

审计报告

建发房地产集团有限公司

容诚审字[2025]361Z0013 号

容诚会计师事务所

骑缝章

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- 148



审计报告

容诚审字[2025]361Z0013 号

建发房地产集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了建发房地产集团有限公司（以下简称建发房产公司）财务报表，包括 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2024 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建发房产公司 2024 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2024 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

建发房产公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括建发房产公司 2024 年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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



者似乎存在重大错报。

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发房产公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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



（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

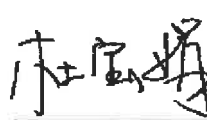


（此页无正文，为建发房产公司容诚审字[2025]361Z0013 号审计报告之签字盖章页。）



中国注册会计师： 
李仕谦



中国注册会计师： 
杜宝娟



中国·北京

2025 年 4 月 11 日



合并资产负债表

2024年12月31日



编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	项目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	59,665,472,979.83	55,936,355,223.57	短期借款	五、24		251,847,310.03
交易性金融资产	五、2		1,000,000.00	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据	五、3	4,647,751.08	1,351,714.52	应付票据	五、25		27,425,173.85
应收账款	五、4	3,280,688,278.05	5,561,785,765.37	应付账款	五、26	30,174,690,158.10	34,051,426,737.97
应收款项融资	五、5	1,132,811.13		预收款项	五、27	49,782,525.24	51,457,745.45
预付款项	五、6	700,029,030.40	6,941,290,199.86	合同负债	五、28	148,524,527,311.74	179,177,113,150.73
其他应收款	五、7	60,754,443,753.57	53,607,970,738.72	应付职工薪酬	五、29	1,049,289,995.39	1,157,339,606.00
其中：应收利息				应交税费	五、30	5,137,439,981.72	5,485,250,764.22
应收股利	五、7	98,766,627.92	119,748,172.06	其他应付款	五、31	38,225,735,558.64	34,505,481,986.25
存货	五、8	244,199,671,428.35	274,018,034,389.96	其中：应付利息			
其中：数据资源				应付股利	五、31	20,710,000.00	24,638,350.64
合同资产	五、9	323,584,650.03	425,981,240.54	持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债	五、32	12,572,049,981.38	6,490,510,152.74
一年内到期的非流动资产				其他流动负债	五、33	11,957,791,904.04	14,152,728,786.16
其他流动资产	五、10	15,578,011,835.39	13,998,359,184.40	流动负债合计		247,691,307,416.25	275,350,581,413.40
流动资产合计		384,507,682,517.83	410,492,128,456.94	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款	五、34	32,148,451,522.28	31,038,832,870.41
债权投资				应付债券	五、35	25,311,622,162.79	27,925,942,593.73
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款	五、11	973,745,040.43	3,226,188,866.60	永续债			
长期股权投资	五、12	23,531,961,444.67	22,568,029,987.82	租赁负债	五、36	83,280,092.66	158,563,770.54
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产	五、13	206,699,049.49	347,788,134.30	长期应付职工薪酬			
投资性房地产	五、14	15,625,191,156.30	14,605,798,712.17	预计负债	五、37	466,130,342.26	380,141,031.94
固定资产	五、15	940,517,265.56	964,119,653.45	递延收益		737,742.18	
在建工程	五、16	250,169,698.58	119,390,248.43	递延所得税负债	五、21	999,440,640.63	844,358,780.31
生产性生物资产				其他非流动负债	五、38	7,511,500,000.00	12,123,700,000.00
油气资产				非流动负债合计		66,521,162,502.80	72,471,539,046.93
使用权资产	五、17	154,955,638.55	257,796,714.37	负债合计		314,212,469,919.05	347,822,120,460.33
无形资产	五、18	422,898,399.54	431,001,004.22	所有者权益：			
其中：数据资源				实收资本	五、39	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
开发支出				其他权益工具	五、40	6,600,000,000.00	11,670,000,000.00
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉	五、19	843,504,167.70	843,504,167.70	永续债	五、40	6,600,000,000.00	11,670,000,000.00
长期待摊费用	五、20	103,434,057.62	109,567,958.87	资本公积	五、41	1,348,227,145.04	1,114,994,678.20
递延所得税资产	五、21	5,360,198,498.01	6,533,733,018.60	减：库存股			
其他非流动资产	五、22	1,065,162,067.07	561,377,653.23	其他综合收益	五、42	288,285,084.74	290,091,459.15
非流动资产合计		49,478,436,483.52	50,568,296,119.76	专项储备	五、43	1,808,040.65	1,659,759.23
				盈余公积	五、44	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
				未分配利润	五、45	28,499,292,185.49	26,145,162,289.57
				归属于母公司所有者权益合计		39,737,612,455.92	42,221,908,186.15
				少数股东权益		80,036,036,626.38	71,016,395,930.22
				所有者权益合计		119,773,649,082.30	113,238,304,116.37
资产总计		433,986,119,001.35	461,060,424,576.70	负债和所有者权益总计		433,986,119,001.35	461,060,424,576.70

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

2024年度

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2024年度	2023年度
一、营业总收入	五、46	149,579,277,939.48	138,687,567,490.45
其中：营业收入	五、46	149,579,277,939.48	138,687,567,490.45
二、营业总成本		134,727,444,101.04	127,867,167,359.43
其中：营业成本	五、46	127,165,025,665.84	121,448,224,753.34
税金及附加	五、47	1,807,890,686.00	782,227,767.07
销售费用	五、48	4,109,392,307.65	4,713,396,915.74
管理费用	五、49	1,158,444,552.94	1,117,851,388.42
研发费用	五、50	149,212,719.67	141,802,050.71
财务费用	五、51	337,478,168.94	-336,335,515.85
其中：利息费用	五、51	709,918,439.55	532,750,757.37
利息收入	五、51	631,641,847.32	983,730,705.67
加：其他收益	五、52	36,184,761.89	38,207,320.66
投资收益（损失以“-”号填列）	五、53	732,112,428.17	248,720,673.13
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、53	591,185,959.74	82,903,373.60
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	五、53		-30,434,608.67
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、54	-854,544,828.23	-49,857,955.49
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、55	67,548,088.38	-141,237,683.83
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、56	-3,712,399,579.44	-1,417,281,583.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、57	9,007,362.81	-316,502.21
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,129,742,072.02	9,498,634,400.11
加：营业外收入	五、58	102,741,714.04	145,701,320.80
减：营业外支出	五、59	84,308,955.57	84,652,917.31
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		11,148,174,830.49	9,559,682,803.60
减：所得税费用	五、60	4,036,899,741.55	2,515,180,113.32
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,111,275,088.94	7,044,502,690.28
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,111,275,088.94	7,044,502,690.28
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,180,923,895.91	4,468,484,443.70
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		2,930,351,193.03	2,576,018,246.58
六、其他综合收益的税后净额		-4,126,857.40	22,500,024.23
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-1,806,374.41	26,290,572.09
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		-1,806,374.41	26,290,572.09
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		267,844.20	
（2）外币财务报表折算差额		-2,074,218.61	26,290,572.09
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-2,320,482.99	-3,790,547.86
七、综合收益总额		7,107,148,231.54	7,067,002,714.51
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		4,179,117,521.50	4,494,775,015.79
（二）归属于少数股东的综合收益总额		2,928,030,710.04	2,572,227,698.72

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2024年度

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		123,730,330,143.21	158,691,420,512.37
收到的税费返还		2,004,287,411.28	1,548,761,609.04
收到其他与经营活动有关的现金	五、62	32,578,903,745.08	112,150,403,841.09
经营活动现金流入小计		158,313,521,299.57	272,390,585,962.50
购买商品、接受劳务支付的现金		97,869,250,381.79	126,837,165,583.64
支付给职工以及为职工支付的现金		4,261,998,391.56	3,971,046,586.45
支付的各项税费		10,271,700,782.11	10,535,505,351.16
支付其他与经营活动有关的现金	五、62	35,885,742,234.02	117,298,738,936.23
经营活动现金流出小计		148,288,691,789.48	258,642,456,457.48
经营活动产生的现金流量净额		10,024,829,510.09	13,748,129,505.02
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		4,040,305,035.42	1,827,087,303.57
取得投资收益收到的现金		107,452,649.76	245,597,959.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,575,777.68	656,035.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			175,936,339.25
收到其他与投资活动有关的现金	五、62	7,764,098,087.49	21,959,409,585.52
投资活动现金流入小计		11,913,431,550.35	24,208,687,223.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		716,481,372.88	1,402,581,943.33
投资支付的现金		4,432,814,074.60	4,886,431,094.11
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			623,392.68
支付其他与投资活动有关的现金	五、62	2,193,058,129.45	14,411,016,664.66
投资活动现金流出小计		7,342,353,576.93	20,700,653,094.78
投资活动产生的现金流量净额		4,571,077,973.42	3,508,034,128.82
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		8,993,033,464.79	10,432,961,370.36
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,747,902,871.95	10,432,961,370.36
取得借款收到的现金		31,915,321,680.27	31,150,760,032.17
收到其他与筹资活动有关的现金	五、62	10,793,535,007.67	24,917,913,859.86
筹资活动现金流入小计		51,701,890,152.73	66,501,635,262.39
偿还债务支付的现金		27,586,249,198.81	39,055,782,656.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		5,381,786,220.61	5,643,989,718.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		808,148,876.43	442,090,993.19
支付其他与筹资活动有关的现金	五、62	29,586,722,486.24	37,048,071,711.74
筹资活动现金流出小计		62,554,757,905.66	81,747,844,087.42
筹资活动产生的现金流量净额		-10,852,867,752.93	-15,246,208,825.03
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9,055,053.48	38,619,573.41
五、现金及现金等价物净增加额		3,752,094,784.06	2,048,574,382.22
加：期初现金及现金等价物余额		52,879,356,038.15	50,830,781,655.93
六、期末现金及现金等价物余额		56,631,450,822.21	52,879,356,038.15

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

2024年度

单位：元 币种：人民币

项 目	2024年度									
	归属于母公司所有者权益									
	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
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		11,670,000,000.00		1,114,994,678.20		290,091,459.15	1,659,759.23	1,000,000,000.00	26,145,162,289.57
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	2,000,000,000.00		11,670,000,000.00		1,114,994,678.20		290,091,459.15	1,659,759.23	1,000,000,000.00	26,145,162,289.57
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-5,070,000,000.00		233,232,466.84		-1,806,374.41	148,281.42	2,354,129,895.92	2,354,129,895.92
（一）综合收益总额							-1,806,374.41			4,180,923,895.91
（二）所有者投入和减少资本			-5,070,000,000.00		233,232,466.84			94,063.19		
1．所有者投入的普通股					169,111,161.18					
2．其他权益工具持有者投入资本			-5,070,000,000.00							
3．股份支付计入所有者权益的金额					168,105,792.75					
4．其他					-103,984,487.09			94,063.19		
（三）利润分配										
1．提取盈余公积										
2．对所有者分配										
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．本年提取										
2．本年使用										
六、其他										
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		6,600,000,000.00		1,348,227,145.04		288,285,084.74	1,808,040.65	1,000,000,000.00	28,499,292,185.49

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

2024年度

单位：元 币种：人民币

2023年度													单位：元 币种：人民币
归属于母公司所有者权益													
	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	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		12,970,000,000.00		1,131,714,502.12		263,800,887.06	1,438,638.57	1,000,000,000.00	23,694,099,912.53	41,061,053,940.28	60,088,411,808.35	101,149,465,748.63
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	2,000,000,000.00		12,970,000,000.00		1,131,714,502.12		263,800,887.06	1,438,638.57	1,000,000,000.00	23,694,099,912.53	41,061,053,940.28	60,088,411,808.35	101,149,465,748.63
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,300,000,000.00		-16,719,823.92		26,390,572.09	221,120.66		2,451,062,377.04	1,160,854,245.87	10,927,984,121.87	12,088,838,367.74
(一)综合收益总额							26,390,572.09			4,468,484,443.70	4,494,775,015.79	2,572,227,698.72	7,067,002,714.51
(二)所有者投入和减少资本			-1,300,000,000.00		-16,719,823.92						-1,316,719,823.92	9,252,967,098.38	7,936,247,274.46
1.所有者投入的普通股												8,772,137,187.35	8,772,137,187.35
2.其他权益工具持有者投入资本											-1,300,000,000.00		-1,300,000,000.00
3.股份支付计入所有者权益的金额					282,856,229.47						282,856,229.47	175,385,376.86	458,241,606.33
4.其他					-299,576,053.39						-299,576,053.39	305,444,534.17	5,868,480.78
(三)利润分配										-2,017,422,066.66	-2,017,422,066.66	-898,528,677.60	-2,915,950,744.26
1.提取盈余公积													
2.对所有者分配										-2,017,422,066.66	-2,017,422,066.66	-898,528,677.60	-2,915,950,744.26
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								221,120.66			221,120.66	1,318,002.37	1,539,123.03
1.本年提取								10,828,001.68			10,828,001.68	75,364,217.45	86,192,219.13
2.本年使用								-10,606,881.02			-10,606,881.02	-74,046,215.08	-84,653,096.10
(六)其他													
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		11,670,000,000.00		1,114,994,678.29		290,091,459.15	1,659,759.23	1,000,000,000.00	26,145,162,289.57	42,221,908,186.15	71,016,395,930.22	113,238,304,116.37

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2024年12月31日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2024年12月31日	2023年12月31日	负债和所有者权益	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,758,406,524.17	239,943,904.51	短期借款			
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十五、1	75,294,114.58	103,510.80	应付账款		228,114,131.56	312,468,956.27
应收款项融资				预收款项			
预付款项		224,696.93	2,020,545.18	合同负债			
其他应收款	十五、2	66,136,464,996.97	65,979,719,884.00	应付职工薪酬		47,891,172.88	46,618,210.53
其中：应收利息				应交税费		417,043,023.62	412,006,051.94
应收股利				其他应付款		35,386,905,030.83	26,658,336,562.15
存货				其中：应付利息			
其中：数据资源				应付股利			
合同资产			164,447,182.38	持有待售负债			
持有待售资产				一年内到期的非流动负债		5,394,438,074.61	675,856,251.31
一年内到期的非流动资产				其他流动负债			
其他流动资产				流动负债合计		41,474,391,433.50	28,105,286,032.20
流动资产合计		67,970,390,332.65	66,386,235,026.87	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款			
债权投资				应付债券		25,311,622,162.79	27,925,942,593.73
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	十五、3	19,053,297,495.04	19,076,373,003.21	租赁负债		2,667,148.44	13,126,618.81
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产		1,000,000.00	114,000,000.00	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		58,546,775.81	60,459,663.89	预计负债			
固定资产		3,122,913.90	2,984,503.24	递延收益			
在建工程				递延所得税负债			
生产性生物资产				其他非流动负债		7,511,500,000.00	11,028,700,000.00
油气资产				非流动负债合计		32,825,789,311.23	38,967,769,212.54
使用权资产		16,310,771.75	25,705,185.45	负债合计		74,300,180,744.73	67,073,055,244.74
无形资产		99,428,797.01	94,467,302.71	所有者权益：			
其中：数据资源				实收资本		2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
开发支出				其他权益工具		6,600,000,000.00	11,670,000,000.00
其中：数据资源				其中：优先股			
商誉				永续债		6,600,000,000.00	11,670,000,000.00
长期待摊费用		50,173,148.31	44,742,601.78	资本公积		8,195,123.00	8,195,123.00
递延所得税资产		15,529,424.22	102,197,311.02	减：库存股			
其他非流动资产				其他综合收益			
非流动资产合计		19,297,409,326.04	19,520,929,571.30	专项储备			
				盈余公积		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
				未分配利润		3,359,423,790.96	4,155,914,230.43
				所有者权益合计		12,967,618,913.96	18,834,109,353.43
资产总计		87,267,799,658.69	85,907,164,598.17	负债和所有者权益总计		87,267,799,658.69	85,907,164,598.17

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司利润表

2024年度

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2024年度	2023年度
一、营业收入	十五、4	32,962,480.71	127,263,912.30
减：营业成本	十五、4	1,912,888.08	55,131,426.52
税金及附加		12,097,145.17	9,021,086.16
销售费用		36,822,015.00	49,143,449.82
管理费用		78,506,892.23	91,493,273.16
研发费用		66,219,270.40	44,817,236.60
财务费用		776,385,010.43	900,082,220.34
其中：利息费用		1,654,428,689.98	1,679,241,766.24
利息收入		892,321,792.65	796,692,706.98
加：其他收益		193,978.85	379,030.61
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	2,054,142,029.74	2,211,826,034.36
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	26,722,491.83	12,000,334.96
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）		1,936,602.90	-21,840,663.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）			23,299,401.24
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-202,420.38	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,117,089,450.51	1,191,239,022.67
加：营业外收入		16,025.64	46,276,871.10
减：营业外支出		134,028.83	30,741,460.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,116,971,447.32	1,206,774,433.50
减：所得税费用		86,667,886.80	66,325,168.07
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,030,303,560.52	1,140,449,265.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,030,303,560.52	1,140,449,265.43
（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		1,030,303,560.52	1,140,449,265.43

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表

2024年度

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元 币种：人民币

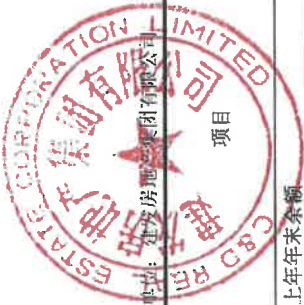
项 目	附注	2024年度	2023年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		152,671,798.37	242,008,115.94
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		100,087,744,016.48	228,698,098,645.16
经营活动现金流入小计		100,240,415,814.85	228,940,106,761.10
购买商品、接受劳务支付的现金		103,181,790.23	92,568,265.80
支付给职工以及为职工支付的现金		80,728,715.70	67,243,867.96
支付的各项税费		103,364,962.79	71,134,830.43
支付其他与经营活动有关的现金		89,174,307,303.13	230,461,616,726.39
经营活动现金流出小计		89,461,582,771.85	230,692,563,690.58
经营活动产生的现金流量净额		10,778,833,043.00	-1,752,456,929.48
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		115,298,000.00	2,599,996,046.60
取得投资收益收到的现金		2,233,804,607.65	1,756,958,113.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		10,200.00	5,310.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		168,594,616,911.83	215,319,073,969.08
投资活动现金流入小计		170,943,729,719.48	219,676,033,439.38
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		52,102,271.81	46,293,797.73
投资支付的现金			
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		170,159,115,440.60	215,736,559,895.66
投资活动现金流出小计		170,211,217,712.41	215,782,853,693.39
投资活动产生的现金流量净额		732,512,007.07	3,893,179,745.99
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		5,645,000,000.00	5,370,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,000,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		6,645,000,000.00	5,370,000,000.00
偿还债务支付的现金		7,072,200,000.00	3,047,160,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,470,435,451.26	3,607,943,234.55
支付其他与筹资活动有关的现金		6,095,248,229.15	1,333,241,638.15
筹资活动现金流出小计		16,637,883,680.41	7,988,344,872.70
筹资活动产生的现金流量净额		-9,992,883,680.41	-2,618,344,872.70
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		1,518,461,369.66	-477,622,056.19
加：期初现金及现金等价物余额		239,940,404.51	717,562,460.70
六、期末现金及现金等价物余额		1,758,401,774.17	239,940,404.51

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

2024年度

单位：元 币种：人民币

项目	2024年度						
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益
		优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		11,670,000,000.00		8,195,123.00		4,155,914,230.43
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	2,000,000,000.00		11,670,000,000.00		8,195,123.00		4,155,914,230.43
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-5,070,000,000.00				-796,490,439.47
(一)综合收益总额							1,030,303,560.52
(二)所有者投入和减少资本			-5,070,000,000.00				
1.所有者投入的普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本			-5,070,000,000.00				
3.股份支付计入所有者权益的金额							
4.其他							
(三)利润分配							
1.提取盈余公积							-1,826,793,999.99
2.对所有者分配的分配							
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							-1,826,793,999.99
6.其他							
(五)专项储备							
1.本年提取							
2.本年使用							
(六)其他							
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		6,600,000,000.00		8,195,123.00		3,359,423,790.96

法定代表人：[Signature]

主管会计工作负责人：[Signature]

会计机构负责人：[Signature]





母公司所有者权益变动表

2024年度

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度						
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
		优先股	永续债 其他				
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		12,970,000,000.00	8,195,123.00			
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	2,000,000,000.00		12,970,000,000.00	8,195,123.00			
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			-1,300,000,000.00				
(一) 综合收益总额							
(二) 所有者投入和减少资本			-1,300,000,000.00				
1. 所有者投入的普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本			-1,300,000,000.00				
3. 股份支付计入所有者权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配							
1. 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. 本年提取							
2. 本年使用							
(六) 其他							
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		11,670,000,000.00	8,195,123.00			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2024 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

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

根据本公司 2009 年 3 月 2 日股东会决议和章程修正案的规定, 建发集团将其持有的本公司 44.654% 的股权, 与厦门建发股份有限公司(以下简称“建发股份”) 所持有的厦门国际会展集团有限公司(以下简称“厦门会展”) 95% 的股权进行等价置换; 除上述置换外, 建发集团将其持有的本公司 10% 的股权转让予建发股份。上述股权等价置换及转让后, 建发股份持有本公司 54.654% 的股权; 建发集团持有 44.346% 的股权; 厦门华益持有 1% 的股权。

根据本公司 2009 年 4 月 28 日股东会决议的规定, 本公司增资人民币 65,000 万元, 由各股东按持股比例进行增资。增资后, 本公司注册资本为 100,000 万元, 其中建发股份出资 54,654 万元, 占注册资本的 54.654%; 建发集团出资 44,346 万元, 占注册资本的 44.346%; 厦门华益出资 1,000 万元, 占注册资本的 1%。

根据 2009 年 5 月 13 日《股权转让协议》的约定, 厦门华益将其持有的本公司 1% 的股权转让予建发集团。股权转让后, 建发股份持有本公司 54.654% 的股权; 建发集团持有本公司 45.346% 的股权。

根据本公司 2013 年 1 月 24 日股东会决议的规定, 本公司增资 100,000 万元, 由各股东按持股比例进行增资。增资后, 本公司注册资本为 200,000 万元, 其中建发股份出资 109,308 万元, 占注册资本的 54.654%, 建发集团出资 90,692 万元, 占注册资本的



45.346%。

根据 2024 年 12 月 27 日《股权转让协议》的约定，建发集团将其持有的本公司 10% 的股权转让予建发股份。股权转让后，建发股份持有本公司 64.654% 的股权；建发集团持有本公司 35.346% 的股权。

本公司《营业执照》统一社会信用代码为：91350200260129927P，注册资本人民币 20 亿元，注册地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼，法定代表人：赵呈闽。

本公司及其子公司经营范围：1、房地产开发与经营及管理；2、房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录）。但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。

本公司的母公司为建发股份，本公司实际控制人为建发集团。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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



2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

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

5. 重要性标准确定方法和选择依据

项 目	重要性标准
重要的非全资子公司	子公司资产总额超过公司合并报表资产总额的 10%，且少数股东权益金额超过公司合并报表归母净资产的 10%
重要的合营或联营企业	对合营企业或联营企业的长期股权投资账面价值超过公司合并报表资产总额的 5%、享有合营企业或联营企业的当期净利润超过公司合并财务报表净利润的 5%
重要的在建工程	单项工程金额 ≥ 2 亿元
重要的单项计提坏账准备的应收款项	单项计提金额 $\geq$ 经审计净利润绝对值的比例在 10%以上
重要的应收款项本期坏账准备收回或转回金额	单项金额 $\geq$ 经审计净利润绝对值的比例在 10%以上
本期重要的应收款项核销	单项金额 $\geq$ 经审计净利润绝对值的比例在 10%以上
账龄超过 1 年的重要预付款项、应付账款、预收款项、合同负债	单项金额 ≥ 2 亿元
重要的预收售房款	单项期末余额 ≥ 5 亿元
重要的投资活动有关的现金	单项投资活动现金流量金额 ≥ 30 亿元
重要的承诺事项	公司重组、并购等事项
重要的或有事项	公司将极大可能产生或有义务的事项认定为重要

6. 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和会计期间不同的，基于重要性原则统一会计政策和会计期间，即按照本公司的会计政策和会计期间对被合并方资产、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。

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

（2）非同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、7（5）。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

7. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准和合并范围的确定

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。控制的定义包含三项基本要素：一是投资方拥有对被投资方的权力，二是因参与被投资方的相关活动而享有可变回报，三是有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。当本公司对被投资方的投资具备上述三要素时，表明本公司能够控制被投资方。

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。

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、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），资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

在合并日，本公司在个别财务报表中，根据合并后应享有的子公司净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价），资本公积（资本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策和会计期间不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取



得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

在合并日，在个别财务报表中，按照原持有的长期股权投资的账面价值加上合并日新增投资成本之和，作为合并日长期股权投资的初始投资成本。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，购买日之前持有的被购买方股权被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的，公允价值与其账面价值之间的差额计入留存收益，该股权原计入其他综合收益的累计公允价值变动转出至留存收益；购买日之前持有的被购买方的股权作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或者权益法核算的长期股权投资的，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及权益法核算下的除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益在购买日采用与被投资方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与其相关的其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益。

③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），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务



报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，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在丧失控制权时采用与原有子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，与原有子公司相关的涉及权益法核算下的其他所有者权益变动在丧失控制权时转入当期损益。

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

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

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例



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

8. 合营安排分类及会计处理方法

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。

9. 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。

10. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算。

（3）外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币



(记账本位币以外的货币)的财务报表,再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算:

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

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

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

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

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

11. 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。

②以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他



金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

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

（4）金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

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

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

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

于每个资产负债表日，本公司对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本公司按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增



加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

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

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

对于应收票据、应收账款、应收款项融资及合同资产，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A. 应收款项/合同资产

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

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 商业承兑汇票

应收票据组合 2 银行承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收建发股份合并范围内关联方款项



应收账款组合 2 应收工程施工业务款项

应收账款组合 3 应收工程咨询业务款项

应收账款组合 4 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 应收建发股份合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收建发股份合并范围外关联方以及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合 6 应收其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资 应收票据组合

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 工程施工业务

合同资产组合 2 工程咨询业务



合同资产组合3 未到期质保金

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 应收分期收款提供劳务款项

对于划分为组合的长期应收款，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和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、12。

12. 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。

13. 存货

（1）存货的分类

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

（2）发出存货的计价方法

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

已完工未结算工程施工以实际发生成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接材料费、直接人工费、机械施工费、其他直接费以及分配计入的施工间接费用。



在建开发产品、已完工开发产品按实际成本进行初始计量。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

（3）存货的盘存制度

本公司存货采用永续盘存制。

（4）存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

③开发产品和开发成本等房地产开发类存货，资产负债表日，按照开发项目是否签约，根据已签署销售合同的价格，或参考资产负债表日同类存货已签约均价及周边同类存货价格确定预计售价，并考虑估计的销售费用及相关税费，分别确定其可变现净值。将可变现净值与完工成本或预计至完工时将要发生的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。



④本公司一般按单个存货项目计提存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

⑤资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（5）周转材料的摊销方法

低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法。

14. 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、11。

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。

15. 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。

16. 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、22。

17. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类



投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ①已出租的土地使用权。
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权。
- ③已出租的建筑物。

（2）投资性房地产的计量模式

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

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

18. 固定资产

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

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

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

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资



产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧方法	折旧年限 (年)	残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-50	0-10	10.00-1.80
机器设备	年限平均法	3-12	0-10	33.33-7.50
运输工具	年限平均法	4-10	0-10	25.00-9.00
电子及办公设备	年限平均法	3-10	0-10	33.33-9.00
其他设备	年限平均法	5-10	0-10	20.00-9.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

19. 在建工程

(1) 在建工程以立项项目分类核算。

(2) 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。包括建筑费用、机器设备原价、其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出以及在资产达到预定可使用状态之前为该项目专门借款所发生的借款费用及占用的一般借款发生的借款费用。本公司在工程安装或建设完成达到预定可使用状态时将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

本公司各类别在建工程具体转固标准和时点：

类 别	结转固定资产标准和时点
房屋及建筑物	工程竣工验收达到预定设计要求及可使用状态
其他	达到预定可使用状态

20. 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。

21. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

- ①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：



项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	受益年限	法定使用权
计算机软件及其他系统软件	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
合同权益	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
商标	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
专利权	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
特许资质	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，公司在每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果重新复核后仍为不确定的，于资产负债表日进行减值测试。

③无形资产的摊销

对于使用寿命有限的无形资产，本公司在取得时确定其使用寿命，在使用寿命内采用直线法系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入当期损益或计入相关资产的成本。具体应摊销金额为其成本扣除预计残值后的金额。已计提减值准备的无形资产，还应扣除已计提的无形资产减值准备累计金额。使用寿命有限的无形资产，其残值视为零，但下列情况除外：有第三方承诺在无形资产使用寿命结束时购买该无形资产或可以根据活跃市场得到预计残值信息，并且该市场在无形资产使用寿命结束时很可能存在。

对使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。每年年度终了对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明无形资产的使用寿命是有限的，估计其使用寿命并在预计使用年限内系统合理摊销。

22. 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、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。

23. 长期待摊费用

长期待摊费用核算本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。

长期待摊费用按形成时发生的实际成本计价，本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

24. 职工薪酬

职工薪酬，是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本



公司提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

本公司离职后福利计划为设定提存计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划，包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

本公司在职工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。



（3）辞退福利的会计处理方法

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

- ①企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

- ①符合设定提存计划条件的

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

- ②符合设定受益计划条件的

在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- A.服务成本；
- B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

25. 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。

26. 股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

(3) 确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 股份支付计划实施的会计处理

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

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

(5) 股份支付计划修改的会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股



份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

（6）股份支付计划终止的会计处理

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

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

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

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

27. 永续债等其他金融工具

本公司根据发行的永续债等其他金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

本公司以所发行金融工具的分类为基础，确定该工具利息支出或股利分配等的会计处理。对于归类为权益工具的金融工具，无论其名称中是否包含“债”，其利息支出或股利分配都作为本公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，无论其名称中是否包含“股”，其利息支出或股利分配原则上按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

28. 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。

客户未行使的合同权利

本公司向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本公司预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本公司预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本公司只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

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

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

③如果合同变更不属于上述第①种情形，且在合同变更日已转让的建造服务与未转让的建造服务之间不可明确区分，本公司将该合同变更部分作为原合同的组成部分进行会计处理，由此产生的对已确认收入的影响，在合同变更日调整当期收入。

(2) 具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①房地产销售合同

本公司房地产销售业务属于在某一时点履行的履约义务，于客户获得实物所有权或已完工物业的法定所有权且本公司已获得现时收款权并很可能收回对价时确认收入。在



确认合同交易价格时，若融资成分重大，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

②提供服务合同

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

③提供劳务合同

本公司与客户之间的提供服务合同主要为勘察设计、工程管理、试验检测等履约义务，由于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，本公司按照履约进度在服务提供期间内确认收入。

(A) 提供工程管理、试验检测（包括第三方/施工工地实验室）履约义务时，按照投入法确定履约进度，即按照累计实际发生的劳务成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括公司向客户转移商品服务过程中所发生的直接成本和间接成本。对于履约进度不能合理确定时，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。

按次结算的试验检测业务（包括材料检测、地基、结构检测/监测）在劳务提供完毕并取得客户签收证明、计量结算单或其他能够证明该工作已完成的合理证据时确认收入。

(B) 提供勘察设计履约义务时，按照产出法确定履约进度，即在向客户提交阶段工作成果，并获得客户签署的工作成果确认单时按照进度节点确定履约进度。在资产负债表日处于尚未完工阶段的工程设计劳务，由于本公司尚未向客户提交该设计阶段的最终劳务成果，无法表明未完工阶段的工程设计劳务会得到客户的最终认可，劳务成本是否能够得到补偿存在不确定性，且未完工阶段的收入金额难以可靠地计量，因此对尚未完工的设计劳务已发生的项目成本结转营业成本，不确认设计劳务收入。

(C) 其他咨询业务在服务提供完毕时根据客户签署的计量单/结算单或其他能够证明工作已完成的合理证据时确认收入。

④建造合同



本公司与客户之间的建造合同通常包含基础设施建设（综合管养业务）、建筑施工履约义务，由于客户能够控制本公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

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

当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

⑤EPC 及项目全过程管理合同

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

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

⑥商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务，本公司于控制权转移时点确认收入。

29. 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。

30. 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）。

但同时满足上述两个条件，且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用该项豁免初始确认递延所得税负债和递延所得税资产的规定。对该交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，本公司在交易发生时分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。

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。

⑤以权益结算的股份支付

如果税法规定与股份支付相关的支出允许税前扣除，在按照会计准则规定确认成本费用的期间内，本公司根据会计期末取得信息估计可税前扣除的金额计算确定其计税基础及由此产生的暂时性差异，符合确认条件的情况下确认相关的递延所得税。其中预计未来期间可税前扣除的金额超过按照会计准则规定确认的与股份支付相关的成本费用，超过部分的所得税影响应直接计入所有者权益。

⑥分类为权益工具的金融工具相关股利

对于本公司作为发行方分类为权益工具的金融工具，相关股利支出按照税收政策相关规定在企业所得税税前扣除的，本公司在确认应付股利时，确认与股利相关的所得税影响。对于所分配的利润来源于以前产生损益的交易或事项，该股利的所得税影响计入



当期损益；对于所分配的利润来源于以前确认在所有者权益中的交易或事项，该股利的所得税影响计入所有者权益项目。

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

本公司在同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示：

①本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

②递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债。

31. 租赁

（1）租赁的识别

在合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

（2）单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

① 承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；② 该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

（3）本公司作为承租人的会计处理方法

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



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

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、25。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。

②融资租赁

在租赁开始日，本公司按照租赁投资净额(未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和)确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。在租赁期的各个期间，本公司按照租赁内含利率计算并确认利息收入。

本公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

(5) 租赁变更的会计处理



①租赁变更作为一项单独租赁

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

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

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

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

B.本公司作为出租人

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

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

32. 安全生产费用

根据有关规定，本公司对房屋建筑工程按照建筑安装工程造价的 3.0%或 2%提取安全生产费用，对市政公用工程、公路工程按照建筑安装工程造价的 1.5%提取安全生产费用。



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

提取的安全生产费及维简费按规定范围使用时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧。该固定资产在以后期间不再计提折旧。

33. 债务重组

（1）本公司作为债权人

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司初始确认受让的金融资产以外的资产时，以成本计量，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。

将债务转为权益工具方式进行的债务重组导致本公司将债权转为对联营企业或合营企业的权益性投资的，本公司按照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计量其初始投资成本。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。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照附注三、11 所述会计政策确认和计量重组债权。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司首先按照附注三、11 的规定确认和计量受让的金融资产和重组债权，然后按照受让的金融资产以外的各项资产的公允价值比例，对放弃债权的公允价值扣除受让金融资产和重组债权确认金额后的净额进行分配，并以此为基础按照前述方法分别确定各项资产的成本。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。

（2）本公司作为债务人

以资产清偿债务方式进行债务重组的，本公司在相关资产和所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认，所清偿债务账面价值与转让资产账面价值之间的差额计入当期损益。

将债务转为权益工具方式进行债务重组的，本公司在所清偿债务符合终止确认条件时予以终止确认。本公司初始确认权益工具时按照权益工具的公允价值计量，权益工具



的公允价值不能可靠计量的，按照所清偿债务的公允价值计量。所清偿债务账面价值与权益工具确认金额之间的差额，计入当期损益。

采用修改其他条款方式进行债务重组的，本公司按照附注三、11 所述会计政策确认和计量重组债务。

以多项资产清偿债务或者组合方式进行债务重组的，本公司按照前述方法确认和计量权益工具和重组债务，所清偿债务的账面价值与转让资产的账面价值以及权益工具和重组债务的确认金额之和的差额，计入当期损益。

34. 资产证券化业务

本公司将部分应收账款（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券和次级资产支持证券，本公司持有部分次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务机构，提供资产及其回收有关的管理服务、基础合同的变更管理及其他服务。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，本公司根据持有次级资产支持证券比例享有相关收益。

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

（1）终止确认证券化资产

本公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移时，终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

（2）继续确认证券化资产

本公司保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬时，不终止确认该金融资产；转让该金融资产收到的对价，确认为一项负债。在随后的会计期间，本公司继续确认该金融资产的收益及其相关负债的费用。

（3）继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：



①本公司未保留对该金融资产控制的，在转让日终止确认该金融资产，并将该金融资产的账面价值与因转让而收到的对价之间的差额，确认为当期损益。

②本公司保留对该金融资产控制的，在转让日按其继续涉入该金融资产的程度确认有关资产，并相应确认有关负债。

35. 限制性股票

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

36. 重大会计判断和估计

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

（1）金融资产的分类

本公司在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本公司在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

（2）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。

（3）商誉减值

本公司至少每年评估商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组的使用价值进行估计。估计使用价值时，本公司需要估计未来来自资产组的现金流量，同时选择恰当的折现率计算未来现金流量的现值。

（4）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。

（5）投资性房地产公允价值计量

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。投资性房地产公允价值的评估需要管理层对租金增长率、租期内回报率、租期外回报率以及空置率等参数作出合理估计。

37. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 17 号》

2023 年 10 月 25 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 17 号》（财会[2023]21 号，以下简称解释 17 号），自 2024 年 1 月 1 日起施行。本公司于 2024 年 1 月 1 日起执行解释 17 号的规定。执行解释 17 号的相关规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

A.关于流动负债和非流动负债的划分



因执行解释 17 号关于流动负债和非流动负债的划分的相关规定，对本公司 2023 年度合并和母公司比较财务报表的相关项目无重大影响。

B：关于供应商融资安排的披露

本公司财务报表附注五、63 之“（6）供应商融资安排”已按解释 17 号的要求披露 2024 年度与供应商融资安排的相关信息。

保证类质保费用重分类

财政部于 2024 年 3 月发布的《企业会计准则应用指南汇编 2024》以及 2024 年 12 月 6 日发布的《企业会计准则解释第 18 号》，规定保证类质保费用应计入营业成本。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

（2）重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

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

说明：除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及境内子公司企业所得税税率为 25%，境外注册的子公司按当地的税率及税收政策缴纳企业所得税。

2. 税收优惠

财税 2023 年第 12 号《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。



五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行存款	59,600,333,837.21	55,857,375,489.06
其他货币资金	65,139,142.62	78,979,734.51
合计	59,665,472,979.83	55,936,355,223.57
其中：存放在境外的款项总额	261,886,816.70	750,718,557.28

(1) 其他货币资金期末余额中 19,959,670.64 元系工程监管保证金，16,813,121.89 元系复垦保证金，8,892,690.26 元系保函保证金，2,323,465.23 元系公积金保证金，以上款项合计 47,988,948.02 元。除此之外，期末其他货币资金中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

(2) 银行存款期末余额中 2,807,609,234.24 元系工程监管户存款，178,423,975.36 元系被冻结的银行存款，以上款项合计 2,986,033,209.60 元。除此之外，期末银行存款中无其他因抵押、质押或冻结等对使用有限制、有潜在回收风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 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	—	1,000,000.00
其中：债务工具投资	—	1,000,000.00

3. 应收票据

(1) 分类列示

种 类	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	2,369,879.08	—	2,369,879.08	1,351,714.52	—	1,351,714.52
商业承兑汇票	2,397,760.00	119,888.00	2,277,872.00	—	—	—
合计	4,767,639.08	119,888.00	4,647,751.08	1,351,714.52	—	1,351,714.52

(2) 期末本公司不存在已质押的应收票据。

(3) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收票据

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	—	1,030,000.00



(4) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	4,767,639.08	100.00	119,888.00	2.51	4,647,751.08
合计	4,767,639.08	100.00	119,888.00	2.51	4,647,751.08

(续上表)

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	1,351,714.52	100.00	—	—	1,351,714.52
合计	1,351,714.52	100.00	—	—	1,351,714.52

(5) 坏账准备的变动情况

类 别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	—	119,888.00	—	—	—	119,888.00

4. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	2,556,322,107.67	5,350,959,396.50
1 至 2 年	659,937,306.56	272,215,769.07
2 至 3 年	188,239,792.55	176,250,338.55
3 至 4 年	110,246,005.82	95,146,810.29
4 至 5 年	92,611,008.64	71,692,082.96
5 年以上	295,810,739.38	225,165,233.68
小计	3,903,166,960.62	6,191,429,631.05
减：坏账准备	622,478,682.57	629,643,865.68
合计	3,280,688,278.05	5,561,785,765.37

(2) 按坏账计提方法分类披露



类 别	2024 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	12,095,680.97	0.31	10,770,934.01	89.05	1,324,746.96
按组合计提坏账准备	3,891,071,279.65	99.69	611,707,748.56	15.72	3,279,363,531.09
组合 1 应收建发股份合并范围内关联方款项	2,659,097.09	0.07	—	—	2,659,097.09
组合 2 应收工程施工业务款项	111,252,446.20	2.85	20,831,075.40	18.72	90,421,370.80
组合 3 应收工程咨询业务款项	924,349,448.19	23.68	353,606,685.01	38.25	570,742,763.18
组合 4 应收其他客户款项	2,852,810,288.17	73.09	237,269,988.15	8.32	2,615,540,300.02
合计	3,903,166,960.62	100.00	622,478,682.57	15.95	3,280,688,278.05

(续上表)

类 别	2023 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	13,371,563.30	0.22	11,184,051.64	83.64	2,187,511.66
按组合计提坏账准备	6,178,058,067.75	99.78	618,459,814.04	10.01	5,559,598,253.71
组合 1 应收建发股份合并范围内关联方款项	784,361.24	0.01	—	—	784,361.24
组合 2 应收工程施工业务款项	114,080,202.17	1.84	22,116,489.86	19.39	91,963,712.31
组合 3 应收工程咨询业务款项	910,239,820.61	14.70	319,409,918.45	35.09	590,829,902.16
组合 4 应收其他客户款项	5,152,953,683.73	83.23	276,933,405.73	5.37	4,876,020,278.00
合计	6,191,429,631.05	100.00	629,643,865.68	10.17	5,561,785,765.37

坏账准备计提的具体说明：

①于 2024 年 12 月 31 日，按单项计提坏账准备的说明

名 称	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
厦门鹭路兴绿化工程建设有限公司	4,878,503.80	4,878,503.80	100.00	预计无法收回
应收零星客户物业费	4,415,823.20	3,091,076.24	70.00	预计无法全额收回
大连农本实业有限公司	1,600,000.00	1,600,000.00	100.00	预计无法收回
大连广誉远投资管理有限公司	845,000.00	845,000.00	100.00	预计无法收回
福建美加德地产开发有限公司	300,353.97	300,353.97	100.00	预计无法收回
大连兴港地产代理有限公司	56,000.00	56,000.00	100.00	预计无法收回
合计	12,095,680.97	10,770,934.01	89.05	



②于 2024 年 12 月 31 日，按组合 2 应收工程施工业务款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
0-6 月	51,986,087.09	—	—	51,685,508.46	—	—
6-12 月	7,533,139.87	376,656.95	5.00	12,277,158.30	613,857.92	5.00
1 至 2 年	18,875,595.87	1,887,559.60	10.00	16,647,411.37	1,664,741.14	10.00
2 至 3 年	12,600,667.33	2,520,133.47	20.00	9,330,380.32	1,866,076.06	20.00
3 至 4 年	2,656,702.92	797,010.88	30.00	6,350,875.85	1,905,262.76	30.00
4 至 5 年	4,701,077.25	2,350,538.63	50.00	3,444,631.80	1,722,315.91	50.00
5 年以上	12,899,175.87	12,899,175.87	100.00	14,344,236.07	14,344,236.07	100.00
合计	111,252,446.20	20,831,075.40	18.72	114,080,202.17	22,116,489.86	19.39

③于 2024 年 12 月 31 日，按组合 3 应收工程咨询业务款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	238,116,285.01	11,905,814.10	5.00	251,973,686.09	12,598,684.31	5.00
1-2 年	146,381,000.72	14,638,100.13	10.00	185,995,965.68	18,599,596.56	10.00
2-3 年	148,414,258.02	29,682,851.60	20.00	115,567,073.31	23,113,414.65	20.00
3-4 年	92,837,955.05	27,851,386.53	30.00	83,067,225.16	24,920,167.54	30.00
4-5 年	58,142,833.50	29,071,416.76	50.00	66,915,630.00	33,457,815.02	50.00
5 年以上	240,457,115.89	240,457,115.89	100.00	206,720,240.37	206,720,240.37	100.00
合计	924,349,448.19	353,606,685.01	38.25	910,239,820.61	319,409,918.45	35.09

④于 2024 年 12 月 31 日，按组合 4 应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	2,255,360,831.92	112,767,934.49	5.00	5,034,240,482.41	251,711,146.22	5.00
1-2 年	493,747,376.66	49,374,738.00	10.00	66,250,683.05	6,625,068.29	10.00
2-3 年	26,045,834.58	7,813,750.43	30.00	46,233,783.63	13,870,135.11	30.00
3-4 年	9,916,894.66	4,958,447.52	50.00	2,698,917.65	1,349,458.86	50.00
4-5 年	26,921,163.19	21,536,930.55	80.00	761,098.72	608,878.98	80.00



账 龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以上	40,818,187.16	40,818,187.16	100.00	2,768,718.27	2,768,718.27	100.00
合计	2,852,810,288.17	237,269,988.15	8.32	5,152,953,683.73	276,933,405.73	5.37

说明：账龄 4 年以上的应收其他客户款项期末余额较期初余额增加，主要系合同资产转为应收账款账龄连续计算所致。

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、11。

(3) 坏账准备的变动情况

类 别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	11,184,051.64	-413,117.63	—	—	—	10,770,934.01
按组合计提坏账准备	618,459,814.04	-103,812,998.48	270,000.00	481,419.00	97,812,352.00	611,707,748.56
合计	629,643,865.68	-104,226,116.11	270,000.00	481,419.00	97,812,352.00	622,478,682.57

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	481,419.00

5. 应收款项融资

(1) 分类列示

项 目	2024 年 12 月 31 日公允价值	2023 年 12 月 31 日公允价值
应收票据	1,132,811.13	—

(2) 期末本公司不存在已质押的应收款项融资。

(3) 期末已背书或贴现但尚未到期的应收款项融资

项 目	终止确认金额	未终止确认金额
银行承兑汇票	769,112.79	—

6. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示



账 龄	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	688,364,044.30	98.33	6,932,495,344.73	99.87
1 至 2 年	10,886,480.65	1.56	6,376,904.72	0.10
2 至 3 年	608,722.65	0.09	901,880.01	0.01
3 年以上	169,782.80	0.02	1,516,070.40	0.02
合计	700,029,030.40	100.00	6,941,290,199.86	100.00

说明：期末无账龄超过 1 年且金额重大的预付款项。

7. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收股利	98,766,627.92	119,748,172.06
其他应收款	60,655,677,125.65	53,488,222,566.66
合计	60,754,443,753.57	53,607,970,738.72

(2) 应收股利

被投资单位	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
桐庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	86,600,580.71
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	12,150,209.66	—
无锡建源房地产开发有限公司	15,837.55	7,597,591.35
杭州臻禄投资有限公司	—	15,750,000.00
长沙楚茂企业管理有限公司	—	9,800,000.00
小计	98,766,627.92	119,748,172.06
减：坏账准备	—	—
合计	98,766,627.92	119,748,172.06

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	16,235,487,065.84	20,832,315,104.67
1 至 2 年	17,428,110,428.07	18,749,989,720.54
2 至 3 年	14,915,872,963.72	9,793,760,385.33
3 至 4 年	8,425,789,990.09	2,975,925,827.43



账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
4 至 5 年	2,951,998,931.21	744,239,831.18
5 年以上	1,061,349,550.86	732,992,354.07
小计	61,018,608,929.79	53,829,223,223.22
减：坏账准备	362,931,804.14	341,000,656.56
合计	60,655,677,125.65	53,488,222,566.66

②按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
关联方及合作方经营往来款项	55,269,000,505.28	51,672,525,288.15
员工暂借款、押金和保证金	5,274,681,329.81	1,703,645,994.75
代收代付款项	352,546,856.45	333,949,360.63
土地熟化投资资金	102,720,000.00	112,220,000.00
其他款项	19,660,238.25	6,882,579.69
小计	61,018,608,929.79	53,829,223,223.22
减：坏账准备	362,931,804.14	341,000,656.56
合计	60,655,677,125.65	53,488,222,566.66

③坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期信 用损失(未发生信 用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发生 信用减值)	
2023 年 12 月 31 日余额	106,544,169.97	176,596,099.30	57,860,387.29	341,000,656.56
2023 年 12 月 31 日余额 在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	-4,901,188.23	4,901,188.23	—	—
--转入第三阶段	-3,848,667.00	-136,384,871.80	140,233,538.80	—
--转回第二阶段	—	—	—	—
--转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	20,422,187.69	-9,197,254.56	25,333,206.60	36,558,139.73
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	4,485,530.15	10,141,462.00	—	14,626,992.15
其他变动	—	—	—	—
2024 年 12 月 31 日余额	113,730,972.28	25,773,699.17	223,427,132.69	362,931,804.14



本期坏账准备计提金额的依据：

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、11。

④本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	14,626,992.15

8. 存货

(1) 存货分类

项 目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/ 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	224,849,339,092.57	3,140,522,666.80	221,708,816,425.77	261,786,133,410.66	3,143,575,239.65	258,642,558,171.01
开发产品	25,118,808,525.33	2,734,576,144.90	22,384,232,380.43	16,503,088,110.04	1,184,094,042.64	15,318,994,067.40
库存商品	59,114,156.47	—	59,114,156.47	31,545,640.48	—	31,545,640.48
合同履约 成本	41,724,489.26	—	41,724,489.26	23,326,839.01	—	23,326,839.01
发出商品	3,459,962.84	—	3,459,962.84	473,993.88	—	473,993.88
原材料	2,057,356.18	—	2,057,356.18	864,610.45	—	864,610.45
周转材料	266,657.40	—	266,657.40	271,067.73	—	271,067.73
合计	250,074,770,240.05	5,875,098,811.70	244,199,671,428.35	278,345,703,672.25	4,327,669,282.29	274,018,034,389.96

(2) 存货跌价准备

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2024 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	3,143,575,239.65	2,848,770,689.39	—	—	2,851,823,262.24	3,140,522,666.80
开发产品	1,184,094,042.64	860,658,257.38	2,851,823,262.24	2,161,999,417.36	—	2,734,576,144.90
合计	4,327,669,282.29	3,709,428,946.77	2,851,823,262.24	2,161,999,417.36	2,851,823,262.24	5,875,098,811.70

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

(3) 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明：

截至 2024 年 12 月 31 日，存货余额中借款费用资本化金额 5,541,118,610.55 元，借款费用的计算标准和依据见附注三、20。



9. 合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程咨询业务	299,380,310.75	41,006,670.19	258,373,640.56	242,733,215.56	35,188,696.38	207,544,519.18
工程施工业务	71,289,200.73	6,676,201.34	64,612,999.39	325,647,848.84	107,457,435.98	218,190,412.86
未到期质保金	643,130.19	45,120.11	598,010.08	259,272.11	12,963.61	246,308.50
合计	371,312,641.67	47,727,991.64	323,584,650.03	568,640,336.51	142,659,095.97	425,981,240.54

(2) 按减值计提方法分类披露

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备	—	—	—	—	—
按组合计提减值准备	371,312,641.67	100.00	47,727,991.64	12.85	323,584,650.03
合计	371,312,641.67	100.00	47,727,991.64	12.85	323,584,650.03

(续上表)

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备	—	—	—	—	—
按组合计提减值准备	568,640,336.51	100.00	142,659,095.97	25.09	425,981,240.54
合计	568,640,336.51	100.00	142,659,095.97	25.09	425,981,240.54

(3) 减值准备的变动情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
工程咨询业务	35,188,696.38	5,817,973.81	—	—	—	41,006,670.19
工程施工业务	107,457,435.98	-2,879,497.64	—	—	-97,901,737.00	6,676,201.34
未到期质保金	12,963.61	32,156.50	—	—	—	45,120.11
合计	142,659,095.97	2,970,632.67	—	—	-97,901,737.00	47,727,991.64

10. 其他流动资产



项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
增值税借方余额重分类	6,976,351,036.06	6,409,736,191.40
预缴土地增值税	6,700,362,326.40	5,683,277,574.34
合同取得成本	1,034,974,572.01	1,100,987,969.68
预缴所得税	449,511,958.17	319,537,467.72
预缴其他税费	416,811,942.75	484,819,981.26
合计	15,578,011,835.39	13,998,359,184.40

11. 长期应收款

项 目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收分期收款提供劳务款项	973,745,040.43	—	973,745,040.43	3,226,188,866.60	—	3,226,188,866.60

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



12. 长期股权投资

被投资单位	2023 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
一、合营企业				
厦门兆尚城市建设投资有限公司	—	—	—	—
厦门兆祥城市建设投资有限公司	—	2,000,000.00	—	5,638,126.64
小计	—	2,000,000.00	—	5,638,126.64
二、联营企业				
厦门建发家居有限公司	3,870,966.38	—	3,145,035.42	-31,800.19
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司） （以下简称“厦门兆特（含厦门兆旻隆）”）	32,147,776.01	—	—	631,393.39
温州兆发恒企业管理有限公司（含厦门兆隆盛房地产开发有限公司、温州兆瓯 房地产有限公司）（以下简称“温州兆发恒（含厦门兆隆盛、温州兆瓯）”）	621,043,166.73	—	—	-234,897,290.42
温州兆顺企业管理有限公司（含厦门兆恒盛房地产开发有限公司、温州兆盛房 地产有限公司）（以下简称“温州兆顺（含厦门兆恒盛、温州兆盛）”）	198,908,483.14	—	—	13,123,726.77
台州兆裕恒企业管理有限公司（含台州兆裕房地产有限公司） （以下简称“台州兆裕恒（含台州兆裕）”）	518,458,268.91	—	—	20,405,372.48
义乌兆华企业管理有限公司（含杭州兆泽房地产有限公司、义乌兆盈房地产有 限公司）（以下简称“义乌兆华（含杭州兆泽、义乌兆盈）”）	500,836,716.02	—	—	-168,478,381.97
龙岩利荣房地产开发有限公司	162,779,366.98	—	—	97,663.65
武汉兆悦城房地产开发有限公司	—	—	—	—
连江融建房地产开发有限公司	264,706,919.66	—	—	-54,080,219.36
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司） （以下简称“厦门益武地（含厦门兆玥珑）”）	250,149,102.70	—	—	158,546.04



被投资单位	2023 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
武夷山嘉恒房地产有限公司	59,778,007.81	—	—	-3,283,917.39
南京嘉阳房地产开发有限公司	36,387,395.48	—	—	9,743,313.98
宁德嘉行房地产开发有限公司	54,825,922.03	—	—	3,430,736.33
长沙芙茂置业有限公司	920,817,488.19	—	—	-5,614,615.39
无锡嘉合置业有限公司	851,226,663.30	—	—	-9,434,757.34
中交（长沙）置业有限公司	181,491,452.68	—	—	-43,482,115.44
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司） （以下简称“长沙楚茂（含长沙源茂）”）	252,196,178.56	—	—	3,034,934.81
长沙兆泽房地产有限公司	798,658,694.94	—	—	-6,171,650.79
上海铎铷房地产开发有限公司（含上海华淞铭宏房地产开发有限公司） （以下简称“上海铎铷（含上海华淞铭宏）”）	1,034,201,196.79	—	—	-16,950,635.58
桐庐兆银建设发展有限公司	713,459.67	—	—	336,486.30
杭州铎裕企业管理有限公司 （以下简称“杭州铎裕（含杭州兆裕）”）	2,471,264,675.81	—	—	404,227,525.31
厦门益润投资有限公司（含莆田兆启置业有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司） （以下简称“厦门益润（含莆田兆启、厦门兆绮盛）”）	1,204,751,901.33	—	—	9,896,719.90
莆田和汇兴装修工程有限公司	8,120,760.07	—	—	9,907,989.37
成都润兆欣房地产开发有限公司（含成都兆悦欣房地产开发有限公司） （以下简称“成都润兆欣（含成都兆悦欣）”）	430,591,966.06	—	—	186,175,586.88
莆田兆隼置业有限公司	190,872,364.96	—	—	55,530,089.68
泉州兆京置业有限公司（含泉州兆铭置业有限公司） （以下简称“泉州兆京（含泉州兆铭）”）	137,073,967.47	—	73,500,000.00	-10,213,088.25



被投资单位	2023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
九江利阳房地产有限公司(含九江兆弘房地产有限公司) (以下简称“九江利阳(含九江兆弘)”))	—	—	—	7,602,189.32
莆田中利建筑装修工程有限公司	8,837,963.14	—	—	41,628,856.53
杭州锦祥房地产有限公司	14,511,122.17	—	—	443,032.29
杭州星汀商务咨询有限公司(含杭州星潼置业有限公司) (以下简称“杭州星汀(含杭州星潼)”))	64,836,213.99	—	—	-33,568,248.20
苏州鑫城发房地产开发有限公司	—	—	—	493,124.83
盐城兆瑞房地产开发有限公司	132,450,192.97	—	—	-54,086,198.07
南京德建置业有限公司	446,644,197.56	—	—	-123,999.08
苏州合赢房地产开发有限公司	408,290,827.36	—	—	17,963,013.99
南昌悦佰企业管理有限公司(含南昌嘉悦房地产开发有限公司) (以下简称“南昌悦佰(含南昌嘉悦)”))	936,166,787.60	—	—	-6,672,468.95
莆田中玺投资有限公司	947,538,141.65	—	—	121,557,662.36
厦门润岳房地产开发有限公司	578,178,043.93	—	—	137,249,908.12
福州市鸿腾房地产开发有限公司	201,638,718.59	—	—	15,256,834.55
南京兆凯房地产开发有限公司	—	—	—	39,811,900.58
南京品悦汇装修工程有限公司	255,461.52	—	—	30,653,292.77
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	—	—	—	—
厦门悦兆投资有限公司(含厦门兆析房地产开发有限公司) (以下简称“厦门悦兆(含厦门兆析)”))	—	—	—	54,844,688.36
无锡兆融城市建设发展有限公司(含无锡兆惠房地产开发有限公司) (以下简称“无锡兆融(含无锡兆惠)”))	—	—	—	—



被投资单位	2023年12月31日	本期增减变动			权益法下确认的投资损益
		追加投资	减少投资		
无锡建源房地产开发有限公司(含无锡润民置业发展有限公司) (以下简称“无锡建源(含无锡润民)”)	907,582.07	—	—	—	1,230,741.56
北京兆兴建城房地产开发有限公司(含北京兆城房地产开发有限公司) (以下简称“北京兆兴建城(含北京兆城)”))	447,374,750.25	—	—	—	-2,437,321.72
宁德乾行房地产开发有限公司	—	—	—	—	84,143,114.48
上海盛兆荟房地产开发有限公司	1,712,048,129.58	—	—	—	-56,143,926.46
厦门宏佑房地产开发有限公司	378,608,831.74	—	—	—	-38,372,944.23
长沙展图房地产开发有限公司	593,666,576.44	—	—	—	173,940,997.26
福州兆瑞房地产开发有限公司	—	—	—	—	—
上海浦锋房地产开发有限公司	1,449,680,413.66	—	—	—	293,985,358.96
上海浦骁房地产开发有限公司	451,594,223.26	—	—	—	105,876,396.10
J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	29,268,201.04	—	—	—	-8,435.53
徐州天晟和置业有限公司	459,901,392.93	—	—	—	-21,720,268.61
南京颀盛置业有限公司	—	40,000,000.00	—	—	-40,000,000.00
福州中瀚置业有限公司	100,481,015.20	—	—	—	-2,801,774.72
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	245,014,378.47	—	—	—	-9,351,414.04
张家港市和玺物业服务有限责任公司	795,069.60	—	—	—	242,173.59
福州新投怡家园物业管理有限公司	484,170.85	—	—	—	1,472,715.07
南平市汇禾物业管理有限公司	—	—	—	—	—
厦门利盛中泰房地产有限公司(含漳州市滨北置业有限公司) (以下简称“厦门利盛中泰(含漳州滨北)”))	43,084,107.99	—	—	—	-16,575.13



被投资单位	2023年12月31日	本期增减变动			权益法下确认的投资损益
		追加投资	减少投资		
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	38,187,386.71	—	—		2,879,694.66
上海众承房地产开发有限公司	371,847,498.01	—	—		-311,336,383.02
杭州致炼投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司） （以下简称“杭州致炼（含杭州绿城申润）”）	28,167,010.85	—	7,800,000.00		417,212.66
杭州绿城凤起置业有限公司（含杭州绿城月映阁酒店管理有限公司） （以下简称“杭州绿城凤起（含杭州绿城月映阁）”）	39,214,268.39	—	—		27,011,781.28
福建厦门高铁综合开发有限公司	19,488,203.82	—	—		-340,567.13
南京荟宏置业有限公司	341,272,690.95	—	—		51,277.68
合肥建润房地产开发有限公司（含合肥兆胜房地产开发有限公司） （以下简称“合肥建润（含合肥兆盛）”）	737,097,803.30	—	—		-11,186,843.83
成都润和玥房地产开发有限公司（含成都兆和玥房地产开发有限公司） （以下简称“成都润和玥（含成都兆和玥）”）	154,625,750.55	—	—		-6,306,999.13
莆田联兆润置业有限公司	—	238,500,000.00	—		-5,602,503.65
上海锦兆利置业有限公司	—	290,080,000.00	—		-8,372,962.08
厦门谐醴置业有限公司	—	205,174,074.60	—		-86,385,433.80
小计	22,568,029,987.82	773,754,074.60	84,445,035.42		627,982,312.39
合计	22,568,029,987.82	775,754,074.60	84,445,035.42		633,620,439.03

续上表：

被投资单位	本期增减变动			2024年12月31日	减值准备 余额
	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备 其他	
一、合营企业					



被投资单位	本期增减变动				2024年12月31日	减值准备 余额
	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他	
厦门兆尚城市建设投资有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门兆祥城市建设投资有限公司	—	—	—	—	7,638,126.64	—
小计	—	—	—	—	7,638,126.64	—
二、联营企业						
厦门建发家居有限公司	—	—	694,130.77	—	—	—
厦门兆特（含厦门兆晏隆）	—	—	—	—	32,779,169.40	—
温州兆发恒（含厦门兆隆盛、温州兆 瓯）	—	—	—	—	386,145,876.31	—
温州兆顺（含厦门兆恒盛、温州兆盛）	—	—	—	—	212,032,209.91	—
台州兆裕恒（含台州兆裕）	—	—	—	—	538,863,641.39	—
义乌兆华（含杭州兆泽、义乌兆盈）	—	—	—	—	332,358,334.05	—
龙岩利荣房地产开发有限公司	—	—	—	—	162,877,030.63	—
武汉兆悦城房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
连江融建房地产开发有限公司	—	—	—	—	210,626,700.30	—
厦门益武地（含厦门兆玥珑）	—	—	—	—	250,307,648.74	—
武夷山嘉恒房地产有限公司	—	—	—	—	56,494,090.42	—
南京嘉阳房地产开发有限公司	—	—	—	—	46,130,709.46	—
宁德嘉行房地产开发有限公司	—	—	—	—	58,256,658.36	—
长沙英茂置业有限公司	—	—	—	—	915,202,872.80	—
无锡嘉合置业有限公司	—	—	298,900,000.00	—	542,891,905.96	—



被投资单位	本期增减变动					2024 年 12 月 31 日	减值准备 余额
	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
中交（长沙）置业有限公司	—	—	—	—	—	138,009,337.24	—
长沙楚茂（含长沙源茂）	—	—	—	—	—	255,231,113.37	—
长沙兆泽房地产有限公司	—	—	49,000,000.00	—	—	743,487,044.15	—
上海铎铷（含上海华淞铭宏）	—	—	—	—	—	1,017,250,561.21	—
桐庐兆银建设发展有限公司	—	—	—	—	—	1,049,945.97	—
杭州铎裕	—	—	—	—	—	2,875,492,201.12	—
厦门益润（含莆田兆启、厦门兆绮盛）	—	—	—	—	—	1,214,648,621.23	—
莆田和汇兴装修工程有限公司	—	—	—	—	—	18,028,749.44	—
成都润兆欣（含成都兆悦欣）	—	—	53,900,000.00	—	—	562,867,552.94	—
莆田兆隼置业有限公司	—	—	—	—	—	246,402,454.64	—
泉州兆京（含泉州兆铭）	—	—	—	—	—	53,360,879.22	—
九江利阳（含九江兆弘）	—	—	—	—	—	7,602,189.32	—
莆田中利建筑装修工程有限公司	—	—	—	—	—	50,466,819.67	—
杭州锦祥房地产有限公司	—	—	—	—	—	14,954,154.46	—
杭州星汀（含杭州星潼）	—	—	—	—	—	31,267,965.79	—
苏州鑫城发房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	493,124.83	—
盐城兆瑞房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	78,363,994.90	—
南京德建置业有限公司	—	—	—	—	—	446,520,198.48	—
苏州合赢房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	426,253,841.35	—
南昌悦佰（含南昌嘉悦）	—	—	—	—	—	929,494,318.65	—



被投资单位	本期增减变动					2024年12月31日	减值准备 余额
	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
莆田中玺投资有限公司	—	—	—	—	—	1,069,095,804.01	—
厦门润岳房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	715,427,952.05	—
福州市鸿腾房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	216,895,553.14	—
南京兆凯房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	39,811,900.58	—
南京品悦汇装饰工程有限公司	—	—	—	—	—	30,908,754.29	—
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—	—
厦门悦兆（含厦门兆析）	—	—	—	—	—	54,844,688.36	—
无锡兆融（含无锡兆惠）	—	—	—	—	—	—	—
无锡建源（含无锡润民）	—	—	-44,654,085.98	—	—	46,792,409.61	—
北京兆兴建城（含北京兆城）	—	—	—	—	—	444,937,428.53	—
宁德乾行房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	84,143,114.48	—
上海盛兆荟房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	1,655,904,203.12	—
厦门宏佑房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	340,235,887.51	—
长沙展图房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	767,607,573.70	—
福州兆瑞房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—	—
上海浦锋房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	1,743,665,772.62	—
上海浦骁房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	557,470,619.36	—
J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	436,223.43	—	3,594,200.00	—	—	26,101,788.94	—
徐州天晟和置业有限公司	—	—	—	—	—	438,181,124.32	—
南京灏盛置业有限公司	—	—	—	—	—	—	—



被投资单位	本期增减变动					2024 年 12 月 31 日	减值准备 余额
	其他综合收益 调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值准备	其他		
福州中瀚置业有限公司	—	—	—	—	—	97,679,240.48	—
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	235,662,964.43	—
张家港市和玺物业服务有限公司	—	—	—	—	—	1,037,243.19	—
福州新投怡家园物业管理有限公司	—	—	—	—	—	1,956,885.92	—
南平市汇禾物业管理有限公司	—	—	—	—	—	—	—
厦门利盛中泰（含漳州滨北）	—	—	—	—	—	43,067,532.86	—
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	41,067,081.37	—
上海众承房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	60,511,114.99	—
杭州致烁（含杭州绿城申润）	—	—	—	—	—	20,784,223.51	—
杭州绿城凤起（含杭州绿城月映阁）	—	—	—	—	—	66,226,049.67	—
福建厦门高铁综合开发有限公司	—	—	—	—	—	19,147,636.69	—
南京荟宏置业有限公司	—	—	—	—	—	341,323,968.63	—
合肥建润（含合肥兆盛）	—	—	—	—	—	725,910,959.47	—
成都润和玥（含成都兆和玥）	—	—	—	—	—	148,318,751.42	—
莆田联兆润置业有限公司	—	—	—	—	—	232,897,496.35	—
上海锦兆利置业有限公司	—	—	—	—	—	281,707,037.92	—
厦门谐醴置业有限公司	—	—	—	—	—	118,788,640.80	—
小计	436,223.43	—	361,434,244.79	—	—	23,524,323,318.03	—
合计	436,223.43	—	361,434,244.79	—	—	23,531,961,444.67	—

说明 1：本公司持有无锡兆融城市建设发展有限公司、福州兆瑞房地产开发有限公司、武汉兆悦城房地产开发有限公司、重庆铁



渝兆华房地产开发有限公司、苏州鑫城发房地产开发有限公司及南京颢盛置业有限公司股权，由于本公司应分担的累计亏损额超过对其初始投资成本，长期股权投资余额已减记为零。超额亏损部分继续冲减其他实质上构成对被投资单位净投资的其他应收款，冲减其他应收款金额 659,951,228.33 元。

说明 2：本公司持有南平市汇禾物业管理有限公司股权，由于本公司应分担的累计亏损额超过对其初始投资成本，长期股权投资余额已减记为零，详见附注八、3（5）“联营企业发生的超额亏损”。



13. 其他非流动金融资产

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
债务工具投资	1,000,000.00	114,000,000.00
权益工具投资	205,699,049.49	233,788,134.30
合计	206,699,049.49	347,788,134.30

说明：债务工具投资主要系本公司购买的资产支持证券，权益工具投资主要系本公司计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。

14. 投资性房地产**(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

项 目	房屋、建筑物	在建工程	合计
1.2023 年 12 月 31 日	7,748,234,894.87	6,857,563,817.30	14,605,798,712.17
2.本期增加金额	3,275,962,792.14	1,841,467,592.21	5,117,430,384.35
(1) 外购	4,380,595.34	1,841,467,592.21	1,845,848,187.55
(2) 公允价值变动	—	—	—
(3) 其他增加	3,271,582,196.80	—	3,271,582,196.80
3.本期减少金额	826,455,743.42	3,271,582,196.80	4,098,037,940.22
(1) 公允价值变动	826,455,743.42	—	826,455,743.42
(2) 其他转出	—	3,271,582,196.80	3,271,582,196.80
4. 2024 年 12 月 31 日	10,197,741,943.59	5,427,449,212.71	15,625,191,156.30

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
福州建发养云 19#楼	32,612,400.00	正在办理中

15. 固定资产**(1) 分类列示**

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
固定资产	940,517,265.56	964,119,653.45

(2) 固定资产**① 固定资产情况**

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 2023 年 12 月 31 日	954,683,769.60	29,413,397.87	75,787,457.57	164,466,831.36	27,113,626.79	1,251,465,083.19
2. 本期增加金额	34,100,655.10	6,337,557.36	7,300,524.04	20,884,099.56	2,998,143.54	71,620,979.60
（1）购置	—	6,337,557.36	7,284,603.92	20,868,342.07	2,998,143.54	37,488,646.89
（2）在建工程转入	33,818,727.82	—	—	—	—	33,818,727.82
（3）其他增加	281,927.28	—	15,920.12	15,757.49	—	313,604.89
3. 本期减少金额	1,438,032.41	1,267,547.46	15,134,012.37	25,986,647.63	149,919.16	43,976,159.03
（1）处置或报废	1,438,032.41	1,267,547.46	13,819,357.37	25,534,740.11	149,919.16	42,209,596.51
（2）其他减少	—	—	1,314,655.00	451,907.52	—	1,766,562.52
4. 2024 年 12 月 31 日	987,346,392.29	34,483,407.77	67,953,969.24	159,364,283.29	29,961,851.17	1,279,109,903.76
二、累计折旧						
1. 2023 年 12 月 31 日	111,715,215.51	9,921,330.23	48,102,341.83	98,517,572.24	19,088,969.93	287,345,429.74
2. 本期增加金额	36,034,984.93	6,127,582.37	10,266,585.52	31,976,314.76	2,674,951.50	87,080,419.08
（1）计提	35,942,944.76	6,127,582.37	10,255,242.44	31,961,050.37	2,674,951.50	86,961,771.44
（2）其他增加	92,040.17	—	11,343.08	15,264.39	—	118,647.64
3. 本期减少金额	813,088.31	824,461.81	12,508,283.32	21,573,878.37	113,498.81	35,833,210.62
（1）处置或报废	813,088.31	824,461.81	11,259,361.07	21,139,697.98	113,498.81	34,150,107.98
（2）其他减少	—	—	1,248,922.25	434,180.39	—	1,683,102.64
4. 2024 年 12 月 31 日	146,937,112.13	15,224,450.79	45,860,644.03	108,920,008.63	21,650,422.62	338,592,638.20
三、减值准备						
1. 2023 年 12 月 31 日	—	—	—	—	—	—
2. 本期增加金额	—	—	—	—	—	—
3. 本期减少金额	—	—	—	—	—	—
4. 2024 年 12 月 31 日	—	—	—	—	—	—
四、固定资产账面价值						
1. 2024 年 12 月 31 日 账面价值	840,409,280.16	19,258,956.98	22,093,325.21	50,444,274.66	8,311,428.55	940,517,265.56
2. 2023 年 12 月 31 日 账面价值	842,968,554.09	19,492,067.64	27,685,115.74	65,949,259.12	8,024,656.86	964,119,653.45

②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	2024 年 12 月 31 日 账面价值	未办妥产权证书的原因
厦门市海沧区东孚诗山北路 25 号房产	50,182,465.07	正在办理中
牡丹江绥芬河市旗苑街 15 号、65 号、67 号房产	2,357,685.24	正在办理中
长泰新亭片区 C3 餐厅（8#）	17,083,416.98	正在办理中



16. 在建工程

(1) 分类列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
在建工程	250,169,698.58	119,390,248.43

①在建工程情况

项 目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	250,169,698.58	—	250,169,698.58	119,390,248.43	—	119,390,248.43

②重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数 (万元)	2023 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入 固定资产 金额	本期其 他减少 金额	2024 年 12 月 31 日
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	65,850.00	119,390,248.43	130,779,450.15	—	—	250,169,698.58

(续上表)

项目名称	工程累计 投入占预 算比例(%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	其中：本期 利息资本化 金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	37.99	37.99	20,049,481.55	—	—	自筹资金 及借款

说明：在建工程不存在减值情况，无需计提减值准备。

17. 使用权资产

(1) 使用权资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
一、账面原值			
1.2023 年 12 月 31 日	404,323,518.07	1,417,085.95	405,740,604.02
2.本期增加金额	61,470,261.82	691,526.26	62,161,788.08
3.本期减少金额	127,163,791.64	1,417,086.37	128,580,878.01
4.2024 年 12 月 31 日	338,629,988.25	691,525.84	339,321,514.09
二、累计折旧			
1.2023 年 12 月 31 日余额	146,803,650.39	1,140,239.26	147,943,889.65



项目	房屋及建筑物	机器设备	合计
2.本期增加金额	111,404,794.07	392,369.03	111,797,163.10
3.本期减少金额	73,958,090.84	1,417,086.37	75,375,177.21
4.2024年12月31日	184,250,353.62	115,521.92	184,365,875.54
三、减值准备			
1.2023年12月31日余额	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—
4.2024年12月31日	—	—	—
四、账面价值			
1.2024年12月31日账面价值	154,379,634.63	576,003.92	154,955,638.55
2.2023年12月31日账面价值	257,519,867.68	276,846.69	257,796,714.37

18. 无形资产

项目	土地使用权	计算机及其他系统软件	合同权益	商标	专利权	特许资质	合计
一、账面原值							
1.2023年12月31日	348,566,635.00	243,908,266.09	17,729,276.85	99,700.00	4,139,726.43	20,127,678.59	634,571,282.96
2.本期增加金额	—	44,439,107.77	—	—	—	—	44,439,107.77
（1）购置	—	44,439,107.77	—	—	—	—	44,439,107.77
3.本期减少金额	—	152,586.18	—	—	399,005.70	—	551,591.88
（1）处置	—	152,586.18	—	—	399,005.70	—	551,591.88
4.2024年12月31日	348,566,635.00	288,194,787.68	17,729,276.85	99,700.00	3,740,720.73	20,127,678.59	678,458,798.85
二、累计摊销							
1.2023年12月31日	54,775,410.72	134,708,550.06	8,262,726.86	62,354.08	1,560,678.06	4,200,558.96	203,570,278.74
2.本期增加金额	11,855,709.41	34,698,169.62	3,404,780.00	16,132.26	435,124.69	2,100,279.48	52,510,195.46
（1）计提	11,855,709.41	34,698,169.62	3,404,780.00	16,132.26	435,124.69	2,100,279.48	52,510,195.46
3.本期减少金额	—	121,069.19	—	—	399,005.70	—	520,074.89
（1）处置	—	121,069.19	—	—	399,005.70	—	520,074.89
4.2024年12月31日	66,631,120.13	169,285,650.49	11,667,506.86	78,486.34	1,596,797.05	6,300,838.44	255,560,399.31
三、减值准备							
1.2023年12月31日	—	—	—	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—	—	—	—
4.2024年12月31日	—	—	—	—	—	—	—
四、账面价值							



项 目	土地使用权	计算机及其他系统软件	合同权益	商标	专利权	特许资质	合计
1. 2024 年 12 月 31 日账面价值	281,935,514.87	118,909,137.19	6,061,769.99	21,213.66	2,143,923.68	13,826,840.15	422,898,399.54
2. 2023 年 12 月 31 日账面价值	293,791,224.28	109,199,716.03	9,466,549.99	37,345.92	2,579,048.37	15,927,119.63	431,001,004.22

说明：期末无未办妥产权证书的土地使用权。

19. 商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2023 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2024 年 12 月 31 日
		企业合并形成	其他	处置	其他	
建发合诚工程咨询股份有限公司	618,116,330.53	—	—	—	—	618,116,330.53
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04	—	—	—	—	153,270,598.04
洛阳泉舜物业服务有限公司	30,127,111.29	—	—	—	—	30,127,111.29
厦门豪亿物业管理有限公司	28,917,202.76	—	—	—	—	28,917,202.76
里隼（厦门）建筑设计有限公司	12,482,886.54	—	—	—	—	12,482,886.54
厦门市佰睿健康产业有限公司	577,558.53	—	—	—	—	577,558.53
福鼎通宝物业管理有限公司	12,480.01	—	—	—	—	12,480.01
合计	843,504,167.70	—	—	—	—	843,504,167.70

（2）商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2023 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2024 年 12 月 31 日
		计提	其他	处置	其他	
建发合诚工程咨询股份有限公司	—	—	—	—	—	—
建发国际投资集团有限公司	—	—	—	—	—	—
洛阳泉舜物业服务有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门豪亿物业管理有限公司	—	—	—	—	—	—
里隼（厦门）建筑设计有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门市佰睿健康产业有限公司	—	—	—	—	—	—
福鼎通宝物业管理有限公司	—	—	—	—	—	—
合计	—	—	—	—	—	—

（3）商誉所在的资产组或资产组组合的相关信息

由于上述子公司产生的主要现金流均独立于本公司的其他子公司，且本公司对上述子公司均单独进行经营管理，因此，每个子公司就是一个资产组，企业合并形成的商誉



被分配至相对应的子公司以进行减值测试。该等资产组与购买日、以前年度商誉减值测试时所确认的资产组一致。

（4）说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

本公司根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相关风险。

（5）商誉减值测试的影响

根据减值测试的结果，本期无应计提减值准备的商誉。

20. 长期待摊费用

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少		2024 年 12 月 31 日
			本期摊销	其他减少	
装修费	104,940,390.29	28,747,944.09	33,062,066.21	18,457.79	100,607,810.38
其他	4,627,568.58	1,449,745.12	3,251,066.46	—	2,826,247.24
合计	109,567,958.87	30,197,689.21	36,313,132.67	18,457.79	103,434,057.62

21. 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	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
预收售房款	19,579,196,155.17	4,894,632,457.94	23,884,125,821.52	5,971,031,455.42
可抵扣亏损	5,886,859,705.79	1,415,322,990.18	4,628,350,655.86	1,155,351,649.66
开发成本财税差异	2,339,964,088.31	584,991,022.10	2,810,921,986.57	702,730,496.64
预提成本费用	1,646,157,542.71	396,124,841.91	1,114,889,582.95	278,414,104.07
信用减值准备	865,758,013.79	187,269,577.37	833,964,959.97	181,906,923.52
股权激励费用	467,707,467.55	116,926,866.89	494,509,847.29	122,346,586.65
资产减值准备	182,280,117.84	42,051,081.60	285,722,705.70	68,578,084.26
租赁负债	171,774,869.08	41,287,085.91	244,028,188.04	60,339,627.98



项 目	2024 年 12 月 31 日		2023 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
其他	56,631,554.31	14,157,888.60	66,839,364.07	16,709,841.02
合计	31,196,329,514.55	7,692,763,812.50	34,363,353,111.97	8,557,408,769.22

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
预缴税金	7,255,506,940.33	1,813,868,745.27	6,128,920,652.82	1,532,230,163.32
合同取得成本	2,026,318,588.11	506,579,647.18	1,595,767,786.96	398,941,946.75
投资性房地产计税基础差异	1,320,954,209.29	327,915,700.43	1,744,524,966.97	436,149,919.81
内部交易未实现利润	1,180,451,149.14	295,168,259.00	548,571,698.93	137,205,295.63
使用权资产	149,171,730.72	36,597,031.73	225,550,422.91	55,714,160.97
非同一控制企业合并资产评估增值	76,510,895.43	16,554,221.24	111,931,844.39	22,427,574.25
其他	1,506,441,670.23	335,322,350.27	1,306,754,811.20	285,365,470.20
合计	13,515,355,183.25	3,332,005,955.12	11,662,022,184.18	2,868,034,530.93

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和负债于 2024 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2024 年 12 月 31 日余额	递延所得税资产和负债于 2023 年 12 月 31 日互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债于 2023 年 12 月 31 日余额
递延所得税资产	2,332,565,314.49	5,360,198,498.01	2,023,675,750.62	6,533,733,018.60
递延所得税负债	2,332,565,314.49	999,440,640.63	2,023,675,750.62	844,358,780.31

22. 其他非流动资产

项 目	2024 年 12 月 31 日			2023 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
合同取得成本	991,344,016.10	—	991,344,016.10	494,779,817.28	—	494,779,817.28
预付土地出让金	64,166,089.00	—	64,166,089.00	64,166,089.00	—	64,166,089.00
定期存单	7,186,205.00	—	7,186,205.00	—	—	—
预付房屋、设备款	2,465,756.97	—	2,465,756.97	2,431,746.95	—	2,431,746.95
合计	1,065,162,067.07	—	1,065,162,067.07	561,377,653.23	—	561,377,653.23

23. 所有权或使用权受到限制的资产



项 目	2024 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,034,022,157.62	3,034,022,157.62	保证金账户及监管受限	保证金、工程监管户存款等
存货	46,440,118,960.97	46,440,118,960.97	抵押	用于借款抵押
存货	31,141,494.42	23,572,235.48	抵押	城市配套公建要求
投资性房地产	5,598,925,450.00	5,598,925,450.00	抵押	用于借款抵押
固定资产	518,399,510.09	401,504,750.28	抵押	用于借款抵押
无形资产	167,623,300.10	127,551,494.91	抵押	用于借款抵押
合计	55,790,230,873.20	55,625,695,049.26		

(续上表)

项 目	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	3,056,999,185.42	3,056,999,185.42	保证金账户及监管受限	保证金、工程监管户存款等
存货	43,955,677,360.25	43,955,677,360.25	抵押	用于借款抵押
投资性房地产	5,751,291,834.54	5,751,291,834.54	抵押	用于借款抵押
固定资产	518,399,510.09	418,335,586.56	抵押	用于借款抵押
无形资产	167,623,300.10	132,821,226.27	抵押	用于借款抵押
应收账款	1,135,187.89	1,078,428.50	质押	用于借款质押
合计	53,451,126,378.29	53,316,203,621.54		

24. 短期借款

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
保证借款	—	250,145,138.90
质押保证借款	—	1,422,551.61
票据贴现	—	279,619.52
合计	—	251,847,310.03

25. 应付票据

种 类	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	—	—
商业承兑汇票	—	27,425,173.85
合计	—	27,425,173.85

26. 应付账款

(1) 按性质列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付开发成本款	29,022,120,458.57	33,183,704,452.99
应付劳务费	454,914,379.17	276,653,893.88
应付工程款	429,238,146.41	326,910,874.45
应付货款	196,235,912.47	214,868,276.07
其他	72,181,261.48	49,289,240.58
合计	30,174,690,158.10	34,051,426,737.97

(2) 本期无账龄超过 1 年的重要应付账款。

27. 预收款项

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
预收租金	49,782,525.24	51,457,745.45

28. 合同负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
售房款	146,995,709,825.42	178,520,031,448.83
安置房补价款	852,051,107.36	76,913,678.23
预收工程款	15,795,005.81	7,200,361.84
其他	660,971,373.15	572,967,661.83
合计	148,524,527,311.74	179,177,113,150.73

29. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、短期薪酬	1,156,352,079.81	3,796,356,766.06	3,904,356,775.83	1,048,352,070.04
二、离职后福利-设定提存计划	947,926.19	321,887,568.35	322,007,069.19	828,425.35
三、辞退福利	39,600.00	35,704,446.54	35,634,546.54	109,500.00
合计	1,157,339,606.00	4,153,948,780.95	4,261,998,391.56	1,049,289,995.39

(2) 短期薪酬列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,126,517,168.71	3,257,876,594.67	3,362,171,695.10	1,022,222,068.28
二、职工福利费	—	182,054,272.03	182,054,272.03	—



项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
三、社会保险费	57,944.07	159,029,457.90	159,080,411.21	6,990.76
其中：医疗保险费	53,286.84	135,384,570.56	135,433,422.55	4,434.85
工伤保险费	3,547.55	15,310,469.25	15,313,367.56	649.24
生育保险费	1,109.68	8,334,418.09	8,333,621.10	1,906.67
四、住房公积金	63,674.00	143,040,962.14	143,048,994.14	55,642.00
五、工会经费和职工教育经费	29,713,293.03	54,355,479.32	58,001,403.35	26,067,369.00
合计	1,156,352,079.81	3,796,356,766.06	3,904,356,775.83	1,048,352,070.04

(3) 设定提存计划列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
离职后福利：				
1.基本养老保险	920,923.95	271,750,145.97	271,867,114.98	803,954.94
2.失业保险费	27,002.24	9,108,300.77	9,112,767.60	22,535.41
3.企业年金缴费	—	41,029,121.61	41,027,186.61	1,935.00
合计	947,926.19	321,887,568.35	322,007,069.19	828,425.35

30. 应交税费

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
企业所得税	3,985,149,382.21	4,349,919,989.28
增值税	899,057,303.19	980,616,732.35
土地增值税	140,953,828.11	19,222,442.70
印花税	30,333,911.32	42,060,514.12
房产税	26,242,343.68	21,212,702.05
城镇土地使用税	19,019,980.61	13,541,219.20
个人所得税	12,247,022.55	13,171,595.28
城市维护建设税	6,490,857.77	10,852,350.98
教育费附加	2,860,910.52	4,826,095.08
地方教育附加	1,888,752.96	3,166,290.22
其他税种	13,195,688.80	26,660,832.96
合计	5,137,439,981.72	5,485,250,764.22



31. 其他应付款**(1) 分类列示**

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付股利	20,710,000.00	24,638,350.64
其他应付款	38,205,025,558.64	34,480,843,635.61
合计	38,225,735,558.64	34,505,481,986.25

(2) 应付股利

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
普通股股利	20,710,000.00	24,638,350.64

(3) 其他应付款

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
单位往来款	28,641,539,573.04	24,354,483,958.02
预提税金及费用	7,016,351,236.95	6,714,067,646.99
限制性股票回购义务	1,084,739,091.92	1,269,299,145.43
押金及保证金	481,061,976.60	852,250,999.55
代收代付款	463,989,633.67	963,430,187.16
诚意金	365,345,635.28	217,090,591.19
其他款项	151,998,411.18	110,221,107.27
合计	38,205,025,558.64	34,480,843,635.61

32. 一年内到期的非流动负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	7,102,867,011.52	5,724,123,658.38
一年内到期的应付债券	5,367,615,001.60	641,236,534.29
一年内到期的租赁负债	88,754,148.52	103,546,096.79
一年内到期的其他非流动负债	12,813,819.74	21,603,863.28
合计	12,572,049,981.38	6,490,510,152.74

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押借款	212,321,586.49	501,988,050.65
保证借款	5,628,502,454.31	2,966,371,196.31
信用借款	—	2,565,084.38



项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押保证借款	1,257,432,626.22	2,253,199,327.04
抵押保证股权质押借款	4,610,344.50	—
合计	7,102,867,011.52	5,724,123,658.38

说明：抵押、保证借款详见本附注五、34。

(2) 一年内到期的应付债券

① 一年内到期的应付债券明细

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	659,013,629.07	—
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	70,854,464.13	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	1,024,102,514.93	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	512,125,977.12	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	814,313,766.64	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	710,346,795.03	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	303,034,861.63	—
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	706,045,893.69	—
应付债券-一年内到期的利息	567,777,099.36	641,236,534.29
合计	5,367,615,001.60	641,236,534.29

② 一年内到期的应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	640,000,000.00	2019-7-5	6 年	640,000,000.00
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	70,000,000.00	2019-8-7	6 年	70,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2020-5-20	5 年	1,000,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	500,000,000.00	2020-6-15	5 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	800,000,000.00	2020-7-29	5 年	800,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	700,000,000.00	2020-9-01	5 年	700,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	300,000,000.00	2020-10-13	5 年	300,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	700,000,000.00	2020-10-19	5 年	700,000,000.00
应付债券-一年内到期的利息	—	—	—	—



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
合计	4,710,000,000.00			4,710,000,000.00

(续上表)

债券名称	2023年12月31日	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2024年12月31日
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券(第一期)(品种二)	—	640,000,000.00	19,013,629.07	—	—	659,013,629.07
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券(第二期)(品种二)	—	70,000,000.00	854,464.13	—	—	70,854,464.13
建发房地产集团有限公司2020年度第一期中期票据	—	1,000,000,000.00	24,249,999.84	-147,484.91	—	1,024,102,514.93
建发房地产集团有限公司2020年度第二期中期票据	—	500,000,000.00	12,220,833.15	-94,856.03	—	512,125,977.12
建发房地产集团有限公司2020年度第三期中期票据	—	800,000,000.00	14,524,444.62	-210,677.98	—	814,313,766.64
建发房地产集团有限公司2020年度第四期中期票据	—	700,000,000.00	10,563,972.37	-217,177.34	—	710,346,795.03
建发房地产集团有限公司2020年度第四期定向债务融资工具	—	300,000,000.00	3,133,333.35	-98,471.72	—	303,034,861.63
建发房地产集团有限公司2020年度第五期中期票据	—	700,000,000.00	6,330,722.37	-284,828.68	—	706,045,893.69
应付债券-一年内到期的利息	641,236,534.29	—	567,777,099.36	—	641,236,534.29	567,777,099.36
合计	641,236,534.29	4,710,000,000.00	658,668,498.26	-1,053,496.66	641,236,534.29	5,367,615,001.60

(3) 一年内到期其他非流动负债

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,724,444.44	16,520,694.44
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	4,491,666.67	4,491,666.67
平安-建发商业悦享1号资产支持专项计划	597,708.63	591,502.17
合计	12,813,819.74	21,603,863.28

33. 其他流动负债

项 目	2024年12月31日	2023年12月31日
待转销项税额	11,956,761,904.04	13,345,749,742.92
已背书转让未终止确认应收票据	1,030,000.00	—



项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
资产支持计划融资款	—	806,979,043.24
合计	11,957,791,904.04	14,152,728,786.16

34. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
抵押借款	3,943,071,457.83	2,765,301,716.65
保证借款	31,206,703,533.25	27,124,142,097.58
信用借款	—	54,365,084.38
抵押保证借款	3,755,683,198.22	6,819,147,630.18
抵押保证股权质押借款	345,860,344.50	—
小计	39,251,318,533.80	36,762,956,528.79
减：一年内到期的长期借款	7,102,867,011.52	5,724,123,658.38
合计	32,148,451,522.28	31,038,832,870.41

说明 1：抵押借款期末余额中，抵押物为存货的借款金额为 3,943,071,457.83 元。

说明 2：保证借款期末余额中，本公司合并范围内公司提供担保的借款金额为 27,859,660,724.41 元，本公司合并范围内公司与合作方共同提供担保的借款金额为 2,997,042,808.84 元，建发股份提供担保的借款金额为 100,000,000.00 元，建发集团提供担保的借款金额为 250,000,000.00 元。

说明 3：抵押保证借款期末余额中，抵押物为存货的借款金额为 2,168,267,353.96 元，抵押物为存货及在建工程的借款金额为 759,718,606.77 元，抵押物为投资性房地产的借款金额为 827,697,237.49 元；其中，本公司合并范围内公司提供担保的借款金额为 2,579,602,591.31 元，本公司合并范围内公司与合作方共同提供担保的借款金额为 1,176,080,606.91 元。

说明 4：抵押保证股权质押借款期末余额 345,860,344.50 元，借款人为上海普陀悦达置业有限公司，抵押物为投资性房地产，担保人为本公司，抵押物为本公司的子公司上海建发兆昱资产管理有限公司持有的上海普陀悦达置业有限公司 100%股权。

35. 应付债券

(1) 应付债券



项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种一）	143,430,000.00	1,015,577,926.51
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	659,013,629.07	659,247,497.39
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种一）	27,158,611.23	508,465,511.53
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	70,854,464.13	70,854,464.09
建发房地产集团有限公司公开发行 2019 年公司债券（第三期）（品种一）	82,043,555.45	1,014,540,818.79
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	1,024,102,514.93	1,023,476,803.24
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	512,125,977.12	511,812,010.36
建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券（第一期）	715,092,947.62	714,892,810.57
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	814,313,766.64	813,812,853.59
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	710,346,795.03	709,908,725.42
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期定向债务融资工具	303,034,861.63	302,878,719.02
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	706,045,893.69	705,610,787.82
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期定向债务融资工具	10,365,000.00	434,945,364.52
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期定向债务融资工具	—	511,000,770.16
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期定向债务融资工具	499,742,062.26	499,712,884.03
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	528,850,947.33	528,642,658.06
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	516,236,869.56	515,983,018.06
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	1,029,920,769.53	1,029,515,762.77
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	307,868,527.88	307,747,557.93
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	441,988,551.67	441,814,540.02
建发房地产集团有限公司 2021 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	708,858,097.97	708,649,390.81
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（并购）（品种一）	618,849,660.05	618,612,989.06
建发房地产集团有限公司 2022 年度第一期中期票据（并购）（品种二）	416,120,772.63	415,964,341.14
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据（并购）（品种一）	1,060,255,754.37	1,059,840,964.40
建发房地产集团有限公司 2022 年度第二期中期票据（并购）（品种二）	518,617,056.34	518,422,218.82
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种一）	986,548,998.51	986,162,487.89



项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据（品种二）	516,564,445.63	516,370,378.99
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	1,029,036,207.95	1,028,746,322.59
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	611,423,482.34	611,274,271.48
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	1,228,674,252.98	1,228,328,080.75
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	1,022,027,781.29	1,021,740,034.52
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	662,244,703.25	661,813,465.51
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	1,015,855,529.21	1,015,193,483.47
建发房地产集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	375,878,316.01	375,694,645.39
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	1,034,728,447.79	1,034,363,499.09
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	1,030,945,020.14	1,030,307,432.54
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	1,026,967,127.84	1,026,967,127.88
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	815,760,799.10	815,471,280.26
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行企业债券(第二期)	903,191,019.94	902,640,720.54
建发房地产集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	670,174,509.05	670,174,509.01
建发房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	1,031,087,192.97	—
建发房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	1,022,876,230.46	—
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	868,913,066.68	—
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	604,197,849.86	—
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	201,592,168.71	—
建发房地产集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	595,884,089.09	—
建发房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	999,428,839.46	—
小计	30,679,237,164.39	28,567,179,128.02
减：一年内到期的应付债券	5,367,615,001.60	641,236,534.29
合计	25,311,622,162.79	27,925,942,593.73

说明：应付债券（含一年内到期的应付债券）期末余额中由建发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 165,500.00 万元。



(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	2023年12月31日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2024年12月31日
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种一）	1,000,000,000.00	2019-7-5	7年	1,000,000,000.00	2.40%	1,015,577,926.51	—	29,596,666.65	255,406.84	902,000,000.00	143,430,000.00
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）（品种二）	1,000,000,000.00	2019-7-5	6年	1,000,000,000.00	3.45%	659,247,497.39	—	22,080,000.00	-233,868.32	22,080,000.00	659,013,629.07
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）（品种一）	500,000,000.00	2019-8-7	7年	500,000,000.00	2.35%	508,465,511.53	—	13,974,166.68	168,933.02	495,450,000.00	27,158,611.23
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第二期）（品种二）	500,000,000.00	2019-8-7	6年	500,000,000.00	3.50%	70,854,464.09	—	2,450,000.04	—	2,450,000.00	70,854,464.13
建发房地产集团有限公司公开发行2019年公司债券（第三期）（品种一）	1,000,000,000.00	2019-8-29	7年	1,000,000,000.00	2.25%	1,014,540,818.79	—	28,981,333.32	321,403.34	961,800,000.00	82,043,555.45
建发房地产集团有限公司2020年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2020-5-20	5年	1,000,000,000.00	3.88%	1,023,476,803.24	—	38,799,999.96	625,711.73	38,800,000.00	1,024,102,514.93
建发房地产集团有限公司2020年度第二期中期票据	500,000,000.00	2020-6-15	5年	500,000,000.00	4.19%	511,812,010.36	—	20,949,999.96	313,966.80	20,950,000.00	512,125,977.12
建发房地产集团有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）	700,000,000.00	2020-6-19	7年	700,000,000.00	4.15%	714,892,810.57	—	29,049,999.96	200,137.09	29,050,000.00	715,092,947.62
建发房地产集团有限公司2020年度第三期中期票据	800,000,000.00	2020-7-29	5年	800,000,000.00	4.30%	813,812,853.59	—	34,400,000.04	500,913.01	34,400,000.00	814,313,766.64
建发房地产集团有限公司2020年度第四期中期票据	700,000,000.00	2020-9-01	5年	700,000,000.00	4.49%	709,908,725.42	—	31,430,000.04	438,069.57	31,430,000.00	710,346,795.03
建发房地产集团有限公司2020年度第四期定向债务融资工具	300,000,000.00	2020-10-13	5年	300,000,000.00	4.70%	302,878,719.02	—	14,100,000.00	156,142.61	14,100,000.00	303,034,861.63
建发房地产集团有限公司2020年度第五期中期票据	700,000,000.00	2020-10-19	5年	700,000,000.00	4.46%	705,610,787.82	—	31,220,000.04	435,105.83	31,220,000.00	706,045,893.69
建发房地产集团有限公司2021年度第一期中期票据	420,000,000.00	2021-2-26	5年	420,000,000.00	3.40%	434,945,364.52	—	3,379,900.00	435,735.48	428,396,000.00	10,365,000.00
建发房地产集团有限公司2021年度第二期定向债务融资工具	500,000,000.00	2021-5-28	5年	500,000,000.00	3.97%	511,000,770.16	—	8,270,833.31	578,396.53	519,850,000.00	—



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	2023年12月31日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2024年12月31日
建发房地产集团有限公司2021年度第三期定向债务融资工具	500,000,000.00	2021-12-22	5年	500,000,000.00	2.80%	499,712,884.03	390,000,000.00	19,684,376.42	244,801.81	409,900,000.00	499,742,062.26
建发房地产集团有限公司2021年度第一期中期票据	510,000,000.00	2021-3-24	5年	510,000,000.00	4.88%	528,642,658.06	—	24,888,000.00	208,289.27	24,888,000.00	528,850,947.33
建发房地产集团有限公司2021年度第二期中期票据	500,000,000.00	2021-4-14	5年	500,000,000.00	4.65%	515,983,018.06	—	23,250,000.00	253,851.50	23,250,000.00	516,236,869.56
建发房地产集团有限公司2021年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	2021-4-30	5年	1,000,000,000.00	4.64%	1,029,515,762.77	—	46,400,000.04	405,006.72	46,400,000.00	1,029,920,769.53
建发房地产集团有限公司2021年度第四期中期票据	300,000,000.00	2021-5-26	5年	300,000,000.00	4.50%	307,747,557.93	—	13,500,000.00	120,989.95	13,500,000.00	307,868,527.88
建发房地产集团有限公司2021年度第五期中期票据	440,000,000.00	2021-11-18	5年	440,000,000.00	5.00%	441,814,540.02	—	21,999,999.96	174,011.69	22,000,000.00	441,988,551.67
建发房地产集团有限公司2021年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）	695,000,000.00	2021-7-9至2021-7-13	7年	695,000,000.00	4.38%	708,649,390.81	—	30,441,000.00	208,707.16	30,441,000.00	708,858,097.97
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据（并购）（品种一）	600,000,000.00	2022-1-24	6年	600,000,000.00	3.48%	618,612,989.06	—	20,880,000.00	236,670.99	20,880,000.00	618,849,660.05
建发房地产集团有限公司2022年度第一期中期票据（并购）（品种二）	400,000,000.00	2022-1-24	7年	400,000,000.00	4.50%	415,964,341.14	—	18,000,000.00	156,431.49	18,000,000.00	416,120,772.63
建发房地产集团有限公司2022年度第二期中期票据（并购）（品种一）	1,030,000,000.00	2022-2-21	5年	1,030,000,000.00	3.55%	1,059,840,964.40	—	36,564,999.96	414,790.01	36,565,000.00	1,060,255,754.37
建发房地产集团有限公司2022年度第二期中期票据（并购）（品种二）	500,000,000.00	2022-2-21	5年	500,000,000.00	4.48%	518,422,218.82	—	22,400,000.04	194,837.48	22,400,000.00	518,617,056.34
建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据（品种一）	960,000,000.00	2022-3-25	6年	960,000,000.00	3.80%	986,162,487.89	—	36,480,000.00	386,510.62	36,480,000.00	986,548,988.51
建发房地产集团有限公司2022年度第三期中期票据（品种二）	500,000,000.00	2022-3-25	7年	500,000,000.00	4.60%	516,370,378.99	—	23,000,000.04	194,066.60	23,000,000.00	516,564,445.63
建发房地产集团有限公司2022年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2022-4-27	10年	1,000,000,000.00	4.42%	1,028,746,322.59	—	44,199,999.96	289,885.40	44,200,000.00	1,029,036,207.95
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	600,000,000.00	2022-6-2至2022-6-6	6年	600,000,000.00	3.40%	611,274,271.48	—	20,400,000.00	149,210.86	20,400,000.00	611,423,482.34



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	2023年12月31日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2024年12月31日
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	1,200,000,000.00	2022-6-2至2022-6-6	7年	1,200,000,000.00	4.32%	1,228,328,080.75	—	51,840,000.00	346,172.23	51,840,000.00	1,228,674,252.98
2022年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2022-6-24	10年	1,000,000,000.00	4.45%	1,021,740,034.52	—	44,499,999.96	287,746.81	44,500,000.00	1,022,027,781.29
建发房地产集团有限公司2022年度第四期中期票据	650,000,000.00	2022-6-14	6年	650,000,000.00	3.49%	661,813,465.51	—	22,685,000.04	431,237.70	22,685,000.00	662,244,703.25
建发房地产集团有限公司2022年度第五期中期票据	1,000,000,000.00	2022-7-15	6年	1,000,000,000.00	3.60%	1,015,193,483.47	—	36,000,000.00	662,045.74	36,000,000.00	1,015,855,529.21
建发房地产集团有限公司2022年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	370,000,000.00	2022-7-18	6年	370,000,000.00	3.59%	375,694,645.39	—	13,283,000.04	183,670.58	13,283,000.00	375,878,316.01
建发房地产集团有限公司2023年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2023-3-15	7年	1,000,000,000.00	4.45%	1,034,363,499.09	—	44,499,999.96	364,948.74	44,500,000.00	1,034,728,447.79
建发房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	1,000,000,000.00	2023-4-4至2023-4-6	7年	1,000,000,000.00	4.25%	1,030,307,432.54	—	42,500,000.04	637,587.56	42,500,000.00	1,030,945,020.14
2023年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	1,000,000,000.00	2023-4-25	10年	1,000,000,000.00	4.12%	1,026,967,127.88	—	41,199,999.96	0.00	41,200,000.00	1,026,967,127.84
建发房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种二）	800,000,000.00	2023-6-20至2023-6-26	7年	800,000,000.00	4.03%	815,471,280.26	—	32,240,000.04	289,518.80	32,240,000.00	815,760,799.10
建发房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行企业债券（第二期）	900,000,000.00	2023-11-22	10年	900,000,000.00	4.08%	902,640,720.54	—	36,720,000.00	550,299.40	36,720,000.00	903,191,019.94
建发房地产集团有限公司2023年面向专业投资者公开发行住房租赁专项公司债券（第一期）	670,000,000.00	2023-12-14至2023-12-15	6年	670,000,000.00	3.77%	670,174,509.01	—	25,259,000.04	0.00	25,259,000.00	670,174,509.05
建发房地产集团有限公司2024年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2024-1-18	6年	1,000,000,000.00	3.44%	—	1,000,000,000.00	32,393,333.33	-1,306,140.36	—	1,031,087,192.97
建发房地产集团有限公司2024年度第二期中期票据	1,000,000,000.00	2024-3-4	6年	1,000,000,000.00	2.95%	—	1,000,000,000.00	24,255,555.53	-1,379,325.07	—	1,022,876,230.46
建发房地产集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	860,000,000.00	2024-7-9	6年	860,000,000.00	2.40%	—	860,000,000.00	9,804,000.00	-890,933.32	—	868,913,066.68



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	2023年12月31日	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2024年12月31日
建发房地产集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	600,000,000.00	2024-9-5	6年	600,000,000.00	2.53%	—	600,000,000.00	4,807,000.00	-609,150.14	—	604,197,849.86
建发房地产集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种二)	200,000,000.00	2024-9-5	8年	200,000,000.00	2.85%	—	200,000,000.00	1,805,000.00	-212,831.29	—	201,592,168.71
建发房地产集团有限公司2024年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)(品种一)	595,000,000.00	2024-11-21	6年	595,000,000.00	2.75%	—	595,000,000.00	1,590,798.61	-706,709.52	—	595,884,089.09
建发房地产集团有限公司2024年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	2024-12-12	6年	1,000,000,000.00	2.57%	—	1,000,000,000.00	1,285,000.00	-1,856,160.54	—	999,428,839.46
小计	34,000,000,000.00			34,000,000,000.00		28,567,179,128.02	5,645,000,000.00	1,177,438,963.97	4,626,072.40	4,715,007,000.00	30,679,237,164.39
减：一年内到期的应付债券	4,710,000,000.00			4,710,000,000.00		641,236,534.29	—	—	—	—	5,367,615,001.60
合计	29,290,000,000.00			29,290,000,000.00		27,925,942,593.73	5,645,000,000.00	1,177,438,963.97	4,626,072.40	4,715,007,000.00	25,311,622,162.79



36. 租赁负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
租赁付款额	186,626,609.07	285,977,574.92
减：未确认融资费用	14,592,367.89	23,867,707.59
小计	172,034,241.18	262,109,867.33
减：一年内到期的租赁负债	88,754,148.52	103,546,096.79
合计	83,280,092.66	158,563,770.54

37. 预计负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	形成原因
产品质量保证-客户关爱基金	386,157,396.01	306,282,864.15	说明 1
产品质量保证-优改基金	76,804,988.04	71,335,209.58	说明 2
未决诉讼	3,167,958.21	2,522,958.21	
合计	466,130,342.26	380,141,031.94	

说明 1：产品质量保证-客户关爱基金系本公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。为此，在符合确认条件的情况下，对由本公司开发且由本公司负责物业管理的已交付项目的服务承诺确认为预计负债。

说明 2：产品质量保证-优改基金系本公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于项目交付后 1 年内产生的提升改造。为此，在符合确认条件的情况下，对由本公司开发且由本公司负责物业管理的已交付项目的服务承诺确认为预计负债。

38. 其他非流动负债

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	3,507,724,444.44	7,016,520,694.44
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	3,004,491,666.67	3,004,491,666.67
平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划	1,012,097,708.63	1,029,291,502.17
华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划	—	1,095,000,000.00
小计	7,524,313,819.74	12,145,303,863.28
减：一年内到期的其他非流动负债	12,813,819.74	21,603,863.28
合计	7,511,500,000.00	12,123,700,000.00

说明 1：中保投-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 70.00 亿元，



各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发集团提供担保。

说明 2：国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 30.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发集团提供担保。

说明 3：平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划，系本公司发行的建发商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 10.45 亿元，其中优先级为 10.44 亿元，次级为 0.01 亿元，发行日期为 2022 年 9 月 2 日，最迟到期日为 2040 年 9 月 2 日。

说明 4：华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划，系本公司发行的建发商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 11.00 亿元，其中优先级为 10.00 亿元，次级为 1.00 亿元，发行日期为 2021 年 3 月 31 日，最迟到期日为 2039 年 3 月 31 日，截止 2024 年 12 月 31 日，已清偿完毕。

39. 实收资本

投资方名称	2023 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日	
	出资金额	持股比例 (%)			出资金额	持股比例 (%)
厦门建发股份有限公司	1,093,080,000.00	54.654	200,000,000.00	—	1,293,080,000.00	64.654
厦门建发集团有限公司	906,920,000.00	45.346	—	200,000,000.00	706,920,000.00	35.346
合 计	2,000,000,000.00	100.00	200,000,000.00	200,000,000.00	2,000,000,000.00	100.00

说明：根据 2024 年 12 月 27 日《股权转让协议》的约定，建发集团将其持有的本公司 10%的股权转让予建发股份。股权转让后，建发股份持有本公司 64.654%的股权，建发集团持有本公司 35.346%的股权。

40. 其他权益工具

(1) 2024 年 12 月 31 日，发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况表

发行在外的金融工具	发行时间	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
中保投资-平安养老-建发地产 永续基础设施债权投资计划	2020-11-27	100	5,000,000.00	500,000,000.00	6+3N 年



发行在外的金融工具	发行时间	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	2020-12-30	100	4,000,000.00	400,000,000.00	6+3N 年
中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	2020-12-30	100	2,000,000.00	200,000,000.00	6+3N 年
平安—建发地产基础设施债权投资计划	2021-3-30	100	9,859,155.00	985,915,500.00	5+N 年
平安—建发地产基础设施债权投资计划	2021-6-30	100	140,845.00	14,084,500.00	5+N 年
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	2022-10-20	100	20,000,000.00	2,000,000,000.00	7+N 年
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	2022-1-28	100	6,000,000.00	600,000,000.00	5+N 年
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	2022-6-8	100	19,000,000.00	1,900,000,000.00	5+N 年
合计			66,000,000.00	6,600,000,000.00	

说明: 2023 年 3 月, 平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划(一期) 及(二期) 项下受托人变更以及投资计划名称变更, 名称变更为中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划。

(2) 发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	2023 年 12 月 31 日		本期增加	
	数量	账面价值	数量	账面价值
中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	10,000,000.00	1,000,000,000.00	—	—
中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	10,000,000.00	1,000,000,000.00	—	—
中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	2,000,000.00	200,000,000.00	—	—
平安—建发地产基础设施债权投资计划	49,000,000.00	4,900,000,000.00	—	—
平安—建发地产基础设施债权投资计划	700,000.00	70,000,000.00	—	—
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	20,000,000.00	2,000,000,000.00	—	—
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	6,000,000.00	600,000,000.00	—	—
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	19,000,000.00	1,900,000,000.00	—	—
合计	116,700,000.00	11,670,000,000.00	—	—

(续上表)



发行在外的金融工具	本期减少		2024 年 12 月 31 日	
	数量	账面价值	数量	账面价值
中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	5,000,000.00	500,000,000.00	5,000,000.00	500,000,000.00
中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	6,000,000.00	600,000,000.00	4,000,000.00	400,000,000.00
中保投资-平安养老-建发地产永续基础设施债权投资计划	—	—	2,000,000.00	200,000,000.00
平安—建发地产基础设施债权投资计划	39,140,845.00	3,914,084,500.00	9,859,155.00	985,915,500.00
平安—建发地产基础设施债权投资计划	559,155.00	55,915,500.00	140,845.00	14,084,500.00
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	—	—	20,000,000.00	2,000,000,000.00
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	—	—	6,000,000.00	600,000,000.00
招商信诺资管-厦门建发商业不动产债权投资计划	—	—	19,000,000.00	1,900,000,000.00
合计	50,700,000.00	5,070,000,000.00	66,000,000.00	6,600,000,000.00

说明：本公司发行的永续债能够无条件避免交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，亦无须通过公司自身权益工具结算，满足《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》关于权益工具的确认条件，故分类为权益工具。

41. 资本公积

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
资本溢价	711,767,828.77	261,154,426.85	196,027,752.76	776,894,502.86
其他资本公积	403,226,849.43	337,216,953.93	169,111,161.18	571,332,642.18
合计	1,114,994,678.20	598,371,380.78	365,138,913.94	1,348,227,145.04

说明 1：资本溢价本期增加 261,154,426.85 元，主要包括：

（1）下属子公司建发国际投资集团有限公司（以下简称“建发国际”）发行的限制性股票部分在本期解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入资本溢价，增加资本公积（资本溢价）169,111,161.18 元。

（2）下属子公司益能国际有限公司（以下简称“益能国际”）在二级市场出售建发国际、建发物业管理集团有限公司（以下简称“建发物业”）股票，按照减少持股比例计算应享有建发国际、建发物业自购买日开始持续计算的净资产份额与收到的对价之间的差额，增加资本公积（资本溢价）55,744,099.77 元。



(3) 本期因集团内部股权转让, 本公司享有厦门市泓垚盛房地产开发有限公司、杭州兆旭房地产有限公司、福州兆旭房地产开发有限公司、成都兆蓉晟房地产开发有限公司、南安市园区置业发展有限公司的权益比例发生变化, 增加资本公积(资本溢价) 17,569,412.63 元。

(4) 本期购买子公司深圳市盛毅投资管理有限公司、福建怡鹭工程有限公司少数股权, 按照增加持股比例计算应享有深圳市盛毅投资管理有限公司、福建怡鹭工程有限公司自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额, 增加资本公积(资本溢价) 13,201,611.21 元。

(5) 下属子公司建发国际、建发物业失效限制性股票在二级市场流通, 本公司对其享有的净资产份额发生变化, 增加资本公积(资本溢价) 2,232,057.37 元。

(6) 因下属子公司建发国际发行的限制性股票部分在本期解除限售, 本公司对其持股比例减少, 享有的净资产份额发生变化, 增加资本公积(资本溢价) 1,870,848.62 元。

(7) 下属子公司益能国际在二级市场买入建发国际股票, 按照增加持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额, 增加资本公积(资本溢价) 1,425,236.07 元。

说明 2: 资本溢价本期减少 196,027,752.76 元, 包括:

(1) 下属子公司建发国际本期实施以股代息计划, 本公司对其持股比例增加, 享有的净资产份额发生变化, 减少资本公积(资本溢价) 149,159,725.08 元。

(2) 本期因集团内部股权转让, 本公司享有福州兆臻房地产开发有限公司的权益比例发生变化, 减少资本公积(资本溢价) 36,209,082.58 元。

(3) 下属子公司益能国际在二级市场买入建发国际、建发物业股票, 按照增加持股比例计算应享有建发国际、建发物业自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额, 减少资本公积(资本溢价) 5,598,842.94 元。

(4) 子公司建发物业失效限制性股票在二级市场流通, 本公司对其享有的净资产份额发生变化, 减少资本公积(资本溢价) 5,060,102.16 元。

说明 3: 其他资本公积本期增加 337,216,953.93 元, 系下属子公司建发国际、建发



物业、建发合诚发行限制性股票，在本期确认股份支付费用，增加其他资本公积。

说明 4：其他资本公积本期减少 169,111,161.18 元，系下属子公司建发国际发行的限制性股票部分在本期解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入资本溢价，减少其他资本公积。

42. 其他综合收益

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期发生金额						2024 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	290,091,459.15	-4,126,857.40	—	—	—	-1,806,374.41	-2,320,482.99	288,285,084.74
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-807,604.86	436,223.43	—	—	—	267,844.20	168,379.23	-539,760.66
外币财务报表折算差额	-19,886,133.18	-4,563,080.83	—	—	—	-2,074,218.61	-2,488,862.22	-21,960,351.79
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	310,785,197.19	—	—	—	—	—	—	310,785,197.19

43. 专项储备

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
安全生产费	1,659,759.23	21,092,034.53	20,943,753.11	1,808,040.65

44. 盈余公积

项 目	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,000,000,000.00	—	—	1,000,000,000.00

说明：法定盈余公积已以注册资本的 50%为限足额提取。

45. 未分配利润

项 目	2024 年度	2023 年度
调整前上期末未分配利润	26,145,162,289.57	23,694,099,912.53
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减—）	—	—
调整后期初未分配利润	26,145,162,289.57	23,694,099,912.53
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,180,923,895.91	4,468,484,443.70
减：提取法定盈余公积	—	—



项 目	2024 年度	2023 年度
应付普通股股利	1,320,000,000.00	1,320,000,000.00
应付其他权益工具持有者股利	506,793,999.99	697,422,066.66
期末未分配利润	28,499,292,185.49	26,145,162,289.57

46. 营业收入和营业成本

项 目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	144,902,579,715.62	124,578,431,244.59	134,501,746,696.27	119,234,904,851.48
其他业务	4,676,698,223.86	2,586,594,421.25	4,185,820,794.18	2,213,319,901.86
合计	149,579,277,939.48	127,165,025,665.84	138,687,567,490.45	121,448,224,753.34

47. 税金及附加

项 目	2024 年度	2023 年度
土地增值税	1,069,169,231.21	59,018,639.13
城市维护建设税	252,827,270.02	237,223,891.13
教育费附加	111,307,259.75	106,848,711.18
印花税	92,954,999.79	135,828,236.55
房产税	89,883,970.14	56,867,991.62
地方教育附加	79,602,392.89	71,135,432.55
城镇土地使用税	57,106,879.01	56,679,075.92
其他税种	55,038,683.19	58,625,788.99
合计	1,807,890,686.00	782,227,767.07

48. 销售费用

项 目	2024 年度	2023 年度
代理手续费	1,685,880,981.83	1,739,056,593.99
职工薪酬	1,185,039,548.39	1,065,577,716.87
广告宣传费	712,429,652.36	1,223,976,810.62
品牌使用费	127,705,798.89	184,491,162.48
办公费	113,031,353.89	154,457,332.46
资产摊销及折旧	97,990,198.00	112,774,963.15
中介服务费	56,360,621.49	80,851,317.64
交通费	53,466,733.80	60,020,707.54
业务费	50,086,412.15	57,355,894.42



项 目	2024 年度	2023 年度
保险费	7,870,041.28	8,242,072.48
其他	19,530,965.57	26,592,344.09
合计	4,109,392,307.65	4,713,396,915.74

49. 管理费用

项 目	2024 年度	2023 年度
股份支付	639,387,256.34	582,577,376.58
职工薪酬	384,421,068.83	386,433,438.19
资产摊销及折旧	42,274,214.83	49,667,459.95
办公费	40,573,898.81	43,701,524.84
中介服务费	25,814,940.07	26,334,362.44
业务费	11,480,061.46	15,403,789.20
交通费	11,174,333.05	10,044,490.69
其他	3,318,779.55	3,688,946.53
合计	1,158,444,552.94	1,117,851,388.42

50. 研发费用

项 目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	76,379,291.50	69,825,956.34
资产摊销及折旧	37,415,273.23	28,696,290.72
中介服务费	28,954,474.00	34,356,739.19
办公费	3,149,096.14	5,011,263.69
其他	3,314,584.80	3,911,800.77
合计	149,212,719.67	141,802,050.71

51. 财务费用

项 目	2024 年度	2023 年度
利息费用总额	2,952,612,908.01	3,426,003,976.49
减：利息资本化	2,242,694,468.46	2,893,253,219.12
利息支出	709,918,439.55	532,750,757.37
其中：租赁负债利息支出	6,646,670.05	6,256,536.84
减：利息收入	631,641,847.32	983,730,705.67
利息净支出	78,276,592.23	-450,979,948.30
汇兑损益	6,216.72	1,845,038.19



项 目	2024 年度	2023 年度
手续费及其他	259,195,359.99	112,799,394.26
合 计	337,478,168.94	-336,335,515.85

52. 其他收益

项 目	2024 年度	2023 年度
政府补助	27,844,086.20	23,464,787.36
个税扣缴税款手续费	4,878,451.06	5,656,721.30
增值税减免	2,949,745.34	3,486,418.50
进项税加计扣除	512,479.29	5,425,713.44
其他	—	173,680.06
合 计	36,184,761.89	38,207,320.66

53. 投资收益

项 目	2024 年度	2023 年度
权益法核算的长期股权投资收益	591,185,959.74	82,903,373.60
其他非流动金融资产持有期间取得的收益	12,777,617.98	32,626,228.57
处置交易性金融资产取得的投资收益	5,640,992.39	55,380.61
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	5,560,690.17	11,142,571.29
处置长期股权投资产生的投资收益	990,522.26	-25,687,440.88
债务重组收益	-164,600.00	-302,950.00
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	—	5,853,533.63
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	—	-30,434,608.67
其他	116,121,245.63	172,564,584.98
合 计	732,112,428.17	248,720,673.13

说明：投资收益-其他主要系收联营单位及其股东的资金拆借利息。

54. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2024 年度	2023 年度
按公允价值计量的投资性房地产	-826,455,743.42	-20,857,955.49
其他非流动金融资产	-28,089,084.81	-29,000,000.00
合 计	-854,544,828.23	-49,857,955.49

55. 信用减值损失



项 目	2024 年度	2023 年度
应收票据坏账损失	-119,888.00	157,541.75
应收账款坏账损失	104,226,116.11	-106,854,616.13
其他应收款坏账损失	-36,558,139.73	-40,839,117.30
贷款减值损失	—	6,298,507.85
合计	67,548,088.38	-141,237,683.83

56. 资产减值损失

项 目	2024 年度	2023 年度
存货跌价损失	-3,709,428,946.77	-1,450,953,388.45
合同资产减值损失	-2,970,632.67	33,671,805.28
合计	-3,712,399,579.44	-1,417,281,583.17

57. 资产处置收益

项 目	2024 年度	2023 年度
处置未划分为持有待售的固定资产及使用权资产的处置利得或损失	9,007,362.81	-316,502.21
其中：固定资产	282,461.57	-3,366,216.82
使用权资产	8,724,901.24	3,049,714.61
合计	9,007,362.81	-316,502.21

58. 营业外收入

项 目	2024 年度	2023 年度
赔偿金、违约金收入	76,615,802.03	83,330,583.02
无需支付的款项	14,060,523.65	46,029,538.49
罚款收入	6,349,832.49	689,640.47
非流动资产毁损报废利得	16,839.75	27,615.74
其他	5,698,716.12	15,623,943.08
合计	102,741,714.04	145,701,320.80

59. 营业外支出

项 目	2024 年度	2023 年度
捐赠支出	40,376,905.00	25,216,700.00
罚款及滞纳金支出	23,513,683.33	45,221,742.36
赔偿金、违约金支出	12,248,807.06	7,084,438.16



项 目	2024 年度	2023 年度
非流动资产毁损报废损失	287,470.32	496,119.60
其他	7,882,089.86	6,633,917.19
合计	84,308,955.57	84,652,917.31

60. 所得税费用

项 目	2024 年度	2023 年度
当期所得税费用	2,715,121,264.13	3,177,597,475.80
递延所得税费用	1,321,778,477.42	-662,417,362.48
合计	4,036,899,741.55	2,515,180,113.32

61. 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况以及其他综合收益各项目的调节情况详见附注五、42 其他综合收益。

62. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

①收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
收到押金和保证金	23,449,622,682.08	102,159,200,185.57
收回受限的货币资金	3,056,999,185.42	2,935,730,080.63
单位往来款	2,707,197,517.29	1,773,211,580.43
收代建费	1,788,359,148.99	3,381,899,757.01
代收代付款项	834,225,293.03	802,610,212.22
利息收入	631,641,847.32	983,730,705.67
赔偿金、违约金收入	76,420,908.60	83,330,583.02
收到的政府补助	33,553,530.11	29,208,258.08
其他	883,632.24	1,482,478.46
合计	32,578,903,745.08	112,150,403,841.09

②支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
支付押金和保证金	23,418,026,294.92	102,615,362,538.29
支付各项费用及其他支出	4,525,670,610.76	3,971,199,071.12



项 目	2024 年度	2023 年度
支付受限的货币资金	3,034,022,157.62	3,056,999,185.42
单位往来款	2,781,357,923.58	3,860,801,388.75
付代建款	1,533,432,189.53	2,938,819,868.63
代收代付款项	540,558,869.48	841,164,080.09
其他	52,674,188.13	14,392,803.93
合计	35,885,742,234.02	117,298,738,936.23

(2) 与投资活动有关的现金

①收到的重要的投资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
赎回理财产品	3,915,360,000.00	1,806,000,000.00
收回外购金融资产	114,000,000.00	3,000,000.00
收回非并表公司投资款	10,945,035.42	18,087,303.57
合计	4,040,305,035.42	1,827,087,303.57

②支付的重要的投资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
购买理财产品	3,915,360,000.00	1,806,934,000.00
支付非并表公司投资款	517,454,074.60	3,078,497,094.11
合计	4,432,814,074.60	4,885,431,094.11

③收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
收回关联单位资金拆出款	7,506,528,829.14	19,488,059,564.16
取得子公司支付的现金净额（负数）	241,800,000.00	249,425,255.75
收回非关联单位资金拆出款	15,769,258.35	2,221,924,765.61
合计	7,764,098,087.49	21,959,409,585.52

④支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
支付关联单位资金拆出款	2,191,258,286.34	11,667,655,964.74
处置子公司收到的现金净额（负数）	1,765,498.45	91,851,052.53
支付非关联单位资金拆出款	34,344.66	2,651,509,647.39
合计	2,193,058,129.45	14,411,016,664.66

(3) 与筹资活动有关的现金



①收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
收到非关联单位资金拆入款	9,744,035,007.67	22,386,619,949.91
收到关联单位资金拆入款	1,049,500,000.00	1,752,016,682.73
资产支持票据融资款	—	779,000,000.00
票据贴现	—	277,227.22
合计	10,793,535,007.67	24,917,913,859.86

②支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2024 年度	2023 年度
偿还非关联单位资金拆入款	17,470,208,823.50	33,711,321,425.52
偿还永续债	5,070,000,000.00	1,300,000,000.00
归还中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	3,500,000,000.00	—
偿还关联单位资金拆入款	1,484,593,500.00	1,710,833,500.00
归还华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划	1,095,000,000.00	—
归还资产支持票据融资款	779,000,000.00	—
支付租赁负债的本金和利息	92,904,865.09	105,347,657.78
购买少数股东股权款	62,361,061.14	174,393,756.44
归还平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划	17,200,000.00	—
融资手续费等	15,454,236.51	46,175,372.00
合计	29,586,722,486.24	37,048,071,711.74

63. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2024 年度	2023 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	7,111,275,088.94	7,044,502,690.28
加：资产减值准备	3,712,399,579.44	1,417,281,583.17
信用减值准备	-67,548,088.38	141,237,683.83
固定资产折旧	86,961,771.44	78,533,987.21
使用权资产折旧	111,797,163.10	115,580,125.88
无形资产摊销	52,510,195.46	51,336,758.21
长期待摊费用摊销	36,313,132.67	34,286,432.72
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）	-9,007,362.81	316,502.21



补充资料	2024 年度	2023 年度
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	270,630.57	468,503.86
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	854,544,828.23	49,857,955.49
财务费用（收益以“—”号填列）	725,378,892.78	534,595,795.56
投资损失（收益以“—”号填列）	-732,112,428.17	-248,720,673.13
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	1,166,696,617.11	1,706,634.70
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	155,081,860.32	-664,123,997.18
存货的减少（增加以“—”号填列）	30,647,429,092.15	-8,503,058,902.58
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	4,902,609,137.80	7,904,247,901.20
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-39,369,157,856.90	5,207,503,147.01
其他	639,387,256.34	582,577,376.58
经营活动产生的现金流量净额	10,024,829,510.09	13,748,129,505.02
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	—	—
一年内到期的可转换公司债券	—	—
新增使用权资产	—	—
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	56,631,450,822.21	52,879,356,038.15
减：现金的期初余额	52,879,356,038.15	50,830,781,655.93
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	3,752,094,784.06	2,048,574,382.22

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	812,700,000.00
其中：福州兆顺房地产开发有限公司	812,700,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,054,500,000.00
其中：福州兆顺房地产开发有限公司	1,054,500,000.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	—
取得子公司支付的现金净额	-241,800,000.00

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	642,796.14
其中：泉州利龙置业有限公司（含泉州利龙教育投资有限公司）	642,796.14



项 目	金 额
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,408,294.59
其中：泉州利龙置业有限公司（含泉州利龙教育投资有限公司）	2,408,294.59
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	—
处置子公司收到的现金净额	-1,765,498.45

(4) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
一、现金	56,631,450,822.21	52,879,356,038.15
其中：库存现金	—	—
可随时用于支付的银行存款	56,614,300,627.61	52,847,583,917.09
可随时用于支付的其他货币资金	17,150,194.60	31,772,121.06
二、现金等价物	—	—
其中：三个月内到期的债券投资	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	56,631,450,822.21	52,879,356,038.15

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日	理 由
工程监管户存款	2,807,609,234.24	2,896,768,393.20	监管受限
被冻结的银行存款	178,423,975.36	112,502,581.80	被冻结
工程监管保证金	19,959,670.64	4,037,447.22	保证金账户
复垦保证金	16,813,121.89	618,496.97	保证金账户
保函保证金	8,892,690.26	15,529,289.19	保证金账户
公积金保证金	2,323,465.23	26,058,062.62	保证金账户
银行按揭贷款保证金存款	—	1,484,914.42	保证金账户
合 计	3,034,022,157.62	3,056,999,185.42	

(6) 供应商融资安排

属于供应商融资安排的金融负债在资产负债表中的列报项目和账面金额

列报项目	2024 年 12 月 31 日	2024 年 1 月 1 日
其他流动负债-资产支持计划融资款	—	806,979,043.24

64. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目：



项 目	2024 年 12 月 31 日 外币余额	折算汇率	2024 年 12 月 31 日 折算人民币余额
货币资金			
其中：港币	283,229,236.25	0.92604	262,281,601.94
美元	510,954.86	7.18840	3,672,947.92
其他应收款			
其中：港币	5,448,693.66	0.92604	5,045,708.28
美元	701,820.48	7.18840	5,044,966.34
应付账款			
其中：港币	146.52	0.92604	135.68
其他应付款			
其中：港币	1,181,942,371.16	0.92604	1,094,525,913.38
应付职工薪酬			
其中：港币	3,000.00	0.92604	2,778.12

(2) 境外经营实体说明

公司名称	主要经营地	记账本位币
Global Touch Holdings Limited	香港	港币
New Merit Holdings Limited	香港	港币
宝石置业有限公司	香港	港币
利百（荷兰）有限公司	香港	港币
利百控股有限公司	香港	港币
建发国际投资集团有限公司	香港	港币
益悦(香港)有限公司	香港	港币
利驰(香港)有限公司	香港	港币
利杰(香港)有限公司	香港	港币
建发物业管理集团有限公司	香港	港币
Lee Jie International Limited	香港	港币
益鸿国际有限公司	香港	港币
益能国际有限公司	香港	港币
嘉昱（香港）有限公司	香港	港币
TSCF Lushan(HK) Holdings Co.,Limited	香港	人民币
建悦控股有限公司	香港	人民币

六、研发支出

1.按费用性质列示



项 目	2024 年度	2023 年度
职工薪酬	76,379,291.50	69,825,956.34
资产摊销及折旧	37,415,273.23	28,696,290.72
中介服务费	28,954,474.00	34,356,739.19
办公费	3,149,096.14	5,011,263.69
其他	3,314,584.80	3,911,800.77
合计	149,212,719.67	141,802,050.71
其中：费用化研发支出	149,212,719.67	141,802,050.71
资本化研发支出	—	—

七、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润	购买日至期末被购买方的现金流量
福州兆顺房地产开发有限公司 (以下简称“福州兆顺”)	2024-1-3	812,700,000.00	60.00	购买	2024-1-3	控制权转移	—	-19,780,596.69	-849,798,892.94

说明：本公司下属子公司福州兆城房地产开发有限公司本期通过对福州兆顺不对等增资的方式取得福州兆顺的控制权。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	福州兆顺
—现金	812,700,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—
合并成本合计	812,700,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	812,700,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	—

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	福州兆顺	
	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,814,100,000.00	1,814,100,000.00
非流动资产	—	—
流动负债	459,600,000.00	460,157,021.62



项 目	福州兆顺	
	购买日公允价值	购买日账面价值
非流动负债	—	—
净资产	1,354,500,000.00	1,353,942,978.38
减：少数股东权益	541,800,000.00	541,510,348.76
取得的净资产	812,700,000.00	812,432,629.62

2. 同一控制下企业合并

本公司本期未发生同一控制下企业合并。

3. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例 (%)	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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
泉州利龙置业有限公司（含泉州利龙教育投资有限公司）	642,796.14	55.00	股权转让	2024 年 12 月 18 日	股权转让协议履行完毕	990,522.26

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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或留存收益的金额
泉州利龙置业有限公司（含泉州利龙教育投资有限公司）	—	—	—	—	—	—

4. 其他原因的合并范围变动

(1) 本年度新设成立纳入合并范围的子公司共 22 家：

名 称	取得方式	纳入合并范围原因
厦门添樾房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩广悦商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
武汉兆恒房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆源房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆呈房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆融晨房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制



名 称	取得方式	纳入合并范围原因
福州悦榕商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州启欣置业有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆乾房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
龙岩兆汇房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
杭州兆东房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆垚盈房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
武汉兆弘房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门建莲安平城市服务运营有限公司	投资设立	能够实施控制
长沙兆盈房地产有限公司	投资设立	能够实施控制
温州怡发物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门港悦投资有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆合盈房地产开发有限公司	投资设立	能够实施控制
漳州怡龙物业管理有限公司	投资设立	能够实施控制
厦门兆和房屋拆迁服务有限公司	投资设立	能够实施控制
上海兆悦公寓管理有限公司	投资设立	能够实施控制
江阴悦城商业管理有限公司	投资设立	能够实施控制

(2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司共 29 家：

名 称	不再纳入合并范围原因
南通奢梵装饰工程有限公司	注销
宁德兆驰房地产有限公司	注销
宁德兆瑞房地产有限公司	注销
连江兆裕房地产开发有限公司	注销
上海兆朗企业管理有限公司	注销
福州兆金房地产开发有限公司	注销
郑州银悦置业有限公司	注销
杭州兆申房地产开发有限公司	注销
福州兆禧珑房地产开发有限公司	注销
福州兆煜珑房地产开发有限公司	注销
福州兆裕翔房地产开发有限公司	注销
福州兆元盛房地产开发有限公司	注销
上海兆开企业管理有限公司	注销
合肥建美房地产开发有限公司	注销
厦门新合家物业管理有限公司	注销



名 称	不再纳入合并范围原因
福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司	注销
建发房地产集团南宁有限公司	注销
建发置业（香港）集团有限公司	注销
厦门建呈房地产开发有限公司	注销
泉州兆安置业有限公司	注销
广州市泓宇房地产开发有限公司	注销
兆益发展有限公司	注销
泉州兆华置业有限公司	注销
厦门利承企业管理有限公司	注销
上海兆祥商业经营管理有限公司	注销
泉州兆博置业有限公司	注销
成都建发置业有限公司	注销
厦门兆鹭房地产开发有限公司	注销
广州市裕发房地产开发有限公司	注销

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

A 主要城市公司

子公司名称	注册资本 (万元)	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
宁德兆裕房地产有限公司	1,000.00	宁德	宁德	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门兆灏隆房地产开发有限公司	40,000.00	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门兆宇盛房地产开发有限公司	6,000.00	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门兆汇盈房地产开发有限公司	5,000.00	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
江阴建瓴房地产开发有限公司	170,000.00	江阴	江阴	房地产业	—	100.00	投资设立
宁波兆汇房地产有限公司	230,000.00	宁波	宁波	房地产业	—	100.00	非同一控制下企业合并
绍兴兆盛房地产有限公司	170,000.00	绍兴	绍兴	房地产业	—	100.00	非同一控制下企业合并
杭州兆顺房地产有限公司	1,000.00	杭州	杭州	房地产业	—	100.00	投资设立
北京兆悦房地产开发有限公司	1,000.00	北京	北京	房地产业	—	100.00	投资设立
徐州兆祥房地产开发有限公司	25,000.00	徐州	徐州	房地产业	—	100.00	投资设立



子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
厦门兆和源房地产开发有限公司	390,000.00	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门兆百俐房地产开发有限公司	280,000.00	厦门	厦门	房地产业	—	85.00	非同一控制下企业合并
莆田兆宇置业有限公司	142,000.00	莆田	莆田	房地产业	—	51.00	投资设立
成都兆和璟房地产开发有限公司	5,000.00	成都	成都	房地产业	—	100.00	投资设立
上海兆乾房地产开发有限公司	5,000.00	上海	上海	房地产业	—	100.00	投资设立
成都兆蓉禧房地产开发有限公司	5,000.00	成都	成都	房地产业	—	100.00	投资设立
泉州兆熙置业有限公司	5,000.00	泉州	泉州	房地产业	—	100.00	投资设立
长沙兆欣房地产有限公司	5,000.00	长沙	长沙	房地产业	—	100.00	投资设立
长沙兆辰房地产有限公司	5,000.00	长沙	长沙	房地产业	—	100.00	投资设立
厦门添鹭房地产开发有限公司	5,000.00	厦门	厦门	房地产业	—	100.00	投资设立
漳州兆赫房地产开发有限公司	100,000.00	漳州	漳州	房地产业	—	70.00	投资设立
福州兆鑫房地产开发有限公司	5,000.00	福州	福州	房地产业	—	100.00	投资设立
北京兆昌房地产开发有限公司	280,000.00	北京	北京	房地产业	—	100.00	投资设立
宁波兆信房地产有限公司	300,303.84	宁波	宁波	房地产业	—	100.00	投资设立
杭州兆越房地产有限公司	380,000.00	杭州	杭州	房地产业	—	100.00	投资设立
上海兆琰房地产开发有限公司	5,000.00	上海	上海	房地产业	—	100.00	投资设立
上海古锋房地产开发有限公司	265,790.00	上海	上海	房地产业	—	51.00	投资设立
江西恒融晨房地产开发有限公司	100,000.00	南昌	南昌	房地产业	—	80.00	非同一控制下企业合并
江西兆玺房地产开发有限公司	150,000.00	南昌	南昌	房地产业	—	70.00	非同一控制下企业合并
北京兆新房地产开发有限公司	340,000.00	北京	北京	房地产业	—	100.00	投资设立
泉州兆翔置业有限公司	150,000.00	泉州	泉州	房地产业	—	70.00	投资设立

B 主要物业管理公司

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
汇嘉(厦门)物业管理有限公司	500.00	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
怡家园(厦门)物业管理有限公司	5,000.00	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
建发物业服务集团有限公司	5,000.00	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
厦门建发公建物业管理有限公司	5,000.00	厦门	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立



C 其他主要经营子公司

子公司名称	注册资本 (万元)	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
厦门市禾山建设发展有限公司	35,000.00	厦门	厦门	房地产业	15.71	84.29	投资设立
厦门益悦置业有限公司	200,000.00	厦门	厦门	房地产业、投资	—	100.00	投资设立

说明 1：本期本公司合并范围内子公司共有 597 家。

说明 2：持有子公司半数以下表决权但仍控制子公司的说明：

本公司持有子公司半数以下表决权但仍控制子公司 24 家，本公司持有的被投资单位的股权比例虽未超过 50.00%，但由于本公司拥有对上述公司的权利，通过参与其相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对其权利影响其回报金额，能够实施控制，故将其纳入合并范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
建发国际投资集团有限公司	39.1332%	3,068,057,627.86	652,259,119.30	74,838,061,775.77

说明：少数股东持股比例仅指本公司合并报表层面的少数股东，其他少数股东项目包含了本公司合并报表层面的少数股东、子公司合并报表层面的少数股东及计入权益工具的永续债持有者。

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易对所有者权益的影响金额详见附注五、41。

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 合营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
厦门兆尚城市建设投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	50.00	权益法
厦门兆祥城市建设投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	50.00	权益法

(2) 联营企业



联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
莆田和汇兴装修工程有限公司	莆田	莆田	装修装饰	—	40.00	权益法
成都润兆欣(含成都兆悦欣)	成都	成都	房地产业	—	49.00	权益法
莆田兆隽置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	—	40.00	权益法
泉州兆京(含泉州兆铭)	泉州	泉州	房地产业	—	49.00	权益法
九江利阳(含九江兆弘)	九江	九江	房地产业	—	49.00	权益法
厦门兆特(含厦门兆旻隆)	厦门	厦门	房地产业	—	49.50	权益法
温州兆发恒(含厦门兆隆盛、温州兆瓯)	温州	温州	房地产业	—	33.00	权益法
温州兆顺(含厦门兆恒盛、温州兆盛)	温州	温州	房地产业	—	33.00	权益法
台州兆裕恒(含台州兆裕)	台州	台州	房地产业	—	47.83	权益法
义乌兆华(含杭州兆泽、义乌兆盈)	义乌	义乌	房地产业	—	33.00	权益法
杭州铎裕(含杭州兆裕)	杭州	杭州	房地产业	—	47.36	权益法
莆田中利建筑装修工程有限公司	莆田	莆田	建筑装饰、装修和其他建筑业	—	49.00	权益法
杭州锦祥房地产有限公司	杭州	杭州	房地产业	—	49.00	权益法
杭州星汀(含杭州星潼)	杭州	杭州	房地产业	—	17.00	权益法
苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	—	33.30	权益法
盐城兆瑞房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产业	—	49.00	权益法
南京德建置业有限公司	南京	南京	房地产业	—	49.00	权益法
苏州合赢房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	—	40.00	权益法
南昌悦佰(含南昌嘉悦)	南昌	南昌	房地产业	—	49.00	权益法
莆田中玺投资有限公司	莆田	莆田	投资与资产管理	—	49.00	权益法
厦门润岳房地产开发有限公司	厦门	厦门	商务服务业	—	49.00	权益法
长沙展图房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	—	30.00	权益法
武汉兆悦城房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	—	49.00	权益法
厦门益武地(含厦门兆玥珑)	厦门	厦门	房地产	—	49.00	权益法
武夷山嘉恒房地产有限公司	南平	南平	房地产业	—	50.00	权益法
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	—	40.00	权益法
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产业	—	50.00	权益法
长沙芙茂置业有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
无锡嘉合置业有限公司	无锡	无锡	房地产业	—	49.00	权益法
中交(长沙)置业有限公司	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法



联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙楚茂 (含长沙源茂)	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
长沙兆泽房地产有限公司	长沙	厦门	房地产业	—	49.00	权益法
上海铎铷 (含上海华淞铭宏)	上海	上海	房地产业	—	49.00	权益法
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	—	33.00	权益法
J-Bridge Investment Co., Ltd.	British Virgin Islands	British Virgin Islands	Investment holding	—	50.00	权益法
南京兆凯房地产开发有限公司	南京	南京	房地产业	—	49.00	权益法
南京品悦汇装修工程有限公司	南京	南京	建筑装饰、装修和其他建筑业	—	49.00	权益法
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	—	49.00	权益法
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产业	—	33.00	权益法
厦门悦兆 (含厦门兆析)	厦门	厦门	房地产业	—	49.00	权益法
厦门益润 (含莆田兆启、厦门兆绮盛)	厦门	厦门	房地产业	—	49.00	权益法
无锡兆融 (含无锡兆惠)	无锡	无锡	房地产业	—	33.00	权益法
无锡建源 (含无锡润民)	无锡	无锡	房地产业	—	42.00	权益法
南京灏盛置业有限公司	南京	南京	房地产业	—	40.00	权益法
福州新投怡家园物业管理有限公司	福州	福州	物业管理	—	49.00	权益法
张家港市和玺物业服务有限公司	张家港	张家港	物业管理	—	49.00	权益法
桐庐兆银建设发展有限公司	杭州	杭州	房地产业	—	20.00	权益法
杭州绿城凤起 (含杭州绿城月映阁)	杭州	杭州	房地产业	30.00	—	权益法
福建厦门高铁综合开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	30.00	—	权益法
南京荟宏置业有限公司	南京	南京	房地产业	49.00	—	权益法
厦门利盛中泰 (含漳州滨北)	漳州	厦门	房地产业	—	25.00	权益法
上海浦锋房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	49.00	权益法
上海浦骁房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	49.00	权益法
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平	南平	房地产业	—	45.00	权益法
上海众承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	37.50	权益法
杭州致烁 (含杭州绿城申润)	杭州	杭州	房地产业	—	26.00	权益法
连江融建房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	—	65.00 说明 1	权益法
北京兆兴建城 (含北京兆城)	北京	北京	房地产业	—	47.37	权益法
南平市汇禾物业管理有限公司	南平	南平	物业管理	—	49.00	权益法
宁德乾行房地产开发有限公司	宁德	宁德	房地产业	—	51.00 说明 2	权益法
上海盛兆荟房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	—	49.00	权益法



联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	49.00	权益法
徐州天晟和置业有限公司	徐州	徐州	房地产业	—	49.00	权益法
福州中瀚置业有限公司	福州	福州	房地产业	—	33.00	权益法
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	—	49.00	权益法
合肥建润房地产开发有限公司 （含合肥兆盛）	合肥	合肥	房地产业	—	49.00	权益法
成都润和玥房地产开发有限公司 （含成都兆和玥）	成都	成都	房地产业	—	33.00	权益法
莆田联兆润置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	—	45.00	权益法
上海锦兆利置业有限公司	上海	上海	房地产业	—	49.00	权益法
厦门谐醴置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	—	33.00	权益法

说明 1： 连江融建房地产开发有限公司（以下简称“连江融建公司”）章程规定：（1）连江融建公司股东会决议必须由全体股东一致表决通过；（2）连江融建公司董事会成员 5 人，其中由融侨集团股份有限公司委派 3 人，本公司委派 2 人。董事会决议的表决实行一人一票，董事会会议决议事项须由全体董事过半数同意方可通过并作出决议。本公司对连江融建公司具有重大影响。

说明 2： 根据合作协议约定：（1）宁德乾行房地产开发有限公司（以下简称“宁德乾行公司”）股东会按照权益比例行使表决权，股东会会议作出前述任何事项的决议，必须经代表表决权 100%的股东通过；（2）宁德乾行公司董事会由 3 人组成，其中宁德市交投置业房地产开发有限公司委派 1 人，本公司委派 2 人。董事会决议的表决实行一人一票，各项事项须由全体董事一致同意方可通过并作出决议。本公司对宁德乾行公司具有重大影响。

（3）重要联营企业的主要财务信息

项 目	2024 年 12 月 31 日/2024 年度	2023 年 12 月 31 日/2023 年度
	杭州铂裕	杭州铂裕
流动资产	4,860,852,571.44	10,595,469,308.59
非流动资产	528,581.53	169,874,622.18
资产合计	4,861,381,152.97	10,765,343,930.77
流动负债	65,281,672.71	6,546,991,942.30
非流动负债	3,106,989.60	76,348,740.75



项 目	2024 年 12 月 31 日/ 2024 年度	2023 年 12 月 31 日/ 2023 年度
	杭州铎裕	杭州铎裕
负债合计	68,388,662.31	6,623,340,683.05
少数股东权益	1,150,376,061.04	994,162,590.42
归属于母公司股东权益	3,642,616,429.62	3,147,840,657.30
按持股比例计算的净资产份额	2,875,492,201.12	2,484,952,924.73
调整事项		
——商誉	—	—
——内部交易未实现利润	—	-13,688,248.92
——其他	—	—
对联营企业权益投资的账面价值	2,875,492,201.12	2,471,264,675.81
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	—	—
营业收入	5,955,611,908.67	—
净利润	712,574,899.96	17,278,725.23
终止经营的净利润	—	—
其他综合收益	—	—
综合收益总额	712,574,899.96	17,278,725.23
本期收到的来自联营企业的股利	—	—

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2024 年 12 月 31 日/ 2024 年度
合营企业：	
投资账面价值合计	7,638,126.64
下列各项按持股比例计算的合计数	
——净利润	5,638,126.64
——其他综合收益	—
——综合收益总额	5,638,126.64
联营企业：	
投资账面价值合计	20,648,831,116.91
下列各项按持股比例计算的合计数	
——净利润	223,754,787.08
——其他综合收益	436,223.43
——综合收益总额	224,191,010.51

(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	2023 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）	2024 年 12 月 31 日累积未确认的损失
南平市汇禾物业管理有限公司	1,443,746.99	-18,553.52	1,425,193.47
厦门悦兆投资有限公司	9,895,735.12	-9,895,735.12	—

说明：本期未确认的损失（或本年分享的净利润）中，本期未确认的损失以正数列示，本期分享的净利润以负数列示。

九、政府补助

1. 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2024 年度	2023 年度	与资产/收益相关
其他收益	27,844,086.20	23,464,787.36	与收益相关

十、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（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
厦门建发股份有限公司	厦门	供应链运营	294,709.5201	64.654	64.654

①本公司的母公司情况的说明：厦门建发股份有限公司，由厦门建发集团有限公司独家发起设立，1998 年在上海证券交易所上市，是一家以供应链运营和房地产开发为主业的现代服务型企业。

②本公司最终控制方：厦门建发集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、在其他主体中的权益

3. 本公司合营和联营企业情况

本公司的合营或联营企业详见附注八、在其他主体中的权益

4. 本公司的其他关联方情况



其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
上海联泓房地产开发有限公司	同一最终控制方
莆田联兆润置业有限公司	同一最终控制方
莆田联欣泰置业有限公司	同一最终控制方
深圳联粤房地产开发有限公司	同一最终控制方
广州建信小额贷款有限公司	同一最终控制方
厦门建发物资有限公司	同一最终控制方
厦门集金供应链有限公司	同一最终控制方
厦门建发城服工程管理有限公司	同一最终控制方
天津建发物资有限公司	同一最终控制方
厦门联晖智慧建筑科技有限公司	同一最终控制方

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关 联 方	关联交易内容	2024 年度发生额 (万元)	2023 年度发生额 (万元)
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	材料采购	32,676.22	32,303.44
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	工程服务	15,889.95	16,638.96
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	咨询服务	13,100.17	5,744.43
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	零星采购	3,310.91	266.88
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	项目管理费	1,159.82	—
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业服务	639.20	—

出售商品、提供劳务情况

关 联 方	关联交易内容	2024 年度发生额 (万元)	2023 年度发生额 (万元)
厦门兆析房地产开发有限公司	建筑施工服务	9,516.52	7,394.21
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	4,356.34	5,452.68
义乌兆盈房地产有限公司	物业及租赁管理	1,274.87	558.86
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	物业及租赁管理	597.17	1,418.45
上海盛兆荟房地产开发有限公司	物业及租赁管理	582.60	127.09
厦门宏佑房地产开发有限公司	项目管理费	3,088.75	992.71
上海盛兆荟房地产开发有限公司	项目管理费	880.82	212.18
义乌兆华企业管理有限公司	项目管理费	703.87	69.18



关 联 方	关联交易内容	2024 年度发生额 (万元)	2023 年度发生额 (万元)
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	综合管养服务	1,181.94	1,298.48

(2) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	2024 年度发生额（万元）				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	—	—	4,363.46	266.21	3,370.25

(续上表)

出租方名称	租赁资产种类	2023 年度发生额（万元）				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	房屋建筑物	15.48	—	4,563.95	346.40	5,919.83

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

担 保 方	被担保方	与本公司关系	担保金额 (万元)	担保是否已经履行完毕
建发房地产集团有限公司	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	联营企业	74,173.64	否
建发房地产集团有限公司	温州兆瓯房地产有限公司	联营企业	55,231.11	否
建发房地产集团有限公司	义乌兆盈房地产有限公司	联营企业	35,290.16	否
建发房地产集团有限公司	南昌嘉悦房地产开发有限公司	联营企业	25,883.76	否
建发房地产集团有限公司	莆田中玺投资有限公司	联营企业	20,041.00	否
建发房地产集团有限公司	南京瀚盛置业有限公司	联营企业	18,400.00	否
建发房地产集团有限公司	盐城兆瑞房地产开发有限公司	联营企业	13,950.30	否
建发房地产集团有限公司	莆田联兆润置业有限公司	联营企业	11,871.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门润岳房地产开发有限公司	联营企业	8,454.82	否
建发房地产集团有限公司	合肥兆胜房地产开发有限公司	联营企业	6,391.17	否



担 保 方	被担保方	与本公司关系	担保金额 (万元)	担保是否已 履行完毕
建发房地产集团有限公司	北京兆城房地产开发有限公司	联营企业	6,006.63	否
建发房地产集团有限公司	厦门宏佑房地产开发有限公司	联营企业	3,920.00	否
建发房地产集团有限公司	福州中瀚置业有限公司	联营企业	3,104.97	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆析房地产开发有限公司	联营企业	2,719.50	否
建发房地产集团有限公司	宁德乾行房地产开发有限公司	联营企业	2,700.00	否

本公司作为被担保方

担 保 方	被担保方	担保金额 (万元)	担保是否已 履行完毕
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	1,475,500.00	否
厦门建发集团有限公司	厦门市禾山建设发展有限公司	25,000.00	否
厦门建发股份有限公司	厦门市禾山建设发展有限公司	10,000.00	否

说明：上述担保金额不包含期末已计提未支付的利息。

(4) 关联方资金拆借

①关联资金拆入情况

关联方名称	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
厦门建发股份有限公司	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	3,875,000.00
长沙兆泽房地产有限公司	706,676,079.00	763,605,195.29	—
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	703,340,000.00	—	—
厦门宏佑房地产开发有限公司	613,480,000.00	—	—
合肥兆胜房地产开发有限公司	320,950,000.00	—	—
北京兆城房地产开发有限公司	280,048,880.00	—	—
成都兆和玥房地产开发有限公司	118,800,000.00	—	—
莆田中玺投资有限公司	73,500,000.00	—	—
温州兆盛房地产有限公司	60,720,000.00	—	—
苏州合赢房地产开发有限公司	36,000,000.00	—	—
厦门润岳房地产开发有限公司	34,300,000.00	—	5,755,152.07
义乌兆盈房地产有限公司	22,971,841.81	—	—
成都兆悦欣房地产开发有限公司	19,600,000.00	53,900,000.00	—
长沙源茂置业有限公司	19,600,000.00	—	—
南京德建置业有限公司	18,620,000.00	—	—
武汉兆悦城房地产开发有限公司	7,698,580.47	117,693.60	—
厦门兆祥城市建设投资有限公司	6,133,500.00	—	—



关联方名称	本期拆入金额	本期还款	本期支付利息
泉州兆铭置业有限公司	5,880,000.00	—	—
上海浦锋房地产开发有限公司	4,900,000.00	61,250,000.00	—
长沙展图房地产开发有限公司	2,940,000.00	—	—
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	—	46,550,000.00	—
宁德嘉行房地产开发有限公司	—	40,000,000.00	—
上海浦骁房地产开发有限公司	—	22,050,000.00	—
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	—	20,250,000.00	—
杭州兆裕房地产有限公司	—	14,885,456.00	—
南昌嘉悦房地产开发有限公司	—	14,700,000.00	12,374,521.25
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	—	11,880,000.00	—
武夷山嘉恒房地产有限公司	—	11,500,000.00	—
长沙芙茂置业有限公司	—	7,734,538.95	—
上海联泓房地产开发有限公司	—	—	6,013,897.90

②关联资金拆出情况

关联方名称	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
厦门诸醴置业有限公司	606,963,402.50	917,737,477.10	—
上海联泓房地产开发有限公司	275,000,000.00	—	—
温州兆瓯房地产有限公司	165,530,000.00	124,530,000.00	—
台州兆裕房地产有限公司	124,345,000.00	—	—
深圳联粤房地产开发有限公司	114,000,000.00	—	—
莆田联永欣置业有限公司	94,500,000.00	—	—
莆田联兆润置业有限公司	67,050,000.00	163,260,000.00	—
盐城兆瑞房地产开发有限公司	65,700,000.00	65,700,000.00	—
上海锦兆利置业有限公司	45,570,000.00	274,400,000.00	—
宁德乾行房地产开发有限公司	34,000,000.00	34,000,000.00	2,034,913.72
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	6,027,000.00	—	—
福州兆瑞房地产开发有限公司	6,000,000.00	50,000,000.00	—
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	1,650,000.00	—	—
莆田联欣泰置业有限公司	1,093,500.00	49,500,000.00	—
上海盛兆荟房地产开发有限公司	—	1,838,872,000.00	—
徐州天晟和置业有限公司	—	489,604,063.52	—
合肥兆胜房地产开发有限公司	—	256,746,875.45	19,387,823.17



关联方名称	本期拆出金额	本期收到还款	本期收到利息
成都兆和玥房地产开发有限公司	—	87,667,598.63	—
九江兆弘房地产有限公司	—	52,171,933.16	—
中交（长沙）置业有限公司	—	39,200,000.00	—
福州中瀚置业有限公司	—	29,700,000.00	—
苏州鑫城发房地产开发有限公司	—	19,980,000.00	—
杭州星汀商务咨询有限公司	—	6,800,000.00	—
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	—	—	39,172,052.40

6. 关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	桐庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	—	86,600,580.71	—
应收股利	长沙楚茂企业管理有限公司	—	—	9,800,000.00	—
应收股利	无锡建源房地产开发有限公司	15,837.55	—	7,597,591.35	—
其他应收款	厦门建发股份有限公司	2,000,000,000.00	—	2,000,000,000.00	—
其他应收款	上海联泓房地产开发有限公司	619,663,145.90	—	338,986,102.10	—
其他应收款	温州兆瓯房地产有限公司	449,642,183.37	449,642.18	404,572,625.41	404,572.63
其他应收款	南京灏盛置业有限公司	311,281,812.16	311,281.80	354,896,089.95	354,896.09
其他应收款	苏州合赢房地产开发有限公司	290,032,443.81	290,032.44	290,032,443.81	290,032.44
其他应收款	苏州恒至嘉房地产开发有限公司	234,294,539.53	234,294.54	228,267,539.53	228,267.54
其他应收款	苏州鑫城发房地产开发有限公司	194,426,490.04	194,426.49	308,964,300.03	308,964.30
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	185,535,734.40	185,535.73	185,614,600.01	185,614.60
其他应收款	无锡兆惠房地产开发有限公司	173,376,047.30	173,376.05	241,824,277.69	241,824.28
其他应收款	深圳联粤房地产开发有限公司	161,013,226.47	—	55,949,577.54	—
其他应收款	厦门谐醴置业有限公司	154,267,651.23	154,267.65	—	—



项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	南京德建置业有限公司	147,000,000.00	147,000.00	147,335,718.60	147,335.72
其他应收款	莆田联永欣置业有限公司	135,000,000.00	—	40,500,000.00	—
其他应收款	重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	131,494,576.11	131,494.59	199,329,718.92	199,329.72
其他应收款	台州兆裕房地产有限公司	127,615,432.92	127,615.43	4,000,000.00	4,000.00
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	113,567,502.31	113,567.50	212,591,124.73	212,591.12
其他应收款	中交（长沙）置业有限公司	107,800,000.00	107,800.00	147,199,518.86	147,199.52
其他应收款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	107,597,147.51	107,597.15	1,711,931,874.40	1,711,931.87
其他应收款	福州中瀚置业有限公司	88,271,062.05	88,271.06	117,833,062.05	117,833.06
其他应收款	南京兆凯房地产开发有限公司	85,901,451.00	85,901.45	82,314,231.00	82,314.23
其他应收款	上海锦兆利置业有限公司	80,717,431.69	80,717.43	—	—
其他应收款	盐城兆瑞房地产开发有限公司	78,595,020.00	78,595.02	78,595,020.00	78,595.02
其他应收款	福州兆瑞房地产开发有限公司	59,999,787.32	59,999.79	252,529,133.67	252,529.13
其他应收款	莆田联兆润置业有限公司	43,019,946.57	—	—	—
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	35,475,000.00	35,475.00	35,475,000.00	35,475.00
其他应收款	广州建信小额贷款有限公司	16,358,670.00	16,358.68	15,127,043.71	15,127.04
其他应收款	宁德乾行房地产开发有限公司	15,050,320.09	15,050.32	17,085,233.81	17,085.23
其他应收款	莆田中玺投资有限公司	14,376,182.64	14,376.18	31,044,949.43	31,044.95
其他应收款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
其他应收款	徐州天晟和置业有限公司	8,494,475.22	8,494.48	24,221,048.89	24,221.05
其他应收款	武夷山嘉恒房地产有限公司	8,382,609.38	8,382.61	—	—
其他应收款	九江兆弘房地产有限公司	6,076,071.49	6,076.07	60,868,324.22	60,868.32
其他应收款	杭州星汀商务咨询有限公司	5,916,780.30	5,916.78	12,716,780.30	12,716.78



项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日		2023 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
合同资产	厦门兆析房地产开发有限公司	29,355,071.85	564.47	20,904,252.40	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应付账款	厦门建发物资有限公司	34,508,631.47	82,079,238.86
应付账款	厦门集金供应链有限公司	26,602,771.56	20,154,746.59
应付账款	厦门建发城服工程管理有限公司	15,504,306.49	45,668,630.89
应付账款	广州建信小额贷款有限公司	13,403,769.24	337,644.04
应付账款	天津建发物资有限公司	12,612,952.11	27,472,791.30
应付账款	莆田联欣泰置业有限公司	7,905,966.98	—
应付账款	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	7,797,630.40	8,465,538.94
其他应付款	杭州兆裕房地产有限公司	2,103,903,941.46	2,103,771,042.40
其他应付款	厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1,810,045,944.30	1,021,871,536.21
其他应付款	上海浦锋房地产开发有限公司	1,655,318,000.00	1,711,668,000.00
其他应付款	长沙芙茂置业有限公司	942,719,041.34	950,453,580.29
其他应付款	莆田中玺投资有限公司	926,100,000.00	852,600,000.00
其他应付款	北京兆城房地产开发有限公司	748,613,090.15	1,647,243,163.67
其他应付款	上海华淞铭宏房地产开发有限公司	723,730,000.00	770,280,000.00
其他应付款	长沙兆泽房地产有限公司	706,678,802.57	809,480,000.00
其他应付款	苏州合赢房地产开发有限公司	688,000,000.00	652,000,000.00
其他应付款	厦门润岳房地产开发有限公司	683,563,552.97	621,250,507.87
其他应付款	南京德建置业有限公司	591,439,607.84	572,819,607.84
其他应付款	无锡嘉合置业有限公司	526,540,116.64	825,440,116.64
其他应付款	上海浦骁房地产开发有限公司	525,280,000.00	547,330,000.00
其他应付款	长沙展图房地产开发有限公司	523,516,308.70	520,576,308.70
其他应付款	徐州天晟和置业有限公司	471,116,057.50	—
其他应付款	成都兆悦欣房地产开发有限公司	470,298,495.12	488,400,966.67
其他应付款	合肥兆胜房地产开发有限公司	320,950,000.00	—
其他应付款	南京荟宏置业有限公司	286,509,094.59	286,509,094.59
其他应付款	南昌嘉悦房地产开发有限公司	285,519,712.94	300,963,176.05
其他应付款	长沙源茂置业有限公司	242,876,827.26	215,912,560.11
其他应付款	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	232,208,469.57	232,208,469.57
其他应付款	上海盛兆荟房地产开发有限公司	196,000,000.00	—



项目名称	关联方	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应付款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	186,450,000.00	186,450,000.00
其他应付款	温州兆盛房地产有限公司	166,953,794.84	106,233,794.84
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	156,002,271.31	156,002,271.31
其他应付款	莆田联兆润置业有限公司	118,710,000.00	—
其他应付款	成都兆和玥房地产开发有限公司	116,018,275.46	—
其他应付款	连江融建房地产开发有限公司	89,365,250.00	89,365,250.00
其他应付款	莆田兆隼置业有限公司	72,466,630.67	71,447,509.02
其他应付款	莆田中利建筑装修工程有限公司	63,700,000.00	63,700,000.00
其他应付款	宁德嘉行房地产开发有限公司	48,012,327.50	88,179,066.22
其他应付款	南京品悦汇装修工程有限公司	35,280,000.00	35,280,000.00
其他应付款	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	32,707,331.25	20,720,693.55
其他应付款	厦门利盛中泰房地产有限公司	32,581,097.48	32,581,097.48
其他应付款	泉州兆铭置业有限公司	30,380,000.00	98,000,000.00
其他应付款	北京兆兴建城房地产开发有限公司	22,262,960.00	—
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	16,056,070.54	16,056,070.54
其他应付款	厦门兆析房地产开发有限公司	15,641,657.53	12,580,017.53
其他应付款	义乌兆盈房地产有限公司	15,141,194.98	26,277,060.00
其他应付款	广州建信小额贷款有限公司	11,437,403.05	4,808,438.13
其他应付款	莆田和汇兴装修工程有限公司	8,000,000.00	8,000,000.00
其他应付款	厦门兆祥城市建设投资有限公司	6,133,500.00	—

十一、股份支付

1. 股份支付总体情况

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员	—	—	25,513,400.00	157,465,525.64	25,513,400.00	157,465,525.64	13,660,000.00	40,658,815.43

说明 1：建发国际向员工授予股票情况

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

2022 年 11 月 2 日，本公司之子公司建发国际向 670 名员工授予限制性股票 10,000.00



万股，授予价格为每股 7.01 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 12 月 29 日。

2023 年 11 月 7 日，本公司之子公司建发国际向 700 名员工授予限制性股票 4,987.00 万股，授予价格为每股 8.80 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 12 月 28 日。

说明 2：建发物业向员工授予股票情况

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

2022 年 12 月 15 日，本公司之子公司建发物业向 105 名员工授予限制性股票 705.00 万股，授予价格为每股 2.41 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 3 月 28 日。

2023 年 11 月 7 日，本公司之子公司建发物业向 391 名员工授予限制性股票 3,723.00 万股，授予价格为每股 1.87 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2023 年 12 月 28 日。

说明 3：建发合诚向员工授予股票情况

2020 年 11 月 19 日，本公司之子公司建发合诚召开第三届董事会第二十二次会议及第三届监事会第十九次会议，分别审议通过了《关于全资子公司实施员工股权激励方案暨关联交易的议案》，大连市政府本次员工股权激励方案授予的激励对象合计 61 人，其中大连市政府总经理徐辉先生及其他 60 名核心员工通过员工持股平台上海展煦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“上海展煦”）间接持有大连市政府的股权。本次员工股权激励方案将采用股权转让的方式实施，股权转让的定价以 2020 年 6 月 30



日为基准日大连市政府的股东全部权益价值 37,000 万元为基础，并经各方协商一致，激励对象将通过上海展煦以 2,720 万元的价格自公司受让大连市政府 13.60%的股权。本次股权激励的行权价格为每股人民币 10 元。

2. 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日公司股票收盘价减去授予价格。
授予日权益工具公允价值的重要参数	授予日股票收盘价、历史波动率、无风险收益率、股息率
可行权权益工具数量的确定依据	公司根据可行权员工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	未达到行权条件
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	801,884,711.27

3. 本期股份支付费用

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用
管理人员	639,387,256.34

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 资本承诺

项目地块	项目总价 (亿元)	2024 年末未 支付余额 (亿元)	备注
成都·青羊区 OY08(070102):2024-057 地块	5.13	4.21	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 OY09(070102/0901):2024-058 地块	5.24	4.30	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY10(070102):2024-059 地块	11.35	9.33	预计于 2025 年支付
成都·青羊区 QY07(070102):2024-056 号地块	12.41	10.20	预计于 2025 年支付

(2) 前期承诺履行情况—购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2023 年末未 付余款 (亿元)	截止 2024 年 12 月 31 日履行情况
厦门·集美区侨英片区储备 2 号地块	11.6	5.8	已支付完毕
厦门·集美区侨英片区储备 4 号地块	12.5	6.25	已支付完毕
龙岩·新罗区 2023 -13 地块	3.12	1.56	已支付完毕
上海·金山区金山新城 JSC1-0401 单元 1-03B-01 地块	22.81	11.41	已支付完毕



项目地块	项目总价 (亿元)	2023 年末未 付余款 (亿元)	截止 2024 年 12 月 31 日履行情况
张家港·沙洲湖西长兴中路南地块	8.59	4.29	已支付完毕
杭州·钱塘湾总部地块	61.69	30.84	已支付完毕
福州·台江区 2023-43 号地块	12.8	6.4	已支付完毕

(3) 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2. 或有事项

(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

①截至 2024 年 12 月 31 日，本公司对关联方提供的担保详见附注十、5（3）。

②截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为合并范围内的子公司提供担保限额 700 亿元，期末实际担保金额 356.82 亿元。

③截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司及下属子公司按房地产经营惯例，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司承担上述阶段性担保金额为人民币 441.65 亿元。

(2) 开出保函、信用证

截至 2024 年 12 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 784,322.39 万元，其中银行 481,386.60 万元，担保公司 302,935.79 万元。

(3) 除上述事项外，截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重大或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1. 利润分配情况

根据本公司 2025 年 3 月 27 日建发房产股决[2025]3 号股东会决议，审议通过以下



利润分配方案：对厦门建发集团有限公司分配 452,428,800.00 元，分配比例 35.346%，对厦门建发股份有限公司分配 827,571,200.00 元，分配比例 64.654%。

2. 发行债券、中期票据和超短期融资券

本公司发行“建发房地产集团有限公司 2025 年度第一期中期票据（品种一）”，发行额为 12 亿元，发行日为 2025 年 1 月 14 日，到期日为 2031 年 1 月 15 日；

本公司发行“建发房地产集团有限公司 2025 年度第一期中期票据（品种二）”，发行额为 2 亿元，发行日为 2025 年 1 月 14 日，到期日为 2033 年 1 月 15 日；

本公司发行“建发房地产集团有限公司 2025 年度第二期中期票据”，发行额为 7 亿元，发行日为 2025 年 2 月 19 日，到期日为 2031 年 2 月 20 日；

截至 2025 年 4 月 11 日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

1. 应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	—	—
1 至 2 年	78,097,605.52	115,012.00
2 至 3 年	—	—
3 至 4 年	—	—
4 至 5 年	25,031,348.04	—
5 年以上	38,328,765.82	—
小计	141,457,719.38	115,012.00
减：坏账准备	66,163,604.80	11,501.20
合计	75,294,114.58	103,510.80

说明：账龄 1 至 2 年、4 至 5 年、5 年以上的应收账款期末余额较期初余额增加，系合同资产转为应收账款账龄连续计算所致。



(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2024 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	141,457,719.38	100.00	66,163,604.80	46.77	75,294,114.58
组合 4 应收其他客户款项	141,457,719.38	100.00	66,163,604.80	46.77	75,294,114.58
合计	141,457,719.38	100.00	66,163,604.80	46.77	75,294,114.58

(续上表)

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	115,012.00	100.00	11,501.20	10.00	103,510.80
组合 4 应收其他客户款项	115,012.00	100.00	11,501.20	10.00	103,510.80
合计	115,012.00	100.00	11,501.20	10.00	103,510.80

坏账准备计提的具体说明：

于 2024 年 12 月 31 日，按组合 4 应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	—	—	—	—	—	—
1-2 年	78,097,605.52	7,809,760.55	10.00	115,012.00	11,501.20	10.00
2-3 年	—	—	—	—	—	—
3-4 年	—	—	—	—	—	—
4-5 年	25,031,348.04	20,025,078.44	80.00	—	—	—
5 年以上	38,328,765.82	38,328,765.81	100.00	—	—	—
合计	141,457,719.38	66,163,604.80	46.77	115,012.00	11,501.20	10.00

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、11。

(3) 坏账准备的变动情况



类 别	2023 年 12 月 31 日	本期变动金额				2024 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	11,501.20	-31,749,633.40	—	—	97,901,737.00	66,163,604.80
合计	11,501.20	-31,749,633.40	—	—	97,901,737.00	66,163,604.80

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
其他应收款	66,136,464,996.97	65,979,719,884.00

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
1 年以内	63,447,823,401.97	51,994,088,134.65
1 至 2 年	314,093,288.21	4,997,852,660.42
2 至 3 年	2,013,639,876.37	1,864,168,984.46
3 至 4 年	17,513,314.40	1,157,056,238.92
4 至 5 年	27,570,934.38	1,221,517,706.67
5 年以上	485,859,333.01	4,885,258,279.75
小计	66,306,500,148.34	66,119,942,004.87
减：坏账准备	170,035,151.37	140,222,120.87
合计	66,136,464,996.97	65,979,719,884.00

②按款项性质分类情况

款项性质	2024 年 12 月 31 日	2023 年 12 月 31 日
应收建发股份合并范围内关联方款项	65,275,248,596.71	60,877,701,299.99
关联方及合作方经营往来款项	858,420,633.87	5,074,827,339.89
员工暂借款、押金和保证金	839,631.05	712,920.05
其他款项	171,991,286.71	166,700,444.94
小计	66,306,500,148.34	66,119,942,004.87
减：坏账准备	170,035,151.37	140,222,120.87
合计	66,136,464,996.97	65,979,719,884.00

③坏账准备的变动情况



坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2023 年 12 月 31 日余额	3,837,249.07	136,384,871.80	—	140,222,120.87
2023 年 12 月 31 日余额在本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	—	—	—	—
--转入第三阶段	—	-136,384,871.80	136,384,871.80	—
--转回第二阶段	—	—	—	—
--转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	-2,204,486.64	—	32,017,517.14	29,813,030.50
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2024 年 12 月 31 日余额	1,632,762.43	—	168,402,388.94	170,035,151.37

本期坏账准备计提金额的依据:

按组合计提坏账准备的确认标准及说明见附注三、11。

① 本期实际核销的其他应收款情况

本期无核销的其他应收款。

3. 长期股权投资

(1) 长期股权投资情况

项 目	2024 年 12 月 31 日			2023 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	18,647,582,600.64	19,900,000.00	18,627,682,600.64	18,697,380,600.64	19,900,000.00	18,677,480,600.64
对联营企业投资	425,614,894.40	—	425,614,894.40	398,892,402.57	—	398,892,402.57
合计	19,073,197,495.04	19,900,000.00	19,053,297,495.04	19,096,273,003.21	19,900,000.00	19,076,373,003.21



(2) 对子公司投资

被投资单位	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2024 年 12 月 31 日减值准备余额
厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）	2,000,000.00	—	1,998,000.00	2,000.00	—	—
利盈股权投资基金管理（厦门）有限公司	8,000,000.00	—	—	8,000,000.00	—	—
云霄兆福房地产有限公司	75,000.00	—	—	75,000.00	—	—
建阳嘉盛房地产有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
建阳兆阳房地产有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
成都华翔龙房地产开发有限公司	2,715,327,220.00	—	—	2,715,327,220.00	—	—
永安兆顺房地产有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
厦门兆鹭房地产开发有限公司	5,000,000.00	—	—	5,000,000.00	—	—
厦门益悦置业有限公司	12,000,000,000.00	—	—	12,000,000,000.00	—	—
福建心家泊房地产开发有限公司	341,700,000.00	—	—	341,700,000.00	—	—
南京嘉珑房地产投资有限公司	6,000,000.00	—	—	6,000,000.00	—	—
建发房地产集团（深圳）有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
建发房地产集团杭州置业有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
厦门言投投资合伙企业（有限合伙）	19,900,000.00	—	—	19,900,000.00	—	19,900,000.00
建发房地产集团南宁有限公司	47,500,000.00	—	47,500,000.00	—	—	—
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
厦门利璟管理咨询有限公司	2,010,000,000.00	—	—	2,010,000,000.00	—	—
福州兆兴房地产开发有限公司	30,600,000.00	—	—	30,600,000.00	—	—
厦门品传置业顾问有限公司	950,000.00	—	—	950,000.00	—	—



被投资单位	2023 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2024 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2024 年 12 月 31 日减值准备余额
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
福建兆翔房地产有限公司	337,670,452.05	—	—	337,670,452.05	—	—
龙岩利泓房地产开发有限公司	75,649,487.94	—	—	75,649,487.94	—	—
兆益发展有限公司（香港）	38,157.10	—	38,157.10	—	—	—
汇丰置业（石狮）有限公司	4,750,000.00	—	—	4,750,000.00	—	—
泉州利龙置业有限公司	300,000.00	—	300,000.00	—	—	—
建发房地产集团上海有限公司	57,000,000.00	—	—	57,000,000.00	—	—
上海兆瑞投资发展有限公司	116,820,000.00	—	—	116,820,000.00	—	—
厦门兆裕房地产开发有限公司	155,000,000.00	—	—	155,000,000.00	—	—
建发房地产集团成都有限公司	95,000,000.00	—	—	95,000,000.00	—	—
成都建发置业有限公司	29,615,433.55	—	—	29,615,433.55	—	—
建发房地产集团福州有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
厦门嘉御房地产开发有限公司	186,500,000.00	—	—	186,500,000.00	—	—
厦门市禾山建设发展有限公司	55,000,000.00	—	—	55,000,000.00	—	—
厦门建发嘉润城市建设投资有限公司	92,000,000.00	—	—	92,000,000.00	—	—
厦门利源投资有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
建发房地产集团长沙有限公司	57,000,000.00	—	—	57,000,000.00	—	—
益鸿国际有限公司	484,850.00	38,157.10	—	523,007.10	—	—
厦门建瑞悦房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门景勇胜房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门建盛悦房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—



被投资单位	2023年12月31日	本期增加	本期减少	2024年12月31日	本期计提减值准备	2024年12月31日减值准备余额
厦门建发悦房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门兆升珑房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门景裕珑房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门景鸿胜房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
厦门兆鼎珑房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
合计	18,697,380,600.64	38,157.10	49,836,157.10	18,647,582,600.64	—	19,900,000.00

(3) 对联营企业投资

被投资单位	2023年12月 31日	本期增减变动						2024年12月 31日	2024年12 月31日减 值准备余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放 现金股利 或利润		
联营企业									
杭州绿城凤起（含杭州绿城月映阁）	39,214,268.39	—	—	27,011,781.28	—	—	—	66,226,049.67	—
福建厦门高铁综合开发有限公司	19,488,203.82	—	—	-340,567.13	—	—	—	19,147,636.69	—
南京荟宏置业有限公司	340,189,930.36	—	—	51,277.68	—	—	—	340,241,208.04	—
合计	398,892,402.57	—	—	26,722,491.83	—	—	—	425,614,894.40	—



4. 营业收入和营业成本

项 目	2024 年度		2023 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	—	—	—	—
其他业务	32,962,480.71	1,912,888.08	127,263,912.30	55,131,426.52
合计	32,962,480.71	1,912,888.08	127,263,912.30	55,131,426.52

5. 投资收益

项 目	2024 年度	2023 年度
成本法核算的长期股权投资收益	272,232,769.18	256,827,549.68
权益法核算的长期股权投资收益	26,722,491.83	12,000,334.96
处置长期股权投资产生的投资收益	50,616.08	28,270,929.58
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	627,408.32	—
其他	1,754,508,744.33	1,914,727,220.14
合计	2,054,142,029.74	2,211,826,034.36

说明：本年投资收益-其他主要系关联方及合作方资金拆借利息。



公司名称：建发房地产集团有限公司

日期：2025 年 4 月 11 日





营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



扫描市场主体身份码，
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体
验更多应用服务。



名称 容诚会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 刘维、肖厚发

经营范围

一般项目：税务服务；企业管理咨询；软件开发；信息系统运行维护服务；计算机软硬件及辅助设备零售。（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）许可项目：注册税务师业务；代理记账。（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）（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。）

出资额 8811.5万元

成立日期 2013年12月10日

主要经营场所

北京市西城区阜成门外大街22号1幢10层1001-1至1001-26



登记机关

2025年 03月 05日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

业务报告附件专用



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： 刘维
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1001-1至1001-26

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

证书序号：0022698

说明

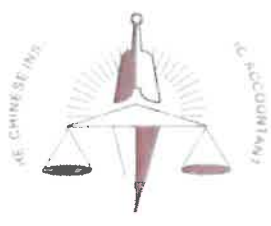
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

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
2025年3月24日

中华人民共和国财政部制



证书编号:
No. of Certificate
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
发证日期:
Date of Issuance
2019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.



2019年3月15日

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
Annual Renewal Registration

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

年 月 日



姓名: 李仕德
注册编号: 350200020173

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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
同意调入
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020年3月6日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020年3月6日

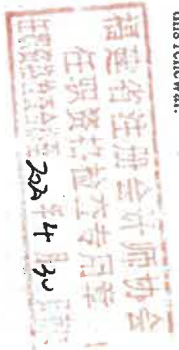
事务所
CPAs

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.

证书编号: 11000158

批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs of Fujian Province
发证日期: 2011 年 03 月 04 日
Date of Issuance



2019 年 3 月 15 日

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.

年 月 日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 业务报告附件专用

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

致同厦门分所

事务所
CPAs

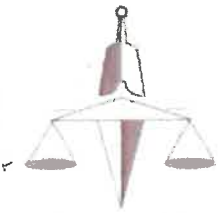
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019 年 11 月 8 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚厦门分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019 年 11 月 8 日



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

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



姓名: 杜宝娟
注册编号: 110001580207

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.



月 日