

厦门建发集团有限公司 审计报告

众环审字(2025) 3000014号

目 录

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



审计报告

众环审字(2025)3000014 号

厦门建发集团有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了厦门建发集团有限公司(以下简称“建发集团公司”)财务报表,包括 2024 年 12 月 31 日的合并资产负债表,2024 年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、其他信息

建发集团公司管理层对其他信息负责。其他信息包括建发集团公司 2024 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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





四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三)评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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





中审众环
ZHONGSHENZHONGHUAN

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
武汉市中北路166号长江产业大厦17-18楼
邮政编码: 430077

Zhongshen Zhonghuan Certified Public Accountants LLP
17th & 18th Floor, Jiangnan Industry Building
No. 166 Zhongbei Road, Wuhan 430077

电话 Tel: 027-86791215
传真 Fax: 027-85424329

司不能持续经营。

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

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

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:

中国注册会计师
林娜萍
350204030185
林娜萍

中国注册会计师:

中国注册会计师
颜惠钟
110000105105
颜惠钟

中国·武汉

2025年04月28日



合并资产负债表

2024年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	八（一）	102,796,812,920.10	104,382,538,784.91
交易性金融资产	八（二）	1,336,747,522.15	2,887,533,496.58
衍生金融资产	八（三）	711,324,950.73	464,767,715.13
应收票据	八（四）	235,454,529.15	98,766,680.43
应收账款	八（五）	26,455,808,735.63	27,537,865,586.85
应收款项融资	八（六）	1,013,950,751.14	488,011,188.37
预付款项	八（七）	24,391,795,471.52	37,715,184,956.86
应收资金集中管理款			
其他应收款	八（八）	79,990,301,188.28	71,541,340,749.74
其中：应收股利		129,766,627.92	150,748,172.06
存货	八（九）	331,932,133,476.37	373,567,547,528.18
其中：原材料		2,228,568,241.73	1,219,146,543.45
库存商品		31,897,283,048.56	28,972,688,945.01
合同资产	八（十）	1,544,908,438.44	2,150,413,907.91
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	八（十一）	4,504,821,329.70	3,801,891,670.87
其他流动资产	八（十二）	23,726,087,664.30	22,498,750,293.28
流动资产合计		598,640,146,977.51	647,134,612,559.11
非流动资产：			
债权投资	八（十三）	875,883,601.29	776,466,414.47
其他债权投资			
长期应收款	八（十四）	4,558,407,626.16	5,874,916,644.02
长期股权投资	八（十五）	52,664,575,335.41	49,992,064,484.00
其他权益工具投资	八（十六）	1,230,891,718.94	1,757,631,048.71
其他非流动金融资产	八（十七）	19,795,867,983.59	19,099,638,047.09
投资性房地产	八（十八）	114,585,351,488.01	115,543,873,723.05
固定资产	八（十九）	18,841,241,797.87	16,913,568,642.48
其中：固定资产原价		25,447,264,089.05	22,505,902,168.19
累计折旧		6,604,037,326.89	5,590,348,561.42
固定资产减值准备		1,984,964.29	1,984,964.29
在建工程	八（二十）	937,908,762.52	667,496,479.70
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	八（二十一）	2,868,742,163.63	4,273,608,434.32
无形资产	八（二十二）	4,349,815,994.30	3,011,375,370.01
开发支出		11,499,778.15	15,598,554.29
商誉	八（二十三）	1,591,451,419.36	1,381,254,673.35
长期待摊费用	八（二十四）	2,166,157,831.65	2,750,348,056.77
递延所得税资产	八（二十五）	11,592,064,931.30	12,259,180,714.91
其他非流动资产	八（二十六）	5,021,163,230.26	5,795,887,671.58
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		241,091,023,662.44	240,112,908,958.75
资产总计		839,731,170,639.95	887,247,521,517.86

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位: 厦门建发集团有限公司

金额单位: 人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额
流动负债:			
短期借款	八(二十七)	14,903,230,709.89	13,511,422,669.09
交易性金融负债	八(二十八)	1,265,881,700.92	263,448,811.88
衍生金融负债	八(二十九)	33,840,308,152.09	33,478,680,520.52
应付票据	八(三十)	64,687,008,548.56	65,725,812,407.34
应付账款	八(三十一)	806,139,620.70	962,327,644.37
预收款项	八(三十二)	182,181,452,113.43	237,793,697,302.76
合同负债	八(三十三)	5,078,677,726.75	4,884,084,654.89
应付职工薪酬		4,943,306,516.11	4,766,338,408.51
其中: 应付工资		1,111,105.35	2,466,874.66
应付福利费			
应交税费	八(三十四)	7,380,998,046.96	8,657,132,973.74
其中: 应交税金		7,363,030,871.97	8,633,381,459.71
其他应付款	八(三十五)	57,184,713,934.99	56,168,605,326.21
其中: 应付股利		174,400,749.31	261,683,976.85
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	八(三十六)	23,981,502,791.75	27,575,788,702.17
其他流动负债	八(三十七)	17,925,255,111.49	24,328,379,828.87
流动负债合计		409,235,168,457.53	473,349,380,841.84
非流动负债:			
长期借款	八(三十八)	73,024,284,734.32	66,739,140,243.87
应付债券	八(三十九)	54,960,510,257.15	51,046,180,707.92
其中: 优先股			
永续债			
租赁负债	八(四十)	2,682,143,451.44	3,994,389,674.67
长期应付款	八(四十一)	1,379,019,055.41	703,970,571.36
长期应付职工薪酬			
预计负债	八(四十二)	509,952,347.78	415,179,561.62
递延收益	八(四十三)	355,736,338.06	415,161,079.69
递延所得税负债	八(二十五)	16,514,743,796.02	15,823,468,114.49
其他非流动负债	八(四十四)	12,375,154,110.60	13,988,824,515.41
其中: 特准储备基金			
非流动负债合计		161,801,544,090.78	153,126,314,469.03
负债合计		571,036,712,548.31	626,475,695,310.87
所有者权益:			
实收资本	八(四十五)	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
国家资本		9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额		9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
其他权益工具	八(四十六)	24,960,000,000.00	21,502,364,150.96
其中: 优先股			
永续债		24,960,000,000.00	21,502,364,150.96
资本公积	八(四十七)	3,455,381,556.51	1,670,886,947.04
减: 库存股			
其他综合收益	八(六十四)	865,917,652.58	743,905,846.91
其中: 外币报表折算差额		83,201,844.87	80,958,217.79
专项储备	八(四十八)	2,357,235.74	1,162,157.01
盈余公积	八(四十九)	3,297,535,385.57	3,095,604,269.74
其中: 法定公积金		3,297,535,385.57	3,095,604,269.74
任意公积金			
一般风险准备	八(五十)	8,631,442.55	8,631,442.55
未分配利润	八(五十一)	29,108,879,405.10	29,791,849,967.50
归属于母公司所有者权益合计		70,698,702,678.05	65,814,404,781.71
*少数股东权益		197,995,755,413.59	194,957,421,425.28
所有者权益合计		268,694,458,091.64	260,771,826,206.99
负债和所有者权益总计		839,731,170,639.95	887,247,521,517.86

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



本报告书共244页第2页



合并利润表

2024年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

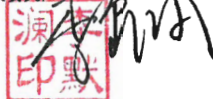
金额单位：人民币元

	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		723,833,760,247.57	783,428,219,519.80
其中：营业收入	八（五十二）	723,833,760,247.57	783,428,219,519.80
二、营业总成本		705,637,277,231.79	768,544,913,292.22
其中：营业成本	八（五十三）	679,936,522,583.43	747,727,812,497.23
税金及附加	八（五十三）	3,505,300,476.04	1,818,544,728.20
销售费用	八（五十四）	12,340,308,729.77	12,427,898,028.18
管理费用	八（五十四）	4,349,457,825.19	3,658,521,716.38
研发费用	八（五十四）	322,171,289.81	272,828,793.94
财务费用	八（五十四）	5,183,516,327.55	2,639,307,528.29
其中：利息费用		7,049,281,606.54	4,738,442,385.65
利息收入		2,608,162,630.84	2,837,641,341.62
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		-56,648,506.28	117,200,601.18
其他			
加：其他收益	八（五十六）	1,076,979,599.79	1,034,882,321.98
投资收益（损失以“-”号填列）	八（五十五）	3,313,146,654.34	2,887,150,787.02
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,014,431,492.40	860,896,360.31
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-47,635,625.36	-81,041,465.24
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	-
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	八（五十七）	-3,045,719,124.25	-1,734,389,209.58
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十八）	-1,401,281,653.42	-1,438,104,454.24
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十九）	-6,444,472,294.88	-3,932,637,809.04
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（六十）	188,579,724.54	-17,128,549.24
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		11,883,715,921.90	11,683,079,314.48
加：营业外收入	八（六十一）	634,332,314.28	10,509,210,358.36
其中：政府补助			
减：营业外支出	八（六十二）	475,172,223.62	436,407,520.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,042,876,012.56	21,755,882,152.57
减：所得税费用	八（六十三）	5,807,213,347.60	4,314,949,025.23
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		6,235,662,664.96	17,440,933,127.34
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		2,700,187,239.69	7,487,295,971.89
*少数股东损益		3,535,475,425.27	9,953,637,155.45
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		6,235,662,664.96	17,440,933,127.34
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		2,728,676.26	148,551,404.99
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	八（六十四）	122,011,805.67	133,090,255.32
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-11,212,032.28	-13,536,166.63
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		-11,212,032.28	-13,536,166.63
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		133,223,837.95	146,626,421.95
1、权益法下可转损益的其他综合收益		129,288,301.89	64,964,222.62
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额		2,243,627.08	67,000,687.09
7、其他		1,691,908.98	14,661,512.24
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-119,283,129.41	15,461,149.67
七、综合收益总额		6,238,391,341.22	17,589,484,532.33
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,822,199,045.36	7,620,386,227.21
*归属于少数股东的综合收益总额		3,416,192,295.86	9,969,098,305.12

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



本报告书共244页第3页



合并现金流量表

2024年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金		672,008,825,374.94	830,474,606,572.17
收到的税费返还		4,816,857,110.68	3,707,900,562.92
收到其他与经营活动有关的现金		42,391,485,850.64	118,307,526,567.34
经营活动现金流入小计		719,217,168,336.26	952,490,033,702.43
购买商品、接受劳务支付的现金		630,814,752,173.86	767,156,848,958.10
支付给职工及为职工支付的现金		12,511,793,659.99	10,576,987,070.32
支付的各项税费		16,769,443,389.93	17,517,953,092.46
支付其他与经营活动有关的现金		48,565,826,765.64	128,962,036,466.28
经营活动现金流出小计		708,661,815,989.42	924,213,825,587.16
经营活动产生的现金流量净额		10,555,352,346.84	28,276,208,115.27
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		51,292,256,817.78	49,999,966,114.15
取得投资收益收到的现金		1,739,872,020.89	2,038,534,733.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		231,380,933.98	237,346,995.72
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		51,785,229.00	7,006,220.77
收到其他与投资活动有关的现金		11,817,112,583.19	30,679,420,582.61
投资活动现金流入小计		65,132,407,584.84	82,962,274,647.23
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,353,897,105.08	3,988,877,616.09
投资支付的现金		48,121,736,557.35	57,336,457,854.68
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,274,680,487.67	4,285,978,359.24
支付其他与投资活动有关的现金		6,862,985,627.57	21,085,788,553.82
投资活动现金流出小计		59,613,299,777.67	86,697,102,383.83
投资活动产生的现金流量净额		5,519,107,807.17	-3,734,827,736.60
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		29,915,394,036.27	24,883,799,342.42
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,985,394,036.27	16,283,799,342.42
取得借款收到的现金		207,932,604,740.95	200,136,046,281.80
收到其他与筹资活动有关的现金		22,997,511,935.30	38,012,681,176.37
筹资活动现金流入小计		260,845,510,712.52	263,032,526,800.59
偿还债务支付的现金		198,198,595,699.90	207,730,587,733.27
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		15,885,891,461.30	14,456,343,171.87
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,743,432,282.25	2,276,422,258.13
支付其他与筹资活动有关的现金		62,782,302,261.69	68,381,645,584.20
筹资活动现金流出小计		276,866,789,422.89	290,568,576,489.34
筹资活动产生的现金流量净额		-16,021,278,710.37	-27,536,049,688.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		208,794,486.02	-31,257,924.58
五、现金及现金等价物净增加额		261,975,929.66	-3,025,927,234.66
加：期初现金及现金等价物余额		91,912,229,794.87	94,938,157,029.53
六、期末现金及现金等价物余额		92,174,205,724.53	91,912,229,794.87

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



本报告书共244页第4页



合并所有者权益变动表

2024年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

归属于母公司所有者权益													所有者权益合计
实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益		
	优先股	永续债										其他	
一、上年年末余额	9,000,000,000.00		21,502,364,150.96		1,670,886,947.04	1,162,157.01	3,093,644,269.74	8,631,442.55	29,791,849,967.50	65,814,404,781.71	194,957,421,425.28	260,771,826,206.90	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年年末余额	9,000,000,000.00		21,502,364,150.96		1,670,886,947.04	1,162,157.01	3,093,644,269.74	8,631,442.55	29,791,849,967.50	65,814,404,781.71	194,957,421,425.28	260,771,826,206.90	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			3,457,635,849.04		1,784,494,609.47	1,195,078.73	201,931,115.83		682,970,562.40	4,884,297,896.34	3,038,333,988.31	7,922,631,884.65	
（一）综合收益总额													
1、所有者投入和减少资本													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（二）专项储备提取和使用													
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
（三）、利润分配													
1、提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者分配													
4、其他													
五、所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
六、本年年末余额	9,000,000,000.00		24,960,000,000.00		3,455,381,556.51	2,357,235.74	3,297,535,985.57	8,631,442.55	29,108,879,405.10	70,698,702,578.05	197,995,755,413.59	268,694,538,091.64	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



李默

李默





合并所有者权益变动表 (续)

2024年12月31日

金额单位: 人民币元

	上年金额									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本	优先股	其他权益工具	资本公积	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	6,750,000,000.00	—	22,355,548,773.53	3,039,295,543.95	1,007,329.18	2,831,994,650.24	8,631,442.55	24,146,833,736.38	39,744,127,067.42	140,544,940,327.41
二、本年年初余额	6,750,000,000.00	—	22,355,548,773.53	3,039,295,543.95	1,007,329.18	2,831,994,650.24	8,631,442.55	24,146,833,736.38	39,744,127,067.42	140,544,940,327.41
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)	2,250,000,000.00	—	-853,184,622.57	-1,368,408,596.01	154,827.83	263,609,619.50	—	5,645,016,231.12	6,070,277,714.29	54,412,481,097.87
(一) 综合收益总额	—	—	—	—	—	—	—	7,487,295,971.89	7,487,295,971.89	9,969,098,305.12
(二) 所有者投入和减少资本	—	—	—	881,591,403.09	—	—	—	-7,999,500.14	20,407,280.38	48,735,780,369.12
1. 所有者投入的普通股	—	—	—	922,522,672.88	—	—	—	—	922,522,672.88	10,664,406,890.78
2. 其他权益工具持有者投入资本	—	—	—	-133,550,677.89	—	—	—	—	-133,550,677.89	-3,799,287,651.33
3. 股份支付计入所有者权益的金额	—	—	—	220,863,443.42	—	—	—	—	220,863,443.42	648,799,280.77
4. 其他	—	—	—	-108,444,035.32	—	—	—	-7,999,500.14	-116,444,535.46	40,319,746,446.40
(三) 专项储备提取和使用	—	—	—	—	154,827.83	—	—	—	154,827.83	1,519,123.03
1. 提取专项储备	—	—	—	—	7,581,723.49	—	—	—	7,581,723.49	86,192,219.13
2. 使用专项储备	—	—	—	—	-7,426,895.66	—	—	—	-7,426,895.66	-84,633,096.10
(四) 利润分配	—	—	—	—	—	263,609,619.50	—	-1,834,280,240.63	-1,570,670,621.13	-4,293,700,755.96
1. 提取盈余公积	—	—	—	—	—	263,609,619.50	—	-263,609,619.50	—	—
其中: 法定盈余公积	—	—	—	—	—	263,609,619.50	—	-263,609,619.50	—	—
任意盈余公积	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
2. 提取一般风险准备	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 对所有者分配的股利	—	—	—	—	—	—	—	-570,437,885.00	-570,437,885.00	-4,293,700,755.96
4. 其他	—	—	—	—	—	—	—	-1,000,233,736.13	-1,000,233,736.13	-81,118.60
五、所有者权益内部结转	2,250,000,000.00	—	—	-2,250,000,000.00	—	—	—	—	—	—
1. 资本公积转增资本	2,250,000,000.00	—	—	-2,250,000,000.00	—	—	—	—	—	—
2. 盈余公积转增资本	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
3. 盈余公积弥补亏损	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
5. 其他综合收益结转留存收益	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
6. 其他	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
四、本年年末余额	9,000,000,000.00	—	21,502,364,150.96	1,670,886,947.94	1,162,157.01	3,095,604,269.74	8,631,442.55	29,791,849,967.50	65,814,404,781.71	194,957,421,423.28
单位负责人:										
主管会计工作负责人:										
会计机构负责人:										

李瀚季 印默

李瀚季 印默

黄文 印文



厦门建发集团有限公司

2024年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

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

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

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司实收资本为人民币 90 亿元。2023 年 9 月 28 日经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门建发集团有限公司转增注册资本并修改公司章程等事项的批复》（厦国资产（2023）225 号），同意本公司将资本公积 22.5 亿元转增注册资本，增资后，注册资本由 67.5 亿元人民币增加至 90 亿元人民币，2023 年 12 月 13 日厦门市市场监督管理局准予变更登记，实收资本情况详见附注八、（四十五）。

（一） 公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：有限责任公司

本公司注册地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

本公司总部办公地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 43 楼

（二） 公司的业务性质和主要经营活动

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

（三） 母公司以及实际控制人的名称

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

（四） 财务报告的批准报出者

本财务报表经公司董事会批准报出。



（五） 营业期限

本公司的营业期限为：2000年12月06日至2050年12月05日。

二、 财务报表的编制基础

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

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本集团2024年12月31日的财务状况及2024年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

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

（二） 记账本位币

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

（三） 记账基础和计价原则

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

（四） 企业合并

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



1、 同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、 非同一控制下企业合并

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

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

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



情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十二）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

（五） 合并财务报表编制方法

1、 合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、 合并财务报表编制的方法

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



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

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十二）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十二）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股



权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六） 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十二）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

（七） 现金及现金等价物的确定标准

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

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易的折算方法



本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额。

2、 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除下述几项之外，均计入当期损益：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②对于以后分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的外币货币性项目，除摊余成本（含减值）之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益。

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

3、 外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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



报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，在合并财务报表中，其因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

（九） 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1） 以摊余成本计量的金融资产

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

（2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

（3） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产



本集团将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

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

3、金融资产减值

本集团需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款，主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。



（1） 减值准备的确认方法

本集团以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本集团在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本集团按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本集团在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备，依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

（2） 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外，本集团采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

（3） 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本集团对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本集团基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

（4） 金融资产减值的会计处理方法

年末，本集团计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。



4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

5、 金融负债的终止确认

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

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

6、 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权



利，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

7、 权益工具

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

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

（十） 套期工具

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

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

1、 公允价值套期

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

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

2、 现金流量套期

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

如果预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金



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

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

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

3、境外经营净投资套期

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

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

（十一） 存货

1、 存货的分类

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

2、 存货取得和发出的计价方法

本集团存货取得时按实际成本计价。原材料、库存商品、发出商品等发出时采用加权平均法计价；合同履约成本采用个别计价法，按项目结转。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

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

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估



计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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

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

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

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

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

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十二） 长期股权投资

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



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

1、 投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长



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

2、 后续计量及损益确认方法

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

（1） 成本法核算的长期股权投资

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

（2） 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。



本集团向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本集团自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、（五）“合并财务报表编制的方法”、2 中所述的相关会计政策处理。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合



收益,采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理,并按比例结转当期损益;因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

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



（十三） 合同资产

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

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

（十四） 投资性房地产

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

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

- 1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场
- 2、本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。
- 3、本集团投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为：
本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

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



投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，本集团以转换日的公允价值作为转换后投资性房地产的入账价值。

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

（十五） 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10—50	0-10	1.8-10
机器设备	年限平均法	3—15	0-10	6-33.33
运输设备	年限平均法	4—10	0-10	9-25
办公设备及电子设备	年限平均法	3—10	0-10	9-33.33
医疗设备	年限平均法	5—10	0-10	9-20
其他设备	年限平均法	5—10	0-10	9-20
固定资产改良支出	年限平均法	受益年限		

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

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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



4、其他说明

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

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

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

(十六) 在建工程

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

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

(十七) 借款费用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使



用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（十八） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、 无形资产的摊销

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

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

3、 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。



研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

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

（十九） 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按合理的摊销方法摊销。

（二十） 非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本集团于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有



关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十一） 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本集团已经取得了无条件收款权，本集团在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（二十二） 职工薪酬

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

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利



时, 和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日, 确认辞退福利产生的职工薪酬负债, 并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的, 按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

(二十三) 应付债券

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

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

(二十四) 预计负债

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

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

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的, 补偿金额在基本确定能够收到时, 作为资产单独确认, 且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

(二十五) 股份支付

(1) 股份支付的种类

本集团股份支付为以权益结算的股份支付。



（2）权益工具公允价值的确定方法

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

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）股份支付计划实施的会计处理以权益结算的股份支付

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

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

（5）股份支付计划修改的会计处理

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

（6）股份支付计划终止的会计处理

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

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

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

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



（二十六） 优先股、永续债等其他金融工具

1、 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

2、 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十七）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

（二十七） 收入

本集团与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本集团未来现金流量的风险、时间分布或金额；本集团因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。



在合同开始日，本集团识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本集团在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本集团履约的同时即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益；客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本集团在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本集团考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本集团具体方法如下：

1、商品销售合同

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

2、房地产销售合同

本集团房地产业务的收入于将物业的控制权转移给客户时确认。收入于客户获得实物所有权 或已完工物业的法定所有权且本集团已获得现时收款权并很可能收回对价时确认。在确认合同交易价格时，若融资成分重大，本集团将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

3、提供服务合同

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



约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

4、建造合同

本集团与客户之间的建造合同包含工程建设的履约义务，由于客户能够控制本集团履约过程中在建的商品，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。履约进度按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。于资产负债表日，本集团对已完工或已完成劳务的进度进行重新估计，以使其能够反映履约情况的变化。

（二十八） 合同成本

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

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

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

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本集团就超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：（一）本集团因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本集团转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十九） 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币



性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

本集团对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于年末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

1、应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理方法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

2、所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理方法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

3、相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

4、根据本集团和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（三十） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不



予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（三十一） 租赁

租赁是指本集团让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或包含租赁。

1、 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为建筑物等。

（1） 初始计量

在租赁期开始日，本集团将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。



（2） 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十五）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本集团按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

（3） 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本集团采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1） 经营租赁

本集团采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租赁期内各期间的租金收入。与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

（2） 融资租赁

于租赁期开始日，本集团确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。应收融资租赁款以租赁投资净额（未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和）进行初始计量，并按照固定的周期性利率计算确认租赁期内的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。



（三十二） 维修基金

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

（三十三） 质量保证金

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

（三十四） 终止经营

（1） 终止经营的认定标准

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

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（2） 终止经营的列示

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

（三十五） 限制性股票

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



（三十六） 持有待售

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

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

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

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

（三十七） 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负



债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、 公允价值计量的资产和负债

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

2、 估值技术

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

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

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

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

3、 会计处理方法

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

（三十八） 资产证券化业务

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

当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金



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

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

1、 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》（以下简称“解释 17 号”），自 2024 年 1 月 1 日起施行。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，对本集团 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。

2、 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》（以下简称“解释 18 号”），自发布之日起实施。本集团选择自发布年度（2024 年度）提前执行该解释，根据解释 18 号第二条“关于不属于单项履约义务的保证类质量保证的会计处理”的规定，对本集团报告期内财务报表无重大影响。

3、 其他会计政策变更

本集团 2024 年度无应披露的其他会计政策变更事项。

（二） 会计估计变更

本集团 2024 年度无应披露的会计估计变更事项。

（三） 重要前期差错更正

本集团 2024 年度无应披露的重要前期差错更正等事项。

六、 税项

（一） 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入 0%、1%、3%、5%、6%、9%、13%计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1%、5%、7%计缴。



税 种	具体税率情况
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 1%、1.5%、2%计缴
土地增值税	转让房地产所取得的增值额，超额累进税率 30%-60%
企业所得税	注

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

（二） 税收优惠及批文

根据财税[2020]31 号《财政部 税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按 15%的税率征收企业所得税。

根据财政部、税务总局、国家发展改革委公告 2020 年第 23 号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自 2021 年 1 月 1 日至 2030 年 12 月 31 日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。

本集团下属子公司上海红星美凯龙建筑设计有限公司于 2022 年 12 月取得《高新技术企业证书》，证书编号为 GR202231004738，有效期 3 年，2024 年度适用 15%的税率征收企业所得税。

本集团下属子公司湖南致新锐辰信息技术有限公司于 2021 年 9 月 18 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR202143001362，证书有效期为三年，于 2024 年 11 月 1 日取得高新技术企业证书，证书编号为 GR202443001967，证书有效期为三年，在满足税法规定条件下，减按 15%的税率征收企业所得税。但其在报告期内符合小型微利企业的标准，选按小微企业的优惠政策纳税。

根据财政部、税务总局公告 2023 年第 6 号《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。根据财政部、税务总局公告 2023 年第 12 号《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。

根据《关于进一步实施小微企业“六税两费”减免政策的公告》（财政部 税务总局公告 2022 年第 10 号），由省、自治区、直辖市人民政府根据本地区实际情况，以及宏观调控



需要确定，对增值税小规模纳税人、小型微利企业和个体工商户可以在 50% 的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。执行期限为 2022 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

根据财政部、税务总局公告 2021 年第 40 号《关于完善资源综合利用增值税政策的公告》，自 2022 年 3 月 1 日起，对增值税一般纳税人销售自产的资源综合利用产品和提供资源综合利用劳务，可享受增值税即征即退政策。

根据《财政部 国家税务总局关于执行公共基础设施项目企业所得税优惠目录有关问题的通知》，企业从事规定的国家重点扶持的公共基础设施项目的投资经营的所得，自项目取得第一笔生产经营收入所属纳税年度起，第一年至第三年免征企业所得税，第四年至第六年减半征收企业所得税。

根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号），境内的单位和个人销售的下列服务和无形资产免征增值税，但财政部和国家税务总局规定适用增值税零税率的除外：（1）会议展览地点在境外的会议展览服务；（2）在境外提供的文化体育服务、教育医疗服务、旅游服务。

本集团部分子公司适用上述优惠政策。



七、企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

一级子公司名称	主要经营地	注册地	企业类型	投资额	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	实收资本
						直接	间接			
厦门建发股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	3,047,070,306.39	进出口贸易等	46.03		46.03	投资设立	2,947,095,201.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	1,600,000,000.00	酒店投资、管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	1,600,000,000.00
厦门建发会展控股有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	150,000,000.00	会展业务	99.00	1.00	100.00	同一控制下企业合并	150,000,000.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	厦门	厦门	有限责任公司	5,000,000,000.00	股权投资与咨询	90.00	10.00	100.00	投资设立	5,000,000,000.00
厦门建发医疗健康投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	1,000,000,000.00	投资、管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	1,000,000,000.00
厦门建发城服发展股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	200,000,000.00	投资与资产管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	200,000,000.00
厦门华益工贸有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	7,100,000.00	商品贸易	100.00		100.00	投资设立	7,100,000.00
武夷山大红袍山庄开发有限公司	厦门	武夷山	有限责任公司	243,800,000.00	房地产开发与经营	46.00		46.00	非同一控制下企业合并	530,000,000.00
福建嘉悦投资发展有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	10,000,000.00	房地产开发与经营	95.00	5.00	100.00	投资设立	10,000,000.00
上海兆御投资发展有限公司	上海	上海	有限责任公司	538,017,355.59	房地产业	100.00		100.00	投资设立	100,000,000.00
建发集团（香港）有限公司	香港	香港	股份有限公司	801,000.00	投资和资产管理	100.00		100.00	投资设立	801,000.00
厦门建发新鑫荣投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	100,000,000.00	股权投资、咨询、管理	90.00	10.00	100.00	投资设立	100,000,000.00
厦门建发文创体育投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	200,000,000.00	对第一产业、第二产业、第三产业的投資	95.00	5.00	100.00	投资设立	200,000,000.00



一级子公司名称	主要经营地	注册地	企业类型	投资额	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	实收资本
						直接	间接			
宁夏建发实业发展有限责任公司	宁夏	宁夏	有限责任公司	10,000,000.00	批发和零售业	100.00		100.00	投资设立	10,000,000.00
广州建信小额贷款有限公司	广州	广州	其他有限责任公司	705,256,300.00	货币银行服务	100.00		100.00	投资设立	700,000,000.00



(二) 重要非全资子公司情况 (单位: 万元)

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	建发股份	53.97%	-12,727.65	151,117.05	3,422,127.45

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

2、主要财务信息

项 目	建发股份	
	本年数	上年数
流动资产	57,751,519.56	62,979,844.37
非流动资产	19,035,203.44	19,105,342.52
资产合计	76,786,723.00	82,085,186.89
流动负债	39,697,686.87	45,704,750.61
非流动负债	14,273,255.03	13,916,531.60
负债合计	53,970,941.90	59,621,282.21
营业收入	70,129,609.72	76,367,815.48
净利润	581,951.87	1,684,955.68
综合收益总额	564,314.74	1,693,614.19
经营活动现金流量	1,121,314.24	2,939,496.78

(三) 本年不再纳入合并范围的原子公司

所属版块	公司主体数量 (个)
供应链下属子公司	6
建发房产下属子公司	29
美凯龙下属子公司	5
其他下属子公司	3
合计	43



（四） 本年新纳入合并范围的主体

所属板块	公司主体数量（个）
供应链下属子公司	101
建发房产下属子公司	22
联发集团下属子公司	7
美凯龙下属子公司	4
建发医疗下属子公司	11
新兴产业下属子公司	2
建发会展下属子公司	4
建发城服下属子公司	4
建发旅游下属子公司	40
合计	195



(五) 处置子公司

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	丧失控制权的时点	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
连云港建瓴清洁能源科技有限公司	2024年1月8日	4,060,000.00	100.00	股权转让	股权转让协议履行完毕	1,481,823.78
上海建隆尚达新材料科技有限公司	2024年3月20日	8,212,266.67	52.20	股权转让	股权转让协议履行完毕	4,918,050.73
建发（广东）预制菜运营管理有限公司	2024年10月31日	10,454,600.00	51.00	股权转让	股权转让协议履行完毕	1,454,070.06
泉州利龙置业有限公司（含泉州利龙教育投资有限公司）	2024年12月18日	642,796.14	55.00	股权转让	股权转让协议履行完毕	990,522.26
厦门联嘉升工程管理有限公司	2024年4月10日		95.00	股权转让	股权转让协议履行完毕	330,743.55
福建鼎悦体育发展有限公司	2024年6月17日	10,000,000.00	100.00	股权转让	股权转让协议履行完毕	2,300,193.13



(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
连云港建魄清洁能源科技有 限公司						
上海建隆尚达新材料科技有 限公司						
建发(广东)预制菜运营管 理有限公司						
泉州利龙置业有限公司(含 泉州利龙教育投资有限公司)						
厦门联嘉升工程管理有限公司	5.00		-17,407.56	-17,407.56	不适用	
福建鼎悦体育发展有限公司						



(六) 本年发生的非同一控制下企业合并情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润	购买日至年末被购买方的现金流量
祥光铜业（含青岛祥光）	2024年6月18日	2,680,591,846.28	67.00	购买	2024年6月18日	控制权转移	14,911,430,051.47	148,494,371.81	104,534,883.46
福州兆顺	2024年1月3日	812,700,000.00	60.00	购买	2024年1月3日	控制权转移	238,873,836.45	-19,780,596.69	-849,798,892.94
建发国旅	2024年11月30日	7,120,147.52	10.10	受让	2024年11月30日	控制权转移	193,258,194.21	4,569,522.01	42,382,035.60
产业伍号	2024年8月31日		54.67	其他股东退出	2024年8月31日	控制权转移		441.72	441.72

注 1：山东祥光集团青岛有色金属有限公司简称“青岛祥光”，福州兆顺房地产开发有限公司简称“福州兆顺”，厦门建发国际旅行社集团有限公司简称“建发国旅”，厦门建发新兴产业股权投资伍号合伙企业（有限合伙）简称“产业伍号”。

注 2：公司原持有产业伍号 45.33%股权作为长期股权投资-联营企业核算。本年产业伍号其余股东减资退出，减资后公司被动增持产业伍号 54.67%股权，合计持有产业伍号 100%股权，并纳入合并范围。



1、合并成本及商誉

合并成本	祥光铜业	福州兆顺	建发国旅
—现金	2,680,591,846.28	812,700,000.00	7,120,147.52
—购买日之前持有股权的公允价值			35,964,846.86
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2,441,718,009.83	812,700,000.00	43,084,994.38
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	238,873,836.45		



2、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	祥光铜业		福州兆顺		建发国旅	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产合计:	7,859,262,246.66	7,859,262,246.66	1,814,100,000.00	1,814,100,000.00	467,956,529.02	467,956,529.02
流动资产	4,542,753,536.13	4,542,753,536.13	1,814,100,000.00	1,814,100,000.00	447,497,309.69	447,497,309.69
非流动资产	3,316,508,710.53	3,316,508,710.53			20,459,219.33	20,459,219.33
负债合计:	4,214,907,008.11	4,214,907,008.11	459,600,000.00	460,157,021.62	357,862,217.11	357,862,217.11
流动负债	3,581,762,790.13	3,581,762,790.13	459,600,000.00	460,157,021.62	357,246,695.40	357,246,695.40
非流动负债	633,144,217.98	633,144,217.98			615,521.71	615,521.71
净资产	3,644,355,238.55	3,644,355,238.55	1,354,500,000.00	1,353,942,978.38	110,094,311.91	110,094,311.91
减: 少数股东权益	1,202,637,228.72	1,202,637,228.72	541,800,000.00	541,510,348.76	67,009,317.53	67,009,317.53
取得的净资产	2,441,718,009.83	2,441,718,009.83	812,700,000.00	812,432,629.62	43,084,994.38	43,084,994.38



（七） 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本集团在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易对归属于母公司所有者权益的影响金额详见附注八、（四十七）及附注八、（五十一）。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年”指 2023 年度，“本年”指 2024 年度。

（一） 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	7,265,276.47	28,267,981.56
银行存款	91,427,450,767.53	91,407,755,875.32
其他货币资金	11,362,096,876.10	12,946,514,928.03
合 计	102,796,812,920.10	104,382,538,784.91
其中：存放在境外的款项总额	8,023,781,652.89	3,804,895,463.57

注1：其他货币资金系银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、工程监管户资金、公积金保证金、复垦保证金等。

注2：其他货币资金中的受限资金10,094,106,202.01元、银行存款中的受限资金486,347,919.81元以及银行存款中三个月以上到期的定期存款42,153,073.75元，以上款项合计10,622,607,195.57元，因不能随时用于支付，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

注3：截至2024年12月31日，除上述受限外，本集团不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

（二） 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,336,747,522.15	2,887,533,496.58
其中：债务工具投资	228,855,277.22	1,633,188,652.67
权益工具投资	1,107,892,244.93	1,254,344,843.91
合 计	1,336,747,522.15	2,887,533,496.58



(三) 衍生金融资产

项 目	年末余额	年初余额
期货合约	134,759,631.96	153,258,061.49
远期外汇合约	61,952,502.31	51,647,043.35
期权合约	311,811.22	46,062.50
套期工具	514,301,005.24	259,816,547.79
合 计	711,324,950.73	464,767,715.13

(四) 应收票据

1、 应收票据分类

种 类	年末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	17,233,231.16	352,701.40	16,880,529.76
商业承兑汇票	30,202,613.80	652,122.00	29,550,491.80
财务公司承兑汇票	198,972,113.25	9,948,605.66	189,023,507.59
合 计	246,407,958.21	10,953,429.06	235,454,529.15

(续)

种 类	年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	56,173,108.76	1,764,180.04	54,408,928.72
商业承兑汇票	46,105,848.52	1,748,096.81	44,357,751.71
合 计	102,278,957.28	3,512,276.85	98,766,680.43

2、 年末本集团不存在已质押的应收票据。

3、 应收票据坏账准备

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项计提坏账准备				



种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按组合计提坏账准备	246,407,958.21	100.00	10,953,429.06	4.45
合 计	246,407,958.21	100.00	10,953,429.06	4.45

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	102,278,957.28	100.00	3,512,276.85	3.43
合 计	102,278,957.28	100.00	3,512,276.85	3.43

(1) 本年计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
商业承兑汇票及财务公司承兑汇票	1,748,096.81	8,852,630.85				10,600,727.66
银行承兑汇票	1,764,180.04	-1,411,478.64				352,701.40
合 计	3,512,276.85	7,441,152.21				10,953,429.06

4、 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票		6,237,869.40
商业承兑汇票		167,550.00
财务公司承兑汇票	979,840,071.03	198,504,062.63
合 计	979,840,071.03	204,909,482.03

注：用于贴现及背书的银行承兑汇票是由信用等级不高的银行承兑，贴现及背书不影响追索权，票据相关的信用风险和延期付款风险仍没有转移，故未终止确认。

5、 本集团年末不存在因出票人未履约而转为应收账款的票据。



（五） 应收账款

1、按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	25,382,356,096.83	26,588,861,076.19
1 至 2 年	1,936,047,716.41	1,737,490,766.51
2 至 3 年	803,808,414.40	818,970,999.20
3 年以上	1,869,189,265.84	2,107,524,337.63
小 计	29,991,401,493.48	31,252,847,179.53
减：坏账准备	3,535,592,757.85	3,714,981,592.68
合 计	26,455,808,735.63	27,537,865,586.85

2、按坏账计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率 (%)	
单项计提坏账准备的应收账 款	1,052,780,745.17	3.51	1,037,673,990.6	98.57	15,106,754.57
按组合计提坏账准备的应收 账款	28,938,620,748.31	96.49	2,497,918,767.25	8.63	26,440,701,981.06
其中：					
组合 1：应收政府部门款项、 医疗保险结算款（除社保中 心结算款外）	54,273,197.44	0.18			54,273,197.44
组合 2：应收其他客户款项	27,925,664,695.43	93.11	2,077,042,326.56	7.44	25,848,622,368.87
组合 3：应收家居商场运营业 务其他客户款项	958,682,855.44	3.20	420,876,440.69	43.90	537,806,414.75
合 计	29,991,401,493.48	—	3,535,592,757.85	—	26,455,808,735.63



(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	1,286,688,881.80	4.12	1,282,937,734.43	99.71	3,751,147.37
按组合计提坏账准备的应收账款	29,966,158,297.73	95.88	2,432,043,858.25	8.12	27,534,114,439.48
其中：					
组合 1：应收政府部门款 项、医疗保险结算款（除 社保中心结算款外）	79,468,699.47	0.25	34,385.57	0.04	79,434,313.90
组合 2：应收其他客户款 项	28,492,981,563.23	91.17	2,049,594,146.40	7.19	26,443,387,416.83
组合 3：应收家居商场运 营业务其他客户款项	1,393,708,035.03	4.46	382,415,326.28	27.44	1,011,292,708.75
合 计	31,252,847,179.53	—	3,714,981,592.68	—	27,537,865,586.85

3、按组合 2 计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例（%）	
1 年以内(含 1 年)	24,834,895,569.02	88.93	961,932,983.12
1-2 年 (含 2 年)	1,625,658,120.07	5.82	147,561,996.30
2-3 年 (含 3 年)	455,865,713.76	1.63	138,148,260.09
3 年以上	1,009,245,292.58	3.62	829,399,087.05
合 计	27,925,664,695.43	—	2,077,042,326.56



(续)

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	25,741,920,371.21	90.34	1,031,054,305.14
1-2 年 (含 2 年)	1,266,160,721.45	4.44	107,582,927.03
2-3 年 (含 3 年)	451,982,727.09	1.59	144,936,653.32
3 年以上	1,032,917,743.48	3.63	766,020,260.91
合 计	28,492,981,563.23	—	2,049,594,146.40

5、按组合 3 计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	450,413,849.30	46.98	59,784,934.18
1 年以上	508,269,006.14	53.02	361,091,506.51
合 计	958,682,855.44	—	420,876,440.69

(续)

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	643,745,873.94	46.19	54,994,210.73
1 年以上	749,962,161.09	53.81	327,421,115.55
合 计	1,393,708,035.03	—	382,415,326.28

6、坏账准备的情况

类 别	年初余额	本期变动金额				年末余额
		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	1,282,937,734.43	665,050,190.17	52,698,184.52	874,605,585.24	16,989,835.76	1,037,673,990.60



类 别	年初余额	本期变动金额				年末余额
		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	2,432,043,858.25	-6,847,908.07	270,000.00	28,158,167.30	101,150,984.37	2,497,918,767.25
合计	3,714,981,592.68	658,202,282.10	52,968,184.52	902,763,752.54	118,140,820.13	3,535,592,757.85

注：本期其他变动主要系将已取得无条件收款权的应收代建业务款项由合同资产转入应收账款。

7、本年实际核销的应收账款情况

本年实际核销的应收账款金额为 902,763,752.54 元。

8、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款和合同资产汇总金额 2,647,752,824.59 元，其中应收账款年末余额合计 2,532,008,873.01 元，合同资产年末余额合计 115,743,951.58 元，占应收账款和合同资产年末余额合计数的比例为 8.14%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 201,132,484.89 元。

9、本集团本年不涉及由金融资产转移而终止确认的应收账款。

（六） 应收款项融资

1、 应收款项融资分类列示

种 类	年末余额	年初余额
应收票据	1,013,950,751.14	488,011,188.37
合 计	1,013,950,751.14	488,011,188.37

注 1：不存在客观证据表明本集团应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

2、 年末公司已质押的应收款项融资

项 目	年末余额
应收票据	1,058,898.19
合 计	1,058,898.19

3、 年末公司已背书或贴现且在资产负债表日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	43,105,290,941.26	—
合 计	43,105,290,941.26	



(七) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	23,456,793,237.41	96.17	37,026,564,255.62	98.17
1-2 年 (含 2 年)	722,091,007.19	2.96	535,384,228.86	1.42
2-3 年 (含 3 年)	148,078,934.91	0.61	74,317,523.26	0.20
3 年以上	64,832,292.01	0.26	78,918,949.12	0.21
合 计	24,391,795,471.52	100.00	37,715,184,956.86	100.00

注：年末无账龄超过 1 年且金额重要的预付款项。

2、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

本年欠款方归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 2,635,114,158.43 元，占预付款项年末余额合计数的比例 10.80%。

(八) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	3,073,082.42	35,998,839.62
应收股利	129,766,627.92	150,748,172.06
其他应收款项	79,857,461,477.94	71,354,593,738.06
合 计	79,990,301,188.28	71,541,340,749.74

1、应收利息

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	3,073,082.42	35,998,839.62
减：坏账准备		
合 计	3,073,082.42	35,998,839.62

2、应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	12,150,209.66	
长沙楚茂企业管理有限公司		9,800,000.00



项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
桐庐兆银建设发展有限公司	86,600,580.71	86,600,580.71
杭州臻禄投资有限公司		15,750,000.00
无锡建源房地产开发有限公司	15,837.55	7,597,591.35
成都东泰商城有限公司	31,000,000.00	31,000,000.00
小计	129,766,627.92	150,748,172.06
减：坏账准备		
合 计	129,766,627.92	150,748,172.06

3、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	23,725,454,510.37	28,883,119,008.85
1 至 2 年	21,787,286,646.18	23,262,970,717.89
2 至 3 年	18,129,953,970.15	13,901,858,650.03
3 年以上	18,384,217,932.86	7,400,355,851.14
小 计	82,026,913,059.56	73,448,304,227.91
减：坏账准备	2,169,451,581.62	2,093,710,489.85
合 计	79,857,461,477.94	71,354,593,738.06

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	69,272,563,332.60	64,236,724,800.08
保证金及押金	10,020,065,998.54	6,881,103,248.84
土地熟化投资资金	102,720,000.00	112,220,000.00
应收出口退税	546,160,682.14	306,710,667.13
代收代付款	646,837,593.58	732,536,804.61
涉诉款项	1,023,811,225.42	972,785,863.02
其他	414,754,227.28	206,222,844.23
小 计	82,026,913,059.56	73,448,304,227.91



款项性质	年末余额	年初余额
减：坏账准备	2,169,451,581.62	2,093,710,489.85
合 计	79,857,461,477.94	71,354,593,738.06

(3) 其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期信 用损失(已发生信 用减值)	
年初余额	544,536,137.53	246,635,995.14	1,302,538,357.18	2,093,710,489.85
年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-4,901,188.23	4,901,188.23		
——转入第三阶段	-30,446,997.89	-136,384,871.80	166,831,869.69	
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	62,958,059.61	-9,251,728.58	251,729,341.97	305,435,673.00
本年转回		67,408,350.72	7,918,756.63	75,327,107.35
本年转销				
本年核销	10,918,154.79	10,141,462.00	145,201,967.71	166,261,584.50
其他变动	10,689,975.48	1,001,401.99	202,733.15	11,894,110.62
年末余额	571,917,831.71	29,352,172.26	1,568,181,577.65	2,169,451,581.62

注：本年其他变动主要系非同一控制下企业合并取得子公司增加。

(4) 本年实际核销的其他应收款项情况

本年实际核销的其他应收款金额为 166,261,584.50 元。

(5) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收款 项合计 的比例 (%)	坏账准备
福州汇成佰悦 投资有限公司	应收合作方经营 往来款项	5,892,913,047.52	1 年以内：1,480,819,184.84 元；1-2 年：1,364,121,901.33 元；2-3 年：2,031,460,461.35 元；3-4 年：1,016,511,500.00	7.18	5,892,913.05



债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收款 项合计 的比例 (%)	坏账准备
			元		
杭州之江未来 城开发建设有 限公司	应收合作方经营 往来款项	3,369,629,550.00	1 年以内：2,846,165,000.00 元；1-2 年：523,464,550.00 元	4.11	3,369,629.55
北京市土地储 备中心	拍地保证金及押 金	3,006,000,000.00	1 年以内	3.66	
珠海华发实业 股份有限公司	应收合作方经营 往来款项	1,576,771,000.00	1-2 年：720,300,000.00 元； 2-3 年：856,471,000.00 元	1.92	1,576,771.00
重庆泽悦实业 有限公司	应收合作方经营 往来款项	1,507,822,034.00	1 年以内	1.84	1,507,822.03
合 计	—	15,353,135,631.52	—	18.71	12,347,135.63

（九） 存货

1、 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	253,996,061,749.95	4,714,629,338.78	249,281,432,411.17
开发产品	49,142,662,915.78	5,397,479,220.99	43,745,183,694.79
库存商品	32,446,966,079.17	549,683,030.61	31,897,283,048.56
其中：被套期项目	8,954,377,800.22		8,954,377,800.22
原材料	2,235,406,821.22	6,838,579.49	2,228,568,241.73
发出商品	1,274,994,649.14	14,323,428.28	1,260,671,220.86
消耗性生物资产	4,246,697.46		4,246,697.46
合同履约成本	132,101,861.57		132,101,861.57
周转材料	45,105,724.23		45,105,724.23
在产品	3,337,540,576.00		3,337,540,576.00
合 计	342,615,087,074.52	10,682,953,598.15	331,932,133,476.37



(续)

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	311,162,871,038.57	4,607,144,576.20	306,555,726,462.37
开发产品	36,645,417,647.29	2,269,142,593.07	34,376,275,054.22
库存商品	29,563,674,891.68	590,985,946.67	28,972,688,945.01
其中：被套期项目	516,156,492.77		516,156,492.77
原材料	1,219,146,543.45		1,219,146,543.45
发出商品	910,066,402.85	12,498,759.76	897,567,643.09
消耗性生物资产	4,246,697.46		4,246,697.46
合同履约成本	60,490,601.62		60,490,601.62
周转材料	38,931,556.51		38,931,556.51
在产品	1,442,474,024.45		1,442,474,024.45
合 计	381,047,319,403.88	7,479,771,875.70	373,567,547,528.18

注：被抵押、质押等所有权受到限制的存货情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

2、 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	4,607,144,576.20	3,669,257,774.94			3,561,773,012.36	4,714,629,338.78
开发产品	2,269,142,593.07	2,224,112,273.48	3,561,773,012.36	2,657,548,657.92		5,397,479,220.99
库存商品	590,985,946.67	334,582,756.80	1,393,580.13	377,279,252.99		549,683,030.61
发出商品	12,498,759.76	5,973,815.66		4,149,147.14		14,323,428.28
原材料		2,851,107.51	17,718,174.56	13,730,702.58		6,838,579.49
在产品			12,089,861.00	12,089,861.00		
合计	7,479,771,875.70	6,236,777,728.39	3,592,974,628.05	3,064,797,621.63	3,561,773,012.36	10,682,953,598.15



注 1：本年开发成本跌价准备其他减少 3,561,773,012.36 元，开发产品跌价准备其他增加 3,561,773,012.36 元，系将完工项目由开发成本转入开发产品。

注 2：本期库存商品跌价准备其他增加 1,393,580.13 元，原材料跌价准备其他增加 17,718,174.56 元，在产品跌价准备其他增加 12,089,861.00 元，系非同一控制下企业合并取得子公司增加。

3、 存货年末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

截至 2024 年 12 月 31 日，存货余额中借款费用资本化金额 8,192,213,908.74 元，借款费用的计算标准和依据见附注四、（十七）。

4、 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
北京·观堂府	2023 年	2026 年-2027 年	6,283,406,301.33	5,631,462,263.63		6,283,406,301.33
北京·观云	2023 年	2026 年	2,206,077,708.80	1,838,756,524.01		2,206,077,708.80
长沙·观云	2024 年	2027 年	1,072,266,101.51			1,072,266,101.51
长沙·玖洲和玺	2021 年	2023 年-2026 年	277,264,016.48	1,206,951,505.91		277,264,016.48
长沙·缦云	2023 年	2025 年	2,231,369,224.49	1,834,462,352.50		2,231,369,224.49
长沙·养云	2022 年	2024 年-2025 年	1,296,790,170.66	2,212,131,995.90		1,296,790,170.66
成都·缦云	2023 年	2025 年	1,449,324,405.20	1,243,854,774.96		1,449,324,405.20
成都·璞云	2023 年	2026 年	1,545,950,237.37	1,258,794,895.55	30,162,299.83	1,515,787,937.54
成都·书香云锦	2024 年	2026 年	3,813,169,464.38	3,274,228,308.28		3,813,169,464.38
成都·望江云启	2023 年	2026 年	500,411,548.39	393,101,360.75		500,411,548.39
重庆·黛山璟悦	2021 年	2023 年-2026 年	283,362,160.40	437,335,281.42	55,954,749.53	227,407,410.87
重庆·嘉和府一期	2024 年	2026 年	603,438,942.87			603,438,942.87
重庆·嘉和府二期	2024 年	2026 年	497,794,189.53			497,794,189.53
重庆·嘉禧	2024 年	2026 年	451,223,670.04			451,223,670.04
重庆·嘉樾	2024 年	2026 年	431,732,082.65			431,732,082.65
重庆·缦云	2023 年	2025 年	576,427,084.60	479,412,147.08		576,427,084.60
重庆·山晓二期	2019 年	2023 年-2025 年	133,690,219.37	511,984,813.30	15,898,746.58	117,791,472.79
重庆·书香府	2022 年	2024 年-2025 年	501,421,077.12	723,447,405.67	72,730,084.72	428,690,992.40
东莞·缦云	2023 年	2025 年	1,819,428,496.95	1,596,614,368.85		1,819,428,496.95
鄂州·红莲半岛 1#地块	2020 年	2023 年-待定	80,907,314.23	76,276,937.28		80,907,314.23
鄂州·红莲半岛 5#地块	待定	待定	80,892,398.94	80,677,108.00		80,892,398.94



项目名称	开工 时间	预计竣工时间	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
鄂州•红莲半岛 7#地块	待定	待定	59,756,854.48	59,756,854.48		59,756,854.48
鄂州•红莲半岛 8#地块	待定	待定	80,550,994.94	80,550,994.94		80,550,994.94
鄂州•红莲半岛 9#地块	待定	待定	85,665,164.12	85,665,164.12		85,665,164.12
鄂州•红莲半岛 10#地块	待定	待定	138,036,742.15	138,036,742.15		138,036,742.15
鄂州•红莲半岛 11#地块	待定	待定	106,880,041.22	106,880,041.22		106,880,041.22
鄂州•红莲半岛 12#地块	待定	待定	107,357,681.41	107,357,681.41		107,357,681.41
鄂州•阅山湖	待定	待定	773,925,074.44	768,729,088.87	205,655,910.08	568,269,164.36
佛山•缙云	2023 年	2026 年	3,239,820,588.14	2,818,650,568.71		3,239,820,588.14
佛山•三堂锦园	2021 年	2024 年-2025 年	990,619,534.60	2,551,063,721.00	267,982,915.10	722,636,619.50
佛山•天峯	2023 年	2026 年	1,305,759,148.57	1,037,326,890.18		1,305,759,148.57
福州•灏云	2024 年	2027 年	3,029,561,678.41			3,029,561,678.41
福州•建发领墅	2016 年	待定	1,070,916,773.64	1,046,882,583.86		1,070,916,773.64
福州•璞云	2023 年	2025 年	2,516,483,651.93	2,250,629,785.42		2,516,483,651.93
福州•瑞云	2024 年	2027 年	1,506,230,261.57			1,506,230,261.57
福州•臻园	2023 年	2025 年	207,544,248.12	168,420,681.13		207,544,248.12
福州•紫宸	2024 年	2025 年	2,710,519,106.65	2,375,000,000.00		2,710,519,106.65
广州•悦璞园	2021 年	2025 年	1,340,760,346.73	1,215,905,312.72	77,156,882.17	1,263,603,464.56
贵阳•聚合地块	待定	待定	940,760,735.19	900,623,925.14		940,760,735.19
贵阳•书香府	2020 年	2026 年	2,134,533,230.54	1,649,357,379.54		2,134,533,230.54
贵州•贵阳缙云	2024 年	2025 年	760,276,003.47	543,360,038.91		760,276,003.47
桂林•春天颂二 期	待定	待定	155,615,443.15	159,269,978.18		155,615,443.15
杭州•萃栖云庐	2023 年	2025 年	2,296,122,481.27	1,920,556,392.42		2,296,122,481.27
杭州•朗云	2023 年	2027 年	6,996,573,698.08			6,996,573,698.08
杭州•璞云	2023 年	2026 年	2,392,356,770.07	2,096,429,631.31		2,392,356,770.07
杭州•云城之上	2024 年	2027 年	3,814,071,789.86			3,814,071,789.86
杭州•云湖之城	2024 年	2028 年	9,372,623,095.62			9,372,623,095.62
杭州•云栖上宸	2024 年	2027 年	2,081,281,607.42			2,081,281,607.42
杭州•云启钱湾	2024 年	2027 年	2,268,559,197.83			2,268,559,197.83
杭州•云启之江 一期	2023 年	2025 年	6,901,088,843.72	6,097,150,236.45		6,901,088,843.72
杭州•云启之江 二期	2023 年	2025 年	6,294,626,241.37	5,653,636,850.16		6,294,626,241.37



项目名称	开工时间	预计竣工时间	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
杭州·云熙	2023 年	2025 年	2,578,093,064.27	2,242,763,749.55		2,578,093,064.27
杭州·云涌之江	2024 年	2027 年	3,251,497,419.14			3,251,497,419.14
淮安·天玺湾	2021 年	2023 年-2026 年	2,561,090,250.81	3,259,932,588.01	214,573,462.74	2,346,516,788.07
黄石·和玺	2021 年	2023 年-2027 年	1,136,417,211.93	1,499,148,662.76	20,290,433.92	1,116,126,778.01
济南·天玺	2021 年	2023 年-2025 年	564,249,959.68	430,344,818.42	72,427,502.61	491,822,457.07
济南·雍泉府	2023 年	2026 年	1,264,093,598.91	880,383,014.20		1,264,093,598.91
嘉兴·桐乡缦云	2023 年	2025 年	1,314,317,529.75	1,079,064,871.18		1,314,317,529.75
建阳·君玥里	2023 年	2025 年	557,244,031.46	420,652,570.38		557,244,031.46
江门·蓬江玖云府	2021 年	2023 年-2026 年	939,365,741.51	892,972,229.86	70,712,211.16	868,653,530.35
江西·朗云	2023 年	2025 年-2026 年	1,598,247,678.66	1,324,888,077.74		1,598,247,678.66
江阴·珞和府	2021 年	2024 年-2027 年	1,473,531,133.09	2,615,433,630.57	516,619,769.48	956,911,363.61
江阴·天散湾	2021 年	2024 年-2026 年	1,309,533,435.33	5,015,680,827.80	503,976,379.15	805,557,056.18
丽水·养云	2023 年	2025 年	1,337,547,122.12	1,133,750,448.33		1,337,547,122.12
连江·江与城花园	2018 年	2021 年-2026 年	291,199,772.31	283,275,066.96	68,201,363.76	222,998,408.55
柳州·山水间二期	待定	待定	232,273,003.86	232,121,726.63		232,273,003.86
柳州·央玺	2024 年	2025 年	388,175,577.90	230,500,000.00		388,175,577.90
龙岩·观唐映月	2023 年	2026 年	482,777,081.31			482,777,081.31
龙岩·缦云	2023 年	2026 年	1,160,918,069.73	950,466,892.88		1,160,918,069.73
龙岩·养云	待定	待定	525,961,916.87			525,961,916.87
南昌·藏珑府	2021 年	2024 年-2025 年	83,596,192.64	1,842,932,488.10	760,346.69	82,835,845.95
南昌·九龙观唐	2023 年	2026 年	2,292,928,978.81	2,120,631,309.43		2,292,928,978.81
南昌·九龙和悦	2023 年	2025 年	650,663,333.80	526,079,091.24	57,154,834.75	593,508,499.05
南昌·时代天阶	2021 年	2025 年	609,636,568.52	504,402,872.95	37,347,696.80	572,288,871.72
南昌·四季光年	2021 年	2023 年-2025 年	377,801,794.35	533,251,843.06	89,132,140.74	288,669,653.61
南昌·悦玺府	待定	待定	647,651,563.79	646,879,477.06		647,651,563.79
南昌·悦玺台	2021 年	2024 年-2025 年	575,615,973.86	952,207,604.12	104,903,353.32	470,712,620.54
南京·嘉和华府	2023 年	2025 年	3,290,134,115.29	1,444,947,198.78		3,290,134,115.29
南京·缦云	2023 年	2025 年	2,908,415,830.76	2,587,421,644.12		2,908,415,830.76
南京·璞云	2023 年	2026 年	3,506,332,701.62	3,166,746,943.08	171,492,874.74	3,334,839,826.88
南宁·缦云	2023 年	2025 年	418,621,681.80	347,909,838.53		418,621,681.80
南宁·玺院三期	2023 年	2025 年	168,605,997.13	83,311,860.31		168,605,997.13
南通·观云府	2023 年	2026 年	810,911,600.01	598,001,962.49		810,911,600.01
宁波·朗云	2023 年	2026 年	2,108,686,738.00	1,731,334,327.12		2,108,686,738.00
宁波·璞云	2023 年	2025 年	1,433,667,727.51	1,201,517,222.94		1,433,667,727.51
宁德·云熙	2023 年	2025 年	742,294,498.85	504,586,643.70		742,294,498.85



项目名称	开工 时间	预计竣工时间	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
莆田·嘉和府	2024 年	2026 年	686,782,576.63			686,782,576.63
莆田·璞云	2023 年	2025 年	1,468,118,136.00	1,231,181,027.92		1,468,118,136.00
莆田·玉湖宸悦	2023 年	2025 年	741,168,465.43	543,362,997.08	8,867,909.72	732,300,555.71
莆田·玉湖兰溪	2024 年	2026 年	666,973,038.92	540,696,062.50		666,973,038.92
莆田·云悦	2023 年	2025 年	467,063,304.11	345,325,962.75		467,063,304.11
泉州·安溪央玺	2023 年	2026 年	637,751,690.25	463,419,442.86		637,751,690.25
泉州·安溪央玺 二期	2023 年	2025 年	1,067,623,592.07	807,947,267.10		1,067,623,592.07
泉州·观唐府	2024 年	2026 年	774,885,386.59	471,000,550.00		774,885,386.59
泉州·和悦	2023 年	2025 年	648,224,857.28	505,582,061.12		648,224,857.28
泉州·朗云	2023 年	2025 年	426,392,199.12	319,616,064.92		426,392,199.12
泉州·璞玥东方	2023 年	2025 年	628,171,655.42	442,594,830.47		628,171,655.42
泉州·璞玥云山	2023 年	2025 年	293,898,779.11	208,960,712.14		293,898,779.11
泉州·璞云	2023 年	2025 年	658,082,361.16	477,156,125.20		658,082,361.16
泉州·湾海	2023 年	2025 年	694,837,428.92	546,886,694.26		694,837,428.92
厦门·2024P05 地块	待定	待定	5,770,000,000.00			5,770,000,000.00
厦门·J2024P01 地块	待定	待定	690,000,000.00			690,000,000.00
厦门·宸启瑞湖	2024 年	2027 年	3,186,743,891.60			3,186,743,891.60
厦门·观云	待定	待定	2,212,493,349.49			2,212,493,349.49
厦门·嘉悦里 A4 地块	2024 年	2027 年	1,977,548,196.15			1,977,548,196.15
厦门·嘉悦里 A6 地块	2024 年	2025 年	1,780,257,288.17		11,526,336.43	1,768,730,951.74
厦门·嘉悦里 A9 地块	待定	待定	1,040,511,361.06			1,040,511,361.06
厦门·鲤悦	2024 年	2026 年-2027 年	2,726,120,599.88		124,668,811.03	2,601,451,788.85
厦门·书香五缘	待定	待定	5,936,051,173.30			5,936,051,173.30
厦门·湾墅阅海	2024 年	2026 年	1,564,183,773.73			1,564,183,773.73
厦门·五缘鲤	2024 年	2026 年	5,379,962,843.56	4,840,536,511.76		5,379,962,843.56
厦门·五缘湾海	2023 年	2025 年	2,382,185,997.91	2,345,398,719.91		2,382,185,997.91
厦门·壹里	2022 年	2025 年	4,010,253,206.86	3,617,135,602.81		4,010,253,206.86
厦门·臻华府	2021 年	2024 年-2025 年	1,991,209,494.91	3,203,318,717.57	413,110,726.78	1,578,098,768.13
上海·观唐府	2022 年	2024 年-2025 年	1,245,152,499.98	3,125,665,054.15		1,245,152,499.98
上海·海阅首府	2024 年	2027 年	2,990,581,190.01	2,563,000,000.00		2,990,581,190.01
上海·璟院	2023 年	2025 年	6,659,199,317.22	6,031,187,519.99		6,659,199,317.22
上海·朗玥	2024 年	2027 年	2,881,954,192.40			2,881,954,192.40
上海·青云上	2023 年	2025 年	1,713,694,734.06	1,490,747,335.80		1,713,694,734.06



项目名称	开工时间	预计竣工时间	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
深圳·联发臻著雅居	2022 年	2025 年	1,535,623,977.04	1,382,249,388.76		1,535,623,977.04
苏州·朗云	2023 年	2025 年	3,985,052,133.18	3,542,546,129.17		3,985,052,133.18
苏州·缦月华庭	2023 年	2025 年	2,140,121,420.06	1,833,946,434.72		2,140,121,420.06
苏州·缦云澜庭	2022 年	2025 年	4,798,960,811.43	4,223,520,370.34		4,798,960,811.43
苏州·青云上	2023 年	2025 年	1,114,184,380.81	893,913,472.09		1,114,184,380.81
苏州·檀府	2023 年	2025 年	1,865,455,008.63	1,521,268,187.34		1,865,455,008.63
宿迁·文瀚府	2021 年	2023 年-2026 年	1,918,648,360.86	1,755,849,931.15	262,278,865.67	1,656,369,495.19
宿迁·誉璟湾	2021 年 -2024 年	2024 年-2027 年	1,166,383,756.65	3,108,418,941.57	542,372,513.55	624,011,243.10
台州·缦云	2023 年	2025 年	2,226,484,948.84	1,786,775,427.81		2,226,484,948.84
台州·璞云	2023 年	2026 年	1,214,602,370.36	927,432,386.99		1,214,602,370.36
台州·养云	2023 年	2026 年	1,312,289,015.33	1,051,903,810.51		1,312,289,015.33
太仓·朗月	2023 年	2025 年	2,209,905,354.65	1,711,681,092.72		2,209,905,354.65
天津·梅江和悦	2023 年	2025 年	1,117,581,267.86	924,161,952.93		1,117,581,267.86
天津·梅江和悦二期	2023 年	2026 年	865,558,848.37			865,558,848.37
温州·缦云	2023 年	2026 年	2,151,332,110.97	1,641,565,781.04		2,151,332,110.97
无锡·青江悦府	2023 年	2025 年	1,227,780,328.93	1,008,476,203.74	10,202,822.20	1,217,577,506.73
无锡·玺云	2023 年	2026 年	2,231,795,662.27	1,929,572,095.84		2,231,795,662.27
武汉·朗玥	2023 年	2025 年	1,961,923,811.69	1,689,431,420.97		1,961,923,811.69
武汉·璞玥	2024 年	2026 年	1,198,222,265.58			1,198,222,265.58
武汉·望湖	2024 年	2027 年	1,088,804,990.10			1,088,804,990.10
武汉·悦榕华	2023 年	2025 年	555,599,647.57	430,611,477.90	32,825,626.30	522,774,021.27
武汉·云璟二期	2020 年	2023 年-2025 年	612,910,820.91	568,398,621.15	325,396,681.33	287,514,139.58
悉尼·首府二期	2021 年	2025 年	263,391,454.02	243,855,465.40		263,391,454.02
悉尼·首府三期	2023 年	2026 年	279,998,568.29	136,552,152.09		279,998,568.29
悉尼·西南地块	待定	待定	1,155,735,574.62	1,250,885,997.25		1,155,735,574.62
悉尼·中央公园	待定	待定	364,031,030.30	383,294,994.91		364,031,030.30
益阳·央著	2022 年	2023 年-2025 年	1,086,207,266.84	718,558,274.31	50,276,021.59	1,035,931,245.25
永泰·世外梧桐	2018 年	2019 年-2025 年	438,217,106.10	414,486,735.28	74,843,160.44	363,373,945.66
张家港·云湖上	2023 年	2025 年-2026 年	2,116,225,696.23	877,770,442.57	32,091,794.84	2,084,133,901.39
漳州·和園	2022 年	2025 年	1,005,628,573.05	857,142,173.83	128,140,322.55	877,488,250.50
漳州·朗云	2023 年	2025 年	1,517,012,678.55	1,163,240,160.66		1,517,012,678.55
漳州·缦云	2022 年	2025 年	2,096,774,222.29	1,822,697,691.01		2,096,774,222.29
漳州·璞云	2024 年	2025 年	581,032,033.68	475,973,042.13		581,032,033.68
漳州·桃李春风	待定	待定	135,205,091.14	134,786,731.79		135,205,091.14
漳州·西湖望月	2023 年	2026 年	733,066,214.24	586,024,368.10		733,066,214.24



项目名称	开工时间	预计竣工时间	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
漳州·智车 e 谷	2024 年	2025 年	200,274,948.04	25,300,000.00		200,274,948.04
漳州·智能制造产业园二期	2023 年	2024 年-2025 年	75,108,215.89	35,196,266.75		75,108,215.89
漳州·智能制造产业园三期	2023 年	2025 年	56,701,882.56	23,057,460.70		56,701,882.56
株洲·央著	2020 年-2023 年	2023 年-2028 年	1,826,870,111.65	2,423,286,830.53	34,619,380.27	1,792,250,731.38
其他			159,960,469.67	135,624,045,776.50	10,274,408.21	149,686,061.46
合计			253,996,061,749.95	311,162,871,038.57	4,714,629,338.78	249,281,432,411.17

5、开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末金额	年末跌价准备
蚌埠·磐龙院	2023 年-2024 年	69,392,634.82	805,635,900.95	78,205,917.15	796,822,618.62	
北京·璟和府	2024 年		3,673,596,409.10	3,511,488,490.47	162,107,918.63	
北京·望京养云	2024 年		3,622,078,611.83	3,418,249,321.66	203,829,290.17	
长沙·建发央著	2019 年-2022 年	125,570,639.16	3,270,501.50	9,401,490.11	119,439,650.55	4,181,505.46
长沙·玖洲观澜	2024 年		2,166,027,868.17	2,091,502,164.23	74,525,703.94	
长沙·玖洲和玺	2023 年-2026 年		929,687,489.43	854,913,883.26	74,773,606.17	
长沙·养云	2024 年		1,390,039,289.78	1,309,032,043.65	81,007,246.13	
成都·观唐映月	2024 年		5,402,310,763.90	5,274,252,968.44	128,057,795.46	
成都·建发金沙里	2012 年	8,771,069.51	80,811,196.66	14,565,831.95	75,016,434.22	
成都·麓岭汇	2016 年-2024 年	117,282,331.77	570,852,502.33	614,442,945.23	73,691,888.87	1,771,342.11
成都·天府养云	2024 年		2,121,165,513.05	2,002,019,563.44	119,145,949.61	
成都·央玺	2023 年	374,876,984.00	9,950,523.25	80,081,521.67	304,745,985.58	
成都·央著	2023 年	134,296,686.78	40,106.44	71,002,377.07	63,334,416.15	
重庆·黛山璟悦	2023 年	814,102,164.10	23,012,227.59	33,317,211.83	803,797,179.86	80,221,068.53
重庆·和玺	2023 年	127,283,286.27	790,942.86	3,140,458.15	124,933,770.98	
重庆·龙洲湾 1 号一期	2019 年	76,051,332.08		3,471,924.92	72,579,407.16	600,922.42
重庆·龙洲湾 1 号三期	2021 年-2023 年	96,949,168.10		1,804,817.83	95,144,350.27	24,788,617.04
重庆·山晓一期	2022 年	168,662,781.68	35,393,550.15	55,451,751.33	148,604,580.50	52,286,690.54
重庆·山晓二期	2023 年-2024 年	79,246,357.28	605,280,438.15	160,633,464.95	523,893,330.48	102,942,394.26
鄂州·红莲半岛 1#地块	2023 年	403,975,465.44	28,149,914.94	12,538,839.74	419,586,540.64	131,978.60



项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末金额	年末跌价准备
佛山•和玺园	2023 年	383,942,996.29		287,839,022.43	96,103,973.86	20,984,694.77
佛山•三堂锦园	2024 年 -2025 年		2,145,749,122.24	145,980,288.08	1,999,768,834.16	292,689,833.87
福州•君樾府	2023 年 -2024 年	436,453,686.69	858,960,439.40	980,099,236.01	315,314,890.08	70,296,094.34
福州•臻品公馆	2023 年 -2024 年	159,307,651.92	3,207,287.17	37,898,056.40	124,616,882.69	
福州•臻榕府	2023 年	365,409,897.36	1,451,802.23	126,404,395.26	240,457,304.33	
广州•建发央玺	2021 年	705,399,060.11		430,449,539.73	274,949,520.38	5,501,452.21
广州•明珠湾玺	2024 年		2,761,904,431.57	1,325,372,846.83	1,436,531,584.74	292,337,188.59
贵阳•建发和玺	2023 年	99,456,966.91	2,163,804.06	49,920,473.85	51,700,297.12	7,901,112.94
桂林•春天颂一期	2023 年 -2024 年	50,889,880.68	372,542,883.72	279,051,977.90	144,380,786.50	
桂林•联发乾景	2018 年	116,428,169.94		3,820,454.15	112,607,715.79	
杭州•北秀观云	2022 年	95,550,000.00		3,300,000.00	92,250,000.00	
杭州•藏珑大境	2021 年	65,120,000.00		3,520,000.00	61,600,000.00	11,343,208.59
杭州•春来雅庭	2023 年	250,696,775.04		36,836,165.95	213,860,609.09	10,855,964.73
杭州•缦云	2024 年		2,656,617,658.25	2,266,707,213.02	389,910,445.23	6,001,961.87
杭州•檀境里	2023 年	2,173,174,977.91	7,553,868.02	639,107,270.31	1,541,621,575.62	332,692,615.21
杭州•桐庐悦庐	2023 年	269,701,958.47	95,351,686.33	183,300,043.49	181,753,601.31	
杭州•云锦天章	2020 年	87,560,000.00		3,960,000.00	83,600,000.00	
杭州•臻和雅颂	2024 年		2,668,323,906.89	1,698,739,929.13	969,583,977.76	21,194,392.74
合肥•滨语听湖	2024 年		4,217,275,859.15	1,309,555,681.49	2,907,720,177.66	65,157,795.40
合肥•璟和府	2023 年 -2024 年		682,350,167.27	152,137,099.74	530,213,067.53	
淮安•天玺湾	2023 年 -2025 年	647,694,657.93	1,049,988,571.30	726,026,547.42	971,656,681.81	22,004,691.45
黄石•和玺	2023 年 -2027 年	108,582,270.08	793,754,424.92	736,865,352.54	165,471,342.46	
济南•玖熙府	2024 年		1,694,110,727.51	1,609,803,373.33	84,307,354.18	36,526,100.04
建阳•望玥里	2023 年	124,982,571.61		67,127,447.66	57,855,123.95	
江门•蓬江玖云府	2023 年 -2026 年	65,390,927.38	575,272,900.32	63,289,974.61	577,373,853.09	115,186,721.24
江阴•璟和府	2024 年		1,314,018,290.11	752,262,153.43	561,756,136.68	167,896,787.04
江阴•天啟湾	2024 年 -2026 年		4,248,010,602.55	2,184,806,188.08	2,063,204,414.47	152,093,006.03
晋江•世茂云城一期	2021 年	81,276,769.75	94,247.70	2,044,128.58	79,326,888.87	2,122,430.02
晋江•世茂云城二期	2023 年	62,279,801.77		10,628,382.48	51,651,419.29	



项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末金额	年末跌价准备
九江·君悦湖	2021 年	75,636,717.52		19,328,389.66	56,308,327.86	6,362,201.15
连江·江与城花园	2021 年 -2026 年	571,236,347.56	4,311,547.06	24,977,167.56	550,570,727.06	108,407,602.27
柳州·山水间一期	2022 年	571,272,683.48		22,638,708.16	548,633,975.32	
六安·玖熙府	2023 年 -2024 年	14,718,538.69	761,089,567.28	631,816,005.27	143,992,100.70	20,036,417.61
龙岩·和鸣	2023 年 -2024 年	131,424,553.89	5,642,795.54	82,883,888.79	54,183,460.64	15,523,979.22
龙岩·云著	2023 年 -2024 年	12,764,938.12	1,479,293,598.24	1,339,040,226.62	153,018,309.74	26,224,588.21
龙岩·漳平文著	2023 年	476,604,992.58		189,536,713.74	287,068,278.84	10,893,644.84
南昌·藏珑大境	2023 年 -2024 年	160,504,302.16	375,227,044.18	193,227,505.61	342,503,840.73	34,015,352.61
南昌·藏珑府	2024 年 -2025 年		1,902,053,345.46	1,124,989,049.82	777,064,295.64	5,341,542.19
南昌·四季光年	2023 年 -2025 年	13,576,920.80	161,935,470.73	117,765,611.45	57,746,780.08	12,858,187.53
南昌·云玺台	2022 年 -2023 年	82,158,106.52		15,933,553.93	66,224,552.59	1,913,269.55
南京·都会江来府	2023 年 -2024 年	1,421,075,442.86	820,530,439.47	2,059,673,545.25	181,932,337.08	10,828,670.76
南京·和章府	2023 年	247,572,564.95		158,433,475.94	89,139,089.01	13,215,477.79
南京·和著府	2023 年	128,773,714.25	6,024,647.54	73,834,881.19	60,963,480.60	7,403,063.39
南京·云启雅庭一期	2022 年	435,953,953.21	1,367,157.89	37,475,470.19	399,845,640.91	94,681,828.68
南京·云启雅庭二期	2023 年	999,238,962.44	12,086,447.20	102,226,512.02	909,098,897.62	158,362,100.74
南京·云樾观山府	2023 年 -2024 年	2,129,347,417.74	2,789,893,030.51	4,657,751,474.90	261,488,973.35	5,488,991.36
南宁·北大珑廷	2021 年 -2023 年	230,367,174.01	88,317.03	132,942,990.33	97,512,500.71	
南宁·和鸣	2023 年	172,025,199.27		115,044,680.16	56,980,519.11	9,756,185.81
南宁·建发央玺	2022 年	159,704,853.92		26,052,362.29	133,652,491.63	23,071,478.41
南宁·联发臻境一期	2021 年	86,600,167.71	3,154,589.59	26,728,349.85	63,026,407.45	6,010,525.00
南宁·联发臻境二期	2022 年 -2023 年	483,064,669.57	9,735,340.02	43,365,873.01	449,434,136.58	60,024,897.69
南宁·青溪府	2019 年 -2020 年	50,414,944.89			50,414,944.89	18,841,195.31
南通·鸿璟园	2023 年	717,170,669.60		422,765,937.70	294,404,731.90	55,731,239.03
南通·御珑湾	2023 年	337,827,718.51		188,632,102.23	149,195,616.28	24,186,735.18



项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末金额	年末跌价准备
宁波·春江悦	2024 年		4,677,958,372.05	4,305,699,798.39	372,258,573.66	38,629,563.52
宁波·缦云	2024 年		4,270,093,731.17	4,179,050,684.74	91,043,046.43	
莆田·和鸣兰溪	2023 年	62,030,639.86		3,973,497.05	58,057,142.81	
莆田·文献首府	2023 年 -2024 年	443,983,700.09	1,652,765,360.00	1,660,495,264.17	436,253,795.92	5,494,298.03
莆田·文著	2023 年	442,737,646.54		182,461,868.47	260,275,778.07	26,369,017.72
泉州·和著	2024 年		2,735,854,598.92	2,617,852,731.38	118,001,867.54	
泉州·鲤城禧院	2023 年	96,326,721.20		21,548,426.41	74,778,294.79	
厦门·湖畔九境	2024 年		4,391,213,093.87	4,187,168,766.81	204,044,327.06	
厦门·君领学府	2023 年	179,061,329.02	6,591,331.64	102,480,061.11	83,172,599.55	19,867,210.67
厦门·缦玥长滩	2024 年		5,777,126,332.05	5,581,965,757.94	195,160,574.11	56,913,130.77
厦门·叁里云庐	2024 年		3,758,637,113.48	3,704,397,918.83	54,239,194.65	16,366,422.88
厦门·书香泊月	2024 年		1,333,510,924.47	1,091,126,882.04	242,384,042.43	75,296,917.42
厦门·五缘瀚月	2024 年		2,875,648,830.18	2,748,960,471.49	126,688,358.69	
厦门·五缘樾月	2023 年	591,777,323.83		211,970,319.75	379,807,004.08	34,615,713.76
厦门·悦鹭湾	2024 年		1,421,423,597.68	416,035,610.39	1,005,387,987.29	97,977,852.60
厦门·臻华府	2024 年		1,537,636,936.40	294,067,040.06	1,243,569,896.34	211,870,314.13
厦门·臻樾	2024 年		924,267,811.30		924,267,811.30	34,260,730.42
厦门·中央公园	2021 年	60,115,697.88		2,625,853.52	57,489,844.36	16,724,612.49
上海·公园首府	2016 年	431,914,728.55	6,637,141.28	2,073,517.83	436,478,352.00	118,505,265.92
上海·古美华庭	2024 年		3,302,537,654.15	3,207,089,625.74	95,448,028.41	13,799,113.82
上海·观唐府	2024 年 -2025 年		2,345,019,911.25	2,116,868,433.35	228,151,477.90	
上海·光合臻园	2024 年		2,732,134,672.80	2,572,592,648.85	159,542,023.95	
上海·苏河望	2023 年	458,204,442.47	2,588,573.25	17,032,705.59	443,760,310.13	
上海·新江湾	2011 年 -2016 年	75,032,486.01		4,579,238.87	70,453,247.14	
绍兴·棠颂和鸣	2024 年		3,353,846,095.97	2,302,198,637.58	1,051,647,458.39	51,185,229.76
深圳·璟悦轩	2021 年	73,213,342.96		10,639,541.28	62,573,801.68	
深圳·天境雅居	2024 年		3,586,495,004.91	3,286,648,489.55	299,846,515.36	16,244,515.14
深圳·悦尚居	2024 年		2,174,370,110.63	1,540,147,843.79	634,222,266.84	
宿迁·文瀚府	2023 年 -2026 年	1,476,733,242.98		439,491,964.48	1,037,241,278.50	54,786,716.22
宿迁·誉璟湾	2024 年 -2027 年		2,181,672,521.63	1,443,953,713.15	737,718,808.48	314,417,300.09
台州·玖珑和玺	2023 年	128,237,717.33	14,315,816.08	90,851,172.81	51,702,360.60	
温州·文澜府邸	2024 年		1,824,312,326.09	1,327,304,529.12	497,007,796.97	34,826,973.70
无锡·静学和鸣	2023 年	616,872,817.87	27,564,220.18	454,792,738.84	189,644,299.21	11,986,169.67
武汉·九都国际二	2014 年	79,327,658.13	18,217,339.05	18,217,339.05	79,327,658.13	15,475,465.39



项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末金额	年末跌价准备
期	-2015 年					
武汉•璞悦府	2023 年	548,107,521.10		421,488,508.04	126,619,013.06	28,305,504.86
武汉•悦文华	2024 年		929,681,110.43		929,681,110.43	345,716,344.59
武汉•云璟一期	2022 年	103,899,841.55		20,435,154.87	83,464,686.68	23,563,566.71
武汉•云璟二期一标	2023 年	288,311,446.00	13,550,828.24	179,145,504.98	122,716,769.26	45,662,825.18
武夷山•文瀾府	2023 年	243,718,946.01		156,545,031.00	87,173,915.01	
西安•悦春山	2024 年		445,844,643.02	296,920,371.62	148,924,271.40	4,630,417.81
霞浦•望湖府	2024 年		1,137,755,071.54	1,024,624,916.97	113,130,154.57	
徐州•翠屏风华	2024 年		1,215,460,640.20	908,016,030.29	307,444,609.91	43,108,707.03
徐州•和玺	2024 年		1,708,341,046.61	1,652,864,929.38	55,476,117.23	27,668,390.98
宜兴•和玺	2023 年 -2024 年	953,565,990.31	797,342,578.81	785,460,331.37	965,448,237.75	208,267,167.42
益阳•央著	2023 年	140,763,100.38		85,459,461.74	55,303,638.64	
张家港•御璟湾	2021 年 -2023 年	215,092,630.44		135,369,905.15	79,722,725.29	
漳州•君樾西湖北区	2023 年	357,436,084.29	14,567,526.09	120,036,229.95	251,967,380.43	21,871,626.38
漳州•君樾西湖南区	2024 年		475,964,058.84	382,907,255.39	93,056,803.45	11,878,839.85
漳州•联发君领壹号一期	2022 年	57,112,909.81	1,811,816.80	3,637,734.40	55,286,992.21	
漳州•联发君领壹号二期	2023 年	564,492,325.93		150,329,540.39	414,162,785.54	18,592,724.03
漳州•桃李春风 A-1 区	2015 年 -2022 年	428,066,481.92	24,623,715.92	45,751,507.06	406,938,690.78	115,844,518.79
漳州•桃李春风浅山	2023 年	343,893,617.21	4,340,257.99	40,476,641.68	307,757,233.52	51,428,241.63
漳州•桃李春风云境	2023 年	232,262,507.27	5,403,738.77	100,027,325.13	137,638,920.91	9,883,137.69
漳州•桃李春风云麓	2023 年	326,771,818.74		194,443,931.07	132,327,887.67	
漳州•西湖观澜	2023 年	97,038,164.75		5,174,278.13	91,863,886.62	
漳州•西湖泊月	2024 年		838,848,603.41	775,906,732.43	62,941,870.98	
珠海•建发悦玺	2022 年 -2023 年	399,988,804.94	9,900,344.40	18,132,564.93	391,756,584.41	52,518,078.19
株洲•央著	2023 年 -2028 年	216,797,275.52	919,262,486.44	749,148,445.57	386,911,316.39	7,665,298.40
其他		6,396,115,331.17	47,934,946,643.46	50,939,968,902.87	3,391,093,071.76	311,974,764.99
天津•建发大厦	2017 年	861,617,880.15			861,617,880.15	174,396,787.97
合计		36,645,417,647.29	169,359,314,299.98	156,862,069,031.49	49,142,662,915.78	5,397,479,220.99



(十) 合同资产

1、 合同资产情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
未到期的质保金	643,130.19	45,120.11	598,010.08
工程建筑施工及设计服务业务	1,574,672,466.22	460,392,669.76	1,114,279,796.46
工程咨询类业务	299,380,310.75	41,006,670.19	258,373,640.56
项目前期品牌咨询委托管理费服务	659,063,036.43	487,406,045.09	171,656,991.34
小 计	2,533,758,943.59	988,850,505.15	1,544,908,438.44
减：列示于其他非流动资产的合同资产			
合 计	2,533,758,943.59	988,850,505.15	1,544,908,438.44

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
未到期的质保金	259,272.11	12,963.61	246,308.50
工程建筑施工及设计服务业务	2,088,383,354.58	499,939,065.32	1,588,444,289.26
工程咨询类业务	242,733,215.56	35,188,696.38	207,544,519.18
项目前期品牌咨询委托管理费服务	837,372,628.01	483,193,837.04	354,178,790.97
小 计	3,168,748,470.26	1,018,334,562.35	2,150,413,907.91
减：列示于其他非流动资产的合同资产			
合 计	3,168,748,470.26	1,018,334,562.35	2,150,413,907.91



2、 合同资产的账面价值本期发生的重大变动金额和原因

项目	变动金额	变动原因
工程建筑施工及设计服务业务	-474,164,492.80	项目状态的进一步变动
项目前期品牌咨询委托管理费服务	-182,521,799.63	项目状态的进一步变动以及合同资产减值准备的计提
合计	-656,686,292.43	

3、 按减值计提方法分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按单项计提减值准备	743,567,422.79	29.35	719,457,571.84	96.76	24,109,850.95
按组合计提减值准备	1,790,191,520.80	70.65	269,392,933.31	15.05	1,520,798,587.49
合 计	2,533,758,943.59	100.00	988,850,505.15	39.03	1,544,908,438.44

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按单项计提减值准备	709,995,823.93	22.41	685,404,751.71	96.54	24,591,072.22
按组合计提减值准备	2,458,752,646.33	77.59	332,929,810.64	13.54	2,125,822,835.69
合 计	3,168,748,470.26	100.00	1,018,334,562.35	32.14	2,150,413,907.91

4、 合同资产减值准备变动情况

项 目	年初余额	本年变动金额				年末余额
		本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	
未到期的质保金	12,963.61	32,156.50				45,120.11



项 目	年初余额	本年变动金额				年末余额
		本年计提	本年转回	本年转销/核销	其他变动	
工程建筑施 工及设计服 务业务	499,939,065.32	65,211,948.44	6,856,607.00		-97,901,737.00	460,392,669.76
工程咨询类 业务	35,188,696.38	5,817,973.81				41,006,670.19
项目前期品 牌咨询委托 管理费服务	483,193,837.04	114,448,481.36	800,000.00	109,436,273.31		487,406,045.09
合 计	1,018,334,562.35	185,510,560.11	7,656,607.00	109,436,273.31	-97,901,737.00	988,850,505.15

注：本期合同资产减值准备其他变动-97,901,737.00 元，系将已取得无条件收款权的应收代建业务款项由合同资产转入应收账款。

（十一） 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	369,958,043.37	133,754,380.91
一年内到期的长期应收款	3,063,485,951.66	2,563,322,986.19
一年内到期的其他非流动资产	1,071,377,334.67	1,104,814,303.77
合 计	4,504,821,329.70	3,801,891,670.87

（十二） 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴税费	20,292,327,586.11	18,770,008,263.88
存出担保保证金	22,105,745.21	23,083,728.77
发放贷款	768,603,379.75	592,705,576.87
委托贷款及资金拆借	746,896,749.51	1,150,976,157.27
被套期项目	749,371,114.09	558,233,563.75
合同取得成本	1,145,645,933.35	1,389,493,996.32



项 目	年末余额	年初余额
再融资中介机构费用及其他	1,137,156.28	14,249,006.42
合 计	23,726,087,664.30	22,498,750,293.28

注 1：年末委托贷款及资金拆借余额 1,314,096,232.17 元，计提贷款损失准备 567,199,482.66 元，净额 746,896,749.51 元。

注 2：年末发放贷款本金及利息余额合计 772,195,309.02 元，计提贷款损失准备 3,591,929.27 元，发放贷款净额 768,603,379.75 元。

（十三） 债权投资

1、 债权投资情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
大额定期存单	113,564,816.18		113,564,816.18
期限大于一年的发放贷款	1,019,109,251.08	3,732,422.60	1,015,376,828.48
信托业保障基金	116,900,000.00		116,900,000.00
小 计	1,249,574,067.26	3,732,422.60	1,245,841,644.66
减：一年内到期的债权投资	370,826,955.39	868,912.02	369,958,043.37
合 计	878,747,111.87	2,863,510.58	875,883,601.29

（续）

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
大额定期存单	73,473,848.50		73,473,848.50
期限大于一年的发放贷款	718,053,384.75	3,706,437.87	714,346,946.88
信托业保障基金	122,400,000.00		122,400,000.00
小 计	913,927,233.25	3,706,437.87	910,220,795.38
减：一年内到期的债权投资	134,345,973.68	591,592.77	133,754,380.91
合 计	779,581,259.57	3,114,845.10	776,466,414.47



(十四) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	6,124,459,164.70	44,817,744.57	6,079,641,420.13
其中：未实现融资收益	-688,367,621.05		-688,367,621.05
分期收款销售商品	24,766,690.46	173,366.83	24,593,323.63
分期收款提供劳务	1,266,361,466.78		1,266,361,466.78
保证金	165,750,134.20	32,133,750.14	133,616,384.06
项目贷款	118,869,680.02	1,188,696.80	117,680,983.22
小 计	7,700,207,136.16	78,313,558.34	7,621,893,577.82
减：一年内到期的长期应收款	3,063,502,695.29	16,743.63	3,063,485,951.66
合 计	4,636,704,440.87	78,296,814.71	4,558,407,626.16

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	4,625,101,101.49	37,323,337.58	4,587,777,763.91
其中：未实现融资收益	-429,262,588.33		-429,262,588.33
分期收款销售商品	20,411,646.99	142,881.53	20,268,765.46
分期收款提供劳务	3,488,805,292.95		3,488,805,292.95
保证金	146,550,134.20	8,402,529.58	138,147,604.62
项目贷款	205,293,134.62	2,052,931.35	203,240,203.27
小 计	8,486,161,310.25	47,921,680.04	8,438,239,630.21
减：一年内到期的长期应收款	2,563,365,389.29	42,403.10	2,563,322,986.19
合 计	5,922,795,920.96	47,879,276.94	5,874,916,644.02

注：分期收款提供劳务主要为建发房地产集团有限公司（简称“建发房产”）下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司（简称“禾山公司”）土地一级开发项目所发生的成本支出。



2、 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
年初余额	2,266,956.18	9,014,199.32	36,598,121.44	47,879,276.94
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-588,040.75	-8,587,129.11	43,418,725.03	34,243,555.17
本年转回				
本年转销				
本年核销			3,826,017.40	3,826,017.40
其他变动				
年末余额	1,678,915.43	427,070.21	76,190,829.07	78,296,814.71



(十五) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	1,908,704,540.02	375,625,480.68	5,700,000.00	2,278,630,020.70
对联营企业投资	48,083,359,943.98	3,926,948,837.27	1,624,363,466.54	50,385,945,314.71
小 计	49,992,064,484.00	4,302,574,317.95	1,630,063,466.54	52,664,575,335.41
减：长期股权投资减值准备				
合 计	49,992,064,484.00			52,664,575,335.41

2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
君龙人寿保险有限公司	619,844,806.04	250,000,000.00		22,890,518.89	137,767,653.93				1,030,502,978.86	
建发麒麟新能源科技（福建）有限责任公司	4,509,664.88			-191,319.48					4,318,345.40	
厦门兆祥城市建设投资有限公司		2,000,000.00		5,638,126.64					7,638,126.64	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
成都东泰商城有限公司	749,820,079.90			14,467,526.73					764,287,606.63	
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	130,781,317.20			-51,410,253.32			4,000,000.00		75,371,063.88	
上海名艺商业企业发展有限公司	113,712,766.88			6,844,078.14			1,700,000.00		118,856,845.02	
芜湖明辉商业管理有限公司	29,231,567.45			1,343,347.90					30,574,915.35	
厦门建发长鸿壹号股权投资合伙企业(有限合伙)	200,786,447.09			-34,154,922.53					166,631,524.56	
厦门建发长鸿贰号创业投资合伙企业(有限合伙)	60,017,890.58			20,430,723.78					80,448,614.36	
小 计	1,908,704,540.02	252,000,000.00		-14,142,173.25	137,767,653.93		5,700,000.00		2,278,630,020.70	
二、联营企业										
厦门航空有限公司	6,378,441,806.57			256,145,273.45	-29,035,096.35				6,605,551,983.67	
厦门国际信托有限公司	692,469,281.54	-	-	56,455,057.74	-3,504.50	336.42	16,291,585.24	-	732,629,585.96	
厦门国际银行股份	2,562,184,499.02			53,106,913.62	3,137,528.82	-3,640,484.28			2,614,788,457.18	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
有限公司										
厦门法拉电子股份有限公司	246,840,522.68			54,593,275.93	23,717.47		23,640,448.00		277,817,068.08	
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	1,520,670,838.06	-	196,604,606.16	7,744,313.77	-	-	20,074,074.30	-	1,311,736,471.37	
厦门市法拉发展有限公司	712,112,625.88	-	-	137,819,237.12	58,986.69	-	80,500,000.00	-	769,490,849.69	
四川永丰浆纸股份有限公司	660,168,176.67			85,893,969.84					746,062,146.51	
厦门现代码头有限公司	174,529,502.56			10,259,295.32		80,273.87	12,267,400.00		172,601,671.75	
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	175,462,047.12			-5,277,348.74	437,696.83				170,622,395.21	
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	5,928,033.22								5,928,033.22	
张家港恒运仓储有限公司	16,109,472.17			319,466.49					16,428,938.66	
商舟航空物流有限公司	396,749,924.27			12,699,350.37					409,449,274.64	
厦门建发利福德股	592,125,515.59		4,478,057.71	-33,575,715.96			9,623,473.01		544,448,268.91	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
股权投资合伙企业（有限合伙）										
厦门汉发供应链管理有限公司	84,114,157.33			2,139,963.60			3,552,982.09		82,701,138.84	
侨益物流股份有限公司	45,760,327.33			4,920,524.27		4,747,304.46	3,700,000.00		51,728,156.06	
时代智慧科技（福建）有限公司	11,569,731.63			-303,919.02					11,265,812.61	
建威驰通（成都）信息科技有限公司		4,900,000.00		-157,265.89					4,742,734.11	
厦门鑫五发供应链管理有限公司	80,023,167.92			628,194.34					80,651,362.26	
厦门锦岳祥实业有限公司	2,053,794.19	2,010,000.00		-82,853.37					3,980,940.82	
辛宜实业（上海）有限公司	8,431,471.89			-2,576,287.74					5,855,184.15	
BOYUAN METAL (THAILAND) CO.,LTD.	26,730,506.29	201,143.00		-664,253.44	-5,112,110.24				21,155,285.61	
HT&CD BUSINESS PTE. LTD.		10,659,840.00		20,608.75					10,680,448.75	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
YIFAN DREAM DEVELOPMENT CO., LTD.		17,755,244.16		663,575.08					18,418,819.24	
YIFAN CENTURY CO., LTD.		11,872,326.18		256,565.82					12,128,892.00	
上海卓跃达国际物流有限公司	24,551,918.46			975,332.21					25,527,250.67	
厦门同顺供应链管理有限公司	14,269,415.89	2,407,300.00		5,481,309.69			9,011,787.23		13,146,238.35	
广东高顺现代农业科技有限公司	4,977,456.62		5,176,124.80	198,668.18						
北海源发生物科技有限公司	9,633,601.52			1,121,920.16					10,755,521.68	
厦门建禾油脂有限公司	1,029,119.70			-1,029,119.70						
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	42,401,943.27	40,000,000.00		2,620,325.79					85,022,269.06	
广西鑫凯隆新能源科技有限公司	55,409,264.67			-991,839.11					54,417,425.56	
厦门锦粮源贸易有限公司	4,915,039.73			16,579.18					4,931,618.91	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
CERES AGRO LIMITED		968,464.71		371,215.01	15,140.93				1,354,820.65	
思可源（重庆）新能源科技有限公司		140,332,080.00		-4,224,619.77					136,107,460.23	
珠海鑫建邦供应链服务有限公司		8,000,000.00		356,147.33					8,356,147.33	
山东汇科能源发展有限公司	19,354,216.00			-2,111,866.49					17,242,349.51	
和易通（厦门）信息科技有限公司	5,103,596.32			-585,730.32					4,517,866.00	
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	40,009,962.07			1,289,938.17					41,299,900.24	
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	1,675,000.00								1,675,000.00	
宜宾五粮液基金管理有限公司	2,232,660.21	20,000,000.00		277,242.45					22,509,902.66	
上海建名实业有限公司	3,929,361.85			26,996.64					3,956,358.49	
上海臻酷供应链科技有限公司		3,060,000.00		385,916.55					3,445,916.55	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准 备年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提 减值 准备		
迁安恒茂新材料有 限公司	27,999,999.38	12,250,000.00		14,444.85					40,264,444.23	
厦门新吉悦国际贸 易有限公司	80,002,081.08								80,002,081.08	
中国阳光纸业控股 有限公司	646,930,939.50			40,639,604.50					687,570,544.00	
临猗县源泰热能有 限公司		108,215,719.00		2,489,885.54					110,705,604.54	
佑盾（福建）护理用 品有限公司		5,100,000.00		3,125,739.11					8,225,739.11	
理发（上海）电子商 务有限公司	6,266,377.37			155,991.74					6,422,369.11	
福建超弦织造有限 公司	5,129,080.21			66,682.89			101,483.45		5,094,279.65	
厦门翔启供应链管 理有限公司		2,000,000.00		107,923.97					2,107,923.97	
厦门翔盛达国际贸 易有限公司		2,000,000.00		261,454.36					2,261,454.36	
武汉光谷自贸光电 科技有限公司		16,000,000.00		218,568.08					16,218,568.08	
杭州建美场景科技		2,550,000.00		72,799.82					2,622,799.82	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
有限公司										
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.		14,465,300.42		5,106.18					14,470,406.60	
厦门建泰硅业有限公司		5,000,000.00		-144,095.92					4,855,904.08	
厦门亚泰鑫贸易有限公司										
厦门兆特置业有限公司	32,147,776.01			631,393.39					32,779,169.40	
温州兆发恒企业管理有限公司	621,043,166.73			-234,897,290.42					386,145,876.31	
温州兆顺企业管理有限公司	198,908,483.14			13,123,726.77					212,032,209.91	
台州兆裕恒企业管理有限公司	518,458,268.91			20,405,372.48					538,863,641.39	
义乌兆华企业管理有限公司	500,836,716.02			-168,478,381.97					332,358,334.05	
龙岩利荣房地产开发有限公司	162,779,366.98			97,663.65					162,877,030.63	
连江融建房地产开	264,706,919.66			-54,080,219.36					210,626,700.30	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
发有限公司										
厦门益武地置业有限公司	250,149,102.70			158,546.04					250,307,648.74	
武夷山嘉恒房地产开发有限公司	59,778,007.81			-3,283,917.39					56,494,090.42	
南京嘉阳房地产开发有限公司	36,387,395.48			9,743,313.98					46,130,709.46	
宁德嘉行房地产开发有限公司	54,825,922.03			3,430,736.33					58,256,658.36	
长沙美茂置业有限公司	920,817,488.19			-5,614,615.39					915,202,872.80	
无锡嘉合置业有限公司	851,226,663.30			-9,434,757.34			298,900,000.00		542,891,905.96	
中交（长沙）置业有限公司	181,491,452.68			-43,482,115.44					138,009,337.24	
长沙楚茂企业管理有限公司	252,196,178.56			3,034,934.81					255,231,113.37	
长沙兆泽房地产开发有限公司	798,658,694.94			-6,171,650.79			49,000,000.00		743,487,044.15	
上海铧御房地产开发有限公司	1,034,201,196.79			-16,950,635.58					1,017,250,561.21	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
桐庐兆银建设发展有限公司	713,459.67			336,486.30					1,049,945.97	
杭州锦裕企业管理有限公司	2,471,264,675.81			404,227,525.31					2,875,492,201.12	
厦门益润投资有限公司	1,204,751,901.33			9,896,719.90					1,214,648,621.23	
莆田和汇兴装修工程有限公司	8,120,760.07			9,907,989.37					18,028,749.44	
成都润兆欣房地产开发有限公司	430,591,966.06			186,175,586.88			53,900,000.00		562,867,552.94	
莆田兆秀置业有限公司	190,872,364.96			55,530,089.68					246,402,454.64	
九江利阳房地产有限公司				7,602,189.32					7,602,189.32	
泉州兆京置业有限公司	137,073,967.47		73,500,000.00	-10,213,088.25					53,360,879.22	
莆田中利建筑装饰工程有限公司	8,837,963.14			41,628,856.53					50,466,819.67	
杭州锦祥房地产有限公司	14,511,122.17			443,032.29					14,954,154.46	
杭州星汀商务咨询	64,836,213.99			-33,568,248.20					31,267,965.79	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
有限公司										
苏州鑫城发房地产开发有限公司				493,124.83					493,124.83	
盐城建悦房地产开发有限公司	132,450,192.97			-54,086,198.07					78,363,994.90	
南京德建置业有限公司	446,644,197.56			-123,999.08					446,520,198.48	
苏州合赢房地产开发有限公司	408,290,827.36			17,963,013.99					426,253,841.35	
南昌悦佑企业管理有限公司	936,166,787.60			-6,672,468.95					929,494,318.65	
莆田中玺投资有限公司	947,538,141.65			121,557,662.36					1,069,095,804.01	
厦门润岳房地产开发有限公司	578,178,043.93			137,249,908.12					715,427,952.05	
福州市鸿腾房地产开发有限公司	201,638,718.59			15,256,834.55					216,895,553.14	
南京兆凯房地产开发有限公司				39,811,900.58					39,811,900.58	
南京品悦汇装修工程有限公司	255,461.52			30,653,292.77					30,908,754.29	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
厦门悦兆投资有限公司				54,844,688.36					54,844,688.36	
无锡建源房地产开发有限公司	907,582.07			1,230,741.56			-44,654,085.98		46,792,409.61	
北京兆兴建城房地产开发有限公司	447,374,750.25			-2,437,321.72					444,937,428.53	
宁德乾行房地产开发有限公司				84,143,114.48					84,143,114.48	
上海盛兆泰房地产开发有限公司	1,712,048,129.58			-56,143,926.46					1,655,904,203.12	
厦门宏佑房地产开发有限公司	378,608,831.74			-38,372,944.23					340,235,887.51	
长沙展图房地产开发有限公司	593,666,576.44			173,940,997.26					767,607,573.70	
上海浦锋房地产开发有限公司	1,449,680,413.66			293,985,358.96					1,743,665,772.62	
上海浦骥房地产开发有限公司	451,594,223.26			105,876,396.10					557,470,619.36	
徐州天晟和置业有限公司	459,901,392.93			-21,720,268.61					438,181,124.32	
南京源盛置业有限公司		40,000,000.00		-40,000,000.00						



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
公司										
福州中瀚置业有限公司	100,481,015.20			-2,801,774.72					97,679,240.48	
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	245,014,378.47			-9,351,414.04					235,662,964.43	
张家港市和玺物业服务有限公司	795,069.60			242,173.59					1,037,243.19	
福州新投怡家园物业管理有限公司	484,170.85			1,472,715.07					1,956,885.92	
厦门利盛中泰房地产有限公司	86,168,215.98			-33,150.27					86,135,065.71	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	38,187,386.71			2,879,694.66					41,067,081.37	
上海众承房地产开发有限公司	371,847,498.01			-311,336,383.02					60,511,114.99	
杭州致砾投资有限公司	28,167,010.85		7,800,000.00	417,212.66					20,784,223.51	
杭州绿城凤起置业有限公司	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	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
南京荟宏置业有限公司	341,272,690.95			51,277.68					341,323,968.63	
合肥建润房地产开发有限公司	737,097,803.30			-11,186,843.83					725,910,959.47	
成都润和玥房地产开发有限公司	154,625,750.55			-6,306,999.13					148,318,751.42	
上海锦兆利置业有限公司		290,080,000.00		-8,372,962.08					281,707,037.92	
厦门诺德置业有限公司		205,174,074.60		-86,385,433.80					118,788,640.80	
厦门华联电子股份有限公司	297,010,908.70			36,073,749.70	43,144.94	-9,973.75			333,117,829.59	
厦门辉煌装饰工程有限公司	26,095,024.26			2,153,076.46			2,750,000.00		25,498,100.72	
厦门联发天地园区开发有限公司	55,319,461.20		42,000,000.00	1,720,812.59					15,040,273.79	
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	68,411,766.40		8,266,666.66	-6,425,513.22					53,719,586.52	
苏州屿秀房地产开发有限公司	62,589,922.45			553,280.10					63,143,202.55	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
发有限公司										
镇江扬启房地产开 发有限公司	50,403,994.58			-1,475,529.91					48,928,464.67	
南京联锦悦房地产 开发有限公司	104,955,063.63			-25,504,580.48					79,450,483.15	
珠海联发安科股权 投资基金合伙企业 (有限合伙)	30,366,186.62			-2,363.68					30,363,822.94	
厦门蓝城联发投资 管理有限公司	7,125,456.23			-24,177.83					7,101,278.40	
厦门市荣虹置业有 限公司				8,551,161.14					8,551,161.14	
厦门金联保房地产 开发有限公司	222,410,248.97			76,349,433.90					298,759,682.87	
厦门保联格莲房地 产开发有限公司	306,433,430.69			16,995,504.15					323,428,934.84	
厦门海耀地产有限 公司	433,066,858.83		415,000,000.00	168,569,273.27					186,636,132.10	
厦门悦琴海联建设 发展有限公司	521,232,802.69			226,141,707.16			134,600,000.00		612,774,509.85	
同联科(福建)科技	1,749,953.73			-43,725.30					1,706,228.43	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
有限公司										
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	114,431.58		1,344.46	-113,087.12						
厦门好柿发生商业运营管理有限公司		846,000.00		-261,750.95					584,249.05	
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	197,450,649.06		1,700,000.00	2,005,307.46					197,755,956.52	
莆田联福城房地产有限公司	58,507,540.74			7,078,368.97					65,585,909.71	
莆田联悦盛置业有限公司	39,727,113.38			1,888,030.55					41,615,143.93	
莆田中嘉置业有限公司	282,850,003.38			1,303,986.53					284,153,989.91	
南昌万湖房地产开发有限公司	2,327,493.28			-609.12					2,326,884.16	
赣州航城置业有限公司	47,961,861.26			-12,729,785.70					35,232,075.56	
南昌建美房地产有限公司	19,167,458.46			-23,676.39					19,143,782.07	
赣州碧联房地产开	114,701,801.57			-444,757.39					114,257,044.18	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
发有限公司										
南昌联碧旅置业有限公司	30,280,382.42			188,155.65					30,468,538.07	
南昌联高置业有限公司	525,225,766.01			-5,336,099.36					519,889,666.65	
重庆融联盛房地产开发有限公司	212,887,730.71			-642.95					212,887,087.76	
重庆金江联房地产开发有限公司	281,759,251.03			4,988,214.11					286,747,465.14	
杭州铂客房地产开发有限公司	191,535,688.66			32,742,100.75					224,277,789.41	
徐州市和锦置业有限公司	553,009,680.82			-6,605,867.73					546,403,813.09	
广西盛世泰房地产开发有限公司	16,141,381.62		15,343,752.33	-797,629.29					-0.00	
南宁招商汇众房地产开发有限公司	21,485,500.75			299,440.85					21,784,941.60	
南昌贸联地产有限公司	236,304,892.57			-2,821,643.68					233,483,248.89	
长汀闽西南文旅发展有限公司	1,138,606.91			5,173.92			1,143,780.83			



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
南京金宸房地产开发有限公司	480,922,364.23			-357,023.28					480,565,340.95	
东山闽西南文旅发展有限公司	2,513,919.28	4,944,000.00		-139,824.45					7,318,094.83	
三明市尤溪县国西南城市发展建设有限公司	10,919,423.89			-509,541.29					10,409,882.60	
长泰马洋溪水务有限公司	62,871.83			-62,871.83						
上海屿发房地产开发有限公司		578,957,050.00		-9,035,889.21					569,921,160.79	
厦门联嘉升工程管理有限公司		526,315.79	17,407.56	-33,437.42					475,470.81	
厦门黄金之厝运营管理有限公司		680,000.00		39,783.73					719,783.73	
厦门联合金投资有限责任公司		5,100,000.00		-316,038.14					4,783,961.86	
海尔消费金融有限公司	592,638,577.52			115,112,163.91					707,750,741.43	
山东银座家居有限公司	451,919,662.10			-1,442,652.07					450,477,010.03	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
神玉岛文化旅游控股股份有限公司	177,508,999.82			-2,284,714.03						175,224,285.79
亚细亚新材料科技股份有限公司	247,036,592.38			-17,500,757.64						229,535,834.74
广东三维家信息科技有限公司	110,666,656.51			1,903,355.53		16,327,532.83				128,897,544.87
Sunsea parking Inc	93,468,390.82			-6,051,454.24	4,387,931.58					91,804,868.16
武汉市正凯物流有限公司	105,811,227.19			6,747,261.99						112,558,489.18
潍坊滨星置业有限公司	88,781,495.84			-530,391.06						88,251,104.78
浙江中广电器集团股份有限公司	102,884,090.36			-2,217,889.93						100,666,200.43
上海鑫诚安建设有限公司	58,103,361.30									58,103,361.30
上海天合智能科技有限公司股份有限公司	88,947,437.43			-3,731,842.31						85,215,595.12
苏州市苏品宅配文化有限公司	19,537,347.83			-4,626,082.69						14,911,265.14
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	62,609,459.91		1,850,000.00	-1,837.03			42,835,863.38			17,921,759.50



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
司										
北京比邻弘科技 有限公司	2,618,089.86									2,618,089.86
上海增尚环保科技有限公司	8,443,844.99			-8,443,844.99						
超级智慧家（上海） 物联网科技有限公司	42,841,102.83		1,386,077.61	-24,384,676.64						17,070,348.58
成都艾格家具有限公司	19,862,715.13			109,565.04						19,972,280.17
江苏佰丽爱家居 科技有限公司	44,188,307.83			-3,284,286.98						40,904,020.85
晟葆（上海）智能科 技有限公司	11,422,314.38		11,244,935.00	-177,379.38						
上海嘉展建筑装饰 工程有限公司	1,887,467.11			-1,887,467.11						
广州火数银花信息 科技有限公司	4,232,171.31									4,232,171.31
深圳华生大家居集 团有限公司	7,201,716.95			483,830.30						7,685,547.25
安卿家居用品（上	942,107.89			-447,945.00						494,162.89



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
海) 有限公司										
美尚 (广州) 化妆品股份有限公司	29,094,988.04			-6,261,328.95	19,579.46				22,853,238.55	
星派商业物业经营 (广州) 有限公司	1,606,035.33			-1,606,035.33						
中船邮轮产业发展 (上海) 有限公司	57,053,116.50		56,784,184.77	-268,931.73						
上海美凯龙物业管理服务有限公司	89,484,354.24			21,116,367.01			25,291,580.83		85,309,140.42	
西安佳和兴家居有限责任公司	42,604,451.39			-3,859,220.68					38,745,230.71	
上海丽浩创意设计有限公司	776,789.88			-267,014.75					509,775.13	
福州市海峡国际会展中心有限责任公司	1,525,024.18								1,525,024.18	
厦门农村商业银行股份有限公司	861,613,636.07			-3,367,956.46	19,094,307.70	-712,195.76			876,627,791.55	
厦门凤湖资产运营管理有限公司	980,000.00								980,000.00	
厦门华亿传媒集团	2720912.72			-640,183.34					2,080,729.38	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
股份有限公司										
海南榕树象信息科技有限公司										
有限公司		50,000,000.00		243,182.16						50,243,182.16
宁夏建兴环保科技有限公司										
有限公司				-3,342,778.02						
厦门华登小额贷款股份有限公司	19,990,438.66									
股份有限公司	34,870,141.28			1,611,822.48						16,647,660.64
厦门建发长椿股权投资合伙企业（有限合伙）										
	3,998,267.32		400,000.00	-766.57						36,481,963.76
厦门建发新兴产业股权投资陆号合伙企业（有限合伙）										
	11,007,939.52			-418.52						3,597,500.75
厦门建发新兴产业股权投资伍号合伙企业（有限合伙）										
	10,084,234.29		70,549.41	8,086.72					-10,021,771.60	11,007,521.00
厦门君聚普建投资管理有限公司										
	12,372,198.09			125,012.81			4,400,000.00			8,097,210.90
厦门建发阳光股权投资合伙企业（有限合伙）										
	51,206,391.50	12,151,239.00	347,852.76	2,777,336.69						65,787,114.43



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
厦门君豪投资管理 有限公司	10,023,628.00			6,073,475.55			6,830,000.00			9,267,103.55
厦门建发新兴产业 股权投资壹号合伙 企业（有限合伙）	128,686,410.65			290,679,659.70						419,366,070.35
厦门建发新兴产业 股权投资捌号合伙 企业（有限合伙）	264,057,913.58			-71,497,946.91						192,559,966.67
厦门建鑫投资有限 公司	5,587,447.29			29,397.81						5,616,845.10
分宜明源投资合伙 企业（有限合伙）	40,880,816.10		4,716,342.83	-16,773,810.61						19,390,662.66
南通建发海晟投资 基金合伙企业（有限 合伙）	20,830,586.93		227,868.72	884,985.01						21,487,703.22
厦门思明建发创业 投资母基金贰号合 伙企业（有限合伙）		1,000,000.00		-20,072.31						979,927.69
浙江脉通智造科技 （集团）有限公司									223,319,199.00	223,319,199.00
平潭旅游股份有限	518,646,676.45			8,247,628.55			12,143,500.00			514,750,805.00



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他	
公司										
厦门建发国际旅行社集团有限公司	39,666,152.09			7,842,518.15			11,543,823.38		-35,964,846.86	
福建政和我意文旅发展有限公司				-37,891.95					184,891.95	147,000.00
松溪县梅馨天下旅游运营管理有限公司				-34,413.81					252,058.10	217,644.29
南平市大武夷会展传媒有限公司									200,000.00	200,000.00
泉州市泰然会展服务有限公司									500,000.00	500,000.00
小计	48,083,359,943.98	1,619,206,096.86	846,915,770.78	2,119,413,092.70	-6,932,676.67	16,792,793.79	777,447,695.76		178,469,530.59	50,385,945,314.71
合计	49,992,064,484.00	1,871,206,096.86	846,915,770.78	2,105,270,919.45	130,834,977.26	16,792,793.79	783,147,695.76		178,469,530.59	52,664,575,335.41



3、重要合营企业的主要财务信息

项 目	本年数	上年数
	君龙人寿保险有限公司	君龙人寿保险有限公司
资产总额	9,287,345,262.44	6,943,816,107.42
负债总额	7,226,339,304.72	5,704,126,495.35
净资产	2,061,005,957.72	1,239,689,612.07
按持股比例计算的净资产份额	1,030,502,978.86	619,844,806.04
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	1,030,502,978.86	619,844,806.04
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	2,494,587,786.99	2,176,177,339.95
净利润	45,781,037.80	-173,390,291.91
其他综合收益	275,535,307.85	105,178,334.73
综合收益总额	321,316,345.65	-68,211,957.18
企业本年收到的来自合营企业的股利		



4、重要联营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	厦门航空	厦门国际信托	厦门航空	厦门国际信托
流动资产	4,524,420,942.85	884,804,417.32	3,459,882,731.58	725,425,386.18
非流动资产	58,601,804,765.41	8,446,141,958.00	51,837,981,060.62	8,010,185,812.53
资产合计	63,126,225,708.26	9,330,946,375.32	55,297,863,792.20	8,735,611,198.71
流动负债	21,389,478,973.38	365,146,543.79	18,223,829,692.14	311,280,210.12
非流动负债	21,634,906,264.03	1,424,064,048.93	17,903,073,050.15	1,283,086,821.93
负债合计	43,024,385,237.41	1,789,210,592.72	36,126,902,742.29	1,594,367,032.05
净资产	20,101,840,470.85	7,541,735,782.60	19,170,961,049.91	7,141,244,166.66
按持股比例计算的净资产份额	6,605,551,983.67	732,629,585.96	6,378,441,806.57	692,469,281.54
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	6,605,551,983.67	732,629,585.96	6,378,441,806.57	692,469,281.54
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	36,437,878,621.63	1,270,796,153.38	33,573,652,087.52	1,288,754,587.96
净利润	819,184,445.28	580,192,032.32	806,212,762.37	586,132,144.46



项 目	本年数		上年数	
	厦门航空	厦门国际信托	厦门航空	厦门国际信托
其他综合收益	-85,365,024.34	-35,045.02	-82,926,638.46	-922,703.16
综合收益总额	733,819,420.94	580,156,987.30	723,286,123.91	585,209,441.30
企业本年收到的来自联营企业的股利		16,291,585.24		

(续上表-1)				
项 目	本年数		上年数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
流动资产	21,855,938,269.13	5,319,265,734.02	26,946,228,733.87	3,426,666,044.05
非流动资产	111,438,070,072.78	2,498,485,615.82	107,065,675,887.77	2,879,067,148.02
资产合计	133,294,008,341.91	7,817,751,349.84	134,011,904,621.64	6,305,733,192.07
流动负债	117,908,093,775.40	2,266,158,040.82	117,935,509,078.02	1,367,197,355.83
非流动负债	3,972,625,088.95	203,302,483.46	4,966,945,365.18	183,569,261.81
负债合计	121,880,718,864.35	2,469,460,524.28	122,902,454,443.20	1,550,766,617.64
净资产	11,413,289,477.56	5,348,290,825.56	11,109,450,178.44	4,754,966,574.43
按持股比例计算的净资产份额	876,627,791.55	277,817,068.08	861,613,636.07	246,840,522.68



项 目	本 年 数		上 年 数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	876,627,791.55	277,817,068.08	861,613,636.07	246,840,522.68
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	1,879,195,528.86	4,771,751,247.83	2,273,319,624.82	3,879,793,275.80
财务费用		-2,793,368.42		-7,453,252.17
所得税费用	-83,827,912.71	158,308,232.15	-76,013,918.52	157,327,376.38
净利润	67,252,274.39	1,042,372,782.10	63,593,624.12	1,027,830,856.53
其他综合收益	274,615,749.76	451,469.03	100,386,544.00	-649,145.37
综合收益总额	341,868,024.15	1,042,824,251.13	163,980,168.12	1,027,181,711.16
企业本年收到的来自联营企业的股利		23,640,448.00		21,276,403.20



(续上表-2)

项 目	本年数		上年数	
	厦门国际银行	厦门法拉发展	厦门国际银行	厦门法拉发展
流动资产	134,340,260,427.00	5,528,161,840.53	102,167,725,472.00	3,729,987,679.47
非流动资产	1,006,732,698,922.00	2,515,886,766.20	1,018,251,804,601.00	2,896,697,977.49
资产合计	1,141,072,959,349.00	8,044,048,606.73	1,120,419,530,073.00	6,626,685,656.96
流动负债	1,047,437,560,240.00	2,267,938,174.53	1,025,534,911,330.00	1,407,470,042.30
非流动负债	6,298,986,769.00	203,302,483.46	8,600,090,260.00	183,569,261.81
负债合计	1,053,736,547,009.00	2,471,240,657.99	1,034,135,001,590.00	1,591,039,304.11
净资产	87,336,412,340.00	5,572,807,948.74	86,284,528,483.00	5,035,646,352.85
按持股比例计算的净资产 产份额	2,614,788,457.18	769,490,849.69	2,562,184,499.02	712,112,625.88
调整事项				
对联营企业权益投资的 账面价值	2,614,788,457.18	769,490,849.69	2,562,184,499.02	712,112,625.88
存在公开报价的权益投 资的公允价值				
营业收入	15,579,426,553.00	4,773,992,707.36	12,512,833,828.00	3,882,422,889.39



项 目	本年数		上年数	
	厦门国际银行	厦门法拉发展	厦门国际银行	厦门法拉发展
所得税费用	-447,771,150.00	160,308,477.20	-1,926,487,399.00	158,851,649.84
净利润	1,503,758,397.00	1,048,213,974.48	971,524,191.00	1,032,388,966.21
其他综合收益	193,214,561.00	451,469.03	1,258,899,559.00	-649,145.37
综合收益总额	1,696,972,958.00	1,048,665,443.51	2,230,423,750.00	1,031,739,820.84
企业本年收到的来自联 营企业的股利		80,500,000.00	18,076,132.46	161,700,000.00

(十六) 其他权益工具投资

1、其他权益工具投资情况

项目	年初余额	本年增减变动				本期确认的股 利收入	累计计入其他 综合收益的利 得	累计计入其他 综合收益的损 失
		追加 投资	减少 投资	本期计入其他 综合收益的利 得	本期计入其他综 合收益的损失	其他		
宁波梅山保税港区奇君股权 投资合伙企业（有限合伙）	284,154,802.92		99,357,696.89		51,972,638.25			20,912,868.56
慕思健康睡眠股份有限公司	274,500,000.00		193,312,381.40	34,238,749.40		10,035,711.76	11,570,652.02	
济南财金复星惟实股权投资 基金合伙企业（有限合伙）	176,076,513.74		12,417,117.62	10,307,137.08		3,852,253.59		50,402,962.73



项目	年初余额	本年增减变动					年末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他				
Aibbe Inc.	173,156,070.37				65,479,070.37		107,677,000.00			67,923,000.00
Black Sesame International Holding Limited	144,790,525.11			12,181,184.75			156,971,709.86		9,971,709.86	
深圳远超智慧生活股份有限公司	121,563,400.00				20,344,400.00		101,219,000.00			30,781,000.00
Weride Inc	107,769,953.61				5,250,636.61		102,519,317.00		26,819,317.00	
北京停简单信息技术有限公司	81,857,108.48						81,857,108.48		57,108.48	
广东皇派定制家居集团股份有限公司	55,958,400.00				34,158,400.00		21,800,000.00			45,300,000.00
箭牌家居集团股份有限公司	48,824,749.88				15,520,177.66		33,304,572.22	542,965.79		27,395,427.78
深圳市建筑装饰（集团）有限公司	48,282,650.00				27,949,850.00		20,332,800.00			25,167,200.00
宁波梅山保税港区启安股权投资合伙企业（有限合伙）	45,697,615.06				17,431,185.59		28,266,429.47			26,609,604.27
深圳市安思疆科技有限公司	34,582,809.19						34,582,809.19			17,190.81
深圳市欧瑞博科技股份有限公司	32,238,274.91						32,238,274.91		38,274.91	
浙江喜尔康智能家居股份有限公司	25,368,223.00			11,597,377.00			36,965,600.00		7,865,600.00	



项目	年初余额	本年增减变动				年末余额	本期确认的股利收入	累计计入其他综合收益的利得	累计计入其他综合收益的损失
		追加投资	减少投资	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	其他			
青岛易来智能科技股份有限公司	23,283,132.00		27,577,088.66	4,293,956.66					
上海檀叙企业管理咨询中心（有限合伙）	19,899,068.00				399,068.00		19,500,000.00		401,385.59
良木道门窗集团有限公司	16,567,011.84				8,274,965.44		8,292,046.40		8,307,953.60
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	14,671,940.01		14,726,063.50	54,123.49				405,618.21	
斑斓信息科技（上海）有限公司	14,237,423.57			28,528.35			14,265,951.92		294,259.81
其他	14,151,377.02		8,481,086.03	4,318,891.79	1,107,452.27		8,881,730.51		1,341,268.47
合 计	1,757,631,048.71		355,871,434.10	77,019,948.52	247,887,844.19	1,230,891,718.94	14,430,931.14	56,728,280.48	304,854,121.62

注：红星美凯龙家居集团股份有限公司（简称“美凯龙”）以非交易为目的持有上述投资，因此将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的投资。2024 年 12 月 31 日，美凯龙将持有的价值为 96,037,400.00 元的其他权益工具投资用于质押担保以取得借款。



2、 本年存在终止确认情况的说明

项 目	终止确认的原因	终止确认转入留存收益的累计利得	因终止确认转入留存收益的累计损失
宁波梅山保税港区奇君股权投资合伙企业(有限合伙)	部分处置		32,608,992.67
慕思健康睡眠股份有限公司	部分处置		21,831,902.62
青岛易来智能科技股份有限公司	处置	1,977,088.66	
哈尔滨森鹰窗业股份有限公司	处置		9,257,607.51
其他	处置	4,408,617.39	
合 计		6,385,706.05	63,698,502.80



(十七) 其他非流动资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
债务工具投资	94,314,938.17	224,000,000.00
权益工具投资	19,701,553,045.42	18,875,638,047.09
小 计	19,795,867,983.59	19,099,638,047.09
减：一年内到期的其他非流动资产		
合 计	19,795,867,983.59	19,099,638,047.09

(十八) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
年初余额	98,454,295,800.50	83,494,279.54	17,006,083,643.01	115,543,873,723.05
本年增加金额	4,433,594,637.04	21,523,929.05	1,930,705,128.52	6,385,823,694.61
其中：外购	427,537,247.09		1,930,705,128.52	2,358,242,375.61
存货转入	161,240,015.78			16,124,015.78
在建工程转入	3,890,827,598.65			3,890,827,598.65
企业合并增加				
无形资产转入		21,523,929.05		21,523,929.05
固定资产转入	92,644,775.52			92,644,775.52
公允价值变动				
其他增加	6,461,000.00			6,461,000.00
本年减少金额	3,093,268,357.92	17,674,621.12	4,233,402,950.61	7,344,345,929.65
其中：处置	4,861,401.14			4,861,401.14
在建工程完工				
公允价值变动	2,846,991,746.33	1,207,845.04	342,852,500.05	3,191,052,091.42
其他转出	241,415,210.45	16,466,776.08	3,890,550,450.56	4,148,432,437.09
年末余额	99,794,622,079.62	87,343,587.47	14,703,385,820.92	114,585,351,488.01



2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证原因
兰州世博家居商场	515,000,000.00	尚在办理
太原全球家居广场	344,000,000.00	尚在办理
成都蜀西路商场	326,000,000.00	尚在办理
桂林乾景广场二期 65#-68#商铺	183,807,200.01	尚在办理
南京联发云启	106,804,700.00	尚在办理
南昌君悦朝阳大商业	83,767,700.00	尚在办理
武汉九都府商铺	66,159,000.00	尚在办理
南昌联发广场地下车位	57,508,900.00	尚在办理
重庆西城首府一期商业、二期商业、一期农贸市场	43,586,200.00	尚在办理
重庆龙洲湾 1 号一期农贸市场、三期样板间、三期售楼部	38,528,100.00	尚在办理
福州建发养云 19#楼	32,612,400.00	尚在办理
厦门华美文创园	21,926,608.21	尚在办理
南宁尚筑 5~10 号楼商铺	17,081,700.00	尚在办理
武汉九都国际写字楼 7 号楼	16,773,000.00	尚在办理
厦门湖里大道 13 号附属楼	7,006,193.06	尚在办理
重庆瞰青二期高层农贸市场	4,493,200.00	尚在办理
重庆欣悦一期商业、二期商业	1,985,500.00	尚在办理
重庆公园里商铺	1,903,200.00	尚在办理
重庆龙洲湾一期 C 组团商业、D 组团商业	1,632,700.00	尚在办理

3、转换为投资性房地产并采用公允价值计量模式的情况说明

项 目	转换前核算科目	金额	转换理由	对损益的影响	对其他综合收益的影响
投资性房地产-房屋、建筑物	存货、固定资产、在建工程	728,014,193.15	出租	-21,769,654.72	
投资性房地产-土地使用权	无形资产	21,523,929.05	出租		8,782,125.85
合计		749,538,122.20		-21,769,654.72	8,782,125.85



(十九) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	18,841,241,797.87	16,913,568,642.48
固定资产清理		
合 计	18,841,241,797.87	16,913,568,642.48

1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	22,505,902,168.19	3,506,754,270.47	565,392,349.61	25,447,264,089.05
其中：房屋及建筑物	18,944,769,716.27	1,939,146,428.86	186,879,543.17	20,697,036,601.96
机器设备	1,462,663,515.18	1,036,975,930.91	60,189,337.80	2,439,450,108.29
运输工具	712,986,969.11	363,010,771.90	237,690,788.13	838,306,952.88
电子设备	765,128,801.77	120,420,784.37	77,023,275.83	808,526,310.31
办公设备	146,063,485.41	13,915,211.80	1,005,666.72	158,973,030.49
医疗设备	96,341,724.50	9,986,376.87	71,722.00	106,256,379.37
其他	377,947,955.95	23,298,765.76	2,532,015.96	398,714,705.75
二、累计折旧合计	5,590,348,561.42	1,178,482,673.12	164,793,907.65	6,604,037,326.89
其中：房屋及建筑物	3,939,820,548.08	650,717,486.82	24,502,261.45	4,566,035,773.45
机器设备	535,554,730.03	195,276,489.76	9,201,060.38	721,630,159.41
运输工具	289,660,366.67	117,507,744.98	66,445,524.25	340,722,587.40
电子设备	515,800,059.00	127,346,842.52	64,172,705.49	578,974,196.03
办公设备	86,888,045.09	19,231,253.06	913,552.94	105,205,745.21
医疗设备	39,336,594.83	18,432,637.97	71,632.00	57,697,600.80
其他	183,288,217.72	49,970,218.01	-512,828.86	233,771,264.59
三、账面净值合计	16,915,553,606.77	—	—	18,843,226,762.16
其中：房屋及建筑物	15,004,949,168.19	—	—	16,131,000,828.51
机器设备	927,108,785.15	—	—	1,717,819,948.88
运输工具	423,326,602.44	—	—	497,584,365.48
电子设备	249,328,742.77	—	—	229,552,114.28
办公设备	59,175,440.32	—	—	53,767,285.28



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
医疗设备	57,005,129.67	—	—	48,558,778.57
其他	194,659,738.23	—	—	164,943,441.16
四、减值准备合计	1,984,964.29			1,984,964.29
其中：房屋及建筑物	1,984,964.29			1,984,964.29
机器设备				0.00
运输工具				0.00
电子设备				0.00
办公设备				0.00
医疗设备				0.00
其他				0.00
五、账面价值合计	16,913,568,642.48	—	—	18,841,241,797.87
其中：房屋及建筑物	15,002,964,203.90	—	—	16,129,015,864.22
机器设备	927,108,785.15	—	—	1,717,819,948.88
运输工具	423,326,602.44	—	—	497,584,365.48
电子设备	249,328,742.77	—	—	229,552,114.28
办公设备	59,175,440.32	—	—	53,767,285.28
医疗设备	57,005,129.67	—	—	48,558,778.57
其他	194,659,738.23	—	—	164,943,441.16

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
北京北四环商场	85,492,589.52	注 1
杭州古墩商场	24,259,963.75	注 2
厦门市海沧区东孚诗山北路 25 号房产	50,182,465.07	尚在办理
西安保时捷 4S 店	42,661,455.53	尚在办理
华美 B1 办公楼	37,976,643.27	尚在办理
青岛有色公司办公楼及 1 号、2 号、3 号厂房	37,975,662.35	尚在办理



项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
长泰新亭片区 C3 餐厅 (8#)	17,083,416.98	尚在办理
沈阳宾驰 4S 店	14,687,790.68	尚在办理
沈阳保时捷 4S 店	14,164,042.25	尚在办理
君领朝阳幼儿园	11,639,959.45	尚在办理
桂林旭景 50 号楼 2~4 层 办公室、体育馆	7,008,232.64	尚在办理
福州捷豹路虎 4S 店	6,292,194.51	尚在办理
南昌江岸汇景幼儿园	2,742,426.00	尚在办理
青口三菱 4S 店 201112	2,681,166.98	尚在办理
青口现代 4S 店 201112	2,681,166.98	尚在办理
欣悦夹层地下室	2,415,146.87	尚在办理
牡丹江绥芬河市旗苑街 15 号、65 号、67 号房产	2,357,685.24	尚在办理
桂林联达山与城体育场	1,678,489.55	尚在办理
海悦三期	26,729,760.00	无法办理
会议中心酒店金厦厅	10,028,567.65	无法办理
自贸区象屿堆场 A 地块 一期建发园	25,695,672.33	无法办理
颐洁厂房	94,148.10	租入场地建设厂房，无法办理产权证
合 计	426,528,645.70	

注 1：年末本集团下属子公司美凯龙持有的账面价值为 85,492,589.52 元的商场物业，坐落在项目合作方拥有使用权的土地上，土地用途为科研、设计，使用权类型为划拨用地。美凯龙根据与项目合作方的相关协议将该房产确认为固定资产，不持有该房产的产权证。

注 2：年末，本集团下属子公司美凯龙通过受让方式持有账面价值为 24,259,963.75 元的商场物业，由于该处物业历史遗留的土地问题，尚未完成产权转让过户登记手续。

注 3：被抵押、质押等所有权受到限制的固定资产情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。



(二十) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
在建工程	937,908,762.52		937,908,762.52	667,496,479.70		667,496,479.70
工程物资						
合 计	937,908,762.52		937,908,762.52	667,496,479.70		667,496,479.70

1、 在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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
造纸车间技改项目	11,167,227.88		11,167,227.88	15,145,089.45		15,145,089.45
东山悦华酒店工程	302,781,796.89		302,781,796.89	154,910,109.04		154,910,109.04
泉州悦华新地块项目				312,432,077.97		312,432,077.97
会展酒店露台及屋面渗漏维修改造工程				2,032,798.16		2,032,798.16
软件系统				3,603,125.60		3,603,125.60
新怡酒店装修项目	701,753.44		701,753.44	2,170,113.94		2,170,113.94
武夷山酒店装修项目	630,245.76		630,245.76	1,266,743.94		1,266,743.94



项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
福建西宾酒店装修项目	3,096,013.07		3,096,013.07	3,231,184.26		3,231,184.26
会展酒店装修项目	2,176,895.01		2,176,895.01	1,210,773.70		1,210,773.70
厦悦装修项目	3,853,552.28		3,853,552.28	1,225,219.65		1,225,219.65
海悦山庄装修项目	4,469,559.53		4,469,559.53	983,541.26		983,541.26
3PL 仓库装修项目				1,125,706.04		1,125,706.04
多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	259,338,732.06		259,338,732.06	5,066,175.77		5,066,175.77
泰国天然橡胶加工厂	52,315,228.80		52,315,228.80			
上海四院 SPD 项目	1,406,638.40		1,406,638.40			
武夷云谷国家森林公园招待所装修工程	1,001,061.81		1,001,061.81			
其他项目	44,800,359.01		44,800,359.01	43,703,572.49		43,703,572.49
合 计	937,908,762.52		937,908,762.52	667,496,479.70		667,496,479.70

2、重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数（万元）	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	442,000.00	5,066,175.77	254,272,556.29			259,338,732.06



项目名称	预算数（万元）	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
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
东山悦华酒店工程	50,000.00	154,910,109.04	171,021,133.33		23,149,445.48	302,781,796.89
泉州悦华新地块项目	63,000.00	312,432,077.97	117,021,145.39	261,690,762.57	167,762,460.79	
合 计	620,850.00	591,798,611.21	673,094,285.16	261,690,762.57	190,911,906.27	812,290,227.53

(续)

项目名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率（%）	资金来源
多金属复杂金银矿综合回收技术升级搬迁扩建项目	20.82	20.82				自筹资金
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
东山悦华酒店工程	65.34	95.00				自筹资金
泉州悦华新地块项目	69.87	100.00				自筹资金
合 计			20,049,481.55			

3、 本年计提在建工程减值准备情况

在建工程不存在减值情况，无需计提减值准备。



(二十一) 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	5,062,471,785.23	520,536,670.43	2,327,108,131.45	3,255,900,324.21
其中：土地使用权	2,135,747.71	100,404,651.61	11,262.36	102,529,136.96
房屋建筑物	5,022,561,625.28	405,524,215.77	2,295,898,760.82	3,132,187,080.23
机器设备	37,774,412.24	14,607,803.05	31,198,108.27	21,184,107.02
二、累计折旧合计	788,863,350.91	751,160,523.10	1,152,865,713.43	387,158,160.58
其中：土地使用权	500,412.38	2,991,364.00		3,491,776.38
房屋建筑物	777,158,369.85	739,834,223.98	1,145,492,422.74	371,500,171.09
机器设备	11,204,568.68	8,334,935.12	7,373,290.69	12,166,213.11
三、账面净值合计	4,273,608,434.32	——	——	2,868,742,163.63
其中：土地使用权	1,635,335.33	——	——	99,037,360.58
房屋建筑物	4,245,403,255.43	——	——	2,760,686,909.14
机器设备	26,569,843.56	——	——	9,017,893.91
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
房屋建筑物				
机器设备				
五、账面价值合计	4,273,608,434.32	——	——	2,868,742,163.63
其中：土地使用权	1,635,335.33	——	——	99,037,360.58
房屋建筑物	4,245,403,255.43	——	——	2,760,686,909.14
机器设备	26,569,843.56	——	——	9,017,893.91

(二十二) 无形资产

1、 无形资产情况

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	4,095,420,420.18	1,603,028,402.07	31,132,638.93	5,667,316,183.32
其中：土地使用权	3,435,360,195.70	682,619,246.47	25,704,583.28	4,092,274,858.89
软件	555,660,711.37	151,735,585.68	4,958,201.75	702,438,095.30



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
专利权	49,747,926.43	519,501,862.92	469,853.90	568,779,935.45
非专利技术	11,911,434.21			11,911,434.21
商标权	4,883,197.03	171,707.00		5,054,904.03
合同权益	17,729,276.85			17,729,276.85
特许资质	20,127,678.59			20,127,678.59
特许权		249,000,000.00		249,000,000.00
二、累计摊销合计	1,083,768,575.32	243,729,683.09	10,274,544.24	1,317,223,714.17
其中：土地使用权	788,279,301.48	100,427,350.12	6,093,818.50	882,612,833.10
软件	273,364,801.98	82,076,593.53	3,745,231.41	351,696,164.10
专利权	3,731,181.27	43,283,979.94	435,494.33	46,579,666.88
非专利技术	4,452,904.08	1,233,064.80		5,685,968.88
商标权	1,477,100.69	828,635.22		2,305,735.91
合同权益	8,262,726.86	3,404,780.00		11,667,506.86
特许资质	4,200,558.96	2,100,279.48		6,300,838.44
特许权		10,375,000.00		10,375,000.00
三、减值准备合计	276,474.85			276,474.85
其中：土地使用权				
软件	276,474.85			276,474.85
专利权				
非专利技术				
商标权				
合同权益				
特许资质				
特许权				
四、账面价值合计	3,011,375,370.01	——	——	4,349,815,994.30
其中：土地使用权	2,647,080,894.22	——	——	3,209,662,025.79
软件	282,019,434.54	——	——	350,465,456.35
专利权	46,016,745.16	——	——	522,200,268.57



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
非专利技术	7,458,530.13	——	——	6,225,465.33
商标权	3,406,096.34	——	——	2,749,168.12
合同权益	9,466,549.99	——	——	6,061,769.99
特许资质	15,927,119.63	——	——	13,826,840.15
特许权		——	——	238,625,000.00

注：被抵押、质押等所有权受到限制的无形资产情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

2、 未办妥产权证书的土地使用权情况

年末无未办妥产权证书的土地使用权。

（二十三） 商誉

1、 商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04			153,270,598.04
郑州国通纸业有限公司	326,139.74			326,139.74
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00			3,600,000.00
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37			276,684.37
天津金晨房地产开发有限责任公司	19,244.71			19,244.71
泉州建发凯迪汽车有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
昆明东杰汽车销售服务有限公司	2,579,375.95			2,579,375.95
江西洪都新府置业有限公司	20,812,692.34			20,812,692.34
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76			24,864,401.76
厦门联发智能科技股份有限公司	1,701,711.08			1,701,711.08
桂林联发盛泰物业服务有限责任公司	162,240.26			162,240.26



被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42			6,679,128.42
厦门市佰睿健康产业有限公司	577,558.53			577,558.53
建发合诚工程咨询股份有限公司	618,116,330.53			618,116,330.53
洛阳泉舜物业服务服务有限公司	30,127,111.29			30,127,111.29
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	1,585,049.93			1,585,049.93
京首泰达（天津）再生资源产业科技有限公司	280,363.43			280,363.43
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
福鼎通宝物业管理有限公司	12,480.01			12,480.01
厦门双联达展务有限公司	1,594,902.06			1,594,902.06
J-Bridge Investment Co.,Ltd	29,840,613.38			29,840,613.38
上海致新医疗供应链股份有限公司	325,351,316.36			325,351,316.36
山东致新医疗供应链管理有限公司	3,708,499.15			3,708,499.15
深圳路特汽车销售服务有限公司	26,292,433.32			26,292,433.32
上海赫兹跳动科技有限公司	1,193,533.03			1,193,533.03
苏州工业园区红星美凯龙家居有限公司	16,592,357.41			16,592,357.41
鑫笙物业管理（上海）有限公司	81,004,690.44			81,004,690.44
山西天利致合智慧医疗管理有限公司	2,894,824.90			2,894,824.90
阳谷祥光铜业有限公司		238,873,836.45		238,873,836.45
三明建发国际旅行社有限公司		16,929.58		16,929.58
福建南平建发光大国际旅行社有限公司		1,146,211.97		1,146,211.97



被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
厦门海上假期国际邮轮旅行社有限公司		381.39		381.39
合 计	1,395,864,369.74	240,037,359.39	-	1,635,901,729.13

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00			3,600,000.00
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37			276,684.37
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42			6,679,128.42
郑州国通纸业有限公司	326,139.74			326,139.74
天津金晨房地产开发有限责任公司	19,244.71			19,244.71
山东致新医疗供应链管理有限公司	3,708,499.15			3,708,499.15
J-Bridge Investment Co.,Ltd		29,840,613.38		29,840,613.38
合 计	14,609,696.39	29,840,613.38		44,450,309.77

3、商誉所在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集团的其他子公司，且本集团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。

厦门柒美社文创产业投资管理有限公司、厦门现代通商汽车服务有限公司、郑州国通纸业有限公司、福建省船舶工业贸易有限公司、天津金晨房地产开发有限责任公司、山东致新医疗供应链管理有限公司和 J-Bridge Investment Co.,Ltd 的商誉已全额计提减值准备，无需列入商誉减值测试范围。

4、说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

本集团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。本集团根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根



据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本集团根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相关风险。

5、 商誉减值测试的影响

根据减值测试的结果，本年无需再新增应计提减值准备的商誉。



(二十四) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
怡盛工业大厦消防改造工程	178,613.05		178,613.05		
海悦一期 1#楼阅海景观改造工程	184,192.97		66,979.28		117,213.69
海悦山庄绿化景观修复提升改造工程	11,331,943.50		3,316,666.40		8,015,277.10
海悦山庄景观彩化提升及安保改造工程	9,636,554.24		2,820,454.93		6,816,099.31
海悦山庄酒店内部装修改造提升工程	18,537,579.48		5,055,703.51		13,481,875.97
自贸区 A 地块 1 号楼二、三层精装修	6,580,917.81		1,462,426.20		5,118,491.61
海悦山庄雨洪收集利用工程	11,462,301.24		1,698,118.72		9,764,182.52
国际会议中心技改 2014 年度	0.01		0.01		
会展片区园林绿化提升改造工程（一标段）	27,937,124.09		7,287,945.40		20,649,178.69
会议中心酒店内部装修改造提升工程	3,768,085.75		1,027,659.76		2,740,425.99
北京颐豪酒店内部装修工程	1,066,334.26		177,722.36		888,611.90
国际会议中心酒店客房阳台天花板修缮工程	1,133,055.00		137,340.00		995,715.00
建发大厦职工活动中心项目	1,265,061.77		151,807.41		1,113,254.36
会展五期装修工程	55,138,035.17		5,753,534.12		49,384,501.05
五缘水乡酒店装修工程	232,865,120.48		24,949,834.33		207,915,286.15



项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
海悦新建工程	64,005,677.12		6,400,567.72		57,605,109.40
海丝外事活动场所装修工程	23,994,629.21		2,500,660.17		21,493,969.04
租入固定资产改良支出	959,584,569.74	94,058,756.83	147,072,171.27	392,648,649.68	513,922,505.62
土地租赁费	586,799.07		12,695.28		574,103.79
福州悦华酒店五四楼分公司装修费	163,818,090.74		23,699,030.63		140,119,060.11
会展酒店装修费	118,818,824.62	7,243,321.71	13,554,471.57		112,507,674.76
西湖大酒店装修费	110,647,464.88	808,125.13	24,651,583.72		86,804,006.29
武夷山悦华装修款	78,049,075.17	3,201,340.98	14,881,826.99		66,368,589.16
福州悦华酒店装修费	34,132,652.01	3,533,722.42	32,736,001.38		4,930,373.05
厦门鑫安宾馆装修费	47,054,565.55	55,045.87	5,767,691.22		41,341,920.20
北京颐豪酒店装修款	40,490,022.38	387,470.07	5,944,091.82		34,933,400.63
海悦山庄装修费	28,440,673.83	1,538,817.26	12,390,541.66		17,588,949.43
厦门悦华装修费	27,889,031.86	1,570,031.14	8,654,155.76		20,804,907.24
鲤鱼洲酒店装修费	21,390,299.31	1,864,018.01	6,811,892.02		16,442,425.30
马尾颐豪酒店装修款	24,594,367.89	104,221.24	3,951,558.47		20,747,030.66
八闽楼酒店装修费	11,315,188.59	623,695.88	6,971,400.08		4,967,484.39



项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
泉州悦华装修费	9,091,379.59	1,113,924.67	7,001,014.76		3,204,289.50
莆田悦华装修费	12,898,869.62	340,500.26	3,637,242.72		9,602,127.16
厦门颐豪酒店湖里分公司装修费	6,640,533.49	761,926.57	5,824,305.70		1,578,154.36
厦门厦宾酒店装修费	8,473,360.26	1,450,456.03	3,220,286.26		6,703,530.03
武夷山大红袍装修费	7,788,771.78	863,319.92	2,374,273.44		6,277,818.26
会议酒店装修费	5,937,796.95	716,494.89	1,713,826.30		4,940,465.54
厦门颐豪酒店装修费	1,478,394.13		623,675.40		854,718.73
厦门市五缘水乡装修费	1,251,787.74	112,809.91	289,074.87		1,075,522.78
洗滌中心装修费	470,466.39	266,055.05	307,778.85		428,742.59
鼓疗酒店装修费	1,865,709.02	2,325,529.87	884,992.60		3,306,246.29
建发国旅装修改造工程		278,696.60	13,324.75		265,371.85
新怡酒店装修改造	595,736.69	3,286,719.19	288,462.75		3,593,993.13
翔安悦华酒店装修改造工程	2,101,388.17	113,117.89	546,998.66		1,667,507.40
东海悦华酒店装修费		167,762,460.79	8,388,123.04		159,374,337.75
会展酒店内部装修改造提升工程	3,622,868.27		1,011,033.00		2,611,835.27
会展中心场馆改造工程	131,877,981.40		36,803,157.60		95,074,823.80



项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
会展酒店露台及屋面渗漏维修改造工程		6,865,904.59	1,544,828.53		5,321,076.06
武夷山大红袍酒店路面改造工程	1,508,604.44		208,083.36		1,300,521.08
武夷山大红袍山庄酒店绿化局部提升工程	1,230,614.10		182,313.20		1,048,300.90
福州西湖宾馆后区项目	102,844,849.96		11,427,205.56		91,417,644.40
建发医疗装修费	33,220,139.74	24,687,968.14	13,578,142.87		44,329,965.01
SPD 项目装修改造	21,429,911.84	13,825,289.42	8,505,791.34		26,749,409.92
建发城服装修费	8,244,453.19	9,098,719.05	4,184,892.31		13,158,279.93
其他长期待摊费用	251,877,589.21	66,849,071.93	86,668,148.25	37,936,985.39	194,121,527.50
合 计	2,750,348,056.77	415,707,531.31	569,312,121.36	430,585,635.07	2,166,157,831.65



(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、未经抵销的递延所得税资产

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	3,486,833,340.46	861,392,680.43	3,854,222,213.65	931,730,709.67
信用减值准备	6,585,975,380.91	1,588,378,507.74	4,725,417,295.97	1,098,473,048.79
递延收益	827,384,127.98	206,662,083.57	1,192,103,205.44	297,841,852.93
可抵扣亏损	16,074,175,707.67	3,921,595,186.47	11,847,814,094.68	2,928,045,410.97
内部交易未实现利润	1,011,057,750.42	251,080,382.53	1,021,069,004.66	249,842,199.61
预收售房款	20,750,996,120.30	5,187,582,449.29	28,132,218,457.17	7,033,054,614.38
应付职工薪酬	2,214,000,809.93	553,095,723.65	1,979,589,005.09	494,637,529.09
预提成本费用计税差异	3,933,437,135.09	969,027,652.48	2,571,115,826.46	633,580,790.59
存货计税差异	2,826,673,991.68	706,668,497.94	3,157,130,648.86	789,282,662.21
广告及业务宣传费超支	503,010,624.71	124,926,115.03	446,539,157.23	107,752,168.53
预计负债	464,242,449.05	115,672,811.97	373,664,118.72	93,163,733.90
未到期责任准备金和担保赔偿准备	54,180,275.92	13,545,068.98	44,253,803.24	11,063,450.81
金融工具公允价值变动	2,048,585,870.47	503,951,684.06	1,182,007,530.68	285,331,259.66
固定资产及投资性房地产计税差异	58,473,509.18	14,073,650.33	32,740,966.18	7,563,611.95
股权激励	467,707,467.55	116,926,866.89	765,685,219.48	190,140,429.70
租赁负债	1,478,102,764.97	347,200,523.09	1,289,177,422.29	309,598,541.91
其他	83,766,270.32	21,187,135.43	74,854,514.65	18,516,381.13
合计	62,868,603,596.61	15,502,967,019.88	62,689,602,484.45	15,479,618,395.83

2、未经抵消的递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	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
非同一控制下企业合并资产评估增值	4,928,173,600.55	1,222,780,765.60	3,996,813,341.40	983,449,598.47
金融工具公允价值变动	3,936,471,144.29	949,052,592.74	2,467,245,401.77	602,232,127.25
预缴税金	8,619,312,781.42	2,139,940,205.59	7,596,324,309.97	1,899,081,077.73
固定资产及投资性房地产计税差异	54,464,226,401.16	13,613,624,843.45	55,004,257,374.01	13,750,938,951.35



项 目	年末余额		年初余额	
	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
预提成本费用计税差异	8,275,581,449.16	817,910,426.60	4,896,933,747.36	473,518,831.75
合同取得成本	2,225,062,831.35	556,265,708.01	1,988,406,869.11	497,101,717.30
存货计税差异	1,928,617,338.38	482,480,683.67	1,479,628,240.10	369,907,060.05
内部交易未实现利润	1,191,934,464.10	298,039,087.74	548,571,698.93	137,205,295.63
使用权资产	1,401,110,841.87	327,141,075.63	1,269,510,817.18	301,682,067.47
其他	179,716,352.45	18,410,495.57	280,246,707.95	28,789,068.41
合计	87,150,207,204.73	20,425,645,884.60	79,527,938,507.78	19,043,905,795.41

3、 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	年末		年初	
	递延所得税资产和 负债互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债余额	递延所得税资产 和负债互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债余额
一、递延所得税资产	3,910,902,088.58	11,592,064,931.30	3,220,437,680.92	12,259,180,714.91
二、递延所得税负债	3,910,902,088.58	16,514,743,796.02	3,220,437,680.92	15,823,468,114.49

4、 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	11,921,643,363.32	6,169,945,620.06
可抵扣亏损	33,741,125,378.00	22,458,216,225.63
合 计	45,662,768,741.32	28,628,161,845.69

5、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备 注
2024 年		1,934,135,503.42	
2025 年	3,744,827,957.22	2,847,797,498.00	
2026 年	3,843,253,688.91	4,083,507,378.73	
2027 年	7,054,181,158.00	6,374,933,005.62	
2028 年	8,836,220,298.62	7,140,828,520.11	
2029 年	10,147,842,047.80		
2030 年	977,415.86	977,415.86	



年 份	年末余额	年初余额	备 注
2031 年	5,514,821.07	5,514,821.07	
2032 年	15,523,218.83	15,523,218.83	
2033 年	55,598,463.99	54,998,863.99	
2034 年	37,186,307.70		
合 计	33,741,125,378.00	22,458,216,225.63	

（二十六） 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
合同取得成本	1,079,407,027.98	598,168,142.70
无法获取可变回报的行政事业单位投资	287,384,652.66	287,384,652.66
预付土地出让金	64,166,089.00	64,166,089.00
预付长期资产款	1,940,821,127.87	3,118,073,886.67
持有待置换的产权	11,017,570.00	11,017,570.00
预付温泉宾馆租金	22,983,847.21	25,947,486.08
合同履约成本	7,805,296.24	3,409,181.89
建发股份股权分置流通权	118,415,553.40	118,415,553.40
委托贷款及资金拆借	1,315,298,703.89	1,428,878,716.27
土地整理相关收益权	1,121,388,196.68	1,121,388,196.68
预付回购款	123,852,500.00	123,852,500.00
小 计	6,092,540,564.93	6,900,701,975.35
减：一年内到期的其他非流动资产	1,071,377,334.67	1,104,814,303.77
合 计	5,021,163,230.26	5,795,887,671.58

注：一年内到期的其他非流动资产系一年内到期的委托贷款及资金拆借。

（二十七） 短期借款

1、 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	1,497,279,721.04	1,201,237,499.97



项 目	年末余额	年初余额
质押借款	473,231,877.23	235,708,423.02
保证借款	5,648,777,447.08	3,630,548,439.38
信用借款	2,322,732,210.76	6,408,058,414.73
贸易融资借款	4,529,697,413.91	1,800,052,768.23
已贴现未终止确认的应收票据	204,632,255.33	24,379,827.50
不可终止确认的应收账款保理	2,185,718.88	5,269,288.39
质押及保证借款		1,422,551.61
抵押及质押借款	204,694,065.66	204,745,456.26
信用证	20,000,000.00	
合 计	14,903,230,709.89	13,511,422,669.09

注 1：年末，抵押借款的抵押物为投资性房地产，详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

注 2：年末，质押借款的质押物为其他权益工具投资、应收账款。

注 3：保证借款年末余额中，本集团合并范围内公司提供担保的借款金额为 5,648,777,447.08 元。

注 4：抵押及质押借款的抵押物为投资性房地产等物业资产，质押物为合并范围内公司股权或应收账款，详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

注 5：本年末无已逾期未偿还的短期借款。

（二十八） 衍生金融负债

项 目	年末余额	年初余额
期货合约	109,791,421.90	122,593,237.43
远期外汇合约	43,817,971.81	10,699,510.11
期权合约	757,998,708.99	
套期工具	354,273,598.22	130,156,064.34
合 计	1,265,881,700.92	263,448,811.88

注：本期本公司子公司阳谷建发有色金属有限责任公司（简称“阳谷有色”）非同一控制下企业合并阳谷祥光铜业有限公司（简称“祥光铜业”），取得祥光铜业 67%股权，祥



光铜业的少数股东就其对祥光铜业的投资可向阳谷有色提出提前退出需求, 阳谷有色因此确认衍生金融负债 1,320,291,506.37 元。

截至 2024 年 12 月 31 日, 阳谷有色已完成部分回购, 该项衍生金融负债年末剩余部分的公允价值为 757,998,708.99 元。

(二十九) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	20,877,349.79	41,089,574.40
银行承兑汇票	33,819,430,802.30	33,437,590,946.12
合 计	33,840,308,152.09	33,478,680,520.52

注：本集团年末无已到期未支付的应付票据。

(三十) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付货款	26,064,620,265.98	22,205,348,673.90
应付开发成本款	35,087,083,208.77	39,262,871,484.86
应付工程款	2,047,224,626.95	2,636,232,580.22
应付工程物资或广告款	416,105,547.34	811,743,073.17
其他	1,071,974,899.52	809,616,595.19
合 计	64,687,008,548.56	65,725,812,407.34

其中：本年无账龄超过 1 年的重要应付账款

(三十一) 预收款项

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	806,139,620.70	961,898,822.86
其他		428,821.51
合 计	806,139,620.70	962,327,644.37



(三十二) 合同负债

1、 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预收商品款	19,314,404,502.50	23,774,118,040.29
预收售房款	160,086,580,909.04	211,691,565,435.74
预收工程款	215,219,864.19	349,763,174.75
预收物业管理费	623,472,428.64	554,800,230.80
预收服务费	248,571,826.27	110,771,107.83
预收品牌咨询委托管理服务费	252,690,859.52	369,634,940.09
预收商业服务费用	388,135,169.25	632,759,662.79
安置房补价款	852,051,107.36	76,913,678.23
其他	200,325,446.66	233,371,032.24
合 计	182,181,452,113.43	237,793,697,302.76

2、 合同负债中重要预售房产收款情况列示如下：

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例%
蚌埠·磐龙院	531,321,742.57	285,685,622.84	2023 年-2024 年	83.66
北京·观堂府	3,800,503,304.56		2026 年-2027 年	42.59
北京·观云	2,187,292,075.99	367,127,238.34	2026 年	78.64
长沙·缦云	2,458,644,906.26	515,907,560.70	2025 年	77.84
长沙·养云	1,422,661,589.61	2,425,699,617.02	2024 年-2025 年	83.46
成都·缦云	1,150,043,227.82	29,130,926.56	2025 年	76.97
成都·璞云	715,534,793.45		2026 年	38.83
成都·书香云锦	2,953,440,173.67		2026 年	50.31
成都·望江云启	661,061,944.09		2026 年	89.62
重庆·缦云	792,226,051.98	72,930,784.36	2025 年	90.41
东莞·缦云	888,496,495.88		2025 年	37.33
佛山·缦云	1,321,598,353.45		2026 年	27.45
佛山·三堂锦园	1,575,064,412.35	1,242,970,458.64	2024 年-2025 年	69.70
福州·璞云	3,348,486,481.40	2,055,039,710.13	2025 年	99.61
福州·瑞云	671,569,397.65		2027 年	55.23
福州·紫宸	639,739,809.77		2025 年	46.25
贵阳·书香府	2,128,528,991.06	1,266,368,090.00	2026 年	74.98
贵州·贵阳缦云	505,540,653.05		2025 年	37.80



项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例%
杭州•萃栖云庐	2,748,666,021.99	1,586,428,655.41	2025 年	100.00
杭州•朗云	8,455,384,564.41		2027 年	99.88
杭州•璞云	2,744,007,616.26		2026 年	98.70
杭州•云城之上	734,844,880.29		2027 年	22.46
杭州•云湖之城	3,077,214,396.31		2028 年	54.65
杭州•云栖上宸	561,962,624.95		2027 年	42.07
杭州•云启之江一期	8,550,122,193.97	7,064,071,542.95	2025 年	95.96
杭州•云启之江二期	8,055,630,470.72	3,847,928,455.02	2025 年	98.60
杭州•云熙	2,958,834,098.69	2,336,760,408.70	2025 年	96.70
杭州•云涌之江	1,280,176,648.87		2027 年	41.03
杭州•臻和雅颂	1,017,905,293.84	2,685,275,400.93	2024 年	94.93
合肥•滨语听湖	2,506,306,427.90	3,667,417,591.15	2024 年-2025 年	80.19
济南•天玺	534,002,367.82	149,993,897.32	2023 年-2025 年	92.19
济南•雍泉府	564,707,841.70		2026 年	19.28
嘉兴•桐乡缦云	724,112,543.02		2025 年	47.36
江西•朗云	691,859,067.28	184,781,975.50	2025 年-2026 年	36.33
丽水•养云	889,533,410.35	204,901,441.01	2025 年	66.27
龙岩•观唐映月	544,127,194.65		2026 年	75.94
龙岩•缦云	693,402,610.67	152,186,067.41	2026 年	44.18
南昌•九龙观唐	1,391,307,253.88		2026 年	72.07
南京•嘉和华府	1,808,064,690.26		2025 年	79.77
南京•缦云	1,657,920,895.09	745,223,063.71	2025 年	49.27
南京•璞云	1,979,335,498.87	262,428,766.13	2026 年	48.39
南宁•缦云	510,736,962.26	336,188,920.07	2025 年	95.44
宁波•朗云	959,554,776.44		2026 年	42.81
宁波•璞云	1,651,497,130.09	1,535,607,853.62	2025 年	82.57
宁德•云熙	878,974,955.61	281,943,517.90	2025 年	100.00
莆田•璞云	1,613,167,059.84	431,966,083.63	2025 年	97.01
莆田•玉湖宸悦	648,790,509.63	100,710,932.06	2025 年	94.66
泉州•安溪央玺	1,294,898,039.49	714,009,719.83	2026 年	94.85
泉州•观唐府	968,743,649.70		2026 年	98.24
泉州•璞玥东方	954,241,878.70	311,174,952.98	2025 年	99.97
泉州•湾海	671,501,346.56		2025 年	93.47
厦门•嘉悦里 A6 地	601,523,249.38		2025 年	63.86



项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例%
块				
厦门•鲤悦	1,089,503,152.01		2026 年-2027 年	56.19
厦门•五缘鲤	880,779,623.78		2026 年	51.38
厦门•五缘湾海	2,951,508,150.90	2,111,382,586.39	2025 年	85.48
厦门•壹里	4,585,635,877.61	4,378,874,286.94	2025 年	96.80
厦门•臻樾	792,730,159.30	520,034,003.50	2024 年	77.97
上海•观唐府	1,793,237,831.68	3,393,901,990.27	2024 年-2025 年	67.99
上海•璟院	7,504,014,952.41	7,297,935,239.11	2025 年	70.97
上海•朗玥	1,155,794,504.91		2027 年	31.60
上海•青云上	1,102,297,502.01	92,009,408.48	2025 年	41.44
深圳•联发臻著雅居	710,342,143.37	5,321,682.20	2025 年	46.17
深圳•悦尚居	603,480,701.75	2,166,848,690.98	2024 年	93.13
苏州•朗云	1,513,415,270.05	498,754,291.25	2025 年	32.19
苏州•缦月华庭	2,390,745,615.70	2,279,396,576.14	2025 年	82.01
苏州•缦云澜庭	5,742,852,213.61	5,467,965,651.79	2025 年	90.49
苏州•青云上	901,599,762.77	533,489,070.32	2025 年	100.00
苏州•檀府	1,397,173,653.66		2025 年	49.82
台州•缦云	1,588,932,017.55	340,895,117.98	2025 年	68.70
台州•璞云	937,964,115.82		2026 年	84.63
太仓•朗月	2,031,592,756.88	652,285,535.28	2025 年	69.89
天津•梅江和悦一期	650,111,933.95		2025 年	44.01
温州•缦云	2,221,742,953.17		2026 年	84.38
无锡•青江悦府	1,086,497,749.16	429,289,472.64	2025 年	78.95
无锡•玺云	1,055,678,368.08	198,227,783.57	2026 年	35.87
武汉•朗玥	2,597,206,951.56	1,824,867,194.80	2025 年	94.67
武汉•璞玥	1,601,837,123.16		2026 年	87.49
张家港•云湖上	865,293,873.10	113,088,182.05	2025 年-2026 年	73.92
漳州•朗云	1,761,687,967.14	376,265,740.71	2025 年	88.77
漳州•缦云	2,363,753,182.90	2,225,843,888.01	2025 年	96.06
漳州•西湖望月	704,530,773.17	155,970,183.27	2026 年	84.74
合计	147,256,753,455.26	69,922,505,829.60		



(三十三) 应付职工薪酬

1、应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	4,857,121,618.05	11,652,547,786.95	11,471,302,630.23	5,038,366,774.77
二、离职后福利-设定提存计划	12,452,860.41	884,473,074.99	884,605,242.39	12,320,693.01
三、辞退福利	14,510,176.43	170,865,869.91	157,385,787.37	27,990,258.97
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	4,884,084,654.89	12,707,886,731.85	12,513,293,659.99	5,078,677,726.75

2、短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	4,766,338,408.51	10,105,745,613.61	9,928,777,506.01	4,943,306,516.11
二、职工福利费	2,466,874.66	455,834,986.56	457,190,755.87	1,111,105.35
三、社会保险费	7,312,089.35	421,429,818.80	421,574,755.44	7,167,152.71
其中：医疗保险费	7,030,576.43	373,222,246.05	373,396,249.10	6,856,573.38
工伤保险费	226,728.92	28,452,109.34	28,439,642.22	239,196.04
生育保险费	54,784.00	19,755,463.41	19,738,864.12	71,383.29
四、住房公积金	9,352,989.01	515,614,946.52	515,603,115.60	9,364,819.93
五、工会经费和职工教育经费	71,651,256.52	153,922,421.46	148,156,497.31	77,417,180.67
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
九、股份支付				
合 计	4,857,121,618.05	11,652,547,786.95	11,471,302,630.23	5,038,366,774.77

3、设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	12,198,461.52	735,654,130.98	735,740,921.14	12,111,671.36
二、失业保险费	124,667.10	25,148,527.29	25,153,474.03	119,720.36



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、企业年金缴费	129,731.79	123,670,416.72	123,710,847.22	89,301.29
合 计	12,452,860.41	884,473,074.99	884,605,242.39	12,320,693.01

（三十四） 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	1,292,643,934.80	1,414,463,173.42
消费税	5,432,935.06	8,794,992.52
企业所得税	5,481,483,151.52	6,686,423,642.17
个人所得税	49,546,917.58	84,969,150.88
城市维护建设税	23,607,366.57	31,377,195.00
房产税	138,123,439.91	147,500,274.24
土地增值税	143,956,225.28	24,311,874.64
教育费附加	11,007,381.60	14,849,393.27
地方教育附加	6,959,793.39	8,902,120.76
印花税	168,550,302.66	155,428,348.05
其他税费	59,686,598.59	80,112,808.79
合 计	7,380,998,046.96	8,657,132,973.74

（三十五） 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利	174,400,749.31	261,683,976.85
其他应付款项	57,010,313,185.68	55,906,921,349.36
合 计	57,184,713,934.99	56,168,605,326.21

1、 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
永续债股利	52,710,000.00	140,874,631.65



项 目	年末余额	年初余额
普通股股利	121,690,749.31	120,809,345.20
合 计	174,400,749.31	261,683,976.85

注：本集团年末无重要的超过 1 年未支付的应付股利。

2、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
预提税费及费用	8,663,599,576.21	9,011,910,417.85
往来款	36,293,507,647.75	36,330,039,810.88
押金及保证金	4,993,491,796.35	5,202,061,081.96
代收代付款	1,530,503,586.86	1,659,300,122.64
工程款	169,308,093.26	99,517,876.53
限制性股票回购义务	1,352,483,031.42	2,115,810,211.59
股权收购款	2,513,200,262.65	287,641,427.92
其他	1,494,219,191.18	1,200,640,399.99
合 计	57,010,313,185.68	55,906,921,349.36

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
杭州兆裕房地产有限公司	2,103,903,941.46	资金往来暂未支付
上海浦锋房地产开发有限公司	1,650,418,000.00	资金往来暂未支付
招商局地产（厦门）有限公司	1,376,178,887.92	资金往来暂未支付
厦门兆绮盛房地产开发有限公司	1,075,553,904.66	资金往来暂未支付
长沙芙茂置业有限公司	942,719,041.34	资金往来暂未支付
莆田中玺投资有限公司	852,600,000.00	资金往来暂未支付
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	723,730,000.00	资金往来暂未支付
苏州合赢房地产开发有限公司	652,000,000.00	资金往来暂未支付
厦门润岳房地产开发有限公司	624,753,977.57	资金往来暂未支付
南京德建置业有限公司	572,819,607.84	资金往来暂未支付



债权单位名称	年末余额	未偿还原因
厦门悦琴房地产有限公司	569,400,000.00	资金往来暂未支付
无锡嘉合置业有限公司	526,540,116.64	资金往来暂未支付
上海浦骁房地产开发有限公司	525,280,000.00	资金往来暂未支付
长沙展图房地产开发有限公司	520,576,308.70	资金往来暂未支付
北京兆城房地产开发有限公司	468,564,210.15	资金往来暂未支付
成都兆悦欣房地产开发有限公司	434,500,966.67	资金往来暂未支付
南昌中天置业投资有限公司	385,974,789.42	资金往来暂未支付
宁波宁兴房地产开发集团有限公司	366,379,344.64	资金往来暂未支付
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	345,000,000.00	资金往来暂未支付
金地（集团）股份有限公司	337,387,326.29	资金往来暂未支付
南京荟宏置业有限公司	286,509,094.59	资金往来暂未支付
厦门金联保房地产开发有限公司	283,800,000.00	资金往来暂未支付
南昌嘉悦房地产开发有限公司	279,134,492.70	资金往来暂未支付
杭州亦新企业管理有限公司	267,050,000.00	资金往来暂未支付
无锡顺之禾置业有限公司	265,528,763.21	资金往来暂未支付
厦门市翔安区人民政府大嶝街道办事处	256,316,367.98	资金往来暂未支付
重庆金江联房地产开发有限公司	251,439,139.67	资金往来暂未支付
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	232,208,469.57	资金往来暂未支付
长沙源茂置业有限公司	215,912,560.11	资金往来暂未支付
深圳市鼎铭实业有限公司	215,900,322.69	资金往来暂未支付
合 计	17,608,079,633.82	—

（三十六） 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、（三十八）】	14,521,622,129.67	17,214,177,767.39
一年内到期的应付债券【附注八、（三十九）】	8,328,306,071.74	6,234,099,485.34
一年内到期的租赁负债【附注八、（四十）】	855,931,161.44	1,129,307,870.73
一年内到期的长期应付款【附注八、（四十一）】	110,107,847.20	129,263,736.82



项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的其他非流动负债【附注八、（四十四）】	165,535,581.70	2,868,939,841.89
合 计	23,981,502,791.75	27,575,788,702.17

(1) 一年内到期的长期借款

借款条件	年末余额	年初余额
质押借款	83,106,437.69	477,489,795.95
抵押借款	1,147,710,196.31	8,735,565,739.12
保证借款	6,971,083,060.20	5,924,673,836.62
信用借款	356,580,834.65	162,979,671.53
质押抵押借款	905,872,024.28	395,150,172.14
质押抵押保证借款	737,135,359.10	1,518,318,552.03
抵押保证借款	4,094,156,709.44	
质押保证借款	225,977,508.00	
合 计	14,521,622,129.67	17,214,177,767.39

注：抵押、质押借款详见本附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。



(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
厦门建发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券（第一期）	100.00	2022/1/12	3 年	500,000,000.00		499,654,197.08	17,000,000.00	380,516.95	17,000,000.00		500,034,714.03	否
红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20% 信用增强债券	1,000.00	2022/8/26	3 年	1,697,888,076.75		1,769,813,221.90	94,388,148.16	2,051,019.41	92,512,551.56	17,101,603.40	1,790,841,441.31	否
联发集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	100.00	2019/8/9	5 年	1,500,000,000.00	1,523,537,553.36		38,032,191.78	680,254.86	1,562,250,000.00			否
联发集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）品种二	100.00	2020/8/21	5 年	2,000,000,000.00		71,933,625.41	2,598,600.00	34,113.62	2,591,500.00		71,974,839.03	否
建发房地产集团有限公司 2019 年公开发行 2019 年公司债券（第一期）（品种二）	100.00	2019/7/5	6 年	640,000,000.00		640,000,000.00	19,013,629.07				659,013,629.07	否
建发房地产集团有限公司 2019 年公开发行 2019 年公司债券（第二期）（品种二）	100.00	2019/8/7	6 年	70,000,000.00		70,000,000.00	854,464.13				70,854,464.13	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100.00	2020/5/20	5 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	24,249,999.84	-147,484.91			1,024,102,514.93	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100.00	2020/6/15	5 年	500,000,000.00		500,000,000.00	12,220,833.15	-94,856.03			512,125,977.12	否



债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
建发房地产集团有限公司2020年度第三期中期票据	100.00	2020/7/29	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00	14,524,444.62	-210,677.98			814,313,766.64	否
建发房地产集团有限公司2020年度第四期中期票据	100.00	2020/9/1	5 年	700,000,000.00		700,000,000.00	10,563,972.37	-217,177.34			710,346,795.03	否
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	100.00	2020/10/13	5 年	300,000,000.00		300,000,000.00	3,133,333.35	-98,471.72			303,034,861.63	否
建发房地产集团有限公司2020年度第五期中期票据	100.00	2020/10/19	5 年	700,000,000.00		700,000,000.00	6,330,722.37	-284,828.68			706,045,893.69	否
应付债券-一年内到期的利息					4,710,561,931.98						1,165,617,175.13	
合计				10,407,888,076.75	6,234,099,485.34	7,051,401,044.39	242,910,338.84	2,092,408.18	1,674,354,051.56	17,101,603.40	8,328,306,071.74	

注：本年增加系应付债券一年内到期部分转入。



(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付融资租赁款	70,597,593.32	123,416,669.15
重组负债	36,071,000.83	
其他	3,439,253.05	5,847,067.67
合 计	110,107,847.20	129,263,736.82

(4) 一年内到期的其他非流动负债

项目	年末余额	年初余额
中保投-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
中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划	79,320,652.17	
平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划	597,708.63	591,502.17
提前采购 20 年物业服务收取的折扣	72,907,959.11	73,277,155.04
联发集团项目公司股权收益权投资计划	493,150.68	
中信建投-红星美凯龙资产支持专项计划		2,225,615,294.77
德邦-无锡红星美凯龙家居卖场一号馆资产支持专项计划		4,758,236.94
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2021 年度第一期债权融资计划		519,944,444.53
其他		23,740,847.33
合 计	165,535,581.70	2,868,939,841.89

(三十七) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
担保赔偿准备金	61,114,319.24	50,077,082.69
未到期责任准备金	34,143,880.52	32,714,401.64
待转销项税额	16,510,316,161.46	19,245,761,908.74
被套期项目	1,219,041,948.23	1,309,070,233.89
已背书未终止确认的应收票据	277,226.70	1,800,000.00



项目	年末余额	年初余额
短期应付债券	100,361,575.34	1,207,113,934.43
资产支持证券		2,481,842,267.48
合 计	17,925,255,111.49	24,328,379,828.87

注 1：未到期责任准备金系本集团下属公司厦门金原融资担保有限公司（简称“金原担保”）根据《融资性担保公司管理暂行办法》在担保责任未解除时提取的未到期责任准备金。

注 2：担保赔偿准备金系金原担保根据《融资性担保公司管理暂行办法》提取的担保赔偿准备。



短期应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	年末余额	是否违约
联发集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	100.00	2023-10-12	270 天	500,000,000.00	503,497,267.76		8,306,010.93		511,803,278.69		否
联发集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	100.00	2023-10-30	178 天	700,000,000.00	703,616,666.67		6,766,666.66		710,383,333.33		否
联发集团有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	100.00	2024-01-10	180 天	400,000,000.00		400,000,000.00	5,606,557.38		405,606,557.38		否
联发集团有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	100.00	2024-06-27	180 天	450,000,000.00		450,000,000.00	4,882,191.78		454,882,191.78		否
厦门建发股份有限公司 2024 年度第一期超短期融资券	100.00	2024-03-15	179 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	11,083,287.67	596,666.67	1,011,679,954.34		否
厦门建发股份有限公司 2024 年度第二期超短期融资券	100.00	2024-03-18	210 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	13,002,739.73	875,000.00	1,013,877,739.73		否
厦门建发股份有限公司 2024 年度第三期超短期融资券	100.00	2024-03-21	119 天	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	7,303,013.70	297,500.00	1,007,600,513.70		否
厦门建发股份有限公司 2024 年度第四期超短期融资券	100.00	2024-10-21	178 天	100,000,000.00		100,000,000.00	406,575.34	-45,000.00		100,361,575.34	否
合计				5,150,000,000.00	1,207,113,934.43	950,000,000.00	57,357,043.19	1,724,166.67	5,115,833,568.95	100,361,575.34	



(三十八) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	173,681,437.69	622,414,795.95
抵押借款	8,422,842,595.23	26,255,411,813.82
保证借款	43,196,363,795.26	37,869,148,628.11
信用借款	8,460,636,879.57	4,790,451,145.73
质押抵押借款	9,288,957,899.53	5,637,343,508.71
抵押保证借款	11,403,434,633.84	
质押保证借款	642,397,508.00	
质押抵押保证借款	5,957,592,114.87	8,778,548,118.94
小 计	87,545,906,863.99	83,953,318,011.26
减：一年内到期部分【附注八、（三十六）】	14,521,622,129.67	17,214,177,767.39
合 计	73,024,284,734.32	66,739,140,243.87

注 1：年末，质押借款的质押物为大额存单、租赁收益权、长期股权投资和长期应收款。

注 2：年末，抵押借款的抵押物为固定资产、无形资产、存货和投资性房地产，详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

注 3：保证借款年末余额中，本集团及合并范围内公司提供担保的借款金额为 37,043,986,156.07 元，本集团合作方提供担保的借款金额为 222,448,821.47 元，本集团合并范围内公司与合作方共同提供担保的借款金额为 5,929,928,817.72 元。

注 4：质押抵押借款的抵押物为投资性房地产，质押物为商场物业收益权或关联企业股权。

注 5：质押抵押保证借款中，质押抵押保证借款的抵押物为投资性房地产，质押物为货币资金、商场物业收益权和关联企业股权，担保人为合作方。



(三十九) 应付债券

1、应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	27,977,278,438.68	29,019,490,803.82
中期票据	34,498,395,966.32	26,512,251,651.71
非公开定向债务融资工具	813,141,923.89	1,748,537,737.73
小 计	63,288,816,328.89	57,280,280,193.26
减：一年内到期部分【附注八、（三十六）】	8,328,306,071.74	6,234,099,485.34
合 计	54,960,510,257.15	51,046,180,707.92

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

债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
22 新兴 01	100.00	3.56%	2022/6/17	3 年	400,000,000.00	407,443,011.53		-7,724,712.33	281,700.80	400,000,000.00			否
22 新兴 02	100.00	4.00%	2022/6/17	5 年	400,000,000.00	408,276,792.87		16,000,000.00	111,026.61	16,000,000.00		408,387,819.48	否
23 建发新兴 MTN001	100.00	3.90%	2023/4/26	3+2 年	500,000,000.00	512,701,132.95		19,500,000.00	142,389.84	19,500,000.00		512,843,522.79	否
23 新兴 K1	100.00	3.37%	2023/11/27	2+1 年	700,000,000.00	700,982,097.59		23,590,000.00	426,862.15	23,590,000.00		701,408,959.74	否
23 新兴 K2	100.00	3.65%	2023/11/27	3+2 年	500,000,000.00	500,823,408.76		18,250,000.00	175,872.37	18,250,000.00		500,999,281.13	否
24 新兴 K1	100.00	2.47%	2024/6/5	3 年	200,000,000.00		200,000,000.00	2,834,426.23	-299,027.55			202,535,398.68	否
24 新兴 K2	100.00	2.78%	2024/6/5	5 年	300,000,000.00		300,000,000.00	4,785,245.90	-491,366.96			304,293,878.94	否
24 新兴 K3	100.00	2.60%	2024/10/24	3 年	400,000,000.00		400,000,000.00	1,960,655.74	-703,033.59			401,257,622.15	否



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
24 建发新兴 PPN001	100.00	3.07%	2024/3/7	3+2 年	200,000,000.00		200,000,000.00	5,032,786.89	-234,438.70			204,798,348.19	否
厦门建发股份有限公司公开发行 2022 年公司债券 (第一期)	100.00	3.40%	2022/1/12	3 年	500,000,000.00	516,654,197.08		17,000,000.00	380,516.95	17,000,000.00		517,034,714.03	否
红星美凯龙家居集团股份有限公司于 2025 年到期的 2.497 亿美元 5.20%信用增强债券	1,000.00	5.20%	2022/8/26	3 年	1,697,888,076.75	1,786,369,655.91		94,388,148.16	5,936,309.16	92,512,551.56	26,393,290.00	1,820,574,851.67	否
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)	100.00	4.20%	2019/7/5	7 年	1,000,000,000.00	1,015,405,971.89		29,596,666.65	427,361.46	902,000,000.00		143,430,000.00	否
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)	100.00	3.45%	2019/7/5	6 年	1,000,000,000.00	659,419,452.01		22,080,000.00	-405,822.94	22,080,000.00		659,013,629.07	否
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)	100.00	4.09%	2019/8/7	7 年	500,000,000.00	508,465,511.53		13,974,166.68	168,933.02	495,450,000.00		27,158,611.23	否
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)	100.00	3.50%	2019/8/7	6 年	500,000,000.00	70,854,464.09		2,450,000.04		2,450,000.00		70,854,464.13	否
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)	100.00	4.18%	2019/8/29	7 年	1,000,000,000.00	1,014,540,818.79		28,981,333.32	321,403.34	961,800,000.00		82,043,555.45	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	100.00	3.88%	2020/5/20	5 年	1,000,000,000.00	1,023,476,803.24		38,799,999.96	625,711.73	38,800,000.00		1,024,102,514.93	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	100.00	4.19%	2020/6/15	5 年	500,000,000.00	511,812,010.36		20,949,999.96	313,966.80	20,950,000.00		512,125,977.12	否
建发房地产集团有限公司公开发行 2020 年公司债券 (第一期)	100.00	4.15%	2020/6/19	7 年	700,000,000.00	714,892,810.57		29,049,999.96	200,137.09	29,050,000.00		715,092,947.62	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	100.00	4.30%	2020/7/29	5 年	800,000,000.00	813,812,853.59		34,400,000.04	500,913.01	34,400,000.00		814,313,766.64	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第四期中期票据	100.00	4.49%	2020/9/1	5 年	700,000,000.00	709,908,725.42		31,430,000.04	438,069.57	31,430,000.00		710,346,795.03	否
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	100.00	4.70%	2020/10/13	5 年	300,000,000.00	302,878,719.02		14,100,000.00	156,142.61	14,100,000.00		303,034,861.63	否



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
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	100.00	4.38%	2021/2/26	5 年	420,000,000.00	434,945,364.52		3,379,900.00	435,735.48	428,396,000.00		10,365,000.00	否
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	100.00	3.97%	2021/5/28	5 年	500,000,000.00	511,000,770.16		8,270,833.31	578,396.53	519,850,000.00			否
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	100.00	3.98%	2021/12/22	5 年	500,000,000.00	499,712,884.03	390,000,000.00	19,684,376.42	244,801.81	409,900,000.00		499,742,062.26	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100.00	4.88%	2021/3/24	5 年	510,000,000.00	528,642,658.06		24,888,000.00	208,289.27	24,888,000.00		528,850,947.33	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	100.00	4.65%	2021/4/14	5 年	500,000,000.00	515,983,018.06		23,250,000.00	253,851.50	23,250,000.00		516,236,869.56	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第三期中期票据	100.00	4.64%	2021/4/30	5 年	1,000,000,000.00	1,029,515,762.77		46,400,000.04	405,006.72	46,400,000.00		1,029,920,769.53	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第四期中期票据	100.00	4.50%	2021/5/26	5 年	300,000,000.00	307,747,557.93		13,500,000.00	120,969.95	13,500,000.00		307,868,527.88	否
建发房地产集团有限公司 2021 年度第五期中期票据	100.00	5.00%	2021/11/18	5 年	440,000,000.00	441,814,540.02		21,999,999.96	174,011.69	22,000,000.00		441,988,551.67	否
建发房地产集团有限公司 2020 年度第五期中期票据	100.00	4.46%	2020/10/19	5 年	700,000,000.00	705,610,787.82		31,220,000.04	435,105.83	31,220,000.00		706,045,893.69	否
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）	100.00	4.38%	2021/7/9 至 2021/7/13	7 年	695,000,000.00	708,649,390.81		30,441,000.00	208,707.16	30,441,000.00		708,858,097.97	否
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）	100.00	3.48%	2022/1/24	6 年	600,000,000.00	618,612,989.06		20,880,000.00	236,670.99	20,880,000.00		618,849,660.05	否
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）	100.00	4.50%	2022/1/24	7 年	400,000,000.00	415,964,341.14		18,000,000.00	156,431.49	18,000,000.00		416,120,772.63	否
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）	100.00	3.55%	2022/2/21	5 年	1,030,000,000.00	1,059,840,964.40		36,564,999.96	414,790.01	36,565,000.00		1,060,255,754.37	否
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）	100.00	4.48%	2022/2/21	5 年	500,000,000.00	518,422,218.82		22,400,000.04	194,837.48	22,400,000.00		518,617,056.34	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据	100.00	3.80%	2022/3/25	6 年	960,000,000.00	986,162,487.89		36,480,000.00	386,510.62	36,480,000.00		986,548,998.51	否



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
(品种一)													
建发房地产集团有限公司 2022 年度第三期中期票据 (品种二)	100.00	4.60%	2022/3/25	7 年	500,000,000.00	516,370,378.99		23,000,000.04	194,066.60	23,000,000.00		516,564,445.63	否
2022 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	100.00	4.42%	2022/4/27	10 年	1,000,000,000.00	1,028,746,322.59		44,199,999.96	289,885.40	44,200,000.00		1,029,036,207.95	否
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)	100.00	3.40%	2022/6/2 至 2022/6/6	6 年	600,000,000.00	611,274,271.48		20,400,000.00	149,210.86	20,400,000.00		611,423,482.34	否
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)	100.00	4.32%	2022/6/2 至 2022/6/6	7 年	1,200,000,000.00	1,228,328,080.75		51,840,000.00	346,172.23	51,840,000.00		1,228,674,252.98	否
2022 年第二期建发房地产集团有限公司公司债券	100.00	4.45%	2022/6/24	10 年	1,000,000,000.00	1,021,740,034.52		44,499,999.96	287,746.81	44,500,000.00		1,022,027,781.29	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第四期中期票据	100.00	3.49%	2022/6/14	6 年	650,000,000.00	661,813,465.51		22,685,000.04	431,237.70	22,685,000.00		662,244,703.25	否
建发房地产集团有限公司 2022 年度第五期中期票据	100.00	3.60%	2022/7/15	6 年	1,000,000,000.00	1,015,193,483.47		36,000,000.00	662,045.74	36,000,000.00		1,015,855,529.21	否
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)	100.00	3.59%	2022/7/14	6 年	370,000,000.00	375,694,645.39		13,283,000.04	183,670.58	13,283,000.00		375,878,316.01	否
建发房地产集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100.00	4.45%	2023/3/15	7 年	1,000,000,000.00	1,034,363,499.09		44,499,999.96	364,948.74	44,500,000.00		1,034,728,447.79	否
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)	100.00	4.25%	2023/4/4 至 2023/4/6	7 年	1,000,000,000.00	1,030,307,432.54		42,500,000.04	637,587.56	42,500,000.00		1,030,945,020.14	否
2023 年第一期建发房地产集团有限公司公司债券	100.00	4.12%	2023/4/25	10 年	1,000,000,000.00	1,026,967,127.88		41,199,999.96		41,200,000.00		1,026,967,127.84	否
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)	100.00	4.03%	2023/6/20 至 2023/6/26	7 年	800,000,000.00	815,471,280.26		32,240,000.04	289,518.80	32,240,000.00		815,760,799.10	否
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)	100.00	4.08%	2023/11/22	10 年	900,000,000.00	902,640,720.54		36,720,000.00	550,299.40	36,720,000.00		903,191,019.94	否
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)	100.00	3.77%	2023/12/14 至 2023/12/15	6 年	670,000,000.00	670,174,509.01		25,259,000.04		25,259,000.00		670,174,509.05	否



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
建发房地产集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	100.00	3.44%	2024/1/18	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	32,393,333.33	-1,306,140.36			1,031,087,192.97	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	100.00	2.95%	2024/3/4	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	24,255,555.53	-1,379,325.07			1,022,876,230.46	否
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)	100.00	2.40%	2024/7/9	6 年	860,000,000.00		860,000,000.00	9,804,000.00	-890,933.32			868,913,066.68	否
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)	100.00	2.53%	2024/9/5	6 年	600,000,000.00		600,000,000.00	4,807,000.00	-609,150.14			604,197,849.86	否
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)	100.00	2.85%	2024/9/5	8 年	200,000,000.00		200,000,000.00	1,805,000.00	-212,831.29			201,592,168.71	否
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)	100.00	2.75%	2024/11/21	6 年	595,000,000.00		595,000,000.00	1,590,798.61	-706,709.52			595,884,089.09	否
建发房地产集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	100.00	2.57%	2024/12/12	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	1,285,000.00	-1,856,160.54			999,428,839.46	否
联发集团有限公司 2019 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)品种二	100.00	4.15%	2019/8/9	5 年	1,500,000,000.00	1,523,537,553.36		38,032,191.78	680,254.86	1,562,250,000.00			否
联发集团有限公司 2020 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)品种一	100.00	3.88%	2020/8/21	5 年	2,000,000,000.00	71,933,625.41		2,598,600.00	34,113.62	2,591,500.00		71,974,839.03	否
联发集团有限公司 2021 年度第一期中期票据	100.00	3.75%	2021/9/1	7 年	900,000,000.00	910,055,156.28	610,000,000.00	29,637,616.44	-1,392,741.67	643,750,000.00		904,550,031.05	否
联发集团有限公司 2021 年度第二期中期票据	100.00	3.75%	2021/9/24	6 年	430,000,000.00	433,885,695.09		11,876,717.81	534,587.10	446,297,000.00			否
联发集团有限公司 2022 年度第一期中期票据	100.00	3.60%	2022/2/25	7 年	500,000,000.00	514,296,392.20		18,049,315.07	714,779.99	18,000,000.00		515,060,487.26	否
联发集团有限公司 2022 年度第二期中期票据	100.00	3.60%	2022/8/10	6 年	750,000,000.00	758,690,052.32		27,073,972.60	1,054,305.53	27,000,000.00		759,818,330.45	否
联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)品种一	100.00	3.90%	2022/8/26	6 年	500,000,000.00	506,445,034.54		19,553,424.66	235,106.16	19,500,000.00		506,733,565.36	否
联发集团有限公司 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第三期)品种一	100.00	4.20%	2022/11/1	6 年	1,080,000,000.00	1,086,514,611.55		45,484,273.97	496,046.04	45,360,000.00		1,087,134,931.56	否



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
联发集团有限公司 2023 年度第一期中期票据	100.00	4.98%	2023/2/14	6 年	820,000,000.00	852,909,091.12		40,947,879.45	1,090,341.78	40,836,000.00		854,111,312.35	否
联发集团有限公司 2023 年度第二期中期票据	100.00	4.98%	2023/2/27	7 年	820,000,000.00	851,417,592.10		40,947,879.45	1,088,435.08	40,836,000.00		852,617,906.63	否
联发集团有限公司 2023 年度第三期中期票据	100.00	3.85%	2023/11/17	6 年	1,000,000,000.00	999,972,931.51		38,605,479.45	1,329,563.65	38,500,000.00		1,001,407,974.61	否
联发集团有限公司 2023 年度第四期中期票据	100.00	3.88%	2023/12/15	3 年	400,000,000.00	398,771,553.37		15,562,520.55	529,664.25	15,520,000.00		399,343,738.17	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	100.00	4.18%	2023/3/16	6 年	1,000,000,000.00	1,031,689,756.60		41,914,520.55	952,198.61	41,800,000.00		1,032,756,475.76	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	100.00	4.68%	2023/3/16	6 年	500,000,000.00	517,649,935.32		23,464,109.59	265,197.49	23,400,000.00		517,979,242.40	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第二期）（品种一）	100.00	4.00%	2023/4/27	6 年	500,000,000.00	512,274,733.56		20,054,794.52	410,813.84	20,000,000.00		512,740,341.92	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种一）	100.00	3.60%	2023/12/25	6 年	1,009,000,000.00	1,008,134,334.50		36,423,517.81	658,066.55	36,324,000.00		1,008,891,918.86	否
联发集团有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券（第三期）（品种二）	100.00	3.75%	2023/12/25	6 年	920,000,000.00	919,227,052.80		34,594,520.55	413,799.70	34,500,000.00		919,735,373.05	否
联发集团有限公司 2024 年度第一期中期票据	100.00	3.39%	2024/1/22	6 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	32,321,095.89	-3,221,743.56			1,029,099,352.33	否
联发集团有限公司 2024 年度第二期中期票据	100.00	3.04%	2024/3/25	6 年	450,000,000.00		450,000,000.00	10,681,643.84	-1,445,011.16			459,236,632.68	否
联发集团有限公司 2024 年度第三期中期票据	100.00	2.95%	2024/4/10	6 年	1,150,000,000.00		1,150,000,000.00	24,537,534.25	4,043,362.20			1,170,494,172.05	否
联发集团有限公司 2024 年度第四期中期票据	100.00	2.85%	2024/12/6	5 年	900,000,000.00		900,000,000.00	1,616,301.37	-3,972,587.67			897,643,713.70	否
联发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)(品种一)	100.00	2.98%	2024/10/31	9 年	1,000,000,000.00		1,000,000,000.00	5,551,780.82	-1,274,526.42			1,004,277,254.40	否
联发集团有限公司 2024 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)(品种一)	100.00	2.95%	2024/11/26	8 年	500,000,000.00		500,000,000.00	1,656,849.32	-654,209.32			501,002,640.00	否
19 建集 01	100.00	4.57%	2019/3/25	5 年	1,500,000,000.00	1,552,738,293.44		15,588,082.20	223,624.36	1,568,550,000.00			否



债券名称	面值	票面利率	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	汇兑损益	年末余额	是否违约
21 建集 01	100.00	3.99%	2021/7/29	5 年	1,000,000,000.00	1,016,026,912.33		40,009,315.07	388,387.18	39,900,000.00		1,016,524,614.58	否
22 建集 01	100.00	3.64%	2022/1/26	5 年	1,500,000,000.00	1,549,196,952.02		54,749,589.04	571,178.43	54,600,000.00		1,549,917,719.49	否
19 建发集 MTN001	100.00	4.50%	2019/3/29	5 年	2,000,000,000.00	2,068,027,284.51		21,452,054.79	520,660.70	2,090,000,000.00			否
21 建发集 MTN001	100.00	4.30%	2021/4/6	5 年	500,000,000.00	515,440,265.45		21,558,904.11	200,653.91	21,500,000.00		515,699,823.47	否
21 建发集 MTN002	100.00	4.30%	2021/4/26	5 年	700,000,000.00	719,952,183.90		30,182,465.75	280,267.64	30,100,000.00		720,314,917.29	否
21 建发集 MTN004	100.00	4.35%	2021/6/25	5 年	500,000,000.00	510,815,301.48		21,809,589.04	198,845.44	21,750,000.00		511,073,735.96	否
23 建发集 MTN001	100.00	3.80%	2023/4/28	5 年	1,000,000,000.00	1,023,711,230.35		38,104,109.59	459,443.73	38,000,000.00		1,024,274,783.67	否
23 建发集 MTN003	100.00	3.80%	2023/7/17	5 年	1,000,000,000.00	1,015,203,471.17		38,104,109.59	575,148.95	38,000,000.00		1,015,882,729.71	否
23 建发集 MTN004	100.00	3.78%	2023/8/23	5 年	1,000,000,000.00	1,011,333,772.27		37,903,561.64	432,651.89	37,800,000.00		1,011,869,985.80	否
24 建发集 MTN001	100.00	3.15%	2024/2/6	5 年	1,500,000,000.00		1,500,000,000.00	42,719,178.08	-3,179,831.71			1,539,539,346.37	否
24 建发集 MTN002	100.00	3.15%	2024/3/20	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00	19,814,794.52	-1,743,203.45			818,071,591.07	否
24 建发集 MTN003	100.00	3.08%	2024/7/15	10 年	500,000,000.00		500,000,000.00	7,172,602.74	-1,622,513.65			505,550,089.09	否
24 建发集 MTN004	100.00	2.71%	2024/11/27	5 年	800,000,000.00		800,000,000.00	2,078,904.11	-1,963,706.53			800,115,197.58	否
小计					73,726,888,076.75	57,280,280,193.26	15,955,000,000.00	2,325,489,314.56	177,582.62	12,298,524,051.56	26,393,290.00	63,288,816,328.89	
减：一年内到期的应付债券						6,234,099,485.34						8,328,306,071.74	
合计					73,726,888,076.75	51,046,180,707.92	15,955,000,000.00	2,325,489,314.56	177,582.62	12,298,524,051.56	26,393,290.00	54,960,510,257.15	



（四十） 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	4,449,389,123.30	6,237,332,557.47
减：未确认的融资费用	911,314,510.42	1,113,635,012.07
重分类至一年内到期的非流动负债【附注八、（三十六）】	855,931,161.44	1,129,307,870.73
租赁负债净额	2,682,143,451.44	3,994,389,674.67

（四十一） 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款项	1,228,986,162.20	634,150,505.95
专项应付款	150,032,893.21	69,820,065.41
合 计	1,379,019,055.41	703,970,571.36

1、长期应付款项

项 目	年末余额	年初余额
公共维修基金	16,576,801.48	14,065,203.53
应付融资租赁款	506,389,668.54	123,416,669.15
重组负债	336,497,911.95	104,040,469.82
合作方往来款项	472,935,771.06	510,347,775.02
其他	6,693,856.37	11,544,125.25
小 计	1,339,094,009.40	763,414,242.77
减：一年内到期长期应付款【附注八、（三十六）】	110,107,847.20	129,263,736.82
合 计	1,228,986,162.20	634,150,505.95

注 1：公共维修基金系房地产业务子公司收取的房屋公共维修基金，其使用须经业主委员会批准。

注 2：重组负债主要系本年非同一控制下企业合并祥光铜业，该公司重组产生的未清偿债务。

注 3：合作方往来款项系家居商场运营板块部分子公司的少数股东提供的借款，约定在相关合作项目完成并有资金盈余后偿还或将在一年后被要求偿还，故将相关往来款项计入长期应付款。



2、专项应付款年末余额较大的明细项目

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
代建项目专款	59,476,478.77	493,416,858.11	410,667,913.59	142,225,423.29
城市公共服务专项经费	7,343,586.64	7,238,252.35	9,774,369.07	4,807,469.92
其他	3,000,000.00			3,000,000.00
合 计	69,820,065.41	500,655,110.46	420,442,282.66	150,032,893.21

注：其他项目年末余额 3,000,000.00 元系本集团子公司北京颐豪酒店有限公司于 1997 年 11 月 19 日借款形成，无法判断该笔款项系财政借款或政府补助，故记为“专项应付款”。

(四十二) 预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
客户关爱基金	462,962,384.05	377,618,073.73	注 1
待执行的亏损合同	16,340,499.68	16,340,499.68	注 2
预计补偿金		1,260,000.00	
未决诉讼	27,337,503.05	16,688,358.21	
产品质量保证	3,311,961.00	3,272,630.00	
合 计	509,952,347.78	415,179,561.62	

注 1：客户关爱基金系房地产业务子公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。为此，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。

注 2：待执行的亏损合同系子公司福建省船舶工业贸易有限公司根据预计售价而计提的合同损失。

(四十三) 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	395,232,947.61	1,432,140.88	61,376,092.61	335,288,995.88	
联发红莲半岛项目土地价	19,709,600.00			19,709,600.00	注 1



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
款补贴					
权益法下顺流交易产生的未实现内部交易损益		737,742.18		737,742.18	
其他	218,532.08		218,532.08		
合 计	415,161,079.69	2,169,883.06	61,594,624.69	355,736,338.06	

注：联发红莲半岛项目土地价款补贴系湖北红莲湖旅游度假区管理委员会与联发集团下属子公司联发集团武汉投资建设有限公司关于联发红莲半岛项目签订协议，约定对该项目中的土地价款超出约定价格的部分进行返还，用于项目区内的基础设施建设。联发集团收到土地返还价款 19,709,600.00 元，由于项目开发未完成，基础设施建设尚未开展，故本期无变化。

（四十四） 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
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
联发集团项目公司股权收益权投资计划	200,493,150.68	
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
华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划		1,095,000,000.00
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
中信建投-红星美凯龙资产支持专项计划		2,225,615,294.77
德邦-无锡红星美凯龙家居卖场一号馆资产支持专项计划		470,756,236.94
红星美凯龙家居集团股份有限公司 2021 年度第一期债权融资计划		519,944,444.53
预收项目前期品牌咨询委托管理服务费	414,245,184.95	455,412,793.79
提前采购 20 年物业服务收取的折扣	778,600,389.23	851,877,544.27
停车场租赁/收益权对价		165,113,332.39
中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划	3,623,037,147.70	



项 目	年末余额	年初余额
其他		23,740,847.33
小 计	12,540,689,692.30	16,857,764,357.30
减：一年内到期的其他非流动负债		
【附注八、（三十六）】	165,535,581.70	2,868,939,841.89
合 计	12,375,154,110.60	13,988,824,515.41

注 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，由建发集团和本公司提供担保。

注 2：联发集团项目公司股权收益权投资计划投资本金 2.00 亿元，投资期限为不超过三年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息。

注 3：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。

注 4：平安-建发商业悦享 1 号资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 10.45 亿元，其中优先级为 10.44 亿元，次级为 0.01 亿元，发行日期为 2022 年 9 月 2 日，最迟到期日为 2040 年 9 月 2 日。

注 5：中信证券-建发-红星美凯龙上海全球家居 1 号店南馆资产支持专项计划，系子公司美凯龙发行的商业地产抵押贷款支持证券，以美凯龙位于上海真北路 1058、1108 号、怒江北路 558、558-2、558-3、598 号的家居商场资产抵押及其租金收益权质押，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 36.41 亿元，其中优先级为 36.40 亿元，次级为 0.01 亿元，发行日期为 2024 年 1 月 25 日，预期到期日为 2041 年 11 月 26 日。

注 6：预收项目前期品牌咨询委托管理服务费用系子公司美凯龙基于委托管理合同确认的合同负债，管理层预计该合同负债对应的收入将在一年以后确认。

注 7：子公司美凯龙于 2021 年与旭辉永升（海南）投资有限公司（简称“旭辉永升”）签订协议，约定美凯龙 71 家自营商场未来 20 年的物业服务，由旭辉永升的子公司上海美凯龙物业管理服务有限公司提供，享受折扣款优惠，该折扣应在后续接受物业服务的期间分摊，冲减物业服务成本。



(四十五) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	9,000,000,000.00	100.00			9,000,000,000.00	100.00
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	9,000,000,000.00	100.00			9,000,000,000.00	100.00

(四十六) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20 建集 Y2		199,422,641.51		577,358.49				200,000,000.00
华宝信托永续债		810,000,000.00						810,000,000.00
22 闽建发集团 ZR001		999,245,283.02				999,245,283.02		
21 建集 Y1		1,197,101,886.79				1,197,101,886.79		
21 建发集 MTN005		997,579,245.29				997,579,245.29		
21 闽建发集团 ZR001		999,245,283.02				999,245,283.02		
华泰-厦门会展中心四期基础设施 债权投资计划（华泰永续保债计划		2,700,000,000.00						2,700,000,000.00



发行在外的金融工具 -会展四期项目)	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
22 建发集 MTN001		999,937,735.85		62,264.15				1,000,000,000.00
22 建发集 MTN002		1,499,911,320.76		88,679.24				1,500,000,000.00
22 建发集 MTN003		1,499,920,754.72		79,245.28				1,500,000,000.00
22 建发集 MTN004		500,000,000.00						500,000,000.00
国寿永续保债		2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
23 闽建发集团 ZR001		1,500,000,000.00						1,500,000,000.00
23 建集 Y1		900,000,000.00						900,000,000.00
23 建集 Y2		1,500,000,000.00						1,500,000,000.00
23 建集 Y3		1,500,000,000.00						1,500,000,000.00
渤海信托·2023 安泰 22 号集合资金 信托计划（兴业 2023 类永续债）		500,000,000.00						500,000,000.00
23 建集 Y4		1,200,000,000.00						1,200,000,000.00
24 建集 Y1				2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
国投泰康远望 21 号				1,850,000,000.00				1,850,000,000.00
24 建集 Y2				800,000,000.00				800,000,000.00



发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
北方国际信托·厦业二号集合资金信托计划（兴业 2024 类永续债）				1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
24 建集 Y3				1,200,000,000.00				1,200,000,000.00
24 建集 Y4				800,000,000.00				800,000,000.00
合 计		21,502,364,150.96		7,650,807,547.16		4,193,171,698.12		24,960,000,000.00

注：本年其他权益工具减少主要系本公司主动选择归还可续期债券所致



(四十七) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	643,725,362.81	2,052,635,717.38	241,068,571.06	2,455,292,509.13
二、其他资本公 积	1,027,161,584.23	205,287,766.22	232,360,303.07	1,000,089,047.38
合 计	1,670,886,947.04	2,257,923,483.60	473,428,874.13	3,455,381,556.51
其中：国有独享 资本公积	1,670,886,947.04			3,455,381,556.51

注：1、资本溢价本年增加 2,052,635,717.38 元，包括：

（1）本公司本年收到厦门国资委 12.8 亿元，用于转增国有资本金；

（2）下属子公司厦门建发股份有限公司（简称“建发股份”）及其下属子公司回购注销部分限制性股票及发行的限制性股票部分在本年解除限售，本公司对其享有的净资产份额发生变化，增加资本溢价 484,524,568.04 元；

（3）建发股份及其下属子公司建发国际投资集团有限公司（简称“建发国际”）发行的限制性股票部分在本年解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入资本溢价，增加资本溢价 222,568,250.57 元；

（4）建发股份下属子公司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，收到的对价与按照减少持股比例计算应享有的净资产份额之间的差额，增加资本溢价 39,302,823.50 元；

（5）建发股份内部股权转让，建发股份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，增加资本溢价 12,387,454.93 元；

（6）建发股份及其下属子公司购买子公司少数股权，支付的对价与按照增加持股比例计算应享有的净资产份额之间的差额，增加资本溢价 9,816,667.09 元；

（7）建发股份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，建发股份对其享有的净资产份额发生变化，增加资本溢价 1,573,729.91 元；

（8）建发股份下属子公司建发国际发行的限制性股票部分在本年解除限售，建发股份对其享有的净资产份额发生变化，增加资本溢价 1,319,056.79 元；

（9）建发股份下属子公司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的净资产份额与支付的对价之间的差额，增加资本溢价 1,004,874.09 元；



(10) 本公司下属子公司厦门建发旅游集团股份有限公司收购子公司厦门建发国际旅行社集团有限公司其他股东股权，增加资本溢价 81,430.40 元；

(11) 本集团下属子公司上海建发致新医疗科技集团股份有限公司本年因转让子公司北京致新瑞盈科贸有限责任公司部分股权，调增股本溢价 56,862.06 元。

2、资本溢价本年减少 241,068,571.06 元，包括：

(1) 本公司发行永续期债券的承销费等筹资费用计入资本溢价 56,854,415.10 元；

(2) 建发股份偿还永续债，冲减资本溢价 46,003,220.64 元；

(3) 建发股份下属子公司建发国际本年实施以股代息计划，本公司对其持股比例增加，享有的净资产份额发生变化，减少资本溢价 105,166,257.45 元；

(4) 建发股份内部股权转让，建发股份享有福州兆臻房地产开发有限公司的权益比例发生变化，减少资本溢价 25,529,503.35 元；

(5) 建发股份下属子公司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的净资产份额与支付的对价之间的差额，减少资本溢价 3,947,509.01 元；

(6) 建发股份下属子公司建发物业失效限制性股票在二级市场流通，建发股份对其享有的净资产份额发生变化，减少资本溢价 3,567,665.51 元。

3、其他资本公积本年增加 205,287,766.22 元，包括：

(1) 建发股份及下属子公司建发国际、建发物业、建发合诚发行限制性股票，在本年确认股份支付费用，增加其他资本公积 199,823,341.42 元；

(2) 本集团下属子公司上海建发致新医疗科技集团股份有限公司本年因实施股权激励计划，调增其他资本公积 1,013,130.28 元；

(3) 本集团对联营企业的其他所有者权益变动，增加其他资本公积 4,451,294.52 元。

4、其他资本公积本年减少 232,360,303.07 元，包括：

(1) 建发股份及下属子公司建发国际发行的限制性股票部分在本年解除限售，相应的股份支付费用由其他资本公积转入资本溢价，减少其他资本公积 222,568,250.57 元；

(2) 建发股份下属子公司美凯龙对子公司债务豁免对应少数股东享有部分减少其他资本公积 4,987,055.40 元；



(3) 建发股份下属子公司美凯龙处置部分联营企业部分股权，相应结转前期由于联营企业其他权益变动形成的其他资本公积 153,654.71 元；

(4) 本集团下属子公司上海建发致新医疗科技集团股份有限公司因享有股权激励的少数员工离职，冲减相应股份支付，调减其他资本公积 294,298.21 元；

(5) 本集团对联营企业的其他所有者权益变动，减少其他资本公积 4,357,044.18 元。

(四十八) 专项储备

项 目	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额		备注
	其中：归属于 母公司股东	其中：归属 于少数股 东			其中：归属于 母公司股东	其中：归属于 少数股东	
安全生产费	1,162,157.01	497,602.22	21,909,277.28	19,459,306.73	2,357,235.74	1,752,494.04	
合 计	1,162,157.01	497,602.22			2,357,235.74	1,752,494.04	

(四十九) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	3,095,604,269.74	201,931,115.83		3,297,535,385.57
合 计	3,095,604,269.74	201,931,115.83		3,297,535,385.57

注：本年度按照本公司净利润的 10%计提法定盈余公积 201,931,115.83 元。

(五十) 一般风险准备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
风险补助	8,631,442.55			8,631,442.55
合 计	8,631,442.55			8,631,442.55

注：一般风险准备系子公司金原担保获得的市级风险补助。

(五十一) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	29,791,849,967.50	24,146,833,736.38
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		



项 目	本年金额	上年金额
本年年初余额	29,791,849,967.50	24,146,833,736.38
本年增加额	2,700,187,239.69	7,487,295,971.89
其中：本年净利润转入	2,700,187,239.69	7,487,295,971.89
其他调整因素		
本年减少额	3,383,157,802.09	1,842,279,740.77
其中：本年提取盈余公积数【附注八、（四十九）】	201,931,115.83	263,609,619.50
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	1,860,135,000.00	570,437,885.00
转增资本		
其他减少	1,321,091,686.26	1,008,232,236.27
本年年末余额	29,108,879,405.10	29,791,849,967.50

注：其他减少 1,321,091,686.26 元，系：

（1）本年本公司支付其他权益工具利息 964,960,371.16 元；

（2）本集团子公司阳谷有色非同一控制企业合并祥光铜业，取得祥光铜业 67%股权，祥光铜业的少数股东就其对祥光铜业的投资可向阳谷有色提出提前退出需求，阳谷有色对该提前退出权确认衍生金融负债，并相应冲减未分配利润 347,915,764.91 元；阳谷有色在本期已回购部分少数股权，支付的对价与对应祥光铜业净资产份额之间的差额冲减未分配利润 8,215,550.19 元。

（五十二） 营业收入、营业成本

1、营业收入和营业成本情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	717,478,182,084.99	676,708,758,976.49	777,593,357,192.31	744,755,099,661.56
其他业务	6,355,578,162.58	3,227,763,606.94	5,834,862,327.49	2,972,712,835.67
合 计	723,833,760,247.57	679,936,522,583.43	783,428,219,519.80	747,727,812,497.23



2、报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 8 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本集团报告分部包括：

- （1）供应链运营分部：LIFT 供应链综合服务（商务服务、物流服务、信息服务、金融服务）；
- （2）房地产业务分部：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等；
- （3）家居商场运营分部：为所投资企业提供管理服务，企业管理咨询，商品信息咨询为经营家居卖场提供设计规划及管理服务，家具、建筑材料（钢材除外）、装饰材料的批发并提供相关配套服务；展览展示服务。
- （4）旅游饮食服务分部：酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营及管理；
- （5）会展业务分部：投资建设经营厦门国际会展中心及其配套设施，以及场馆租赁、自办展、展会服务、物业管理、广告设计制作与展台搭建等；
- （6）城服业务分部：房屋建筑业、市政道路工程建筑、城乡市容管理、绿化管理、公园管理等；
- （7）医疗业务分部：药品零售、医疗器械耗材经销、医疗服务、医疗设备融资租赁、医疗供应链管理等；
- （8）其他分部：对第一产业、第二产业、第三产业的投资；房地产开发经营、文化和艺术活动策划等。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些会计政策及计量基础与编制财务报表时的会计政策及计量基础保持一致。

3、报告分部的收入和成本情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
供应链运营分部	508,857,184,000.01	497,627,285,332.50	593,329,814,403.66	581,254,450,665.47
房地产业务分部	184,399,679,884.42	158,919,172,826.88	166,389,209,552.86	147,240,258,333.55
家居商场运营业务	7,775,788,700.02	3,302,125,541.26	3,861,365,085.57	1,826,534,986.35



项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
分部				
旅游餐饮服务分部	1,665,542,736.16	1,148,931,043.79	1,571,637,806.32	980,628,401.08
会展业务分部	667,082,217.21	451,452,124.56	628,898,253.63	423,546,733.36
城服业务分部	1,338,567,229.58	1,021,885,525.02	1,404,338,191.70	1,125,380,383.83
医疗业务分部	18,959,333,197.72	17,418,172,580.82	16,189,194,776.54	14,843,511,947.78
其他分部	170,582,282.45	47,497,608.60	53,761,449.52	33,501,045.81
合 计	723,833,760,247.57	679,936,522,583.43	783,428,219,519.80	747,727,812,497.23

4、履约义务的说明

（1）销售商品业务：本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

（2）提供劳务业务：根据具体业务性质与合同规定，按照履约进度在合同期内确认收入或者在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。

（3）建造合同业务：由于客户能够控制公司履约义务过程中在建的商品，集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。

5、分摊至剩余履约义务的说明

本报告年末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额预计为 2,075.92 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同、项目年度品牌咨询委托管理费服务合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1 至 3 年内，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

（五十三） 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	447,174,966.00	381,004,422.27
教育费附加	192,008,217.71	172,910,927.79
地方教育附加	135,176,532.07	110,925,289.27
房产税	502,298,560.14	257,056,027.22



项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	1,280,729,969.64	13,260,654.17
印花税	653,129,030.32	601,456,318.17
土地使用税	143,154,217.02	97,804,614.80
消费税	57,511,529.59	98,157,613.24
其他	94,117,453.55	85,968,861.27
合 计	3,505,300,476.04	1,818,544,728.20

（五十四） 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	5,159,480,048.52	4,721,749,466.66
业务宣传费	1,739,106,852.15	2,058,421,606.21
业务费	594,676,456.23	790,708,522.41
手续费	2,157,515,260.07	2,186,912,418.04
办公费	994,105,335.11	809,704,713.77
资产摊销及折旧	510,930,460.32	475,693,005.62
保险费	189,106,495.97	206,702,702.24
交通费	110,174,403.16	116,723,184.55
中介费	149,065,017.68	168,911,157.50
物料消耗	13,575,725.69	12,384,753.54
促销费用	5,961,750.44	3,864,638.83
信息开发及应用费	1,032,825.34	4,717,737.28
清洁洗涤费	5,276,166.23	230,261.74
修理费	9,104,180.78	8,870,432.89
股份支付	52,955,678.29	100,885,626.31
品牌使用费	127,705,798.89	184,491,162.48
销售服务费	35,513,356.88	81,948,697.41
居间费	4,879,646.04	18,644,072.54



项 目	本年发生额	上年发生额
医院SPD管理费	23,598,522.69	24,375,648.90
其他	456,544,749.29	451,958,219.26
合 计	12,340,308,729.77	12,427,898,028.18

2、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	2,020,091,919.53	1,630,844,614.39
资产摊销及折旧	618,178,532.94	517,361,239.22
租赁费	2,876,472.60	2,796,668.14
办公费	281,242,312.77	191,941,906.78
广告费	49,216,923.14	57,114,350.97
业务费	76,997,095.54	119,910,394.73
中介费	250,479,915.91	158,254,507.00
交通费	24,680,969.05	24,304,232.82
信息开发及应用费	120,854,239.78	116,283,446.04
修理费	16,651,695.64	17,509,264.28
促销费	19,299,721.77	20,518,849.57
保险费	10,106,546.59	6,382,438.36
手续费	3,709,119.24	6,297,693.78
物耗低易品	34,502,573.97	15,608,862.29
股份支付	678,573,911.21	675,632,329.11
其他	141,995,875.51	97,760,918.90
合 计	4,349,457,825.19	3,658,521,716.38

3、研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费	195,357,967.61	168,952,674.59
材料费	55,379,098.39	26,315,662.28
资产摊销及折旧	45,176,486.84	37,819,279.11
软件开发费	9,843,002.17	13,279,634.83



项 目	本年发生额	上年发生额
委外研发费用	4,621,886.80	13,419,150.94
其他	11,792,848.00	13,042,392.19
合 计	322,171,289.81	272,828,793.94

4、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	7,049,281,606.54	4,738,442,385.65
减：利息收入	2,608,162,630.84	2,837,641,341.62
汇兑损益	-56,648,506.28	117,200,601.18
其他	799,045,858.13	621,305,883.08
合 计	5,183,516,327.55	2,639,307,528.29

（五十五） 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	2,014,431,492.40	860,896,360.31
处置长期股权投资产生的投资收益	-45,522,921.83	-92,036,919.52
处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产取得的投资收益		-2,255,394.92
债务重组	-3,327,009.30	-302,950.00
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	23,359,189.59	26,036,356.77
处置交易性金融资产取得的投资收益	83,481,057.05	120,576,032.19
债权投资持有期间的利息收益	4,875,387.72	2,452,294.46
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	130,602,128.14	106,827,441.85
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	658,863,941.38	1,450,688,197.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-47,635,625.36	-81,041,465.24
衍生金融工具投资收益	568,233,933.52	420,145,859.01
应收款项融资终止确认收益	-313,251,311.37	-166,095,496.68
其他权益工具投资持有期间的投资收益	14,430,931.14	20,572,093.34



产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他	224,605,461.26	220,688,377.71
合 计	3,313,146,654.34	2,887,150,787.02

注：投资收益-其他系对联营企业及其股东的资金拆借利息，以及标准仓单业务相关收益

（五十六） 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
一、计入其他收益的政府补助	1,030,013,349.56	959,640,896.53
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	16,840,489.20	22,365,706.40
与递延收益相关的政府补助（与收益相关）	44,535,603.41	3,695,013.43
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	968,637,256.95	933,580,176.70
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	46,966,250.23	75,241,425.45
其中：个税扣缴税款手续费	14,291,286.77	13,127,341.09
增值税加计抵减	23,570,013.32	46,458,804.29
其他	9,104,950.14	15,655,280.07
合 计	1,076,979,599.79	1,034,882,321.98

（五十七） 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	172,672,944.50	-191,400,605.35
衍生金融工具	46,473,034.59	75,771,351.66
其他非流动金融资产	-160,153,839.88	-892,033,864.97
按公允价值计量的投资性房地产	-3,104,644,948.50	-726,726,090.92
其他	-66,314.96	
合 计	-3,045,719,124.25	-1,734,389,209.58

（五十八） 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账损失	-7,441,152.21	4,873,798.65
应收账款坏账损失	-605,234,097.58	-826,904,601.30



项 目	本年发生额	上年发生额
其他应收款坏账损失	-230,108,565.65	-294,545,795.48
长期应收款坏账损失	-34,243,555.17	-21,595,713.68
贷款减值损失	408,553.91	10,157,386.97
一年内到期的非流动资产减值损失	25,659.47	-31,276,661.43
其他非流动资产减值损失	-273,471,564.74	-129,714,778.66
其他流动资产减值损失	-251,216,931.45	-149,098,089.31
合 计	-1,401,281,653.42	-1,438,104,454.24

注：上表中，损失以“－”号填列。

（五十九） 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失	-6,236,777,728.39	-3,337,174,870.83
无形资产减值损失		-276,474.85
商誉减值损失	-29,840,613.38	
合同资产减值损失	-177,853,953.11	-302,186,463.36
其他非流动资产减值损失		-293,000,000.00
合 计	-6,444,472,294.88	-3,932,637,809.04

注：上表中，损失以“－”号填列。

（六十） 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	11,213,311.27	23,926,466.62	11,213,311.27
使用权资产处置利得	177,366,413.27	3,969,971.90	177,366,413.27
无形资产处置利得		21,708,500.00	
在建工程处置利得		-66,733,487.76	
合 计	188,579,724.54	-17,128,549.24	188,579,724.54

注：上表中，损失以“－”号填列。



(六十一) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	832,088.85	643,548.88	832,088.85
赔偿金、违约金、罚款收入	372,226,020.78	280,581,222.30	372,226,020.78
无法或无需支付的款项	225,941,493.00	84,787,875.52	225,941,493.00
投资成本小于取得的可辨认净资产公允价值产生的收益		9,918,577,903.55	
其他	35,332,711.65	224,619,808.11	35,332,711.65
合 计	634,332,314.28	10,509,210,358.36	634,332,314.28

(六十二) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	13,862,593.95	9,508,488.34	13,862,593.95
对外捐赠支出	46,939,825.00	27,978,023.87	46,939,825.00
罚款及滞纳金支出	123,242,024.18	56,233,648.77	123,242,024.18
违约金、赔偿支出	122,241,530.96	28,504,547.09	122,241,530.96
其他	168,886,249.53	314,182,812.20	168,886,249.53
合 计	475,172,223.62	436,407,520.27	475,172,223.62

注：其他主要系本公司之子公司美凯龙因项目终止等事项产生的预计损失。其中，经评估后作出终止继续投入决策的个别项目，已投入的项目沉没成本及终止项目产生的相关损失 13,956.39 万元。

(六十三) 所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	4,479,185,426.83	5,338,942,402.59
递延所得税调整	1,328,027,920.77	-1,023,993,377.36
合 计	5,807,213,347.60	4,314,949,025.23



(六十四) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益						
1、其他权益工具投资公允价值变动	-14,949,376.37	-3,737,344.09	-11,212,032.28	-18,000,844.24	-4,464,677.61	-13,536,166.63
二、将重分类进损益的其他综合收益						
1、权益法下可转损益的其他综合收益	134,164,008.75	940,170.80	133,223,837.95	151,513,592.70	4,887,170.75	146,626,421.95
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	129,288,301.89		129,288,301.89	64,964,222.62		64,964,222.62
小 计	129,288,301.89		129,288,301.89	64,964,222.62		64,964,222.62
2、外币财务报表折算差额	2,243,627.08		2,243,627.08	67,000,687.09		67,000,687.09
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小 计	2,243,627.08		2,243,627.08	67,000,687.09		67,000,687.09
3、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	4,042,834.07	940,170.80	3,102,663.27	20,591,168.42	4,887,170.75	15,703,997.67
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	1,410,754.29		1,410,754.29	1,042,485.43		1,042,485.43
小 计	2,632,079.78	940,170.80	1,691,908.98	19,548,682.99	4,887,170.75	14,661,512.24



项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
三、其他综合收益合计	119,214,632.38	-2,797,173.29	122,011,805.67	133,512,748.47	422,493.15	133,090,255.32
2、其他综合收益各项目的调节情况						
项目	不能重分类进损益的其他综合收益	权益法下可转损益的其他综合收益	外币财务报表折算差额	自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	小 计	
一、上年年初余额	-11,605,115.04	353,388,885.13	80,958,217.79	321,163,859.03	743,905,846.91	
二、上年增减变动金额（减少以“—”号填列）						
三、本年年初余额	-11,605,115.04	353,388,885.13	80,958,217.79	321,163,859.03	743,905,846.91	
四、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）	-11,212,032.28	129,288,301.89	2,243,627.08	1,691,908.98	122,011,805.67	
五、本年年末余额	-22,817,147.32	482,677,187.02	83,201,844.87	322,855,768.01	865,917,652.58	



(六十五) 合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	6,235,662,664.96	17,440,933,127.34
加：资产减值损失	6,444,472,294.88	3,932,637,809.04
信用资产减值损失	1,401,281,653.42	1,438,104,454.24
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,178,482,673.12	832,773,762.22
使用权资产折旧	751,160,523.10	498,068,134.39
无形资产摊销	243,729,683.09	180,486,481.90
长期待摊费用摊销	569,312,121.36	492,857,490.45
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）	-188,579,724.54	17,128,549.24
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	13,030,505.10	8,864,939.46
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	3,045,719,124.25	1,734,389,209.58
财务费用（收益以“—”号填列）	7,904,975,970.95	5,476,948,869.91
投资损失（收益以“—”号填列）	-3,313,146,654.34	-2,887,150,787.02
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	667,115,783.61	-2,081,943,078.47
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	691,275,681.53	11,640,650,950.91
存货的减少（增加以“—”号填列）	35,367,434,707.73	-66,103,420.93
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	18,203,870,017.04	-1,357,019,833.05
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-69,392,047,951.45	119,827,726.07
其他	731,603,273.03	-9,145,246,270.01
经营活动产生的现金流量净额	10,555,352,346.84	28,276,208,115.27
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		



补充资料	本年发生额	上年发生额
现金的年末余额	92,174,205,724.53	91,912,229,794.87
减：现金的年初余额	91,912,229,794.87	94,938,157,029.53
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	261,975,929.66	-3,025,927,234.66

2、 本年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	1,995,411,993.80
其中：阳谷祥光铜业有限公司（含山东祥光集团青岛有色金属有限公司）	1,175,591,846.28
福州兆顺房地产开发有限公司	812,700,000.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司	7,120,147.52
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	1,130,022,550.09
其中：阳谷祥光铜业有限公司（含山东祥光集团青岛有色金属有限公司）	28,778,374.46
福州兆顺房地产开发有限公司	1,054,500,000.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司	46,744,175.63
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	127,867,015.85
加：负数净额重分类至“收到其他与投资活动有关的现金”列示的金额	281,424,028.11
取得子公司支付的现金净额	1,274,680,487.67

3、 本年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	33,369,662.81
其中：连云港建魄清洁能源科技有限公司	4,060,000.00
上海建隆尚达新材料科技有限公司	8,212,266.67
建发（广东）预制菜运营管理有限公司	10,454,600.00
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
福建鼎悦体育发展有限公司	10,000,000.00
厦门联嘉升工程管理有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	20,380,115.11
其中：连云港建魄清洁能源科技有限公司	952,904.70
上海建隆尚达新材料科技有限公司	7,642,752.37
建发（广东）预制菜运营管理有限公司	9,285,984.22



项目	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）	2,408,294.59
福建鼎悦体育发展有限公司	36,613.23
厦门联嘉升工程管理有限公司	53,566.00
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	36,976,616.85
加：负数净额重分类至“支付其他与投资活动有关的现金”列示的金额	1,819,064.45
处置子公司收到的现金净额	51,785,229.00

4、 现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	92,174,205,724.53	91,912,229,794.87
其中：库存现金	7,265,276.47	28,267,981.56
可随时用于支付的银行存款	90,997,949,773.97	91,150,076,644.92
可随时用于支付的其他货币资金	1,168,990,674.09	733,885,168.39
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	92,174,205,724.53	91,912,229,794.87

(六十六) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			6,096,401,214.47
其中：澳元	8,204,216.90	4.5070	36,976,405.57
菲律宾比索	231,695,818.83	0.1263	29,263,181.92
港币	1,336,079,389.63	0.9260	1,237,210,039.10
韩元	15,861,560.00	0.0049	77,721.64
加拿大元	292,965.14	5.0498	1,479,415.36
林吉特	2,200,177.43	1.6199	3,564,067.42
卢布	90,080,632.19	0.0661	5,954,329.79
兰特	5,409,226.14	0.3844	2,079,306.53



项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
里拉	16,723.18	0.2051	3,429.92
雷亚尔	2,026,972.75	1.1635	2,358,382.79
美元	596,758,336.67	7.1884	4,289,737,627.30
欧元	24,951,222.26	7.5257	187,775,413.37
日元	2,802,096,534.75	0.0462	129,456,859.91
瑞士法郎	1,160,527.11	7.9977	9,281,547.67
塔卡	8,452,969.99	0.0604	510,559.39
泰铢	346,454,661.71	0.2126	73,656,261.08
新加坡币	1,543,278.69	5.3214	8,212,403.22
印尼盾	41,245,587,281.47	0.0005	20,622,793.64
英镑	92,768.35	9.0765	842,011.93
迪拉姆	2,461.23	1.9711	4,851.33
墨西哥比索	500,000.00	0.3498	174,900.00
尼日利亚奈拉	19,505,895.70	0.0048	93,628.30
巴基斯坦卢比	44,710,058.16	0.0262	1,171,403.52
越南盾	186,315,579,222.00	0.0003	55,894,673.77
应收账款			3,595,510,397.22
其中：加拿大元	857,927.55	5.0498	4,332,362.54
欧元	3,025,755.57	7.5257	22,770,928.69
港币	1,061,576.09	0.9260	983,019.46
印尼盾	19,918,565,143.38	0.0005	9,959,282.57
日元	21,909,170.07	0.0462	1,012,203.66
巴基斯坦卢比	60,048,047.02	0.0262	1,573,258.83
泰铢	197,362,856.23	0.2126	41,959,343.23
美元	480,628,241.81	7.1884	3,454,948,053.43
越南盾	193,239,815,999.21	0.0003	57,971,944.80
其他应收款			901,389,346.02
其中：澳元	123,661.62	4.5070	557,342.92
塔卡	3,685,320.00	0.0604	222,593.33
加拿大元	9,391.80	5.0498	47,426.71
欧元	50,418.23	7.5257	379,432.47
英镑	2,329.05	9.0765	21,139.62
港币	247,587,211.37	0.9260	229,265,757.73
印尼盾	7,582,732,977.04	0.0005	3,791,366.49
日元	52,799,564.12	0.0462	2,439,339.86



项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
韩元	40,000,000.00	0.0049	196,000.00
林吉特	5,200.00	1.6199	8,423.48
卢布	9,277,507.16	0.0661	613,243.22
泰铢	23,186,615.93	0.2126	4,929,474.55
美元	91,282,767.57	7.1884	656,177,046.40
越南盾	4,664,344,119.00	0.0003	1,399,303.24
尼日利亚奈拉	279,470,000.00	0.0048	1,341,456.00
短期借款			2,594,648,742.95
其中：港币	782,533,801.30	0.9260	724,626,300.00
美元	258,580,252.81	7.1884	1,858,778,289.30
日元	81,998,447.26	0.0462	3,788,328.26
欧元	990,715.20	7.5257	7,455,825.38
应付账款			6,682,244,824.08
其中：迪拉姆	614.34	1.9711	1,210.92
澳元	7,367,397.09	4.5070	33,204,858.69
瑞士法郎	51,997.86	7.9977	415,863.29
欧元	14,823,817.07	7.5257	111,559,600.12
英镑	242,168.11	9.0765	2,198,038.86
港币	801,435.51	0.9260	742,129.28
日元	241,049,792.88	0.0462	11,136,500.43
林吉特	1,125,000.00	1.6199	1,822,387.51
新加坡币	2,223.07	5.3214	11,829.84
泰铢	102,750,673.88	0.2126	21,844,793.27
美元	903,967,520.68	7.1884	6,498,080,125.64
越南盾	4,091,620,760.38	0.0003	1,227,486.23
其他应付款			747,895,322.92
其中：加拿大元	34,574.93	5.0498	174,596.48
瑞士法郎	1,048,295.32	7.9977	8,383,951.48
欧元	591,516.66	7.5257	4,451,576.93
港币	247,016,511.75	0.9260	228,737,289.88
印尼盾	3,451,925,595.34	0.0005	1,725,962.80
日元	2,148,128.43	0.0462	99,243.53
韩元	21,822,070.00	0.0049	106,928.14
林吉特	50,156.00	1.6199	81,247.70
卢布	2,596,968.00	0.0661	171,659.58



项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
泰铢	3,606,982.11	0.2126	766,844.40
美元	69,491,554.86	7.1884	499,533,092.97
越南盾	12,204,640,764.51	0.0003	3,661,392.23
尼日利亚奈拉	160,000.00	0.0048	768.00
兰特	2,000.00	0.3844	768.80
应付职工薪酬			185,415.95
其中：港币	15,722.16	0.9260	14,558.72
韩元	9,986,046.94	0.0049	48,931.63
加拿大元	1,515.19	5.0498	7,651.41
日元	2,401,062.74	0.0462	110,929.10
澳元	742.20	4.5070	3,345.10
一年内到期的非流动负债			2,112,538,615.90
其中：澳元	64,453,304.23	4.5070	290,491,042.16
美元	253,265,657.40	7.1884	1,820,574,851.65
港币	1,590,412.61	0.9260	1,472,722.08
长期借款			17,284,687.01
其中：港币	18,665,968.69	0.9260	17,284,687.01

(六十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	10,580,454,121.82	银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、贷款保证金、工程监管户资金、房改专户资金、ETC 保证金、履约保证金、旅行社保证金、集采账户资金、信用证保证金、中标业务共管账户资金、冻结等
应收票据	193,001,448.50	已背书或贴现但尚未到期的应收票据
应收账款（其中质押借款详见注 2）	1,127,385.64	未来的收益权质押借款、附追索权应收账款保理或转让
应收款项融资	1,058,898.19	质押开具应付票据
存货	54,749,368,826.73	抵押借款、期货交易质押
固定资产	3,084,668,060.08	抵押借款
无形资产	201,852,678.94	抵押借款
其他流动资产	22,105,745.21	存出担保保证金



项 目	年末账面价值	受限原因
债权投资	30,790,833.33	大额存单质押借款
长期股权投资	756,016,527.24	质押借款
投资性房地产（注 1）	87,953,538,050.00	借款、CMBS、融资租赁、债券抵押
其他权益工具投资	96,037,400.00	质押借款
一年内到期非流动资产	75,587,777.85	大额存单质押借款
合 计	157,745,607,753.53	

注 1：哈尔滨西客站商场、金山杭州湾商场、北京东四环商场、南京名都商场、南京浦口商场、宁波红星美凯龙商场、重庆欧丽洛雅商场，上海金桥商场、上海浦江商场、上海吴中路商场、上海真北商场、天津河东商场、郑州红星商场 1 号馆、中山世博商场、济南红星商场、北京西四环商场、武汉世博商场、杭州古墩商场、上海宝山商场、厦门红星商管，在借款期间的营业收入被用于借款质押；无锡红星商场、新伟置业商场在借款期间的营业收入被用于资产支持证券（CMBS）质押；呼和浩特商场在借款期间的营业收入被用于融资租赁借款质押；北京北四环商场在借款期间的营业收入被用于债券质押。

注 2：子公司联发集团以尔寓 1819 店租金收益权作为质押担保，取得的长期借款年末余额为 75,488,699.72 元；子公司联发集团以持有的子公司及关联企业股权收益权作为担保，取得的长期借款年末余额为 422,971,674.67 元、其他非流动负债的年末余额为 200,493,150.68 元。

九、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1、资本承诺—购买土地使用权

项目地块	项目总价 （亿元）	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
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	2.20	支付时间待定



项目地块	项目总价 (亿元)	2024 年末未支 付余额(亿元)	备注
福州五四北科创园出让地块一	1.90	0.95	预计于 2025 年支付
合 计	44.13	31.19	—

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 支付余额 (亿元)	截至 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	11.60	5.80	已支付完毕
厦门·集美区侨英片区储备4号地块	12.50	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
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	12.80	6.40	已支付完毕
南京市江宁区2023G39号地块	27.20	13.60	已支付完毕
天津市河西区津西内（挂）	16.60	8.96	已支付完毕
厦门市集美区2023JP04号	18.90	9.45	已支付完毕
厦门市集美区2023JP05号	15.00	7.50	已支付完毕
重庆市江北区观音桥组团H07、H08、 H09号地块	17.54	8.77	已支付完毕
重庆璧山BS20-1J-359号地块	8.10	4.05	尚未支付完毕
合 计	236.45	118.88	—

3、其他承诺事项

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2024年12月31日	2023年12月31日
购建长期资产承诺（亿元）	7.25	11.51
对外投资承诺（亿元）	2.33	3.54
合 计	9.58	15.05

4、截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。



(二) 或有事项

1、 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 子公司建发股份涉及未决诉讼仲裁事项:

①建发股份及下属子公司作为原告

建发股份及下属子公司作为原告提起诉讼的事项主要系买卖合同纠纷、代理合同纠纷等案件，建发股份根据损失情况要求对方提供相应赔偿。截至 2024 年 12 月 31 日，未决诉讼涉及的预计可能最大损失为 8.93 亿元，同时建发股份对相关纠纷涉及的最大损失已在应收款项坏账准备预估了相应损失。

②建发股份及下属子公司作为被告

截至 2024 年 12 月 31 日，建发股份及下属子公司作为被告产生的预计负债为 26,187,503.05 元，主要涉诉事项如下：

建发股份子公司建发（新加坡）商事有限公司（简称“新加坡建发”）向 Hengyi Industries International Pte Ltd.销售燃料油，因上游供应商未能按时交货，新加坡建发未能依约向 Hengyi Industries International Pte Ltd.交货。Hengyi Industries International Pte Ltd.提起仲裁要求新加坡建发赔偿其相关损失，建发股份已计提预计负债 7,188,400.00 元。

建发股份子公司新加坡建发向 ISU 公司询价采购轻循环油但未签订购销合同，ISU 公司以合同成立且新加坡建发未履约为由提起诉讼，要求新加坡建发赔偿其相关损失，建发股份已计提预计负债 11,986,670.72 元。

建发股份子公司恒裕通有限公司（简称“恒裕通”）和建发物流集团有限公司（简称“建发物流”）向福州鼓凤供应链发展有限公司（简称“福州鼓凤”）销售红酒，福州鼓凤以恒裕通和建发物流未履行交货义务为由提起诉讼，建发股份已计提预计负债 3,844,474.11 元。

2、 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
联发集团有限公司	7,100.00	2020/8/25	2025/8/25	否
联发集团有限公司	40,000.00	2023/12/19	2026/12/19	否
联发集团有限公司	45,000.00	2024/3/22	2030/3/22	否
联发集团有限公司	115,000.00	2024/4/12	2030/4/12	否
厦门建发旅游集团股份有限公司	5,000.00	2024/1/31	2025/1/31	否



被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经 履行完毕
厦门建发会展控股有限公司	40,506.00	2019/8/27	2034/8/25	否
厦门建发医疗健康投资有限公司	20,563.00	2020/2/26	2026/12/21	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	53,681.70	2019/7/1	2039/7/1	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	40,000.00	2022/6/17	2027/6/17	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	50,000.00	2023/4/26	2028/4/26	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	62,300.00	2023/5/18	2026/5/18	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	70,000.00	2023/11/27	2026/11/27	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	50,000.00	2023/11/27	2028/11/27	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	20,000.00	2024/3/7	2029/3/7	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	20,000.00	2024/6/5	2027/6/5	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	30,000.00	2024/6/5	2029/6/5	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	58,500.00	2024/6/26	2027/6/26	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	40,000.00	2024/10/24	2027/10/24	否
建发房地产集团有限公司	64,000.00	2019/7/9	2025/7/9	否
建发房地产集团有限公司	14,000.00	2019/7/9	2026/7/9	否
建发房地产集团有限公司	7,000.00	2019/8/8	2025/8/8	否
建发房地产集团有限公司	2,500.00	2019/8/8	2026/8/8	否
建发房地产集团有限公司	8,000.00	2019/9/2	2026/9/2	否
建发房地产集团有限公司	70,000.00	2020/6/23	2027/6/23	否
建发房地产集团有限公司	350,000.00	2020/6/19	2027/9/3	否
建发房地产集团有限公司	300,000.00	2021/7/1	2028/7/1	否
建发房地产集团有限公司	110,000.00	2020/11/27	2026/12/30	否
建发房地产集团有限公司	100,000.00	2021/3/30	2026/6/30	否
建发房地产集团有限公司	250,000.00	2022/1/28	2027/6/8	否
建发房地产集团有限公司	200,000.00	2022/10/20	2029/10/20	否
厦门市禾山建设发展有限公司	25,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
上海兆御投资发展有限公司	120,000.00	2022/12/23	2027/12/23	否
合 计	2,388,150.70			

(2) 截至 2024 年 12 月 31 日, 子公司建发股份为其合并范围内子公司提供担保(单位: 万元):

① 建发股份及其子公司对供应链运营业务子公司提供担保情况



被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
建发（上海）有限公司及其子公司	人民币	720,000.00	411,440.94
建发（北京）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	222,807.69
北京建发国际供应链管理服务有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
建发（天津）有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	104,153.26
建发（广州）有限公司及其子公司	人民币	630,000.00	311,285.09
建发（成都）有限公司及其子公司	人民币	500,000.00	212,150.77
建发（武汉）有限公司及其子公司	人民币	280,000.00	142,405.14
建发（青岛）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	61,429.70
建发（西安）有限公司及其子公司	人民币	160,000.00	101,051.79
建发（海南）有限公司及其子公司	人民币	500,000.00	143,952.93
建发（重庆）有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	42,857.19
建发（杭州）实业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	8,969.85
张家港保税区建发供应链有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	
建发（南京）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	11,908.69
南京建发清洁能源有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	1,496.59
建发（南宁）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	69,412.54
建发（哈尔滨）供应链服务有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	
建发（昆明）有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
瑞启（厦门）能源有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	
厦门建发浆纸集团有限公司及其子公司	人民币	1,600,000.00	746,342.78
厦门建发浆纸集团有限公司-上海期货交易所指定漂白硫酸盐针叶木浆期货厂库	人民币	30,000.00	
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	34,796.47
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	97,926.51
厦门建发钢铁集团有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	66,931.61
厦门建发钢铁物流有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	
厦门建发供应链物流科技有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	600,000.00	238,175.17
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	205,193.13
上海建发物资有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	116,356.38
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	51,666.47
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	550,000.00	89,417.48
厦门建发新兴能源有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	1,062.62
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	210,000.00	47,439.11



被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
厦门建发仓储有限公司-上海期货交易所期货交割仓库	人民币	290,000.00	31,786.77
建发物流集团有限公司-郑州商品交易所期货交割仓库	人民币	70,000.00	56,292.65
厦门建发仓储有限公司-郑州商品交易所期货交割仓库	人民币	130,000.00	23,243.49
建发物流集团有限公司-广州期货交易所期货交割仓库	人民币	180,000.00	67,575.85
厦门建发生活资材有限责任公司及其子公司	人民币	500,000.00	317,575.85
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	8,731.16
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	55,565.73
厦门建发机电设备供应链服务有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	48,358.65
厦门建发能化有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	92,345.36
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	279,561.65
厦门建发有色资源有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	68,527.21
天津建发能源发展有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	3,161.71
天津建发美锦能源有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	
厦门建发矿业资源有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	15,135.12
厦门世拓矿业有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	17,915.37
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	42,631.41
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	1,650,000.00	743,393.85
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	140,000.00	896.05
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	22,070.25
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	110.00
厦门建发融资租赁有限公司及其子公司	人民币	400,000.00	54,898.47
昌富利（厦门）有限公司及其子公司	人民币	300,000.00	51,563.01
厦门建发美酒汇酒业有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	201.18
厦门建发恒融供应链有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	
建发股份及子公司关税保证保险项目-中国太平洋财产保险股份有限公司厦门分公司及因通关所需中国太平洋财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	117,000.00	86,785.00
建发股份及子公司关税保证保险项目-中银保险有限公司厦门分公司及因通关所需中银保险有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	100,000.00	32,485.00
建发股份及子公司关税保证保险项目-阳光财产保险股份有限公司厦门市分公司及因通关所需阳光财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	50,000.00	45,302.19



被担保公司	币种	担保限额	实际担保金额
建发股份及子公司关税保证保险项目-中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司及因通过所需中国人寿财产保险股份有限公司其他全国范围内分支机构	人民币	10,000.00	
其他全资及控股子公司（资产负债率>70%，含新设）	人民币	990,000.00	208.49
其他全资及控股子公司（资产负债率≤70%）	人民币	800,000.00	
人民币合计	人民币	17,797,000.00	5,706,951.37
昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	美元	100,000.00	61,181.66
建发（美国）有限公司及其子公司	美元	30,000.00	2,190.76
建发（加拿大）有限公司及其子公司	美元	1,000.00	
香港建发海事有限公司及其子公司	美元	25,000.00	19,850.00
建发（新加坡）商事有限公司及其子公司	美元	200,000.00	94,762.45
恒裕通有限公司及其子公司	美元	100,000.00	37,958.96
越南天源贸易有限公司及其子公司	美元	50,000.00	112.16
建发商事株式会社及其子公司	美元	30,000.00	
美元合计	美元	536,000.00	216,055.99

② 建发股份及其子公司对房地产业务子公司、家居商场运营业务子公司提供担保情况

被担保公司	币种	建发股份担保 限额	年末建发股份实 际担保金额	子公司对其子公 司担保限额	年末子公司实 际担保金额
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	2,000,000.00	10,000.00	7,000,000.00	3,568,187.12
联发集团有限公司及其子公司	人民币	2,100,000.00	1,583,705.52	3,200,000.00	1,223,846.80
红星美凯龙及其子公司	人民币	1,200,000.00	501,108.00	3,250,000.00	1,797,580.83
人民币合计	人民币	5,300,000.00	2,094,813.52	13,450,000.00	6,589,614.75

（3）截至 2024 年 12 月 31 日，子公司厦门建发医疗健康投资有限公司（以下简称“建发医疗”）为其合并范围内子公司提供担保：

被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发健康集团有限公司	420.00	2024/10/8	2025/12/24	否
厦门建发医药有限公司	3,061.34	2024/2/28	2025/6/20	否
厦门建发医药有限公司	449.00	2024/7/16	2025/7/16	否
厦门建发医药有限公司	1,000.00	2024/11/28	2025/11/28	否
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	3,428.87	2024/4/11	2027/4/21	否



被担保方	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	1,000.00	2024/12/12	2027/12/12	否
厦门欣弘鼎医疗科技有限公司	278.50	2024/7/29	2025/10/7	否
厦门弘爱大药房有限公司	649.00	2024/11/27	2025/12/24	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	1,735.00	2022/1/27	2032/1/27	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	1,782.00	2024/9/26	2027/11/6	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	3,299.00	2024/7/24	2025/12/29	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	1,400.00	2024/2/5	2025/5/16	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	3,185.00	2024/1/31	2025/8/28	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	149.82	2022/10/31	2025/10/30	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	2,566.00	2024/10/30	2025/12/19	否
厦门弘爱康复医院有限公司	420.40	2022/12/8	2028/12/8	否
厦门弘爱康复医院有限公司	1,000.00	2024/6/28	2025/8/7	否
厦门弘爱康复医院有限公司	1,100.00	2024/10/29	2025/12/18	否
宁夏致新医疗供应链管理有限公司	1,000.00	2024/9/12	2026/6/27	否
致新康德供应链管理河北有限公司	1,000.00	2023/8/16	2026/6/27	否
广州致新康德医疗供应链管理有限公司	1,000.00	2023/7/6	2026/6/27	否
建发德尔（北京）医疗科技有限公司	1,000.00	2023/8/16	2026/6/27	否
四川致新康德医疗供应链管理有限公司	1,000.00	2023/8/16	2026/6/27	否
乌鲁木齐致新康德医疗供应链管理有限公司	1,000.00	2023/8/16	2026/6/27	否
上海建发鹭益科技有限公司	15,000.00	2024/9/12	2026/6/27	否
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	20,600.00	2021/9/28	2026/9/27	否
福建德尔医疗实业有限公司	35,000.00	2022/5/25	2024/4/18	否
合 计	103,523.93			

（4）截至 2024 年 12 月 31 日，本集团下属子公司上海建发致新医疗科技集团股份有限公司（简称“上海致新”）为其合并范围内子公司提供担保：

被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限
上海建发鹭益科技有限公司（以下简称“建发鹭益”）	借款担保	10,000.00	2022.6.12-2025.6.4
北京康乐致新供应链管理有限公司（以下简称“北京致新”）	借款担保	20,000.00	2022.7.11-2025.7.10
建发鹭益	借款担保	3,000.00	2022.9.6-2025.6.10
德尔医疗	借款担保	20,000.00	2022.9.30-2025.9.30
贵州致新康德医疗供应链管理有限公司（以下简称“贵州致新”）	借款担保	1,000.00	2022.11.24-2023.11.24
广州致菱医疗供应链管理有限公司（以下简称“广州致菱”）	借款担保	5,000.00	2022.12.2-2025.1.31
建发鹭益	借款担保	1,000.00	2022.12.8-2023.12.7



被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限
上海致新宇承医疗器械有限责任公司（以下简称“致新宇承”）	借款担保	1,000.00	2022.12.8-2023.12.7
上海致新康拓医疗供应链管理有限公司（以下简称“致新康拓”）	借款担保	1,000.00	2022.12.8-2023.12.7
德尔医疗	借款担保	20,000.00	2022.12.27-2025.12.27
建发鹭益	借款担保	12,000.00	2023.1.5-2025.4.24
建发鹭益	借款担保	12,000.00	2023.1.5-2025.4.24
建发鹭益	借款担保	3,000.00	2023.4.4-2024.4.3
德尔医疗	借款担保	40,000.00	2023.4.11-2025.3.14
致新宇承	借款担保	1,000.00	2023.4.12-2024.4.11
致新宇承	借款担保	1,000.00	2023.4.12-2025.9.4
北京致新	借款担保	15,000.00	2023.4.24-2024.4.23
建发德尔（北京）医疗科技有限公司（以下简称“德尔北京”）	借款担保	5,000.00	2023.5.9-2024.5.8
南平致康医疗供应链管理有限公司（以下简称“南平致康”）	借款担保	1,000.00	2023.6.14-2024.6.11
宁德致康医疗器械有限公司（以下简称“宁德致康”）	借款担保	1,000.00	2023.6.14-2024.6.11
漳州致康医疗器材有限公司（以下简称“漳州致康”）	借款担保	1,000.00	2023.6.14-2025.6.10
莆田致德医疗器械贸易有限公司（以下简称“莆田致德”）	借款担保	1,000.00	2023.6.19-2024.6.11
德尔成都	借款担保	1,000.00	2023.6.21-2024.6.21
广州致菱	借款担保	5,000.00	2023.7.10-2025.7.9
建发鹭益	借款担保	3,000.00	2023.7.25-2024.7.24
广州致菱	借款担保	5,000.00	2023.7.25-2026.7.24
建发鹭益	借款担保	10,000.00	2023.8.17-2024.6.19
龙岩致康医疗器械有限公司（以下简称“龙岩致康”）	借款担保	800.00	2023.8.29-2024.7.27
德尔医疗	借款担保	30,000.00	2023.9.7-2024.9.6
致新宇承	借款担保	1,000.00	2023.9.20-2024.9.19
上海建发致为医疗器械有限责任公司（以下简称“建发致为”）	借款担保	1,000.00	2023.9.22-2024.9.21
建发致新（安徽）医学科技有限公司（以下简称“建发致新安徽”）	借款担保	1,000.00	2023.9.25-2024.9.19
建发德尔（西安）医疗科技有限公司（以下简称“德尔西安”）	借款担保	1,000.00	2023.9.25-2024.9.21
建发致为	借款担保	1,000.00	2023.9.27-2024.9.26
建发鹭益	借款担保	5,000.00	2023.10.23-2024.10.16
云南建发致新乾道肾科医疗产业发展有限公	借款担保	4,000.00	2023.10.31-2024.4.30



被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限
司（以下简称“云医乾道”）			
云医乾道	借款担保	2,000.00	2023.11.10-2024.11.9
德尔医疗实业(成都)有限公司(以下简称“德尔成都”)	借款担保	3,000.00	2023.11.21-2024.11.20
四川致新康德医疗供应链管理有限公司（以下简称“四川致新”）	借款担保	1,000.00	2023.11.24-2026.11.24
贵州致新	借款担保	1,000.00	2023.12.7-2026.12.7
上海致新医疗供应链管理安徽有限公司（以下简称“安徽致新”）	借款担保	1,000.00	2023.12.12-2024.12.12
建发致新南昌	借款担保	1,000.00	2023.12.14-2026.12.14
泉州致康医疗供应链管理有限公司（以下简称“泉州致康”）	借款担保	1,000.00	2023.12.19-2024.12.4
德尔成都	借款担保	1,000.00	2023.12.20-2024.12.20
南京致新德辉供应链管理有限公司（以下简称“南京致新”）	借款担保	1,000.00	2023.12.21-2024.11.5
致新康德供应链管理河北有限公司（以下简称“河北致新”）	借款担保	1,000.00	2023.12.22-2024.12.22
广州致菱	货款担保	4,000.00	2024.1.1-2025.3.31
建发致新（重庆）医疗器械有限公司（以下简称“建发致新重庆”）	借款担保	1,000.00	2024.1.9-2024.12.20
江西致新医疗供应链管理有限公司（以下简称“江西致新”）	借款担保	1,000.00	2024.1.10-2025.1.10
建发鹭益	借款担保	10,000.00	2024.1.15-2024.11.13
建发鹭益	借款担保	1,000.00	2024.1.26-2025.1.25
致新宇承	借款担保	1,000.00	2024.1.26-2025.1.25
云医乾道	借款担保	5,000.00	2024.1.29-2025.1.28
广州致菱	借款担保	6,000.00	2024.2.1-2025.1.31
德尔北京	借款担保	2,500.00	2024.2.6-2025.2.5
北京致新	借款担保	10,000.00	2024.2.6-2025.2.5
天津致新康德医疗供应链管理有限公司（以下简称“天津致新”）	借款担保	1,000.00	2024.2.23-2025.2.20
南京致新	借款担保	3,000.00	2024.3.15-2025.3.15
天津致新	借款担保	1,000.00	2024.3.22-2025.3.25
天津致新	借款担保	1,000.00	2024.3.27-2025.3.26
德尔北京	借款担保	5,000.00	2024.3.27-2027.3.26
建发鹭益	借款担保	20,000.00	2024.3.28-2025.3.28
贵州致新	借款担保	1,000.00	2024.3.31-2027.3.20
甘肃致新康德医疗供应链管理有限公司（以下简称“甘肃致新”）	借款担保	1,000.00	2024.3.31-2027.3.20
重庆致新医疗供应链管理有限公司（以下简	借款担保	1,000.00	2024.5.31-2027.3.20



被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限
称“重庆致新”）			
哈尔滨致新康德医疗供应链管理有限公司 （以下简称“哈尔滨致新”）	借款担保	1,000.00	2024.5.31-2027.3.20
安徽致新	借款担保	1,000.00	2024.5.31-2027.3.20
南平致康	借款担保	1,000.00	2024.06-12-2025.06.10
昆明致新康德医疗供应链管理有限公司（以 下简称“昆明致新”）	借款担保	1,000.00	2024.6.6-2027.3.20
云医乾道	借款担保	4,000.00	2024.6.11-2025.5.6
宁德致康	借款担保	1,000.00	2024.6.12-2025.6.11
莆田致德	借款担保	1,000.00	2024.6.14-2025.6.10
建发致新（海南）医疗科技有限公司（以下 简称“建发致新海南”）	借款担保	840.00	2024.6.24-2026.6.24
德尔成都	借款担保	1,000.00	2024.6.28-2025.6.28
建发致远	借款担保	1,000.00	2024.7.18-2025.7.17
广州致菱	借款担保	5,000.00	2024.8.13-2024.12.20
哈尔滨致新	借款担保	2,000.00	2024.8.16-2025.5.22
北京致新	借款担保	2,000.00	2024.8.16-2025.8.16
致新宇承	借款担保	6,250.00	2024.8.22-2025.7.7
广州致菱	借款担保	5,000.00	2024.8.27-2028.2.29
龙岩致康	借款担保	1,000.00	2024.8.28-2025.8.1
致新宇承	借款担保	1,000.00	2024.9.13-2025.9.12
建发致远	借款担保	1,000.00	2024.9.13-2025.9.13
德尔医疗	借款担保	30,000.00	2024.9.18-2025.9.17
德尔医疗	借款担保	25,000.00	2024.9.18-2026.8.20
江西致新	借款担保	1,000.00	2024.9.18-2027.3.20
建发致为	借款担保	1,000.00	2024.9.27-2025.9.26
德尔西安	借款担保	1,000.00	2024.10.15-2027.10.09
建发鹭益	借款担保	15,000.00	2024.10.18-2025.10.11
德尔医疗	借款担保	20,000.00	2024.10.28-2025.10.27
德尔成都	借款担保	15,000.00	2024.11.18-2025.3.14
建发致新（山西）医学科技有限公司（以下 简称“建发致新山西”）	借款担保	15,000.00	2024.11.18-2025.3.14
建发致为	借款担保	1,000.00	2024.11.20-2025.11.20
建发鹭益	借款担保	5,000.00	2024.11.21-2025.11.20
德尔医疗	借款担保	10,000.00	2024.11.26-2025.10.19
建发鹭益	借款担保	10,000.00	2024.12.4-2025.8.30
建发致新安徽	借款担保	1,000.00	2024.12.5-2025.11.22
建发致为	借款担保	5,000.00	2024.12.9-2025.12.9



被担保单位名称	担保事项	金额（万元）	期限
建发致为	借款担保	5,000.00	2024.12.9-2025.12.9
云医乾道	借款担保	4,000.00	2024.12.23-2025.12.23
建发致新山西	借款担保	1,050.00	2024.12.26-2025.11.26
建发鹭益	借款担保	5,000.00	2024.12.26-2025.12.8
泉州致康	借款担保	1,000.00	2024.12.27-2025.12.27
安徽致新	借款担保	1,000.00	2024.12.27-2025.12.27
合 计		540,440.00	

3、截至 2024 年 12 月 31 日，本集团子公司建发股份为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

建发股份房地产业务按房地产经营惯例，为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2024 年 12 月 31 日，建发股份承担上述阶段性担保金额为人民币 560.77 亿元，其中建发房产为人民币 441.65 亿元，联发集团为人民币 119.12 亿元。

4、为企业及个人提供融资担保：

截至 2024 年 12 月 31 日，本集团下属子公司厦门建发融资担保有限公司为企业及个人提供的融资担保余额为 226,423.58 万元。

5、开出保函、信用证：

截至 2024 年 12 月 31 日，各金融机构为子公司建发股份及其下属企业提供的保函担保金额合计人民币 1,105,455.65 万元、美元 25,913.68 万元、欧元 1.54 万元。

建发股份及其下属企业开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 1,923,233.86 万元、美元 268,380.81 万元、欧元 19,552.84 万元、日元 1,016,177.76 万元、英镑 31.60 万元、瑞士法郎 6.05 万元。

6、截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

（一） 子公司建发股份利润分配情况

本集团子公司建发股份 2023 年年度股东大会授权其公司董事会制定《2024 年中期利润分配方案》，建发股份于 2025 年 1 月 2 日召开了第九届董事会 2025 年第一次临时会议，审议通过了《公司 2024 年中期利润分配方案》，以 2024 年 12 月 31 日的总股本 2,947,095,201



股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 4 元(含税),共计派发现金红利 1,178,838,080.40 元,并已于 2025 年 1 月 20 日完成派发。

根据建发股份第九届董事会第十二次会议决议,建发股份拟定 2024 年度利润分配预案为:以 2024 年 12 月 31 日的总股本 2,947,095,201 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 3 元(含税),共计派发现金红利 884,128,560.30 元,剩余未分配利润结转至 2025 年度。建发股份 2024 年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动,公司拟维持每股分配金额不变,相应调整分配总额。

(二) 发行债券、中期票据和超短期融资券

截至 2025 年 4 月 28 日,本公司已发行 2025 年度第一期可续期公司债券,发行规模为人民币 7 亿元。

(三) 截至报告日,本集团不存在其他应披露的资产负债表日后调整事项。

十一、其他重要事项

(一) 其他事项

根据 2011 年 9 月 16 日,福建省人民政府事务管理局(省委省政府授权部门)与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定:

1、本集团子公司建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务,对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营,首期租赁经营期限为 20 年,自合同约定的建设周期期满之日起计算,即自 2013 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。租赁到期后,如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因,可优先续租 20 年,本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。

2、福建省温泉宾馆(以下简称甲方)于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团(以下简称乙方)签定《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》,合同约定的主要条款如下:1)、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方,乙方通过整体规划投资,将标的物新建为五星级温泉酒店;2)、租赁经营期限为 20 年,自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因,可优先续租 20 年,续租有关事项届时另行约定。

3、福建省鲤鱼洲宾馆(以下简称甲方)于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团(以下简称乙方)签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》,合同约定的主要条款如下:1)、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方,乙方通过整体规划投资,对原有宾馆进行改造,用于酒店经营管理;2)、租赁经营期限为 20 年,自双方签署资产移



交确认书之日起计算，即自 2011 年 11 月 3 日至 2031 年 11 月 2 日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。

（二）本集团下属子公司常熟光晟作为产业投资人重整江苏中利集团股份有限公司

根据江苏省苏州市中级人民法院（以下简称“苏州中院”）于 2024 年 12 月 11 日裁定批准的《江苏中利集团股份有限公司重整计划》（以下简称“《重整计划》”），以江苏中利集团股份有限公司（以下简称“中利集团”）现有总股本 871,787,068 股为基数，按照每 10 股转增 24.50 股的比例实施资本公积转增股本，共计转增 2,135,878,317 股股票。本集团下属子公司常熟光晟新能源有限公司（以下简称“常熟光晟”）作为产业投资人与中利集团及其管理人签署《重整投资协议》，以 0.79 元/股的价格有条件受让 601,533,077 股股票，总对价为47,521.11 万元,款项已支付完毕。2024 年 12 月 30 日，中利集团管理人将 601,533,077 股中利集团股票划转至常熟光晟证券账户，常熟光晟持有中利集团 20.00%股权，为第一大股东。

2025 年 2 月 6 日，中利集团 2025 年第一次临时股东大会审议通过选举产生第七届董事会成员（由 9 名董事组成，其中非独立董事 5 名，独立董事 3 名，职工董事 1 名），常熟光晟提名的 8 名董事经此次股东大会选举已全部进入中利集团第七届董事会，根据《上市公司收购管理办法》的相关规定，本集团已实际控制中利集团董事会并足以对其股东大会的决议产生重大影响，成为其控股股东。

（三）截至 2024 年 12 月 31 日，本集团不存在应披露的其他重要事项。

十一、关联方关系及其交易

（一） 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	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（%）
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	厦门	国有资产监督	100.00	100.00

本公司的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二） 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。



(三) 合营企业及联营企业情况

合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
君龙人寿保险有限公司	君龙人寿	本集团合营企业
成都东泰商城有限公司	成都东泰	本集团合营企业
广州红星美凯龙世博家居广场有限公司	广州红星美凯龙	本集团合营企业
建发骐骥新能源科技（福建）有限责任公司	建发骐骥新能源	本集团合营企业
上海名艺商业企业发展有限公司	上海名艺	本集团合营企业
上海中贸美凯龙经贸发展有限公司	上海中贸美凯龙	本集团合营企业
深圳红星美凯龙商业管理有限公司	美凯龙商业管理	本集团合营企业
芜湖红星美凯龙股权投资基金管理有限公司	芜湖红星美凯龙	本集团合营企业
芜湖明辉商业管理有限公司	芜湖明辉商业	本集团合营企业
宁夏建兴环保科技有限公司	宁夏建兴	本集团联营企业
厦门国际信托有限公司	国际信托	本集团联营企业
厦门国际银行股份有限公司	厦门国际银行	本集团联营企业
厦门航空有限公司	厦门航空	本集团联营企业
海南榕树家信息科技有限公司	海南榕树家	本集团联营企业
上海树家医学科技有限公司	上海树家	海南榕树家控制的法人
厦门华亿传媒集团股份有限公司	厦门华亿传媒	本集团联营企业
厦门华亿公关传播有限公司	厦门华亿公关	厦门华亿传媒控制的法人
BOYUAN METAL (THAILAND) CO., LTD.	BOYUAN METAL	本集团联营企业
CERES AGRO LIMITED	CERES AGRO	本集团联营企业
Sunsea parking Inc(含阳光海天停车控股有限公司)	阳光海天停车	本集团联营企业
V ALLIANCE SHIPPING PTE. LTD.	V ALLIANCE	本集团联营企业
安徽璟德房地产开发有限公司	安徽璟德	本集团联营企业
安咖家居用品（上海）有限公司	安咖家居	本集团联营企业
北海源发生物科技有限公司	北海源发	本集团联营企业



合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
北京兆兴建城房地产开发有限公司及其子公司	北京兆城	本集团联营企业
常州常武物业管理有限公司	常州常武	本集团联营企业
超级智慧家（上海）物联网科技有限公司	超级智慧家	本集团联营企业
成都艾格家具有限公司	成都艾格	本集团联营企业
成都兆和玥房地产开发有限公司	成都兆和玥	本集团联营企业
成都兆悦欣房地产开发有限公司	成都润兆欣	本集团联营企业
晟葆（上海）智能科技有限公司	晟葆上海	本集团联营企业
东山闽西南文旅发展有限公司	东山闽西南文旅	本集团联营企业
福建超弦织造有限公司	超弦织造	本集团联营企业
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州鸿腾	本集团联营企业
福州兆瑞房地产开发有限公司	福州兆瑞	本集团联营企业
福州中瀚置业有限公司	福州中瀚置业	本集团联营企业
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	本集团联营企业
赣州航城置业有限公司	赣州航城	本集团联营企业
广西盛世泰房地产开发有限公司	广西盛世泰	本集团联营企业
广州火数银花信息科技有限公司	广州火数银	本集团联营企业
广西鑫凯隆新能源科技有限公司	广西鑫凯隆	本集团联营企业
杭州古墩物业管理服务有限公司	杭州古墩	本集团联营企业
杭州致烁投资有限公司	杭州致烁	本集团联营企业
杭州铎容房地产开发有限公司（含杭州铎旭置业有限公司）	杭州铎容	本集团联营企业
杭州铎裕企业管理有限公司（含杭州兆裕房地产有限公司）	杭州铎裕	本集团联营企业
杭州建美场景科技有限公司	杭州建美	本集团联营企业
杭州锦祥房地产有限公司	杭州锦祥	本集团联营企业
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州凤起	本集团联营企业
杭州伟量物业管理服务有限公司	杭州伟量	本集团联营企业
杭州星汀商务咨询有限公司(含杭州星潼置业有	杭州星汀	本集团联营企业



合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
限公司)		
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)	合肥建润	本集团联营企业
合肥美河物业管理服务有限公司	合肥美河	本集团联营企业
和易通（厦门）信息科技有限公司	和易通	本集团联营企业
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	本集团联营企业
建威驰通（成都）信息科技有限公司	建威驰通（成都）	本集团联营企业
江苏佰丽爱家居科技有限公司	江苏佰丽爱	本集团联营企业
九江利阳房地产有限公司（含九江兆弘房地产有限公司）	九江利阳	本集团联营企业
九江联碧旅业房地产开发有限公司	南昌联碧旅	本集团联营企业
兰州美升物业管理服务有限公司	兰州美升	本集团联营企业
连江融建房地产开发有限公司	连江融建	本集团联营企业
临猗县源泰热能有限公司	源泰	本集团联营企业
龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩利荣	本集团联营企业
美宅（上海）建筑科技有限公司	美宅上海建筑	本集团联营企业
南昌联高置业有限公司（含南昌联万置业有限公司）	南昌联高	本集团联营企业
南昌贸联地产有限公司（含南昌国展地产有限公司）	南昌贸联地产	本集团联营企业
南昌美升物业管理服务有限公司	南昌美升	本集团联营企业
南昌万湖房地产开发有限公司	南昌万湖	本集团联营企业
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）	南昌悦佰	本集团联营企业
南京德建置业有限公司	南京德建	本集团联营企业
南京灏盛置业有限公司	南京灏盛	本集团联营企业
南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	本集团联营企业
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京嘉阳	本集团联营企业



合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
南京金宸房地产开发有限公司	南京金宸	本集团联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司	南京联锦悦	本集团联营企业
南京品悦汇装饰工程有限公司	南京品悦汇	本集团联营企业
南京兆凯房地产开发有限公司	南京兆凯	本集团联营企业
南宁招商汇众房地产开发有限公司（含南宁招商汇城房地产有限公司）	南宁招商汇众	本集团联营企业
南平市汇禾物业管理有限公司	汇禾物业	本集团联营企业
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平兆恒武夷	本集团联营企业
宁波鄞州美庆物业管理服务有限公司	宁波鄞州美庆	本集团联营企业
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德嘉行	本集团联营企业
宁德乾行房地产开发有限公司	宁德乾行	本集团联营企业
莆田和汇兴装饰工程有限公司	莆田和汇兴	本集团联营企业
莆田联福城房地产有限公司	莆田联福城	本集团联营企业
莆田联悦盛置业有限公司	莆田联悦	本集团联营企业
莆田兆隼置业有限公司	莆田兆隼	本集团联营企业
莆田中嘉置业有限公司	莆田中嘉	本集团联营企业
莆田中利建筑装修工程有限公司	莆田中利	本集团联营企业
莆田中玺投资有限公司	莆田中玺	本集团联营企业
璞发（上海）电子商务有限公司	上海璞发	本集团联营企业
迁安恒茂新材料有限公司	迁安恒茂	本集团联营企业
侨益物流股份有限公司及其子公司	侨益物流	本集团联营企业
泉州兆铭置业有限公司	泉州兆京	本集团联营企业
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	尤溪闽西南	本集团联营企业
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	厦门保联椿莲	本集团联营企业
厦门船舶重工股份有限公司	厦船重工	本集团联营企业
厦门海耀地产有限公司	厦门海耀	本集团联营企业
厦门汉发供应链管理有限公司	汉发供应链	本集团联营企业
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	厦门好柿发生	本集团联营企业



合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
厦门宏佑房地产开发有限公司	厦门宏佑房地产	本集团联营企业
厦门华联电子股份有限公司	华联电子	本集团联营企业
厦门辉煌装饰工程有限公司	辉煌装修	本集团联营企业
厦门建禾油脂有限公司	建禾油脂	本集团联营企业
厦门建泰硅业有限公司	建泰硅业	本集团联营企业
厦门金联保房地产开发有限公司	厦门金联保	本集团联营企业
厦门锦粮源贸易有限公司	厦门锦粮源	本集团联营企业
厦门锦岳祥实业有限公司	锦岳祥	本集团联营企业
厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门蓝城	本集团联营企业
厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门蓝联欣	本集团联营企业
厦门利盛中泰房地产有限公司	利盛中泰	本集团联营企业
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	厦门凤凰领客	本集团联营企业
厦门联发天地园区开发有限公司	联发天地园区	本集团联营企业
厦门联嘉升工程管理有限公司	厦门联嘉升	本集团联营企业
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	瑞达源发	本集团联营企业
厦门润岳房地产开发有限公司	厦门润岳	本集团联营企业
厦门市荣虹置业有限公司(含厦门市荣联嘉置业有限公司)	厦门荣虹	本集团联营企业
厦门同顺供应链管理有限公司	同顺供应链	本集团联营企业
厦门现代码头有限公司	现代码头	本集团联营企业
厦门翔启供应链管理有限公司	厦门翔启	本集团联营企业
厦门谐醴置业有限公司	厦门谐醴	本集团联营企业
厦门新吉悦国际贸易有限公司	新吉悦	本集团联营企业
厦门鑫五发供应链管理有限公司	鑫五发	本集团联营企业
厦门益润投资有限公司(含厦门兆绮盛房地产开发有限公司)	厦门益润投资	本集团联营企业
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)	厦门益武地	本集团联营企业



合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门禹联泰	本集团联营企业
厦门悦琴海联建设发展有限公司(含厦门悦琴房地产有限公司)	厦门悦琴海联	本集团联营企业
厦门悦兆投资有限公司(含厦门兆析房地产开发有限公司)	厦门悦兆	本集团联营企业
厦门兆旻隆房地产开发有限公司	厦门兆特	本集团联营企业
厦门兆祥城市建设投资有限公司	厦门兆祥城市建设	本集团联营企业
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	紫金铜冠	本集团联营企业
山东国润供应链管理有限公司	山东国润	本集团联营企业
山东汇科能源发展有限责任公司	山东汇科	本集团联营企业
山东银座家居有限公司及其子公司	山东银座	本集团联营企业
商舟航空物流有限公司	商舟物流	本集团联营企业
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	上海铎铷	本集团联营企业
上海嘉展建筑装潢工程有限公司	上海嘉展建筑	本集团联营企业
上海建名实业有限公司	上海建名	本集团联营企业
上海锦兆利置业有限公司	上海锦兆利	本集团联营企业
上海蓝漳企业管理有限公司	上海蓝漳	本集团联营企业
上海丽浩创意设计有限公司	上海丽浩创	本集团联营企业
上海美凯龙物业管理服务有限公司（含上海星悦物业服务服务有限公司）	上海美凯龙	本集团联营企业
上海浦锋房地产开发有限公司	上海浦锋	本集团联营企业
上海浦骁房地产开发有限公司	上海浦骁	本集团联营企业
上海盛域信息技术有限公司	大域信息科	本集团联营企业
上海盛兆荟房地产开发有限公司	上海盛兆荟	本集团联营企业
上海天合智能科技股份有限公司	上海天合	本集团联营企业
上海威来适装饰科技有限公司	上海威来适	本集团联营企业
上海鑫诚安建设有限公司	上海鑫诚安	本集团联营企业
上海燊酩供应链科技有限公司及其分公司	上海燊酩	本集团联营企业



合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
上海屿发房地产开发有限公司	上海屿发	本集团联营企业
上海智谛智能科技有限公司	上海智谛	本集团联营企业
上海众承房地产开发有限公司	上海众承	本集团联营企业
上海卓跃达国际物流有限公司及其分公司	上海卓跃达	本集团联营企业
深圳市朗乐福睡眠科技有限公司	深圳市朗乐	本集团联营企业
深圳红星美凯龙家居生活广场有限公司	深圳红星美	本集团联营企业
深圳华生大家居集团有限公司（含美时智能家居（深圳）有限公司）	深圳华生大	本集团联营企业
四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	永丰浆纸	本集团联营企业
苏州合赢房地产开发有限公司	苏州合赢	本集团联营企业
苏州恒至嘉房地产开发有限公司	苏州恒至嘉	本集团联营企业
苏州市苏品宅配文化有限公司	苏品宅配	本集团联营企业
苏州鑫城发房地产开发有限公司	苏州鑫城发	本集团联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	本集团联营企业
台州兆裕房地产有限公司	台州兆裕恒	本集团联营企业
同联科（福建）科技有限公司	同联科	本集团联营企业
桐庐兆银建设发展有限公司	桐庐兆银	本集团联营企业
温州兆瓯房地产有限公司	温州兆发恒	本集团联营企业
温州兆顺企业管理有限公司（含温州兆盛房地产有限公司）	温州兆顺	本集团联营企业
乌海市美旭物业管理服务有限公司	乌海市美旭	本集团联营企业
无锡嘉合置业有限公司	无锡嘉合	本集团联营企业
无锡建源房地产开发有限公司	无锡建源	本集团联营企业
无锡经开区星永升物业管理服务有限公司	无锡经开区星永升	本集团联营企业
无锡锡山永升物业管理服务有限公司	无锡锡山永升	本集团联营企业
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)	无锡兆融	本集团联营企业



合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
武汉汉阳四新物业管理服务有限公司	武汉汉阳四新	本集团联营企业
武汉市正凯物流有限公司	武汉市正凯物流	本集团联营企业
武汉易美物业管理服务有限公司	武汉易美	本集团联营企业
武汉兆悦城房地产开发有限公司	武汉兆悦城	本集团联营企业
武夷山嘉恒房地产有限公司	武夷山嘉恒	本集团联营企业
西安红星佳鑫家居有限公司(含西安佳和兴家居有限责任公司)	西安红星佳鑫	本集团联营企业
西宁美升物业管理有限公司	西宁美升	本集团联营企业
辛宜实业（上海）有限公司	辛宜实业	本集团联营企业
新疆新昇供应链管理有限公司	新疆新昇	本集团联营企业
行远美宅（上海）家居装饰有限公司	上海行远美宅	本集团联营企业
徐州市和锦置业有限公司	徐州和锦	本集团联营企业
徐州天晟和置业有限公司	徐州天晟和	本集团联营企业
亚细亚新材（北京）建筑材料有限公司	亚细亚新材料	本集团联营企业
盐城兆瑞房地产开发有限公司	盐城建悦	本集团联营企业
宜宾鑫金发供应链管理有限公司	鑫金发	本集团联营企业
义乌兆华企业管理有限公司及其子公司	义乌兆华	本集团联营企业
张家港恒运仓储有限公司	张家港恒运	本集团联营企业
张家港市和玺物业服务有限公司	张家港和玺	本集团联营企业
长沙芙茂置业有限公司	长沙芙茂	本集团联营企业
长沙美阳物业管理服务有限公司	长沙美阳	本集团联营企业
长沙兆泽房地产有限公司	长沙兆泽	本集团联营企业
长沙源茂置业有限公司	长沙楚茂	本集团联营企业
长沙展图房地产开发有限公司	长沙展图	本集团联营企业
长泰县马洋溪水务有限公司	马洋溪水务	本集团联营企业
浙江中广电器集团股份有限公司	浙江中广电器	本集团联营企业
镇江扬启房地产开发有限公司(含镇江联启房地产开发有限公司)	镇江扬启	本集团联营企业



合营企业或联营企业名称	简称	与本集团的关系
中船邮轮产业发展（上海）有限公司	中船邮轮产	本集团联营企业
中交（长沙）置业有限公司	中交长沙	本集团联营企业
重庆金江联房地产开发有限公司	重庆金江联	本集团联营企业
重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆融联盛	本集团联营企业
重庆铁渝兆华房地产开发有限公司	重庆铁渝兆华	本集团联营企业
珠海鑫建邦供应链服务有限公司	珠海鑫建邦	本集团联营企业
重庆美凯龙博览物业管理服务有限公司	重庆美凯龙	本集团联营企业
乌鲁木齐美凯龙物业管理服务有限公司	乌鲁木齐美凯龙	本集团联营企业
济南天桥区美凯龙物业管理服务有限公司	济南天桥区美凯龙	本集团联营企业
成都永升美凯龙物业管理服务有限公司	成都永升美凯龙	本集团联营企业
昆明广福美凯龙物业管理服务有限公司	昆明广福美凯龙	本集团联营企业
常州永升美凯龙物业管理服务有限公司	常州永升美凯龙	本集团联营企业
南京名都美凯龙物业管理服务有限公司	南京名都美凯龙	本集团联营企业
南京永升美凯龙物业管理服务有限公司	南京永升美凯龙	本集团联营企业
淄博美凯龙物业管理服务有限公司	淄博美凯龙	本集团联营企业
长春美凯龙物业管理服务有限责任公司	长春美凯龙	本集团联营企业
哈尔滨美凯龙物业管理服务有限公司	哈尔滨美凯龙	本集团联营企业
中山美凯龙物业管理服务有限公司	中山美凯龙	本集团联营企业
天津滨海永升美凯龙物业管理服务有限公司	天津滨海永升美凯龙	本集团联营企业
柳州美凯龙物业服务服务有限公司	柳州美凯龙	本集团联营企业
烟台美凯龙物业管理服务有限公司	烟台美凯龙	本集团联营企业
南京美凯龙物业管理服务有限公司	南京美凯龙	本集团联营企业
威海美凯龙物业管理服务有限公司	威海美凯龙	本集团联营企业
潍坊美凯龙物业服务服务有限公司	潍坊美凯龙	本集团联营企业
福州新投怡家园物业管理有限公司	新投怡家园	本集团联营企业
中国阳光纸业股份有限公司及其子公司	中国阳光纸业	本集团联营企业
上海悦信达停车管理有限公司	上海悦信达	本集团联营企业



(四) 其他关联方

关联方名称	简称	与本集团的关系
江苏中利集团股份有限公司	中利集团	建发股份持有 20%股权的法人
常州船用电缆有限责任公司	常州船用电缆	中利集团控制的法人
厦门软件职业技术学院	软件学院	联发集团投资无法获取可变回报的行政事业单位

(五) 关联方交易

1、 关联方交易

(1) 销售商品/提供劳务

关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
北海源发	供应链运营业务	16,224.96	27,355.91
超弦织造	供应链运营业务	24.44	243.97
福州兆瑞	供应链运营业务		0.48
汉发供应链	供应链运营业务	20,765.78	9,862.52
和易通	供应链运营业务	141.65	100.36
辉煌装修	供应链运营业务	31.83	37.27
BOYUAN METAL	供应链运营业务	8,347.51	9,036.13
建发国旅	供应链运营业务		14.05
北京兆城	供应链运营业务		1.82
建禾油脂	供应链运营业务	122,576.47	184,899.90
锦岳祥	供应链运营业务	150.18	35.35
君龙人寿	供应链运营业务	10.70	12.59
宁德乾行	供应链运营业务	3.73	3.04
莆田中玺	供应链运营业务		3.36
瑞达源发	供应链运营业务	14,346.96	3,996.24
迁安恒茂	供应链运营业务	99.03	5.60
厦门国际银行	供应链运营业务	0.44	
厦门航空	供应链运营业务	555.27	415.29



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
建发骐骥新能源	供应链运营业务	2.00	276.53
厦门润岳	供应链运营业务		1.68
厦门悦兆	供应链运营业务	1.37	
商舟物流	供应链运营业务	129.12	
上海璞发	供应链运营业务	85,746.89	73,713.90
同顺供应链	供应链运营业务	272,860.93	315,596.37
软件学院	供应链运营业务		12.91
武汉兆悦城	供应链运营业务		5.30
现代码头	供应链运营业务	15.76	8.55
辛宜实业	供应链运营业务	386.35	1,442.59
鑫金发	供应链运营业务	92,166.97	69,223.66
盐城建悦	供应链运营业务	0.61	
宁夏建兴	供应链运营业务		0.76
国际信托	供应链运营业务	0.39	0.26
南京兆凯	供应链运营业务	6.88	0.24
南平兆恒武夷	供应链运营业务	0.02	0.14
武夷山嘉恒	供应链运营业务		0.03
新吉悦	供应链运营业务	102,326.59	
源泰	供应链运营业务	42,434.64	
中国阳光纸业	供应链运营业务	13,001.79	
鑫五发	供应链运营业务	11,733.96	
厦门翔启	供应链运营业务	3,422.80	
新疆新昇	供应链运营业务	3,010.91	
珠海鑫建邦	供应链运营业务	397.23	
上海燊酩	供应链运营业务	277.67	
建威驰通（成都）	供应链运营业务	110.80	
厦门锦粮源	供应链运营业务	105.51	
建泰硅业	供应链运营业务	102.75	



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
上海美凯龙	供应链运营业务	87.99	
上海建名	供应链运营业务	41.55	
上海卓跃达	供应链运营业务	36.04	
侨益物流	供应链运营业务	28.14	
重庆美凯龙	供应链运营业务	24.71	
温州兆发恒	供应链运营业务	12.77	
乌鲁木齐美凯龙	供应链运营业务	11.55	
济南天桥区美凯龙	供应链运营业务	8.57	
成都永升美凯龙	供应链运营业务	7.78	
杭州伟量	供应链运营业务	7.52	
南昌美升	供应链运营业务	7.26	
昆明广福美凯龙	供应链运营业务	7.21	
武汉易美	供应链运营业务	6.32	
常州永升美凯龙	供应链运营业务	6.22	
兰州美升	供应链运营业务	5.20	
南京名都美凯龙	供应链运营业务	5.18	
无锡经开区星永升	供应链运营业务	5.03	
无锡锡山永升	供应链运营业务	4.99	
西宁美升	供应链运营业务	4.94	
南京永升美凯龙	供应链运营业务	4.89	
淄博美凯龙	供应链运营业务	4.58	
成都东泰	供应链运营业务	4.50	
长春美凯龙	供应链运营业务	4.46	
哈尔滨美凯龙	供应链运营业务	4.03	
中山美凯龙	供应链运营业务	3.77	
杭州铎裕	供应链运营业务	3.69	
武汉汉阳四新	供应链运营业务	3.60	
天津滨海永升美凯龙	供应链运营业务	3.58	



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
合肥美河	供应链运营业务	3.47	
柳州美凯龙	供应链运营业务	3.45	
烟台美凯龙	供应链运营业务	3.09	
杭州古墩	供应链运营业务	2.40	
南京美凯龙	供应链运营业务	2.36	
长沙美阳	供应链运营业务	2.30	
威海美凯龙	供应链运营业务	2.26	
宁波鄞州美庆	供应链运营业务	2.16	
常州常武	供应链运营业务	2.07	
潍坊美凯龙	供应链运营业务	1.40	
厦门宏佑房地产	供应链运营业务	1.09	
上海树家	供应链运营业务	1.07	
厦船重工	供应链运营业务	0.88	
成都兆和玥	供应链运营业务	0.82	
东山闽西南文旅	供应链运营业务	0.74	
乌海市美旭	供应链运营业务	0.74	
山东国润	供应链运营业务	0.37	
华侨电子	供应链运营业务	0.19	
厦门保联椿莲	供应链运营业务	0.12	
重庆铁渝兆华	供应链运营业务	0.07	
厦门兆祥城市建设	供应链运营业务	0.06	
北京兆城	房地产业务	199.30	685.51
福州兆瑞	房地产业务	428.95	267.68
杭州铎容	房地产业务	307.94	132.34
杭州铎裕	房地产业务	294.66	139.40
杭州锦祥	房地产业务		23.11
杭州星汀	房地产业务	302.55	180.17
辉煌装修	房地产业务	16.40	0.99



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
九江利阳	房地产业务	152.29	15.27
龙岩利荣	房地产业务		19.53
南昌联高	房地产业务	6.78	20.28
南昌悦佰	房地产业务	436.46	2,374.89
南京德建	房地产业务	80.13	804.16
南京灏盛	房地产业务	516.81	722.87
南京嘉阳	房地产业务	20.21	246.50
南京兆凯	房地产业务	49.15	
厦门国际银行	房地产业务		866.41
南平兆恒武夷	房地产业务		56.43
宁德嘉行	房地产业务	8.66	80.26
宁德乾行	房地产业务	772.86	394.50
莆田兆隼	房地产业务	125.28	146.70
莆田中玺	房地产业务	836.93	361.34
泉州兆京	房地产业务		174.25
软件学院	房地产业务	327.63	
徐州天晟和	房地产业务	677.05	665.50
厦门金联保	房地产业务		284.57
厦门润岳	房地产业务	508.72	139.94
厦门益武地	房地产业务	43.91	
厦门悦兆	房地产业务	9,878.19	7,573.65
厦门兆特	房地产业务	279.30	26.33
上海铎铷	房地产业务	597.17	1,418.45
上海浦锋	房地产业务	230.61	26.28
上海众承	房地产业务	54.00	238.24
苏州合赢	房地产业务	407.45	
厦门益润投资	房地产业务	418.64	562.41
台州兆裕恒	房地产业务		114.60



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
莆田联悦	房地产业务	326.55	549.95
温州兆发恒	房地产业务	214.96	246.66
温州兆顺	房地产业务	316.04	0.89
无锡嘉合	房地产业务	533.24	441.33
无锡建源	房地产业务		39.38
无锡兆融	房地产业务	186.92	98.32
武汉兆悦城	房地产业务	258.95	265.83
武夷山嘉恒	房地产业务		91.87
徐州和锦	房地产业务	529.41	204.72
盐城建悦	房地产业务	355.33	446.99
义乌兆华	房地产业务	2,080.20	558.86
张家港和玺	房地产业务	6.11	28.80
长沙楚茂	房地产业务	4.23	
长沙芙茂	房地产业务	17.30	
长沙展图	房地产业务	126.98	351.59
中交长沙	房地产业务	185.15	
厦门保联椿莲	房地产业务	7.13	549.95
重庆铁渝兆华	房地产业务	208.91	17.75
合肥建润	房地产业务	532.18	533.11
厦门海耀	房地产业务	146.08	333.58
厦门悦琴海联	房地产业务	1,800.76	228.71
上海盛兆荟	房地产业务	1,643.28	378.39
福州中瀚置业	房地产业务	123.40	136.80
上海浦骁	房地产业务	94.74	113.83
成都润兆欣	房地产业务	152.99	42.18
新投怡家园	房地产业务		35.00
建发国旅	房地产业务		26.51
瑞达源发	房地产业务	3.54	5.96



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
和易通	房地产业务		0.26
君龙人寿	房地产业务	568.77	0.03
长沙兆泽	房地产业务		182.65
厦门宏佑房地产	房地产业务	3,261.34	992.71
南京金宸	房地产业务	652.70	
上海锦兆利	房地产业务	510.63	
南昌贸联地产	房地产业务	337.05	
厦门谐醴	房地产业务	315.30	
苏州恒至嘉	房地产业务	224.59	
上海屿发	房地产业务	38.45	
莆田中嘉	房地产业务	7.26	
厦船重工	房地产业务	1.90	
厦门华亿公关	房地产业务	0.47	
上海美凯龙	家居商场运营业务	9,263.97	4,744.42
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	862.88	336.25
阳光海天停车	家居商场运营业务		250.91
上海中贸美凯龙	家居商场运营业务	330.36	89.26
西安红星佳鑫	家居商场运营业务	195.02	62.89
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	179.83	61.09
超级智慧家	家居商场运营业务	58.93	59.34
深圳市朗乐	家居商场运营业务		46.95
成都东泰	家居商场运营业务	70.47	33.28
广州红星美凯龙	家居商场运营业务	35.69	30.72
山东银座	家居商场运营业务	23.37	12.46
美凯龙商业管理	家居商场运营业务		6.99
美凯龙世博家居	家居商场运营业务		4.87
上海威来适	家居商场运营业务	15.65	4.49
晟葆上海	家居商场运营业务		0.78



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
上海天合	家居商场运营业务	4.87	0.56
安咖家居	家居商场运营业务		0.21
深圳华生大	家居商场运营业务	37.74	
杭州建美	家居商场运营业务	0.50	
莆田联悦	其他业务		1,762.75
杭州铎容	其他业务	1,082.30	1,588.54
南京联锦悦	其他业务	101.27	905.38
厦门悦琴海联	其他业务		877.01
厦门保联椿莲	其他业务	1,504.73	807.44
厦门海耀	其他业务	608.38	692.40
软件学院	其他业务		517.02
厦门荣虹	其他业务	115.85	471.70
厦门金联保	其他业务		418.73
尤溪闽西南	其他业务	21.43	51.26
莆田中嘉	其他业务	565.28	13.70
联发天地园区	其他业务	3.89	7.75

(2) 采购商品/接受劳务

关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
永丰浆纸	供应链运营业务	89,397.63	117,401.73
侨益物流	供应链运营业务	43,609.55	50,914.48
鑫金发	供应链运营业务	487,104.49	669.35
BOYUAN METAL	供应链运营业务	4,081.49	480.81
辛宜实业	供应链运营业务	45.85	2,902.13
上海璞发	供应链运营业务		2,491.33
同顺供应链	供应链运营业务	353.24	
厦门航空	供应链运营业务	2,702.04	1,507.40
瑞达源发	供应链运营业务	14,768.48	6,974.02
锦岳祥	供应链运营业务	0.61	91.44



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
汉发供应链	供应链运营业务	5.78	44,488.69
超弦织造	供应链运营业务	8,249.31	7,783.79
新吉悦	供应链运营业务	79,672.62	
中国阳光纸业	供应链运营业务	46,095.92	
上海卓跃达	供应链运营业务	5,818.09	
鑫五发	供应链运营业务	2,924.47	
源泰	供应链运营业务	2,876.73	
厦门翔启	供应链运营业务	3,389.36	
CERES AGRO	供应链运营业务	1,260.54	
上海燚酩	供应链运营业务	629.64	
上海建名	供应链运营业务	194.64	
建泰硅业	供应链运营业务	100.42	
辉煌装修	房地产业务	10,201.65	14,243.60
上海蓝漳	房地产业务		943.40
厦门蓝城	房地产业务		723.58
和易通	房地产业务	552.01	303.49
张家港和玺	房地产业务	184.95	273.60
浙江中广电器	房地产业务	266.11	163.93
台州兆裕恒	房地产业务	43.61	
超级智慧家	房地产业务	32.84	
长沙展图	房地产业务	0.26	
上海美凯龙	家居商场运营业务	63,787.05	16,536.09
上海鑫诚安	家居商场运营业务	696.11	824.56
山东银座	家居商场运营业务	582.69	407.95
芜湖明辉商业	家居商场运营业务	139.90	152.27
武汉市正凯物流	家居商场运营业务	221.06	137.81
上海嘉展建筑	家居商场运营业务	278.41	113.57
成都东泰	家居商场运营业务	68.83	82.60



关联方名称	关联交易内容	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
广州红星美凯龙	家居商场运营业务	14.65	12.83
中船邮轮产	家居商场运营业务		6.43
厦门国际银行	家居商场运营业务	1,287.84	386.54
阳光海天停车	家居商场运营业务	466.90	
上海天合	家居商场运营业务	2.66	
辉煌装修	其他业务		2.79
建发国旅	其他业务		238.73
厦门华亿传媒	其他业务	5.39	14.38
厦门航空	其他业务	1,322.77	1,210.61

(3) 担保

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
建发房产	厦门益润投资	74,173.64	否
联发集团	上海屿发	68,600.00	否
建发房产	温州兆发恒	55,231.11	否
本公司	同顺供应链	39,313.61	否
建发房产	义乌兆华	35,290.16	否
建发房产	南昌悦佰	25,883.76	否
联发集团	徐州和锦	23,100.00	否
联发集团	南昌贸联地产	23,084.78	否
建发房产	莆田中玺	20,041.00	否
建发房产	南京灏盛	18,400.00	否
建发房产	盐城建悦	13,950.30	否
联发集团	软件学院	9,000.00	否
本公司	迁安恒茂	8,928.69	否
建发房产	厦门润岳	8,454.82	否
建发房产	合肥建润	6,391.17	否
建发房产	北京兆城	6,006.63	否



担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
联发集团	杭州铎容	4,564.87	否
建发房产	厦门宏佑房地产	3,920.00	否
建发房产	福州中瀚置业	3,104.97	否
建发房产	厦门悦兆	2,719.50	否
建发房产	宁德乾行	2,700.00	否

(4) 关联方资金拆借

A、拆入

关联方	本期拆入金额（万元）	本期还款（万元）	本期支付利息（万元）
长沙兆泽	70,667.61	76,360.52	
厦门益润投资	70,334.00		
厦门宏佑房地产	61,348.00		
合肥建润	32,095.00		
北京兆城	28,004.89		
成都兆和玥	11,880.00		
莆田中玺	7,350.00		
温州兆顺	6,072.00		
苏州合赢	3,600.00		
厦门润岳	3,430.00		575.52
成都东泰	2,500.00		
义乌兆华	2,297.18		
成都润兆欣	1,960.00	5,390.00	
长沙楚茂	1,960.00		
南京德建	1,862.00		
武汉兆悦城	769.86	11.77	
厦门兆祥城市建设	613.35		
泉州兆京	588.00		
上海浦锋	490.00	6,125.00	



关联方	本期拆入金额（万元）	本期还款（万元）	本期支付利息（万元）
长沙展图	294.00		
上海铎铷		4,655.00	
宁德嘉行		4,000.00	
上海浦骁		2,205.00	
南平兆恒武夷		2,025.00	
杭州铎裕		1,488.55	
南昌悦佰		1,470.00	1,237.45
厦门兆特		1,188.00	
武夷山嘉恒		1,150.00	
长沙芙茂		773.45	
广西鑫凯隆		400.00	

B、拆出

关联方	本期拆出金额（万元）	本期收到还款（万元）	本期收到利息（万元）
上海屿发	119,564.41	57,895.71	
厦门谐醴	60,696.34	91,773.75	
软件学院	37,628.03	39,197.19	549.90
温州兆发恒	16,553.00	12,453.00	
徐州和锦	13,505.25	13,505.25	
台州兆裕恒	12,434.50		
盐城建悦	6,570.00	6,570.00	
上海锦兆利	4,557.00	27,440.00	
宁德乾行	3,400.00	3,400.00	203.49
南昌贸联地产	1,127.00	35,108.82	840.68
西安红星佳鑫	700.00		
苏州恒至嘉	602.70		
福州兆瑞	600.00	5,000.00	



关联方	本期拆出金额（万元）	本期收到还款（万元）	本期收到利息（万元）
辉煌装修	358.00	358.00	
重庆铁渝兆华	165.00		
安徽璟德	9.67		
上海盛兆荟		183,887.20	
徐州天晟和		48,960.41	
合肥建润		25,674.69	1,938.78
厦门荣虹		11,760.00	
成都兆和玥		8,766.76	
南京金宸		7,563.85	
九江利阳		5,217.19	
中交长沙		3,920.00	
福州中瀚置业		2,970.00	
厦门禹联泰		2,205.00	
苏州鑫城发		1,998.00	
杭州星汀		680.00	
莆田联悦		579.83	
张家港恒运		180.00	65.28
联发天地园区		97.65	
厦门益润投资			3,917.21

（5） 关联租赁

本集团作为出租方：

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益（万元）	上年确认的租赁收益（万元）
辉煌装修	房屋建筑物	309.68	86.73
建发国旅	房屋建筑物	176.39	192.42
厦门保联椿莲	房屋建筑物	3.92	216.69
厦门荣虹	房屋建筑物	201.23	156.00



承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益 (万元)	上年确认的租赁收益 (万元)
联发天地园区	房屋建筑物	153.75	154.29
超级智慧家	房屋建筑物	215.14	140.76
莆田联悦	房屋建筑物		100.34
侨益物流	交通工具		68.44
莆田中嘉	房屋建筑物		44.30
上海威来适	房屋建筑物	74.24	24.75
厦门金联保	房屋建筑物	3.92	19.93
上海丽浩创	房屋建筑物	8.45	12.26
阳光海天停车	房屋建筑物	4,521.77	
上海屿发	房屋建筑物	103.02	
南京金宸	房屋建筑物	44.34	
上海天合	房屋建筑物	39.56	
厦门航空	房屋建筑物	2.89	
杭州建美	房屋建筑物	1.56	
东山闽西南文旅	房屋建筑物	0.35	
安咖家居	房屋建筑物		8.76

本集团作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用	
		本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
芜湖明辉商业	房屋建筑物	14.23	4.08

（6） 关联方应收应付款项余额

A、应收项目

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	永丰浆纸	102,656,349.64		33,656,058.25	



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	辛宜实业			28,544,588.79	
预付款项	超弦织造	4,430,514.35		33,925,256.02	
预付款项	BOYUAN METAL	8,653,022.62		25,659,701.32	
预付款项	上海美凯龙	2,930,374.02		3,428,929.65	
预付款项	侨益物流	87,491.81		1,466,459.11	
预付款项	汉发供应链	636,682.04		992,652.74	
预付款项	上海智谛			764,526.50	
预付款项	上海嘉展建筑			572,805.00	
预付款项	阳光海天停车	312,009.40		320,411.40	
预付款项	芜湖明辉商业	19,259.26		78,518.56	
预付款项	山东银座			38,501.83	
预付款项	亚细亚新材料	1,926.48		1,926.48	
预付款项	华联电子	68,155.29		68,155.29	
预付款项	CERES AGRO	37,776,839.10			
预付款项	上海卓跃达	15,024,024.20			
预付款项	中国阳光纸业	8,128,602.85			
预付款项	上海建名	3,899,271.45			
预付款项	上海行远美宅	410,761.83			
预付款项	上海天合	10,800.00			
预付款项	商舟物流	9,745.26			
预付款项	源泰	0.01			



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	同顺供应链	7,790,500.00	389,525.00	39,975,000.00	1,998,750.00
应收账款	建禾油脂			28,758,842.97	1,437,942.15
应收账款	上海美凯龙	6,212,443.04	280,368.25	23,232,940.93	1,045,482.34
应收账款	上海嘉展建筑			13,000,000.00	13,000,000.00
应收账款	BOYUAN METAL	4,634,315.38	231,715.77	11,736,735.04	586,836.75
应收账款	莆田中嘉	2,042,634.00	102,131.70	464,811.02	46,481.10
应收账款	厦门金联保	155,697.44	13,493.94	588,452.65	29,422.63
应收账款	厦门航空	951,218.97	47,560.95	957,474.93	101,160.83
应收账款	重庆金江联	697,384.86	214,492.94	697,384.86	73,960.47
应收账款	软件学院	3,010.00	150.50	62,780.84	3,139.04
应收账款	苏州屿秀	75,810.78	22,743.23	75,810.78	22,743.23
应收账款	厦门润岳	177,998.39	8,899.92	888,858.38	44,442.92
应收账款	和易通	21,620.00	1,081.00	21,620.00	1,081.00
应收账款	华联电子	20,000.00	6,000.00	20,000.00	2,000.00
应收账款	上海众承			9,433.96	471.70
应收账款	厦门禹联泰			16,547.00	1,654.70
应收账款	杭州铎容	2,078,552.13	104,723.53	2,632,281.52	131,614.08
应收账款	武汉兆悦城			3,393,755.94	180,512.91
应收账款	建发国旅			59,980.65	2,999.03
应收账款	长沙兆泽			9,125,352.39	576,596.24
应收账款	长沙芙茂			395,000.00	19,750.00
应收账款	长沙楚茂			12,410.00	620.50
应收账款	厦门悦兆	5,424,522.73	14,903.91	7,570,086.47	104,194.10
应收账款	上海璞发			7,501,248.23	375,062.41



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京德建			4,778,578.54	238,928.93
应收账款	深圳华生大	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99	3,999,999.99
应收账款	西安红星佳鑫	5,633,893.02	3,397,437.34	3,813,647.98	1,556,200.11
应收账款	浙江中广电器	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97	3,499,999.97
应收账款	厦门宏佑房地产	28,808.00	1,440.40	2,410,620.13	120,531.01
应收账款	美凯龙商业管理	1,803,680.42	444,432.20	1,803,680.42	331,561.28
应收账款	泉州兆京			1,564,482.97	78,224.15
应收账款	福州中瀚置业	92,840.84	8,907.10	1,450,118.23	72,505.91
应收账款	南京灏盛	15,884.10	794.21	1,435,742.88	71,787.15
应收账款	上海盛兆荟	530,275.61	26,513.78	1,347,148.72	67,357.44
应收账款	厦门益润投资	715,838.05	70,942.21	1,292,451.39	64,622.57
应收账款	厦门兆特			1,239,896.61	61,994.83
应收账款	徐州天晟和			1,218,210.34	60,910.52
应收账款	台州兆裕恒	512,000.00	25,600.00	1,165,398.65	58,269.93
应收账款	成都润兆欣			1,118,292.34	55,914.62
应收账款	中交长沙	1,117.46	55.87	1,055,080.33	101,852.10
应收账款	义乌兆华	367,944.40	18,397.22	1,036,765.10	51,838.26
应收账款	安咖家居			1,016,277.27	45,732.48
应收账款	厦门国际银行			826,613.00	41,330.65
应收账款	汇禾物业			775,037.83	325,345.10
应收账款	厦门保联椿莲	2,007,280.74	100,364.04	729,554.22	36,477.71



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	盐城建悦	654,500.00	32,725.00	694,064.99	34,703.25
应收账款	上海浦骁			469,105.86	23,455.29
应收账款	侨益物流	137,602.32	6,880.12	464,389.37	23,219.47
应收账款	重庆铁渝兆华			429,432.87	21,471.64
应收账款	无锡兆融			429,063.74	21,453.19
应收账款	温州兆顺			395,500.00	19,775.00
应收账款	莆田兆隼			274,121.02	13,706.05
应收账款	杭州锦祥			240,783.32	13,956.79
应收账款	温州兆发恒	4,900.00	245.00	237,559.84	11,877.99
应收账款	北京兆城	6,890.59	344.53	235,968.95	11,798.45
应收账款	莆田中玺			220,932.63	11,046.63
应收账款	南昌联高			214,972.93	10,748.65
应收账款	龙岩利荣			211,442.22	10,572.11
应收账款	杭州铎裕			208,437.29	10,421.86
应收账款	苏州合赢			186,999.08	9,349.95
应收账款	尤溪闽西南	39,613.00	1,980.65	151,563.20	7,578.16
应收账款	长沙展图			128,667.74	6,433.39
应收账款	辛宜实业			112,760.00	5,638.00
应收账款	上海铎伽			100,000.00	5,000.00
应收账款	南昌悦佰			94,357.00	4,717.85
应收账款	上海威来适			65,208.00	2,934.36
应收账款	宁德乾行	296,462.26	14,823.11	52,497.58	2,624.88
应收账款	广州红星美凯龙			51,742.00	2,328.39
应收账款	成都东泰	119,500.00	5,377.50	45,250.00	2,036.25



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	厦门益武地			40,050.40	2,002.52
应收账款	芜湖明辉商业			38,320.00	1,724.40
应收账款	南昌联碧旅	35,803.02	10,740.91	35,803.02	7,160.60
应收账款	九江利阳			22,726.00	1,136.30
应收账款	厦门荣虹	833,470.97	41,673.55	22,007.00	1,100.35
应收账款	宁德嘉行			15,503.65	775.18
应收账款	无锡嘉合			10,300.00	1,030.00
应收账款	超级智慧家	5,200.00	234.00	5,200.02	234.00
应收账款	武夷山嘉恒			2,895.44	144.77
应收账款	福州兆瑞	92,000.00	4,600.00	1,980.00	198.00
应收账款	南京嘉阳			1,820.00	182.00
应收账款	张家港和玺			1,680.00	84.00
应收账款	南京金宸	76,737.82	3,868.47	631.63	31.58
应收账款	联发天地园区	8,400.00	840.00	8,400.00	420.00
应收账款	迁安恒茂	2,520,000.00	126,000.00		
应收账款	源泰	1,327,353.20	66,367.66		
应收账款	上海屿发	1,217,703.08	60,885.15		
应收账款	中国阳光纸业	1,191,197.84	59,559.90		
应收账款	厦门谐醴	548,454.42	27,422.72		
应收账款	徐州和锦	404,818.75	20,240.94		
应收账款	上海锦兆利	167,490.00	8,374.50		
应收账款	新吉悦	144,270.43	7,213.52		
应收账款	厦门悦琴海联	129,749.78	6,487.49		



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南京兆凯	77,720.00	3,886.00		
应收账款	重庆美凯龙	70,441.00	3,522.05		
应收账款	上海丽浩创	66,528.00	2,993.76		
应收账款	成都兆和玥	62,408.93	3,120.45		
应收账款	乌鲁木齐美凯龙	47,180.00	2,359.00		
应收账款	山东汇科	33,844.70	1,692.24		
应收账款	建泰硅业	26,361.65	1,318.08		
应收账款	济南天桥区美凯龙	22,060.00	1,103.00		
应收账款	建发骐骥新能源	21,200.00	1,060.00		
应收账款	苏州恒至嘉	19,376.67	968.83		
应收账款	常州永升美凯龙	16,994.00	849.70		
应收账款	武汉市正凯物流	15,950.00	717.75		
应收账款	长春美凯龙	15,520.00	776.00		
应收账款	锦岳祥	12,920.78	646.04		
应收账款	无锡经开区星永升	12,655.00	632.75		
应收账款	南京名都美凯龙	5,320.00	266.00		
应收账款	上海臻酩	4,056.00	202.80		
应收账款	南昌贸联地产	2,938.05	146.90		
应收股利	无锡建源	15,837.55		7,597,591.35	
应收股利	桐庐兆银	86,600,580.71		86,600,580.71	
应收股利	长沙楚茂			9,800,000.00	



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	成都东泰	31,000,000.00		31,000,000.00	
其他应收款	南昌贸联地产	3,426,780.80	3,426.78	348,224,992.45	348,224.99
其他应收款	合肥建润	160,000.00	160.00	268,322,365.37	268,322.37
其他应收款	苏州恒至嘉	234,294,539.53	234,294.54	228,267,539.53	228,267.54
其他应收款	上海名艺	161,800,000.00	8,090,000.00	173,000,000.00	8,650,000.00
其他应收款	福州中瀚置业	88,271,062.05	88,271.06	117,833,062.05	117,833.06
其他应收款	芜湖明辉商业	27,072,392.04	1,360,464.04	27,872,392.04	12,991,330.20
其他应收款	徐州天晟和	8,494,475.22	8,494.48	24,221,048.89	24,221.05
其他应收款	厦门宏佑房地产	86,192.00	86.19	20,633,830.51	20,633.83
其他应收款	张家港恒运	14,200,000.00	14,200.00	16,000,000.00	16,000.00
其他应收款	莆田联悦			5,798,260.00	5,798.26
其他应收款	上海蓝漳	1,000,000.00	1,000.00	1,000,000.00	1,000.00
其他应收款	马洋溪水务	1,874,616.15	1,874.62	634,058.60	634.06
其他应收款	国际信托			518,000.00	518.00
其他应收款	厦门国际银行	495,968.00	495.97	496,654.95	496.66
其他应收款	厦门好柿发生			382,059.44	382.06
其他应收款	武汉市正凯物流			279,426.00	25,028.32
其他应收款	美凯龙商业管理	200,000.00	200.00	213,326.56	213.33
其他应收款	上海丽浩创			66,528.00	5,958.95
其他应收款	厦门保联椿莲	81,000.00	81.00	50,000.00	50.00
其他应收款	厦门兆特			6,645.80	6.65



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	莆田中嘉	1,278,034.02	1,278.03	6,000.00	6.00
其他应收款	宁夏建兴	30,000.00	30.00	30,000.00	30.00
其他应收款	上海盛兆荟	107,597,147.51	107,597.15	1,711,931,874.40	1,711,931.87
其他应收款	北京兆城			1,193,038,678.77	1,193,038.68
其他应收款	厦门荣虹	325,808,954.11	325,808.95	434,216,042.21	434,216.04
其他应收款	温州兆发恒	449,642,183.37	449,642.18	404,572,625.41	404,572.63
其他应收款	厦门润岳	760.00	0.76	27,214.85	27.21
其他应收款	福州兆瑞	59,999,787.32	59,999.79	252,529,133.67	252,529.13
其他应收款	南京灏盛	311,281,812.16	311,281.80	354,896,089.95	354,896.09
其他应收款	苏州鑫城发	194,426,490.04	194,426.49	308,964,300.03	308,964.30
其他应收款	苏州合赢	290,032,443.81	290,032.44	290,032,443.81	290,032.44
其他应收款	宁德乾行	15,050,320.09	15,050.32	17,085,233.81	17,085.23
其他应收款	南京金宸			75,638,547.60	75,638.55
其他应收款	武汉兆悦城	113,567,502.31	113,567.50	212,591,124.73	212,591.12
其他应收款	重庆铁渝兆华	131,494,576.11	131,494.59	199,329,718.92	199,329.72
其他应收款	上海众承	185,535,734.40	185,535.73	185,614,600.01	185,614.60
其他应收款	镇江扬启	189,345,102.00	189,345.10	189,345,102.00	189,345.10
其他应收款	厦门禹联泰	107,784,224.95	107,784.22	141,694,032.93	141,694.03
其他应收款	南京德建	147,000,000.00	147,000.00	147,335,718.60	147,335.72
其他应收款	软件学院	50,813,085.10	50,813.09	106,146,051.37	106,146.05
其他应收款	安徽璟德	113,650,188.42	113,650.19	113,543,814.19	113,543.81
其他应收款	九江利阳	6,076,071.49	6,076.07	60,868,324.22	60,868.32
其他应收款	紫金铜冠	101,589,444.34	101,589.44	97,583,624.89	97,583.62
其他应收款	无锡建源			44,654,085.98	44,654.09



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	杭州星汀	5,916,780.30	5,916.78	12,716,780.30	12,716.78
其他应收款	盐城建悦	78,595,020.00	78,595.02	78,595,020.00	78,595.02
其他应收款	南京兆凯	85,901,451.00	85,901.45	82,314,231.00	82,314.23
其他应收款	厦门悦兆	1,420.00	1.42	123,120.00	123.12
其他应收款	厦门蓝联欣	61,875,828.91	61,875.83	61,875,828.91	61,875.83
其他应收款	台州兆裕恒	127,615,432.92	127,615.43	4,000,000.00	4,000.00
其他应收款	南京联锦悦			7,330,000.00	7,330.00
其他应收款	厦门益润投资	23,300.00	23.30		
其他应收款	南昌联高			5,185,798.55	5,185.80
其他应收款	南平兆恒武夷	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
其他应收款	莆田中玺	14,376,182.64	14,376.18	31,044,949.43	31,044.95
其他应收款	南昌悦佰			4,049,404.40	4,049.40
其他应收款	连江融建	4,225,000.00	4,225.00	4,225,000.00	4,225.00
其他应收款	厦门益武地	1,718,595.43	1,718.60	1,718,595.43	1,718.60
其他应收款	温州兆顺			10,000.00	10.00
其他应收款	联发天地园区			976,526.45	976.53
其他应收款	长沙芙茂	66,864.13	66.86	66,864.13	66.86
其他应收款	龙岩利荣	492,797.95	492.80	492,797.95	492.80
其他应收款	莆田和汇兴			48,145.17	48.15
其他应收款	中交长沙	107,800,000.00	107,800.00	147,199,518.86	147,199.52
其他应收款	长沙兆泽	224,066.37	224.07	229,166.37	229.17
其他应收款	成都润兆欣			2,648,298.42	2,648.30
其他应收款	商舟物流	210,000.00	210.00	210,000.00	210.00



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长沙楚茂	38,742.17	38.75	38,742.17	38.74
其他应收款	义乌兆华	489.21	0.49	220,392.53	220.39
其他应收款	杭州锦祥	178,720.00	178.72	193,798.04	193.80
其他应收款	杭州铎裕			128,173.08	128.17
其他应收款	同联科	103,504.66	103.50	103,504.66	103.50
其他应收款	厦门航空	362,500.00	362.50	77,010.00	77.01
其他应收款	无锡嘉合	792,452.83	792.45		
其他应收款	泉州兆京			119,600.00	119.60
其他应收款	宁德嘉行	50,000.00	50.00	50,000.00	50.00
其他应收款	汇禾物业	160,009.63	160.01	437,401.79	437.40
其他应收款	长沙展图			613,913.87	613.91
其他应收款	无锡兆融	173,376,047.30	173,376.05	241,824,277.69	241,824.28
其他应收款	上海铎铷	24,900.00	24.90	12,900.00	12.90
其他应收款	福州鸿腾	35,475,000.00	35,475.00	35,475,000.00	35,475.00
其他应收款	成都兆和玥			91,066,831.76	91,066.83
其他应收款	上海屿发	616,687,050.00	616,687.05		
其他应收款	厦门谐醴	154,267,651.23	154,267.65		
其他应收款	上海锦兆利	80,717,431.69	80,717.43		
其他应收款	上海美凯龙	11,094,971.30	1,329,635.55		
其他应收款	武夷山嘉恒	8,382,609.38	8,382.61		
其他应收款	永丰浆纸	6,430,000.00	6,430.00		
其他应收款	上海卓跃达	2,468,709.94	2,468.71		
其他应收款	广州红星美凯龙	480,939.54	30,154.91		
其他应收款	厦门联嘉升	401,544.83	401.54		



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	上海行远美宅	231,770.28			
其他应收款	辉煌装修	139,277.27	139.28		
其他应收款	上海悦信达	24,000.00	24.00		
其他应收款	东山闽西南文旅	233,165.57	233.17		
货币资金	厦门国际银行	1,139,098,088.04		2,253,396,398.44	
合同资产	西安红星佳鑫	82,539,656.51	14,583,480.01	96,271,740.12	11,289,833.62
合同资产	厦门悦兆	29,355,071.85	564.47	20,904,252.40	
合同资产	上海盛兆荟	696,654.14	34,832.71	414,702.74	20,735.14
合同资产	厦门润岳			304,828.72	15,241.44
合同资产	北京兆城	469,676.62	23,483.83	6,221.96	311.10
合同资产	厦门谐醴	176,963.14	8,848.16		
一年内到期的非流动资产	西安红星佳鑫	593,084,385.45	5,930,843.86	506,239,438.83	5,062,394.39
一年内到期的非流动资产	美凯龙商业管理	29,426,000.00	29,426,000.00	29,426,000.00	29,426,000.00
一年内到期的非流动资产	广州红星美凯龙			77,500.00	775.00
长期应收款	西安红星佳鑫	25,000.00	250.00	25,000.00	250.00
长期应收款	源泰	111,773,690.77			
其他流动资产	西安红星佳鑫	7,000,000.00	70,000.00		
其他非流动资产	西安红星佳鑫			46,400,000.00	464,000.00
其他非流动资产	芜湖红星美凯龙	9,800,000.00		9,800,000.00	
其他非流动资产	广州红星美	5,000,000.00	50,000.00	5,000,000.00	50,000.00



项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	凯龙				
其他非流动资产	辉煌装修			4,892,823.41	

B、应付项目

项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	辉煌装修	40,578,937.63	96,972,628.94
应付账款	和易通	1,367,480.21	208,522.60
应付账款	侨益物流	44,620,368.12	45,681,686.14
应付账款	上海美凯龙	7,199,576.38	30,569,936.62
应付账款	上海鑫诚安	6,476,484.98	15,437,539.71
应付账款	上海嘉展建筑	9,876,080.62	10,290,521.06
应付账款	辛宜实业	600,540.66	193,359.54
应付账款	浙江中广电器	1,182,849.44	1,138,232.12
应付账款	成都东泰	205,986.20	205,986.20
应付账款	中船邮轮产		190,385.93
应付账款	大域信息科	126,211.90	126,211.90
应付账款	锦岳祥	146,740.11	94,759.00
应付账款	阳光海天停车	38,000.00	28,000.00
应付账款	建发国旅		2,280.00
应付账款	同顺供应链		0.05
应付账款	鑫金发	2,158,559,944.88	
应付账款	新吉悦	96,532,001.83	
应付账款	鑫五发	42,855,139.17	
应付账款	上海璞发	14,982,103.15	
应付账款	厦门翔启	12,956,200.05	
应付账款	BOYUAN METAL	2,842,325.54	
应付账款	上海卓跃达	1,261,925.54	



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	上海燧酩	897,676.26	
应付账款	常州船用电缆	27,295.20	
应付账款	CERES AGRO	20,000.00	
应付账款	中国阳光纸业	285.66	
应付账款	厦门航空	227.00	
应付票据	永丰浆纸	226,070,000.00	621,315,000.00
应付票据	瑞达源发	32,314,140.00	29,000,000.00
应付票据	辛宜实业		4,116,000.00
应付票据	鑫金发	98,379,471.71	
应付票据	上海璞发	43,876,995.20	
应付票据	新吉悦	6,145,176.54	
预收款项	温州兆发恒	9,184,856.85	24,390,397.25
预收款项	杭州铎裕	5,177,646.38	2,934,168.29
预收款项	辉煌装修		1,287,091.54
预收款项	厦门润岳	3,613,484.09	1,166,304.86
预收款项	宁德乾行	478,975.03	454,785.98
预收款项	泉州兆京	91,716.06	189,315.62
预收款项	南京德建	334,692.86	183,346.08
预收款项	无锡兆融	355,627.30	129,559.14
预收款项	无锡嘉合	5,125.00	9,233.87
预收款项	厦门兆特	10,094.51	7,132.26
预收款项	重庆铁渝兆华	5,985.40	7,042.85
预收款项	南京嘉阳	3,790.81	3,790.81
预收款项	莆田兆隼	377.36	377.36
预收款项	南平兆恒武夷	6.20	283.02
预收款项	君龙人寿	684,593.02	
预收款项	上海威来适	195,624.00	
其他应付款	上海浦锋	1,655,318,000.00	1,711,668,000.00



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	杭州铨裕	2,103,903,941.46	2,103,771,042.42
其他应付款	长沙芙茂	942,719,041.34	950,453,580.29
其他应付款	上海铨铷	723,730,000.00	770,280,000.00
其他应付款	长沙兆泽	706,678,802.57	809,480,000.00
其他应付款	无锡嘉合	526,540,116.64	825,440,116.64
其他应付款	苏州合赢	688,000,000.00	652,000,000.00
其他应付款	南京德建	591,439,607.84	572,819,607.84
其他应付款	厦门悦琴海联	569,400,000.00	680,670,798.61
其他应付款	长沙展图	523,516,308.70	520,576,308.70
其他应付款	温州兆发恒	2,071,704.29	2,276,001.27
其他应付款	北京兆城	770,876,050.15	1,647,243,163.67
其他应付款	南京荟宏	286,509,094.59	286,509,094.59
其他应付款	重庆金江联	251,439,139.67	257,646,835.08
其他应付款	上海浦骁	525,280,000.00	547,330,000.00
其他应付款	厦门益武地	232,208,469.57	232,208,469.57
其他应付款	南昌联高	463,224,023.48	226,072,699.82
其他应付款	重庆融联盛	221,839,578.84	221,839,578.84
其他应付款	厦门润岳	683,563,552.97	621,250,507.87
其他应付款	长沙楚茂	242,876,827.26	215,912,560.11
其他应付款	赣州碧联	157,466,640.10	157,466,640.10
其他应付款	龙岩利荣	156,002,271.31	156,002,271.31
其他应付款	福州鸿腾	186,450,000.00	186,450,000.00
其他应付款	南昌悦佰	285,519,712.94	300,963,176.05
其他应付款	泉州兆京	30,380,000.00	98,000,000.00
其他应付款	宁德嘉行	48,012,327.50	88,179,066.22
其他应付款	莆田中嘉	316,883,000.00	316,883,000.00
其他应付款	莆田中玺	926,100,000.00	852,600,000.00
其他应付款	连江融建	89,365,250.00	89,365,250.00



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	厦门保联椿莲	345,000,000.00	340,933,550.00
其他应付款	武夷山嘉恒		3,524,814.58
其他应付款	厦门益润投资	1,810,045,944.30	1,021,871,536.21
其他应付款	苏州屿秀	71,940,000.00	68,640,000.00
其他应付款	厦门兆特	32,707,331.25	20,720,693.55
其他应付款	莆田联福城	46,869,731.44	46,869,731.44
其他应付款	温州兆顺	166,953,794.84	106,233,794.84
其他应付款	南京品悦汇	35,280,000.00	35,280,000.00
其他应付款	利盛中泰	54,881,097.48	22,300,000.00
其他应付款	厦门金联保	283,800,000.00	272,608,370.83
其他应付款	赣州航城	19,600,000.00	19,600,000.00
其他应付款	义乌兆华	15,141,194.98	26,277,060.00
其他应付款	南宁招商汇众	16,391,432.50	16,391,432.50
其他应付款	杭州凤起	16,056,070.54	16,056,070.54
其他应付款	广西盛世泰		12,600,000.00
其他应付款	南昌联碧旅	19,159,387.66	11,159,387.66
其他应付款	莆田中利	63,700,000.00	63,700,000.00
其他应付款	莆田和汇兴	8,000,000.00	8,000,000.00
其他应付款	厦门蓝城	7,710,000.00	7,710,000.00
其他应付款	辉煌装修	1,474,050.29	20,631,600.29
其他应付款	华邮数字	1,830,000.00	1,000,000.00
其他应付款	君龙人寿	994,714.96	
其他应付款	福州兆瑞	400,617.00	396,947.00
其他应付款	成都润兆欣	470,298,495.12	488,400,966.67
其他应付款	徐州和锦	393,766,271.00	397,815,000.00
其他应付款	杭州锦祥	32,610.72	47,688.76
其他应付款	和易通	115,068.91	148,974.29
其他应付款	南昌万湖	29,971.00	29,971.00



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	厦门国际银行	9,251.96	1,848.55
其他应付款	汇禾物业	102,177.03	99,330.04
其他应付款	武汉兆悦城	31,683.93	2,158,021.41
其他应付款	现代码头		1.00
其他应付款	厦门海耀	125,685,720.84	297,244,845.21
其他应付款	同顺供应链		323,651,712.20
其他应付款	杭州铎容	201,625,619.18	266,378,902.24
其他应付款	厦门凤凰领客		200,000.00
其他应付款	成都东泰	136,700,386.95	106,776,077.60
其他应付款	山东银座	426,400.00	91,673,557.98
其他应付款	上海美凯龙		75,892,424.68
其他应付款	莆田兆隽	72,466,630.67	71,447,509.02
其他应付款	西安红星佳鑫	29,779,949.25	52,012,476.64
其他应付款	深圳红星美		35,322,896.14
其他应付款	厦门悦兆	15,641,657.53	12,580,017.53
其他应付款	南京联锦悦	22,223,843.75	4,723,843.75
其他应付款	武汉市正凯物流	733,058.31	4,437,828.71
其他应付款	广西鑫凯隆		4,000,000.00
其他应付款	超弦织造		2,393,992.11
其他应付款	上海鑫诚安	150,000.00	2,345,357.77
其他应付款	广州火数银	4,500,069.00	2,300,000.00
其他应付款	芜湖明辉商业	691,368.00	1,718,065.75
其他应付款	超级智慧家	804,525.17	957,625.17
其他应付款	上海嘉展建筑	592,000.00	592,000.00
其他应付款	广州红星美凯龙	494,993.00	575,356.71
其他应付款	晟葆上海		240,000.00
其他应付款	美凯龙商业管理	1,287,055.79	174,149.97
其他应付款	阳光海天停车	169,458,420.08	136,336.85



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	江苏佰丽爱	30,600.00	94,600.00
其他应付款	深圳华生大	80,000.00	80,000.00
其他应付款	苏品宅配	11,015.32	51,015.32
其他应付款	上海威来适	50,000.00	50,000.00
其他应付款	安咖家居	50,000.00	50,000.00
其他应付款	美宅上海建筑	50,000.00	50,000.00
其他应付款	华联电子	41,695.26	41,695.26
其他应付款	亚细亚新材料	39,700.60	39,700.60
其他应付款	上海天合	26,536.00	26,536.00
其他应付款	桐庐兆银	8,000.00	8,000.00
其他应付款	侨益物流	911.61	911.61
其他应付款	南昌国贸地产	226,563,015.10	244,926,500.00
其他应付款	上海屿发	660,275,000.00	
其他应付款	徐州天晟和	471,116,057.50	
其他应付款	合肥建润	320,950,000.00	
其他应付款	上海盛兆荟	196,000,000.00	
其他应付款	成都兆和玥	116,018,275.46	
其他应付款	莆田联悦	31,354,401.78	
其他应付款	南京金宸	15,111,452.40	
其他应付款	成都艾格	15,000,000.00	
其他应付款	V ALLIANCE	14,465,300.42	
其他应付款	源泰	11,300,000.00	
其他应付款	厦门兆祥城市建设	6,133,500.00	
其他应付款	山东汇科	3,592,159.93	
其他应付款	上海行远美宅	1,601,894.64	
其他应付款	厦门好柿发生	540,000.00	
其他应付款	厦门航空	36,697.25	
其他应付款	联发天地园区	10,925.59	



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
合同负债	同顺供应链	28,900,253.47	480,604,120.00
合同负债	建禾油脂	55,323,414.75	20,977,060.40
合同负债	汉发供应链	60,000,000.00	
合同负债	上海璞发	14,695,219.89	126,214.55
合同负债	瑞达源发	77,406.12	30,170,648.81
合同负债	辛宜实业	4,999,525.01	1,687,761.13
合同负债	和易通	28,800.00	
合同负债	鑫金发	188,322,041.54	290,512,500.00
合同负债	阳光海天停车		39,260,644.97
合同负债	BOYUAN METAL		14,764,298.12
合同负债	锦岳祥	1,954,075.86	1,720,598.41
合同负债	深圳华生大	264,150.94	641,509.43
合同负债	安咖家居		603,773.58
合同负债	超级智慧家	56,467.53	336,957.38
合同负债	侨益物流	107,926.49	65,638.08
合同负债	苏品宅配	31,000.00	31,000.00
合同负债	成都东泰		28,301.89
合同负债	上海中贸美凯龙	20,804.34	21,567.80
合同负债	君龙人寿	7,605.00	7,605.00
合同负债	亚细亚新材料	2,812.50	2,812.50
合同负债	超弦织造	176.70	176.70
合同负债	辉煌装修	136,566.00	219,000.00
合同负债	鑫五发	54,553,693.05	
合同负债	新吉悦	12,523,337.27	
合同负债	迁安恒茂	5,747,337.17	
合同负债	上海建名	3,638,131.06	
合同负债	厦门悦兆	2,983,045.85	
合同负债	厦门宏佑房地产	2,574,708.50	



项目名称	关联方	年末余额	年初余额
合同负债	武汉市正凯物流	1,952,054.79	
合同负债	合肥建润	1,137,251.49	
合同负债	新疆新昇	1,050,920.00	
合同负债	北京兆城	842,025.60	
合同负债	源泰	822,859.13	
合同负债	厦门海耀	653,363.41	
合同负债	九江利阳	267,043.47	
合同负债	南京灏盛	232,843.33	
合同负债	盐城建悦	167,594.70	
合同负债	长沙兆泽	46,146.75	
合同负债	厦门悦琴海联	84.91	
合同负债	建泰硅业	1.00	
合同负债	厦门航空	0.01	
合同负债	中国阳光纸业	0.01	
短期借款	厦门国际银行	301,665,993.74	2,518,671,155.43
一年内到期的非流动负债	中船邮轮产		5,321.94
一年内到期的非流动负债	成都东泰		1,283.60
一年内到期的非流动负债	芜湖明辉商业	53.88	390.22
长期应付款	芜湖红星美凯龙	9,800,000.00	9,800,000.00

十三、股份支付

1、子公司建发股份股份支付情况如下：

(1) 股份支付总体情况

公司本年授予的各项权益工具总额	—
公司本年解锁的各项权益工具总额	381,937,297.34
公司本年失效的各项权益工具总额	359,556,824.34
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和剩余期限	不适用
公司年末发行在外的其他权益工具行权价格的范和合同剩余期限	注



注：2020 年 11 月 3 日，建发股份向 278 名员工授予限制性股票 2,835.20 万股，授予价格为 5.43 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2020 年 11 月 26 日。

2022 年 2 月 24 日，建发股份向 1066 名员工授予限制性股票 11,453.69 万股，授予价格为 5.63 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 5 月 20 日。

2022 年 5 月 11 日，建发股份向 322 名员工授予限制性股票 2,862.42 万股，授予价格为 5.63 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 33%、33%、34%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 6 月 15 日。在缴款环节，原确定的 322 名激励对象中有 1 人离职，建发股份取消了拟向其授予的限制性股票 1 万股。因此，本次预留授予登记的激励对象人数由 322 名变更 321 名，预留授予的限制性股票数量由 2,863.42 万股变更为 2,862.42 万股。

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

2022 年 11 月 2 日，建发股份子公司建发国际向 670 名员工授予限制性股票 10,000.00 万股，授予价格为每股 7.01 港元，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 40%、30%、30%的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2022 年 12 月 29 日。

2023 年 11 月 7 日，建发股份子公司建发国际向 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。

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

2022 年 12 月 15 日，建发股份子公司建发物业向 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，建发股份子公司建发物业向 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。

2020 年 11 月 19 日，建发股份子公司建发合诚审议通过了全资子公司大连市市政设计研究院有限责任公司（简称“大连市政院”）员工股权激励方案，本次授予的激励对象合计 61 人，采用股权转让的方式实施，激励对象通过员工持股平台上海展煦企业管理咨询合伙企业（有限合伙）以 2,720 万元的价格自建发合诚受让大连市政院 13.60%的股权。本次股权激励的行权价格为每股人民币 10 元。

(2) 建发股份以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日公司股票收盘价减去授予价格
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	720,230,305.00
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	730,213,199.99

2、本集团下属子公司上海建发致新医疗科技集团股份有限公司股份支付情况如下：

(1) 股份支付总体情况

公司本年授予的各项权益工具总额	—
公司本年解锁的各项权益工具总额	—
公司本年失效的各项权益工具总额	1,415,700.00
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	行权价格：6.09 元/股；合同剩余期限：24-48 个月
公司年末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	不适用

注：上海建发致新医疗科技集团股份有限公司本期失效的权益工具系被授予期权激励的员工离职所致。

上海建发致新医疗科技集团股份有限公司 2024 年末发行在外的股票期权的合同剩余期限相较于 2023 年末不变主要系公司预计等待期延长 12 个月。



(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	二叉树期权定价模型确定期权公允价值
授予日权益工具公允价值的重要参数	期权的行权价格；期权期限；基础股份的现行价格；股价的预计波动率；股份的预计股利；期权期限内的无风险利率
可行权权益工具数量的确定依据	按各归属期的业绩考核条件及激励对象结果估计确定
本期估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	105,414,165.19
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	1,390,073.06

十四、财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 4 月 28 日经本公司董事会批准。





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B



“国家
一系统”
备案、
许可

(副本)

5 - 1

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华
出资额 叁仟捌佰贰拾万圆人民币
成立日期 2013年11月6日
主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼



经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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）



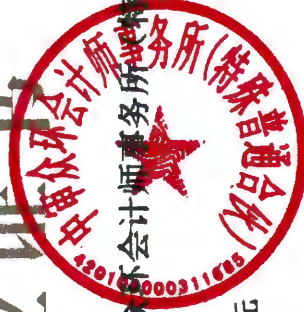
登记机关

2024年1月20日



会计师事务所

执业证书



名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发(2013) 25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：001789

说明

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

发证机关：

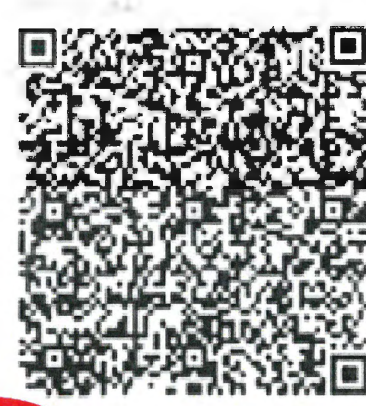


二〇二四年

中华人民共和国财政部制

北京兴华会计师事务所
福建分所
2020.8.28

北京兴华会计师事务所
福建分所
2020.8.28



注册会计师协会
350200030185
1996-08-13



年度登记
Annual Renewal Register
If certificate is not the seal for this renewal



林娜
女
1969-01-05
北京兴华会计师事务所(普通合伙)福建分所
350204196901054027

（普通合伙）

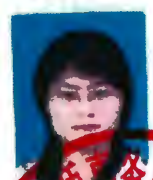


年度检验登记
Annual Renewal Registration

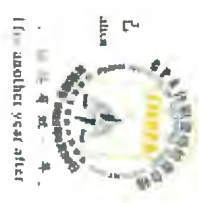
本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2020 年 4 月 30 日

2019 年 3 月 11 日



扫描二维码并实名认证
扫描二维码并实名认证
扫描二维码并实名认证



注册会计师行业（北京）会计师事务所
Reg. office of the Beijing Guanghua Institute of CPA
（普通合伙）
北京光华经建分所
1996

2019 年 11 月 15 日

2019 年 4 月 30 日
2018 年 3 月 12 日

中审众环会计师事务所
2019 年 11 月 15 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



注册会计师行业（北京）会计师事务所
Reg. office of the Beijing Guanghua Institute of CPA
（普通合伙）
北京光华经建分所
1996

2019 年 11 月 15 日

2019 年 4 月 30 日
2018 年 3 月 12 日

厦门建发集团有限公司 审计报告

众环审字(2025)3000015号

目 录

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



审计报告

众环审字(2025)3000015 号

厦门建发集团有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了厦门建发集团有限公司(以下简称“建发集团公司”)财务报表,包括2024年12月31日的资产负债表,2024年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则中与个别财务报表相关的规定编制,公允反映了建发集团公司作为一个单独法人主体于2024年12月31日的财务状况以及2024年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于建发集团公司,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、强调事项—编制基础

我们提醒财务报表使用者关注财务报表附注二对编制基础的说明。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、其他事项

我们已经审计了建发集团公司2024年12月31日及2024年度合并财务报表,并于2025年4月28日出具了编号为众环审字(2025)3000014号无保留意见的审计报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发集团公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证,并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证,但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致,如果合理预



期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



中国注册会计师：



中国·武汉

2025年4月28日



资产负债表

2024年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动资产：			
货币资金	七、（一）	3,021,590,062.49	2,821,802,365.63
交易性金融资产	七、（二）	10,038.74	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七、（三）	181,953.51	85,610.44
应收款项融资			
预付款项	七、（四）	17,254,534.71	4,253,236.40
应收资金集中管理款			
其他应收款	七、（五）	11,528,631,327.72	11,378,416,481.70
其中：应收股利			
存货			
其中：原材料			
库存商品			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	七、（六）	40,000,000.00	30,000,000.00
其他流动资产	七、（七）	93,962,459.35	72,109,115.15
流动资产合计		14,701,630,376.52	14,306,666,809.32
非流动资产：			
债权投资	七、（八）	49,600,000.00	61,100,000.00
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、（九）	39,105,745,605.85	38,164,778,528.56
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	七、（十）	43,047,656.63	219,131,800.07
投资性房地产	七、（十一）	3,194,444,236.07	5,916,772,532.80
固定资产	七、（十二）	2,844,870,378.02	293,095,647.00
其中：固定资产原价		3,297,343,029.41	574,824,807.67
累计折旧		452,472,651.39	281,729,160.67
固定资产减值准备			
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、（十三）	2,091,069.71	2,537,396.95
无形资产	七、（十四）	40,010,332.91	38,516,592.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、（十五）	411,427,676.96	475,755,496.51
递延所得税资产	七、（十六）		
其他非流动资产			
其中：特准储备物资			
非流动资产合计		45,691,236,956.15	45,171,687,994.25
资产总计		60,392,867,332.67	59,478,354,803.57

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黄文印
3502006141138

本报告书共83页第1页

李默印

李默印



资产负债表(续)

2024年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

	附注	2024年12月31日	2023年12月31日
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	七、（十七）	159,601,338.76	276,267,330.15
预收款项	七、（十八）	1,012,104.00	1,257,523.80
合同负债			
应付职工薪酬	七、（十九）	32,576,426.99	34,134,089.06
其中：应付工资		32,576,426.99	34,133,595.44
应付福利费			
应交税费	七、（二十）	14,595,396.51	12,331,235.93
其中：应交税金		14,579,753.87	12,323,837.75
其他应付款	七、（二十一）	219,782,739.13	370,284,066.11
其中：应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、（二十二）	4,301,014,014.61	6,894,855,860.15
其他流动负债			
流动负债合计		4,728,582,020.00	7,589,130,105.20
非流动负债：			
长期借款	七、（二十三）	1,968,680,015.20	5,730,688,519.00
应付债券	七、（二十四）	10,783,495,766.97	7,188,898,445.14
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、（二十五）	1,932,845.77	2,356,842.74
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七、（二十六）	6,863,657.32	8,319,686.08
递延所得税负债			
其他非流动负债			
其中：特准储备基金			
非流动负债合计		12,760,972,285.26	12,930,263,492.96
负债合计		17,489,554,305.26	20,519,393,598.16
所有者权益：			
实收资本	七、（二十七）	9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
国家资本		9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
国有法人资本			
集体资本			
民营资本			
外商资本			
实收资本净额		9,000,000,000.00	9,000,000,000.00
其他权益工具	七、（二十八）	24,960,000,000.00	21,502,364,150.96
其中：优先股			
永续债		24,960,000,000.00	21,502,364,150.96
资本公积	七、（二十九）	2,631,779,815.99	1,421,614,913.41
减：库存股			
其他综合收益	七、（四十三）	305,211,314.56	222,876,031.36
其中：外币报表折算差额			
专项储备			
盈余公积	七、（三十）	3,266,734,619.19	3,064,803,503.36
其中：法定公积金		3,266,734,619.19	3,064,803,503.36
任意公积金			
未分配利润	七、（三十一）	2,739,587,277.67	3,747,302,606.32
所有者权益合计		42,903,313,027.41	38,958,961,205.41
负债和所有者权益总计		60,392,867,332.67	59,478,354,803.57

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



本报告书共89页第2页



利润表
2024年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		126,592,459.73	144,817,272.22
其中：营业收入	七、（三十一）	126,592,459.73	144,817,272.22
二、营业总成本		976,058,773.84	892,824,161.30
其中：营业成本	七、（三十二）	446,327.18	93,547,323.53
税金及附加	七、（三十三）	23,694,523.61	21,499,328.63
销售费用			
管理费用	七、（三十四）	494,965,257.16	374,370,297.40
研发费用			
财务费用	七、（三十四）	456,952,665.89	403,407,211.74
其中：利息费用		710,499,290.68	765,413,726.88
利息收入		254,437,220.68	363,446,814.10
汇兑净损失（净收益以“-”号填列）			-217.26
其他			
加：其他收益	七、（三十五）	1,881,682.31	1,713,376.58
投资收益（损失以“-”号填列）	七、（三十六）	3,055,021,256.21	3,634,321,840.79
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,254,861,156.01	2,459,988,552.74
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		1,391,404.43	3,753,154.25
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、（三十七）	-181,826,191.10	-402,459,335.11
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、（三十八）	3,650,150.22	1,762,380.97
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、（三十九）	63,032.81	140,598.16
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,029,323,616.34	2,487,471,972.31
加：营业外收入	七、（四十）	77,996.24	355,377,019.11
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、（四十一）	10,090,454.24	206,752,796.39
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,019,311,158.34	2,636,096,195.03
减：所得税费用	七、（四十二）		
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,019,311,158.34	2,636,096,195.03
持续经营净利润		2,019,311,158.34	2,636,096,195.03
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		82,335,283.20	69,700,136.88
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、（四十三）	82,335,283.20	69,700,136.88
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		82,335,283.20	69,700,136.88
1、权益法下可转损益的其他综合收益		82,335,283.20	69,700,136.88
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他			
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,101,646,441.54	2,705,796,331.91

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



本报告书共89页第3页



现金流量表

2024年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,634,204,592.50	1,574,926,040.42
经营活动现金流入小计		3,634,204,592.50	1,574,926,040.42
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		93,121,420.51	89,769,792.03
支付的各项税费		26,835,714.49	25,978,899.71
支付其他与经营活动有关的现金		1,816,045,524.63	2,528,418,681.66
经营活动现金流出小计		1,936,002,659.63	2,644,167,373.40
经营活动产生的现金流量净额	七、（四十四）	1,698,201,932.87	-1,069,241,332.98
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		10,198,199,660.56	18,645,072,128.92
取得投资收益收到的现金		1,733,709,986.13	2,071,402,160.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		70,845.00	174,585.77
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		288,012,556.85	313,164,171.08
投资活动现金流入小计		12,219,993,048.54	21,029,813,045.88
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		394,943,656.59	744,680,835.55
投资支付的现金		11,665,808,000.00	20,810,685,800.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		12,060,751,656.59	21,555,366,635.55
投资活动产生的现金流量净额		159,241,391.95	-525,553,589.67
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		8,930,000,000.00	8,600,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,853,510,544.39	13,080,688,519.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,582,612.04	
筹资活动现金流入小计		15,785,093,156.43	21,680,688,519.00
偿还债务支付的现金		9,524,487,563.13	8,570,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,660,680,970.80	2,252,386,071.67
支付其他与筹资活动有关的现金		4,255,997,638.42	9,612,103,991.83
筹资活动现金流出小计		17,441,166,172.35	20,434,490,063.50
筹资活动产生的现金流量净额		-1,656,073,015.92	1,246,198,455.50
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	七、（四十四）	201,370,308.90	-348,596,467.15
加：期初现金及现金等价物余额	七、（四十四）	2,820,214,109.67	3,168,810,576.82
六、期末现金及现金等价物余额	七、（四十四）	3,021,584,418.57	2,820,214,109.67

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



所有者权益变动表

2024年度

项目	本年金额						所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年年末余额	9,000,000,000.00	-	21,502,364,150.96	1,421,614,913.41	-	222,876,031.36	38,958,961,205.41
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-	-
二、本年年初余额	9,000,000,000.00	-	21,502,364,150.96	1,421,614,913.41	-	222,876,031.36	38,958,961,205.41
三、本年年末余额	-	-	3,457,635,849.04	1,210,164,902.58	-	82,335,283.20	3,944,351,822.00
(一) 综合收益总额	-	-	3,457,635,849.04	1,210,164,902.58	-	82,335,283.20	3,944,351,822.00
1、所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	2,101,646,441.54
2、所有者投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入所有者权益的金额	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-
(二) 专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-
1、提取专项储备	-	-	-	-	-	-	-
2、使用专项储备	-	-	-	-	-	-	-
(四) 利润分配	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-
其中：法定公积金	-	-	-	-	-	-	-
任意公积金	-	-	-	-	-	-	-
2、对所有者的分配	-	-	-	-	-	-	-
3、其他	-	-	-	-	-	-	-
(五) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-
4、设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
5、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-
6、其他	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	9,000,000,000.00	-	24,960,000,000.00	2,631,779,815.99	-	305,211,314.56	42,903,313,027.41

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





所有者权益变动表（续）
2024年度

上年金额										
实收资本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
	优先股	永续债								
6,750,000,000.00		22,355,548,773.53	2,920,779,083.54		153,175,894.48		2,801,193,883.86	3,261,739,662.27	38,242,437,297.68	
6,750,000,000.00		22,355,548,773.53	2,920,779,083.54		153,175,894.48		2,801,193,883.86	3,261,739,662.27	38,242,437,297.68	
2,250,000,000.00		-853,184,622.57	-1,499,164,170.13		69,700,136.88		263,609,619.50	485,562,944.05	716,523,907.73	
					69,700,136.88			2,636,096,195.03	2,705,796,331.91	
		-853,184,622.57	750,835,829.87						-102,348,792.70	
			922,522,672.88						922,522,672.88	
		-853,184,622.57	-151,186,330.55						-1,004,370,953.12	
			-20,500,512.46						-20,500,512.46	

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

黄文印

李默

李默



厦门建发集团有限公司 2024 年度财务报表附注

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、企业的基本情况

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

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司实收资本为人民币 90 亿元。2023 年 9 月 28 日经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于厦门建发集团有限公司资本公积转增注册资本并修改公司章程等事项的批复》（厦国资产（2023）225 号），同意本公司将资本公积 22.5 亿元转增注册资本，增资后，注册资本由 67.5 亿元人民币增加至 90 亿元人民币，2023 年 12 月 13 日厦门市市场监督管理局准予变更登记，实收资本情况详见附注七、（二十七）。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）中与企业个别财务报表相关的规定编制。本财务报表不包含合并财务报表。

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

三、遵循附注二所述编制基础的声明

本财务报表符合企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定的要求，真实、完整地反映了本公司作为一个单独法人主体于 2024 年 12 月 31 日的财务状况及 2024 年度的经营成果和现金流量等有关信息。



四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）记账本位币

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

（三）记账基础和计价原则

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

（四）现金及现金等价物的确定标准

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

（五）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1）以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利



率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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



影响金额)计入当期损益。

(2) 其他金融负债

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

3、 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具、租赁应收款,主要包括应收票据、应收账款、应收款项融资、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外,对合同资产及部分财务担保合同,也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

(1) 减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础,对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法(一般方法或简化方法)计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失,是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额,即全部现金短缺的现值。其中,对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产,本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指,本公司在每个资产负债表日评估金融资产(含合同资产等其他适用项目,下同)的信用风险自初始确认后是否已经显著增加,如果信用风险自初始确认后已显著增加,本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备;如果信用风险自初始确认后未显著增加,本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时,考虑所有合理且有依据的信息,包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具,本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加,选择按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备,依据其信用风险自初始确认后是否已显著增加,而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率,则表明该项金融资产的信用风险显著增加。除特殊情况外,本公司采用未来 12 个月内发生的违约风险的变化作为整个存续期内发生违约风险变



化的合理估计，来确定自初始确认后信用风险是否显著增加。

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

① 应收账款及合同资产

对于不含重大融资成分的应收账款和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产，本公司依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

基于应收账款及合同资产的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1 风险较小组合	应收合并范围内关联方款项
组合 2 应收其他客户款项	应收其他客户款项
合同资产：	
组合 1 未到期质保金	未到期质保金

对于划分为组合的应收账款及合同资产，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

② 其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。基于其他应收款的信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1 风险较小组合	应收关联方的款项、本公司员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金



组合 2 应收其他款 项	应收其他款项
-----------------	--------

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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



5、金融负债的终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

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

7、权益工具

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

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

（六）存货

1、存货的分类

存货主要包括低值易耗品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价或先进先出法计价。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基



础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

（七）合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（五）“金融工具”。

（八）长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（五）“金融工具”。

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

1、 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权



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

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

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

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



2、 后续计量及损益确认方法

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

（1） 成本法核算的长期股权投资

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

（2） 权益法核算的长期股权投资

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

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



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

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

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

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

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

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

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投



资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

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

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

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十五）“非流动非金融资产减值”。

（九）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

对采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产，会计政策选择的依据为：

（1）投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

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



(3) 本公司投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素为:

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

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

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时, 按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时, 自改变之日起, 将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时, 自改变之日起, 将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时, 本公司以转换日的公允价值作为转换后投资性房地产的入账价值。

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

(十) 固定资产

1、 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的, 使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司, 且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。



2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10—50	0-10	1.8-10
运输设备	年限平均法	4—10	0-10	9.5-25
办公设备	年限平均法	3—10	0-10	9-33.33
其他设备	年限平均法	5—10	0-10	9-20

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

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十五）“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

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

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

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

（十一） 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十五）非流动非金融资产减值。

（十二） 借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差



额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（十三）无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、 无形资产的摊销

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证



据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

3、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。其中，研究是指为获取并理解新的科学或技术知识而进行的独创性的有计划调查，如意在获取知识而进行的活动，研究成果或其他知识的应用研究、评价和最终选择，材料、设备、产品、工序、系统或服务替代品的研究，新的或经改进的材料、设备、产品、工序、系统或服务的可能替代品的配制、设计、评价和最终选择等；开发是指在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等，如生产前或使用前的原型和模型的设计、建造和测试，不具有商业性生产经济规模的试生产设施的设计、建造和运营等。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

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

- （1）完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- （2）具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- （3）无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- （4）有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- （5）归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十五）“非流动非金融资产减值”。

（十四）长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按合理的摊销方法摊销。

（十五）非流动非金融资产减值

对于固定资产、在建工程、使用权资产、使用寿命有限的无形资产及对子公司、合营企



业、联营企业的长期股权投资、商誉等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（十六）合同负债

合同负债，是指本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本公司向客户转让商品之前，客户已经支付了合同对价或本公司已经取得了无条件收款权，本公司在客户实际支付款项和到期应支付款项孰早时点，将该已收或应收款项列示为合同负债。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示，不同合同下的合同资产和合同负债不予抵销。

（十七）职工薪酬

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

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本



公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

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

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

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

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

（十八）预计负债

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

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

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

（十九）收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变本公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；本公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了



可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，本公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；本公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，本公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则本公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，本公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

本公司收入确认的具体方法：

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

（二十）合同成本

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。但是，如果该资产的摊销期限不超过一年，则在发生时计入当期损益。

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司就超出部分计提减



值准备，并确认为资产减值损失：（一）本公司因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；（二）为转让该相关商品估计将要发生的成本。以前期间减值的因素之后发生变化，使得上述（一）减（二）的差额高于该资产账面价值的，本公司转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十一）政府补助

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：

1、应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；

2、所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；

3、相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；

4、根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。



已确认的政府补助需要退回时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益或（对初始确认时冲减相关资产账面价值的与资产相关的政府补助）调整资产账面价值；属于其他情况的，直接计入当期损益。

（二十二）递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

于资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（二十三）租赁

租赁是指本公司让渡或取得了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取或支付对价的合同。在一项合同开始日，本公司评估合同是否为租赁或包含租赁。



1、 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为房屋建筑物等。

(1) 初始计量

在租赁期开始日，本公司将可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。

(2) 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计入当期损益或计入相关资产成本。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或计入相关资产成本。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(3) 短期租赁和低价值资产租赁

对于短期租赁（在租赁开始日租赁期不超过 12 个月的租赁）和低价值资产租赁，本公司采取简化处理方法，不确认使用权资产和租赁负债，而在租赁期内各个期间按照直线法或其他系统合理的方法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

2、 本公司作为出租人

本公司在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁 and 经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

(1) 经营租赁

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



租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，于实际发生时计入当期损益。

五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

1、 《企业会计准则解释第 17 号》

财政部于 2023 年 11 月 9 日发布《企业会计准则解释第 17 号》(以下简称“解释 17 号”),根据解释 17 号第一条“关于流动负债与非流动负债”的规定,对负债项目进行重新划分并进行追溯调整。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。

2、 《企业会计准则解释第 18 号》

财政部于 2024 年 12 月 31 日发布《企业会计准则解释第 18 号》(以下简称“解释 18 号”),自发布之日起实施。执行该规定对本公司报告期内财务报表无重大影响。

3、 其他会计政策变更

本公司 2024 年度无应披露的其他会计政策变更事项。

（二） 会计估计变更

本公司 2024 年度无应披露的会计估计变更事项。

（三） 重要前期差错更正

本公司 2024 年度无应披露的重要前期差错更正事项。

六、税项

（一） 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	增值税一般计税销项税率分别为3%、5%、6%、9%、13%;
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额的7%;
教育费附加	按实际缴纳的流转税额的3%;
地方教育附加	按实际缴纳的流转税额的2%;
企业所得税	按应纳税所得额的25%



七、财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2024 年 1 月 1 日，“年末”指 2024 年 12 月 31 日，“上年”指 2023 年度，“本年”指 2024 年度。

（一）货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	20,000.00	18,507.00
银行存款	3,021,523,013.76	2,820,126,017.42
其他货币资金	47,048.73	1,657,841.21
合 计	3,021,590,062.49	2,821,802,365.63

注 1：其他货币资金年末余额 47,048.73，主要系受限货币资金、存出投资款。

注 2：货币资金中不能随时用于支付的存款 5,643.92 元，其中银行存款 250.00 元、其他货币资金 5,393.92 元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

注 3：截至 2024 年 12 月 31 日，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

（二）交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	10,038.74	
其中：债务工具投资	10,038.74	
合 计	10,038.74	

注：债务工具投资主要系本公司持有的银行理财产品。

（三）应收账款

1、 应收账款基本情况

（1）按账龄披露应收账款

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1 年以内（含 1 年）	181,953.51		85,610.44	
合 计	181,953.51		85,610.44	



(2) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金 额	预期信用损失率/ 计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	181,953.51	100.00			181,953.51
其中：组合 1 风险较小组合	181,953.51	100.00			181,953.51
组合 2 应收其他客户款项					
合 计	181,953.51	100.00			181,953.51

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金 额	预期信用损失率/ 计提比例(%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	85,610.44	100.00			85,610.44
其中：组合 1 风险较小组合	85,610.44	100.00			85,610.44
组合 2 应收其他客户款项					
合 计	85,610.44	100.00			85,610.44

2、 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
厦门建发国际旅行社集团有限公司	181,953.51	100.00	
合 计	181,953.51	100.00	



(四) 预付款项

1、 按账龄列示

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内(含1年)	15,670,131.40	90.82		4,253,236.40	100.00	
1至2年(含2年)	1,584,403.31	9.18				
合 计	17,254,534.71	100.00		4,253,236.40	100.00	

2、 重要的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
中国人民财产保险股份有限公司厦门市分公司	2,119,755.18	79.87	
合 计	2,119,755.18	79.87	

(五) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
其他应收款项	11,528,631,327.72	11,378,416,481.70
合 计	11,528,631,327.72	11,378,416,481.70

1、 其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

① 按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
1年以内（含1年）	6,069,755,501.92		5,690,115,122.53	915.22
1至2年	917,510,679.24		3,943,861,034.00	
2至3年	3,040,448,934.96		87,554,220.96	
3至4年	87,486,333.02		421,159,773.53	1,275.00
4至5年	421,159,773.53	2,040.00	504,817,400.41	
5年以上	1,016,531,094.99	24,258,949.94	758,820,070.43	27,908,949.94
合 计	11,552,892,317.66	24,260,989.94	11,406,327,621.86	27,911,140.16



② 按款项性质披露其他应收款项

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	9,401,560,934.78	11,403,141,435.90
保证金及押金	435,122.32	565,122.32
代收代付款	4,403,219.56	2,596,834.21
其他		24,229.43
股权投资款	2,146,493,041.00	
小 计	11,552,892,317.66	11,406,327,621.86
减：坏账准备	24,260,989.94	27,911,140.16
合 计	11,528,631,327.72	11,378,416,481.70

③ 按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用 损失率/计 提比例(%)	
单项计提坏账准备的 其他应收款项	24,248,949.94	0.21	24,248,949.94	100.00	0.00
按信用风险特征组合 计提坏账准备的其他 应收款项	11,528,643,367.72	99.79	12,040.00	0.01	11,528,631,327.72
合 计	11,552,892,317.66	100.00	24,260,989.94		11,528,631,327.72



(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	预期信用	
				损失率/计提比例(%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项	27,898,949.94	0.24	27,898,949.94	100.00	0.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	11,378,428,671.92	99.76	12,190.22	0.01	11,378,416,481.70
合 计	11,406,327,621.86	100.00	27,911,140.16		11,378,416,481.70

(2) 单项计提坏账准备的其他应收款项

债务人名称	年末余额			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
厦门华侨电子企业有限公司	24,248,949.94	24,248,949.94	100.00	无法收回
合 计	24,248,949.94	24,248,949.94		

(3) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

① 账龄组合

账 龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1 年以内（含 1 年）				18,304.40	59.33	915.22
1 至 2 年						
2 至 3 年						
3 至 4 年				2,550.00	8.26	1,275.00
4 至 5 年	2,550.00	20.32	2,040.00			



5 年以上	10,000.00	79.68	10,000.00	10,000.00	32.41	10,000.00
合 计	12,550.00	100.00	12,040.00	30,854.40	100.00	12,190.22

② 其他应收款坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
年初余额	915.22	1,275.00	27,908,949.94	27,911,140.16
年初余额在本年：				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本年计提	-915.22	765.00		-150.22
本年转回			3,650,000.00	3,650,000.00
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额		2,040.00	24,258,949.94	24,260,989.94

(4) 收回或转回的坏账准备情况

债务人名称	转回或收回金额	转回或收回前累计已计提坏账准备金额	转回或收回原因、方式
厦门华侨电子企业有限公司	3,650,000.00	27,898,949.94	
合 计	3,650,000.00	27,898,949.94	



(5) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他 应收款 项合计 的比例 (%)	坏 账 准 备
厦门建发会展控股有限公司	往来款	2,636,294,249.58	1 年以内 62,500,000 元, 1-2 年 57,161,652.57 元, 2-3 年 1,755,350,000.00 元, 3-4 年 948,053.60 元 4-5 年 318,918,053.60 元, 5 年以上 441,416,489.81 元	22.80	
厦门建发股份有限公司	股权投资款、代收代付款、往来款	2,151,467,181.08	1 年以内 2,149,061,237.49 元; 1-2 年 1,405,063.12 元; 2-3 年 1,000,880.47 元	18.62	
建发新兴(上海)创业投资有限公司	往来款	1,283,559,779.88	1 年以内 1,207,260,934.80 元; 1-2 年 47,291,030.96 元; 2-3 年 29,007,814.12 元	11.11	
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	往来款	1,232,027,553.99	1 年以内 176,528,942.82 元, 1-2 年 182,898,150.10 元, 2-3 年 872,600,461.07 元	10.66	
厦门建发新兴创业投资有限公司	往来款	949,700,659.23	1 年以内 708,820,012.56 元; 1-2 年 66,766,924.62 元; 2-3 年 174,113,722.05 元	8.22	
合 计		8,253,049,423.76		71.43	

(六) 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	40,000,000.00	30,000,000.00
合 计	40,000,000.00	30,000,000.00



（七）其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待认证进项税额	92,072,483.87	61,395,854.69
增值税留抵税额	1,889,975.48	10,713,260.46
合 计	93,962,459.35	72,109,115.15

（八）债权投资

1、 债权投资情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托业保障基金	89,600,000.00		89,600,000.00	91,100,000.00		91,100,000.00
减：一年内到期的部分	40,000,000.00		40,000,000.00	30,000,000.00		30,000,000.00
合 计	49,600,000.00		49,600,000.00	61,100,000.00		61,100,000.00

（九）长期股权投资

1、 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	12,269,505,403.71	2,700,000,000.00	300,000,000.00	14,669,505,403.71
对合营企业投资	656,661,979.23	410,658,172.82		1,067,320,152.05
对联营企业投资	25,459,160,258.16	2,307,521,836.95	4,177,212,932.48	23,589,469,162.63
小 计	38,385,327,641.10	5,418,180,009.77	4,477,212,932.48	39,326,294,718.39
减：长期股权投资减值准备	220,549,112.54			220,549,112.54
合 计	38,164,778,528.56			39,105,745,605.85



1、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、子公司	12,048,956,291.17	2,700,000,000.00	300,000,000.00	-	-	-	-	-	14,448,956,291.17	220,549,112.54
厦门建发股份有限公司	3,047,070,306.39								3,047,070,306.39	
厦门建发旅游集团股份有限公司	1,341,266,195.86								1,341,266,195.86	
厦门建发会展控股有限公司	1,523,064,794.14								1,523,064,794.14	
厦门会展集团股份有限公司	2,600,000.00								2,600,000.00	
厦门华益工贸有限公司	7,100,000.00								7,100,000.00	
福建嘉悦投资发展有限公司	9,500,000.00								9,500,000.00	
武夷山大红袍山庄开发有限公司	243,800,000.00								243,800,000.00	
上海兆御投资发展有限公司	538,017,355.59								538,017,355.59	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	1,800,000,000.00	2,700,000,000.00							4,500,000,000.00	
建发集团（香港）有限公司	801,000.00								801,000.00	
厦门建发新鑫荣投资有限公司	90,000,000.00								90,000,000.00	
厦门建发医疗健康投资有限公司	950,000,000.00								950,000,000.00	
厦门建发文创体育投资有限公司	190,000,000.00								190,000,000.00	
厦门建发城服发展股份有限公司	190,000,000.00								190,000,000.00	
宁夏建发实业发展有限责任公司	10,000,000.00								10,000,000.00	
福建闽西南城市协作开发集	200,480,339.19								200,480,339.19	



被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
团有限公司											
厦门华侨电子企业有限公司	-									0.00	220,549,112.54
厦门建发投资贰号投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00		100,000,000.00							0.00	
厦门建发投资叁号投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00		100,000,000.00							0.00	
厦门建发投资肆号投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00		100,000,000.00							0.00	
厦门建发投资伍号投资合伙企业（有限合伙）	150,000,000.00									150,000,000.00	
厦门建发投资陆号投资合伙企业	150,000,000.00									150,000,000.00	



被投资单位	年初余额	本年增减变动							年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
企业（有限合伙）										
厦门建发金投柒号投资合伙企业（有限合伙）	100,000,000.00								100,000,000.00	
西部信托有限公司—建兴1号集合资金信托计划	300,000,000.00								300,000,000.00	
西部信托有限公司—建兴2号集合资金信托计划	200,000,000.00								200,000,000.00	
广州建信小额贷款有限公司	705,256,300.00								705,256,300.00	
二、合营企业	656,661,979.23	250,000,000.00	-	22,890,518.89	137,767,653.93	-	-	-	1,067,320,152.05	
君龙人寿保险有限公司	656,661,979.23	250,000,000.00		22,890,518.89	137,767,653.93				1,067,320,152.05	



被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
三、联营企业	25,459,160,258.16	-	331,069,737.44	2,231,970,637.12	-26,637,486.41	102,188,686.24	732,381,949.45	-	-3,113,761,245.59	23,589,469,162.63	
厦门航空有限公司	6,378,441,806.57			256,145,273.45	-29,035,096.35					6,605,551,983.67	
建发房地产集团有限公司	13,854,068,286.09		200,000,000.00	1,666,070,942.61	-819,118.54	105,828,834.10	598,567,200.00		-3,113,761,245.59	11,712,820,498.67	
厦门国际信托有限公司	692,469,281.54			56,455,057.74	-3,504.50	336.42	16,291,585.24			732,629,585.96	
厦门国际银行股份有限公司	2,562,184,499.02			53,106,913.62	3,137,528.82	-3,640,484.28				2,614,788,457.18	
厦门法拉电子股份有限公司	246,840,522.68			54,593,275.93	23,717.47		23,640,448.00			277,817,068.08	
普洛斯建发（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）	1,013,043,236.38		131,069,737.44	7,779,936.65			13,382,716.21			876,370,719.38	
厦门市法拉展有限公司	712,112,625.88			137,819,237.12	58,986.69	-	80,500,000.00			769,490,849.69	
合 计	38,164,778,528.56	2,950,000,000.00	631,069,737.44	2,254,861,156.01	111,130,167.52	102,188,686.24	732,381,949.45	0.00	-3,113,761,245.59	39,105,745,605.85	220,549,112.54



(十) 其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
权益工具投资	43,047,656.63	219,131,800.07
合 计	43,047,656.63	219,131,800.07

(十一) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	6,547,585,967.75					3,938,941,445.46	2,608,644,522.29
其中：房屋、建筑物	6,547,585,967.75					3,938,941,445.46	2,608,644,522.29
二、公允价值变动合计	-630,813,434.95			-236,614,786.92		-1,453,227,935.65	585,799,713.78
其中：房屋、建筑物	-630,813,434.95			-236,614,786.92		-1,453,227,935.65	585,799,713.78
三、账面价值合计	5,916,772,532.80						3,194,444,236.07
其中：房屋、建筑物	5,916,772,532.80						3,194,444,236.07



(十二) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	2,844,870,378.02	293,095,647.00
固定资产清理		
合 计	2,844,870,378.02	293,095,647.00

1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	574,824,807.67	2,722,700,350.83	182129.09	3,297,343,029.41
其中：房屋及建筑物	315,046,878.65	2,716,058,645.25		3,031,105,523.90
运输工具	6,819,392.25		164,278.56	6,655,113.69
办公设备	78,027,650.36	5,616,347.58	17,850.53	83,626,147.41
其他设备	174,930,886.41	1,025,358.00		175,956,244.41
二、累计折旧合计	281,729,160.67	170,920,691.45	177,200.73	452,472,651.39
其中：房屋及建筑物	164,906,959.25	123,915,348.07		288,822,307.32
运输工具	6,075,196.84	159,006.60	159,350.20	6,074,853.24
办公设备	45,858,210.21	11,055,054.39	17,850.53	56,895,414.07
其他设备	64,888,794.37	35,791,282.39		100,680,076.76
三、账面净值合计	293,095,647.00			2,844,870,378.02
其中：房屋及建筑物	150,139,919.40			2,742,283,216.58
运输工具	744,195.41			580,260.45
办公设备	32,169,440.15			26,730,733.34
其他设备	110,042,092.04			75,276,167.65
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
其他设备				
五、账面价值合计	293,095,647.00			2,844,870,378.02
其中：房屋及建筑物	150,139,919.40			2,742,283,216.58



项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输工具	744,195.41			580,260.45
办公设备	32,169,440.15			26,730,733.34
其他设备	110,042,092.04			75,276,167.65

2、未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海悦三期	26,729,760.00	无法办理
会议中心酒店宴会厅	10,028,567.65	无法办理
自贸区象屿堆场 A 地块一期建发园	25,695,672.33	无法办理
合 计	62,453,999.98	

(十三) 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	3,876,378.68			3,876,378.68
其中：土地使用权	3,876,378.68			3,876,378.68
二、累计折旧合计	1,338,981.73	446,327.24		1,785,308.97
其中：土地使用权	1,338,981.73	446,327.24		1,785,308.97
三、账面净值合计	2,537,396.95			2,091,069.71
其中：土地使用权	2,537,396.95			2,091,069.71
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
五、账面价值合计	2,537,396.95			2,091,069.71
其中：土地使用权	2,537,396.95			2,091,069.71

(十四) 无形资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	64,871,924.68	2,601,241.40		67,473,166.08
其中：土地使用权	46,976,865.46	2,601,241.40		49,578,106.86
软件	17,895,059.22			17,895,059.22
二、累计摊销合计	26,355,332.32	1,107,500.85		27,462,833.17
其中：土地使用权	8,460,273.10	1,107,500.85		9,567,773.95



项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
软件	17,895,059.22			17,895,059.22
三、减值准备合计				
其中：土地使用权				
软件				
四、账面价值合计	38,516,592.36			40,010,332.91
其中：土地使用权	38,516,592.36			40,010,332.91
软件				



(十五) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
怡盛工业大厦消防改造工程	178,613.05		178,613.05		0.00	
海悦一期 1#楼阅海景观改造工程	184,192.97		66,979.28		117,213.69	
海悦山庄绿化景观修复提升改造工程	11,879,899.46		3,477,043.76		8,402,855.70	
海悦山庄景观彩化提升及安保改造工程	10,599,322.56		3,102,240.76		7,497,081.80	
海悦山庄酒店内部装修改造提升工程	18,833,715.75		5,136,467.96		13,697,247.79	
自贸区 A 地块 1 号楼二、三层精装修	6,580,917.81		1,462,426.20		5,118,491.61	
海悦山庄雨洪收集利用工程	12,150,058.74		1,800,008.72		10,350,050.02	
国际会议中心技改 2014 年度	0.01		0.01		0.00	
会展片区园林绿化提升改造工程（一标段）	29,701,180.67		7,748,134.08		21,953,046.59	
会议中心酒店内部装修改造提升工程	3,768,085.75		1,027,659.76		2,740,425.99	
北京颐豪酒店	1,066,334.26		177,722.36		888,611.90	
国际会议中心酒店客房阳台天花板修缮工程	1,133,055.00		137,340.00		995,715.00	
建发大厦职工活动中心项目	1,265,061.77		151,807.41		1,113,254.36	
会展五期装修工程	55,138,035.17		5,753,534.12		49,384,501.05	
五缘水乡酒店装修工程	233,583,445.04		25,026,797.68		208,556,647.36	
海悦新建工程	64,005,677.12		6,400,567.72		57,605,109.40	



项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
海丝外事活动现场所装修工程	25,687,901.38		2,680,476.68		23,007,424.70	
合 计	475,755,496.51		64,327,819.55		411,427,676.96	

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,204,263,435.36	1,008,660,931.16
可抵扣亏损	4,256,826,876.59	5,748,269,326.92
合 计	5,461,090,311.95	6,756,930,258.08

2、 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2024		1,256,058,166.58	
2025	1,135,909,840.85	1,135,239,392.81	
2026	284,009,467.74	290,212,851.08	
2027	1,243,192,590.63	1,241,736,561.87	
2028	1,593,714,977.37	1,825,022,354.58	
2029			
合 计	4,256,826,876.59	5,748,269,326.92	



(十七) 应付账款

1、 应付款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	94,811.32	250,269,853.75
1 至 2 年	133,822,211.81	1,478,913.83
2 至 3 年	1,437,296.94	225,655.82
3 年以上	24,247,018.69	24,292,906.75
合 计	159,601,338.76	276,267,330.15

2、 按款项性质披露应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付货款	393,398.17	588,946.40
应付工程款	159,207,940.59	275,678,383.75
合 计	159,601,338.76	276,267,330.15

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
上海宝冶集团有限公司	94,751,143.75	未到合同结算期
国际会议中心工程项目供应商	18,320,891.31	未到合同结算期
厦门市建安集团有限公司	7,083,513.49	未到合同结算期
中建一局集团东南建设有限公司	6,524,379.10	未到合同结算期
合 计	126,679,927.65	

(十八) 预收款项

1、 预收款项账龄情况

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	1,012,104.00	1,257,523.80
合 计	1,012,104.00	1,257,523.80

2、 按款项性质披露预收款项

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	1,012,104.00	1,257,523.80
合 计	1,012,104.00	1,257,523.80



(十九) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	34,134,089.06	82,452,388.40	84,010,050.47	32,576,426.99
二、离职后福利-设定提存计划		9,111,370.04	9,111,370.04	
三、辞退福利				
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	34,134,089.06	91,563,758.44	93,121,420.51	32,576,426.99

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	34,133,595.44	65,627,712.02	67,184,880.47	32,576,426.99
二、职工福利费		4,013,373.49	4,013,373.49	
三、社会保险费		2,977,065.77	2,977,065.77	
其中：医疗保险费		2,621,450.20	2,621,450.20	
工伤保险费		129,309.82	129,309.82	
生育保险费		226,305.75	226,305.75	
四、住房公积金		4,685,049.00	4,685,049.00	
五、工会经费和职工教育经费	493.62	5,149,188.12	5,149,681.74	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬				
合 计	34,134,089.06	82,452,388.40	84,010,050.47	32,576,426.99

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险费		5,163,020.80	5,163,020.80	
二、失业保险费		161,345.24	161,345.24	
三、企业年金缴费		3,787,004.00	3,787,004.00	
合 计		9,111,370.04	9,111,370.04	



(二十) 应交税费

项 目	年初余额	年末余额
增值税	156,129.67	312,852.79
城市维护建设税	10,423.44	21,899.70
房产税	8,324,813.35	9,629,812.62
土地使用税	2,290,759.87	1,741,139.04
个人所得税	1,246,196.44	1,024,216.97
教育费附加	4,420.09	9,385.58
地方教育费附加	2,978.09	6,257.06
印花税	295,514.98	1,849,832.75
车船使用税		
合 计	12,331,235.93	14,595,396.51

(二十一) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
其他应付款项	219,782,739.13	370,284,066.11
合 计	219,782,739.13	370,284,066.11

1、 其他应付款项

(1) 按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
预提税费及费用	16,361,577.42	9,484,711.99
往来款	201,176,711.03	357,021,768.44
押金及保证金	1,162,835.20	1,213,835.20
代收代付款	32,720.48	2,563,750.48
其他	1,048,895.00	
合 计	219,782,739.13	370,284,066.11

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
会议中心主体工程保修金	3,502,038.46	保修金
保险赔款	1,299,252.71	未结算



财政出资项目款	1,005,392.84	未结算
合 计	5,806,684.01	

(二十二) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	4,055,251,250.52	3,100,902,316.39
一年内到期的应付债券	245,338,767.11	3,793,547,221.78
一年内到期的租赁负债	423,996.98	406,321.98
合 计	4,301,014,014.61	6,894,855,860.15

(二十三) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
抵押借款	800,964,000.02	801,071,111.12
信用借款	5,222,967,265.70	8,030,519,724.27
小 计	6,023,931,265.72	8,831,590,835.39
减：一年内到期部分	4,055,251,250.52	3,100,902,316.39
合 计	1,968,680,015.20	5,730,688,519.00

(二十四) 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	2,566,442,334.07	4,117,962,157.79
中期票据	8,462,392,200.01	6,864,483,509.13
小 计	11,028,834,534.08	10,982,445,666.92
减：一年内到期部分	245,338,767.11	3,793,547,221.78
合 计	10,783,495,766.97	7,188,898,445.14



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	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
19 建集 01	100.00	2019 年 3 月 25 日	5 年	1,500,000,000.00	4.57%	1,552,738,293.44		15,588,082.20	223,624.36	1,568,550,000.00	
21 建集 01	100.00	2021 年 7 月 29 日	5 年	1,000,000,000.00	3.99%	1,016,026,912.33		40,009,315.07	388,387.18	39,900,000.00	1,016,524,614.58
22 建集 01	100.00	2022 年 1 月 26 日	5 年	1,500,000,000.00	3.64%	1,549,196,952.02		54,749,589.04	571,178.43	54,600,000.00	1,549,917,719.49
19 建发集 MTN001	100.00	2019 年 3 月 29 日	5 年	2,000,000,000.00	4.50%	2,068,027,284.51		21,452,054.79	520,660.70	2,090,000,000.00	
21 建发集 MTN001	100.00	2021 年 4 月 6 日	5 年	500,000,000.00	4.30%	515,440,265.45		21,558,904.11	200,653.91	21,500,000.00	515,699,823.47
21 建发集 MTN002	100.00	2021 年 4 月 26 日	5 年	700,000,000.00	4.30%	719,952,183.90		30,182,465.75	280,267.64	30,100,000.00	720,314,917.29
21 建发集 MTN004	100.00	2021 年 6 月 25 日	5 年	500,000,000.00	4.35%	510,815,301.48		21,809,589.04	198,845.44	21,750,000.00	511,073,735.96
23 建发集 MTN001	100.00	2023 年 4 月 28 日	5 年	1,000,000,000.00	3.80%	1,023,711,230.35		38,104,109.59	459,443.73	38,000,000.00	1,024,274,783.67
23 建发集 MTN003	100.00	2023 年 7 月 17 日	5 年	1,000,000,000.00	3.80%	1,015,203,471.17		38,104,109.59	575,148.95	38,000,000.00	1,015,882,729.71
23 建发集 MTN004	100.00	2023 年 8 月 23 日	5 年	1,000,000,000.00	3.78%	1,011,333,772.27		37,903,561.64	432,651.89	37,800,000.00	1,011,869,985.80
24 建发集 MTN001	100.00	2024 年 2 月 6 日	5 年	1,500,000,000.00	3.15%		1,500,000,000.00	42,719,178.08	-3,179,831.71		1,539,539,346.37
24 建发集 MTN002	100.00	2024 年 3 月 20 日	5 年	800,000,000.00	3.15%		800,000,000.00	19,814,794.52	-1,743,203.45		818,071,591.07
24 建发集 MTN003	100.00	2024 年 7 月 15 日	10 年	500,000,000.00	3.08%		500,000,000.00	7,172,602.74	-1,622,513.65		505,550,089.09
24 建发集 MTN004	100.00	2024 年 11 月 27 日	5 年	800,000,000.00	2.71%		800,000,000.00	2,078,904.11	-1,963,706.53		800,115,197.58
小计						10,982,445,666.92	3,600,000,000.00	391,247,260.27	-4,658,393.11	3,940,200,000.00	11,028,834,534.08
减：一年内到期的应付债 券						3,793,547,221.78					245,338,767.11
合计						7,188,898,445.14					10,783,495,766.97



(二十五) 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	3,004,190.42	3,516,952.33
减：未确认的融资费用	647,347.67	753,787.61
重分类至一年内到期的非流动负债	423,996.98	406,321.98
租赁负债净额	1,932,845.77	2,356,842.74

(二十六) 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
酒平台 A 栋装修补助	3,017,016.14		670,448.04		2,346,568.10
海悦山庄酒店雨洪收集利用工程补助	5,302,669.94		785,580.72		4,517,089.22
合 计	8,319,686.08		1,456,028.76		6,863,657.32

(二十七) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合 计	9,000,000,000.00	100.00			9,000,000,000.00	100.00
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	9,000,000,000.00	100.00			9,000,000,000.00	100.00



(二十八) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20 建集 Y2		199,422,641.51		577,358.49				200,000,000.00
华宝信托永续债		810,000,000.00						810,000,000.00
22 闽建发集团 ZR001		999,245,283.02				999,245,283.02		
21 建集 Y1		1,197,101,886.79				1,197,101,886.79		
21 建发集 MTN005		997,579,245.29				997,579,245.29		
21 闽建发集团 ZR001		999,245,283.02				999,245,283.02		
华泰-厦门会展中心四期基础设施 债权投资计划(华泰永续债计划- 会展四期项目)		2,700,000,000.00						2,700,000,000.00
22 建发集 MTN001		999,937,735.85		62,264.15				1,000,000,000.00
22 建发集 MTN002		1,499,911,320.76		88,679.24				1,500,000,000.00
22 建发集 MTN003		1,499,920,754.72		79,245.28				1,500,000,000.00
22 建发集 MTN004		500,000,000.00						500,000,000.00
国寿永续保债		2,000,000,000.00						2,000,000,000.00
23 闽建发集团 ZR001		1,500,000,000.00						1,500,000,000.00
23 建集 Y1		900,000,000.00						900,000,000.00
23 建集 Y2		1,500,000,000.00						1,500,000,000.00



发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
23 建集 Y3		1,500,000,000.00						1,500,000,000.00
渤海信托·2023 安泰 22 号集合资金信托计划（兴业 2023 类永续债）		500,000,000.00						500,000,000.00
23 建集 Y4		1,200,000,000.00						1,200,000,000.00
24 建集 Y1				2,000,000,000.00				2,000,000,000.00
国投泰康远望 21 号				1,850,000,000.00				1,850,000,000.00
24 建集 Y2				800,000,000.00				800,000,000.00
北方国际信托·厦业二号集合资金信托计划（兴业 2024 类永续债）								
				1,000,000,000.00				1,000,000,000.00
24 建集 Y3				1,200,000,000.00				1,200,000,000.00
24 建集 Y4				800,000,000.00				800,000,000.00
合 计		21,502,364,150.96		7,650,807,547.16		4,193,171,698.12		24,960,000,000.00

注：本年其他权益工具减少主要系本公司主动选择归还可续期债券所致。



（二十九）资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	369,464,101.43	1,280,000,000.00	56,854,415.10	1,592,609,686.33
二、其他资本公积	1,052,150,811.98	102,188,686.24	115,169,368.56	1,039,170,129.66
合 计	1,421,614,913.41	1,382,188,686.24	172,023,783.66	2,631,779,815.99
其中：国有独享资本公积	1,421,614,913.41			2,631,779,815.99

注：1、资本溢价本年增加 1,280,000,000.00 元，系本公司本年收到厦门国资委用于转增国有资本金。

注：2、资本溢价本期减少 56,854,415.10 元，系本公司发行永续期债券的承销费等筹资费用计入资本公积。

注：3、其他资本公积本期增加 102,188,686.24 元，系本公司对联营企业的其他所有者权益变动所致。

注：4、其他资本公积本期减少 115,169,368.56 元，系本公司处置建发房地产集团有限公司部分股权，相应结转前期由于联营企业其他权益变动形成的资本公积计入损益。

（三十）盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	3,064,803,503.36	201,931,115.83		3,266,734,619.19
合 计	3,064,803,503.36	201,931,115.83		3,266,734,619.19

注：本年度按照母公司净利润的 10%计提法定盈余公积 201,927,793.40 元。

（三十一）未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
调整前上年末未分配利润	3,747,302,606.32	3,261,739,662.27
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
本年年初余额	3,747,302,606.32	3,261,739,662.27
本年增加额	2,019,311,158.34	2,636,096,195.03
其中：本年净利润转入	2,019,311,158.34	2,636,096,195.03
其他调整因素		
本年减少额	3,027,026,486.99	2,150,533,250.98
其中：本年提取盈余公积数【附注七、（三十）】	201,931,115.83	263,609,619.50



本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	1,860,135,000.00	570,437,885.00
转增资本		
其他减少	964,960,371.16	1,316,485,746.48
本年年末余额	2,739,587,277.67	3,747,302,606.32

注：其他减少 964,960,371.16 元，系本年本公司支付其他权益工具利息。

（三十二）营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1.主营业务小计	126,165,011.08	446,327.18	122,946,227.54	446,327.24
房屋租赁业务	126,165,011.08	446,327.18	122,946,227.54	446,327.24
2.其他业务小计	427,448.65		21,871,044.68	93,100,996.29
其他	427,448.65		21,871,044.68	93,100,996.29
合 计	126,592,459.73	446,327.18	144,817,272.22	93,547,323.53

（三十三）税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	401,662.44	400,953.06
教育费附加	172,188.14	171,837.00
房产税	17,753,027.67	16,209,868.34
土地使用税	2,886,430.17	3,276,779.80
车船使用税	14,640.00	18,680.00
印花税	2,351,814.46	1,306,652.44
地方教育附加	114,760.73	114,557.99
合 计	23,694,523.61	21,499,328.63

（三十四）管理费用、财务费用

1、 管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
资产摊销及折旧	236,356,011.92	90,308,999.33
职工薪酬	91,684,430.50	93,904,019.93



项 目	本年发生额	上年发生额
广告费	41,675,332.11	49,334,821.74
物业管理费	8,220,409.23	6,357,437.88
信息开发及应用费	47,459,555.25	39,827,743.08
汽车费用	5,643,967.23	5,538,593.48
水电费	2,507,259.81	3,056,461.98
差旅费	3,555,152.05	3,339,153.12
办公费	1,890,011.07	2,354,670.35
中介费	13,577,292.70	14,595,410.58
保险费	2,077,303.29	1,784,998.84
业务招待费	608,485.92	906,446.46
电话费	3,983,101.06	1,196,159.02
市内交通费	273,587.54	276,640.26
低值易耗品摊销	-	30,683,264.78
其他	35,453,357.48	30,905,476.57
合 计	494,965,257.16	374,370,297.40

2、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	710,499,290.68	765,413,726.88
减：利息收入	254,437,220.68	363,446,814.10
汇兑损益		-217.26
其他	890,595.89	1,440,516.22
合 计	456,952,665.89	403,407,211.74

(三十五) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
厦门市自贸委酒业交易平台 A 栋装修补贴	670,448.04	670,448.04
海悦山庄雨洪收集利用工程补贴	785,580.72	785,580.72
个税手续费返还	228,288.95	186,859.14
社保、稳岗补贴	197,364.60	67,488.68



项 目	本年发生额	上年发生额
生态文明工作先进奖金		3,000.00
合 计	1,881,682.31	1,713,376.58

（三十六）投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,000,677,584.62	1,136,695,322.04
权益法核算的长期股权投资收益	2,254,861,156.01	2,459,988,552.74
处置长期股权投资产生的投资收益	-103,344,738.56	-19,586,289.65
处置交易性金融资产取得的投资收益	26,406,018.39	17,975,387.36
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	1,391,404.43	3,753,154.25
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	12,606,801.61	2,533,014.97
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	-139,063,411.95	32,839,849.08
债权投资持有期间的利息收益	1,486,441.66	122,850.00
合 计	3,055,021,256.21	3,634,321,840.79

（三十七）公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
其他非流动金融资产	54,788,595.82	-98,370,781.64
按公允价值计量的投资性房地产	-236,614,786.92	-304,088,553.47
合 计	-181,826,191.10	-402,459,335.11

（三十八）信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
其他应收款坏账损失	3,650,150.22	1,762,380.97
合 计	3,650,150.22	1,762,380.97

注：上表中，损失以“－”号填列。

（三十九）资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得	63,032.81	140,598.16	63,032.81
其中：固定资产	63,032.81	140,598.16	63,032.81
合 计	63,032.81	140,598.16	63,032.81



(四十) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	747.78	2,485.77	747.78
其他	77,248.46	355,374,533.34	77,248.46
合 计	77,996.24	355,377,019.11	77,996.24

(四十一) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失		7,944,364.80	
对外捐赠支出	4,515,920.00	520,000.00	4,515,920.00
滞纳金	1,289.51		1,289.51
其他	5,573,244.73	198,288,431.59	5,573,244.73
合 计	10,090,454.24	206,752,796.39	10,090,454.24

(四十二) 所得税费用

1、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	2,019,311,158.34
按法定/适用税率计算的所得税费用	504,827,789.59
非应税收入的影响	-250,169,396.15
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	752,169,504.98
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-224,297,843.44
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	22,425,326.81
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-563,715,289.00
可抵扣的其他权益工具分配	-241,240,092.79
所得税费用	0.00



(四十三) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得 税	税后净额	税前金额	所得 税	税后净额
一、将重分类进损益的其他综合收益	82,335,283.20		82,335,283.20	69,700,136.88		69,700,136.88
1、权益法下可转损益的其他综合收益	111,163,791.67		111,163,791.67	69,700,136.88		69,700,136.88
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	28,828,508.47		28,828,508.47			
小 计	82,335,283.20		82,335,283.20	69,700,136.88		69,700,136.88
二、其他综合收益合计	82,335,283.20		82,335,283.20	69,700,136.88		69,700,136.88

2、 其他综合收益各项目的调节情况

项 目	权益法下可转损益的其他综合收益	自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	小 计
一、上年年初余额	209,834,321.83	13,041,709.53	222,876,031.36
二、上年增减变动金额（减少以“-”号填列）			
三、本年年初余额	209,834,321.83	13,041,709.53	222,876,031.36



四、本年增减变动金额（减少以“—”号填列）	82,335,283.20		82,335,283.20
五、本年年末余额	292,169,605.03	13,041,709.53	305,211,314.56

（四十四）现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	2,019,311,158.34	2,636,096,195.03
加：资产减值准备		
信用资产减值损失	-3,650,150.22	-1,762,380.97
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	170,920,691.45	44,450,066.48
使用权资产折旧	446,327.24	446,327.24
无形资产摊销	1,107,500.85	2,808,784.49
长期待摊费用摊销	64,327,819.55	44,717,935.21
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）	-63,032.81	-140,598.16
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	-747.78	7,941,879.03
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	181,826,191.10	402,459,335.11
财务费用（收益以“—”号填列）	710,499,290.68	765,413,509.62
投资损失（收益以“—”号填列）	-3,055,021,256.21	-3,634,321,840.79
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	1,889,804,876.63	-1,075,549,761.66
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-281,306,735.95	-261,800,783.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,698,201,932.87	-1,069,241,332.98
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		



补充资料	本年发生额	上年发生额
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	3,021,584,418.57	2,820,214,109.67
减：现金的年初余额	2,820,214,109.67	3,168,810,576.82
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	201,370,308.90	-348,596,467.15

2、 现金和现金等价物的构成		
项 目	年末余额	年初余额
一、现金	3,021,584,418.57	2,820,214,109.67
其中：库存现金	20,000.00	18,507.00
可随时用于支付的银行存款	3,021,522,763.76	2,820,126,017.42
可随时用于支付的其他货币资金	41,654.81	69,585.25
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	3,021,584,418.57	2,820,214,109.67

(四十五) 所有权和使用权受到限制的资产		
项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	5,643.92	房改专户资金、ETC 保证金等
合 计	5,643.92	

八、或有事项				
(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响				
截至 2024 年 12 月 31 日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：				
被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
联发集团有限公司	7,100.00	2020/8/25	2025/8/25	否



被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
联发集团有限公司	40,000.00	2023/12/19	2026/12/19	否
联发集团有限公司	45,000.00	2024/3/22	2030/3/22	否
联发集团有限公司	115,000.00	2024/4/12	2030/4/12	否
厦门建发旅游集团股份有限公司	5,000.00	2024/1/31	2025/1/31	否
厦门建发会展控股有限公司	40,506.00	2019/8/27	2034/8/25	否
厦门建发医疗健康投资有限公司	20,563.00	2020/2/26	2026/12/21	否
厦门弘爱妇产医院有限公司	53,681.70	2019/7/1	2039/7/1	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	40,000.00	2022/6/17	2027/6/17	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	50,000.00	2023/4/26	2028/4/26	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	62,300.00	2023/5/18	2026/5/18	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	70,000.00	2023/11/27	2026/11/27	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	50,000.00	2023/11/27	2028/11/27	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	20,000.00	2024/3/7	2029/3/7	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	20,000.00	2024/6/5	2027/6/5	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	30,000.00	2024/6/5	2029/6/5	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	58,500.00	2024/6/26	2027/6/26	否
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	40,000.00	2024/10/24	2027/10/24	否
建发房地产集团有限公司	64,000.00	2019/7/9	2025/7/9	否
建发房地产集团有限公司	14,000.00	2019/7/9	2026/7/9	否
建发房地产集团有限公司	7,000.00	2019/8/8	2025/8/8	否
建发房地产集团有限公司	2,500.00	2019/8/8	2026/8/8	否
建发房地产集团有限公司	8,000.00	2019/9/2	2026/9/2	否
建发房地产集团有限公司	70,000.00	2020/6/23	2027/6/23	否
建发房地产集团有限公司	350,000.00	2020/6/19	2027/9/3	否
建发房地产集团有限公司	300,000.00	2021/7/1	2028/7/1	否
建发房地产集团有限公司	110,000.00	2020/11/27	2026/12/30	否
建发房地产集团有限公司	100,000.00	2021/3/30	2026/6/30	否



被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
建发房地产集团有限公司	250,000.00	2022/1/28	2027/6/8	否
建发房地产集团有限公司	200,000.00	2022/10/20	2029/10/20	否
厦门市禾山建设发展有限公司	25,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
上海兆御投资发展有限公司	120,000.00	2022/12/23	2027/12/23	否

（二）截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、资产负债表日后事项

（一）重要的资产负债表日后非调整事项

截至 2025 年 4 月 28 日，本公司已发行 2025 年度第一期永续期公司债券，发行规模为人民币 7 亿元。

（二）资产负债表日后利润分配情况的说明

无

十、其他重要事项

根据 2011 年 9 月 16 日，福建省人民政府事务管理局（省委省政府授权部门）与本公司签订的《福建省温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆、西湖宾馆与厦门建发集团合作框架协议》约定：

- 1、建发旅游集团承接该协议项下的权利及义务，对温泉宾馆、鲤鱼洲宾馆和西湖宾馆后区实行租赁经营，首期租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算，即自 2013 年 1 月 1 日至 2032 年 12 月 31 日。租赁到期后，如建发旅游集团无严重违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，本公司为厦门建发旅游集团提供履约担保。
- 2、福建省温泉宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省温泉宾馆改造及租赁合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将温泉宾馆地块及地上建筑物租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，将标的物新建为五星级温泉酒店；2）、租赁经营期限为 20 年，自合同约定的建设周期期满之日起计算。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年，续租有关事项届时另行约定。
- 3、福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用



于酒店经营管理；2)、租赁经营期限为 20 年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自 2011 年 11 月 3 日至 2031 年 11 月 2 日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。

截至 2024 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十一、关联方关系及其交易

(一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	厦门	国有资产监督	—	100.00	100.00

本公司的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 关联方情况

关联方名称	与本公司的关系
厦门会展集团股份有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发公建物业管理有限公司	本公司控股孙公司
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展广告有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发国际旅行社集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门海悦山庄酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会展酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门弘爱大药房有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会展中心有限公司	本公司控股孙公司
和易通（厦门）信息科技有限公司	本公司具有重大影响
厦门建发美酒汇酒业有限公司	本公司控股孙公司
怡家园（厦门）物业管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发旅游集团股份有限公司	本公司控股子公司
厦门建发国际酒业集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发生活物产有限公司	本公司控股孙公司



关联方名称	与本公司的关系
厦门会展文化传媒有限公司	本公司控股孙公司
厦门建旅国际会展传媒集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发城服发展股份有限公司	本公司控股子公司
建发（北京）有限公司	本公司控股孙公司
建发房地产集团有限公司	本公司控股孙公司
联发集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会议中心有限公司	本公司控股孙公司
厦门航空有限公司	本公司具有重大影响
厦门合诚工程检测有限公司	本公司控股孙公司
厦门华亿内容产业有限公司	本公司具有重大影响
厦门建发仓储有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发股份有限公司	本公司控股子公司
厦门建发恒融供应链有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发健康集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发建设运营管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发酒业销售管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发食品供应链有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	本公司控股子公司
厦门建发医疗健康投资有限公司	本公司控股子公司
厦门建发医药有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发优客会生活科技有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建旅公关策划有限公司	本公司控股孙公司
厦门建宇服饰有限公司	本公司控股孙公司
厦门利悦企业管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门联发（集团）物业服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门赛鑫文化传播有限公司	本公司控股孙公司



关联方名称	与本公司的关系
厦门市五缘水乡酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门翔安建发城建集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门新纸源电子商务有限公司	本公司控股孙公司
厦门在家怡居信息科技有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆慧网络科技有限公司	本公司控股孙公司
福建西宾酒店有限公司	本公司控股孙公司
建发合诚工程咨询股份有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际酒业运营中心有限公司	本公司控股孙公司
厦门弘爱康复医院有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展保安有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展金倍创安全科技有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发生活资材有限责任公司	本公司控股孙公司
厦门建宇实业有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆智智能科技有限公司	本公司控股孙公司
上海兆御投资发展有限公司	本公司控股子公司
厦门建发会展控股有限公司	本公司控股子公司
厦门弘爱妇产医院有限公司	本公司控股孙公司
厦门市禾山建设发展有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发新兴创业投资有限公司	本公司控股孙公司
广州建信小额贷款有限公司	本公司子公司
建发新兴（上海）创业投资有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发新鑫荣投资有限公司	本公司控股子公司
厦门颐豪酒店管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	本公司控股孙公司
建发物流集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发轻工有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发物产有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发物资有限公司	本公司控股孙公司



关联方名称	与本公司的关系
厦门建发能源有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发通商有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发化工有限公司	本公司控股孙公司
厦门建益达有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发金属有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发原材料贸易有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发矿业资源有限公司	本公司控股孙公司
厦门盛隆资源有限公司	本公司控股孙公司
厦门晟茂有限责任公司	本公司控股孙公司
厦门建发通讯有限公司	本公司控股孙公司
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	本公司控股孙公司
上海建发致为医疗器械有限责任公司	本公司控股孙公司
昌富利（厦门）有限公司	本公司控股孙公司
福建德尔医疗实业有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆芸隆房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发商业管理有限公司	本公司控股孙公司
建发（杭州）实业有限公司	本公司控股孙公司
建发（南京）供应链服务有限公司	本公司控股孙公司
广州致菱医疗供应链管理有限公司	本公司控股孙公司
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司厦门分公司	本公司控股孙公司
厦门建发钢铁集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发高科有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发浆纸集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发民生有限责任公司	本公司控股孙公司
厦门建发一品文化发展有限公司	本公司控股孙公司
厦门元晟恒科技有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆澄垚投资有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆和源房地产开发有限公司	本公司控股孙公司



关联方名称	与本公司的关系
厦门兆宇盛房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
厦门鼓浪屿鼓疗度假酒店有限公司	本公司控股孙公司
建发物业服务集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会展酒店有限公司环岛东路会议中心分公司	本公司控股孙公司
厦门市泓垚盛房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发兆金供应链管理有限公司	本公司控股孙公司
泉州泉悦酒店投资有限公司	本公司控股孙公司
厦门华益工贸有限公司	本公司子公司
福建嘉悦投资发展有限公司	本公司控股子公司
建发集团（香港）有限公司	本公司子公司
宁夏建发实业发展有限责任公司	本公司子公司
东山悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
上海建发物资有限公司	本公司控股孙公司
厦门联发智能科技股份有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发汽车有限公司	本公司控股孙公司
上海建发致远眼科器材有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发信息技术有限公司	本公司控股孙公司
福建西宾酒店有限公司福州鲤鱼洲分公司	本公司控股孙公司
福州西湖大酒店	本公司控股孙公司
福州悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
福州悦华酒店有限公司鼓楼区五四路分公司	本公司控股孙公司
里隼（厦门）建筑设计有限公司	本公司控股孙公司
莆田悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
泉州悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会议中心酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门建翔悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门厦宾酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门新怡酒店有限公司	本公司控股孙公司



关联方名称	与本公司的关系
厦门鑫安宾馆	本公司控股孙公司
厦门颐豪酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门颐豪酒店有限公司湖里分公司	本公司控股孙公司
厦门益悦置业有限公司	本公司控股孙公司
厦门悦华酒店	本公司控股孙公司
上海建发鹭益科技有限公司	本公司控股孙公司
武夷山悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门辉煌装修工程有限公司	本公司具有重大影响
厦门建发城服科技有限公司	本公司控股孙公司
厦门联发工程管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发城服工程管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展昌悦物业服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发文创体育投资有限公司	本公司控股子公司
厦门华侨电子企业有限公司	本公司控股子公司

（三） 关联方交易

1、 关联方交易

（1） 采购商品/接受劳务

关联方名称	本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门会展集团股份有限公司		10,200.00
厦门建发公建物业管理有限公司	2,948,956.87	4,918,277.78
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	5,800.76	19,887.50
厦门会展广告有限公司	178,915.09	751,564.15
厦门建发国际旅行社集团有限公司	229,657.00	703,798.47
厦门海悦山庄酒店有限公司		43,501.12
厦门国际会展酒店有限公司	32,144.23	14,246.27
厦门弘爱大药房有限公司	682.40	19,119.20
厦门国际会展中心有限公司	26,675.23	567,963.31
和易通（厦门）信息科技有限公司		20,627.20



关联方名称	本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门建发美酒汇酒业有限公司	1,926.00	
怡家园（厦门）物业管理有限公司	185,702.95	298,748.76
厦门建发旅游集团股份有限公司		16,200.00
厦门建发国际酒业集团有限公司	23,963.27	48,571.18
厦门建发生活物产有限公司	201.77	36,394.00
厦门会展文化传媒有限公司		182,275.40
厦门建旅国际会展传媒集团有限公司	83,863.20	172,604.88
厦门建发城服发展股份有限公司	2,500.00	11,200.00
建发（北京）有限公司	12,943.92	24,647.52
建发房地产集团有限公司		136,900.00
联发集团有限公司		155,200.00
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	4,208.14	7,094.16
厦门国际会议中心有限公司	298,403.57	435,819.89
厦门航空有限公司		6,346.79
厦门合诚工程检测有限公司		67,924.53
厦门华亿内容产业有限公司		37,735.85
厦门建发仓储有限公司		11,245.30
厦门建发股份有限公司		147,900.00
厦门建发恒融供应链有限公司	85,014.49	755,850.73
厦门建发健康集团有限公司		54,363.40
厦门建发集团有限公司		75,940.00
厦门建发建设运营管理有限公司	188,679.25	377,358.49
厦门建发酒业销售管理有限公司		796.00
厦门建发食品供应链有限公司		6,031.95
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司		10,300.00
厦门建发医疗健康投资有限公司		28,000.00
厦门建发医药有限公司		114,516.51
厦门建发优客会生活科技有限公司	133,452.00	2,884.95



关联方名称	本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门建发兆信建设运营管理有限公司		43.46
厦门建旅公关策划有限公司		5,188.67
厦门建宇服饰有限公司	12,791.15	25,884.95
厦门利悦企业管理有限公司		923.00
厦门联发（集团）物业服务有限公司		92,923.11
厦门赛鑫文化传播有限公司	37,993.64	45,283.02
厦门市五缘水乡酒店有限公司	117,447.21	166,815.76
厦门翔安建发城建集团有限公司		3,200.00
厦门新纸源电子商务有限公司	9,860.17	30,799.64
厦门在家怡居信息科技有限公司	811,359.90	1,304,633.70
厦门兆慧网络科技有限公司	1,610,367.36	2,192,641.52
福建西宾酒店有限公司	149,686.79	
建发合诚工程咨询股份有限公司	25,336.03	
厦门国际酒业运营中心有限公司	2,760,377.36	
厦门弘爱康复医院有限公司	4,300.00	
厦门会展保安有限公司	12,475.25	
厦门会展金倍创安全科技有限公司	11,881.19	
厦门建发生活资材有限责任公司	4,270.00	
厦门建宇实业有限公司	9,159.29	
厦门兆智智能科技有限公司	47,876.62	
上海兆御投资发展有限公司	8,374,197.14	

(2) 担保

关联方之间提供担保的情况详见本附注八、（一）。

(3) 关联方资金拆借

关联方名称	关联交易内容	本年发生额（元）
厦门建发新兴创业投资有限公司	利息收入	29,059,174.48
广州建信小额贷款有限公司	利息收入	21,476,645.30
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	利息收入	163,728,728.61



建发新兴（上海）创业投资有限公司	利息收入	44,962,056.48
厦门建发股份有限公司	利息收入	407,081.93
厦门建发新鑫荣投资有限公司	利息收入	373,705.40
厦门建发城服发展股份有限公司	利息支出	5,628,466.04
厦门建发医疗健康投资有限公司	利息支出	49,695.01
厦门会展集团股份有限公司	利息支出	16,509,143.92
厦门建发旅游集团股份有限公司	利息支出	3,916,810.11
厦门建发健康集团有限公司	利息支出	1,384,489.53

(4) 关联租赁

① 本公司作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额 (元)	上年发生额 (元)
厦门海悦山庄酒店有限公司	房屋建筑物	17,774,574.05	16,790,476.15
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	10,876,594.86	12,511,911.51
厦门建发旅游集团股份有限公司	房屋建筑物	2,592,272.00	5,672,783.40
厦门颐豪酒店管理有限公司	房屋建筑物	125,532.00	103,124.56
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	房屋建筑物	2,276,208.00	2,038,872.00
厦门建发医疗健康投资有限公司	房屋建筑物	108,012.39	382,025.15
厦门国际酒业运营中心有限公司	房屋建筑物	952,380.95	917,431.19
建发房地产集团有限公司	房屋建筑物	13,306,632.00	13,361,831.96
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	房屋建筑物	10,827,237.62	11,551,195.68
厦门建发公建物业管理有限公司	房屋建筑物	4,570,440.78	4,701,912.54
建发物流集团有限公司	房屋建筑物	2,687,988.56	2,870,057.14
厦门建宇实业有限公司	房屋建筑物	1,166,089.72	1,166,089.72
厦门建发轻工有限公司	房屋建筑物	2,677,740.56	2,677,740.56
厦门建发物产有限公司	房屋建筑物	3,171,840.00	3,171,840.00
厦门建发物资有限公司	房屋建筑物	1,181,311.44	1,181,311.44
厦门建发能源有限公司	房屋建筑物	1,000,342.85	1,000,342.84



承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额 (元)	上年发生额 (元)
厦门建发通商有限公司	房屋建筑物	1,193,004.56	1,193,004.56
厦门建发化工有限公司	房屋建筑物	980,057.16	980,057.16
厦门建益达有限公司	房屋建筑物	921,630.28	921,630.28
厦门建发金属有限公司	房屋建筑物	1,206,388.56	1,206,388.56
厦门建发原材料贸易有限公司	房屋建筑物	998,238.28	998,238.28
厦门建发矿业资源有限公司	房屋建筑物	660,222.84	660,222.84
厦门盛隆资源有限公司	房屋建筑物	109,494.28	109,494.28
厦门晟茂有限责任公司	房屋建筑物	1,009,279.99	1,030,614.28
厦门建发通讯有限公司	房屋建筑物	112,816.56	112,816.56
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	房屋建筑物		21,296.28
上海建发致为医疗器械有限责任公司	房屋建筑物		136,680.58
广州建信小额贷款有限公司	房屋建筑物	445,440.00	445,440.00
厦门建发食品供应链有限公司	房屋建筑物	1,622,610.87	2,163,481.16
昌富利（厦门）有限公司	房屋建筑物	1,160,685.72	1,160,685.72
福建德尔医疗实业有限公司	房屋建筑物		488,115.43
厦门会展集团股份有限公司	房屋建筑物	1,266,666.68	2,275,840.99
厦门建发国际旅行社集团有限公司	房屋建筑物		1,924,210.28
怡家园（厦门）物业管理有限公司	房屋建筑物		897,701.14
厦门兆芸隆房地产开发有限公司	房屋建筑物		2,098,809.00
厦门建发商业管理有限公司	房屋建筑物	1,113,600.00	1,113,600.00
建发（杭州）实业有限公司	房屋建筑物	173,405.72	173,405.72
建发（南京）供应链服务有限公司	房屋建筑物	30,891.44	30,891.44
广州致菱医疗供应链管理有限公司	房屋建筑物		119,803.14
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司厦门分公司	房屋建筑物	2,043,147.80	1,065,954.28
厦门建发钢铁集团有限公司	房屋建筑物	1,390,525.72	347,631.43
厦门建发高科有限公司	房屋建筑物	1,105,800.00	829,350.00



承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额 (元)	上年发生额 (元)
厦门建发浆纸集团有限公司	房屋建筑物	3,879,694.84	3,574,522.84
厦门建发美酒汇酒业有限公司	房屋建筑物	580,045.72	326,007.62
厦门建发民生有限责任公司	房屋建筑物	1,766,381.16	1,766,381.16
厦门建发一品文化发展有限公司	房屋建筑物	33,300.00	99,900.00
厦门元晟恒科技有限公司	房屋建筑物	165,600.00	124,200.00
厦门兆澄垚投资有限公司	房屋建筑物	2,798,412.00	699,603.00
厦门兆和源房地产开发有限公司	房屋建筑物	1,156,224.00	1,156,224.00
厦门兆宇盛房地产开发有限公司	房屋建筑物		1,156,224.00
厦门鼓浪屿鼓疗度假酒店有限公司	房屋建筑物	917,431.19	764,526.00
建发物业服务集团有限公司	房屋建筑物	1,795,402.28	897,701.14
厦门国际会展酒店有限公司环岛东路会议中心分公司	房屋建筑物	8,400,000.00	8,399,999.98
厦门建发健康集团有限公司	房屋建筑物	62,714.67	918,000.00
厦门利悦企业管理有限公司	房屋建筑物	80,400.00	
厦门市泓垚盛房地产开发有限公司	房屋建筑物	1,156,224.00	
厦门建发兆金供应链管理有限公司	房屋建筑物	116,695.28	
厦门国际会议中心有限公司	房屋建筑物	2,018,348.62	
厦门市五缘水乡酒店有限公司	房屋建筑物	4,587,155.96	
厦门建发生活资材有限责任公司	房屋建筑物	540,870.29	

② 本公司作为承租方的情况如下：

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	371,428.57	371,428.58
厦门国际会展中心有限公司	房屋建筑物	567,963.31	567,963.31
上海兆御投资发展有限公司	房屋建筑物	8,374,197.14	

(5) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------



	金额（元）	金额（元）
应收账款		
厦门建发国际旅行社集团有限公司	181,953.51	85,580.44
合 计	181,953.51	85,580.44
预付款项		
厦门会展金倍创安全科技有限公司	268,319.69	34,253.84
厦门海悦山庄酒店有限公司	182,559.38	
厦门建发医药有限公司	16,194.69	
合 计	467,073.76	34,253.84
其他应收款		
厦门建发城服发展股份有限公司	481,847.57	58,575.50
厦门建发股份有限公司	2,151,467,181.08	3,854,911.87
怡家园（厦门）物业管理有限公司	298,066.62	217,291.17
泉州泉悦酒店投资有限公司	461,968,154.46	410,308,154.46
联发集团有限公司	180,219,107.33	180,516,329.46
厦门华益工贸有限公司	637,454,806.30	337,454,806.30
福建嘉悦投资发展有限公司	197,028,521.94	196,990,242.52
厦门建发会展控股有限公司	2,636,294,249.58	2,637,154,249.58
厦门建发新兴创业投资有限公司	949,700,659.23	799,864,858.91
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	1,232,027,553.99	4,564,116,530.09
建发集团（香港）有限公司	353,848,901.18	353,501,025.82
宁夏建发实业发展有限责任公司	24,940,000.00	24,940,000.00
建发新兴（上海）创业投资有限公司	1,283,559,779.88	1,100,491,030.97
东山悦华酒店有限公司	380,580,000.00	191,600,000.00
厦门建发物产有限公司		176,686.67
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司	10,742.00	992.30
上海建发物资有限公司		54,000.00
上海建发致为医疗器械有限责任公司		8,846.81
厦门建发健康集团有限公司		19,889.89



项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
建发（杭州）实业有限公司		7,920.43
建发（南京）供应链服务有限公司	968.78	1,410.99
厦门联发智能科技股份有限公司	4,121.74	4,993.71
厦门建发公建物业管理有限公司	127,029.27	134,702.76
厦门建发矿业资源有限公司	32,866.67	33,692.52
厦门建发食品供应链有限公司	120,740.84	132,235.20
昌富利（厦门）有限公司	77,571.16	91,235.94
福建德尔医疗实业有限公司		21,811.97
厦门建发医药有限公司	60,000.00	195,000.00
建发房地产集团有限公司	1,255,700.21	1,313,140.25
建发物流集团有限公司		129,536.44
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	12,294,674.55	5,277,095.08
厦门建发化工有限公司	42,362.98	44,764.78
厦门建发金属有限公司		134,469.55
厦门建发能源有限公司	82,036.39	50,266.35
厦门建发汽车有限公司	-	20,800.00
厦门建发轻工有限公司	311,949.83	148,768.37
厦门建发通商有限公司	57,118.15	58,271.43
厦门建发通讯有限公司	10,761.64	6,028.17
厦门建发物资有限公司	65,332.08	99,876.97
厦门建发原材料贸易有限公司	50,431.64	48,626.21
厦门建发浆纸集团有限公司	330,072.41	271,489.2
厦门建益达有限公司	52,711.36	48,194.49
厦门建宇实业有限公司	89,831.03	57,348.09
厦门晟茂有限责任公司	-	51,018.07
厦门盛隆资源有限公司	5,450.75	5,475.77
上海兆御投资发展有限公司	128,412,215.65	275,263.27



项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门建发旅游集团股份有限公司	373,794.20	1,144,364.84
厦门建发医疗健康投资有限公司	312,073,517.90	27,873,517.90
广州建信小额贷款有限公司	560,064,609.71	536,911,130.34
厦门建发民生有限责任公司	88,770.96	86,123.65
厦门兆和源房地产开发有限公司	-	131,546.27
厦门建发高科有限公司	52,943.02	51,886.09
广州致菱医疗供应链管理有限公司	-	4,789.67
上海建发致新医疗科技集团股份有限公司厦门分公司		53,008.58
厦门弘爱妇产医院有限公司	64,329.60	22,100.00
厦门建发美酒汇酒业有限公司	28,673.79	27,641.35
厦门兆澄垚投资有限公司	122,898.73	53,171.60
建发物业服务集团有限公司	-	110,069.41
厦门建发钢铁集团有限公司	78,338.93	80,073.26
厦门建发生活资材有限责任公司	-	15,000.00
厦门建发国际酒业集团有限公司	-	18,000.00
上海建发致远眼科器材有限公司	-	1,725.00
厦门建发信息技术有限公司	-	900.00
厦门鼓浪屿鼓疗度假酒店有限公司	4,285.00	833,333.34
福建西宾酒店有限公司福州鲤鱼洲分公司	3,324.00	
福州西湖大酒店	7,939.00	
福州悦华酒店有限公司	7,939.00	
福州悦华酒店有限公司鼓楼区五四路分公司	11,739.00	
里隼（厦门）建筑设计有限公司	750.00	
莆田悦华酒店有限公司	12,224.00	
泉州悦华酒店有限公司	8,901.00	
厦门国际会议中心酒店有限公司	22,225.00	
厦门国际会展酒店有限公司	19,725.00	



项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门弘爱大药房有限公司	724.36	
厦门会展集团股份有限公司	27,274.10	
厦门建发健康集团有限公司	40,723.49	
厦门建发新鑫荣投资有限公司	21,076,441.23	
厦门建发一品文化发展有限公司	34,965.00	
厦门建发兆金供应链管理有限公司	8,342.61	
厦门建翔悦华酒店有限公司	12,225.00	
厦门厦宾酒店有限公司	12,225.00	
厦门市泓垚盛房地产开发有限公司	113,467.24	
厦门市五缘水乡酒店有限公司	7,939.00	
厦门新怡酒店有限公司	7,609.00	
厦门鑫安宾馆	7,609.00	
厦门颐豪酒店有限公司	7,609.00	
厦门颐豪酒店有限公司湖里分公司	7,609.00	
厦门益悦置业有限公司	236,813.99	
厦门悦华酒店	21,675.00	
上海建发鹭益科技有限公司	750.00	
武夷山悦华酒店有限公司	14,724.00	
厦门华侨电子企业有限公司	24,248,949.94	27,898,949.94
合 计	11,552,298,122.09	11,405,309,189.57
应付账款		
厦门建发建设运营管理有限公司	5,000.00	5,000.00
厦门兆慧网络科技有限公司	53,552.63	53,552.63
厦门建发公建物业管理有限公司	37,400.00	37,400.00
厦门兆智智能科技有限公司	39,665.08	39,665.08
厦门辉煌装修工程有限公司		3,737.20
厦门建发城服科技有限公司	2,322,524.97	2,322,524.97



项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门联发工程管理有限公司	3,002,830.27	13,946,226.5
厦门建发城服工程管理有限公司	5,177,997.69	8,204,201.76
建发合诚工程咨询股份有限公司	12,376.45	58,452.60
厦门会展昌悦物业服务有限公司	3,529.75	703,717.90
合 计	10,654,876.84	25,374,478.64
预收账款		
厦门会展集团股份有限公司		316,666.67
合 计		316,666.67
其他应付款		
厦门建发医疗健康投资有限公司		3,371,542.20
厦门建发新鑫荣投资有限公司		20,616,880.34
厦门建发文创体育投资有限公司	83,642,900.00	83,642,900.00
上海兆御投资发展有限公司		212,267,047.61
厦门会展集团股份有限公司		10,029,564.42
厦门建发股份有限公司	355,336.86	
厦门建发城服发展股份有限公司	5.00	14,971,088.06
厦门国际会展酒店有限公司环岛东路会议中心分公司		4,410,000.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	717,494.60	368,967.02
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	104,038,622.45	
厦门建发健康集团有限公司	17,846.03	
厦门海悦山庄酒店有限公司	4,570,275.00	
合 计	193,342,479.94	349,677,989.65



十二、财务报表的批准

本财务报表已于 2025 年 4 月 28 日经本公司董事会批准。





营业执照

统一社会信用代码

91420106081978608B



国家
系统
备案

5-1

(副本)

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
执行事务合伙人 石文先、管云鸿、杨荣华
出资额 叁仟捌佰贰拾万圆人民币
成立日期 2013年11月6日
主要经营场所 湖北省武汉市武昌区水果湖街道中北路166号长江产业大厦17-18楼



经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算等审计业务；出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训。（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）



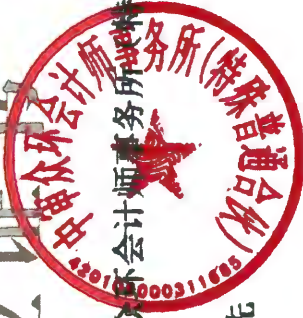
登记机关

2024年1月1日



会计师事务所

执业证书



名称：中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：湖北省武汉市武昌区水果湖街道
中北路166号长江产业大厦17-18楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：001789

说明

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



发证机关：

二〇二四年

中华人民共和国财政部制



证书编号: 350200030185
 批准注册协会: 福建省注册会计师协会
 批准注册日期: 1996 08 13



年度检验登记
 姓名: KENNETH K. SU
 执业类别: 注册会计师
 执业证书编号: 111078



林健男
 女
 1969-01-05
 北京兴华会计师事务所(特
 殊普通合伙)福建分所
 350204196901054027



111

THE **NEW** **YORK** **PUBLIC** **LIBRARY**

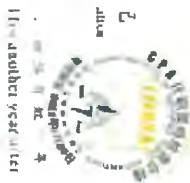
1. $\text{H}_2\text{O} + \text{H}_2\text{O} \rightleftharpoons \text{H}_3\text{O}^+ + \text{OH}^-$

2020 01 02

21-3



勢則証書真實有效。



王詩全 = 王詩全 (江東) 2-12
Keg & al. = the 'hang' or 'whisk' in '1'p

北京兴华税务师事务所

76-1108-1

姓名 陳應平

for a random

2019. 11. 15

2019 4 30

2418-3 H 2

中環环境顾问公司

2019. 11. 15.