824.14
合肥金玖房地产开发有限公司							188,274,323.22
合肥灏溢房地产开发有限公司					822,716.32		
天津轩溢房地产开发有限公司							10,634,433.57
唐山高屋房地产开发有限公司							27,737,862.24
苏州劲商房地产开发有限公司							824,813,288.87
武汉致盛集团有限公司							67,363,606.06
扬州市美嘉房地产发展有限公司							102,231,624.07
荥阳市雅恒置业有限公司							10,183,668.21
南京博洲房地产开发有限公司							238,252,569.61
扬州集智房地产有限公司							92,168,578.84
天津佳意房地产开发有限公司							366,548,545.79
天津博尚万逸房地产开发有限公司							646,964,999.47
舟山荣都置业有限公司							288,868,397.43
南京溪茂置业有限公司					1,759,205.01		0.00

被投资单位	本期增减变动					减值准备期末余额	期末数
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京嘉阳房地产开发有限公司							37,150,834.00
南京雍祥房地产开发有限公司					10,636,916.30		
南京溪茂置业有限公司					-7,355,928.85		
福州世茂弘奇置业有限责任公司							51,096,967.40
南京弘灏房地产开发有限公司							80,584,279.19
深圳市深业明宏地产开发有限公司							372,652,265.12
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司							130,431,805.50
中山禹鸿房地产开发有限公司					8,442,829.82		227,914,453.10
厦门市滨溪置业有限公司							22,882,974.58
合肥昌恩房地产开发有限公司							212,200,393.56
厦门市万科马銮湾置业有限公司							65,447,834.27
安徽璟德房地产开发有限公司							4,120,858.12
杭州禹泰贸易有限公司							814,450,440.20
杭州舜泽企业管理有限公司							94,335.04
苏州新禹溪建设发展有限公司					8,396,618.11		
扬州市美赞房地产发展有限公司							795,557,590.92
福州市禹翔房地产有限公司					-12,157,555.51		
宁波昀茂置业有限公司					5,222,897.37		

被投资单位	本期增减变动					减值准备期末余额	期末数
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
扬州金狮房产有限公司					-262,875,308.52		
上海灏溢房地产开发有限公司					-124,261,832.67		
青岛乾景房地产开发有限公司							7,758,839.82
合肥禹博房地产开发有限公司					-31,970,675.86		
杭州康煜房地产开发有限公司					-20,538,805.82		
杭州舜祥泽企业管理有限公司					-3,486,812.37		
安徽舜鸿房地产开发有限公司					-157,584,459.18		
苏州丰翔房地产开发有限公司					-200,319,729.08		
常州光裕房地产开发有限公司					-518,568.19		216,912,893.31
苏州湖悦房地产开发有限公司	12,234.75				-960,031.48		150,678,667.74
苏州湖玺房地产开发有限公司					-38,194.83		99,835,600.04
福州世茂瑞盈置业有限公司							19,601,978.93
苏州中锐禹华置业有限公司					2,521,946.82		
无锡兴鸿益置业有限公司					3,685,594.64		
浙江舜鸿房地产开发有限公司							58,107,935.53
厦门禹联泰房地产开发有限公司					4,443,726.31		
无锡丰翔房地产开发有限公司							10,747,470.00
苏州禹鸿远盈置业有限公司					5,482,690.86		6,591,010.45

被投资单位	本期增减变动					减值准备期末余额	期末数
	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门泽溢贸易有限公司					16,673,309.13		
苏州里嘉房地产开发有限公司					-19,168,795.67		
杭州盛峰商务信息咨询有限公司					319.16		
南京禹茂置业有限公司					3,341,325.84		
郑州舜泽房地产开发有限公司					317,656.10		
厦门港谊置业有限公司						946,184,925.60	
绍兴禹鸿房地产开发有限公司						497,117,694.36	
	12,234.75				-978,446,689.56		10,670,869,282.88

### 9. 其他权益工具投资

项目	期末数	上年年末数
南京裕宁置业有限公司	5,100,000.00	5,100,000.00
厦门农商银行营业部	13,046,907.56	13,046,907.56
厦门海天房地产开发有限公司	2,730,092.40	2,730,092.40
合肥庐东房地产开发有限责任公司	4,086,016.38	4,086,016.38
中铁科建（厦门）有限公司	894,121.81	900,000.00
小计	25,857,138.15	25,863,016.34

### 10. 其他非流动金融资产

项目	期末数	上年年末数
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		59,000,000.00
其中：债务工具投资		59,000,000.00
合计		59,000,000.00

## 11. 投资性房地产

项目	房屋及建筑物	土地使用权	在建工程	合计
期初数	5,838,702,984.99			5,838,702,984.99
本期变动				
加：存货\固定资产\在建工程转入	25,205,407.48			25,205,407.48
减：处置				
其他转出	336,282,115.16			336,282,115.16
公允价值变动	676,453,722.69			676,453,722.69
期末数	6,204,080,000.00			6,204,080,000.00

## 12. 固定资产

## 账面原值

项目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	164,056,746.29		478,187.55	163,578,558.74
运输工具	41,901,631.24		737,097.29	41,164,533.95
办公设备	49,915,668.79	281,040.48		50,196,709.27
合计	255,874,046.32	281,040.48	1,215,284.84	254,939,801.96

## 累计折旧

项目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	10,560,003.26	2,256,012.84		12,816,016.10
运输工具	31,553,728.69	514,246.65		32,067,975.34
办公设备	36,884,577.35	877,988.73		37,762,566.08
合计	78,998,309.30	3,648,248.22		82,646,557.52

## 账面价值

项目	上年年末数	期末数
房屋及建筑物	153,496,743.03	150,762,542.64
运输工具	10,347,902.55	9,096,558.61
办公设备	13,031,091.44	12,434,143.19
合计	176,875,737.02	172,293,244.44

## 13. 无形资产

## 账面原值

项目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
计算机软件	11,473,468.99	459,259.99		11,932,728.98
合计	11,473,468.99	459,259.99		11,932,728.98

## 累计摊销

项目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
计算机软件	9,636,288.54	652,427.95		10,288,716.49
合计	9,636,288.54	652,427.95		10,288,716.49

## 账面价值

项目	上年年末数	期末数
计算机软件	1,837,180.45	1,644,012.49
合计	1,837,180.45	1,644,012.49

## 14. 商誉

被投资单位	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
惠州市华商乐园实业有限公司			

(续上表)

被投资单位	上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
惠州市华商乐园实业有限公司	1,400,968.07		1,400,968.07
合计	1,400,968.07		1,400,968.07

## 15. 长期待摊费用

项目	期末数	上年年末数
经营租入固定资产改良支出	2,839,389.38	4,974,940.39
合计	2,839,389.38	4,974,940.39

## 16. 递延所得税资产

## (1) 明细情况

项目	期末数	上年年末数
可抵扣亏损	291,996,010.03	348,330,287.27
已计提未缴交的土地增值税	181,234,340.51	123,157,516.08
预收房款预计毛利	581,698,069.41	788,007,475.73
资产减值准备	321,164,591.28	87,363,749.18
信用减值准备	37,234,534.13	25,746,332.65
广告宣传费	20,557,868.00	21,639,861.05

项目	期末数	上年年末数
合计	1,433,885,413.36	1,394,245,221.96

## (2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项目	暂时性差异金额
可抵扣亏损	1,167,984,040.12
已计提未缴交的土地增值税	724,937,362.04
预收房款预计毛利	2,326,792,277.64
资产减值准备	1,284,658,365.10
信用减值准备	148,938,136.52
广告宣传费	82,231,471.99
小计	5,735,541,653.41

## 17. 其他非流动资产

项目	期末数		上年年末数	
	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付投资款		17,200,000.00		17,200,000.00
合计		17,200,000.00		17,200,000.00

## 18. 短期借款

借款条件	期末数	上年年末数
抵押借款		680,000,000.00
合计		680,000,000.00

## 19. 应付票据

种类	期末数	上年年末数
商业承兑汇票		479,984.40
合计		479,984.40

## 20. 应付账款

项目	期末数	上年年末数
应付工程款	4,889,689,069.49	4,522,435,900.57
应付货款	154,265,522.97	68,753,655.52
其他	134,975,099.64	219,314,950.17
合计	5,178,929,692.10	4,810,504,506.26

## 21. 预收款项

项目	期末数	上年年末数
预收售房款		21,045,494,940.82
预收租金	37,625,840.18	16,643,032.70
预收物业管理费		16,239.00

项目	期末数	上年年末数
其他		48,531.32
合计	37,625,840.18	21,062,202,743.84

## 22. 合同负债

项目	期末数	上年年末数
预收售房款	30,503,144,962.08	
合计	30,503,144,962.08	

## 23. 应付职工薪酬

## (1) 明细情况

项目	期末数	上年年末数
短期薪酬	82,889,493.07	89,538,733.62
离职后福利—设定提存计划	2,373,837.43	
合计	85,263,330.50	89,538,733.62

## (2) 短期薪酬明细情况

项目	期末数	上年年末数
工资、奖金、津贴和补贴	77,790,298.00	83,563,525.71
职工福利费	68,506.85	168,679.71
社会保险费	2,735,466.10	3,144,973.81
住房公积金	2,184,996.49	2,649,302.67
工会经费和职工教育经费	110,225.63	12,251.72
小计	82,889,493.07	89,538,733.62

## (3) 设定提存计划明细情况

项目	期末数	上年年末数
基本养老保险	2,260,343.17	
失业保险费	113,494.27	
小计	2,373,837.44	

## 24. 应交税费

项目	期末数	上年年末数
增值税	1,305,737,263.91	1,001,016,652.35
企业所得税	1,389,430,328.85	1,056,585,558.59
代扣代缴个人所得税	5,817,252.03	3,783,382.97
城市维护建设税	55,503,743.48	31,711,438.79
土地增值税	823,248,032.81	668,051,574.81

项 目	期末数	上年年末数
房产税	5,902,782.82	3,622,457.08
土地使用税	875,534.84	533,463.90
教育费附加	19,212,858.64	10,558,268.05
地方教育附加	13,923,795.75	9,204,108.54
印花税	1,195,334.96	647,237.42
水利基金	2,285,027.79	1,313,912.22
其他税种	131,684,555.31	3,308,046.11
合 计	3,754,816,511.19	2,790,336,100.83

## 25. 其他应付款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	上年年末数
应付股利	493,280,000.00	618,280,000.00
其他应付款	31,521,915,703.71	36,929,600,174.87
合 计	32,015,195,703.71	37,547,880,174.87

## (2) 应付股利

单位名称	期末数	上年年末数
上海轶伟投资管理有限公司	490,000,000.00	490,000,000.00
南京弘阳业茂房地产开发有限公司		125,000,000.00
吴木荣	3,280,000.00	3,280,000.00
小 计	493,280,000.00	618,280,000.00

## (3) 其他应付款

项 目	期末数	上年年末数
押金、定金及保证金	99,021,347.57	474,212,259.12
代收代付款	35,864,211.92	47,467,607.78
契税及房屋登记费	48,025,045.05	25,091,732.62
公共维修基金		35,520,725.26
其他往来款	31,339,005,099.17	34,628,936,595.16
股权转让款		335,098,980.00
其他		1,383,272,274.93
合 计	31,521,915,703.71	36,929,600,174.87

## 26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	上年年末数
一年内到期的长期借款	2,602,200,728.85	2,407,794,219.15
一年内到期的应付债券	4,655,157,534.24	2,967,793,709.94

一年内到期的长期应付款	1,054,095,890.41	
合 计	8,311,454,153.50	5,375,587,929.09

## 27. 其他流动负债

项 目	期末数	上年年末数
应付短期资产支持证券		1,645,132,128.23
待转销项税额	2,745,231,651.91	
其他		845,872.23
合 计	2,745,231,651.91	1,645,978,000.46

## 28. 长期借款

借款条件	期末数	上年年末数
抵押借款	969,924,123.04	1,284,749,755.87
保证借款		500,000,000.00
抵押质押借款		346,637,352.43
抵押保证借款	3,953,267,423.07	4,895,899,172.30
抵押保证质押借款	2,175,362,538.52	4,474,408,394.96
合 计	7,098,554,084.63	11,501,694,675.56

## 29. 应付债券

项 目	发行日期	期限	发行金额	期末数	上年年末数
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2018年非公开发行公司债券（第一期）	2018/8/28	3 年	1,000,000,000.00		1,011,018,458.81
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2018年非公开发行公司债券（第二期）品种一	2018/9/21	3 年	1,200,000,000.00		1,205,995,302.36
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2018年非公开发行公司债券（第二期）品种二	2018/9/21	3 年	800,000,000.00		803,043,510.77
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019年非公开发行公司债券（第二期）品种一	2019/4/3	5 年	2,000,000,000.00	2,105,561,547.95	2,083,519,541.60
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2019年非公开发行公司债券（第二期）品种二	2019/4/3	5 年	1,500,000,000.00	1,583,835,616.44	1,575,859,253.95
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020年非公开发行公司债券（第一期）	2020/7/4	5 年	1,500,000,000.00	1,542,739,726.03	1,540,130,910.00
厦门禹洲鸿图地产开发有限公司 2020年非公开发行公司债券（第二期）品种一	2020/9/15	5 年	1,500,000,000.00	1,528,582,191.78	1,520,315,681.10

项目	发行日期	期限	发行金额	期末数	上年年末数
限公司 2020 年非公开发行 公司债券（第二期）					
减：一年内到期的应付债券				4,655,157,534.25	2,967,793,709.94
合计				2,105,561,547.95	6,772,088,948.65

## 30. 长期应付款

## (1) 明细情况

项目	期末数	上年年末数
长期应付款		1,053,461,030.68
专项应付款	5,271,513.00	5,271,513.00
合计	5,271,513.00	1,058,732,543.68

## (2) 长期应付款

项目	期末数	上年年末数
应付资产支持证券		1,053,461,030.68
小计		1,053,461,030.68

## (3) 专项应付款

## 1) 明细情况

项目	期末数	上年年末数
安居工程专项资金	5,271,513.00	5,271,513.00
小计	5,271,513.00	5,271,513.00

## 2) 专项应付款项具体情况说明

根据《河南省财政厅河南省住房和城乡建设厅关于进一步加强城镇保障性安居工程专项资金管理的通知》，本公司子公司新乡捷安置业有限公司因棚户区改造项目收到新乡市红旗区专项资金 5,271,513.00 元。

## 31. 递延所得税负债

## (1) 明细情况

项目	期末数	上年年末数
公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动	858,478,652.08	689,365,221.41
预缴税费	49,188,354.76	134,583,492.77
合计	907,667,006.84	823,948,714.18

## (2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	暂时性差异金额
公允价值模式计量的投资性房地产公允价值变动	3,433,914,608.32
预缴税费	196,753,419.04
小 计	3,630,668,027.36

## 32. 实收资本

投资者名称	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
香港丰洲投资有限公司	1,499,000,000.00			1,499,000,000.00
厦门禹洲房地产开发有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
合 计	1,500,000,000.00			1,500,000,000.00

本公司实收资本业经厦门中兴会计师事务所有限公司审验，并由其于 2012 年 11 月 5 日出具了《验资报告》(厦中兴会验字〔2012〕第 152 号)。

## 33. 资本公积

项 目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	39,295,119.19	14,730,561.35		54,025,680.54
合 计	39,295,119.19	14,730,561.35		54,025,680.54

## 34. 库存股

项 目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
子公司与母公司的交叉持股	1,000,000.00			1,000,000.00
合 计	1,000,000.00			1,000,000.00

## 35. 其他综合收益

项 目	上年年末数	本期发生额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益
不能重分类进损益的其他综合收益			
将重分类进损益的其他综合收益	1,086,507,863.70	26,705,239.67	
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	35,676,335.06		

项 目	上年年末数	本期发生额	
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益
	26,705,239.67		
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	1,050,831,528.64		
其他综合收益合计	1,086,507,863.70	26,705,239.67	

(续上表)

项 目	本期发生额				期末数
	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益					
将重分类进损益的其他综合收益		6,676,309.92			1,106,536,793.45
其中：权益法下可转损益的其他综合收益		6,676,309.92			55,705,264.81
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分					1,050,831,528.64
其他综合收益合计		6,676,309.92			1,106,536,793.45

### 36. 盈余公积

#### (1) 明细情况

项 目	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	297,876,407.99	45,918,446.31		343,794,854.30
合 计	297,876,407.99	45,918,446.31		343,794,854.30

#### (2) 盈余公积本期增减原因及依据说明

本期法定盈余公积增加系根据母公司净利润的 10%计提法定盈余公积。

## 37. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例 (%)
期初未分配利润	8,831,687,280.30	
加：本期归属于母公司的净利润	1,074,702,768.20	
减：提取法定盈余公积	45,918,446.31	母公司净利润 10
期末未分配利润	9,860,471,602.19	

## (二) 合并利润表项目注释

## 1. 营业收入/营业成本

## (1) 明细情况

## 收入

项 目	本期数	上期数
主营业务收入	21,193,779,948.79	8,105,860,325.98
其他业务收入	32,125,416.67	282,621,343.87
合 计	21,225,905,365.46	8,388,481,669.85

## 成本

项 目	本期数	上期数
主营业务成本	17,909,923,857.40	6,745,911,543.73
其他业务成本	2,785,085.68	82,604,022.24
合 计	17,912,708,943.08	6,828,515,565.97

## (2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
房地产销售	20,980,368,836.61	17,838,673,331.77	3,141,695,504.84
物业服务			
租赁收入及其他	213,411,112.18	71,250,525.63	142,160,586.55
小 计	21,193,779,948.79	17,909,923,857.40	3,283,856,091.39

(续上表)

项 目	上期数		
	收 入	成 本	利 润
房地产销售	7,547,002,133.22	6,397,479,940.46	1,149,522,192.76
物业服务	343,663,157.38	318,567,542.35	25,095,615.03
租赁收入及其他	215,195,035.38	29,864,060.92	185,330,974.46
小 计	8,105,860,325.98	6,745,911,543.73	1,359,948,782.25

## 2. 税金及附加

项 目	本期数	上期数
土地增值税	266,797,634.78	180,152,726.50
城市维护建设税及教育费附加	76,029,599.47	2,605,847.58
印花税	17,370,704.22	13,468,945.90
房产税	20,076,172.87	12,604,706.94
土地使用税	13,742,287.96	11,902,900.76
车船税	24,585.00	36,130.00
其他税种	7,303,402.30	5,377,303.42
合 计	401,344,386.60	226,148,561.10

### 3. 财务费用

项 目	本期数	上期数
利息费用	239,003,403.35	539,394,393.26
减：利息收入	62,679,404.88	436,357,379.23
汇兑净损失		-6.85
银行手续费及其他	14,938,601.12	11,313,673.77
合 计	191,262,599.59	114,350,680.95

### 4. 其他收益

项 目	本期数	上期数
与收益相关的政府补助[注]	4,699,918.58	783,302.86
代扣个人所得税手续费返还	747,707.67	797,005.60
其他	2,591.99	3,778.00
合 计	5,450,218.24	1,584,086.46

[注]本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注六(四)之说明

### 5. 投资收益

项 目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	317,580,925.59	2,558,926.28
处置长期股权投资产生的投资收益	-125,638,101.34	487,377,494.34
金融工具持有期间的投资收益	326,341.80	20,257,803.12
其中：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		13,905,937.35
其他权益工具投资		2,833,657.05

项目	本期数	上期数
理财产品投资收益	326,341.80	3,518,208.72
合计	192,269,166.05	510,194,223.74

**6. 公允价值变动收益**

项目	本期数	上期数
按公允价值计量的投资性房地产	676,453,722.69	21,118,660.82
合计	676,453,722.69	21,118,660.82

**7. 信用减值损失**

项目	本期数	上期数
坏账损失	-28,609,436.29	-32,438,320.82
合计	-28,609,436.29	-32,438,320.82

**8. 资产减值损失**

项目	本期数	上期数
存货跌价损失	-377,009,860.99	-257,245,917.49
合计	-377,009,860.99	-257,245,917.49

**9. 营业外收入**

项目	本期数	上期数
捐赠利得	3,920.00	5,713,537.99
罚没收入	6,991,791.42	3,072,743.67
无法支付款项		101,839.63
非流动资产毁损报废利得	238,702.64	51,894.37
其他	35,747,434.59	4,693,085.37
合计	42,981,848.65	13,633,101.03

**10. 营业外支出**

项目	本期数	上期数
捐赠支出	10,975,863.15	13,828,420.05
罚款支出	1,997,014.43	38,941,434.39
非流动资产毁损报废损失	205,965.22	6,130.34
诉讼赔偿款	1,197,269.89	176,912.71
其他	15,061,744.20	20,369,789.81
合计	29,437,856.89	73,322,687.30

## 11. 所得税费用

项 目	本期数	上期数
当期所得税费用	415,419,700.64	440,153,639.83
递延所得税费用	288,633,621.78	-339,495,227.01
合 计	704,053,322.42	100,658,412.82

## 12. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注六(一)35 之说明。

## (三) 合并现金流量表项目注释

## 1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,500,625,430.63	134,587,877.37
加: 资产减值准备	405,619,297.28	289,684,238.31
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,648,248.22	16,399,396.89
无形资产摊销	652,427.95	52,762.61
长期待摊费用摊销	2,135,551.01	7,121,322.36
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)		
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	-32,737.42	-45,764.03
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-676,453,722.69	-21,118,660.82
财务费用(收益以“—”号填列)	239,003,403.35	539,394,393.26
投资损失(收益以“—”号填列)	-192,269,166.05	-510,194,223.74
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-39,640,191.40	-406,129,579.79
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	83,718,292.66	-27,020,274.97
存货的减少(增加以“—”号填列)	-2,259,003,459.65	-5,880,691,821.10
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-335,709,803.48	-18,050,627,112.26
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	6,842,240,682.92	14,077,346,482.96
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,574,534,253.33	-9,831,240,962.95
(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		

补充资料	本期数	上年同期数
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	10,014,205,029.45	12,750,847,854.51
减: 现金的期初余额	12,750,847,854.51	15,613,295,524.16
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	-2,736,642,825.06	-2,862,447,669.65

## 2. 现金和现金等价物

2. 现金和现金等价物	期末数	上年年末数
项    目		
(1) 现金	10,014,205,029.45	12,750,847,854.51
其中: 库存现金	192,697.98	187,497.98
可随时用于支付的银行存款	10,014,012,331.47	12,750,660,356.53
可随时用于支付的其他货币资金		
(2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
(3) 期末现金及现金等价物余额	10,014,205,029.45	12,750,847,854.51

## (四) 政府补助

### 1. 与收益相关, 且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项    目	金额	列报项目	说明
“四上”企业扶持奖励金	117,900.00	其他收益	
出售样板房软装	3,209.50	其他收益	
地方政府补贴	2,184,000.00	其他收益	
工会经费补助	1,367.00	其他收益	
公共配套建设补贴	2,263,380.00	其他收益	
培训补贴	1,200.00	其他收益	
社保返还	1,400.00	其他收益	
失业补贴	13,219.68	其他收益	
稳岗补贴	48,274.65	其他收益	
其他	65,967.75	其他收益	
小计	4,699,918.58		

2. 本期计入当期损益的政府补助金额为 4,699,918.58 元。

#### (五) 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
货币资金	2,984,707,245.33	保证金、业务冻结等
存货	25,389,178,325.29	抵押借款
投资性房地产	2,365,230,000.00	抵押借款
长期股权投资	1,000,000,000.00	质押借款
合 计	31,739,115,570.62	

## 七、关联方关系及其交易

#### (一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
林龙安、郭英兰夫妇	最终实际控制人
禹洲集团控股有限公司	本公司最终控制方
香港丰洲投资有限公司	母公司
安徽晟和置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
安徽晟天置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
安徽璟德房地产开发有限公司	合营公司
常州光裕房地产开发有限公司	合营公司
成都禹鸿房地产开发有限公司	合营公司
佛山和谐家园房地产有限公司	受同一母公司控制的其他企业
佛山市杭丰德信置业有限公司	合营公司
福建大世界华夏房地产有限公司	合营公司
福建万龙物业管理服务有限公司	受同一母公司控制的其他企业
福州世茂弘奇置业有限责任公司	合营公司
杭州舜润贸易有限公司	受同一母公司控制的其他企业
杭州舜泽企业管理有限公司	合营公司
杭州禹泰贸易有限公司	合营公司
合肥昌恩房地产开发有限公司	合营公司
合肥金玖房地产开发有限公司	合营公司
合肥庐东房地产开发有限责任公司	受同一母公司控制的其他企业
合肥瑞远置业有限公司	合营公司
合肥市康丽置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
合肥尧洲商业投资管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业

关联方名称	与本公司的关系
合肥禹洲房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
宏海发展有限公司	合联营公司
林聪辉	最终控制人的董事
南京保禹置业有限公司	合联营公司
南京博洲房地产开发有限公司	合联营公司
南京弘灏房地产开发有限公司	合联营公司
南京嘉阳房地产开发有限公司	合联营公司
南京溪茂置业有限公司	合联营公司
南京禹阳东房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
青岛乾景房地产开发有限公司	合联营公司
青岛盛港投资有限公司	合联营公司
青岛禹鸿房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门帝元保税储运有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门帝元保税储运有限公司酒店	受同一母公司控制的其他企业
厦门丰洲置业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门港谊房产营销代理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门港谊广告有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门贵丰房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门海天房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门金国际地产发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门市滨溪置业有限公司	合联营公司
厦门市舜鸿贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门市万科马銮湾置业有限公司	合联营公司
厦门舜洲房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门舜洲房地产开发有限公司同安酒店	受同一控股股东控制的其他企业
厦门沃禹贸易有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门信成立达贸易有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门尧洲房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门禹洲商业投资管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
上海府茂置业有限公司	合联营公司
上海金跃房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
上海沿商投资管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
上海禹洲商业投资管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业

关联方名称	与本公司的关系
上海兆浦置业有限公司	合联营公司
绍兴禹鸿房地产开发有限公司	合联营公司
深圳禹洲商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
沈阳荣天房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沈阳市市场开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沈阳沿海荣天置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沈阳中广北方影视城有限公司	受同一母公司控制的其他企业
苏州劲商房地产开发有限公司	合联营公司
苏州里嘉房地产开发有限公司	合联营公司
苏州新禹溪建设发展有限公司	合联营公司
苏州禹鸿商业管理有限公司	受同一母公司控制的其他企业
苏州禹鸿远盈置业有限公司	合联营公司
苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
苏州中锐禹华置业有限公司	合联营公司
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	合联营公司
天津博尚万逸房地产开发有限公司	合联营公司
天津佳意房地产开发有限公司	合联营公司
天津联禹置业有限公司	合联营公司
天津禹洲润成置业有限公司	合联营公司
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	合联营公司
天津禹洲裕成房地产开发有限公司	合联营公司
无锡丰翔房地产开发有限公司	合联营公司
武汉市瀚海房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
武汉禹鸿商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
武汉致盛集团有限公司	合联营公司
新易方天（泉州）建筑材料有限公司	受同一母公司控制的其他企业
荥阳市雅恒置业有限公司	合联营公司
沿海绿色家园发展（福建）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沿海绿色家园发展（沈阳）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
沿海绿色家园发展（武汉）有限公司	受同一母公司控制的其他企业
扬州集智房地产有限公司	合联营公司
扬州市美嘉房地产发展有限公司	合联营公司
扬州市美赞房地产发展有限公司	合联营公司

关联方名称	与本公司的关系
禹洲文化创意发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
禹洲物业服务有限公司	受同一母公司控制的其他企业
中山灏泽贸易有限公司	合联营公司
中山禹鸿房地产开发有限公司	合联营公司
重庆通融实业有限公司	合联营公司
舟山荣都置业有限公司	合联营公司
天津禹佳生活服务有限公司	受同一母公司控制的其他企业
唐山高屋房地产开发有限公司	合联营公司
合肥灏溢房地产开发有限公司	合联营公司
合肥瑞鋆置业有限公司	合联营公司
南京雍祥房地产开发有限公司	合联营公司
厦门蓝联欣企业管理有限公司	合联营公司
厦门禹洲酒店投资管理有限公司	合联营公司
苏州润腾房地产有限公司	合联营公司
天津轩溢房地产开发有限公司	合联营公司
无锡兴鸿益置业有限公司	合联营公司
厦门禹洲酒店投资管理有限公司温德姆至尊豪廷大酒店	合联营公司
厦门泽溢贸易有限公司	合联营公司
安徽华侨城建设发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门港谊置业有限公司	合联营公司
厦门华侨城房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
厦门璟德弘置业有限公司（前称 厦门港谊通讯有限公司）	受同一母公司控制的其他企业
合肥康丽置业有限公司	受同一母公司控制的其他企业
福建盈峰地产投资有限公司	合联营公司
厦门俊宇贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
淮南禹洲房地产开发有限公司	受同一母公司控制的其他企业
合肥舜泽房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门雍翔贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
沈阳禹洲管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
北京天伦寰宇投资管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
厦门禹洲润达公寓管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业

关联方名称	与本公司的关系
杭州禹洲商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
合肥弘盛广房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
香港星洲投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
禹洲集团(香港)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
丰洲集团有限公司	受同一母公司控制的其他企业
菲律宾国际地产发展有限公司	受同一母公司控制的其他企业
港丽装饰设计工程有限公司	受同一母公司控制的其他企业
禹洲国际控股有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
谦成集团有限公司	受同一母公司控制的其他企业
多唯投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
名加国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
圣奇投资顾问有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
新易方天国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
正易霖国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
香港舜洲投资有限公司	受同一母公司控制的其他企业
易阳天投资国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
香港利达宏信贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
易奇韵投资国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
Great Bloom Company Limited	受同一控股股东控制的其他企业
旺鸿有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
浩冠国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
枫洋国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
卓毅有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
彩东有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
君彩国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
创睿贸易有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
港洋有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
锐颖国际设计有限公司 (进运投资有限公司)	受同一控股股东控制的其他企业
益远有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
卓皇投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
高升集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
耀成国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
卓冠国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业

关联方名称	与本公司的关系
正伟环球有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
达海集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
裕海国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
卓顺有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
健采有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
朗融有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
年顺资产有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
恒华集团有限公司（BVI）	受同一控股股东控制的其他企业
华安发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
香港茂恒有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
顺林有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
智达投资(集团)有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
华丰发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
沛立有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
傲岭有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
永满有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
熹龙有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
正发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
诚向有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
鼎景有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
The Centre (58) Limited	受同一控股股东控制的其他企业
联发集团天津联创房地产开发有限公司	合营公司
深圳市金地远佳投资咨询有限公司	合营公司
福建东南花都置业有限公司	合营公司
杭州禹翔房地产开发有限公司	合营公司
无锡润腾房地产开发有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
扬州泓嘉达商务管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
杭州盛锋商务信息咨询有限公司	合营公司
杭州昌赫置业有限公司	合营公司
天津津永万逸房地产开发有限公司	合营公司
杭州灏洲企业管理有限公司	合营公司
上海禹家生活物业发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
舟山星城物业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业

关联方名称	与本公司的关系
舟山之信物业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
南京禹鸿商业管理有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
郑州舜泽房地产开发有限公司	合营公司
浙江舜鸿房地产开发有限公司	合营公司
恒誉有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
权亿有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
欣创发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
盛港发展有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
诚运集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
龙盛企业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
港荣企业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
裕进集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
世洋集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
泉勋控股有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
荣龙集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
耀实国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
丰利国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
利进国际有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
鸿洋投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
钻韵投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
永洋企业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
彩达投资有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
力海实业有限公司	受同一控股股东控制的其他企业
利海集团有限公司	受同一控股股东控制的其他企业

## (二) 关联方交易情况

### 1. 采购货物或接受劳务

关联方	关联交易内容	本期数
武汉禹鸿商业管理有限公司	设计顾问费	2,264,150.75
武汉禹鸿商业管理有限公司	商业管理费	21,680.00
合肥尧洲商业投资管理有限公司	设计顾问费	3,396,226.44
合肥尧洲商业投资管理有限公司	招商佣金费	1,999,084.80
合肥尧洲商业投资管理有限公司	资产管理费	1,236,679.35
合肥尧洲商业投资管理有限公司	物业费	162,569.88

关联方	关联交易内容	本期数
苏州禹鸿商业管理有限公司	应收委托管理费	225,622.07
深圳禹洲商业管理有限公司	租金收入	7,699,667.06
深圳禹洲商业管理有限公司	物业费收入	3,065,043.77

## 2. 销售货物或提供劳务

关联方	关联交易内容	本期数
重庆通融实业有限公司	管理服务费	4,066,037.76
苏州中锐禹华置业有限公司	资金占用费	6,724,344.66
苏州劲商房地产开发有限公司	管理服务费	1,458,938.63
苏州新禹溪建设发展有限公司	资金占用费	1,886,792.40
重庆通融实业有限公司	其他	4,531,132.09

## 3. 关联方未结算项目金额

## (1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		上年年末数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	安徽晟天置业有限公司			6,320,000.00	189,600.00
应收账款	福州市禹翔房地产有限公司			8,018,083.07	240,542.49
应收账款	江苏广升置业有限公司			5,315,200.00	159,456.00
应收账款	南京灏溢房地产开发有限公司			3,368,600.00	101,058.00
应收账款	青岛禹鸿房地产开发有限公司	700,000.00	21,000.00	8,158,100.00	244,743.00
应收账款	上海舜灏房地产开发有限公司			8,392,292.41	251,768.77
应收账款	中山禹鸿房地产开发有限公司	13,088,880.00	392,666.40	1,732,150.00	51,964.50
小计		13,788,880.00	413,666.40	41,304,425.48	1,239,132.76
预付款项	厦门港谊房产营销代理有限公司	3,786.00		601,076.26	
预付款项	厦门禹洲商业投资管理有限公司	205,080.03		205,080.03	
预付款项	上海灏溢房地产开发有限公司			1,594,524.76	
预付款项	苏州禹鸿商业管理有限公司			465,101.79	
预付款项	禹洲物业服务有限公司	19,000.00		455,844.76	

项目名称	关联方	期末数		上年年末数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
小 计		227,866.03		3,321,627.60	
其他应收款	安徽晟和置业有限公司			1,756,976.74	3,513.95
其他应收款	安徽晟天置业有限公司			13,113,744.43	26,227.49
其他应收款	安徽徽德房地产开发有限公司			10,071,845.07	20,143.69
其他应收款	安徽舜鸿房地产开发有限公司			257,922,201.68	515,844.40
其他应收款	常州光裕房地产开发有限公司			6,370,000.00	12,740.00
其他应收款	成都禹鸿房地产开发有限公司			60,362,767.15	120,725.53
其他应收款	佛山和谐家园房地产有限公司	117,300,000.00	234,600.00	3,302,924.01	6,605.85
其他应收款	佛山市杭丰德信置业有限公司	59,623,209.09	119,246.42	35,942,351.36	71,884.70
其他应收款	福建大世界华夏房地产有限公司			4,637,679.41	9,275.36
其他应收款	福州融辉房地产有限公司			34,000,000.00	68,000.00
其他应收款	福州世茂弘奇置业有限责任公司	37,011,273.25	74,022.55	7,261,273.25	14,522.55
其他应收款	福州市禹翔房地产有限公司			158,428,810.59	316,857.62
其他应收款	杭州康煜房地产开发有限公司			755,000,000.00	1,510,000.00
其他应收款	杭州舜润贸易有限公司			137,153,372.14	274,306.74
其他应收款	杭州禹泰贸易有限公司	1,173,245,000.00	2,346,490.00	181,290,804.37	362,581.61
其他应收款	合肥灏溢房地产开发有限公司	30,171,252.43	60,342.50	3,000,000.00	6,000.00
其他应收款	合肥庐东房地产开发有限责任公司			6,738,348.10	13,476.70
其他应收款	合肥瑞鳌置业有限公司	107,100,000.00	214,200.00		
其他应收款	合肥市康丽置业有限公司			10,451.05	20.90
其他应收款	合肥尧洲商业投资管理有限公司			8,417,266.54	16,834.53
其他应收款	合肥禹洲房地产开发有限公司			150,637,724.06	301,275.45
其他应收款	合肥泽翔房地产开发有限			456,941,354.60	913,882.71

项目名称	关联方	期末数		上年年末数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司				
其他应收款	宏海发展有限公司	106,746,230.00	213,492.46	100,000,000.00	200,000.00
其他应收款	南京博洲房地产开发有限公司			571,936,935.03	1,143,873.87
其他应收款	南京灏溢房地产开发有限公司			111,420,103.08	222,840.21
其他应收款	南京弘灏房地产开发有限公司			23,083,016.19	46,166.03
其他应收款	南京弘阳业茂房地产开发有限公司			176,596,776.48	353,193.55
其他应收款	南京嘉阳房地产开发有限公司	14,068,074.00	28,136.15	61,616,986.06	123,233.97
其他应收款	南京实茂置业有限公司			307,048,201.93	614,096.40
其他应收款	南京溪茂置业有限公司	53,755,000.00	107,510.00	38,502,000.00	77,004.00
其他应收款	南京雍祥房地产开发有限公司			427,065,509.14	854,131.02
其他应收款	南京禹茂置业有限公司			11,511,088.64	23,022.18
其他应收款	南京禹阳东房地产开发有限公司	17,850,000.00	35,700.00	6,649,842.19	13,299.68
其他应收款	宁波昀茂置业有限公司			6,000,000.00	12,000.00
其他应收款	青岛乾景房地产开发有限公司			245,803,256.35	491,606.51
其他应收款	青岛盛港投资有限公司	115,484,939.52	230,969.88	67,858,040.00	135,716.08
其他应收款	青岛禹鸿房地产开发有限公司			12,024.29	24.05
其他应收款	泉州禹洲商业投资管理有限公司			20,057,120.34	40,114.24
其他应收款	厦门港谊房产营销代理有限公司			19,000,000.00	38,000.00
其他应收款	厦门港谊广告有限公司			15,000,000.00	30,000.00
其他应收款	厦门贵丰房地产开发有限公司	27,766,072.20	1,026,454.28	17,347.54	34.70
其他应收款	厦门海天房地产开发有限公司	715,926,261.40	231,274.26	2,658,250.00	5,316.50
其他应收款	厦门蓝联欣企业管理有限公司	328,599.16	657.20	328,599.16	657.20
其他应收款	厦门市滨溪置业有限公司	733,590,000.00	1,467,180.00		

项目名称	关联方	期末数		上年年末数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	厦门舜洲房地产开发有限公司			146,600.00	293.20
其他应收款	厦门信成立达贸易有限公司			837,000,000.00	1,674,000.00
其他应收款	厦门禹联泰房地产开发有限公司			1,268,253,204.20	2,536,506.41
其他应收款	厦门禹洲酒店投资管理有限公司	120,567,833.44	241,135.67	3,414,297.18	6,828.59
其他应收款	厦门禹洲商业投资管理有限公司	16,829.00	33.66	13,401,624.44	26,803.25
其他应收款	厦门中蓉房地产开发有限公司			127,068,263.20	254,136.53
其他应收款	上海灏溢房地产开发有限公司			510,000,000.00	1,020,000.00
其他应收款	上海金跃房地产开发有限公司	174,316,830.04	348,633.66		
其他应收款	上海沿商投资管理有限公司	10,000.00	20.00	10,000.00	20.00
其他应收款	上海禹洲商业投资管理有限公司			1,281,991.62	2,563.98
其他应收款	绍兴禹鸿房地产开发有限公司	210,204,472.00	420,408.94	29,000,000.00	58,000.00
其他应收款	深圳市城灏投资发展有限公司			1,000.00	2.00
其他应收款	深圳市港侨投资发展有限公司			1,000.00	2.00
其他应收款	深圳市琨灏投资发展有限公司			1,000.00	2.00
其他应收款	深圳禹洲商业管理有限公司			433,440.00	866.88
其他应收款	沈阳荣天房地产开发有限公司	1,220,479.88	2,440.96	1,220,479.88	2,440.96
其他应收款	沈阳市市场开发有限公司			36,876.00	73.75
其他应收款	沈阳沿海荣天置业有限公司			39,520.80	79.04
其他应收款	沈阳中广北方影视城有限公司	27,446,698.87	54,893.40	735,447.50	1,470.90
其他应收款	苏州润腾房地产有限公司	675,535,000.00	1,351,070.00	749,535,000.00	1,499,070.00
其他应收款	苏州腾宇房地产开发有限			182,828,539.73	365,657.08

项目名称	关联方	期末数		上年年末数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	公司				
其他应收款	苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司			285,359.97	570.72
其他应收款	苏州中锐禹华置业有限公司			93,009,739.10	186,019.48
其他应收款	太仓禹洲益龙房地产开发有限公司			18,038,758.65	36,077.52
其他应收款	天津轩溢房地产开发有限公司	10,326,430.07	20,652.86	253,649,277.72	507,298.56
其他应收款	天津禹洲润成置业有限公司	422,236,825.51	844,473.65	202,007.76	404.02
其他应收款	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	165,771,611.00	331,543.22	101,782,894.43	203,565.79
其他应收款	天津禹洲裕成房地产开发有限公司	871,286,749.33	1,742,573.50		
其他应收款	无锡丰翔房地产开发有限公司	475,185.00	950.37	475,185.00	950.37
其他应收款	无锡兴鸿益置业有限公司	721,248,031.25	1,442,496.06	37,240,000.00	74,480.00
其他应收款	武汉致盛集团有限公司			3,932,985.59	7,865.97
其他应收款	新易方天(泉州)建筑材料有限公司			93,027,673.36	186,055.35
其他应收款	荥阳市雅恒置业有限公司	154,917,581.84	309,835.16	122,107,581.84	244,215.16
其他应收款	沿海绿色家园发展(福建)有限公司			12,462,058.96	24,924.12
其他应收款	沿海绿色家园发展(沈阳)有限公司			7,627.11	15.25
其他应收款	沿海绿色家园发展(武汉)有限公司			10,340,443.09	20,680.89
其他应收款	扬州市美嘉房地产发展有限公司			3,248,055.96	6,496.11
其他应收款	禹洲集团控股有限公司			440,254,617.73	880,509.24
其他应收款	禹洲物业服务有限公司	3,280.00	6.56	11,749,086.80	23,498.17
其他应收款	禹洲置业(合肥)东城有限公司			51,684,259.70	103,368.52
其他应收款	漳州市隆兴房地产开发有限公司			3,926,000.00	7,852.00
其他应收款	重庆通融实业有限公司	84,224,865.55	168,449.73	39,200,900.13	78,401.80
其他应收款	舟山荣都置业有限公司			38,310,000.00	76,620.00

项目名称	关联方	期末数		上年年末数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
小计		6,949,774,613.83	13,669,893.10	9,563,867,788.42	19,127,735.58

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	上年年末数
应付账款	厦门信成立达贸易有限公司	62,031.00	828,665.00
应付账款	厦门禹洲酒店投资管理有限公司		8,050.00
应付账款	厦门禹洲酒店投资管理有限公司温德姆至尊豪廷大酒店	535,540.00	186,157.31
应付账款	厦门禹洲商业投资管理有限公司	14,753.00	69,706.00
应付账款	上海禹洲商业投资管理有限公司	336,249.48	329,045.64
应付账款	新易方天(泉州)建筑材料有限公司	2,554,500.00	3,554,905.00
应付账款	禹洲物业服务有限公司	66,976,080.42	9,229,139.13
小计		70,479,153.90	14,205,668.08
其他应付款	安徽晟和置业有限公司	1,025,444,420.00	1,011,944,420.00
其他应付款	安徽晟天置业有限公司	476,440,956.30	480,986,336.24
其他应付款	成都禹鸿房地产开发有限公司		24,275,642.85
其他应付款	福建大世界华夏房地产有限公司		773,629.13
其他应付款	福建万龙物业管理服务有限公司		181,082.01
其他应付款	福州市禹翔房地产有限公司		189,109,289.41
其他应付款	杭州康煜房地产开发有限公司		65,979,866.49
其他应付款	杭州舜嘉贸易有限公司		5,918,053,135.29
其他应付款	合肥昌恩房地产开发有限公司	194,700,000.04	194,700,000.04
其他应付款	合肥灏溢房地产开发有限公司	2,900,000.00	2,900,000.00
其他应付款	合肥金玖房地产开发有限公司	128,604,561.79	234,013,965.05
其他应付款	合肥庐东房地产开发有限责任公司	292,466,814.25	41,395,496.41
其他应付款	合肥瑞远置业有限公司	585,982,444.00	404,000,000.00
其他应付款	合肥瑞鋆置业有限公司	74,061,329.46	40,411,329.46
其他应付款	合肥市康丽置业有限公司	345,946,888.22	364,206,641.22
其他应付款	合肥尧洲商业投资管理有限公司	124,722.73	20,000.00
其他应付款	合肥禹博房地产开发有限公司		10,000,000.00
其他应付款	合肥禹洲房地产开发有限公司	1,809,076,816.86	725,859,641.86
其他应付款	合肥泽翔房地产开发有限公司		733,020,094.53

项目名称	关联方	期末数	上年年末数
其他应付款	河北建工房地产有限公司		30,513,804.00
其他应付款	江苏广升置业有限公司		220,000.00
其他应付款	林聪辉	200,000.00	200,000.00
其他应付款	南京博洲房地产开发有限公司	2,978,856,767.66	502,508,218.31
其他应付款	南京灏溢房地产开发有限公司		4,615,539.66
其他应付款	南京弘灏房地产开发有限公司	311,422,009.41	311,422,009.41
其他应付款	南京弘阳业茂房地产开发有限公司		17,786,886.41
其他应付款	南京嘉阳房地产开发有限公司		14,068,074.00
其他应付款	南京雍祥房地产开发有限公司	8,461,988.00	19,078,362.75
其他应付款	南京禹阳东房地产开发有限公司	42,300,000.00	148,150,000.00
其他应付款	南京裕宁置业有限公司		156,691,550.00
其他应付款	青岛乾景房地产开发有限公司	355,607,423.29	250,607,423.29
其他应付款	青岛煦腾房地产开发有限公司		23,326.10
其他应付款	青岛禹鸿房地产开发有限公司	741,251,064.93	272,616,744.32
其他应付款	厦门帝元保税储运有限公司	348,775,758.45	15,137,770.45
其他应付款	厦门帝元保税储运有限公司酒店	51,450,000.00	35,000,000.00
其他应付款	厦门丰洲置业有限公司	97,984,383.90	97,984,383.81
其他应付款	厦门港谊房产营销代理有限公司	12,752,195.05	14,759,460.54
其他应付款	厦门港谊广告有限公司	98,179,938.14	90,179,938.14
其他应付款	厦门海天房地产开发有限公司	5,704,668.60	504,847,168.60
其他应付款	厦门汇富润禹投资合伙企业（有限合伙）		4,683,333.50
其他应付款	厦门金国际地产发展有限公司	486,696,665.16	11,554,321.44
其他应付款	厦门市滨溪置业有限公司	170,978.00	170,978.00
其他应付款	厦门市舜鸿贸易有限公司	99,230,000.00	84,795,873.28
其他应付款	厦门市万科马銮湾置业有限公司	172,531,934.62	172,531,934.62
其他应付款	厦门舜洲房地产开发有限公司	2,498,138.07	749,531,157.64
其他应付款	厦门沃禹贸易有限公司	406,178,208.71	470,100.00
其他应付款	厦门信成立达贸易有限公司		936,666,228.74
其他应付款	厦门尧洲房地产开发有限公司	358,871,992.01	4,518,748.65
其他应付款	厦门禹联泰房地产开发有限公司		6,188,844.16
其他应付款	厦门禹洲酒店投资管理有限公司	600,000,000.00	836,630,079.48
其他应付款	厦门禹洲商业投资管理有限公司	23,992.78	13,606,155.02

项目名称	关联方	期末数	上年年末数
其他应付款	厦门泽溢贸易有限公司	21,940,800.00	46,577,000.00
其他应付款	厦门中蓉房地产开发有限公司		118,575,422.60
其他应付款	上海灏溢房地产开发有限公司		23,804,218.86
其他应付款	上海煦辰房地产开发有限公司		10,000,000.00
其他应付款	上海轶伟投资管理有限公司		10,530,000.00
其他应付款	上海宇灏龙商业保理有限公司		100,000,000.00
其他应付款	上海禹洲商业投资管理有限公司	11,100,000.00	778,230.32
其他应付款	沈阳市市场开发有限公司	55,914,339.80	55,914,339.80
其他应付款	沈阳沿海荣天置业有限公司	184,190,804.00	202,639,062.22
其他应付款	苏州灏溢房地产开发有限公司		3,103,255.92
其他应付款	苏州劲商房地产开发有限公司	1,277,624,700.00	6,234,700.00
其他应付款	苏州里嘉房地产开发有限公司	147,250,000.00	7,824,750.00
其他应付款	苏州腾宇房地产开发有限公司		1,700,000,000.00
其他应付款	苏州新禹溪建设发展有限公司	67,196,618.11	556,150,000.00
其他应付款	苏州禹鸿商业管理有限公司	4,000,000.00	5,833,052.27
其他应付款	苏州禹鸿远盈置业有限公司	540,000.00	540,000.00
其他应付款	苏州禹洲轩溢房地产开发有限公司	127,190,907.26	76,887,392.08
其他应付款	天津禹洲润成置业有限公司	30,000,000.00	104,244.67
其他应付款	天津禹洲裕成房地产开发有限公司	10,000.00	1,000.00
其他应付款	武汉市瀚海房地产开发有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	武汉致盛集团有限公司	310,174,582.79	314,860,256.46
其他应付款	新易方天(泉州)建筑材料有限公司	1,207,650,000.00	213,150,000.00
其他应付款	沿海绿色家园发展(福建)有限公司	369,119,474.12	17,947,235.88
其他应付款	扬州金狮房产有限公司		28,870,010.34
其他应付款	扬州市美嘉房地产发展有限公司	193,706,702.25	142,954,758.21
其他应付款	禹洲集团控股有限公司		308,898,241.86
其他应付款	禹洲文化创意发展有限公司	361,250,000	2,555,000,000.00
其他应付款	禹洲物业服务有限公司	46.95	582,870,304.65
其他应付款	禹洲置业(合肥)东城有限公司		2,131,405.49
其他应付款	漳州市隆兴房地产开发有限公司		315,523,740.00
其他应付款	中山灏泽贸易有限公司	100,000.00	176,193,264.26
其他应付款	舟山荣都置业有限公司	584,414,469.00	1,076,771.20

项目名称	关联方	期末数	上年年末数
其他应付款	珠海市沿海绿色家园房地产开发有限公司		507,074.38
其他应付款	唐山高屋房地产开发有限公司	667,976.80	479,562,196.78
小计		17,073,938,481.51	23,819,630,912.56

#### 4. 担保

##### (1) 本公司及子公司作为担保方

单位：万元				
被担保方	担保余额	担保类型	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门港谊置业有限公司	80,000.00	保证担保	2036/9/30	否
厦门禹洲酒店投资管理有限公司	4,000.00	保证担保	2024/5/18	否
厦门中蓉房地产开发有限公司	40,800.00	保证担保	2022/12/10	否
福州世茂弘奇置业有限责任公司	4,480.00	保证担保	2024/3/14	否
南京保禹置业有限公司	9,000.00	保证担保	2023/7/2	否
扬州市美赞房地产发展有限公司	39,000.00	保证担保	2022/7/20	否
苏州里嘉房地产开发有限公司	4,751.14	保证担保	2023/3/18	否
舟山荣都置业有限公司	10,000.00	保证担保	2022/3/23	否
青岛乾景房地产开发有限公司	8,400.00	保证担保	2024/6/24	否
中山禹鸿房地产开发有限公司	28,863.18	保证担保	2023/7/23	否

##### (2) 本公司及子公司作为被担保方

单位：万元				
担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门舜洲房地产开发有限公司				
厦门帝元保税储运有限公司	9,000.00	2020/8/21	2022/8/20	否

## 八、其他重要事项

### (一) 或有事项

未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

单位：万元					
原 告	被 告	案 由	受 理 法 院	标 的 额	案 件 进 展 情 况

原 告	被 告	案由	受 理 法 院	标 的 额	案 件 进 展 情 况
河南碧桂园置业有限公司	河南大宏控股有限公司、开封域合城置业有限公司	合资、合作 开发房地产 合同纠纷	河南省高级人民法院	4,898.70	已开庭，待判决
厦门展志钢铁有限公司	福建辉盛消防科技股份有限公司、黄衍钟、黄衍概、禹洲地产（泉州有限公司）、福建省凯景实业发展有限公司、泉州百捷房地产开发有限公司、中海中骏置业有限公司	买卖合同 纠纷	厦门市中级人民法院	589.85	二审已开庭，待判决
潘泽园、王丹丹等共 62 户业主	唐山卓越房地产开发有限公司	房屋买卖合 同纠纷	唐山市丰南区人民法院	260.32	待开庭
杨勇等	上海泽翔房地产开发有限公司	商品房预售 合同纠纷	上海市奉贤区法院	201.86	已开庭，待判决
黄丽芬	厦门禹洲鸿图地产开发有限公司	商品房买卖 合同纠纷	厦门市湖里区人民法院	262.17	等待再次开庭

## (二) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期 末 公 允 价 值			
	第一层次公允 价值计量	第二层次公允 价值计量	第三层次公允 价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 交易性金融资产和其他非流动金融资产			59,000,000.00	59,000,000.00
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			59,000,000.00	59,000,000.00
债务工具投资			59,000,000.00	59,000,000.00
2. 其他权益工具投资			25,857,138.15	25,857,138.15
3. 投资性房地产		6,204,080,000.00		6,204,080,000.00
(1) 出租用的土地使用权				
(2) 出租的建筑物		6,204,080,000.00		6,204,080,000.00
(3) 持有并准备增值后转让的土地使用权				

[注]对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

### (三) 资产负债表日后事项中的非调整事项

禹洲控股 2022 年 3 月 31 日公告其年度业绩时披露，截至 2022 年 3 月 26 日止，禹洲集团未能向其境外债券持有人支付其发行的优先票据利息总计 69,250,000 美元（约人民币 437,756,000 元）。根据优先票据协议的条款及条件，未能支付优先票据利息已导致发生违约事件并将触发所有其他优先票据之交叉违约。因此，优先票据持有人有权要求禹洲集团立即偿还未偿还其境外优先票据本金额。截止目前并未按期支付利息，造成违约。上述债券违约事件虽然与本公司非直接相关，但对本公司产生影响。

## 九、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 长期股权投资

##### 1. 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营联营企业投资	3,559,693,088.22		3,559,693,088.22
对子公司投资	9,873,061,422.19		9,873,061,422.19
合 计	13,432,754,510.41		13,432,754,510.41

(续上表)

项 目	上年年末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对合营联营企业投资	2,517,890,391.18		2,517,890,391.18
对子公司投资	7,005,329,281.31		7,005,329,281.31
合 计	9,523,219,672.49		9,523,219,672.49

##### 2. 对合营联营企业投资

被投资单位	上年年末数	本期增减变动

		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	119,213,985.92			11,217,819.58	
中山灏泽贸易有限公司	34,185,620.39	116,360,008.10		48,466,237.39	
天津禹洲润成置业有限公司	166,197,638.95			-10,945,757.05	
重庆通融实业有限公司	385,303,702.78			14,341,927.70	
厦门市滨溪置业有限公司	26,461,672.29			-3,578,697.71	
合肥昌恩房地产开发有限公司	171,963,894.32			40,236,499.24	
合肥禹博房地产开发有限公司	40,503,261.45		40,503,261.45		
杭州康煜房地产开发有限公司	20,076,500.78		20,076,500.78		
杭州舜祥泽企业管理有限公司	3,486,812.37		3,486,812.37		
厦门禹洲酒店投资管理有限公司	264,848,838.18			-28,588,562.95	
合肥瑞鳌置业有限公司	130,208,776.06			-4,577,768.30	
厦门蓝联欣企业管理有限公司	11,949,272.94			47,551.20	
厦门市万科马銮湾置业有限公司	65,447,834.27				
合肥金玖房地产开发有限公司		80,000,000.00		108,274,323.22	

被投资单位	上年年末数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
安徽璟德房地产开发有限公司	5,847,081.76			-1,726,223.64	
安徽舜鸿房地产开发有限公司	157,647,943.01		157,647,943.01		
杭州禹泰贸易有限公司	837,617,591.93			-23,167,151.73	
苏州丰翔房地产开发有限公司	172,111.85		172,111.85		
合肥灏溢房地产开发有限公司	12,590.35	822,716.32		-835,306.67	
浙江舜鸿房地产开发有限公司	76,650,893.03			-28,843,213.80	
杭州舜泽企业管理有限公司	94,368.55				
南京雍祥房地产开发有限公司		10,636,916.30		-10,636,916.30	
厦门泽溢贸易有限公司		16,673,309.13		-16,673,309.13	
厦门港谊置业有限公司		931,000,000.00		15,184,925.60	
合计	2,517,890,391.18	1,155,492,949.85	221,886,629.46	108,196,376.65	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司					130,431,805.51	
中山灏泽贸易有限公司					199,011,865.88	
天津禹洲润成置业有限公司					155,251,881.90	
重庆通融实业有限公司					399,645,630.48	
厦门市滨溪置业有限公司					22,882,974.58	
合肥昌恩房地产开发有限公司					212,200,393.56	
合肥禹博房地产开发有限公司						
杭州康煜房地产开发有限公司						
杭州舜祥泽企业管理有限公司						
厦门禹洲酒店投资管理有限公司					236,260,275.23	
合肥瑞鳌置业有限公司					125,631,007.76	
厦门蓝联欣企业管理有限公司					11,996,824.14	
厦门市万科马銮湾置业有限公司					65,447,834.27	
合肥金玖房地产开发有限公司					188,274,323.22	
安徽璟德房地产开发有限公司					4,120,858.12	
安徽舜鸿房地产开发有限公司						
杭州禹泰贸易有限公司					814,450,440.19	
苏州丰翔房地产开发有限公司						
合肥灏溢房地产开发有限公司						
浙江舜鸿房地产开发有限公司					47,807,679.23	
杭州舜泽企业管理有限公司					94,368.55	
南京雍祥房地产开发有限公司						
厦门泽溢贸易有限公司						
厦门港谊置业有限公司					946,184,925.60	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合 计					3,559,693,088.22	

## 3. 对子公司投资

被投资单位	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备
佛山市顺德区美禹盛房地产开发有限公司	1,509,437,000.00			1,509,437,000.00	
佛山市禹博房地产开发有限公司	465,000,000.00			465,000,000.00	
安徽正舜房地产开发有限公司	51,000,000.00			51,000,000.00	
合肥舜洲置业有限公司	733,477,514.95			733,477,514.95	
合肥翔泽房地产开发有限公司	74,479,960.38			74,479,960.38	
涡阳县禹翔房地产开发有限公司	11,853,014.26			11,853,014.26	
龙岩禹洲房地产开发有限公司	500,000,000.00			500,000,000.00	
禹洲地产（泉州）有限公司	180,000,000.00			180,000,000.00	
厦门市港洲有限公司	153,000,000.00			153,000,000.00	
厦门翔安湾棒垒球产业投资有限公司	8,750,000.00			8,750,000.00	
厦门禹洲城有限公司	921,984,000.00			921,984,000.00	
厦门禹洲海景城房地产有限公司	833,000,000.00			833,000,000.00	
厦门禹洲集团股份有限公司	104,416,000.00			104,416,000.00	
厦门鸿翼贸易有限公司	421,000,000.00			421,000,000.00	
厦门润港投资置业有限公司	150,000,000.00			150,000,000.00	
杭州舜祥泽企业管理有限公司		510,186,812.37		510,186,812.37	
上海煦腾房地产开发有限公司	80,000,000.00			80,000,000.00	
深圳泓煦贸易有限公司		10,000,000.00		10,000,000.00	

被投资单位	上年年末数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备
深圳市璟翔贸易有限公司	21,000,000.00			21,000,000.00	
唐山卓越房地产开发有限公司	586,931,791.72			586,931,791.72	
天津禹洲津海地产投资有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
漳州市瑞佳房地产开发有限公司		56,060,000.00		56,060,000.00	
杭州尧洲企业管理有限公司		1,875,546,475.00		1,875,546,475.00	
安徽舜鸿房地产开发有限公司		159,991,277.66		159,991,277.66	
杭州康煜房地产开发有限公司		22,100,557.66		22,100,557.66	
苏州丰翔房地产开发有限公司		200,319,729.08		200,319,729.08	
合肥禹博房地产开发有限公司		33,527,289.11		33,527,289.11	
小计	7,005,329,281.31	2,867,732,140.88		9,873,061,422.19	

## (二) 母公司利润表项目注释

## 投资收益

项 目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	100,210,229.51	40,962,399.14
成本法核算的长期股权投资收益		815,168,550.16
处置长期股权投资产生的投资收益	19,118,906.41	29,876,412.20
金融工具持有期间的投资收益	326,341.80	13,753,852.41
其中：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	326,341.80	13,753,852.41
合 计	119,655,477.72	899,761,213.91



统一社会信用代码

911101050805090096

# 营业执照

(副)本(4-1)



名 称

利宝会计师事务所(特殊普通合伙)  
执行事务合伙人 黄锦

经营范 围

审查企业会计凭证；出具审计报告；验证企业资本；出具  
验资报告；有偿提供税务代理服务。依法从事其他活动；  
经营会计基本咨询、建账簿；财务管理；财务管理；经相关部  
门批准的项目；从事国家和本市产

成立日期 2013年10月22日

合伙期限 2013年10月22日至 长期

主要经营场所 北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室

登记机关

2022 年 01 月 11 日



证书序号: 0000109

## 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》。



二〇一八年十月十日

中华人民共和国财政部制



## 执业证书

名 称：利安达会计师事务所（特殊普通合伙）  
组织形式：特殊普通合伙  
执业证书编号：110000154  
批准执业文号：京财会许可[2013]0061号  
批准执业日期：2013年10月11日



首席合伙人：黄锦辉  
主任会计师：  
经营场所：北京市朝阳区慈云寺北里210号楼1101室



## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

2015.12.25

## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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

2018.5.31



姓名  
Full name  
性 别  
Sex  
出生日期  
Date of birth  
工作单位  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No.

纪圣吉

男

1969-03-25

深圳南方民和会计师事务所

Working unit

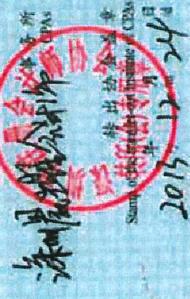
Identity card No.

320106196903252459



## 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:



## 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:



## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



## 年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



纪圣吉  
440300191050  
深圳市注册会计师协会

深圳市注册会计师协会  
No. of Certificate: 2005-11-11  
Authorized Institute of CPAs:  
Date of issuance: 2005年11月11日