

审计报告

厦门国贸地产集团有限公司

容诚审字[2022]361Z0288 号

容诚会计
骑

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4
6	母公司资产负债表	5
7	母公司利润表	6
8	母公司现金流量表	7
9	母公司所有者权益变动表	8
10	财务报表附注	9-139



审 计 报 告

容诚审字[2022]361Z0288 号

厦门国贸地产集团有限公司：

一、审计意见

我们审计了厦门国贸地产集团有限公司（以下简称国贸地产集团）财务报表，包括 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2021 年度、2020 年度、2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了国贸地产集团 2021 年 12 月 31 日、2020 年 12 月 31 日、2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2021 年度、2020 年度、2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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



三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督国贸地产集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



导致的重大错报的风险。

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就国贸地产集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

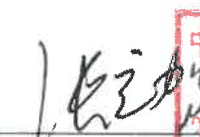
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



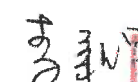
(此页无正文，为厦门国贸地产集团有限公司容诚审字[2022]361Z0288 号
报告之签字盖章页。)



中国注册会计师：


中国注册会计师 张立贺
350200021486
张立贺（项目合伙人）

中国注册会计师：


中国注册会计师 李新星
110101560139
李新星

中国·北京

2022 年 8 月 5 日



合并资产负债表

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				
货币资金	五、1	6,323,723,129.03	5,066,464,489.57	2,500,284,919.84
交易性金融资产	五、2	38,747,541.67	16,337,123.69	41,872,916.94
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	-	-
衍生金融资产		-	-	-
应收票据		-	-	-
应收账款	五、3	83,352,370.37	88,812,816.67	45,123,441.25
应收款项融资		-	-	-
预付款项	五、4	6,815,354,513.03	1,879,802,196.32	1,065,118,880.32
其他应收款	五、5	6,681,069,048.34	2,478,608,207.01	3,144,226,680.66
其中：应收利息		-	-	-
应收股利		100,000,000.00	-	-
存货	五、6	42,791,858,967.96	32,123,645,616.23	33,499,888,034.70
合同资产	五、7	5,259,588.20	5,259,588.20	不适用
持有待售资产		-	-	-
一年内到期的非流动资产		-	-	-
其他流动资产	五、8	1,409,269,822.85	1,119,161,996.97	593,930,218.29
流动资产合计		64,148,634,981.45	42,778,092,834.66	40,890,445,092.00
非流动资产：				
债权投资		-	-	-
可供出售金融资产		不适用	-	92,642,173.61
其他债权投资		-	-	-
持有至到期投资		不适用	-	-
长期应收款		-	-	-
长期股权投资	五、9	1,811,525,453.83	1,148,785,766.01	1,011,511,049.17
其他权益工具投资		-	-	-
其他非流动金融资产	五、10	167,247,173.44	224,409,327.64	53,600,000.00
投资性房地产	五、11	30,916.80	35,811.96	1,704,704.43
固定资产	五、12	27,168,521.00	26,957,815.81	75,546,731.28
在建工程	五、13	5,367,439.23	2,664,150.79	16,611,508.10
生产性生物资产		-	-	-
油气资产		-	-	-
使用权资产	五、14	78,218,300.22	不适用	不适用
无形资产	五、15	8,705,166.02	10,207,573.53	3,848,605.38
开发支出		-	-	-
商誉	五、16	10,700,354.90	7,516,251.43	7,516,251.43
长期待摊费用	五、17	21,932,860.93	30,213,935.70	17,459,019.93
递延所得税资产	五、18	667,583,234.93	535,122,534.17	763,629,660.52
其他非流动资产	五、19	4,745,838.73	100,884.96	50,442.48
非流动资产合计		2,803,225,260.03	1,986,014,052.00	2,044,120,146.33
资产总计		66,951,860,241.48	44,764,106,886.66	42,934,565,238.33

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

简彦勇



合并资产负债表（续）

编制单位：辉县市国地产业集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
流动负债：				
短期借款	五、20	200,000,000.00	-	-
交易性金融负债		-	-	-
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	-	-
衍生金融负债		-	-	-
应付票据		-	-	-
应付账款	五、21	4,136,865,262.00	1,162,634,699.29	2,531,058,352.56
预收款项	五、22	-	14,735,957.52	9,361,410,380.88
合同负债	五、23	16,238,163,084.06	11,322,504,550.08	不适用
应付职工薪酬	五、24	205,063,574.87	249,823,662.71	304,183,991.08
应交税费	五、25	451,632,668.78	549,878,683.01	968,190,945.12
其他应付款	五、26	6,732,021,707.89	3,059,073,035.66	3,454,174,255.36
其中：应付利息		-	-	-
应付股利		-	-	-
持有待售负债		-	-	-
一年内到期的非流动负债	五、27	1,775,316,944.99	416,926,944.98	483,183,390.21
其他流动负债	五、28	12,162,880,169.66	8,962,370,521.76	13,456,351,246.61
流动负债合计		41,901,943,612.25	25,737,948,055.01	30,558,551,661.82
非流动负债：				
长期借款	五、29	2,688,775,230.05	4,968,676,489.58	2,484,356,543.18
应付债券	五、30	499,302,168.05	299,270,873.08	99,666,133.20
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
租赁负债	五、31	63,437,059.28	不适用	不适用
长期应付款	五、32	743,204,465.73	798,291,811.88	548,999,840.00
长期应付职工薪酬		-	-	-
预计负债	五、33	19,057,314.67	12,266,352.05	8,888,849.85
递延收益		-	-	-
递延所得税负债	五、18	29,490,130.27	18,938,234.80	6,750,720.10
其他非流动负债		-	-	-
非流动负债合计		4,043,266,368.05	6,097,443,761.39	3,148,662,086.33
负债合计		45,945,209,980.30	31,835,391,816.40	33,707,213,748.15
所有者权益：				
实收资本	五、34	4,800,000,000.00	-	-
其他权益工具		-	-	-
其中：优先股		-	-	-
永续债		-	-	-
资本公积	五、35	3,111,736,602.02	3,122,796,195.62	1,220,574,269.95
减：库存股		-	-	-
其他综合收益		-	-	-
专项储备		-	-	-
盈余公积		-	-	-
未分配利润	五、36	1,278,156,030.25	2,525,012,592.67	2,594,591,403.23
归属于母公司所有者权益合计		9,189,892,632.27	5,647,808,788.29	3,815,165,673.18
少数股东权益		11,816,757,628.91	7,280,905,481.97	5,412,185,817.00
所有者权益合计		21,006,650,261.18	12,928,714,270.26	9,227,351,490.18
负债和所有者权益总计		66,951,860,241.48	44,764,106,086.66	42,934,565,238.33

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

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2021年度	2020年度	2019年度
一、营业总收入		17,487,776,066.43	14,227,562,099.46	8,833,605,522.40
其中：营业收入	五、37	17,487,776,066.43	14,227,562,099.46	8,833,605,522.40
二、营业总成本		15,441,206,138.27	12,431,881,166.34	6,694,547,775.70
其中：营业成本	五、37	14,247,849,808.80	10,920,114,266.59	5,238,318,064.27
税金及附加	五、38	127,492,813.56	594,052,553.51	796,679,862.53
销售费用	五、39	914,709,674.99	578,768,960.08	507,110,702.06
管理费用	五、40	33,631,891.66	104,882,456.38	76,962,276.23
研发费用	五、41	571,149.47	-	-
财务费用	五、42	116,950,799.79	234,062,929.78	75,476,870.61
其中：利息费用		174,692,856.12	312,739,154.33	192,008,516.69
利息收入		77,846,048.57	90,868,589.62	120,901,858.15
加：其他收益	五、43	11,051,552.80	6,890,289.54	5,814,774.19
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44	230,030,351.39	93,186,434.26	-141,442,815.51
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		216,687,400.07	15,503,158.06	-150,183,342.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-	-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、45	4,947,475.58	-5,974,122.11	12,916.94
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、46	-194,932,610.31	14,633,986.32	-14,038,782.21
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、47	-434,820,226.72	-179,937,113.21	-191,378,762.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、48	5,658,977.43	-129,229.94	-34,973.82
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,668,505,448.33	1,724,351,177.98	1,797,990,103.74
加：营业外收入	五、49	11,060,060.13	17,482,831.75	2,646,522.81
减：营业外支出	五、50	10,607,885.29	4,293,652.77	2,106,947.25
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,668,957,623.17	1,737,540,356.96	1,798,529,679.30
减：所得税费用	五、51	368,483,027.79	641,807,875.25	592,133,746.01
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,300,474,595.38	1,095,732,481.71	1,206,395,933.29
（一）按经营持续性分类				
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,300,474,595.38	1,095,732,481.71	1,206,395,933.29
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-	-
（二）按所有权归属分类				
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		601,109,669.54	525,048,583.95	532,959,813.27
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		699,364,925.84	570,683,897.76	673,436,120.02
六、其他综合收益的税后净额		-	-	-
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-	-	-
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-	-
七、综合收益总额		1,300,474,595.38	1,095,732,481.71	1,206,395,933.29
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		601,109,669.54	525,048,583.95	532,959,813.27
（二）归属于少数股东的综合收益总额		699,364,925.84	570,683,897.76	673,436,120.02

2021年发生同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：284,329,779.57元，2020年度被合并方实现的净利润为：1,095,732,481.71元，2019年度被合并方实现的净利润为：1,206,395,933.29元。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

简彦勇



合并现金流量表

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2021年度	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量				
销售商品、提供劳务收到的现金		24,488,965,621.49	19,186,777,789.57	10,971,871,829.51
收到的税费返还		192,389,853.35	114,996,035.21	57,242,299.65
收到其他与经营活动有关的现金	五、52	17,766,096,650.54	6,193,843,458.87	5,616,049,480.90
经营活动现金流入小计		42,447,452,125.38	25,495,617,283.65	16,645,163,610.06
购买商品、接受劳务支付的现金		26,489,095,469.87	17,787,306,264.48	13,490,732,988.31
支付给职工以及为职工支付的现金		627,456,995.83	494,330,231.87	478,635,820.16
支付的各项税费		1,571,898,933.68	2,198,032,587.33	1,754,761,602.74
支付其他与经营活动有关的现金	五、52	16,706,380,858.17	6,179,520,663.27	4,053,426,226.33
经营活动现金流出小计		45,394,832,257.55	26,659,189,746.95	19,777,556,637.54
经营活动产生的现金流量净额		-2,947,380,132.17	-1,163,572,463.30	-3,132,393,027.48
二、投资活动产生的现金流量				
收回投资收到的现金		64,870,849.01	203,291,506.43	205,637,309.80
取得投资收益收到的现金		15,065,206.53	83,796,876.34	342,606,980.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,904,769.31	163,462.63	123,178.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	2,766,974,921.16	-
收到其他与投资活动有关的现金	五、52	21,585,596.58	261,005,067.36	397,204,195.10
投资活动现金流入小计		112,426,421.43	3,315,231,833.92	945,571,664.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		19,065,976.90	23,622,333.49	40,354,529.59
投资支付的现金		578,907,600.00	435,541,738.63	246,944,481.72
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		30,913,511.75	-	-
支付其他与投资活动有关的现金	五、52	17,899,243.98	174,425,717.76	48,995,100.00
投资活动现金流出小计		646,786,332.63	633,589,789.88	336,294,111.31
投资活动产生的现金流量净额		-534,359,911.20	2,681,642,044.04	609,277,552.79
三、筹资活动产生的现金流量				
吸收投资收到的现金		8,426,390,000.00	3,346,725,000.00	1,308,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,626,390,000.00	3,346,725,000.00	1,308,000,000.00
取得借款收到的现金		3,821,119,678.89	6,702,577,674.31	4,682,857,910.92
收到其他与筹资活动有关的现金	五、52	2,513,947,100.00	413,363,761.97	895,048,605.59
筹资活动现金流入小计		14,761,456,778.89	10,462,666,436.28	6,885,906,516.51
偿还债务支付的现金		4,662,636,124.17	3,174,290,674.39	2,210,317,785.50
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		4,761,723,627.84	1,723,894,674.26	1,162,471,633.17
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		4,153,398,947.48	1,249,407,763.18	827,070,627.39
支付其他与筹资活动有关的现金	五、52	404,455,505.29	2,638,618,108.77	1,683,373,962.00
筹资活动现金流出小计		9,828,815,257.30	7,536,803,457.42	5,056,163,380.67
筹资活动产生的现金流量净额		4,932,641,521.59	2,925,862,978.86	1,829,743,135.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-	-
五、现金及现金等价物净增加额		1,450,901,478.22	4,443,932,559.60	-693,372,338.85
加：期初现金及现金等价物余额		4,845,791,917.59	401,859,357.99	1,095,231,696.84
六、期末现金及现金等价物余额		6,296,693,395.81	4,845,791,917.59	401,859,357.99

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

编制单位：郑州国瑞地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2021年度												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润			小计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7,727,907.06	7,727,907.06	2,575,969.02	10,303,876.08
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	3,122,796,195.62	-	-	-	-	2,525,012,592.67	5,647,808,788.29	7,280,905,481.97	12,928,714,270.26
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	-	-	-	-	3,122,796,195.62	-	-	-	-	2,532,740,499.73	5,655,536,695.35	7,283,481,450.99	12,939,018,146.34
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	4,800,000,000.00	-	-	-	-11,059,593.60	-	-	-	-	-1,254,584,469.48	3,534,355,936.92	4,533,276,177.92	8,067,632,114.84
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	601,109,669.54	601,109,669.54	699,364,925.84	1,300,474,595.38
(二) 所有者投入和减少资本	4,800,000,000.00	-	-	-	-11,059,593.60	-	-	-	-	-	4,788,940,406.40	6,131,616,060.54	10,920,556,466.94
1. 股东投入的普通股	4,800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,800,000,000.00	6,130,137,100.00	10,930,137,100.00
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	-	-	-	-	-911,041.56	-	-	-	-	-	-911,041.56	-	-911,041.56
4. 其他	-	-	-	-	-10,148,552.04	-	-	-	-	-	-10,148,552.04	1,478,960.54	-8,669,591.50
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,855,694,139.02	-1,855,694,139.02	-2,297,704,808.46	-4,153,398,947.48
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-1,855,694,139.02	-1,855,694,139.02	-2,297,704,808.46	-4,153,398,947.48
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本期期末余额	4,800,000,000.00	-	-	-	3,111,736,602.02	-	-	-	-	1,278,156,030.25	9,189,892,632.27	11,816,757,628.91	21,006,650,261.18

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

简彦勇





合并所有者权益变动表

编制单位：厦门国贸集团股份有限公司

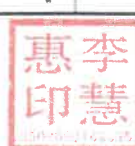
单位：元 币种：人民币

项目	2020年度											
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他								所有者权益合计
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	28,209,583.76	28,209,583.76	35,298,119.56
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	1,220,574,269.95	-	-	-	-	2,594,591,403.23	3,815,165,673.18	5,412,185,817.00
其他	-	-	-	-	924,638.21	-	-	-	-	2,535,215.55	3,459,853.76	5,055,996.24
二、本年年初余额	-	-	-	-	1,221,498,908.16	-	-	-	-	2,625,336,202.54	3,846,835,110.70	5,452,539,932.80
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	1,901,297,287.46	-	-	-	-	-100,323,609.87	1,800,973,677.59	1,828,365,549.17
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	525,048,583.95	525,048,583.95	570,683,897.76
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	1,901,297,287.46	-	-	-	-	-	1,901,297,287.46	1,881,717,220.77
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,917,415,000.00
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	-	-	-	-	911,041.56	-	-	-	-	-	911,041.56	911,041.56
4. 其他	-	-	-	-	1,900,386,245.90	-	-	-	-	-	1,900,386,245.90	-2,035,697,779.23
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-625,372,193.82	-625,372,193.82	-624,035,569.36
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-625,372,193.82	-625,372,193.82	-624,035,569.36
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	-	-	-	-	3,122,796,195.62	-	-	-	-	2,525,012,592.67	5,647,808,788.29	7,280,905,481.97

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

简彦勇



合并所有者权益变动表

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度											
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并	-	-	-	-	981,874,269.95	-	-	-	-	2,294,544,140.30	3,276,418,410.25	4,263,607,774.03
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	-	-	-	-	981,874,269.95	-	-	-	-	2,294,544,140.30	3,276,418,410.25	4,263,607,774.03
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	238,700,000.00	-	-	-	-	300,047,262.93	538,747,262.93	1,148,578,042.97
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	532,959,813.27	532,959,813.27	673,436,120.02
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	238,700,000.00	-	-	-	-	-	238,700,000.00	1,069,300,000.00
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	238,700,000.00	-	-	-	-	-	238,700,000.00	1,069,300,000.00
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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-232,912,550.34	-232,912,550.34	-594,158,077.05
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-232,912,550.34	-232,912,550.34	-594,158,077.05
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	-	-	-	-	1,220,574,269.95	-	-	-	-	2,594,591,403.23	3,815,165,673.18	5,412,185,817.00

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

简彦勇



母公司资产负债表

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2021年12月31日
流动资产：		
货币资金		41,969,517.40
交易性金融资产		-
衍生金融资产		-
应收票据		-
应收账款		-
应收款项融资		-
预付款项		-
其他应收款	十三、1	1,912,531,196.17
其中：应收利息		-
应收股利		-
存货		-
合同资产		不适用
持有待售资产		-
一年内到期的非流动资产		-
其他流动资产		12,602,150,158.12
流动资产合计		14,556,650,871.69
非流动资产：		
债权投资		-
其他债权投资		-
长期应收款		-
长期股权投资	十三、2	7,157,078,521.28
其他权益工具投资		-
其他非流动金融资产		-
投资性房地产		-
固定资产		889,445.99
在建工程		-
生产性生物资产		-
油气资产		-
使用权资产		-
无形资产		-
开发支出		-
商誉		-
长期待摊费用		-
递延所得税资产		25,664,585.21
其他非流动资产		2,796,924.31
非流动资产合计		7,186,429,476.79
资产总计		21,743,080,348.48

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

简彦勇



母公司资产负债表（续）

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2021年12月31日
流动负债：		
短期借款		-
交易性金融负债		-
衍生金融负债		-
应付票据		-
应付账款		17,973.65
预收款项		-
合同负债		-
应付职工薪酬		24,248,282.91
应交税费		4,088,745.14
其他应付款		255,742,848.68
其中：应付利息		-
应付股利		-
持有待售负债		-
一年内到期的非流动负债		-
其他流动负债		15,101,781,997.41
流动负债合计		15,385,879,847.79
非流动负债：		
长期借款		-
应付债券		-
其中：优先股		-
永续债		-
租赁负债		-
长期应付款		-
长期应付职工薪酬		-
预计负债		-
递延收益		-
递延所得税负债		-
其他非流动负债		-
非流动负债合计		-
负债合计		15,385,879,847.79
所有者权益：		
实收资本		4,800,000,000.00
其他权益工具		-
其中：优先股		-
永续债		-
资本公积		1,631,338,521.28
减：库存股		-
其他综合收益		-
专项储备		-
盈余公积		-
未分配利润		-74,138,020.59
所有者权益合计		6,357,200,500.69
负债和所有者权益总计		21,743,080,348.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



简彦勇





母公司利润表

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2021年度
一、营业收入	十三、3	9,178,082.19
减：营业成本	十三、3	-
税金及附加		952,794.13
销售费用		45,849,250.52
管理费用		-
研发费用		-
财务费用		-38,967,875.61
其中：利息费用		6,142,137.18
利息收入		45,139,273.29
加：其他收益		-
投资收益（损失以“-”号填列）	十三、4	720,615.08
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-100,659,536.65
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-98,595,008.42
加：营业外收入		-
减：营业外支出		52,964.60
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-98,647,973.02
减：所得税费用		-24,509,952.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-74,138,020.59
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-74,138,020.59
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-
五、其他综合收益的税后净额		-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-
六、综合收益总额		-74,138,020.59

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：

简彦勇





母公司现金流量表

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2021年度
一、经营活动产生的现金流量		
销售商品、提供劳务收到的现金		12,295,250.90
收到的税费返还		-
收到其他与经营活动有关的现金		15,326,186,909.62
经营活动现金流入小计		15,338,482,160.52
购买商品、接受劳务支付的现金		-
支付给职工以及为职工支付的现金		9,269,787.72
支付的各项税费		606,514.05
支付其他与经营活动有关的现金		14,551,790,113.02
经营活动现金流出小计		14,561,666,414.79
经营活动产生的现金流量净额		776,815,745.73
二、投资活动产生的现金流量		
收回投资收到的现金		-
取得投资收益收到的现金		720,615.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-
收到其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流入小计		720,615.08
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,684,706.23
投资支付的现金		5,525,740,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-
支付其他与投资活动有关的现金		-
投资活动现金流出小计		5,529,424,706.23
投资活动产生的现金流量净额		-5,528,704,091.15
三、筹资活动产生的现金流量		
吸收投资收到的现金		4,800,000,000.00
取得借款收到的现金		-
收到其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流入小计		4,800,000,000.00
偿还债务支付的现金		-
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		6,142,137.18
支付其他与筹资活动有关的现金		-
筹资活动现金流出小计		6,142,137.18
筹资活动产生的现金流量净额		4,793,857,862.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-
五、现金及现金等价物净增加额		41,969,517.40
加：期初现金及现金等价物余额		-
六、期末现金及现金等价物余额		41,969,517.40

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

简彦勇



母公司所有者权益变动表

编制单位：厦门国贸地产集团有限公司

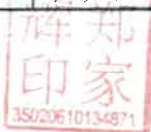
单位：元 币种：人民币

项目	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年期初余额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	4,800,000,000.00	-	-	-	1,631,338,521.28	-	-	-	-	-74,138,020.59	6,357,200,500.69
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-74,138,020.59	-74,138,020.59
(二) 所有者投入和减少资本	4,800,000,000.00	-	-	-	1,631,338,521.28	-	-	-	-	-	6,431,338,521.28
1. 股东投入的普通股	4,800,000,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4,800,000,000.00
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	-	-	-	-	1,631,338,521.28	-	-	-	-	-	1,631,338,521.28
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6. 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	4,800,000,000.00	-	-	-	1,631,338,521.28	-	-	-	-	-74,138,020.59	6,357,200,500.69

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



简彦勇



厦门国贸地产集团有限公司

财务报表附注

2019 年度至 2021 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

厦门国贸地产集团有限公司(以下简称“本公司”)是 2021 年 2 月 9 日在厦门市市场监督管理局登记注册成立的有限责任公司。本公司《营业执照》统一社会信用代码: 91350200MA8RF7HR6F; 住所: 厦门市思明区前埔中路 323 号莲前集团大厦 22 层 2-A422 单元; 法定代表人: 郑家辉。截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司注册资本为人民币 48.00 亿元。

本公司的经营范围: 许可项目: 房地产开发经营; 各类工程建设活动; 建筑物拆除作业(爆破作业除外); 建设工程设计; 食品经营。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。一般项目: 工程管理服务; 房屋拆迁服务; 物业管理; 以自有资金从事投资活动; 酒店管理; 园区管理服务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)。

2. 合并财务报表范围及变化

本公司 2021 年度新增合并 144 家子公司; 2020 年度新增合并 99 家子公司; 2019 年度新增合并 93 家子公司。具体合并范围及其变动情况详见“附注六、合并范围的变更”及“附注七、在其他主体中的权益”。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照企业会计准则

及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

本公司在企业合并中取得的资产和负债，在合并日按取得被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。其中，对于被合并方与本公司在企业合并前采用的会计政策不同的，基于重要性原则统一会计政策，即按照本公司的会计政策对被合并方资产、负债的账面价值进行调整。本公司在企业合并中取得的净资产账面价值与所支付对价的账面价值之间存在差额的，首先调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）的余额不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

（2）非同一控制下的企业合并

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

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

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

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财

务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策和会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

②抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

③抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

（c）编制合并现金流量表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

B.非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

（a）编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

(b) 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。

(c) 编制合并现金流量表时, 将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

②处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时, 不调整合并资产负债表的期初数。

B. 编制合并利润表时, 将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

C. 编制合并现金流量表时将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

(4) 合并抵销中的特殊考虑

①子公司持有本公司的长期股权投资, 应当视为本公司的库存股, 作为所有者权益的减项, 在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减: 库存股”项目列示。

子公司相互之间持有的长期股权投资, 比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法, 将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

②“专项储备”和“一般风险准备”项目由于既不属于实收资本(或股本)、资本公积, 也与留存收益、未分配利润不同, 在长期股权投资与子公司所有者权益相互抵销后, 按归属于母公司所有者的份额予以恢复。

③因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的, 在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债, 同时调整合并利润表中的所得税费用, 但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

④本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 应当全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益, 应当按照本公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易

损益,应当按照本公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

⑤子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的,其余额仍应当冲减少数股东权益。

(5) 特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

本公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权,在个别财务报表中,购买少数股权新取得的长期股权投资的投资成本按照所支付对价的公允价值计量。在合并财务报表中,因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,应当调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,依次冲减盈余公积和未分配利润。

②本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资,在合并财务报表中,处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(资本溢价或股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益。

③本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的,在编制合并财务报表时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益。

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

动而产生的其他综合收益除外。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

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

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

- (a) 这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的。
- (b) 这些交易整体才能达成一项完整的商业结果。
- (c) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生。
- (d) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

④因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

子公司的其他股东（少数股东）对子公司进行增资，由此稀释了母公司对子公司的股权比例。在合并财务报表中，按照增资前的母公司股权比例计算其在增资前子公司账面净资产中的份额，该份额与增资后按照母公司持股比例计算的在

增资后子公司账面净资产份额之间的差额调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款规定，在法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。交易日，是指本公司承诺买入或卖出金融资产的日期。

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不

考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、按实际利率法摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

本公司不可撤销地选择将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，仅将相关股利收入计入当期损益，公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入留存收益。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变

动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、低于市场利率贷款的贷款承诺及财务担保合同负债及以摊余成本计量的金融负债。

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

该类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。初始确认后，对于该类金融负债以公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，产生的利得或损失（包括利息费用）计入当期损益。但本公司对指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，由其自身信用风险变动引起的该金融负债公允价值的变动金额计入其他综合收益，当该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得和损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

②贷款承诺及财务担保合同负债

贷款承诺是本公司向客户提供的一项在承诺期间内以既定的合同条款向客户发放贷款的承诺。贷款承诺按照预期信用损失模型计提减值损失。

财务担保合同指，当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求本公司向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同负债以按照依据金融工具的减值原则所确定的损失准备金额以及初始确认金额扣除按收入确认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合

同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融工具减值

本公司对于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。

未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本公司对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

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

A. 应收款项/合同资产

对于存在客观证据表明存在减值，以及其他适用于单项评估的应收账款、其他应收款、合同资产等单独进行减值测试，确认预期信用损失，计提单项减值准备。对于不存在减值客观证据的应收账款、其他应收款、合同资产等或当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本公司依据信用风险特征将应收账款、其他应收款、合同资产等划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收关联方款项

应收账款组合 2 应收其他客户款项

对于划分为组合的应收账款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况

以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收关联方款项、应收押金或其他保证金

其他应收款组合 4 应收地产合作方往来款

其他应收款组合 5 应收其他款项

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 代建开发项目

合同资产组合 2 其他建造合同

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

B. 债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本公司按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

②具有较低的信用风险

如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即便较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，该金融工具被视为具有较低的信用风

险。

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本公司考虑的信息包括：

- A.信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B.预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- H.合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信

用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

通常情况下，如果逾期超过 30 日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限 30 天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

本公司在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

⑤预期信用损失准备的列报

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

⑥核销

如果本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本公司确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以

偿还将被减记的金额。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（5）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，根据转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单方面将转移的金融资产整体出售给不相关的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，则公司已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同继续

确认金融资产的一部分)之间,按照转移日各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值;

B.终止确认部分的对价,与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号-金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形)之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,且未放弃对该金融资产控制的,应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产,并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度,是指企业承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,应当继续确认所转移金融资产整体,并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业应当继续确认该金融资产产生的收入(或利得)和该金融负债产生的费用(或损失)。

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;

本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移,转出方不得将已转移的金融资产和相

关负债进行抵销。

（7）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

以下会计政策适用于 2019 年度和 2020 年度尚未执行新金融工具准则的公司

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融资产分类和计量

本公司的金融资产于初始确认时分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、应收款项以及可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。持有至到期投资采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其终止确认、发生减值或摊销产生的利得或损失，均计入当期损益。

应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收票据、应收账款和其他应收款等。应收款项采用实际利率法，

按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，其折溢价采用实际利率法摊销并确认为利息收入。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按成本计量。

(2) 金融负债分类和计量

本公司的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以及其他金融负债。对于未划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。

②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。

③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。

④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本公司的金融负债；如果是后者，该工具是本公司的权益工具。

（3）金融资产减值

本公司于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

以摊余成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，则将该金融资产的账面价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本公司对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不通过损益转回。

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

（4）金融资产和金融负债的利得和损失的计量基础

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变

动形成的利得或损失，计入当期损益。可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入所有者权益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。可供出售外币货币性金融资产形成的汇兑差额，计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售金融资产的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

采用实际利率法以摊余成本计量的金融资产或金融负债，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。实际利率法，是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或利息费用的方法。实际利率，是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

（5）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

B.将金融资产整体或部分转移给另一方，但保留收取金融资产现金流量的合同权利，并承担将收取的现金流量支付给一个或多个收款方的合同义务。

①终止确认所转移的金融资产

已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，或既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，但放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产。

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融资产的一部分）之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.终止确认部分的账面价值；

B.终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权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可供出售金融资产的情形）之和。

②继续涉入所转移的金融资产

既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，且未放弃对该金融资产控制的，应当按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

仍保留与所转移金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，应当继续确认所转移金融资产整体，并将收到的对价确认为一项金融负债。

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间，企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的，确认的相关负债不得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。

(6) 金融工具的确认和终止确认

本公司于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。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

10. 公允价值计量

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

本公司以主要市场的价格计量相关资产或负债的公允价值，不存在主要市场

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

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

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

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

① 估值技术

本公司采用在当期情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本公司使用与其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值，使用多种估值技术计量公允价值的，考虑各估值结果的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

本公司在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。可观察输入值，是指能够从市场数据中取得的输入值。该输入值反映了市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用的假设。不可观察输入值，是指不能从市场数据中取得的输入值。该输入值根据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

② 公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层

次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货分为原材料、周转材料、低值易耗品、库存商品、开发成本、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。存货发出时，原材料的成本按加权平均法计算确定；库存商品的成本按加权平均法计算确定。房地产开发项目的成本按实际成本进行核算，包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制，每年至少盘点一次，盘盈及盘亏金额计入当年度损益。

(5) 周转材料的摊销方法

本公司周转材料按照预计的使用次数分次计入成本费用。

(6) 房地产开发企业特定存货的核算方法

①开发用土地的核算方法

开发用土地所发生的购买成本、征地拆迁补偿费及基础设施费等，在开发成本中单独核算。

②公共配套设施费用的核算方法

A. 不能有偿转让的公共配套设施：其成本由相关商品房承担；公共配套设施的建设如果滞后于商品房建设，在相关商品房完工时，对公共配套设施的建设成本进行预提。

B. 能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目独立作为成本核算对象，归集所发生的成本。

12. 合同资产及合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（且该权利取决于时间流逝之外的其他因素）列示为合同资产。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，净额为借方余额的，根据其流动性在“合同资产”或“其他非流动资产”项目中列示；净额为贷方余额的，根据其流动性在“合同负债”或“其他非流动负债”项目中列示。不同合同下的合同资产和合同负债不能相互抵销。

13. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司为履行合同而发生的成本，在同时满足下列条件时作为合同履约成本确认为一项资产：

①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销；但是对于合同取得成本摊销期限未超过一年的，本公司将其在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失，并进一步考虑是否应计提亏损合同有关的预计负债：

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

确认为资产的合同履约成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“存货”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

14. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，

以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

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

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

② 除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

（3）后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

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

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为其他权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计利得或损失应当在改按权益法核算的当期从其他综合收益中转出，计入留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，

处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

15. 固定资产

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一年的单位价值较高的有形资产。

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

- ①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。
- ②该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产发生的后续支出，符合固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的在发生时计入当期损益。

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	20-50	3-10	1.80-4.85
运输设备	5-18	5-10	5.00-19.00
电子设备	5-10	0-10	9.00-20.00
办公设备及其他	5-10	0-10	9.00-20.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

每年年度终了，公司对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命预计数与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命。

16. 在建工程

本公司在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

17. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本公司发生的可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的借款费用在同时满足下列条件时予以资本化计入相关资产成本：

- ①资产支出已经发生；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，停止其借款费用的资本化；以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定为专门借款利息费用的资本化金额。

购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，一般借款应予资本化的利息金额按累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

18. 无形资产

本公司无形资产为软件。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类 别	使用寿命	摊销方法
软件	受益年限	直线法

本公司于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

19. 长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等（存货、按公允价值模式计量的投资性房地产、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹

象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本公司以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本公司将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本公司确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 长期待摊费用

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

21. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利。本公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬的会计处理方法

①职工基本薪酬（工资、奖金、津贴、补贴）

本公司在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

②职工福利费

本公司发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

③医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及工会经费和职工教育经费

本公司为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为其提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，并确认相应负债，计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

①设定提存计划

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

根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，本公司参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定提存计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定），将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

（3）辞退福利的会计处理方法

本公司向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；

②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，参照相应的折现率（根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定）将辞退福利金额予以折现，以折现后的金额计量应付职工薪酬。

22. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

- ①该义务是本公司承担的现时义务；
- ②该义务的履行很可能导致经济利益流出本公司；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23. 收入确认原则和计量方法

（1）一般原则

收入是本公司在日常活动中形成的、会导致股东权益增加且与股东投入资本无关的经济利益的总流入。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

合同中包含两项或多项履约义务的，本公司在合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品或服务的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义

务，按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。

交易价格是本公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项。在确定合同交易价格时，如果存在可变对价，本公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，并以不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额计入交易价格。合同中如果存在重大融资成分，本公司将根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销，对于控制权转移与客户支付价款间隔未超过一年的，本公司不考虑其中的融资成分。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

③本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司按照投入法（或产出法）确定提供服务的履约进度。当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

②本公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有了该商品的法定所有权；

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

④本公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；

⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

对于附有销售退回条款的销售，公司在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而与其有权取得的对价金额确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认为预计负债；同时，按照预期将退回商品转让时的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，确认为一项资产，即应收退货成本，按照所转让商品转让时的账面价值，扣除上述资产成本的净额结转成本。每一资产负债表日，公司重新估计未来销售退回情况，并对上述资产和负债进行重新计量。

质保义务

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

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相

关的金额，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①房地产销售业务：房地产销售收入在售房合同已经签订，商品房已经完工验收并且符合商品销售收入确认的各项条件时予以确认。

②物业服务业务：本公司与客户之间的提供服务合同包含物业服务等的履约义务，由于本公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

以下会计政策适用于 2019 年度所有公司、2020 年度尚未执行新收入准则的公司

（1）销售商品收入

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；本公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

（2）提供劳务收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已完工作的测量确定。

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

本公司按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳

务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

① 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认

提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

② 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

（3）让渡资产使用权收入

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

① 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

② 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定

（4）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。完工百分比法根据合同完工进度确认收入与费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果建造合同的结果不能可靠地估计，但预计合同成本能够收回时，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；预计合同成本不可能收回时，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

如果预计合同总成本超过合同总收入的，则将预计损失确认为当期费用。

24. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

①本公司能够满足政府补助所附条件；

②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分情况按照以下规定进行会计处理：

用于补偿本公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③政策性优惠贷款贴息

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本公司提供贷款的，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。

财政将贴息资金直接拨付给本公司，本公司将对应的贴息冲减相关借款费用。

25. 递延所得税资产和递延所得税负债

本公司通常根据资产与负债在资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法将应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异对所得税的影响额确认和计量为递延所得税负债或递延所得税资产。本公司不对递延所得税资产和递延所得税负债进行折现。

（1）递延所得税资产的确认

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，其对所得税的影响额按预计转回期间的所得税税率计算，并将该影响额确认为递延所得税资产，但是以本公司很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限。

同时具有下列特征的交易或事项中因资产或负债的初始确认所产生的可抵扣暂时性差异对所得税的影响额不确认为递延所得税资产：

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

本公司对与子公司、联营公司及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列两项条件的，其对所得税的影响额（才能）确认为递延所得税资产：

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来

期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

(2) 递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

①因下列交易或事项中产生的应纳税暂时性差异对所得税的影响不确认为递延所得税负债：

A.商誉的初始确认；

B.具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

②本公司对与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，其对所得税的影响额一般确认为递延所得税负债，但同时满足以下两项条件的除外：

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

非同一控制下企业合并产生的应纳税暂时性差异或可抵扣暂时性差异，在确认递延所得税负债或递延所得税资产的同时，相关的递延所得税费用（或收益），通常调整企业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整

法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

可抵扣亏损是指按照税法规定计算确定的准予用以后年度的应纳税所得额弥补的亏损。对于按照税法规定可以结转以后年度的未弥补亏损（可抵扣亏损）和税款抵减，视同可抵扣暂时性差异处理。在预计可利用可弥补亏损或税款抵减的未来期间内很可能取得足够的应纳税所得额时，以很可能取得的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

本公司在编制合并财务报表时，因抵销未实现内部销售损益导致合并资产负债表中资产、负债的账面价值与其在所属纳税主体的计税基础之间产生暂时性差异的，在合并资产负债表中确认递延所得税资产或递延所得税负债，同时调整合并利润表中的所得税费用，但与直接计入所有者权益的交易或事项及企业合并相关的递延所得税除外。

26. 租赁

自 2021 年 1 月 1 日起适用

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方

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

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，本公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁认定为低价值资产租赁。本公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

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

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；

- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、22。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

②租赁负债

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

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

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权

或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

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

①经营租赁

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

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

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

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

- 其他租赁变更，相应调整使用权资产的账面价值。

B. 本公司作为出租人

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

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

以下经营租赁和融资租赁会计政策适用于 2020 年度及以前

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

(1) 经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余

额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。如协议约定或有租金的在实际发生时计入当期收益。

27. 维修基金

本公司位于福建省厦门市开发的房地产项目的维修基金在项目竣工备案前按工程造价的一定比例支付给土地与房屋管理部门，支付时记入相关房地产项目的开发成本。外地子公司按当地规定执行。

28. 质量保证金

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

29. 重要会计判断和估计

本公司根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

应收账款预期信用损失的计量

本公司通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本公司使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本公司使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本公司定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利

润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金
额。

30. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

①执行新金融工具准则

财政部于 2017 年 3 月 31 日分别发布了《企业会计准则第 22 号—金融工具
确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》（财会
[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号—套期会计》（财会[2017]9 号），于 2017 年
5 月 2 日发布了《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》（财会[2017]14 号）（上
述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起
执行新金融工具准则；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执
行新金融工具准则。同时，鼓励企业提前执行。

本公司之子公司厦门国贸房地产有限公司、厦门美岁超市有限公司、厦门美
岁供应链有限公司自 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则；本公司之子公司
厦门国贸城市服务集团股份有限公司、厦门国贸建设开发有限公司自 2020 年 1
月 1 日起执行新金融工具准则。本公司对会计政策相关内容进行调整，详见附注
三、9。

于施行日之前的金融工具确认和计量与新金融工具准则要求不一致的，本公
司按照新金融工具准则的规定，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调
整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日的新账面价值之间的差额
计入施行日的留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进
行调整。

该会计政策变更对报表项目名称和金额的影响数详见附注三、30。

②执行新收入准则

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会
[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1

日起执行新收入准则；执行企业会计准则的非上市企业自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。同时，允许企业提前执行。

本公司之子公司厦门国贸房地产有限公司、厦门美岁超市有限公司、厦门美岁供应链有限公司自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则；本公司之子公司厦门国贸城市服务集团股份有限公司、厦门国贸建设开发有限公司自 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司对会计政策相关内容进行调整，详见附注三、23。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

该会计政策变更对报表项目名称和金额的影响数详见附注三、30。

③执行新租赁准则

2018 年 12 月 7 日，财政部发布了《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”）。本公司自 2021 年 1 月 1 日执行新租赁准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、26。

对于首次执行日前已存在的合同，本公司在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

对于首次执行日之后签订或变更的合同，本公司按照新租赁准则中租赁的定义评估合同是否为租赁或者包含租赁。

①本公司作为承租人

本公司选择首次执行新租赁准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2021 年 1 月 1 日）留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整：

A.对于首次执行日前的融资租赁，本公司在首次执行日按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；

B.对于首次执行日前的经营租赁，本公司在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按

照与租赁负债相等的金额及预付租金进行必要调整计量使用权资产。

C.在首次执行日，本公司按照附注三、19，对使用权资产进行减值测试并进行相应会计处理。

本公司首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。除此之外，本公司对于首次执行日前的经营租赁，采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估并做出分类。除此之外，本公司未对作为出租人的租赁按照衔接规定进行调整，而是自首次执行日起按照新租赁准则进行会计处理。

该会计政策变更对报表项目名称和金额的影响数详见附注三、30。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

(3) 首次执行新金融工具准则和新收入准则调整 2020 年年初财务报表相关

项目情况

合并资产负债表

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
存货	33,499,888,034.70	33,489,955,674.52	-9,932,360.18
合同资产	不适用	9,932,360.18	9,932,360.18
其他流动资产	593,930,218.29	663,973,967.33	70,043,749.04
流动资产合计	40,890,445,092.00	40,960,488,841.04	70,043,749.04
非流动资产：			
可供出售金融资产	92,642,173.61	-	-92,642,173.61
长期股权投资	1,011,511,049.17	1,020,026,899.17	8,515,850.00
其他非流动金融资产	53,600,000.00	159,235,006.79	105,635,006.79
非流动资产合计	2,044,120,146.33	2,065,628,829.51	21,508,683.18
资产总计	42,934,565,238.33	43,026,117,670.55	91,552,432.22
流动负债：			
预收款项	9,361,410,380.88	20,854,864.23	-9,340,555,516.65
合同负债	不适用	8,814,506,551.02	8,814,506,551.02
其他流动负债	13,456,351,246.61	13,982,400,212.24	526,048,965.63
流动负债合计	30,558,551,661.82	30,558,551,661.82	-
非流动负债：			
递延所得税负债	6,750,720.10	26,279,599.00	19,528,878.90
非流动负债合计	3,148,662,086.33	3,168,190,965.23	19,528,878.90
负债合计	33,707,213,748.15	33,726,742,627.05	19,528,878.90
所有者权益：			
未分配利润	2,594,591,403.23	2,626,663,180.44	32,071,777.21
归属于母公司所有者权益合计	3,815,165,673.18	3,847,237,450.39	32,071,777.21
少数股东权益	5,412,185,817.00	5,452,137,593.11	39,951,776.11
所有者权益合计	9,227,351,490.18	9,299,375,043.50	72,023,553.32

各项目调整情况说明：

①因执行新金融工具准则对本公司 2020 年 1 月 1 日合并财务报表进行的调整

因执行新金融工具准则，本公司合并财务报表 2020 年 1 月 1 日可供出售金融资产调减 92,642,173.61 元、其他非流动金融资产调增 105,635,006.79 元、递延

所得税负债调增 3,248,208.30 元、未分配利润调增 7,308,468.66 元、少数股东权益调增 2,436,156.22 元。

②因执行新收入准则对本公司 2020 年 1 月 1 日合并财务报表进行的调整

本公司为签订商品房销售合同而支付的销售佣金等直接增量成本可以被销售对价覆盖，本公司将相关金额资本化确认为合同取得成本，在相关收入确认时进行摊销。2020 年 1 月 1 日前，这些增量成本在发生时被确认为销售费用。因执行新收入准则，本公司合并财务报表 2020 年 1 月 1 日未分配利润调增 20,901,115.10 元、少数股东权益调增 32,861,963.34 元、其他流动资产调增 70,043,749.04 元、递延所得税负债调增 16,280,670.60 元。

本公司将因转让商品之前收到的适用新收入准则的预收款项 8,814,506,551.02 元重分类至合同负债，并将相关的增值税销项税额 526,048,965.63 元重分类至其他流动负债。

本公司将根据代建工程项目履约进度确认的收入金额超过已办理结算价款的部分 9,932,360.18 元由存货重分类为合同资产。

本公司按照重要合营企业以新收入准则为基础编制的财务报表，对持有的合营企业长期股权投资 2020 年期初数进行了调整，本公司合并财务报表 2020 年 1 月 1 日长期股权投资调增 8,515,850.00 元，未分配利润调增 3,862,193.45 元，少数股东权益调增 4,653,656.55 元。

(4) 首次执行新收入准则和新租赁准则调整 2021 年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
应收账款	88,812,816.67	33,837,380.93	-54,975,435.74
预付款项	1,879,802,196.32	1,879,090,023.19	-712,173.13
合同资产	5,259,588.20	60,235,023.94	54,975,435.74
流动资产合计	42,778,092,034.66	42,777,379,861.53	-712,173.13
非流动资产：			

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 1 月 1 日	调整数
长期股权投资	1,148,785,766.01	1,159,089,642.09	10,303,876.08
使用权资产	不适用	75,392,310.49	75,392,310.49
非流动资产合计	1,986,014,052.00	2,071,710,238.57	85,696,186.57
资产总计	44,764,106,086.66	44,849,090,100.10	84,984,013.44
流动负债：			
预收款项	14,735,957.52	-	-14,735,957.52
合同负债	11,322,504,550.08	11,337,235,654.99	14,731,104.91
一年内到期的非流动负债	416,926,944.98	428,882,159.38	11,955,214.40
其他流动负债	8,962,370,521.76	8,962,375,374.37	4,852.61
流动负债合计	25,737,948,055.01	25,749,903,269.41	11,955,214.40
非流动负债：			
租赁负债	不适用	62,724,922.96	62,724,922.96
非流动负债合计	6,097,443,761.39	6,160,168,684.35	62,724,922.96
负债合计	31,835,391,816.40	31,898,116,739.36	62,724,922.96
所有者权益：			
未分配利润	2,525,012,592.67	2,532,740,499.73	7,727,907.06
归属于母公司所有者权益合计	5,647,808,788.29	5,655,536,695.35	7,727,907.06
少数股东权益	7,280,905,481.97	7,283,481,450.99	2,575,969.02
所有者权益合计	12,928,714,270.26	12,939,018,146.34	10,303,876.08

各项目调整情况说明：

①因执行新收入准则对本公司 2021 年 1 月 1 日合并财务报表进行的调整：

因执行新收入准则，本公司合并财务报表 2021 年 1 月 1 日合同资产调增 54,975,435.74 元、应收账款调减 54,975,435.74 元、合同负债调增 14,731,104.91 元、其他流动负债调增 4,852.61 元、预收款项调减 14,735,957.52 元。

本公司按照联营企业以新收入准则为基础编制的财务报表，对持有的联营企业长期股权投资 2021 年期初数进行了调整，本公司合并财务报表 2021 年 1 月 1 日长期股权投资调增 10,303,876.08 元，未分配利润调增 7,727,907.06 元，少数股东权益调增 2,575,969.02 元。

②因执行新租赁准则对本公司 2021 年 1 月 1 日合并财务报表进行的调整：

因执行新租赁准则，本公司合并财务报表 2021 年 1 月 1 日使用权资产调增 75,392,310.49 元、租赁负债调增 62,724,922.96 元、一年内到期的非流动负债调增 11,955,214.40 元、预付款项调减 712,173.13 元。

四、税项

1. 主要税种及税率

税 目	纳税（费）基础	税率及征收率
增值税	应税收入	5%、6%、9%、13%
营业税	应税收入	5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%、5%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超额累进税率 30%-60%
企业所得税	应纳税所得额	25%
房产税（自用房产）	房产原值按规定减除一定比例后的房产余值，详见说明（4）	1.2%
房产税（出租房产）	租金收入，详见说明（4）	12%

说明：

（1）子公司按当地的税率及税收政策缴纳流转税及附加税费。

（2）营业税系房地产业务营改增前尚未清算的营业税。

（3）土地增值税

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，房地产开发企业出售普通标准住宅增值额未超过扣除项目金额之和的 20% 的，免缴土地增值税；增值额超过 20% 的，按税法规定的四级超率累进税率（30%-60%）计缴。根据国家税务总局国税发【2006】187 号文和各地方税务局的有关规定，本公司从事房地产开发的子公司按实际房地产销售增值额计算缴交土地增值税。

（4）房产税

本公司及在福建省注册的子公司房产税按照房产原值的 70% 为纳税基准，税率为 1.2%，或以租金收入为纳税基准，税率为 12%。外地注册的子公司按当地的税率及税收政策缴纳房产税。

2. 税收优惠

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

根据财税（2021）年第 12 号《财政部 税务总局关于实施小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，在《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税（2019）13 号）第二条规定的优惠政策基础上，再减半征收企业所得税。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
现金	—	3,148.55
银行存款	6,236,540,904.80	4,802,634,091.37
其他货币资金	87,182,224.23	263,827,249.65
合计	6,323,723,129.03	5,066,464,489.57

说明：2021 年 12 月 31 日，其他货币资金余额 87,182,224.23 元，主要系保证金存款、商品房预售监管户存款等。银行存款中受限存款 22,500.00 元，其他货币资金中受限存款 27,007,233.22 元，金额合计 27,029,733.22 元，因不能随时用于支付，不作为现金流量表中的现金及现金等价物。除此以外，本公司不存在其他抵押、质押或冻结、或存放在境外且资金汇回受到限制的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	38,747,541.67	16,337,123.69
其中：债务工具投资-理财产品	38,724,991.67	15,859,498.69
权益工具投资	22,550.00	477,625.00

3. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	84,614,911.31	87,844,205.74
1 至 2 年	1,217,643.02	4,291,125.26
2 至 3 年	1,019,822.11	1,520,119.71
3 年以上	561,579.18	561,579.18
小计	87,413,955.62	94,217,029.89
减：坏账准备	4,061,585.25	5,404,213.22
合计	83,352,370.37	88,812,816.67

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2021 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	309,194.20	0.35	309,194.20	100.00	—
按组合计提坏账准备	87,104,761.42	99.65	3,752,391.05	4.31	83,352,370.37
合计	87,413,955.62	100.00	4,061,585.25	4.65	83,352,370.37

(续上表)

类 别	2020 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	309,194.20	0.33	309,194.20	100.00	—
按组合计提坏账准备	93,907,835.69	99.67	5,095,019.02	5.43	88,812,816.67
合计	94,217,029.89	100.00	5,404,213.22	5.74	88,812,816.67

(3) 坏账准备的变动情况

类 别	2020 年 12 月 31 日	变动金额			2021 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	
按单项计提坏账准备	309,194.20	—	—	—	309,194.20
按组合计提坏账准备	5,095,019.02	-48,938.87	—	1,293,689.10	3,752,391.05
合计	5,404,213.22	-48,938.87	—	1,293,689.10	4,061,585.25

(4) 实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	1,293,689.10

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	6,814,750,979.39	99.99	1,879,137,322.24	99.95
1 至 2 年	370,168.59	0.01	608,039.65	0.03
2 至 3 年	224,559.20	0.00	18,440.04	0.01
3 年以上	8,805.85	0.00	38,394.39	0.01
合计	6,815,354,513.03	100.00	1,879,802,196.32	100.00

5. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收利息	—	—
应收股利	100,000,000.00	—
其他应收款	6,581,069,048.34	2,478,608,207.01
合计	6,681,069,048.34	2,478,608,207.01

(2) 应收股利

被投资单位	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
杭州茂国悦盈置业有限公司	100,000,000.00	—

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
1 年以内	6,090,366,627.28	1,560,972,423.04
1 至 2 年	556,939,835.43	684,788,398.50
2 至 3 年	100,721,516.92	84,207,008.44
3 年以上	90,125,017.76	210,649,011.02
小计	6,838,152,997.39	2,540,616,841.00
减：坏账准备	257,083,949.05	62,008,633.99
合计	6,581,069,048.34	2,478,608,207.01

②按款项性质分类情况

款项性质	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
关联方往来款	4,263,589,245.17	1,572,314,477.64
应收地产合作方往来款	1,328,274,097.00	623,247,874.75
非关联方往来款	396,436,878.90	6,428,063.68
保理过渡资金	329,445,511.50	—
保证金及押金	297,411,168.34	307,900,673.55
房管局监管资金	156,234,424.00	—
代收代付款	38,374,280.95	11,885,571.64
涉诉款项	1,676,837.35	1,676,837.35
其他往来款	26,710,554.18	17,163,342.39
小计	6,838,152,997.39	2,540,616,841.00
减：坏账准备	257,083,949.05	62,008,633.99
合计	6,581,069,048.34	2,478,608,207.01

③坏账准备的变动情况

类 别	2020 年 12 月 31 日	本期变动金额				2021 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	62,008,633.99	194,981,549.18	—	—	93,765.88	257,083,949.05
坏账准备						

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2021 年 12 月 31 日 余额	账龄	占其他应 收款期末 余额合计 数的比例 (%)	坏账准备
北京融贸晟璟置业有限公司	关联方往来款	1,866,000,570.39	1 年以内	27.29	93,300,028.52
北京远房丰管理咨询有限公司	关联方往来款	616,000,000.00	1 年以内	9.01	30,800,000.00
厦门天地开发建设集团有限公司	关联方往来款	577,759,913.03	1 年以 482,738,181.32 元； 1-2 年 95,015,312.00 元； 3 年以上 6,419.71 元；	8.45	28,894,094.38
四川融贸泓锦企业管理有限公司	关联方往来款	565,992,103.83	1 年以内	8.28	28,299,605.19
厦门建达福仓股权投资合伙企业(有限合伙)	应收地产合作方往来款	482,999,198.25	1 年以内 219,590,000.00 元； 1-2 年 263,409,198.25 元；	7.06	2,414,995.99
合计		4,108,751,785.50		60.09	183,708,724.08

6. 存货

(1) 存货分类

项 目	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	36,648,787,215.29	550,685,038.90	36,098,102,176.39	29,903,613,034.54	200,153,467.37	29,703,459,567.17
开发产品	6,732,508,191.38	48,263,992.96	6,684,244,198.42	2,490,954,960.93	82,984,013.79	2,407,970,947.14
库存商品	9,424,873.54	—	9,424,873.54	12,117,710.46	—	12,117,710.46
原材料	35,730.64	—	35,730.64	14,191.20	—	14,191.20
低值易耗品	51,988.97	—	51,988.97	83,200.26	—	83,200.26
合计	43,390,807,999.82	598,949,031.86	42,791,858,967.96	32,406,783,097.39	283,137,481.16	32,123,645,616.23

(2) 存货跌价准备

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2021 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	200,153,467.37	435,177,199.36	—	—	84,645,627.83	550,685,038.90
开发产品	82,984,013.79	-1,574,625.66	84,645,627.83	117,791,023.00	—	48,263,992.96
合计	283,137,481.16	433,602,573.70	84,645,627.83	117,791,023.00	84,645,627.83	598,949,031.86

说明：2021 年度，开发成本存货跌价准备的其他减少及开发产品存货跌价准备的其他增加系因本年项目完工，存货跌价准备从开发成本转入开发产品。

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	按开发成本的估计售价减去至完工时预计发生成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额	—
开发产品	按开发产品的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	因出售而转销

(3) 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司存货（开发成本及开发产品）中利息资本化金额为 903,192,454.21 元。

(4) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	期末跌价准备
张家港国贸中南梧桐原	2021 年	2024 年	1,700,000,000.00	934,901,318.71	—	—
福州国贸润原	2021 年	2022 年	502,000,000.00	391,208,613.87	—	—
抚州国贸原	2021 年	2023 年	960,960,000.00	645,006,173.91	—	33,213,488.27
广州国贸学原	2021 年	2023 年	10,600,000,000.00	4,640,627,555.73	—	—
合肥国贸璟原	2021 年	2023 年	1,393,360,000.00	748,682,036.08	—	—
南京国贸璟原	2021 年	2023 年	852,620,000.00	474,958,541.04	—	—
厦门中海国贸上城	2021 年	2023 年	11,079,517,649.83	9,808,932,579.99	—	—
厦门前海湾	2018 年	2021 年	2,100,000,000.00	—	1,909,176,753.95	—
福州国贸九溪原	2019 年	2021 年	754,550,000.00	—	654,771,052.13	—
漳州珑溪大观	2019 年	2022 年	3,044,072,000.00	2,679,252,708.16	2,379,913,718.34	125,938,615.16
南昌国贸凤凰原	2020 年	2022 年	895,990,000.00	742,231,724.10	580,221,408.33	35,831,690.34
上海国贸佘山原墅	2020 年	2021 年	3,953,750,000.00	—	2,928,124,505.84	—
上海国贸凤凰原	2020 年	2021 年	2,057,323,200.00	—	1,527,268,519.11	—
宁波国贸梧桐原	2019 年	2021 年	2,163,540,000.00	—	1,698,746,479.68	—
福州国贸凤凰原	2019 年	2022 年	3,629,494,800.00	2,258,081,646.56	2,630,034,849.37	90,212,295.37
厦门中交国贸鹭原	2020 年	2022 年	4,665,930,000.00	3,896,238,686.58	3,538,980,633.30	—
福州上江原墅	2019 年	2022 年	699,000,000.00	495,189,731.18	382,021,601.33	—
福州学原一期	2021 年	2022 年	2,380,000,000.00	1,960,598,205.38	839,523.57	—
合肥国贸景成	2019 年	2021 年	2,765,120,000.00	—	2,295,392,218.55	—
南昌书香海棠	2020 年	2023 年	1,362,220,000.00	865,605,654.71	760,614,900.91	125,447,609.15
南通尚云花苑	2020 年	2023 年	2,152,400,000.00	1,528,346,395.56	1,316,499,641.79	—
国贸智谷产业园一期	2021 年	2023 年	1,800,000,000.00	597,449,100.13	381,672,901.38	116,600,000.00
上海国贸梧桐原	2020 年	2022 年	2,163,145,300.00	1,693,680,434.67	1,533,902,361.65	—
国贸赣州原一期	2021 年	2023 年	446,930,000.00	147,781,913.98	—	—
国贸赣州原二期	2023 年	2024 年	776,450,000.00	251,547,728.22	—	—
国贸赣州原三期	2021 年	2023 年	523,520,000.00	173,612,439.83	—	—

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	期末跌价准备
福州国贸榕上	2021 年	2022 年	732,000,000.00	537,794,431.58	—	23,441,340.61
福州国贸学原二期	2021 年	2023 年	1,700,000,000.00	1,177,059,595.32	—	—
厦门国贸天成二期	2018 年	2021 年	3,919,630,000.00	—	3,351,356,520.93	—
漳州国贸天成	2018 年	2021 年	2,080,000,000.00	—	1,775,184,426.95	—
合肥国贸天悦智谷大厦（C 地块）	2019 年	2021 年	415,259,800.00	—	258,891,017.43	—
合 计			74,268,782,749.83	36,648,787,215.29	29,903,613,034.54	550,685,038.90

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日	期末跌价准备
漳州国贸润园一期一标段	2016 年	4,646,302.12	—	4,498,190.67	148,111.45	—
漳州国贸润园二期二标段	2017 年	4,069,761.75	—	3,507,407.86	562,353.89	—
漳州国贸润园二期一标段	2018 年	16,855,928.08	—	16,566,348.75	289,579.33	—
漳州国贸润园二期二标段	2019 年	42,773,913.83	—	39,093,310.92	3,680,602.91	—
漳州国贸天成	2021 年	—	1,995,149,145.95	1,875,922,437.71	119,226,708.24	4,695,418.68
上海国贸天悦观澜庭	2017 年	41,264,029.80	—	1,289,982.83	39,974,046.97	10,001,206.37
上海国贸天悦山庭	2018 年	118,819,843.65	—	49,798,574.78	69,021,268.87	6,225,842.13
上海国贸天悦云庭	2020 年	67,002,609.12	4,040,593.50	46,984,280.02	24,058,922.60	—
上海国贸余山原墅	2021 年	—	3,440,360,844.89	916,984,600.78	2,523,376,244.11	—
上海国贸凤凰原	2021 年	—	1,763,925,426.18	1,275,537,109.64	488,388,316.54	—
厦门国贸天成一期	2020 年	179,450,385.22	—	130,600,523.03	48,849,862.19	1,570,516.66
厦门前海湾	2021 年	—	1,934,816,311.68	1,611,837,174.73	322,979,136.95	—
宁波国贸梧桐原	2021 年	—	1,894,693,263.95	959,584.21	1,893,733,679.74	—
南昌国贸春天	2017 年	1,535,867.31	—	—	1,535,867.31	—
南昌国贸蓝湾	2018 年	7,529,966.31	—	7,529,966.31	—	—
南昌国贸天悦	2019 年	14,584,089.99	—	1,764,359.73	12,819,730.26	—
南昌国贸天峯	2020 年	305,030,111.87	—	257,826,481.67	47,203,630.20	—

项目名称	竣工时间	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日	期末跌价准备
龙岩国贸天琴湾 (A 地块)	2017 年	1,870,833.93	—	1,870,833.93	—	—
龙岩国贸天琴湾 (B 地块)	2017 年	3,712,629.69	—	3,712,629.69	—	—
合肥国贸天悦合原 (A 地块)	2018 年	11,368,465.61	1,097,543.90	12,466,009.51	—	—
合肥国贸天悦鹭原 (B 地块)	2019 年	43,255,777.60	1,036,353.14	25,826,610.87	18,465,519.87	2,497,246.43
合肥国贸天悦 C 地块	2021 年	—	335,470,364.31	282,519,302.44	52,951,061.87	1,844,743.87
合肥国贸天成	2020 年	1,391,739,748.64	—	1,370,648,013.23	21,091,735.41	6,463,235.10
合肥国贸景成	2021 年	—	2,383,412,628.66	2,370,489,526.68	12,923,101.98	—
厦门国贸天峯	2020 年	125,924,589.18	—	78,447,699.62	47,476,889.56	—
厦门国贸天悦 4#	2018 年	3,370,859.93	—	3,370,859.93	—	—
厦门国贸天悦 5#	2019 年	7,583,224.94	—	4,003,439.21	3,579,785.73	—
福州国贸九溪原	2021 年	—	710,446,233.92	672,700,391.58	37,745,842.34	—
福州国贸凤凰原 A 区	2021 年	—	710,753,418.34	710,753,418.34	—	—
厦门天成二期	2021 年	—	3,516,540,832.85	2,649,772,388.52	866,768,444.33	—
厦门银领中心	2019 年	2,615,620.91	—	—	2,615,620.91	—
厦门东城合院	2019 年	95,950,401.45	763,354.14	23,671,627.77	73,042,127.82	14,965,783.72
合 计		2,490,954,960.93	18,692,506,315.41	14,450,953,084.96	6,732,508,191.38	48,263,992.96

7. 合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结算的代建开发项目	5,259,588.20	—	5,259,588.20	5,259,588.20	—	5,259,588.20

(2) 合同资产计提减值准备情况

本公司的合同资产涉及的代建开发项目对应的客户主要是政府及其相关方等信用良好的交易对手方，本公司持续评估各项合同资产的信用风险，本公司管理层认为截至 2021 年 12 月 31 日合同资产信用风险较小，因此未计提减值准备。

8. 其他流动资产

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
增值税借方余额重分类	687,050,227.29	618,465,107.27
预缴其他税费	516,825,625.02	264,835,939.62
合同取得成本	161,690,384.62	104,614,151.24
预缴所得税	13,310,337.54	86,949,790.51
厦门美岁商业投资管理有限公司	20,584,353.24	—
厦门悦煦房地产开发有限公司	4,086,959.04	—
厦门浦悦房地产有限公司	3,452,902.44	11,121,877.63
厦门贸润房地产有限公司	1,280,404.92	4,557,105.49
厦门国贸金融中心开发有限公司	948,070.24	875,347.16
厦门国贸集团股份有限公司	37,558.50	—
厦门国贸控股集团有限公司	3,000.00	—
关联方往来款	—	11,310,000.00
厦门国贸金门湾大酒店有限公司	—	15,181,442.05
福建金海峡融资担保有限公司	—	1,187,118.50
厦门泰达房地产有限公司	—	60,000.00
国贸启润（上海）有限公司	—	4,117.50
合计	1,409,269,822.85	1,119,161,996.97

9. 长期股权投资

被投资单位	2020 年 12 月 31 日	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	其他权益变动
一、合营企业						
杭州茂国悦盈置业有限公司	698,499,178.40	—	—	155,823,681.03	—	—
厦门新沿线联合置业有限公司	12,136,447.86	—	—	-2,922,130.55	—	—
厦门国璟环境工程有限公司	7,236,082.74	—	—	1,035,270.21	—	—
厦门国贸闽光智慧科技有限公司	2,080,516.69	—	—	276,799.65	—	—
厦门乾翔大管家企业服务有限公司	10,157,260.25	—	—	1,723,157.30	—	—
厦门国贸园林工程有限公司	3,233,892.73	—	—	-279,178.77	—	—
厦门百福保泰物业服务有限公司	2,056,753.75	—	—	211,192.12	—	—

被投资单位	2020 年 12 月 31 日	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	其他权益变动
厦门银泰海湾商业管理有限公司	—	14,391,894.72	—	711,612.27	—	—
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	2,703,500.65	—	—	307,749.75	—	—
小计	738,103,633.07	14,391,894.72	—	156,888,153.01	—	—
二、联营企业						
众汇同鑫（厦门）投资管理有限公司	2,456,431.18	—	—	969,631.03	—	—
江西绿志房地产开发有限公司	56,453,900.32	—	—	-9,788,442.40	—	—
杭州耀强投资管理有限公司	3,264,014.15	—	—	9,212,721.92	—	—
福建东南花都置业有限公司	115,727,006.22	—	—	-810,108.02	—	—
抚州硕丰发置业有限公司	12,144,259.10	—	—	-6,561,211.54	—	—
厦门国贸研学教育管理有限公司	9,548,908.41	—	—	-1,461,518.23	—	—
厦门市天地城区建设有限公司	9,533,189.45	—	—	6,984,607.42	—	—
厦门市翔原建设开发有限公司	—	2,450,000.00	—	16,312,414.91	—	—
众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）	201,012,178.34	—	—	4,384,737.96	—	—
临夏州厦临物业管理有限公司	542,245.77	—	—	-29,328.10	—	—
南京悦宁房地产开发有限公司	—	—	—	54,155,397.90	—	—
厦门国贸金门湾大酒店有限公司	—	15,181,442.05	—	-13,571,241.83	—	—
上海贸屿房地产开发有限公司	—	222,000,000.00	—	-64.64	—	—
福州象成置业有限公司	—	299,145,000.00	—	1,650.68	—	—
小计	410,682,132.94	538,776,442.05	—	59,799,247.06	—	—
合计	1,148,785,766.01	553,168,336.77	—	216,687,400.07	—	—

（续上表）

被投资单位	本期增减变动			2021 年 12 月 31 日	减值准备余额
	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			2021 年 12 月 31 日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
杭州茂国悦盈置业有限公司	100,000,000.00	—	—	754,322,859.43	—
厦门新沿线联合置业有限公司	—	—	10,303,876.08	19,518,193.39	—
厦门国璟环境工程有限公司	—	—	—	8,271,352.95	—
厦门国贸闽光智慧科技有限公司	—	—	—	2,357,316.34	—
厦门乾翔大管家企业服务有限公司	1,750,276.86	—	-10,130,140.69	—	—
厦门国贸园林工程有限公司	—	1,192,674.55	—	1,762,039.41	1,192,674.55
厦门百福保泰物业服务有限公司	—	—	—	2,267,945.87	—
厦门银泰海湾商业管理有限公司	—	—	—	15,103,506.99	—
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	—	—	—	3,011,250.40	—
小计	101,750,276.86	1,192,674.55	173,735.39	806,614,464.78	1,192,674.55
二、联营企业					
众汇同鑫（厦门）投资管理有限公司	—	—	—	3,426,062.21	—
江西绿志房地产开发有限公司	—	—	—	46,665,457.92	—
杭州耀强投资管理有限公司	—	—	—	12,476,736.07	—
福建东南花都置业有限公司	—	—	—	114,916,898.20	—
抚州硕丰发投资有限公司	—	—	—	5,583,047.56	—
厦门国贸研学教育管理有限公司	—	—	—	8,087,390.18	—
厦门市天地城区建设有限公司	—	—	—	16,517,796.87	—
厦门市翔原建设开发有限公司	—	—	—	18,762,414.91	—
众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）	4,346,833.00	—	—	201,050,083.30	—
临夏州厦临物业管理有限公司	—	—	—	512,917.67	—

被投资单位	本期增减变动			2021 年 12 月 31 日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京悦宁房地产开发有限公司	—	—	—	54,155,397.90	—
厦门国贸金门湾大酒店有限公司	—	—	—	1,610,200.22	—
上海贸屿房地产开发有限公司	—	—	—	221,999,935.36	—
福州象成置业有限公司	—	—	—	299,146,650.68	—
小计	4,346,833.00	—	—	1,004,910,989.05	—
合计	106,097,109.86	1,192,674.55	173,735.39	1,811,525,453.83	1,192,674.55

10. 其他非流动金融资产

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
债务工具投资	40,000,268.95	39,852,067.24
权益工具投资	127,246,904.49	184,557,260.4
合计	167,247,173.44	224,409,327.64

11. 投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.2020 年 12 月 31 日	128,820.00
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
4.2021 年 12 月 31 日	128,820.00
二、累计折旧和累计摊销	
1.2020 年 12 月 31 日	93,008.04
2.本期增加金额	4,895.16
（1）计提或摊销	4,895.16
3.本期减少金额	—
4.2021 年 12 月 31 日	97,903.20
三、减值准备	
1.2020 年 12 月 31 日	—
2.本期增加金额	—
3.本期减少金额	—
4.2021 年 12 月 31 日	—
四、账面价值	

项 目	房屋、建筑物
1.2021 年 12 月 31 日账面价值	30,916.80
2.2020 年 12 月 31 日账面价值	35,811.96

12. 固定资产

(1) 分类列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
固定资产	27,168,521.00	26,957,815.810

(2) 固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1.2020 年 12 月 31 日	10,562,057.86	11,162,250.43	2,859,590.42	35,506,479.23	60,090,377.94
2.本期增加金额	—	4,494,997.55	1,724,102.62	6,181,403.57	12,400,503.74
（1）购置	—	61,828.67	792,249.11	6,181,403.57	7,035,481.35
（2）企业合并增加	—	4,433,168.88	931,853.51	—	5,365,022.39
3.本期减少金额	5,964,881.04	306,633.97	604,779.70	630,033.13	7,506,327.84
（1）处置或报废	5,964,881.04	306,633.97	604,779.70	630,033.13	7,506,327.84
4.2021 年 12 月 31 日	4,597,176.82	15,350,614.01	3,978,913.34	41,057,849.67	64,984,553.84
二、累计折旧					
1.2020 年 12 月 31 日	4,167,466.56	7,674,458.20	1,626,053.61	17,823,240.38	31,291,218.75
2.本期增加金额	129,095.29	923,807.98	823,283.72	6,413,154.86	8,289,341.85
（1）计提	129,095.29	923,807.98	822,912.40	6,413,154.86	8,288,970.53
（2）企业合并增加	—	—	371.32	—	371.32
3.本期减少金额	2,089,862.99	310,584.58	594,847.56	635,554.48	3,630,849.61
（1）处置或报废	2,089,862.99	310,584.58	594,847.56	635,554.48	3,630,849.61
4.2021 年 12 月 31 日	2,206,698.86	8,287,681.60	1,854,489.77	23,600,840.76	35,949,710.99
三、减值准备					
1.2020 年 12 月 31 日	1,841,343.38	—	—	—	1,841,343.38
2.本期增加金额	—	24,978.47	—	—	24,978.47
3.本期减少金额	—	—	—	—	—
4.2021 年 12 月 31 日	1,841,343.38	24,978.47	—	—	1,866,321.85
四、固定资产账面价值					

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	办公设备及其他	合计
1.2021 年 12 月 31 日 账面价值	549,134.58	7,037,953.94	2,124,423.57	17,457,008.91	27,168,521.00
2.2020 年 12 月 31 日 账面价值	4,553,247.92	3,487,792.23	1,233,536.81	17,683,238.85	26,957,815.81

13. 在建工程

项 目	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
厦门翔安悠然锄山项目	2,204,501.62	—	2,204,501.62	2,015,010.71	—	2,015,010.71
竹坝五显休闲农业项目	3,162,937.61	—	3,162,937.61	649,140.08	—	649,140.08
合计	5,367,439.23	—	5,367,439.23	2,664,150.79	—	2,664,150.79

14. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	运输工具	合计
一、账面原值：			
1.2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	75,297,004.72	95,305.77	75,392,310.49
2021 年 1 月 1 日	75,297,004.72	95,305.77	75,392,310.49
2.本期增加金额	21,885,349.77	196,773.43	22,082,123.20
3.本期减少金额	2,547,308.85	—	2,547,308.85
4.2021 年 12 月 31 日	94,635,045.64	292,079.20	94,927,124.84
二、累计折旧			
1.2020 年 12 月 31 日	—	—	—
会计政策变更	—	—	—
2021 年 1 月 1 日	—	—	—
2.本期增加金额	17,069,509.09	92,988.65	17,162,497.74
3.本期减少金额	453,673.12	—	453,673.12
4.2021 年 12 月 31 日	16,615,835.97	92,988.65	16,708,824.62
三、减值准备			
四、账面价值			
1.2021 年 12 月 31 日账面价值	78,019,209.67	199,090.55	78,218,300.22
2.2021 年 1 月 1 日账面价值	75,297,004.72	95,305.77	75,392,310.49

15. 无形资产

项 目	软件
-----	----

项 目	软件
一、账面原值	
1.2020 年 12 月 31 日	14,496,260.80
2.本期增加金额	806,538.23
(1) 购置	794,226.92
(2) 企业合并增加	12,311.31
3.本期减少金额	283,993.56
(1) 处置	283,993.56
4.2021 年 12 月 31 日	15,018,805.47
二、累计摊销	
1.2020 年 12 月 31 日	4,288,687.27
2.本期增加金额	2,276,116.29
(1) 计提	2,268,969.29
(2) 企业合并增加	7,147.00
3.本期减少金额	251,164.11
(1) 处置	251,164.11
4.2021 年 12 月 31 日	6,313,639.45
三、减值准备	
四、账面价值	
1.2021 年 12 月 31 日账面价值	8,705,166.02
2.2020 年 12 月 31 日账面价值	10,207,573.53

16. 商誉

被投资单位名称	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
厦门都市景象物业管理有限公司	7,516,251.43	—	—	7,516,251.43
厦门乾翔大管家企业服务有限公司	—	3,184,103.47	—	3,184,103.47
合计	7,516,251.43	3,184,103.47	—	10,700,354.90

17. 长期待摊费用

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2021 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
装修及修理费	14,637,596.48	8,157,525.30	5,740,936.02	480,598.90	16,573,586.86
工程改造支出	15,576,339.22	—	10,217,065.15	—	5,359,274.07
合计	30,213,935.70	8,157,525.30	15,958,001.17	480,598.90	21,932,860.93

18. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	401,580,088.64	100,395,022.17	149,410,620.57	37,352,655.15
信用减值准备	174,072,878.03	43,174,278.41	34,848,498.75	8,707,801.75
内部交易未实现利润	88,182,801.04	22,045,700.26	176,763,053.64	44,190,763.41
预提的工资奖金	31,430,977.70	7,857,744.44	29,568,503.86	7,392,125.96
税法与会计差异-利息支出	3,999,725.99	999,931.50	121,262,146.78	30,315,536.70
预计负债	12,962,885.37	3,240,721.36	8,780,055.17	2,195,013.80
预收房款预计毛利	1,666,279,650.91	416,569,912.73	1,341,974,864.99	335,493,725.67
可抵扣亏损	194,459,448.27	48,049,872.67	267,557,466.78	66,711,096.84
其他	101,000,205.51	25,250,051.39	11,055,259.54	2,763,814.89
合 计	2,673,968,661.46	667,583,234.93	2,141,220,470.08	535,122,534.17

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
金融资产公允价值变动	11,851,494.28	2,962,873.57	7,198,343.40	1,799,585.85
预缴税金	106,073,766.12	26,518,441.54	52,184,669.22	13,046,167.31
合同取得成本	—	—	16,369,926.54	4,092,481.64
其他	35,260.62	8,815.16	—	—
合计	117,960,521.02	29,490,130.27	75,752,939.16	18,938,234.80

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	284,967,386.70	518,141,301.08
可抵扣亏损	961,631,611.46	784,213,657.36
合计	1,246,598,998.16	1,302,354,958.44

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2022 年	122,551.69	122,551.69
2023 年	41,904,419.93	41,904,419.93
2024 年	10,510,896.45	10,510,896.45

年 份	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
2025 年	644,951,853.07	731,675,789.29
2026 年	264,141,890.32	—
合计	961,631,611.46	784,213,657.36

19. 其他非流动资产

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预付长期资产采购款	3,991,121.75	100,884.96
其他	754,716.98	—
合计	4,745,838.73	100,884.96

20. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
保证借款	200,000,000.00	—

(2) 期末保证借款明细

借款单位	借款余额	担保人	担保事项说明
厦门国贸房地产有限公司	200,000,000.00	厦门国贸控股集团有限公司	连带责任保证

21. 应付账款

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付工程款	4,102,052,855.06	1,143,479,394.55
应付货款	34,526,116.74	19,141,304.74
应付劳务费	272,190.20	—
应付服务费	14,100.00	—
长期资产购置款	—	14,000.00
合计	4,136,865,262.00	1,162,634,699.29

说明：本公司年末无账龄超过 1 年的重要应付账款。

22. 预收款项

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收房款	—	101,904.74
预收物业费	—	14,634,052.78
合计	—	14,735,957.52

23. 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预售房款	16,216,592,901.23	11,311,363,794.90
货款	12,859,028.55	11,140,755.18
预收工程款	232,870.61	—
预收服务款	8,478,283.67	—
合计	16,238,163,084.06	11,322,504,550.08

(2) 合同负债中预售房款情况列示如下：

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	已竣工时间及预计竣工时间	预售比例(%)
厦门国贸天成二期	161,491,463.13	1,769,164,497.53	2021 年	82.54
漳州国贸天成	37,267,683.98	1,374,030,413.91	2022 年	92.38
厦门国贸天峯	2,955,432.68	14,415,639.14	2020 年	97.42
厦门前海湾	75,009,950.16	1,362,088,233.35	2021 年	83.19
漳州国贸智谷	171,445,189.79	—	2023 年	21.29
福州国贸九溪原	6,921,908.25	635,510,988.99	2021 年	76.21
漳州融创国贸珑溪大观	1,197,431,986.31	245,206,480.86	2022 年	48.56
南昌国贸凤凰原	501,615,113.32	161,333,708.68	2022 年	62.90
上海国贸佘山原墅	2,193,950,434.56	403,962,676.71	2021 年	99.86
上海国贸凤凰原	20,756,020.38	176,886,292.74	2021 年	90.73
宁波国贸梧桐原	2,130,665,322.55	965,549,253.64	2021 年	99.39
福州国贸凤凰原	879,539,513.76	458,460,849.07	2021 年	47.57
国贸梧桐原	1,529,616,171.30	—	2022 年	91.26
厦门中交国贸鹭原	4,071,201,665.69	405,396,080.40	2022 年	89.37
福州国贸上江原墅	221,053,953.05	—	2022 年	32.85
南昌书香海棠	480,746,031.50	4,847,021.19	2023 年	55.90
福州国贸学原一期	942,887,577.42	—	2022 年	95.16
南通尚云花苑	388,386,992.79	—	2023 年	63.84
漳州国贸润园二期二标段	419,047.66	33,877,633.69	2019 年	99.88
漳州国贸润园一期二标段	171,428.68	3,338,095.31	2017 年	99.68
漳州国贸润园二期一标段	114,285.83	10,252,381.24	2018 年	99.58
漳州国贸润园一期一标段	238,095.25	3,938,095.41	2016 年	99.97
福州国贸榕上	205,450,732.13	—	2022 年	36.85

项目名称	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	已竣工时间及预计竣工时间	预售比例(%)
福州国贸润原	7,983,393.63	—	2022 年	4.61
福州国贸学原二期	447,950,518.71	—	2022 年	52.69
抚州国贸东投抚州原	14,822,336.62	—	2023 年	6.56
厦门中海国贸上城	476,963,593.84	—	2022 年	4.97
南昌国贸天峯	412,844.04	25,063,432.14	2020 年	94.00
南昌国贸春天	1,013,166.21	1,013,166.21	2017 年	100.00
南昌国贸天悦	—	1,148,419.06	2019 年	96.73
南昌国贸蓝湾	—	8,533,945.74	2018 年	100.00
合肥国贸天悦合园(A 地块)	—	397,142.85	2018 年	100.00
合肥国贸天悦鹭园(B 地块)	313,802.68	12,885,822.55	2019 年	97.66
合肥国贸天悦智谷大厦 (C 地块)	9,089,307.07	108,579,078.89	2021 年	82.82
上海国贸天悦观澜庭	76,190.57	123,809.52	2017 年	90.34
上海国贸天悦山庭	16,782,857.56	47,903,042.85	2018 年	92.78
上海国贸天悦云庭	8,219,327.20	50,584,478.88	2019 年	92.36
合肥国贸天成	8,015,803.65	1,080,478,976.14	2020 年	99.87
合肥国贸景成	5,511,854.54	1,898,691,915.26	2021 年	97.88
厦门国贸天成一期	—	42,149,173.42	2020 年	95.15
厦门国贸天悦 5#	—	5,553,049.53	2019 年	—
厦门东城合院	101,904.74	—	2019 年	84.82
合计	16,216,592,901.23	11,311,363,794.90		

24. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	249,620,960.18	550,908,713.27	596,144,878.90	204,384,794.55
二、离职后福利-设定提存计划	5,004.25	37,509,605.71	36,835,829.64	678,780.32
三、辞退福利	197,698.28	641,470.56	839,168.84	—
合计	249,823,662.71	589,059,789.54	633,819,877.38	205,063,574.87

(2) 短期薪酬列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	224,042,461.55	484,467,451.10	531,628,739.73	176,881,172.92

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
二、职工福利费	638.70	12,604,639.16	12,443,254.43	162,023.43
三、社会保险费	58,878.92	18,339,201.20	17,979,991.84	418,088.28
其中：医疗保险费	52,433.37	15,896,538.21	15,567,740.97	381,230.61
工伤保险费	667.12	776,142.43	768,225.93	8,583.62
生育保险费	5,778.43	1,666,520.56	1,644,024.94	28,274.05
四、住房公积金	73,031.00	26,082,173.10	25,803,876.46	351,327.64
五、工会经费和职工教育经费	25,445,950.01	8,917,391.56	7,791,159.29	26,572,182.28
六、其他	—	497,857.15	497,857.15	—
合计	249,620,960.18	550,908,713.27	596,144,878.90	204,384,794.55

(3) 设定提存计划列示

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
离职后福利：				
1.基本养老保险	4,384.44	30,321,229.61	29,774,949.92	550,664.13
2.失业保险费	130.81	1,008,730.99	966,703.36	42,158.44
3.企业年金缴费	489.00	6,179,645.11	6,094,176.36	85,957.75
合计	5,004.25	37,509,605.71	36,835,829.64	678,780.32

25. 应交税费

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
企业所得税	378,028,722.78	284,943,055.84
增值税	30,321,861.12	33,623,296.66
土地增值税	27,974,509.71	217,897,976.56
个人所得税	6,790,300.61	5,633,666.14
城市维护建设税	2,051,822.06	844,480.74
印花税	1,974,268.50	2,594,039.58
城镇土地使用税	1,807,360.77	2,068,515.89
房产税	1,051,455.87	862,229.36
教育费附加	896,862.87	389,014.56
地方教育附加	589,793.52	993,520.03
其他税种	145,910.97	28,887.65
合计	451,632,868.78	549,878,683.01

26. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付利息	—	—
应付股利	—	—
其他应付款	6,732,021,707.89	3,059,073,035.66
合计	6,732,021,707.89	3,059,073,035.66

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付地产合作方往来款	3,830,954,122.33	2,033,910,007.71
关联方往来款	1,869,125,988.06	343,857,744.84
保理款	246,505,214.57	—
非关联方往来款	172,303,392.57	64,399,780.84
预提费用	142,082,274.90	94,320,627.28
代建项目	113,552,778.16	172,024,105.45
质保金	113,489,137.07	153,945,673.31
代收代付款	107,536,972.17	52,208,113.45
押金及保证金	78,360,894.95	91,208,594.02
维修基金	41,844,434.65	42,531,390.69
其他	16,266,498.46	10,666,998.07
合计	6,732,021,707.89	3,059,073,035.66

②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	2021 年 12 月 31 日余额	未偿还或未结转的原因
厦门衡资置业有限公司	247,800,000.00	地产资金往来暂未支付
上海建工五建集团有限公司	24,334,129.77	工程保修金, 保修期未到
合计	272,134,129.77	

27. 一年内到期的非流动负债

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	1,676,743,454.25	349,100,000.00
一年内到期的长期应付款项	55,087,346.15	50,046,612.11
一年内到期的租赁负债	17,630,525.78	—
一年内到期的应付债券利息	14,953,051.50	8,510,000.00

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款利息	10,380,067.31	8,747,832.87
一年内到期的长期应付款利息	522,500.00	522,500.00
合计	1,775,316,944.99	416,926,944.98

28. 其他流动负债

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
厦门国贸控股集团有限公司	10,898,879,317.87	—
待转销项税额	1,263,986,203.79	991,911,850.03
厦门国贸集团股份有限公司	4,648.00	7,657,394,310.11
厦门非金属矿进出口有限公司	10,000.00	—
国贸启润（上海）有限公司	—	6,034,942.88
厦门美岁商业投资管理有限公司	—	2,193,418.74
短期应付债券	—	304,836,000.00
合计	12,162,880,169.66	8,962,370,521.76

短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2020 年 12 月 31 日余额
20 国贸地产 SCP001	100.00	2020/6/3	270 天	300,000,000.00	304,836,000.00

（续上表）

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2021 年 12 月 31 日余额
20 国贸地产 SCP001	—	—	—	304,836,000.00	—

29. 长期借款

（1）长期借款分类

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2021 年利率区间
抵押借款	3,244,458,065.31	4,678,276,489.58	3.8-6.50%
保证借款	1,121,060,618.99	639,500,000.00	4.0-4.75%
加：应付利息	10,380,067.31	8,747,832.87	
小计	4,375,898,751.61	5,326,524,322.45	
减：一年内到期的长期借款	1,676,743,454.25	349,100,000.00	
减：一年内到期的长期借款利息	10,380,067.31	8,747,832.87	
合计	2,688,775,230.05	4,968,676,489.58	

（2）长期借款分类的说明：

①期末抵押借款明细如下：

借款单位	2021 年 12 月 31 日 余额	抵押物	担保人	其中：一年内到期的金额
江西东帆房地产开发有限公司	123,000,000.00	存货-开发成本	江西东旭投资集团有限公司、厦门国贸房地产有限公司	—
南通永达房地产有限公司	930,000,000.00	存货-开发成本	—	—
漳州国融房地产开发有限公司	571,000,000.00	存货-开发成本	厦门国贸房地产有限公司、融创房地产集团有限公司	130,000,000.00
抚州国原房地产开发有限公司	100,000,000.00	存货-开发成本	厦门国贸房地产有限公司	15,000,000.00
厦门润金悦地产有限公司	160,357,562.12	存货-开发成本	—	160,357,562.12
厦门东山悦地产有限公司	569,482,664.00	存货-开发成本	厦门国贸集团股份有限公司	569,482,664.00
南昌贸润地产有限公司	207,000,000.00	存货-开发成本	南昌国贸地产有限公司	—
上海贸洲房地产有限公司	187,617,839.19	存货-开发成本	—	187,617,839.19
张家港弘甲房地产开发有限公司	396,000,000.00	存货-开发成本	—	20,000,000.00

②期末保证借款明细如下：

借款单位	2021 年 12 月 31 日 余额	担保人	其中：一年内到期的金额
厦门润悦雅颂房地产有限公司	469,469,827.60	厦门国贸集团股份有限公司	469,469,827.60
厦门润悦雅颂房地产有限公司	109,552,403.45	中交地产股份有限公司	109,552,403.45
福州榕洋房地产有限公司	207,000,000.00	厦门国贸房地产有限公司	—
福州榕玺房地产有限公司	145,000,000.00	厦门国贸房地产有限公司	15,263,157.89
福州嘉瑞房地产有限公司	85,000,000.00	厦门国贸房地产有限公司	—
厦门市海贸地产有限公司	105,038,387.94	厦门国贸房地产有限公司、中海企业发展集团有限公司	—

30. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
中期票据	499,302,168.05	299,270,873.08
加：应付债券利息	14,953,051.50	8,510,000.00
小计	514,255,219.55	307,780,873.08

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
减：一年内到期的应付债券	14,953,051.50	8,510,000.00
合计	499,302,168.05	299,270,873.08

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2020 年 12 月 31 日
中期票据“20 国贸地产 MTN001”	100.00	2020/3/5	3 年	300,000,000.00	299,270,873.08
中期票据“21 国贸地产 MTN001”	100.00	2021/4/22	2 年	200,000,000.00	—
加：应付利息				—	8,510,000.00
小计				500,000,000.00	307,780,873.08
减：一年内到期的应付债券利息				—	8,510,000.00
合计				500,000,000.00	299,270,873.08

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2021 年 12 月 31 日
中期票据“20 国贸地产 MTN001”	—	—	297,902.57	—	299,568,775.65
中期票据“21 国贸地产 MTN001”	200,000,000.00	—	-266,607.60	—	199,733,392.40
加：应付利息	—	16,793,051.50	—	10,350,000.00	14,953,051.50
小计	200,000,000.00	16,793,051.50	31,294.97	10,350,000.00	514,255,219.55
减：一年内到期的应付债券利息	—	—	—	—	14,953,051.50
合计	200,000,000.00	16,793,051.50	31,294.97	10,350,000.00	499,302,168.05

说明：

中国银行间市场交易商协会在 2019 年第 71 次注册会议中接受子公司厦门国贸房地产有限公司中期票据注册，注册金额为 5 亿元，在注册有效期 2 年内分期发行中期票据：

①子公司厦门国贸房地产有限公司于 2020 年 3 月 5 日发行 2020 年度第一期中期票据。本次发行规模为人民币 3 亿元，发行期限为 3 年，票面利率为 3.45%，本次中期票据采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付，中期票据简称“20 国贸地产 MTN001”。

②子公司厦门国贸房地产有限公司于 2021 年 4 月 22 日发行 2021 年度第一期中期票据。本次发行规模为人民币 2 亿元,发行期限为 2 年,票面利率为 4.72%,本次中期票据采用单利按年计息,不计复利,每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付,中期票据简称“21 国贸地产 MTN001”。

31. 租赁负债

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
租赁付款额	92,094,543.27	—
减: 未确认融资费用	11,026,958.21	—
小计	81,067,585.06	—
减: 一年内到期的租赁负债	17,630,525.78	—
合计	63,437,059.28	—

32. 长期应付款

(1) 分类列示

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
长期应付款	798,814,311.88	848,860,923.99
减: 一年内到期的长期应付款	55,087,346.15	50,046,612.11
减: 一年内到期的长期应付款利息	522,500.00	522,500.00
合计	743,204,465.73	798,291,811.88

(2) 按款项性质列示长期应付款

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
资产证券化业务	498,291,811.88	548,338,423.99
英大-合肥天同不动产债权投资计划	300,000,000.00	300,000,000.00
加: 应付利息	522,500.00	522,500.00
小计	798,814,311.88	848,860,923.99
减: 一年内到期的长期应付款	55,087,346.15	50,046,612.11
减: 一年内到期的长期应付款利息	522,500.00	522,500.00
合计	743,204,465.73	798,291,811.88

说明:

①子公司厦门国贸城市服务集团股份有限公司以对物业合同相对方享有的物业费债权和其他权利作为基础资产,于 2019 年 9 月 9 日成立平安-国贸物业物

业费资产支持专项计划，资产支持证券发行规模为 60,000 万元，期末长期应付款为该专项计划净值。

②英大-合肥天同不动产债权投资计划预计投资本金不超过 3 亿元，各期投资期限为三年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由厦门国贸集团股份有限公司提供担保。

33. 预计负债

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	形成原因
产品质量保证-客户关爱基金	19,057,314.67	12,266,352.05	说明

说明：产品质量保证-客户关爱基金系本公司销售房屋后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。为此，在符合确认条件的情况下，对由本公司开发且已交付房产项目的服务承诺确认为预计负债。

34. 实收资本

投资者名称	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	持股比例（%）	出资金额	持股比例（%）	出资金额
厦门国贸控股集团有限公司	100.00	4,800,000,000.00	—	—

35. 资本公积

项 目	2020 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日
资本溢价	3,121,885,154.06		10,148,552.04	3,111,736,602.02
其他资本公积	911,041.56		911,041.56	—
合计	3,122,796,195.62		11,059,593.60	3,111,736,602.02

说明 1：资本公积-资本溢价减少 11,059,593.60 元，其中：

①本公司 2021 年通过同一控制下企业合并取得厦门美岁超市有限公司、厦门美岁供应链有限公司及厦门美宝科技有限公司的控股股权，合并支付对价与留存收益还原调减资本公积-资本溢价 10,148,552.04 元。

说明 2：资本公积-其他资本公积减少 911,041.56 元，系子公司厦门国贸房地产有限公司原系厦门国贸集团股份有限公司子公司，厦门国贸集团股份有限公司

2020 年度实施员工股权激励计划，股权激励费用 2020 年度在厦门国贸房地产有限公司摊销 911,041.56 元，2021 年度厦门国贸集团股份有限公司回购注销 2020 年限制性股票激励计划涉及厦门国贸房地产有限公司员工的限制性股票，因回购注销限制性股票本公司调减资本公积-其他资本公积 911,041.56 元。

36. 未分配利润

项 目	2021 年度	2020 年度
调整前上期末未分配利润	—	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	2,532,740,499.73	2,625,336,202.54
调整后期初未分配利润	2,532,740,499.73	2,625,336,202.54
加：本期归属于母公司所有者的净利润	601,109,669.54	525,048,583.95
减：提取法定盈余公积	—	—
对所有者的分配	1,855,694,139.02	625,372,193.82
期末未分配利润	1,278,156,030.25	2,525,012,592.67

调整期初未分配利润明细：

（1）由于会计政策变更，影响 2021 年年初未分配利润 7,727,907.06 元，详见附注三、30。

（2）由于同一控制合并导致的合并范围变更，影响 2021 年年初未分配利润 2,525,012,592.67 元。

37. 营业收入和营业成本

项 目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
主营业务	17,422,169,671.20	14,242,415,175.00	14,206,401,433.42	10,915,123,425.67	8,807,101,047.98	5,234,106,807.08
其他业务	65,606,395.23	5,434,633.80	21,160,666.04	4,990,840.92	26,504,474.42	4,211,257.19
合计	17,487,776,066.43	14,247,849,808.80	14,227,562,099.46	10,920,114,266.59	8,833,605,522.40	5,238,318,064.27

（1）营业收入（分行业）

项 目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
城市建设与运营	17,403,861,472.39	14,176,841,643.27	14,093,027,133.86	10,804,209,678.23	8,704,914,278.89	5,135,118,753.19
商业零售	83,914,594.04	71,008,165.53	134,534,965.60	115,904,588.36	128,691,243.51	103,199,311.08

项 目	2021 年度		2020 年度		2019 年度	
	收入	成本	收入	成本	收入	成本
合计	17,487,776,066.43	14,247,849,808.80	14,227,562,099.46	10,920,114,266.59	8,833,605,522.40	5,238,318,064.27

38. 税金及附加

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
土地增值税	44,775,836.17	511,647,750.05	722,976,376.20
印花税	24,847,436.59	19,095,020.95	12,219,373.30
城市建设维护税	24,385,103.08	29,721,881.06	29,744,857.98
教育费附加	11,915,879.31	14,254,726.39	13,287,460.28
地方教育附加	7,203,618.91	9,438,229.07	8,464,130.71
土地使用税	6,105,380.89	5,495,506.61	4,788,458.52
房产税	2,938,089.59	3,458,546.43	3,984,945.32
其他	5,321,469.02	940,892.95	1,214,260.22
合计	127,492,813.56	594,052,553.51	796,679,862.53

39. 销售费用

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售营运费用	382,202,910.82	232,569,528.11	203,460,445.54
人员成本	362,998,551.51	196,836,012.65	210,189,472.68
广告及宣传费用	123,358,998.15	120,168,057.9	73,571,599.84
折旧与摊销	37,331,635.65	11,219,126.49	7,769,492.73
短期及低价值资产租赁费	8,817,578.86	—	—
房屋租赁费	—	17,976,234.93	12,119,691.27
合计	914,709,674.99	578,768,960.08	507,110,702.06

40. 管理费用

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
人员成本	23,092,259.25	85,391,986.42	59,483,429.65
管理营运费用	7,848,524.34	12,476,214.17	12,419,720.65
折旧与摊销	1,984,107.51	3,987,540.38	2,368,686.32
短期及低价值资产租赁费	707,000.56	—	—
房屋租赁费	—	3,026,715.41	2,690,439.61
合计	33,631,891.66	104,882,456.38	76,962,276.23

41. 研发费用

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
人员成本	571,149.47	—	—

42. 财务费用

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利息支出	720,475,079.66	903,955,050.77	412,028,748.87
其中：租赁负债利息支出	3,806,732.89	—	—
减：利息资本化	545,782,223.54	591,215,896.44	220,020,232.18
减：利息收入	77,846,048.57	90,868,589.62	120,901,858.15
利息净支出	96,846,807.55	221,870,564.71	71,106,658.54
手续费及其他	20,103,992.24	12,192,365.07	4,370,212.07
合 计	116,950,799.79	234,062,929.78	75,476,870.61

43. 其他收益

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
一、计入其他收益的政府补助	9,248,059.47	4,624,604.36	4,333,654.21
直接计入当期损益的政府补助	9,248,059.47	4,624,604.36	4,333,654.21
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	1,803,493.33	2,265,685.18	1,481,119.98
其中：个税扣缴税款手续费	606,873.90	505,949.89	598,613.05
进项税加计扣除	1,166,419.99	1,539,009.44	865,343.30
增值税免征优惠	—	32,478.28	-
其他	30,199.44	188,247.57	17,163.63
合计	11,051,552.80	6,890,289.54	5,814,774.19

44. 投资收益

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
权益法核算的长期股权投资收益	216,687,400.07	15,503,158.06	-150,183,342.12
其他非流动金融资产持有期间取得的股利收入	4,038,583.80	2,019,291.90	-
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,146,477.31	10,437,123.27	-
处置长期股权投资产生的投资收益	—	59,628,905.03	2,467.21
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	—	1,569,675.68	-
银行理财收益	7,157,890.21	4,028,280.32	5,101,644.13
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	—	—	6,932.98

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	—	—	485,268.46
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	—	—	2,835,104.33
处置可供出售金融资产取得的投资收益	—	—	309,109.50
合计	230,030,351.39	93,186,434.26	-141,442,815.51

45. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2021 年度	2020 年度	2019 年度
交易性金融资产	294,324.68	-179,632.31	12,916.94
其他非流动金融资产	4,653,150.90	-5,794,489.80	—
合计	4,947,475.58	-5,974,122.11	12,916.94

46. 信用减值损失

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
应收账款坏账损失	48,938.87	-2,958,026.10	-637,400.26
其他应收款坏账损失	-194,981,549.18	17,592,012.42	-13,401,381.95
合计	-194,932,610.31	14,633,986.32	-14,038,782.21

47. 资产减值损失

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
存货跌价损失	-433,602,573.70	-179,937,113.21	-190,913,022.08
长期股权投资减值损失	-1,192,674.55	—	—
固定资产减值损失	-24,978.47	—	—
坏账损失	—	—	-465,740.47
合计	-434,820,226.72	-179,937,113.21	-191,378,762.55

48. 资产处置收益

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产的处置利得或损失	5,584,766.59	-129,229.94	-34,973.82
其中：固定资产	5,584,766.59	-129,229.94	-34,973.82
其他	74,210.84	—	—
合计	5,658,977.43	-129,229.94	-34,973.82

49. 营业外收入

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
-----	---------	---------	---------

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
赔偿及违约金收入	7,076,040.91	6,499,453.52	2,138,203.94
非流动资产毁损报废利得	18,769.01	11,952.88	31,851.53
其他	3,965,250.21	10,971,425.35	476,467.34
合计	11,060,060.13	17,482,831.75	2,646,522.81

50. 营业外支出

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
公益性捐赠支出	7,748,964.60	339,000.00	57,600.00
违约金、赔偿金	1,404,901.27	3,136,076.48	1,609,905.90
罚款及滞纳金支出	519,773.75	462,424.34	233,582.75
非流动资产毁损报废损失	94,273.86	5,076.70	71,771.52
其他	839,971.81	351,075.25	134,087.08
合计	10,607,885.29	4,293,652.77	2,106,947.25

51. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
当期所得税费用	489,187,191.86	455,357,174.81	662,284,381.83
递延所得税费用	-120,704,164.07	186,450,700.44	-70,150,635.82
合计	368,483,027.79	641,807,875.25	592,133,746.01

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
利润总额	1,668,957,623.17	1,737,540,356.96	1,798,529,679.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	417,239,405.79	434,385,089.23	449,632,419.82
子公司适用不同税率的影响	-2,464,717.49	-1,419,106.48	-448,882.99
调整以前期间所得税的影响	-31,998,763.06	-5,095,879.00	-3,297,986.97
非应税收入的影响	-1,851,757.27	-	-
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	18,278,242.94	40,280,603.58	29,468,988.35
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-71,355,124.13	-32,255,621.92	-15,626,799.71
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	96,104,788.50	233,191,881.40	95,518,475.12
处置长期股权投资产生的纳税影响	-2,657,545.64	-21,954,679.59	-

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
响			
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-52,811,501.85	-5,324,411.97	36,887,532.39
所得税费用	368,483,027.79	641,807,875.25	592,133,746.01

52. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
收到其他单位往来款	17,286,027,525.13	3,278,983,371.01	1,313,357,988.02
收到保证金	260,847,237.79	2,654,408,021.04	4,137,601,549.51
收到的利息收入、营业外收入、政府补助等款项	147,204,507.45	68,982,695.93	26,131,641.27
代收代付款	72,017,380.17	191,469,370.89	138,958,302.10
合计	17,766,096,650.54	6,193,843,458.87	5,616,049,480.90

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付其他单位往来款	15,091,445,741.62	4,463,432,406.67	1,556,860,137.87
费用及其他支出付现	723,060,888.89	412,817,184.43	288,626,160.38
各项保证金支出	770,786,090.67	1,042,875,821.49	2,076,154,908.50
代收代付款	121,088,136.99	260,395,250.68	131,785,019.58
合计	16,706,380,858.17	6,179,520,663.27	4,053,426,226.33

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
非同一控制下企业合并支付的现金净额	21,585,596.58	—	—
资金拆借	—	261,005,067.36	397,204,195.10
合计	21,585,596.58	261,005,067.36	397,204,195.10

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置子公司收到的现金净额（负数）	17,899,243.98	5,505,491.64	—
资金拆借	—	168,920,226.12	48,995,100.00
合计	17,899,243.98	174,425,717.76	48,995,100.00

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
资金拆借	2,513,947,100.00	413,363,761.97	895,048,605.59

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
支付保理业务过渡资金	329,445,511.50	—	—
资金拆借	41,878,157.21	2,225,473,472.79	1,683,373,962.00
同一控制下企业合并支付对价	14,742,200.00	265,412,300.00	—
支付租赁负债的本金和利息	17,634,919.60	—	—
其他	754,716.98	—	—
购买少数股东股权支付款	—	147,732,335.98	—
合计	404,455,505.29	2,638,618,108.77	1,683,373,962.00

53. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2021 年度	2020 年度	2019 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:			
净利润	1,300,474,595.38	1,095,732,481.71	1,206,395,933.29
加: 资产减值准备	434,820,226.72	179,937,113.21	191,378,762.55
信用减值损失	194,932,610.31	-14,633,986.32	14,038,782.21
固定资产折旧	8,288,970.53	10,278,985.24	10,115,067.03
使用权资产折旧	17,162,497.74	-	-
无形资产摊销	2,268,969.29	1,471,021.94	895,654.48
长期待摊费用摊销	15,958,001.17	9,288,114.30	2,996,806.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 (收益以“—”号填列)	-5,658,977.43	129,229.94	34,973.82
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)	75,504.85	-6,876.18	39,919.99
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)	-4,947,475.58	5,974,122.11	-12,916.94
财务费用 (收益以“—”号填列)	106,534,646.77	79,074,441.68	47,759,311.96
投资损失 (收益以“—”号填列)	-230,030,351.39	-93,186,434.26	141,442,815.51
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	-131,256,059.54	193,792,064.63	-64,987,151.89
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)	10,551,895.47	-7,341,364.19	-5,163,483.93

补充资料	2021 年度	2020 年度	2019 年度
存货的减少（增加以“—”号填列）	-10,555,995,792.34	-5,030,560,996.90	-8,917,278,674.53
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-6,981,340,543.44	1,532,255,662.30	-2,901,661,198.90
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	12,871,692,190.88	873,312,915.93	7,141,612,371.71
其他	-911,041.56	911,041.56	-
经营活动产生的现金流量净额	-2,947,380,132.17	-1,163,572,463.30	-3,132,393,027.48
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：			
债务转为资本	2,504,947,100.00	2,340,000,000.00	-
一年内到期的可转换公司债券	—	—	-
融资租入固定资产	—	—	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：			
现金的期末余额	6,296,693,395.81	4,845,791,917.59	401,859,357.99
减：现金的期初余额	4,845,791,917.59	401,859,357.99	1,095,231,696.84
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	1,450,901,478.22	4,443,932,559.60	-693,372,338.85

说明：2021 年度其他发生额-911,041.56 元、2020 年度其他发生额 911,041.56 元，系无现金流的股份支付影响净利润发生额。

（2）报告期内支付的取得子公司的现金净额

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	31,151,887.50	—	—
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	238,375.75	—	—
取得子公司支付的现金净额	30,913,511.75	—	—

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	—	3,810,501,100.00	—
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	—	1,043,526,178.84	—

项 目	2021 年度	2020 年度	2019 年度
处置子公司收到的现金净额	—	2,766,974,921.16	—

(4) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一、现金	6,296,693,395.81	4,845,791,917.59	401,859,357.99
其中：库存现金	—	3,148.55	99,320.61
可随时用于支付的银行存款	6,236,518,404.80	4,802,634,091.37	393,268,860.04
可随时用于支付的其他货币资金	60,174,991.01	43,154,677.67	8,491,177.34
二、现金等价物	—	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	6,296,693,395.81	4,845,791,917.59	401,859,357.99

54. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2021 年 12 月 31 日账面价值	受限原因
货币资金	27,029,733.22	系商品房预售监管资金、保证金存款等
存货	2,972,350,226.49	银行借款抵押
合计	2,999,379,959.71	

55. 政府补助

(1) 与收益相关的政府补助

项 目	计入当期损益或冲减相关成本费用损失的金额			计入当期损益或冲减相关成本费用损失的列报项目
	2021 年度	2020 年度	2019 年度	
海沧新阳二期 A2 地块定点隔离场所管理及保障服务补贴	3,247,528.24	-	-	其他收益
一企一策补贴	1,969,000.00	-	-	其他收益
稳岗及社保、培训补贴	1,270,605.22	3,004,395.80	2,079,835.07	其他收益
退役军人补贴	682,505.24	864,806.99	755,950.00	其他收益
复工复产达产产量奖励	599,000.00	-	-	其他收益
促项目扩投资奖励	500,000.00	-	-	其他收益
网络运营考核奖励-厦门市工业和信息化局	300,000.00	-	-	其他收益
2021 年第三批企业新型学徒制培训补贴	142,500.00	-	-	其他收益
复工复产达产产量奖励	-	210,200.00	-	其他收益
2020 年漳州市示范众创空间认定奖励	-	200,000.00	-	其他收益

公共服务示范平台奖励	-	-	557,000.00	其他收益
纳税奖励金	-	-	400,000.00	其他收益
其他	536,920.77	345,201.57	540,869.14	其他收益
合计	9,248,059.47	4,624,604.36	4,333,654.21	其他收益

56. 租赁

(1) 本公司作为承租人

项 目	2021 年度金额
本期计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费用及低价值资产租赁费用	9,524,579.42
租赁负债的利息费用	3,806,732.89
与租赁相关的总现金流出	27,159,499.02

六、合并范围的变更

1. 同一控制下企业合并

(1) 2020 年度发生的同一控制下企业合并

①同一控制下企业合并概况

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
漳州天同地产有限公司	81%	合并前同受同一方控制	2020/12/28	控制权转移的时点

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
漳州天同地产有限公司	105,755,647.54	15,581,973.28	1,014,663,561.93	315,893,637.41

②合并成本

合并成本	漳州天同地产有限公司
现金	265,412,300.00

③合并日被合并方的资产、负债的账面价值

项 目	漳州天同地产有限公司	
	合并日	上期期末
流动资产	472,561,192.01	948,651,825.65
非流动资产	14,996,905.21	48,202,107.49
流动负债	163,388,395.91	438,235,983.16

非流动负债	1,049,746.25	1,079,968.20
净资产	323,119,955.06	557,537,981.78
减：少数股东权益	61,392,791.46	105,932,216.54
取得的净资产	261,727,163.60	451,605,765.24

(2) 2021 年度发生的同一控制下企业合并

①同一控制下企业合并概况

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
厦门国贸房地产有限公司（含下属 119 家子公司）	47.74%	合并前受同一实际控制人控制	2021/6/30	控制权转移的时点
厦门国贸建设开发有限公司（含下属 5 家子公司）	75.00%	合并前受同一实际控制人控制	2021/6/30	控制权转移的时点
厦门国贸发展有限公司（含下属 2 家子公司）	100.00%	合并前受同一实际控制人控制	2021/6/30	控制权转移的时点
厦门国贸城市服务集团股份有限公司（含下属 7 家子公司）	99.00%	合并前受同一实际控制人控制	2021/9/30	控制权转移的时点
厦门美岁超市有限公司	100.00%	合并前受同一实际控制人控制	2021/9/30	控制权转移的时点
厦门美岁供应链有限公司	100.00%	合并前受同一实际控制人控制	2021/9/30	控制权转移的时点
厦门美宝科技有限公司	60.00%	合并前受同一实际控制人控制	2021/9/30	控制权转移的时点

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
厦门国贸房地产有限公司（含下属 119 家子公司）	3,875,203,207.73	219,853,999.74	13,665,974,022.06	1,051,514,824.76
厦门国贸建设开发有限公司（含下属 5 家子公司）	131,158,636.18	37,412,568.98	90,097,815.28	9,636,250.84
厦门国贸发展有限公司（含下属 2 家子公司）	—	18,947,062.90	—	20,877,553.11
厦门国贸城市服务集团股份有限公司（含下属 7 家子公司）	212,855,839.17	11,843,289.91	342,004,449.85	14,596,432.92
厦门美岁超市有限公司	56,302,513.63	-2,627,276.45	76,495,980.48	-2,616,479.78
厦门美岁供应链有限公司	5,096,547.60	-340,320.44	58,038,985.12	-6,796.28
厦门美宝科技有限公司	41,844.65	-2,627,276.45	—	—

②合并成本

合并成本	支付对价
------	------

合并成本	支付对价
现金	—

说明：本公司本期发生的同一控制下企业合并为无偿划拨。

③合并日被合并方的资产、负债的账面价值

项 目	合并日 2021/6/30	合并日 2021/9/30
流动资产	56,054,951,082.05	778,693,497.06
非流动资产	2,135,238,688.50	103,465,621.78
流动负债	44,574,854,604.10	367,915,551.78
非流动负债	4,178,613,689.03	464,581,423.27
净资产	9,436,721,477.42	49,662,143.79
减：少数股东权益	2,791,389,425.29	547,245.37
取得的净资产	6,645,332,052.13	49,114,898.42

2. 处置子公司

(1) 2020 年度单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
厦门国贸金门湾大酒店有限公司	—	70.00	股权转让	2020/12/28	转让协议已履行完毕	29,296,443.17
厦门贸润房地产有限公司	—	100.00	股权转让	2020/12/28	转让协议已履行完毕	7,651,011.39
厦门悦圭企业管理咨询有限公司	1,000,900.00	100.00	股权转让	2020/12/28	转让协议已履行完毕	205.05
厦门浦悦房地产有限公司	—	74.50	股权转让	2020/12/29	转让协议已履行完毕	12,991,806.41
厦门悦柏企业管理咨询有限公司	749,915,400.00	74.50	股权转让	2020/12/29	转让协议已履行完毕	230,468.15
厦门悦垚投资有限公司	—	68.12	股权转让	2020/12/29	转让协议已履行完毕	7,371.07
漳州雅悦企业管理咨询有限公司	1,734,296,400.00	90.83	股权转让	2020/12/29	转让协议已履行完毕	111,574.92
厦门悦齐投资有限公司	309,374,900.00	60.00	股权转让	2020/12/28	转让协议已履行完毕	25,174.68

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
厦门悦煦房地产开发有限公司	—	71.00	股权转让	2020/12/29	转让协议已履行完毕	17,374,175.41
厦门悦烁企业管理咨询有限公司	359,179,600.00	74.74	股权转让	2020/12/29	转让协议已履行完毕	-11,173,890.53
厦门悦俊投资有限公司	—	65.67	股权转让	2020/12/29	转让协议已履行完毕	37,360.08
漳州棠悦企业管理咨询有限公司	516,821,500.00	87.56	股权转让	2020/12/29	转让协议已履行完毕	84,623.32
厦门悦济投资有限公司	139,912,400.00	60.00	股权转让	2020/12/28	转让协议已履行完毕	11,570.59
厦门厦禾物业管理公司	—	100.00	无偿划转	2020/7/31	厦国控[2020]185号	—
三明市阳光物业服务有限公司	—	100.00	无偿划转	2020/7/31	厦国控[2020]185号	—
厦门厦禾房地产经纪有限公司	—	42.86	无偿划转	2020/7/31	厦国控[2020]185号	—

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
厦门国贸金门湾大酒店有限公司	30.00	-10,437,123.27	—	10,437,123.27	同本次出售股权确定的公允价值	—
厦门贸润房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门悦圭企业管理咨询有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门浦悦房地产有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门悦柏企业管理咨询有限公司	—	—	—	—	—	—

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
厦门悦垚投资有限公司	—	—	—	—	—	—
漳州雅悦企业管理咨询有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门悦齐投资有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门悦煦房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门悦烁企业管理咨询有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门悦俊投资有限公司	—	—	—	—	—	—
漳州棠悦企业管理咨询有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门悦济投资有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门厦禾物业管理公司	—	—	—	—	—	—
三明市阳光物业服务有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门厦禾房地产经纪有限公司	—	—	—	—	—	—

3. 其他原因的合并范围变动

①2021 年度新设纳入合并范围的子公司(4 家)

2021 年度新设成立纳入合并范围的子公司包括：广州国贸房地产有限公司、成都同悦地产有限公司、厦门国贸商业管理有限公司、厦门国贸产业园区有限公司。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 2021 年 12 月 31 日企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
厦门国贸房地产有限公司(含下属 119 家子公司)	厦门	厦门	房地产开发	47.74	—	同一控制下合并
厦门国贸建设开发有限公司(含下属 5 家子公司)	厦门	厦门	房地产开发	75.00	—	同一控制下合并
厦门国贸发展有限公司(含下属 2 家子公司)	厦门	厦门	房地产开发	100.00	—	同一控制下合并
厦门国贸城市服务集团股份有限公司(含下属 7 家子公司)	厦门	厦门	物业服务	99.00	—	同一控制下合并
厦门美岁超市有限公司	厦门	厦门	商业零售	100.00	—	同一控制下合并
厦门美岁供应链有限公司	厦门	厦门	供应链管理	100.00	—	同一控制下合并
厦门美宝科技有限公司	厦门	厦门	应用服务	—	60.00	同一控制下合并
广州国贸房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	95.00	2.39	设立
成都同悦地产有限公司	成都	成都	房地产开发	95.00	2.39	设立
厦门国贸商业管理有限公司	厦门	厦门	管理咨询	99.00	1.00	设立
厦门国贸产业园区有限公司	厦门	厦门	管理服务	99.00	1.00	设立

说明：本公司持有厦门国贸房地产有限公司半数以下（含半数）的表决权，由于本公司在该公司董事会占多数表决权并拥有实质控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

(2) 2021 年 12 月 31 日重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2021 年度归属于少数股东的损益	2021 年度向少数股东宣告分派的股利	2021 年 12 月 31 日少数股东权益余额
厦门国贸房地产有限公司(合并)	52.26%	661,837,514.60	1,990,002,268.80	5,956,728,609.89

说明：厦门国贸房地产有限公司少数股东是本公司的母公司厦门国贸控股集团有限公司。

(3) 2021 年 12 月 31 日重要非全资子公司的主要财务信息

金额单位：人民币万元

子公司名称	2021 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
厦门国贸房地产有限公司(合并)	6,152,084.31	237,852.90	6,389,937.21	4,050,389.26	357,301.06	4,407,690.32

(续上表)

子公司名称	2020 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
厦门国贸房地产有限公司(合并)	4,100,580.00	169,264.62	4,269,844.62	2,596,809.17	559,735.24	3,156,544.41

(续上表)

子公司名称	2019 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
厦门国贸房地产有限公司(合并)	3,857,702.32	179,172.86	4,036,875.18	2,947,747.17	259,966.22	3,207,713.39

(续上表)

子公司名称	2021 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
厦门国贸房地产有限公司(合并)	1,693,005.86	127,815.70	127,815.70	-526,203.64

(续上表)

子公司名称	2020 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
厦门国贸房地产有限公司(合并)	1,366,597.40	105,151.49	105,151.49	-154,944.61

(续上表)

子公司名称	2019 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
厦门国贸房地产有限公司(合并)	750,168.50	101,543.50	101,543.50	-287,162.68

2. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 2021 年 12 月 31 日重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
合营企业						

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
杭州茂国悦盈置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	—	50.00	权益法
联营企业						
江西绿志房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发	—	40.00	权益法
福建东南花都置业有限公司	漳浦	漳浦	房地产开发	—	40.00	权益法
上海贸屿房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	—	30.00	权益法
福州象成置业有限公司	福州	福州	房地产开发	—	49.00	权益法
众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	—	40.00	权益法

(2) 2021 年 12 月 31 日重要合营企业的主要财务信息

项 目	2021 年 12 月 31 日/2021 年 度	2020 年 12 月 31 日/2020 年 度
	杭州茂国悦盈置业有限公司	杭州茂国悦盈置业有限公司
流动资产	4,669,795,045.60	10,313,741,874.79
其中：现金和现金等价物	396,473,543.53	711,219,315.80
非流动资产	42,188,670.02	34,590,121.75
资产合计	4,711,983,715.62	10,348,331,996.54
流动负债	3,203,337,996.77	8,951,333,639.75
非流动负债	—	—
负债合计	3,203,337,996.77	8,951,333,639.75
少数股东权益	—	—
归属于母公司股东权益	1,508,645,718.85	1,396,998,356.79
按持股比例计算的净资产份额	754,322,859.43	698,499,178.40
调整事项	—	—
——其他	—	—
对合营企业权益投资的账面价值	754,322,859.43	698,499,178.40
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	—	—
营业收入	3,985,177,617.08	2,102,846,868.03
财务费用	-4,826,646.45	-8,099,623.99
所得税费用	70,549,120.68	-34,333,881.08

项 目	2021 年 12 月 31 日/2021 年 度	2020 年 12 月 31 日/2020 年 度
	杭州茂国悦盈置业有限公司	杭州茂国悦盈置业有限公司
净利润	211,647,362.06	164,102,177.81
终止经营的净利润	—	—
其他综合收益	—	—
综合收益总额	211,647,362.06	164,102,177.81
本期收到的来自合营企业的股利	100,000,000.00	—

(3) 2021 年 12 月 31 日重要联营企业的主要财务信息

项 目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	
	江西绿志房地产开发有限公司	福建东南花都置业有限公司
流动资产	510,526,190.31	761,629,221.27
其中：现金和现金等价物	9,612,028.51	84,393.69
非流动资产	1,380,897.00	44,321.12
资产合计	511,907,087.31	761,673,542.39
流动负债	398,774,446.55	480,746,386.40
非流动负债	—	—
负债合计	398,774,446.55	480,746,386.40
少数股东权益	—	—
归属于母公司股东权益	113,132,640.76	280,927,155.99
按持股比例计算的净资产 份额	45,253,056.30	112,370,862.39
调整事项	—	—
——商誉	321,682.90	2,546,035.81
——其他	1,090,718.72	—
对联营企业权益投资的账 面价值	46,665,457.92	114,916,898.20
存在公开报价的联营企业 权益投资的公允价值	—	—
营业收入	—	—
净利润	-24,584,106.01	-2,025,270.04
终止经营的净利润	—	—
其他综合收益	—	—

项 目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	
	江西绿志房地产开发有限公司	福建东南花都置业有限公司
综合收益总额	-24,584,106.01	-2,025,270.04
本期收到的来自联营企业的股利	—	—

(续上表)

项 目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度	
	上海贸屿房地产开发有限公司	福州象成置业有限公司
流动资产	1,478,110,512.69	610,504,491.65
其中：现金和现金等价物	1,890,512.69	104,491.65
非流动资产	71.83	—
资产合计	1,478,110,584.52	610,504,491.65
流动负债	738,110,800.00	1,122.91
非流动负债	—	—
负债合计	738,110,800.00	1,122.91
少数股东权益	—	—
归属于母公司股东权益	739,999,784.52	610,503,368.74
按持股比例计算的净资产份额	221,999,935.36	299,146,650.68
调整事项	—	—
——商誉	—	—
——其他	—	—
对联营企业权益投资的账面价值	221,999,935.36	299,146,650.68
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	—	—
营业收入	—	—
净利润	-215.48	3,368.74
终止经营的净利润	—	—
其他综合收益	—	—
综合收益总额	-215.48	3,368.74
本期收到的来自联营企业的股利	—	—

(续上表)

项 目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度
	众汇同鑫（厦门）投资合伙企业（有限合伙）
流动资产	206,201,913.53
其中：现金和现金等价物	280,143.71
非流动资产	309,371,007.87
资产合计	515,572,921.40
流动负债	15,374,963.15
非流动负债	—
负债合计	15,374,963.15
少数股东权益	—
归属于母公司股东权益	500,197,958.25
按持股比例计算的净资产份额	200,079,183.30
调整事项	970,900.00
——商誉	—
——其他	970,900.00
对联营企业权益投资的账面价值	201,050,083.30
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	—
营业收入	12,821,196.19
净利润	8,441,566.57
终止经营的净利润	—
其他综合收益	—
综合收益总额	8,441,566.57
本期收到的来自联营企业的股利	4,346,833.00

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2021 年 12 月 31 日/ 2021 年度
合营企业：	
投资账面价值合计	52,291,605.35
下列各项按持股比例计算的合计数	
——净利润	1,064,471.98
——其他综合收益	—
——综合收益总额	1,064,471.98
联营企业：	

项 目	2021 年 12 月 31 日/2021 年度
投资账面价值合计	121,131,963.59
下列各项按持股比例计算的合计数	
——净利润	66,011,473.48
——其他综合收益	—
——综合收益总额	66,011,473.48

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或联营企业名称	2020 年 12 月 31 日累积未确认的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	2021 年 12 月 31 日累积未确认的损失
厦门筑成物业管理有限公司	3,930.44	861.99	4,792.43
南京悦宁房地产开发有限公司	10,341,825.06	-10,341,825.06	—
厦门国远同丰置业有限公司	55,996,644.45	10,710,683.42	66,707,327.87
南昌同筑地产有限公司	2,294,981.79	446,260.45	2,741,242.24

八、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。

第三层次：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 2021 年 12 月 31 日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2021 年 12 月 31 日公允价值			
	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
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	22,550.00	38,724,991.67	—	38,747,541.67
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	22,550.00	38,724,991.67	—	38,747,541.67
（1）债务工具投资	—	38,724,991.67	—	38,724,991.67
（2）权益工具投资	22,550.00	—	—	22,550.00
（二）其他非流动金融资产	63,300,411.30		103,946,762.14	167,247,173.44
1.债务工具投资			40,000,268.95	40,000,268.95

项 目	2021 年 12 月 31 日公允价值			
	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
2.权益工具投资	63,300,411.30		63,946,493.19	127,246,904.49
持续以公允价值计量的资产总额	63,322,961.30	38,724,991.67	103,946,762.14	205,994,715.11
二、非持续的公允价值计量	—	—	—	—

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。本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款、应付债券、租赁负债和长期应付款等。不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差较小。

九、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
厦门国贸控股集团有限公司	厦门	国有资产经营管理	165990 万元人民币	100.00	100.00

本公司的实际控制人系厦门国贸控股集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益。

3. 本公司合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七、在其他主体中的权益

(2) 报告期内与本公司发生关联方交易，与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本公司关系
抚州硕丰发投置业有限公司	联营企业
杭州耀强投资管理有限公司	联营企业
临夏州厦临物业管理有限公司	联营企业
南京悦宁房地产开发有限公司	联营企业
厦门百福保泰物业服务有限公司	合营企业
厦门国璟环境工程有限公司	合营企业
厦门国贸闽光智慧科技有限公司	合营企业
厦门国贸园林工程有限公司	合营企业
厦门国远同丰置业有限公司	联营企业
厦门国贸闽光智慧科技有限公司	合营企业
厦门市天地城区建设有限公司	联营企业
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	合营企业
厦门市翔原建设开发有限公司	联营企业
厦门新沿线联合置业有限公司	合营企业
厦门银泰海湾商业管理有限公司	合营企业
四川融贸泓锦企业管理有限公司	联营企业

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
厦门顺承资产管理有限公司	同一实际控制人
厦门宝达投资有限公司	同一实际控制人
厦门厦禾物业管理有限公司	同一实际控制人
厦门市供销社集团公司	同一实际控制人
厦门国贸金融中心开发有限公司	同一实际控制人
国贸启润（上海）有限公司	同一实际控制人
厦门银泰美岁商业管理有限公司	同一实际控制人
厦门筑成物业管理有限公司	同一实际控制人
南昌同筑地产有限公司	同一实际控制人
厦门美岁商业投资管理有限公司	同一实际控制人
厦门浦悦房地产有限公司	同一实际控制人
厦门贸润房地产有限公司	同一实际控制人
厦门国贸集团股份有限公司	同一实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
厦门非金属矿进出口有限公司	同一实际控制人
厦门国贸免税商场有限公司	同一实际控制人
厦门国贸农产品有限公司	同一实际控制人
厦门国贸资产运营集团有限公司	同一实际控制人
厦门信达股份有限公司	同一实际控制人
中红普林集团有限公司	同一实际控制人
厦门国贸实业有限公司	同一实际控制人
厦门国贸资本有限公司	同一实际控制人
厦门悦煦房地产开发有限公司	同一实际控制人
福建金海峡融资担保有限公司	同一实际控制人
厦门泰达房地产有限公司	同一实际控制人
厦门国贸会展集团有限公司	同一实际控制人
厦门恒一创业投资管理有限公司	同一实际控制人
厦门华夏物业管理公司	同一实际控制人
国贸期货有限公司	同一实际控制人
海峡联合供应链管理有限公司	同一实际控制人
厦门国贸船舶进出口有限公司	同一实际控制人
厦门国贸海湾投资发展有限公司	同一实际控制人
厦门国贸化纤有限公司	同一实际控制人
厦门国贸金门湾大酒店有限公司	同一实际控制人
厦门国贸金融控股有限公司	同一实际控制人
厦门国贸物流有限公司	同一实际控制人
厦门国贸研学教育管理有限公司	同一实际控制人
厦门国贸纸业业有限公司	同一实际控制人
厦门金海峡投资有限公司	同一实际控制人
厦门启润实业有限公司	同一实际控制人
厦门厦禾物业管理公司	同一实际控制人
厦门市湖里区国贸殿前幼儿园	同一实际控制人
厦门一中国贸幼儿园	同一实际控制人
中国厦门国际经济技术合作公司	同一实际控制人
厦门天地开发建设集团有限公司	重要子公司的少数股东
北京融创恒基地产有限公司	重要子公司的少数股东
北京远房丰管理咨询有限公司	重要子公司的少数股东
厦门中海地产有限公司	重要子公司的少数股东

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
融瑞有限公司	厦门国贸集团股份有限公司的联营企业
厦门新阳纸业有限公司	厦门国贸资产运营集团有限公司的联营企业
四川隆和书香房地产开发有限公司	联营企业的子公司
北京融贸晟璟置业有限公司	联营企业的子公司

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务况

关 联 方	关联交易内容	2021 年度发生额	2020 年度发生额	2019 年度发生额
厦门国贸闽光智慧科技有限公司	系统建设费	1,064,654.31	—	-
厦门国贸园林工程有限公司	绿化服务费	3,057,494.95	82,663.79	-
厦门顺承资产管理有限公司	采购商品	159,415.40	—	—
厦门国璟环境工程有限公司	装修服务费	182,041.23	—	—
厦门市万贸悦城物业服务有限公司	物业管理费	3,959,826.08	7,299,041.85	8,456,890.62
厦门银泰美岁商业管理有限公司	推广费	165,467.06	—	—
厦门美岁商业投资管理有限公司	采购商品	—	2,201.76	58,464.30
厦门国贸控股集团有限公司	采购商品	—	61,561.90	—
厦门国贸金融中心开发有限公司	室内装修	—	207,780.22	—
厦门国贸金融中心开发有限公司	广告宣传费	—	—	17,142.86
厦门国贸免税商场有限公司	房租、物业管理费	—	114,070.08	213,045.82
厦门国贸农产品有限公司	采购商品	—	154,436.69	—
厦门国贸资产运营集团有限公司	物业管理	—	2,491,793.14	—
厦门信达股份有限公司	采购商品	—	352,536.30	—
中红普林集团有限公司	采购商品	—	460,177.00	—
厦门国贸集团股份有限公司	采购商品	—	1,122,459.45	121,555.05
厦门国贸集团股份有限公司	担保费	—	3,159,329.14	—

关 联 方	关联交易内容	2021 年度发生额	2020 年度发生额	2019 年度发生额
福建金海峡融资担保有限公司	担保费用	—	—	258,134.00
杭州茂国悦盈置业有限公司	劳务输出	—	—	516,000.00
厦门国贸纸业有限公司	采购商品	—	—	50,516.50

出售商品、提供劳务情况

关 联 方	关联交易内容	2021 年度发生额	2020 年度发生额	2019 年度发生额
厦门国贸集团股份有限公司	代建费收入	27,049,621.44	—	—
厦门新沿线联合置业有限公司	技术服务收入	16,981,132.07	—	—
厦门国贸集团股份有限公司	销售代理收入	16,040,613.84	—	—
厦门国贸集团股份有限公司	物业管理	—	—	8,755,593.49
南京悦宁房地产开发有限公司	品牌使用费	6,995,009.39	3,926,142.01	—
厦门银泰美岁商业管理有限公司	物业服务费	3,304,938.05	—	—
厦门银泰海湾商业管理有限公司	物业服务费	7,869,977.94	—	—
厦门天地开发建设集团有限公司	代建费收入	184,356.44	—	—
厦门宝达投资有限公司	物业管理	5,810,185.80	—	1,672,997.15
厦门国贸研学教育管理有限公司	物业管理	603,432.00	—	—
厦门厦禾物业管理有限公司	出售商品	26,450,493.46	—	—
厦门市供销社集团公司	物业管理	723,303.54	—	—
厦门顺承资产管理有限公司	出售商品	1,349,865.77	—	—
厦门信达股份有限公司	代建费收入	—	161,800.36	—
厦门信达股份有限公司	物业管理	—	—	5,280,586.21
厦门国贸控股集团有限公司	装修代建收入	—	96,075.40	354,811.32
厦门国贸资产运营集团有限公司	装修代建收入	—	45,088.58	126,886.79
厦门国贸资产运营集团有限公司	物业管理	—	—	850,718.58
厦门国贸实业有限	装修代建收入	—	19,008.07	46,320.75

关 联 方	关联交易内容	2021 年度发生额	2020 年度发生额	2019 年度发生额
公司				
厦门国贸实业有限公司	物业管理	—	—	338,305.99
厦门国贸资本有限公司	装修代建收入	—	8,564.98	24,339.62
厦门国贸金融中心开发有限公司	装修代建收入	—	—	619,180.33
厦门国远同丰置业有限公司	品牌使用费	—	—	9,629,716.98
厦门恒一创业投资管理有限公司	装修代建收入	—	—	37,889.84
中国厦门国际经济技术合作公司	装修代建收入	—	—	71,320.76
厦门国贸海湾投资发展有限公司	销售代理费	—	—	278,060.35
厦门国贸金融控股有限公司	装修代建收入	—	—	177,972.65
厦门一中国贸幼儿园	房地产及配套服务	—	—	84,905.66
厦门市湖里区国贸殿前幼儿园	房地产及配套服务	—	—	198,113.21
中国厦门国际经济技术合作公司	物业管理	—	—	576,058.74
厦门国贸会展集团有限公司	物业管理	—	—	402,480.86
厦门国贸化纤有限公司	物业管理	—	—	98,108.07
厦门国贸船舶进出口有限公司	物业管理	—	—	136,684.64
厦门国贸物流有限公司	物业管理	—	—	483,748.95
厦门国贸金融中心开发有限公司	物业管理	—	—	401,405.08
厦门金海峡投资有限公司	物业管理	—	—	871,765.30
海峡联合供应链管理有限公司	物业管理	—	—	18,464.82
国贸期货有限公司	物业管理	—	—	1,030,537.61
厦门美岁商业投资管理有限公司	物业管理	—	—	501,845.34
厦门国贸金融控股有限公司	物业管理	—	—	953,701.00
厦门美岁商业投资管理有限公司	出售商品	—	—	257,846.88

(2) 关联租赁情况

①2021 年度关联租赁

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2021 年度简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	2021 年 12 月 31 日确认的使用权资产	2021 年 12 月 31 日确认的租赁负债（含一年以内到期部分）	2021 年度支付的不含税租金（不包括简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用）	2021 年度确认的利息支出
厦门国贸金融中心开发有限公司	房屋及建筑物	—	43,416,732.08	40,816,277.77	7,439,565.66	2,321,552.34
厦门顺承资产管理有限公司	房屋及建筑物	—	2,008,579.28	1,850,667.20	—	124,051.45
厦门银泰美岁商业管理有限公司	房屋及建筑物	—	2,379,109.88	2,026,225.96	474,715.61	136,347.20
厦门银泰海湾商业管理有限公司	房屋及建筑物	—	1,366,323.19	1,222,455.37	338,157.84	79,313.75
国贸启润（上海）有限公司	房屋及建筑物	3,991,210.36	—	—	—	—

②2020 年度和 2019 年度关联租赁

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2020 年度确认的租赁费	2019 年度确认的租赁费
厦门国贸金融中心开发有限公司	房屋及建筑物	5,052,269.49	5,055,126.64
厦门顺承资产管理有限公司	房屋及建筑物	1,705,930.91	705,051.48

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方：

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	2021 年 12 月 31 日实际使用担保额度
厦门国贸房地产有限公司	四川隆和书香房地产开发有限公司	36,000.00	36,000.00
厦门国贸房地产有限公司	抚州硕丰发投置业有限公司	9,430.00	8,405.00

本公司作为被担保方：

单位：万元

担保方	被担保方	担保额度	2021 年 12 月 31 日实际 使用担保额度
厦门国贸控股集团有 限公司	厦门国贸房地产有限公 司	465,000.00	187,933.28
厦门国贸集团股份有 限公司	合肥天同地产有限公司	30,000.00	30,000.00
厦门国贸集团股份有 限公司	厦门国贸房地产有限公 司	50,000.00	50,000.00
江西东旭投资集团有 限公司	江西东帆房地产开发有 限公司	33,000.00	123,00.00
融创房地产集团有限 公司	漳州国融房地产开发有 限公司	40,000.00	28,850.00
厦门国贸集团股份有 限公司	厦门东山悦地产有限公 司	79,907.07	56,948.27
厦门国贸集团股份有 限公司	厦门润悦雅颂房地产有 限公司	65,935.47	30,985.01
中交地产股份有限公 司	厦门润悦雅颂房地产有 限公司	59,000.00	21,439.59
厦门国贸集团股份有 限公司	福州榕贸房地产有限公 司	44,800.00	—
厦门国贸集团股份有 限公司	福州榕洋房地产有限公 司	17,000.00	—

(4) 关联方资金拆借

①2021 年度关联方资金拆借

子公司厦门国贸天同房地产有限公司 2021 年度向厦门天地开发建设集团有限公司收回资金 8,649.28 万元，加上 2020 年末拆出资金余额 38,520.53 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 29,871.25 万元。2021 年度厦门国贸天同房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门国贸天地房地产有限公司 2021 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 3,445.68 万元，加上 2020 年末拆出资金余额 23,156.33 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 26,602.01 万元。2021 年度厦门国贸天地房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司上海筑成房地产有限公司 2021 年度向上海贸屿房地产开发有限公司拆出资金净额 22,143.30 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 22,143.30

万元。2021 年度上海筑成房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给上海贸屿房地产开发有限公司，未收取资金占用费。

子公司合肥天沐房地产有限公司 2021 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金净额 6,800.00 万元，加上 2020 年末拆出资金余额 5,300.60 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 12,100.60 万元。2021 年度合肥天沐房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司宁波贸悦地产有限公司 2021 年度向厦门国贸集团股份有限公司归还拆借资金 49,348.41 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆借资金余额为 0.00 万元。2021 年度宁波贸悦地产有限公司对厦门国贸集团股份有限公司的资金占用费为 183.71 万元，加上 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额 4,819.11 万元，2021 年已全部付清，截至 2021 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 0.00 万元。

子公司厦门润悦雅颂房地产有限公司 2021 年度归还厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 89,496.00 万元，因股权调整，转入本公司债权 55,471.13 万元，加上 2020 年末拆入资金余额 144,967.13 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆入资金余额为 0.00 万元。2021 年度厦门润悦雅颂房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 2,458.09 万元，加上 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额 6,897.87 万元，2021 年已全部付清，截至 2021 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 0.00 万元。

子公司厦门市海贸地产有限公司 2021 年度向厦门中海地产有限公司拆入资金 230,750.00 万元，2021 年度全部归还，截至 2021 年 12 月 31 日拆入资金余额为 0.00 万元。2021 年度厦门市海贸地产有限公司应付厦门中海地产有限公司资金占用费 6,630.42 万元，2021 年尚未支付，截至 2021 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 6,630.42 万元。

子公司厦门市海贸地产有限公司 2021 年度向厦门国贸控股集团有限公司拆入资金 230,750.00 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆入资金余额为 230,750.00 万元。2021 年度厦门市海贸地产有限公司应付厦门国贸地产集团有限公司资金占用

费 7,303.44 万元，2021 年尚未支付，截至 2021 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 7,303.44 万元。

子公司厦门悦照企业咨询有限公司 2021 年度向四川融贸泓锦企业管理有限公司拆出资金净额 55,888.65 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 55,888.65 万元。2021 年度厦门悦照企业咨询有限公司按股东出资比例拆借资金给四川融贸泓锦企业管理有限公司，未收取资金占用费。

子公司北京创贸恒盈企业管理咨询有限公司 2021 年度向北京融创恒基地产有限公司拆出资金净额 6,995.59 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 6,995.59 万元。2021 年度北京创贸恒盈企业管理咨询有限公司按股东出资比例拆借资金给北京融创恒基地产有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门国贸房地产有限公司 2021 年度向杭州耀强投资管理有限公司收回资金 6,750.00 万元，加上 2020 年末拆出资金余额 8,786.58 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 2,036.58 万元。2021 年度厦门国贸房地产有限公司应收资金占用费 24.73 万元，加上 2020 年末应收资金占用费余额 1,104.32 万元，收回资金占用费 1,129.05 万元。

本公司 2021 年度向杭州茂国悦盈置业有限公司拆入资金 25,305.00 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆入资金余额为 25,305.00 万元。2021 年度杭州茂国悦盈置业有限公司按股东出资比例拆借资金给本公司，未收取资金占用费。

本公司 2021 年度向南京悦宁房地产开发有限公司拆出资金 9,520.00 万元，2021 年末未收回，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 9,520.00 万元。2021 年度本公司按股东出资比例拆借资金给南京悦宁房地产开发有限公司，未收取资金占用费。

本公司 2021 年度向北京融贸晟璟置业有限公司拆出资金 297,194.32 万元，归还资金 115,900 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额 181,294.32 万元。2021 年度本公司按股东出资比例拆借资金给北京融贸晟璟置业有限公司，未收取资金占用费。

本公司 2021 年度向四川融贸泓锦企业管理有限公司拆出资金 710.56 万元，2021 年末未收回，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 710.56 万元。2021 年度本公司按股东出资比例拆借资金给四川融贸泓锦企业管理有限公司，未收取资金占用费。

本公司 2021 年度向四川隆和书香房地产开发有限公司拆出资金 4,694.56 万元，2021 年末未收回，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 4,694.56 万元。2021 年度本公司按股东出资比例拆借资金给四川隆和书香房地产开发有限公司，未收取资金占用费。

本公司 2021 年度向福建东南花都置业有限公司拆出资金 24.00 万元，2021 年末未收回，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额 24.00 万元。2021 年度本公司按股东出资比例拆借资金给福建东南花都置业有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门天同投资有限公司 2021 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 833.00 万元，加上 2020 年末拆出资金余额 9,501.53 万元，截至 2021 年 12 月 31 日拆出资金余额为 10,334.53 万元。2021 年度厦门天同投资有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

②2020 年度关联方资金拆借

子公司厦门国贸房地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 216,663.16 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 216,663.16 万元。2020 年度厦门国贸房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 13,638.19 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 13,638.19 万元。

子公司厦门国贸悦嘉地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司归还资金 18,394.52 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 0 元。2020 年度厦门国贸悦嘉地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 80.96 万元，加上 2019 年末应付的资金占用费余额 5,972.50 万元，2020 年已全部付清，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 0.00 万元。

子公司上海悦筑房地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆

入资金 2,445.38 万元，加上 2019 年末拆入资金余额 232,559.29 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 235,004.67 万元。2020 年度上海悦筑房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 10,916.25 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 10,916.25 万元。

子公司上海贸轩房地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司归还资金 29,857.75 万元，加上 2019 年末拆入资金余额 115,787.99 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 85,930.24 万元。2020 年度上海贸轩房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 4,791.45 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 4,791.45 万元。

子公司宁波贸悦地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司归还资金 21,737.20 万元，加上 2019 年末拆入资金余额 71,085.61 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 49,348.41 万元。2020 年度宁波贸悦地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 4,819.11 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 4,819.11 万元。

子公司上海悦同房地产开发有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 9,975.70 万元，加上 2019 年末拆入资金余额 129,026.47 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 139,002.17 万元。2020 年度上海悦同房地产开发有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 111.63 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 111.63 万元。

子公司上海贸洲房地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 6,543.67 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 6,543.67 万元。2020 年度上海贸洲房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 5,328.65 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 5,328.65 万元。

子公司厦门润悦雅颂房地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 144,967.13 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 144,967.13 万元。2020 年度厦门润悦雅颂房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资

金占用费 6,897.87 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 6,897.87 万元。

子公司福州榕洋房地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 17,297.00 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 17,297.00 万元。2020 年度福州榕洋房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 901.37 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 901.37 万元。

子公司福州榕玺房地产有限公司 2020 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 82,640.20 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 82,640.20 万元。2020 年度福州榕玺房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 741.78 万元，2020 年尚未支付，截至 2020 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 741.78 万元。

子公司厦门国贸房地产有限公司 2020 年度向杭州耀强投资管理有限公司收回资金 16,087.65 万元，加上 2019 年末拆出资金余额 24,874.23 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆出资金余额为 8,786.58 万元。2020 年度厦门国贸房地产有限公司应收杭州耀强投资管理有限公司资金占用费 474.76 万元，2020 年已收到资金占用费 450.00 万元，加上 2019 年末应收资金占用费余额 1,079.56 万元，截至 2020 年 12 月 31 日应收的资金占用费余额为 1,104.32 万元。

子公司厦门国贸房地产有限公司 2020 年度向抚州硕丰发投置业有限公司拆出资金 19,233.66 万元，2020 年度收回资金 2,341.64 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆出资金余额为 16,892.02 万元。2020 年度厦门国贸房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给抚州硕丰发投置业有限公司，未收取资金占用费。

子公司合肥天沐房地产有限公司 2020 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆入资金 6,600.00 万元，2020 年度归还资金 85,676.00 万元，加上 2019 年末拆入资金余额 73,775.40 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆出资金余额为 5,300.60 万元。2020 年度合肥天沐房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门天同投资有限公司 2020 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 10,241.00 万元，2020 年度收回资金 279.30 万元，加上 2019 年末拆入资金余额 460.17 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆出资金余额为 9,501.53 万元。2020 年度厦门天同投资有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门国贸天同房地产有限公司 2020 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 8,417.02 万元，2020 年度收回资金 41,526.72 万元，加上 2019 年末拆出资金余额 71,630.22 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆出资金余额为 38,520.52 万元。2020 年度厦门国贸天同房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司福州榕悦房地产有限公司 2020 年度向厦门天地开发建设集团有限公司归还资金 15,744.00 万元，加上 2019 年末拆入资金余额 16,609.05 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆入资金余额为 865.05 万元。2020 年度厦门天地开发建设集团有限公司按股东出资比例拆借资金给福州榕悦房地产有限公司未收取资金占用费，加上 2019 年末应收资金占用费余额 160.20 万元，截至 2020 年 12 月 31 日应收的资金占用费余额为 160.20 万元。

子公司厦门国贸天地房地产有限公司 2020 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 40.67 万元，2020 年度收回资金 303.80 万元，加上 2019 年末拆出资金余额 23,419.46 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆出资金余额为 23,156.33 万元。2020 年度厦门国贸天地房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司 2020 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 77.42 万元，2020 年度收回资金 78.89 万元，加上 2019 年末拆出资金余额 4,899.51 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆出资金余额为 4,898.04 万元。2020 年度厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司南昌国贸地产有限公司 2020 年度向融瑞有限公司拆出资金 34.30 万元，

2020 年度收回资金 522.42 万元，加上 2019 年末拆出资金余额为 522.42 万元，截至 2020 年 12 月 31 日拆出资金余额为 34.30 万元。2020 年度南昌国贸地产有限公司按股东出资比例拆借资金给融瑞有限公司，未收取资金占用费。

③2019 年度关联方资金拆借

子公司南昌贸润地产有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 25,105.20 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 25,105.20 万元。2019 年度南昌贸润地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 1,396.29 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 1,396.29 万元。

子公司漳州贸嘉投资有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 9,333.79 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 9,333.79 万元。2019 年度漳州贸嘉投资有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 628.97 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 628.97 万元。

子公司漳州贸润投资有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 9,665.81 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 9,665.81 万元。2019 年度漳州贸润投资有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 315.74 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 315.74 万元。

子公司上海悦筑房地产有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 232,559.29 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 232,559.29 万元。2019 年度上海悦筑房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 5,169.22 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 5,169.22 万元。

子公司上海贸轩房地产有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 115,787.99 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 115,787.99 万元。2019 年度上海贸轩房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用

费 2,694.16 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 2,694.16 万元。

子公司上海悦同房地产开发有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 129,026.47 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 129,026.47 万元。2019 年度上海悦同房地产开发有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 98.14 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 98.14 万元。

子公司南昌国贸地产有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 11,181.37 万元，期末已全部归还。2019 年度南昌国贸地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 2,083.01 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 2,083.01 万元。

子公司厦门国贸悦嘉地产有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司归还资金 191,725.75 万元，加上 2018 年末拆入资金余额 210,120.27 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 18,394.52 万元。2019 年度厦门国贸悦嘉地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 5,972.50 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 5,972.50 万元。

子公司福州榕悦房地产有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 37,786.96 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 37,786.96 万元。2019 年度福州榕悦房地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 1,265.29 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 1,265.29 万元。

子公司宁波贸悦地产有限公司 2019 年度向厦门国贸集团股份有限公司拆入资金 71,085.61 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 71,085.61 万元。2019 年度宁波贸悦地产有限公司应付厦门国贸集团股份有限公司资金占用费 3,169.19 万元，2019 年尚未支付，截至 2019 年 12 月 31 日应付的资金占用费余额为 3,169.19 万元。

子公司厦门国贸房地产有限公司 2019 年度向杭州耀强投资管理有限公司拆

出资金 1,837.66 万元，2019 年度收回资金 14,057.08 万元，加上 2018 年末拆出资金余额 37,093.65 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆出资金余额为 24,874.23 万元。2019 年度，厦门国贸房地产有限公司应收杭州耀强投资管理有限公司资金占用费 1,079.56 万元，截至 2019 年 12 月 31 日尚未收取。

子公司合肥天沐房地产有限公司 2019 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆入资金 4,160.00 万元，2019 年度已归还 12,871.00 万元，加上 2018 年末拆入资金余额 82,486.40 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 73,775.40 万元。2019 年度厦门天地开发建设集团有限公司按股东出资比例拆借资金给合肥天沐房地产有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门天同投资有限公司 2019 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆入资金 460.60 万元，2019 年已归还 313.60 万元，加上 2019 年末拆入资金余额 313.17 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 460.17 万元。2019 年度厦门天地开发建设集团有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天同投资有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门国贸天同房地产有限公司 2019 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 83,696.70 万元，2019 年度收回资金 16,464.00 万元，加上 2018 年末拆出资金余额 4,397.52 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆出资金余额为 71,630.22 万元。2019 年度厦门国贸天同房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司厦门国贸天地房地产有限公司 2019 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 11,025.00 万元，2019 年已收回资金 37,926.00 万元，加上 2018 年末拆出资金余额 50,320.46 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆出资金余额为 23,419.46 万元。2019 年度厦门国贸天地房地产有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司福州榕悦房地产有限公司 2019 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆入资金 16,609.05 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆入资金余额为 16,609.05 万元。2019 年度福州榕悦房地产有限公司应付厦门天地开发建设集团有限公司资

金占用费 160.20 万元，截至 2019 年 12 月 31 日尚未支付。

子公司厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司 2019 年度向厦门天地开发建设集团有限公司拆出资金 5,500.00 万元，2019 年已收回资金 600.49 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆出资金余额为 4,899.51 万元。2019 年度厦门国豪天宸企业管理咨询有限公司按股东出资比例拆借资金给厦门天地开发建设集团有限公司，未收取资金占用费。

子公司南昌国贸地产有限公司 2019 年度向融瑞有限公司拆出资金 522.42 万元，截至 2019 年 12 月 31 日拆出资金余额为 522.42 万元。2020 年度未收取资金占用费。

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京融贸晟璟置业有限公司	1,866,000,570.39	93,300,028.52	—	—	—	—
其他应收款	四川隆和书香房地产开发有限公司	46,945,577.80	2,347,278.89	—	—	—	—
其他应收款	四川融贸泓锦企业管理有限公司	565,992,103.83	28,299,605.19	—	—	—	—
其他应收款	南京悦宁房地产开发有限公司	95,200,000.00	4,760,000.00	—	—	—	—
其他应收款	福建东南花都置业有限公司	188,035,463.09	9,401,773.15	—	—	—	—
其他应收款	厦门市天地城区建设有限公司	1,519,987.86	75,999.39	—	—	—	—
其他应收款	厦门市翔原建设开发有限公司	9,438,465.45	471,923.27	—	—	—	—
其他应收款	厦门天地开发建设集团有限公司	577,759,913.03	28,894,094.38	625,184,193.88	31,259,209.69	863,905,422.17	43,195,271.11
其他应收款	厦门银泰美岁商业管理有限公司	32,584.00	1,629.20	—	—	—	—
其他应收款	北京融创恒基地产有限	69,955,900.00	3,497,795.00	—	—	—	—

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
款	公司						
其他 应收 款	北京远房丰 管理咨询有 限公司	616,000,000.00	30,800,000.00	—	—	—	—
其他 应收 款	厦门筑成物 业管理有限 公司	8,000.00	400.00	—	—	—	—
其他 应收 款	南昌同筑地 产有限公司	130,921.39	6,546.07	—	—	—	—
其他 应收 款	厦门市万贸 悦城物业服 务有限公司	1,096,794.01	54,839.70	529,794.01	26,489.70	—	—
其他 应收 款	上海贸屿房 地产开发有 限公司	221,433,000.00	11,071,650.00	—	—	—	—
其他 应收 款	临夏州厦临 物业管理有 限公司	224,498.80	—	—	—	—	—
其他 应收 款	厦门百福保 泰物业服务 有限公司	607,664.03	—	155,432.48	7,771.62	—	—
其他 应收 款	厦门厦禾物 业管理有限 公司	3,211,735.20	—	1,063,108.54	—	—	—
其他 应收 款	厦门国贸园 林工程有限 公司	2,486.00	—	—	—	55,572.68	2,941.70
其他 应收 款	抚州硕丰发 投置业有限 公司	—	—	168,920,226.12	8,446,011.31	—	—
其他 应收 款	杭州耀强投 资管理有限 公司	—	—	108,543,228.92	5,427,161.45	269,172,118.92	13,458,605.95
其他 应收 款	融瑞有限公 司	—	—	343,000.38	17,150.02	5,224,157.56	261,207.88
其他 应收 款	厦门新沿线 联合置业有 限公司	—	—	22,057,131.52	—	1,085,245,179.73	—
其他 应收 款	厦门国贸金 融中心开发 有限公司	—	—	36,361.54	—	36,361.54	—
其他 应收 款	厦门国贸资 产运营集团 有限公司	—	—	644,630,992.57	—	388,533,158.57	—
其他 应收 款	厦门顺承资 产管理有限 公司	—	—	222,722.00	—	169,164,450.00	—
其他 应收 款	厦门国贸控 股集团有限 公司	—	—	86,187.00	—	86,187.00	—

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	厦门华夏物业管理公司	—	—	100.00	—	19,500.00	—
其他应收款	厦门国贸会展集团有限公司	—	—	232,500.00	—	—	—
其他应收款	厦门信达股份有限公司	—	—	37,058.00	—	—	—
其他应收款	厦门百福保泰物业服务有限公司	—	—	272,440.68	13,622.03	—	—
其他应收款	厦门国璟环境工程有限公司	—	—	—	—	30,235.82	1,512.69
其他应收款	厦门乾翔大管家企业服务有限公司	—	—	—	—	334,825.79	16,741.29
其他应收款	中国厦门国际经济技术合作公司	—	—	—	—	122,000,000.00	—
应收账款	厦门新阳纸业有限公司	—	—	515,900.00	—	515,900.00	—
应收账款	南京悦宁房地产开发有限公司	—	—	2,000,000.00	100,000.00	—	—
应收账款	厦门国贸控股集团有限公司	—	—	—	—	1,535.50	—
应收账款	厦门国远同丰置业有限公司	—	—	—	—	10,207,500.00	510,375.00
应收账款	厦门市湖里区国贸殿前幼儿园	—	—	—	—	42,000.00	—
应收账款	厦门一中国贸幼儿园	—	—	—	—	18,000.00	—
应收股利	杭州茂国悦盈置业有限公司	100,000,000.00	—	—	—	—	—
其他流动资产	厦门美岁商业投资管理有限公司	20,584,353.24	—	—	—	—	—
其他流动资产	厦门悦煦房地产开发有限公司	4,086,959.04	—	—	—	—	—
其他流动资产	厦门浦悦房地产有限公司	3,452,902.44	—	11,121,877.63	—	—	—
其他流动资产	厦门贸润房地产有限公司	1,280,404.92	—	4,557,105.49	—	—	—

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他流动资产	厦门国贸金融中心开发有限公司	948,070.24	—	875,347.16	—	884,147.16	—
其他流动资产	厦门国贸集团股份有限公司	37,558.50	—	—	—	—	—
其他流动资产	厦门国贸控股集团有限公司	3,000.00	—	—	—	—	—
其他流动资产	厦门国贸金门湾大酒店有限公司	—	—	15,181,442.05	—	—	—
其他流动资产	福建金海峡融资担保有限公司	—	—	1,187,118.50	—	1,187,118.50	—
其他流动资产	厦门泰达房地产有限公司	—	—	60,000.00	—	60,000.00	—
其他流动资产	国贸启润(上海)有限公司	—	—	4,117.50	—	—	—
其他流动资产	厦门国贸海湾投资发展有限公司	—	—	—	—	100,000,000.00	—
其他流动资产	厦门启润实业有限公司	—	—	—	—	12,500,000.00	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	厦门厦禾物业管理公司	12,248,472.77	68,423,235.79	—
其他应付款	厦门国贸闽光智能科技有限公司	114,535.20	196,083.00	—
其他应付款	厦门顺承资产管理有限公司	16,505.00	—	—
其他应付款	厦门国贸园林工程有限公司	3,210.00	—	—
其他应付款	杭州茂国悦盈置业有限公司	711,050,000.00	—	—
其他应付款	众汇同鑫(厦门)投资合伙企业(有限合伙)	2,908,633.00	1,941,800.00	—
其他应付款	厦门新沿线联合置业有限公司	220,191,313.58	—	—
其他应付款	厦门国贸研学教育管理有限公司	5,500,000.00	9,500,000.00	—
其他应付款	厦门天地开发建设集团有限公司	22,172,056.08	32,990,336.93	985,792,024.93
其他应付款	抚州硕丰发投置业有限公司	56,550,373.88	—	—
其他应付款	福州象成置业有限公司	299,096,000.00	—	—

项目名称	关联方	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他应付款	南京悦宁房地产开发有限公司	272,000,000.00	—	—
其他应付款	江西绿志房地产开发有限公司	74,800,836.07	—	—
其他应付款	厦门中海地产有限公司	66,304,166.66	—	—
其他应付款	宁波锦嫔企业管理咨询有限公司	126,169,885.82	—	—
其他应付款	厦门乾翔大管家企业服务有限公司	—	1,282,289.54	—
其他应付款	厦门国璟环境工程有限公司	—	26,382.53	—
其他应付款	厦门国贸会展集团有限公司	—	13,547.40	—
其他应付款	厦门信达股份有限公司	—	77,632.58	—
其他应付款	厦门市万贸悦城物业服务集团有限公司	—	3,009,675.10	558,064.40
其他应付款	厦门国贸资产运营集团有限公司	—	224,171,236.84	455,347,836.71
其他应付款	厦门非金属矿进出口有限公司	—	16,614.40	16,614.40
其他应付款	厦门恒一创业投资管理有限公司	—	10,392.59	10,392.59
其他应付款	厦门国贸控股集团有限公司	—	56,223.24	—
其他应付款	厦门华夏物业管理公司	—	2,139,605.19	2,093,675.19
其他应付款	厦门国贸集团股份有限公司	—	2,689.71	—
其他应付款	厦门国贸闽光智慧科技有限公司	—	—	2,488,740.56
其他流动负债	厦门非金属矿进出口有限公司	10,000.00	—	—
其他流动负债	厦门国贸控股集团有限公司	10,898,879,317.87	—	—
其他流动负债	厦门国贸集团股份有限公司	4,648.00	7,657,394,310.11	12,843,796,094.65
其他流动负债	国贸启润(上海)有限公司	—	6,034,942.88	—
其他流动负债	厦门美岁商业投资管理有限公司	—	2,193,418.74	8,055,018.63
应付账款	厦门市万贸悦城物业服务集团有限公司	—	500,000.00	869,174.85
应付账款	厦门国贸资产运营集团有限公司	—	96,590.28	96,590.28

十、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

购买土地使用权

项目地块	项目总价(亿元)	2021 年末未支付余额(亿元)	2022 年度已支付金额(亿元)
------	----------	------------------	------------------

项目地块	项目总价(亿元)	2021 年末未支付余额(亿元)	2022 年度已支付金额(亿元)
广州市增城区三联村项目	43.69	22.10	22.10
成都市青羊区非遗 48 亩地块	10.27	8.17	8.17
厦门市湖里区金高林 2021P07 地块	99.60	49.80	49.80
福州高新区榕高新 2021-03 号地块	7.33	3.05	3.05
合计	160.89	83.12	83.12

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大承诺事项。

2. 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：

(1) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①2021 年 12 月 31 日，本公司子公司厦门国贸房地产有限公司为其下属公司提供担保限额为人民币 396,794.60 万元（2021 年 12 月 31 日实际使用担保额度为 140,076.14 万元）；

②本公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。2021 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

子公司名称	2021 年 12 月 31 日余额
厦门润悦雅颂房地产有限公司	1,816,220,000.00
厦门东山悦地产有限公司	1,536,019,000.00
合肥天沐房地产有限公司	1,440,031,000.00
南昌国贸地产有限公司	1,439,532,000.00
厦门润金悦地产有限公司	976,237,000.00
上海悦筑房地产有限公司	931,605,000.00
宁波贸悦地产有限公司	881,941,000.00
福州榕贸房地产有限公司	530,260,000.00
上海贸轩房地产有限公司	451,283,000.00
上海贸洲房地产有限公司	328,954,000.00
漳州国融房地产开发有限公司	281,922,632.32
江西东帆房地产开发有限公司	233,550,000.00

子公司名称	2021 年 12 月 31 日余额
福州榕洋房地产有限公司	138,790,000.00
南通永达房地产有限公司	137,230,000.00
福州榕玺房地产有限公司	130,430,000.00
福建国贸智谷投资发展有限公司	76,190,000.00
合肥天同地产有限公司	71,040,000.00
厦门国贸建设开发有限公司	45,774,000.00
上海筑成房地产有限公司	40,910,000.00
漳州天同地产有限公司	37,609,000.00
福州嘉瑞房地产有限公司	20,360,000.00
芜湖国贸地产有限公司	4,838,000.00
合 计	11,550,725,632.32

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的其他重大或有事项。

十一、资产负债表日后事项

购买土地使用权

项目地块	项目总价（亿元）	取得时间
漳州 2021P17（女排 08）地块	5.17	2022 年 1 月
鄞州区 JD01-02-10a 地块（庆丰地段）	4.96	2022 年 1 月
集美区仑上地块	5.10	2022 年 3 月
成都青羊区马厂 36 亩	7.46	2022 年 4 月
2022XP04 翔安区东体 D07 地块	21.5	2022 年 5 月
福州榕高新 2022-02 号地块	8.3	2022 年 5 月
福州市晋安区 2022-18 号地块	24.56	2022 年 5 月
上海松江区佘山北基地 23A-01A 号地块	23.17	2022 年 6 月
合计	100.22	

截至本财务报告日，本公司不存在其他应披露的重大资产负债表日后事项。

十二、其他重要事项

截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十三、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

（1）分类列示

项 目	2021 年 12 月 31 日
其他应收款	1,912,531,196.17

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2021 年 12 月 31 日
1 年以内	2,013,190,732.82
减：坏账准备	100,659,536.65
合 计	1,912,531,196.17

②按款项性质分类情况

款项性质	2021 年 12 月 31 日
关联方往来款	2,013,155,862.32
保证金及押金	18,899.00
代收代付款	15,971.50
小 计	2,013,190,732.82
减：坏账准备	100,659,536.65
合 计	1,912,531,196.17

③坏账准备的变动情况

类 别	本期变动金额				2021 年 12 月 31 日
	计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按组合计提坏账准备	100,659,536.65	—	—	—	100,659,536.65

④按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2021 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
北京融贸晟璟置业有限公司	关联方往来款	1,863,664,648.47	1 年以内	92.57	93,183,232.42
南京悦宁房地产开发有限公司	关联方往来款	95,200,000.00	1 年以内	4.73	4,760,000.00
四川隆和书香房地产开发有限公司	关联方往来款	46,945,577.80	1 年以内	2.33	2,347,278.89
四川融贸泓锦企业管理有限公司	关联方往来款	7,105,636.05	1 年以内	0.35	355,281.80
福建东南花都置业有限公司	关联方往来款	240,000.00	1 年以内	0.01	12,000.00

单位名称	款项的性质	2021 年 12 月 31 日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
合计		2,013,155,862.32		99.99	100,657,793.11

2. 长期股权投资

项 目	2021 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,157,078,521.28	—	7,157,078,521.28

对子公司投资

被投资单位	本期增加	本期减少	2021 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2021 年 12 月 31 日减值准备余额
厦门国贸房地产有限公司	5,500,000,000.00	—	5,500,000,000.00	—	—
厦门国贸发展有限公司	1,021,874,632.49	—	1,021,874,632.49	—	—
厦门国贸建设开发有限公司	571,511,696.15	—	571,511,696.15	—	—
厦门国贸物业管理有限公司	63,692,192.64	—	63,692,192.64	—	—
合计	7,157,078,521.28	—	7,157,078,521.28	—	—

3. 营业收入和营业成本

项 目	2021 年度	
	收入	成本
其他业务	9,178,082.19	—

4. 投资收益

项 目	2021 年度
银行理财收益	720,615.08

公司名称：厦门国贸地产集团有限公司

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：简彦勇

日期：2022 年 8 月 5 日



统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本)(5-1)



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

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发

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

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

登记机关



2022年06月07日

证书序号: 0011869

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》。



会计师事务所 执业证书

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

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

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

发证机关: 北京市财政局

二〇一三年 六月 十日

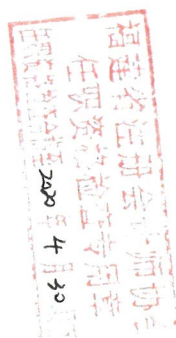
中华人民共和国财政部制

年度检验登记

年度检验登记

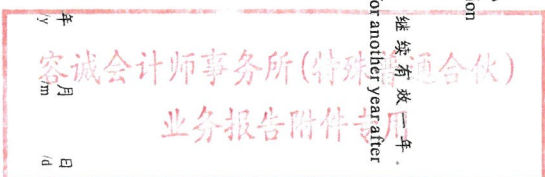
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

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



证书编号: 35 2000
No. of Certificate
批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2019年07月11日
Date of Issuance

2019年3月15日



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
转出日期
2019年11月8日

转出协会盖章
转出日期
2019年11月8日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所
事务所
CPAs

转入协会盖章
转入日期
2019年11月8日

107



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.



年度检验登记

年度检验登记

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

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



验证证书真实有效
姓名: 张立强
注册会计师: 350200021486



月 日

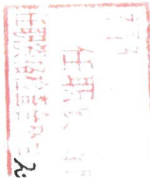
年度检验登记

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.

证书编号: 110101560139
 No. of Certificate

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 11 月 05 日
 Date of Issuance



验证证书真实有效
 姓名: 李新星
 注册编号: 110101560139



姓名: 李新星
 Full name
 性别: 男
 Sex
 出生日期: 1983-11-28
 Date of birth
 工作单位: 致同会计师事务所
 Working unit
 身份证号码: 350431198311281279
 Identity card No.



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

致同厦门

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2019 年 6 月 19 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2019 年 6 月 19 日

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.



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

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所
 CPAs

转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2017 年 3 月 3 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
 业务报告附件专用

事务所
 CPAs

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2017 年 3 月 3 日

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.

2017 年 3 月 3 日

从事证券服务业务会计师事务所名录 (截至2022.3.31)