

审计报告

联发集团有限公司
容诚审字[2024]361Z0090 号

容诚会计
骑

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京



目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-4
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4-5
6	母公司资产负债表	6
7	母公司利润表	7
8	母公司现金流量表	8
9	母公司所有者权益变动表	9-10
10	财务报表附注	11-149



审计报告

容诚审字[2024]361Z0090 号

联发集团有限公司董事会：

一、审计意见

我们审计了联发集团有限公司（以下简称联发集团公司）财务报表，包括 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2023 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了联发集团公司 2023 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2023 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于联发集团公司，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、管理层和治理层对财务报表的责任

联发集团公司管理层（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，管理层负责评估联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联发集团公司、终止运营或别无其他现实的选择。



治理层负责监督联发集团公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对联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联发集团公司不能持续经营。

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



（6）就联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，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

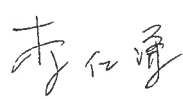
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



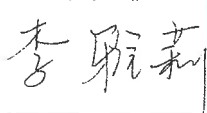
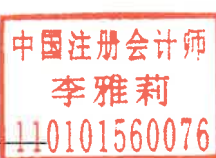
(此页无正文，为联发集团有限公司容诚审字[2024]361Z0090号审计报告之签字盖章页。)



中国·北京

中国注册会计师：  

李仕谦

中国注册会计师：  

李雅莉

中国注册会计师：  

陶斓

2024 年 4 月 12 日





合并资产负债表

2023年12月31日

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日	项目	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	11,320,364,947.66	17,750,509,501.49	短期借款	五、26	1,836,399,238.91	1,774,209,650.83
交易性金融资产	五、2	884,136,836.64	1,065,599,843.33	交易性金融负债			
衍生金融资产	五、3	1,757,783.31	150,592.28	衍生金融负债	五、27	450,668.96	213,824.71
应收票据				应付票据	五、28	11,748,403.13	
应收账款	五、4	559,138,642.37	561,954,269.00	应付账款	五、29	7,467,766,028.34	7,490,748,559.05
应收款项融资				预收款项	五、30	20,022,414.64	12,437,630.63
预付款项	五、5	3,570,645,415.29	232,091,878.42	合同负债	五、31	34,171,218,903.95	38,161,083,500.99
其他应收款	五、6	13,633,577,469.65	13,190,767,858.49	应付职工薪酬	五、32	116,945,800.49	150,899,306.22
其中：应收利息				应交税费	五、33	696,034,455.22	851,815,857.62
应收股利	五、6	20,902,716.88	43,006,792.57	其他应付款	五、34	11,142,568,592.90	7,857,246,122.52
存货	五、7	66,526,824,802.44	77,142,162,826.27	其中：应付利息			
合同资产	五、8	201,546,022.18	311,604,930.93	应付股利	五、34		221,000,000.00
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、9		519,346,776.85	一年内到期的非流动负债	五、35	7,468,025,502.38	11,854,985,450.28
其他流动资产	五、10	3,690,041,490.71	3,572,579,792.88	其他流动负债	五、36	3,810,619,137.12	3,028,877,166.11
流动资产合计		100,388,033,410.25	114,346,768,269.94	流动负债合计		66,741,799,146.04	71,182,517,068.96
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资	五、11			长期借款	五、37	9,850,241,341.19	14,765,382,131.64
其他债权投资				应付债券	五、38	11,176,719,569.67	7,645,629,506.94
长期应收款	五、12	262,616,426.35		其中：优先股			
长期股权投资	五、13	9,910,072,335.86	4,154,184,687.33	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债	五、39	144,127,942.92	128,108,617.01
其他非流动金融资产	五、14	109,570,638.06	625,687,374.42	长期应付款	五、40	14,065,203.53	13,105,228.95
投资性房地产	五、15	6,021,914,025.71	5,026,279,520.00	长期应付职工薪酬			
固定资产	五、16	288,178,043.58	370,707,139.62	预计负债			
在建工程	五、17	4,991,288.00	903,065,446.62	递延收益	五、41	41,048,563.85	40,111,922.53
生产性生物资产				递延所得税负债	五、23	552,176,963.68	964,172,730.42
油气资产				其他非流动负债	五、42		400,000,000.00
使用权资产	五、18	147,930,402.05	141,416,270.43	非流动负债合计		21,778,379,584.84	23,956,510,137.49
无形资产	五、19	19,362,623.94	19,913,606.97	负债合计		88,520,178,730.88	95,139,027,206.45
开发支出	五、20	14,953,527.77	9,566,909.44	所有者权益：			
商誉	五、21	47,541,045.44	47,541,045.44	实收资本	五、43	2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
长期待摊费用	五、22	516,426,531.92	211,848,443.76	其他权益工具	五、44	1,000,000,000.00	1,781,000,000.00
递延所得税资产	五、23	879,209,346.99	1,185,883,038.98	其中：优先股			
其他非流动资产	五、24	416,019,581.67	462,653,756.54	永续债	五、44	1,000,000,000.00	1,781,000,000.00
非流动资产合计		18,638,785,817.34	13,158,747,239.55	资本公积	五、45	139,691,455.54	79,028,852.32
				减：库存股			
				其他综合收益	五、46	393,804,763.15	346,511,348.68
				专项储备			
				盈余公积	五、47	1,084,549,887.34	1,084,549,887.34
				未分配利润	五、48	7,813,521,134.07	8,075,851,460.47
				归属于母公司所有者权益合计		12,531,567,240.10	13,466,941,548.81
				少数股东权益		17,975,073,256.61	18,899,546,754.23
				所有者权益合计		30,506,640,496.71	32,366,488,303.04
资产总计		119,026,819,227.59	127,505,515,509.49	负债和所有者权益总计		119,026,819,227.59	127,505,515,509.49

法定代表人：

华赵印胜

主管会计工作负责人：

李朝

会计机构负责人：

何俊





合并利润表

2023年度

编制单位：安发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业总收入		28,823,207,437.51	31,478,598,713.29
其中：营业收入	五、49	28,823,207,437.51	31,478,598,713.29
二、营业总成本		28,694,431,737.96	30,888,072,937.91
其中：营业成本	五、49	26,833,229,899.76	29,521,087,510.68
税金及附加	五、50	104,593,967.65	29,125,127.11
销售费用	五、51	1,370,123,721.39	1,032,473,261.98
管理费用	五、52	144,652,003.35	141,129,685.83
研发费用	五、53	22,695,921.27	28,363,857.78
财务费用	五、54	219,136,224.54	135,893,494.53
其中：利息费用	五、55	419,526,108.50	297,702,978.04
利息收入	五、55	247,129,584.78	241,389,655.15
加：其他收益	五、55	22,793,844.53	17,888,951.84
投资收益（损失以“-”号填列）	五、56	67,196,879.71	1,479,359,865.78
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、56	-104,550,826.99	16,712,023.39
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	五、56	-62,438.55	
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、57	-330,312,597.80	-113,102,734.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、58	-52,732,187.87	-73,942,264.68
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、59	-1,477,201,607.89	-1,014,935,923.87
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、60	-284,307.64	1,724,066.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-1,641,764,277.41	887,517,737.42
加：营业外收入	五、61	1,967,526,928.61	15,619,715.93
减：营业外支出	五、62	6,530,305.94	11,378,252.05
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		319,232,345.26	891,759,201.30
减：所得税费用	五、63	211,000,020.87	695,229,822.67
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		108,232,324.39	196,529,378.63
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		108,232,324.39	196,529,378.63
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		72,340,904.09	344,446,992.21
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		35,891,420.30	-147,917,613.58
六、其他综合收益的税后净额		65,194,831.10	-15,182,791.91
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		47,293,414.47	-14,320,898.53
1.不能重分类进损益的其他综合收益		-6,067,523.02	
（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		-6,067,523.02	
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
（5）其他			
2.将重分类进损益的其他综合收益		53,360,937.49	-14,320,898.53
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		23,503.11	2,151,696.31
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		55,064,719.34	-15,384,537.18
（7）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		-1,727,284.96	-1,088,057.66
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		17,901,416.63	-861,893.38
七、综合收益总额		173,427,155.49	181,346,586.72
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		119,634,318.56	330,126,093.68
（二）归属于少数股东的综合收益总额		53,792,836.93	-148,779,506.96

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：1,946,507.96元，上期被合并方实现的净利润为：-748,438.49元。

法定代表人：

华赵印胜

主管会计工作负责人：

李朝

会计机构负责人：

柯俊





合并现金流量表

2023年度

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		25,592,895,240.29	31,610,546,577.89
收到的税费返还		490,604,490.68	1,135,675,910.84
收到其他与经营活动有关的现金	五、66（1）	2,115,606,266.23	1,441,416,464.42
经营活动现金流入小计		28,199,105,997.20	34,187,638,953.15
购买商品、接受劳务支付的现金		18,212,768,415.91	22,461,155,673.93
支付给职工以及为职工支付的现金		1,004,369,011.45	1,004,186,536.37
支付的各项税费		1,622,857,316.83	2,726,169,082.22
支付其他与经营活动有关的现金	五、66（1）	2,118,109,579.31	2,323,582,728.31
经营活动现金流出小计		22,958,104,323.50	28,515,094,020.83
经营活动产生的现金流量净额		5,241,001,673.70	5,672,544,932.32
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		855,503,265.95	1,011,131,680.86
取得投资收益收到的现金		79,071,604.01	111,550,828.62
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,991,007.06	3,372,699.05
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		6,991,595.97	
收到其他与投资活动有关的现金	五、66（2）	8,984,288,650.99	2,662,012,177.41
投资活动现金流入小计		9,937,846,123.98	3,788,067,385.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		249,576,803.39	198,577,889.86
投资支付的现金		3,818,750,888.25	1,558,736,779.21
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	五、66（2）	4,843,069,437.00	3,208,446,909.78
投资活动现金流出小计		8,911,397,128.64	4,965,761,578.85
投资活动产生的现金流量净额		1,026,448,995.34	-1,177,694,192.91
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		1,228,718,298.23	1,872,891,435.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,228,718,298.23	872,891,435.00
取得借款收到的现金		19,181,891,758.59	13,949,057,136.02
收到其他与筹资活动有关的现金	五、66（3）	3,606,153,177.90	11,742,467,367.27
筹资活动现金流入小计		24,016,763,234.72	27,564,415,938.29
偿还债务支付的现金		23,358,784,426.89	13,348,556,301.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,244,486,351.22	2,278,946,650.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		446,729,476.79	115,883,272.24
支付其他与筹资活动有关的现金	五、66（3）	10,556,762,543.56	16,977,946,822.85
筹资活动现金流出小计		36,160,033,321.67	32,605,449,774.65
筹资活动产生的现金流量净额		-12,143,270,086.95	-5,041,033,836.36
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-8,343,588.75	17,953,901.41
五、现金及现金等价物净增加额		-5,884,163,006.66	-528,229,195.54
加：期初现金及现金等价物余额		17,058,995,714.08	17,587,224,909.62
六、期末现金及现金等价物余额		11,174,832,707.42	17,058,995,714.08

法定代表人：

华赵
印胜

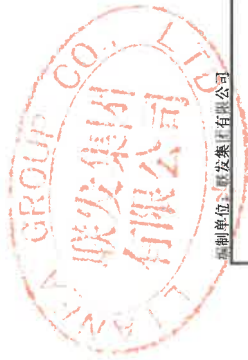
主管会计工作负责人：

李

会计机构负责人：

印俊





合并所有者权益变动表

2023年度

单位: 元 币种: 人民币

项 目	2023年度									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	2,100,000,000.00	优先股	75,458,852.32		346,511,348.68		1,084,549,887.34	8,077,197,968.43	13,464,718,056.77	18,895,541,977.25
加: 会计政策变更		永续债								
前期差错更正		其他								
同一控制下企业合并			3,570,000.00					-1,346,507.96	2,223,492.04	4,004,776.98
其他										
二、本年初余额	2,100,000,000.00		79,028,852.32		346,511,348.68		1,084,549,887.34	8,075,851,460.47	13,466,941,548.81	18,899,546,754.23
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			60,662,603.22		47,293,414.47			-262,330,326.40	-935,374,308.71	-1,859,847,806.33
(一) 综合收益总额					47,293,414.47			72,340,904.09	119,634,318.56	53,792,836.93
(二) 所有者投入和减少资本			38,422,566.55					-39,441,513.82	-782,018,947.27	-752,536,857.76
1. 所有者投入的资本										1,228,718,298.23
2. 其他权益工具持有者投入资本										-1,079,056,603.77
3. 股份支付计入所有者权益的金额										
4. 其他			51,340,506.26						51,340,506.26	
(三) 利润分配			-12,917,939.71					-39,441,513.82	-52,359,453.53	-902,198,552.22
1. 提取盈余公积								-295,229,716.67	-295,229,716.67	-225,729,476.79
2. 对所有者分配的分配										
3. 其他										
(四) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本										
2. 盈余公积转增资本										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本年提取										
2. 本年使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	2,100,000,000.00		22,240,036.67		393,804,763.15		1,084,549,887.34	7,813,521,134.07	22,240,036.67	17,975,073,256.61
			139,691,455.54						12,531,567,240.10	30,506,640,896.31

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

华越印

李朝

华越印





合并所有者权益变动表

2023年度

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

2022年度													
项 目	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润	小计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	2,100,000,000.00		781,000,000.00		25,883,439.77		360,832,247.21		1,084,549,887.34	8,151,676,246.78	12,503,941,821.10	19,311,492,340.49	31,815,434,161.59
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					3,570,000.00					-598,069.47	2,971,930.53	5,352,804.86	8,324,735.39
其他													
二、本年初余额	2,100,000,000.00		781,000,000.00		29,453,439.77		360,832,247.21		1,084,549,887.34	8,151,078,177.31	12,506,913,751.63	19,316,845,145.35	31,822,758,896.98
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,000,000,000.00		49,575,412.55		-14,320,898.53			-75,226,716.84	960,027,797.18	-417,298,391.12	542,729,406.06
(一) 综合收益总额							-14,320,898.53			344,446,992.21	330,126,093.68	-148,779,506.96	181,346,586.72
(二) 所有者投入和减少资本			1,000,000,000.00		51,825,425.80					-24,698,528.48	1,027,126,897.32	68,364,388.08	1,095,491,285.40
1. 所有者投入的资本												2,187,875,000.00	2,187,875,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,000,000,000.00								1,000,000,000.00	-1,642,000,000.00	-642,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					51,600,069.66						51,600,069.66		51,600,069.66
4. 其他					225,356.14					-24,698,528.48	-24,473,172.34	-477,510,611.92	-501,983,784.26
(三) 利润分配										-394,975,180.57	-394,975,180.57	-336,883,272.24	-731,858,452.81
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者的分配										-394,975,180.57	-394,975,180.57	-336,883,272.24	-731,858,452.81
3. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
2. 盈余公积转增资本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用													
(六) 其他					-2,250,013.25						-2,250,013.25		-2,250,013.25
四、本年年末余额	2,100,000,000.00		1,781,000,000.00		79,028,852.32		346,511,346.68		1,084,549,887.34	8,075,851,460.47	13,466,941,548.81	18,899,546,754.23	32,366,488,303.04

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

李胜利 印

李胜利 印

华赵 印



母公司资产负债表

2023年12月31日

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

资 产	附注	2023年12月31日	2022年12月31日	负债和所有者权益	附注	2023年12月31日	2022年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,872,530,279.94	4,062,145,869.97	短期借款			5,003,548.61
交易性金融资产		870,651,292.16	1,051,417,835.81	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	十四、1	6,499,047.57	8,538,764.59	应付账款		371,732,057.60	508,502,718.62
应收款项融资				预收款项		8,373,700.21	4,093,530.85
预付款项		1,698,421,092.95	2,101,868.23	合同负债			
其他应收款	十四、2	19,670,116,675.95	21,847,213,512.96	应付职工薪酬		30,601,224.75	20,476,125.62
其中：应收利息				应交税费		12,851,152.02	58,384,110.07
应收股利	十四、2	20,902,716.88	1,682,116,792.57	其他应付款		15,269,890,478.57	17,144,336,502.65
存货				其中：应付利息			
合同资产		201,546,022.18	311,604,930.93	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产			519,346,776.85	一年内到期的非流动负债		2,785,742,622.60	5,509,778,889.61
其他流动资产		1,413,376.78	4,294,633.55	其他流动负债		1,207,113,934.43	
流动资产合计		24,321,177,787.53	27,806,664,192.89	流动负债合计		19,686,305,170.18	23,250,575,426.03
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		1,104,980,100.20	1,084,100,000.00
其他债权投资				应付债券		11,176,719,569.67	7,645,629,506.94
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十四、3	19,696,106,483.33	15,997,585,671.69	永续债			
其他权益工具投资				租赁负债			
其他非流动金融资产		113,186,330.64	216,250,106.22	长期应付款			
投资性房地产		1,689,531,600.00	1,679,621,300.00	长期应付职工薪酬			
固定资产		70,431,565.71	22,350,439.42	预计负债			
在建工程				递延收益		18,400,968.76	19,729,977.53
生产性生物资产				递延所得税负债		257,156,183.64	539,307,512.73
油气资产				其他非流动负债			400,000,000.00
使用权资产			940,778.27	非流动负债合计		12,557,256,822.27	9,688,766,997.20
无形资产		6,802,102.11	5,509,857.94	负债合计		32,243,561,992.45	32,939,342,423.23
开发支出				所有者权益：			
商誉				实收资本		2,100,000,000.00	2,100,000,000.00
长期待摊费用		34,386,610.16	46,674,106.45	其他权益工具		1,000,000,000.00	1,781,000,000.00
递延所得税资产			133,137,487.78	其中：优先股			
其他非流动资产		21,954,565.65	17,794,882.95	永续债		1,000,000,000.00	1,781,000,000.00
非流动资产合计		21,632,399,257.60	18,119,864,630.72	资本公积		164,446,742.21	90,866,199.28
				减：库存股			
				其他综合收益		-3,535,449.40	2,508,570.51
				专项储备			
				盈余公积		1,050,000,000.00	1,050,000,000.00
				未分配利润		9,399,103,759.87	7,962,811,630.59
				所有者权益合计		13,710,015,052.68	12,987,186,400.38
资产总计		45,953,577,045.13	45,926,528,823.61	负债和所有者权益总计		45,953,577,045.13	45,926,528,823.61

法定代表人：

华赵
印胜

主管会计工作负责人：

李朝

会计机构负责人：

魏印俊





母公司利润表

2023年度

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、营业收入	十四、4	432,636,529.77	430,752,709.02
减：营业成本	十四、4	102,940,199.74	286,979,996.17
税金及附加		15,991,961.25	19,007,916.13
销售费用		83,413,267.28	65,399,568.68
管理费用		104,466,657.34	116,579,120.01
研发费用		14,330,495.67	18,568,479.30
财务费用		533,535,013.48	541,983,788.40
其中：利息费用		572,668,969.69	635,170,347.62
利息收入		53,923,322.09	99,876,168.96
加：其他收益		1,593,060.73	2,401,625.52
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	226,603,523.11	2,750,133,942.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十四、5	-88,154,333.42	38,710,934.11
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-187,185,661.84	-14,865,045.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-17,037,557.94	-19,890,408.51
资产减值损失（损失以“-”号填列）		2,813,363.10	-32,805,410.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）		11,114.36	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-395,243,223.47	2,067,208,543.45
加：营业外收入		1,927,456,439.43	27,537.62
减：营业外支出		188,885.07	1,149,021.98
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,532,024,330.89	2,066,087,059.09
减：所得税费用		-199,497,515.06	83,021,324.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,731,521,845.95	1,983,065,735.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,731,521,845.95	1,983,065,735.05
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-6,044,019.91	2,151,696.31
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-6,067,523.02	
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		-6,067,523.02	
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		23,503.11	2,151,696.31
1.权益法下可转损益的其他综合收益		23,503.11	2,151,696.31
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		1,725,477,826.04	1,985,217,431.36

法定代表人：

华赵
印胜

主管会计工作负责人：

李
印

会计机构负责人：

李
印





母公司现金流量表

2023年度

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2023年度	2022年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		569,507,566.52	369,164,395.25
收到的税费返还			8,430.96
收到其他与经营活动有关的现金		93,933,909,745.46	66,195,001,457.36
经营活动现金流入小计		94,503,417,311.98	66,564,174,283.57
购买商品、接受劳务支付的现金		1,813,912,223.60	121,724,639.81
支付给职工以及为职工支付的现金		83,565,264.77	93,713,466.88
支付的各项税费		35,282,555.10	447,971,231.15
支付其他与经营活动有关的现金		95,180,437,107.94	58,438,232,590.70
经营活动现金流出小计		97,113,197,151.41	59,101,641,928.54
经营活动产生的现金流量净额		-2,609,779,839.43	7,462,532,355.03
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		617,543,607.51	866,346,794.00
取得投资收益收到的现金		1,937,644,016.06	154,644,930.21
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		107,500.00	74,090.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		333,723,304.68	920,200,000.00
投资活动现金流入小计		2,889,018,428.25	1,941,265,814.21
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		28,805,487.99	51,895,359.45
投资支付的现金		1,897,447,586.24	9,250,062,519.21
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		261,408,400.00	6,718,400.00
投资活动现金流出小计		2,187,661,474.23	9,308,676,278.66
投资活动产生的现金流量净额		701,356,954.02	-7,367,410,464.45
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			1,000,000,000.00
取得借款收到的现金		10,959,060,100.20	3,920,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,002,449,603.87	7,609,569,009.74
筹资活动现金流入小计		11,961,509,704.07	12,529,569,009.74
偿还债务支付的现金		7,963,440,000.00	3,297,200,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		875,254,018.65	1,245,923,912.80
支付其他与筹资活动有关的现金		3,404,000,375.03	8,322,724,285.55
筹资活动现金流出小计		12,242,694,393.68	12,865,848,198.35
筹资活动产生的现金流量净额		-281,184,689.61	-336,279,188.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-8,015.01	850,015.08
五、现金及现金等价物净增加额		-2,189,615,590.03	-240,307,282.95
加：期初现金及现金等价物余额		4,062,145,869.97	4,302,453,152.92
六、期末现金及现金等价物余额		1,872,530,279.94	4,062,145,869.97

法定代表人：

华赵
印胜

主管会计工作负责人：

李鹏

会计机构负责人：

何俊
印俊





母公司所有者权益变动表

2023年度

编制单位：联发集团有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2023年度						
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益
		优先股	永续债	其他			
一、上年年末余额	2,100,000,000.00		1,781,000,000.00		90,866,199.28		2,508,570.51
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	2,100,000,000.00		1,781,000,000.00		90,866,199.28		2,508,570.51
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-781,000,000.00		73,580,542.93		-6,044,019.91
（一）综合收益总额							-6,044,019.91
（二）所有者投入和减少资本			-781,000,000.00		51,340,506.26		
1. 所有者投入的资本							
2. 其他权益工具持有者投入资本			-781,000,000.00				
3. 股份支付计入所有者权益的金额					51,340,506.26		
4. 其他							
（三）利润分配							
1. 提取盈余公积							-295,229,716.67
2. 对所有者的分配							-295,229,716.67
3. 其他							
（四）所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本							
2. 盈余公积转增资本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 设定受益计划变动额结转留存收益							
5. 其他综合收益结转留存收益							
6. 其他							
（五）专项储备							
1. 本年提取							
2. 本年使用							
（六）其他					22,240,036.67		
四、本年年末余额	2,100,000,000.00		1,000,000,000.00		164,446,742.21		-3,535,449.40
					22,240,036.67		
					1,050,000,000.00		
					9,399,103,759.87		
							22,240,036.67
							13,710,015,052.68

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

华赵印

李静

李静印



母公司所有者权益变动表

2023年度

编制单位：联发集团有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	2022年度											
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	
		优先股	永续债									其他
一、上年年末余额	2,100,000,000.00		781,000,000.00		41,516,142.87		356,874.20		1,050,000,000.00	6,374,721,076.11	10,347,594,093.18	
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	2,100,000,000.00		781,000,000.00		41,516,142.87		356,874.20		1,050,000,000.00	6,374,721,076.11	10,347,594,093.18	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)			1,000,000,000.00		49,250,056.41		2,151,696.31		1,588,090,554.48	1,588,090,554.48	2,639,592,307.20	
(一) 综合收益总额							2,151,696.31		1,983,065,735.05	1,983,065,735.05	1,983,065,735.05	
(二) 所有者投入和减少资本			1,000,000,000.00		51,600,069.66						1,051,600,069.66	
1. 所有者投入的资本												
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					51,600,069.66						1,000,000,000.00	
4. 其他											51,600,069.66	
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积										-394,975,180.57	-394,975,180.57	
2. 对所有者的分配										-394,975,180.57	-394,975,180.57	
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用												
(六) 其他					-2,250,013.25						-2,250,013.25	
四、本年年末余额	2,100,000,000.00		1,781,000,000.00		90,866,199.28		2,508,570.51		1,050,000,000.00	7,962,811,630.59	12,987,186,400.38	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计知识

联发集团有限公司

财务报表附注

2023 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

联发集团有限公司(以下简称“本公司”)于1983年10月18日成立, 经厦门市工商行政管理局核准登记。本公司的统一社会信用代码: 913502006120000284, 法定代表人: 赵胜华。2013年增资前, 本公司原注册资本和实收资本均为人民币18亿元, 由厦门建发股份有限公司(出资比例75%, 以下简称“建发股份”)、昌富利(香港)贸易有限公司(出资比例20%)和香港德盛有限公司(出资比例5%)共同投入。

2013年8月6日, 根据“厦投促审[2013]0436号”《厦门市投资促进局关于同意联发集团有限公司增资的批复》, 本公司注册资本由人民币18亿元增至人民币21亿元, 所增资人民币3亿元由原股东按原出资比例以其2012年度分得的税后利润转投入。增资后, 投资各方出资比例不变, 出资额变更为: 建发股份出资人民币15.75亿元; 昌富利(香港)贸易有限公司出资人民币4.2亿元; 香港德盛有限公司出资等值于人民币1.05亿元的外汇。该次注册资本变更于2014年9月29日完成工商登记手续。

2017年10月25日, 股东昌富利(香港)贸易有限公司将所持有的本公司20%的股权转让给股东建发股份。股权转让后, 建发股份持有本公司95%的股权, 香港德盛有限公司持有本公司5%的股权。

本公司经营范围主要包括: 1、投资兴办独资、合资、合作及内联企业; 2、房地产开发、经营、管理; 3、经营进出口贸易、转口贸易; 4、从事宾馆、酒店、商场管理及旅游业务; 5、对文化产业的投资及投资管理。

本公司的母公司为建发股份, 最终控制人为厦门建发集团有限公司(以下简称“建发集团”)。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

（2）非同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

（1）控制的判断标准和合并范围的确定

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

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

子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础,根据其他有关资料,编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

(3) 报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时,不调整合并资产负债表的期初数。

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

(c) 编制合并现金流量表时,将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并

现金流量表。

②处置子公司或业务

A.编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

（4）合并抵销中的特殊考虑

①子公司相互之间持有的长期股权投资，比照本公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

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

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

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

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

（5）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

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

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A.通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价/资本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

B.通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负

债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A.一次交易处置

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

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

B.多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

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

认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

7. 现金及现金等价物的确定标准

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

8. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

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

（3）外币报表折算方法

对企业境外经营财务报表进行折算前先调整境外经营的会计期间和会计政策，使之与企业会计期间和会计政策相一致，再根据调整后会计政策及会计期间编制相应货币（记账本位币以外的货币）的财务报表，再按照以下方法对境外经营财务报表进行折算：

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

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

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

④产生的外币财务报表折算差额，在编制合并财务报表时，在合并资产负债表中所有者权益项目下单独列示“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。

9. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；

②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

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

（2）金融资产的分类与计量

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

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。因销售商品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收票据及应收账款，本公司则按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值

变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的分类与计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②贷款承诺及财务担保合同负债

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

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

认原则确定的累计摊销额后的余额孰高进行后续计量。

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

①如果本公司不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。有些金融工具虽然没有明确地包含交付现金或其他金融资产义务的条款和条件，但有可能通过其他条款和条件间接地形成合同义务。

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

衍生金融工具以衍生交易合同签订当日的公允价值进行初始计量，并以其公允价值进行后续计量。公允价值为正数的衍生金融工具确认为一项资产，公允价值为负数的确认为一项负债。

除现金流量套期中属于套期有效的部分计入其他综合收益并于被套期项目影响损益时转出计入当期损益之外，衍生工具公允价值变动而产生的利得或损失，直接计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如主合同为金融资产的，混合工具作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。如主合同并非金融资产，且该混合工具不是以公允价值计量且其变动计入当期损益进行会计处理，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同、单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果该嵌入衍生

工具在取得日或后续资产负债表日的公允价值无法单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（5）金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

A. 应收款项/合同资产

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收建发股份合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收其他客户款项

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收建发股份合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收建发股份合并范围外关联方以及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合 6 应收其他款项

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 工程施工项目-已完工未结算资产

合同资产组合 2 未到期质保金

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收分期收款提供劳务款项

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

B. 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

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

③信用风险显著增加

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

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

A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；

B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济

状况的不利变化；

C.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

D.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E.预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

F.借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；

G.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

根据金融工具的性质，本公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本公司可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

④已发生信用减值的金融资产

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

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

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债

表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

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

形)之和。

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

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值;

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

②继续涉入所转移的金融资产

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

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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的;

本公司计划以净额结算,或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

（8）金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

10. 公允价值计量

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

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

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

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

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

①估值技术

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

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

据可获得的市场参与者在对相关资产或负债定价时所使用假设的最佳信息取得。

②公允价值层次

本公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

11. 存货

(1) 存货的分类

本公司存货包括开发成本、开发产品、库存商品、发出商品、合同履约成本和消耗性生物资产等。

(2) 发出存货的计价方法

本公司存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

(3) 存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

(4) 存货跌价准备的确认标准和计提方法

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

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

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

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

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

（5）周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

②包装物的摊销方法：采用分次摊销法摊销。

12. 合同资产及合同负债

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、9。

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

13. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项

资产。

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

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

- ①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- ②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

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

14. 长期股权投资

本公司长期股权投资包括对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，为本公司的联营企业。

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

（2）初始投资成本确定

① 企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

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

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

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

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

（3）后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整

长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

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

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

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、20。

15. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

(2) 投资性房地产的计量模式

本公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且本公司能够从房地产交

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

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

采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量时，对于在建投资性房地产（包括企业首次取得的在建投资性房地产），如果其公允价值无法可靠确定但预期该房地产完工后的公允价值能够持续可靠取得的，应当以成本计量该在建投资性房地产，其公允价值能够可靠计量时或完工后（两者孰早），再以公允价值计量。

在极少的情况下，若有证据表明，本公司首次取得某项非在建投资性房地产（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，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。

16. 固定资产

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

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业。

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

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

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资

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

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-35	5-10	4.75-2.57
机器设备	5-10	5-10	19.00-9.00
运输工具	5-8	5-10	19.00-11.25
电子及办公设备	5	5-10	19.00-18.00
固定资产改良支出	5	—	20.00
其他设备	5-10	0-10	20.00-9.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

17. 在建工程

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

18. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

19. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

项 目	预计使用寿命	依据
土地使用权	受益年限	法定使用权
计算机软件	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
非专利技术	受益年限	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命

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

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

③无形资产的摊销

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

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

(3) 研发支出归集范围

本公司将与开展研发活动直接相关的各项费用归集为研发支出，包括人工费、委外研发费、无形资产摊销、折旧费、材料费等。

(4) 划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

①本公司将为进一步开发活动进行的资料及相关方面的准备活动作为研究阶段，无形资产研究阶段的支出在发生时计入当期损益。

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

(5) 开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

A.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；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.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；

D.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；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

20. 长期资产减值

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

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

21. 长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

22. 职工薪酬

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

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

- ①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；
- ②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。符合设定受益计划条件的在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：A.服务成本；B.其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；C.重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

23. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

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

24. 股份支付

（1）股份支付的种类

本公司股份支付为以权益结算的股份支付。

（2）权益工具公允价值的确定方法

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

期权，公司选择适用的期权定价模型估计所授予的期权的公允价值。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据

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

（4）股份支付计划实施的会计处理

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

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

（5）股份支付计划修改的会计处理

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

（6）股份支付计划终止的会计处理

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

①将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本应在剩余等待期内确认的金额；

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

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

25. 永续债等其他金融工具

(1) 永续债等其他金融工具的分类依据

本公司发行的永续债等其他金融工具划分为金融负债还是权益工具，根据相关合同或协议中具体内容，按实质重于形式的原则进行判断。本公司发行的永续债等其他金融工具如果不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在其他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，则分类为权益工具。

(2) 永续债等其他金融工具的会计处理方法

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

26. 收入确认原则和计量方法

(1) 一般原则

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

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

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

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

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

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

⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

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

质保义务

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

主要责任人与代理人

本公司根据在向客户转让商品或服务前是否拥有对该商品或服务的控制权，来判断从事交易时本公司的身份是主要责任人还是代理人。本公司在向客户转让商品或服务前能够控制该商品或服务的，本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

合同中存在应付客户对价的，除非该对价是为了向客户取得其他可明确区分商品或服务的，本公司将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

客户未行使的合同权利

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

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了

新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

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

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

(2) 具体方法

①房地产销售合同

本公司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公司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，本公司将根据合同的融资成分来调整合同承诺对价。

②商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。本公司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。

③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。

④建造合同

本公司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公司履约过程中在建的商品，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本公司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，本公司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。

27. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

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

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司

日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

③政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；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。

28. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

(1) 递延所得税资产的确认

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

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

A. 该项交易不是企业合并；

B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；

B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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

在资产负债表日，本公司对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很

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

（2）递延所得税负债的确认

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

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

A.商誉的初始确认；

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

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

A.本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B.该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

（3）特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的当期所得税和递延所得税，计入所有者权益。暂时性差异对所得税的影响计入所有者权益的交易或事项包括：其他债权投资公允价值变动等形成的其他综合收益、会计政策变更采用追溯调整法或对前期（重要）会计差错更正差异追溯重述法调整期初留存收益、同时包含负债成份及权益成份的混合金融工具在初始确认时计入所有者权益等。

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④ 合并抵销形成的暂时性差异

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

⑤ 以权益结算的股份支付

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

（4）递延所得税资产和递延所得税负债以净额列示的依据

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

本公司拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

29. 租赁

(1) 租赁的识别

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

(2) 单独租赁的识别

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

(3) 本公司作为承租人的会计处理方法

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

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

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

①使用权资产

使用权资产，是指承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。

在租赁期开始日，使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 承租人发生的初始直接费用；
- 承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本公司按照预计负债的确认标准和计量方法对该成本进行确认和计量，详见附注三、23。前述成本属于为生产存货而发生的将计入存货成本。

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

②租赁负债

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

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

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

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值。

（4）本公司作为出租人的会计处理方法

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

本公司报告期内仅涉及经营租赁。

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

（5）租赁变更的会计处理

①租赁变更作为一项单独租赁

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

②租赁变更未作为一项单独租赁

A.本公司作为承租人

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

就上述租赁负债调整的影响，区分以下情形进行会计处理：

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

B. 本公司作为出租人

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

30. 资产证券化业务

本公司将部分应收款项（“信托财产”）证券化，一般将这些资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行资产支持证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益（保留权益）的形式保留。本公司作为资产服务机构，提供资产及其回收有关的管理服务、基础合同的变更管理及其他服务。

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

（1）终止确认证券化资产

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

（2）继续确认证券化资产

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

（3）继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

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

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

31. 重大会计判断和估计

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

现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

（1）金融资产的分类

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

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

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

（2）应收账款预期信用损失的计量

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

（3）商誉减值

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

（4）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（5）投资性房地产公允价值计量

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

32. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

执行《企业会计准则解释第 16 号》中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”

2022 年 11 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会[2022]31 号，以下简称解释 16 号），其中“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”内容自 2023 年 1 月 1 日起施行。

本公司于 2023 年 1 月 1 日执行解释 16 号的该项规定，对于在首次施行解释 16 号的财务报表列报最早期间的期初（即 2022 年 1 月 1 日）至 2023 年 1 月 1 日之间发生的适用解释 16 号的单项交易，本公司按照解释 16 号的规定进行调整。对于 2022 年 1 月 1 日因适用解释 16 号的单项交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本公司按照解释 16 号和《企业会计准则第 18 号——所得税》的规定，将累积影响数调整 2022 年 1 月 1 日的留存收益及其他相关财务报表项目。同时，本公司对 2022 年度合并比较财务报表及母公司比较财务报表的相关项目追溯调整。因执行该项会计处理规定，本公司对 2022 年度合并比较财务报表及公司比较财务报表的相关项目追溯调整如下：

受影响的报表项目	2022 年 12 月 31 日/2022 年度（合并）		2022 年 12 月 31 日/2022 年度（母公司）	
	调整前	调整后	调整前	调整后
资产负债表项目：				
递延所得税资产	1,181,876,145.84	1,185,883,038.98	132,902,293.21	133,137,487.78
递延所得税负债	960,165,837.28	964,172,730.42	539,072,318.16	539,307,512.73

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重要会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

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

说明：除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。

2. 税收优惠

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《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，对小型微利企业减按 25%计入应纳税所得额，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。本公司子公司厦门联发盛泰商业管理有限公司等公司 2023 年度适用该优惠政策。

根据财政部、税务总局、海关总署[2019]39 号《关于深化增值税改革有关政策的公告》、财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号《财政部税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，允许生产性服务业按照当期可抵扣进项税额加计 5%抵减应纳税额，生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计 10%抵减应纳税额。本公司子公司厦门联发（集团）物业服务服务有限公司等公司 2023 年度适用该优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	5,859.59	5,185.18
银行存款	11,088,695,829.92	17,060,543,746.72
其他货币资金	231,663,258.15	689,960,569.59
合计	11,320,364,947.66	17,750,509,501.49
其中：存放在境外的款项总额	22,524,125.17	34,942,570.09

说明 1：银行存款期末余额中 30,239,088.37 元受到司法冻结、交易冻结，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

说明 2：其他货币资金期末余额中 27,014,110.30 元系银行按揭贷款保证金存款，5,519,839.40 元系保函保证金，75,941,661.63 元系项目监管资金，6,562,929.62 元系票据保证金，254,610.92 元系其他保证金，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

说明 3：截至 2023 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。

2. 交易性金融资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	884,136,836.64	1,065,599,843.33
其中：债务工具投资	18,810,000.00	21,484,200.00
权益工具投资	865,326,836.64	1,044,115,643.33

说明：权益工具投资主要系本公司持有的上市公司股票，债务工具投资主要系本公司持有的信托业保障基金。

3. 衍生金融资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
远期外汇合约	1,757,783.31	150,592.28

4. 应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	350,751,753.25	417,249,324.47
1 至 2 年	169,662,193.46	144,761,040.99
2 至 3 年	78,121,421.32	38,392,630.02
3 至 4 年	30,071,551.45	12,152,204.22
4 至 5 年	9,238,424.50	10,598,172.33
5 年以上	20,512,253.24	13,541,631.21
小计	658,357,597.22	636,695,003.24
减：坏账准备	99,218,954.85	74,740,734.24
合计	559,138,642.37	561,954,269.00

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	12,274,881.00	1.86	12,274,881.00	100.00	—
按组合计提坏账准备	646,082,716.22	98.14	86,944,073.85	13.46	559,138,642.37
组合 1: 应收建发股份合并范围内关联方款项	32,676,612.14	4.96	—	—	32,676,612.14
组合 2: 应收其他客户款项	613,406,104.08	93.18	86,944,073.85	14.17	526,462,030.23
合计	658,357,597.22	100.00	99,218,954.85	15.07	559,138,642.37

(续上表)

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	12,274,881.00	1.93	12,274,881.00	100.00	—
按组合计提坏账准备	624,420,122.24	98.07	62,465,853.24	10.00	561,954,269.00
组合 1: 应收建发股份合并范围内关联方款项	17,158,406.14	2.69	—	—	17,158,406.14
组合 2: 应收其他客户款项	607,261,716.10	95.38	62,465,853.24	10.29	544,795,862.86
合计	636,695,003.24	100.00	74,740,734.24	11.74	561,954,269.00

①按单项计提坏账准备:

名 称	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收售房款	12,274,881.00	12,274,881.00	100.00	预计无法收回

(续上表)

名 称	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
应收售房款	12,274,881.00	12,274,881.00	100.00	预计无法收回

②按组合 2: 应收其他客户款项, 计提坏账准备的应收账款

账 龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	321,978,951.85	16,098,945.40	5.00	400,964,327.86	20,048,216.36	5.00

账 龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 至 2 年	165,758,382.72	16,575,838.26	10.00	143,829,497.44	14,382,949.76	10.00
2 至 3 年	78,121,421.32	23,436,426.40	30.00	38,392,630.02	11,517,789.41	30.00
3 至 4 年	30,071,551.45	15,035,775.75	50.00	11,365,457.24	5,682,728.64	50.00
4 至 5 年	8,393,543.50	6,714,834.80	80.00	9,378,172.33	7,502,537.86	80.00
5 年以上	9,082,253.24	9,082,253.24	100.00	3,331,631.21	3,331,631.21	100.00
合计	613,406,104.08	86,944,073.85	14.17	607,261,716.10	62,465,853.24	10.29

(3) 坏账准备的情况

类 别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	12,274,881.00	—	—	—	—	12,274,881.00
按组合计提坏账准备	62,465,853.24	23,016,671.82	—	67,554.09	1,529,102.88	86,944,073.85
合计	74,740,734.24	23,016,671.82	—	67,554.09	1,529,102.88	99,218,954.85

说明：本期其他变动 1,529,102.88 元系非同一控制下购买子公司，子公司在购买日的坏账准备余额。

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	67,554.09

5. 预付款项

账 龄	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	3,532,891,873.07	98.94	207,964,636.30	89.60
1 至 2 年	28,667,179.83	0.80	20,791,123.52	8.96
2 至 3 年	8,771,420.25	0.25	3,249,061.88	1.40
3 年以上	314,942.14	0.01	87,056.72	0.04
合计	3,570,645,415.29	100.00	232,091,878.42	100.00

6. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收利息	—	—
应收股利	20,902,716.88	43,006,792.57
其他应收款	13,612,674,752.77	13,147,761,065.92
合计	13,633,577,469.65	13,190,767,858.49

(2) 应收股利

项目（或被投资单位）	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
红星美凯龙家居集团股份有限公司	20,902,716.88	—
临桂碧桂园房地产开发有限公司	—	42,650,000.00
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	—	356,792.57
小计	20,902,716.88	43,006,792.57
减：坏账准备	—	—
合计	20,902,716.88	43,006,792.57

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	4,885,318,357.45	5,117,447,057.00
1 至 2 年	3,082,601,329.20	5,901,094,452.16
2 至 3 年	3,899,574,078.47	1,555,378,664.11
3 至 4 年	1,310,891,285.02	255,723,229.13
4 至 5 年	181,675,788.68	377,331,293.76
5 年以上	478,783,586.20	135,192,070.84
小计	13,838,844,425.02	13,342,166,767.00
减：坏账准备	226,169,672.25	194,405,701.08
合计	13,612,674,752.77	13,147,761,065.92

②按款项性质分类情况

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
建发股份合并范围外及合作方经营往来款项	12,470,280,955.77	12,282,864,987.59
保证金及押金	915,470,157.39	462,304,486.47
其他往来款	370,100,772.92	485,475,545.48
代垫费用	82,399,386.54	108,484,499.55
建发股份合并范围内往来款项	593,152.40	3,037,247.91
小计	13,838,844,425.02	13,342,166,767.00

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
减：坏账准备	226,169,672.25	194,405,701.08
合计	13,612,674,752.77	13,147,761,065.92

③坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2022 年 12 月 31 日余额	124,607,660.84	67,380,444.52	2,417,595.72	194,405,701.08
2022 年 12 月 31 日余额在本期				
--转入第二阶段	—	—	—	—
--转入第三阶段	—	—	—	—
--转回第二阶段	—	—	—	—
--转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	31,145,205.57	27,906.20	50,000.00	31,223,111.77
本期转回	—	—	1,507,595.72	1,507,595.72
本期转销	—	—	—	—
本期核销	35,344.29	—	—	35,344.29
其他变动	2,083,799.41	—	—	2,083,799.41
2023 年 12 月 31 日余额	157,801,321.53	67,408,350.72	960,000.00	226,169,672.25

说明：本期其他变动系非同一控制下企业合并取得子公司增加。

④本期实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	35,344.29

7. 存货

(1) 存货分类

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
开发成本	49,376,737,627.91	1,463,569,336.55	47,913,168,291.36	69,248,877,656.68	877,892,516.98	68,370,985,139.70
开发产品	19,280,711,657.10	1,002,913,008.24	18,277,798,648.86	9,043,758,579.51	613,538,286.25	8,430,220,293.26
库存商品	34,180,091.06	—	34,180,091.06	24,659,534.95	—	24,659,534.95
发出商品	237,071,043.16	—	237,071,043.16	263,853,311.23	—	263,853,311.23
消耗性生物资产	4,246,697.46	—	4,246,697.46	4,278,899.92	—	4,278,899.92
合同履约成本	60,360,030.54	—	60,360,030.54	48,165,647.21	—	48,165,647.21

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
合计	68,993,307,147.23	2,466,482,344.79	66,526,824,802.44	78,633,593,629.50	1,491,430,803.23	77,142,162,826.27

(2) 存货跌价准备

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额		2023 年 12 月 31 日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	877,892,516.98	1,199,472,186.77	—	11,145,137.18	602,650,230.02	1,463,569,336.55
开发产品	613,538,286.25	280,542,784.22	755,296,344.48	646,464,406.71	—	1,002,913,008.24
合计	1,491,430,803.23	1,480,014,970.99	755,296,344.48	657,609,543.89	602,650,230.02	2,466,482,344.79

说明 1：本期开发成本跌价准备其他减少 602,650,230.02 元系将完工项目由开发成本转入开发产品。

说明 2：本期开发产品跌价准备其他增加 755,296,344.48 元系开发成本转入 602,650,230.02 元及非同一控制下企业合并取得子公司增加 152,646,114.46 元。

(3) 存货期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 2023 年 12 月 31 日，存货余额中借款费用资本化金额 2,890,661,595.61 元，借款费用的计算标准和依据见附注三、18。

8. 合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
工程施工项目-已完工未结算资产	218,583,951.58	17,037,929.40	201,546,022.18	331,456,223.43	19,851,292.50	311,604,930.93

(2) 按减值计提方法分类披露

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备	—	—	—	—	—
按组合计提减值准备	218,583,951.58	100.00	17,037,929.40	7.79	201,546,022.18
合计	218,583,951.58	100.00	17,037,929.40	7.79	201,546,022.18

(续上表)

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提减值准备	—	—	—	—	—
按组合计提减值准备	331,456,223.43	100.00	19,851,292.50	5.99	311,604,930.93
合计	331,456,223.43	100.00	19,851,292.50	5.99	311,604,930.93

(3) 减值准备的变动情况

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		本期计提	本期转回	本期转销/核销	其他变动	
按组合计提减值准备	19,851,292.50	—	2,813,363.10	—	—	17,037,929.40

9. 一年内到期的非流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的债权投资	—	449,346,776.85
一年内到期的其他非流动金融资产	—	70,000,000.00
合计	—	519,346,776.85

10. 其他流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
增值税借方余额重分类	1,768,351,717.66	1,725,371,712.25
预缴土地增值税	1,476,941,018.28	1,319,580,489.08
预缴所得税	51,686,082.42	36,140,454.94
预缴其他税费	104,556,645.71	121,823,937.96
合同取得成本	288,506,026.64	369,663,198.65
合计	3,690,041,490.71	3,572,579,792.88

11. 债权投资

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
资产支持证券	—	—	—	449,346,776.85	—	449,346,776.85
小计	—	—	—	449,346,776.85	—	449,346,776.85
减：一年内到期的债权投资	—	—	—	449,346,776.85	—	449,346,776.85
合计	—	—	—	—	—	—

12. 长期应收款

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收款提供劳务	262,616,426.35	—	262,616,426.35	—	—	—
小计	262,616,426.35	—	262,616,426.35	—	—	—
减：一年内到期的 长期应收款	—	—	—	—	—	—
合计	262,616,426.35	—	262,616,426.35	—	—	—

说明：分期收款提供劳务主要为本公司下属子公司柳州联发置业有限公司柳州水南村炮团路以南片区土地熟化项目所发生的成本支出。

13. 长期股权投资

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本期增减变动							2023 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
		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	
联营企业										
厦门华联电子股份有限公司	264,709,054.68	-	-	32,243,432.64	61,006.11	-2,584.73	-	-	-	-
厦门辉煌装修工程有限公司	24,297,297.08	-	-	5,547,727.18	-	-	3,750,000.00	-	-	-
厦门华登小额贷款股份有限公司	33,642,665.21	-	34,988,992.02	1,346,326.81	-	-	-	-	-	-
厦门联发天地区开发有限公司	51,186,496.46	-	-	4,132,964.74	-	-	-	-	-	-
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资合伙企业（有限合伙）	69,567,718.04	-	-	-1,155,951.64	-	-	-	-	-	-
苏州屿秀房地产开发有限公司	65,319,523.25	-	-	-2,729,600.80	-	-	-	-	-	-
镇江扬启房地产开发有限公司	59,784,660.14	-	-	-9,380,665.56	-	-	-	-	-	-
南京联锦悦房地产开发有限公司	109,771,101.44	-	-	-4,816,037.81	-	-	-	-	-	-

被投资单位	2022年12月31日	本期增减变动							2023年12月31日	减值准备期末余额
		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	
珠海联发安科股权投资基金合伙企业(有限合伙)	-	-	592,488.00	583,674.62	-	-	-	-	30,375,000.00	30,366,186.62
红星美凯龙家居集团股份有限公司	-	1,238,638,175.12	-	-113,926,203.60	-6,105,026.02	22,242,621.40	-	-	1,926,837,235.21	3,067,686,802.11
厦门蓝城联发投资管理有限公司	5,756,648.64	-	-	1,368,807.59	-	-	-	-	-	7,125,456.23
厦门蓝联欣企业管理有限公司	566,974.81	-	-	-566,974.81	-	-	-	-	-	-
厦门市荣虹置业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门金联保房地产开发有限公司	228,426,418.31	-	-	-6,016,169.34	-	-	-	-	-	222,410,248.97
厦门保联棒连房地产开发有限公司	308,587,953.64	-	-	-2,154,522.95	-	-	-	-	-	306,433,430.69
厦门海耀地产有限公司	-	435,000,000.00	-	-1,933,141.17	-	-	-	-	-	433,066,858.83
厦门悦琴海联建设发展有限公司	532,762,931.35	-	-	-11,530,128.66	-	-	-	-	-	521,232,802.69
上海蓝漳企业管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

被投资单位	2022年12月31日	本期增减变动							2023年12月31日	减值准备期末余额
		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	
厦门联宏泰投资有限公司	4,371,358.47	-	4,371,358.47	-	-	-	-	-	-	-
厦门禹联泰房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同联科（福建）科技有限公司	2,471,811.02	-	-	-721,857.29	-	-	-	-	1,749,953.73	-
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	1,029,554.88	-	-	-915,123.30	-	-	-	-	114,431.58	-
厦门好柿发商业运营管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	1,002,170.51	-	-	448,478.55	-	-	3,000,000.00	-	199,000,000.00	-
安徽璟德房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门利盛中泰房地产有限公司	30,177,370.70	-	-	12,906,737.29	-	-	-	-	43,084,107.99	-
莆田联福城房地产有限公司	58,446,090.94	-	-	61,449.80	-	-	-	-	58,507,540.74	-
莆田联悦盛置业有限公司	-	6,500,000.00	-	33,227,113.38	-	-	-	-	39,727,113.38	-

被投资单位	2022年12月31日	本期增减变动							2023年12月31日	减值准备期末余额
		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	
莆田中嘉置业有限公司	289,805,899.47	-	-	-6,955,896.09	-	-	-	-	-	282,850,003.38
南昌万湖房地产开发有限公司	4,904,147.95	-	-	-2,576,654.67	-	-	-	-	-	2,327,493.28
赣州航城置业有限公司	20,595,053.85	-	-	27,366,807.41	-	-	-	-	-	47,961,861.26
南昌建美房地产有限公司	19,684,142.21	-	-	-516,683.75	-	-	-	-	-	19,167,458.46
赣州碧联房地产有限公司	113,467,351.35	-	-	1,234,450.22	-	-	-	-	-	114,701,801.57
南昌联碧旅置业有限公司	29,306,216.92	-	-	974,165.50	-	-	-	-	-	30,280,382.42
南昌联高置业有限公司	515,657,549.85	-	-	9,568,216.16	-	-	-	-	-	525,225,766.01
重庆融联盛房地产开发有限公司	216,982,715.03	-	-	-4,094,984.32	-	-	-	-	-	212,887,730.71
重庆金江联房地产开发有限公司	355,525,195.27	-	-	-73,765,944.24	-	-	-	-	-	281,759,251.03
杭州铎睿房地产开发有限公司	204,311,903.34	-	-	-12,776,214.68	-	-	-	-	-	191,535,688.66
徐州市和锦置业有限公司	-	562,980,000.00	-	-9,970,319.18	-	-	-	-	-	553,009,680.82
广西盛世泰房地产开发有限公司	20,888,463.47	-	-	352,918.15	-	-	5,100,000.00	-	-	16,141,381.62

被投资单位	2022年12月31日	本期增减变动							2023年12月31日	减值准备期末余额
		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	
南宁招商汇众房地产开发有限公司	23,928,313.75	-	-	-2,442,813.00	-	-	-	-	-	21,485,500.75
临桂碧桂园房地产开发有限公司	8,000,000.00	-	10,000,000.00	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-
南昌国贸地产有限公司	-	245,000,000.00	-	-8,695,107.43	-	-	-	-	-	236,304,892.57
东莞市兆禧房地产开发有限公司	-	450,000,000.00	-	-3,463,056.49	-	-	-	-	-	446,536,943.51
长汀闽西南文旅发展有限公司	2,466,158.48	-	-	-1,327,551.57	-	-	-	-	-	1,138,606.91
南京金宸房地产开发有限公司	472,475,181.51	-	-	8,447,182.72	-	-	-	-	-	480,922,364.23
东山闽西南文旅发展有限公司	-	2,556,000.00	-	-42,080.72	-	-	-	-	-	2,513,919.28
三明市尤溪县闽西南城市建设发展有限公司	4,308,595.31	7,572,500.00	-	-961,671.42	-	-	-	-	-	10,919,423.89
上海兆至房地产开发有限公司	-	668,255,000.00	-	-8,422,963.51	-	-	-	-	-	659,832,036.49
长泰马洋溪水务有限公司	-	-	-	-2,537,128.17	-	-	-	-	2,600,000.00	62,871.83
莆田兆悦联置业有限公司	-	180,000,000.00	-	-1,234,446.66	-	-	-	-	-	178,765,553.34

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本期增减变动							2023 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
		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	
合计	4,154,184,687.33	3,796,501,675.12	49,952,838.49	-153,819,440.07	-6,044,019.91	22,240,036.67	11,850,000.00	-	2,158,812,235.21	9,910,072,335.86

说明 1：本公司持有厦门市荣虹置业有限公司、厦门禹联泰房地产开发有限公司、安徽璟德房地产开发有限公司股权，由于本公司应分担的累计亏损额超过对其初始投资成本，长期股权投资余额已减记为零。超额亏损部分继续冲减其他实质上构成对被投资单位净投资的其他应收款，冲减其他应收款金额 544,720,347.91 元。

说明 2：本公司持有厦门蓝联欣企业管理有限公司、上海蓝漳企业管理有限公司、厦门好柿发生商业运营管理有限公司股权，由于本公司应分担的累计亏损额超过对其初始投资成本，长期股权投资余额已减记为零，详见附注八、3（3）“联营企业发生的超额亏损”。

说明 3：红星美凯龙家居集团股份有限公司（以下简称“美凯龙”）本期其他增加系本公司收购美凯龙 6%股份的交易对价与取得美凯龙可辨认净资产的公允价值的差额计入营业外收入，详见附注十三、2 “收购美凯龙股份”。

14. 其他非流动金融资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
债务工具投资	—	282,800,000.00
权益工具投资	109,570,638.06	412,887,374.42
小计	109,570,638.06	695,687,374.42
减：一年内到期的其他非流动金融资产	—	70,000,000.00
合计	109,570,638.06	625,687,374.42

说明：权益工具投资主要系本公司计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。

15. 投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、2022 年 12 月 31 日余额	5,026,279,520.00	—	5,026,279,520.00
二、本期变动			
加：外购	17,081,194.98	155,514,149.62	172,595,344.60
在建工程转入	—	898,187,814.78	898,187,814.78
固定资产转入	182,750,236.90	—	182,750,236.90
其他增加	17,116,991.82	—	17,116,991.82
减：处置	111,515,200.00	—	111,515,200.00
其他转出	59,981,547.73	8,182,138.69	68,163,686.42
公允价值变动	-95,336,995.97	—	-95,336,995.97
三、2023 年 12 月 31 日余额	4,976,394,200.00	1,045,519,825.71	6,021,914,025.71

说明：本期房屋、建筑物其他增加系由投资性房地产-在建工程完工转入 8,182,138.69 元，长期待摊费用转入 8,934,853.13 元。

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
桂林旭景 29#楼幼儿园	7,345,800.00	尚在办理中
桂林旭景 50#楼 2 层办公室	753,400.00	尚在办理中
桂林旭景 50#楼 3 层办公室	785,100.00	尚在办理中
桂林旭景 50#楼 4 层办公室	838,300.00	尚在办理中
桂林旭景 50#楼体育馆	1,240,600.00	尚在办理中
桂林联达山与城 9-1#楼体育场	890,900.00	尚在办理中
桂林联达山与城 9-1#楼幼儿园	3,402,900.00	尚在办理中
桂林联达雅居幼儿园	2,861,900.00	尚在办理中

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
南京联发云启	124,853,800.00	尚在办理中
南昌君悦朝阳大商业	77,740,100.00	尚在办理中
南昌联发广场地下车位	63,839,300.00	尚在办理中
武汉九都府商铺	66,832,300.00	尚在办理中
武汉九都国际写字楼 7 号楼	17,395,400.00	尚在办理中
桂林欣悦幼儿园	21,334,000.00	尚在办理中
重庆公园里商铺	1,994,400.00	尚在办理中
重庆瞰青二期高层农贸市场	4,342,000.00	尚在办理中
南宁尚筑 10 号楼商铺	1,870,400.00	尚在办理中
南宁尚筑 5、6 号楼商铺	5,895,500.00	尚在办理中
南宁尚筑 7 号楼商铺	5,725,000.00	尚在办理中
南宁尚筑 8 号楼商铺	5,535,200.00	尚在办理中
南宁尚筑 9 号楼商铺	2,408,600.00	尚在办理中
重庆西城首府二期商业	4,474,200.00	尚在办理中
重庆西城首府一期商业	26,722,100.00	尚在办理中
重庆西城首府一期农贸市场	21,010,500.00	尚在办理中
重庆龙洲湾 1 号三期样板间	14,599,500.00	尚在办理中
重庆龙洲湾 1 号三期售楼部	12,652,400.00	尚在办理中
重庆龙洲湾 1 号一期农贸市场	8,698,600.00	尚在办理中
重庆龙洲湾一期 C 组团商业	422,200.00	尚在办理中
重庆龙洲湾一期 D 组团商业	1,196,700.00	尚在办理中
桂林乾景广场二期 65#商铺	39,394,827.01	尚在办理中
桂林乾景广场二期 66#商铺	37,074,113.30	尚在办理中
桂林乾景广场二期 67#商铺	33,596,397.68	尚在办理中
桂林乾景广场二期 68#商铺	75,194,062.01	尚在办理中
重庆欣悦二期商业	1,123,700.00	尚在办理中
重庆欣悦一期商业	793,400.00	尚在办理中

16. 固定资产

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
固定资产	288,178,043.58	370,707,139.62
固定资产清理	—	—
合计	288,178,043.58	370,707,139.62

(1) 固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及 办公设备	固定资产 改良支出	其他设备	合计
一、账面 原值							
1.2022 年 12 月 31 日	349,834,608.01	26,481,686.09	32,112,064.99	76,444,649.23	1,696,000.00	17,126,157.86	503,695,166.18
2.本期增加 金额	117,958,936.26	1,153,982.20	2,265,140.01	5,632,410.53	-	1,892,863.99	128,903,332.99
(1) 购置	5,247,518.42	918,827.53	1,014,805.75	5,252,625.86	-	1,832,970.53	14,266,748.09
(2) 企业 合并增加	52,699,233.77	235,154.67	1,232,077.74	349,134.11	-	55,731.67	54,571,331.96
(3) 投资 性房地产 转入	59,981,547.73	-	-	-	-	-	59,981,547.73
(4) 其他 增加	30,636.34	-	18,256.52	30,650.56	-	4,161.79	83,705.21
3.本期减少 金额	185,227,336.90	71,329.84	5,906,664.52	3,347,271.15	-	690,767.21	195,243,369.62
(1) 处置 或报废	-	71,329.84	5,906,664.52	3,347,271.15	-	690,767.21	10,016,032.72
(2) 转入 投资性房 地产	185,227,336.90	-	-	-	-	-	185,227,336.90
4.2023 年 12 月 31 日	282,566,207.37	27,564,338.45	28,470,540.48	78,729,788.61	1,696,000.00	18,328,254.64	437,355,129.55
二、累计 折旧							
1. 2022 年 12 月 31 日	44,264,014.75	9,315,047.75	20,081,867.18	48,749,287.47	1,526,400.00	9,051,409.41	132,988,026.56
2.本期增加 金额	14,241,516.65	1,353,666.42	2,653,333.54	7,434,842.63	-	1,220,798.13	26,904,157.37
(1) 计提	14,219,308.20	1,353,666.42	2,639,800.59	7,419,710.22	-	1,217,327.20	26,849,812.63
(2) 其他 增加	22,208.45	-	13,532.95	15,132.41	-	3,470.93	54,344.74
3.本期减少 金额	2,477,100.00	57,459.29	4,994,375.53	2,711,771.14	-	474,392.00	10,715,097.96
(1) 处置 或报废	-	57,459.29	4,994,375.53	2,711,771.14	-	474,392.00	8,237,997.96
(2) 转入 投资性房 地产	2,477,100.00	-	-	-	-	-	2,477,100.00
4. 2023 年 12 月 31 日	56,028,431.40	10,611,254.88	17,740,825.19	53,472,358.96	1,526,400.00	9,797,815.54	149,177,085.97
三、减值 准备							
1. 2022 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
2.本期增加 金额	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少 金额	-	-	-	-	-	-	-
4. 2023 年 12 月 31 日	-	-	-	-	-	-	-
四、固定 资产账面 价值							

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及 办公设备	固定资产 改良支出	其他设备	合计
1. 2023 年 12 月 31 日 账面价值	226,537,775.97	16,953,083.57	10,729,715.29	25,257,429.65	169,600.00	8,530,439.10	288,178,043.58
2. 2022 年 12 月 31 日 账面价值	305,570,593.26	17,166,638.34	12,030,197.81	27,695,361.76	169,600.00	8,074,748.45	370,707,139.62

(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
厦门联发花园裙楼	48,576.40	尚在办理中
厦门悦华 G2-102#	14,838.80	尚在办理中
武汉联发国际大厦 28 楼办公室	19,219,956.05	尚在办理中
重庆欣悦夹层地下室	2,567,950.55	尚在办理中
南昌君领朝阳幼儿园	12,404,628.25	尚在办理中
南昌江岸汇景幼儿园	3,039,797.40	尚在办理中
厦门华美 B1 办公楼	40,099,561.23	尚在办理中

17. 在建工程

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
在建工程	4,991,288.00	903,065,446.62

(1) 重要在建工程项目本期变动情况

项目名称	预算数	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
博维科技节能改造项目	7,260,000.00	4,877,631.84	113,656.16	—	—	4,991,288.00

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
博维科技节能改造项目	68.75	68.75	—	—	—	自筹资金

(2) 本期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。

18. 使用权资产

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 2022 年 12 月 31 日	182,743,923.05	1,631,804.31	184,375,727.36
2. 本期增加金额	35,824,131.98	—	35,824,131.98
3. 本期减少金额	44,314,236.56	1,631,804.31	45,946,040.87

项 目	房屋及建筑物	土地使用权	合计
4.2023 年 12 月 31 日	174,253,818.47	—	174,253,818.47
二、累计折旧			
1.2022 年 12 月 31 日	42,766,813.35	192,643.58	42,959,456.93
2.本期增加金额	22,628,980.82	—	22,628,980.82
3.本期减少金额	39,072,377.75	192,643.58	39,265,021.33
4.2023 年 12 月 31 日	26,323,416.42	—	26,323,416.42
三、减值准备	—	—	—
四、账面价值			
1.2023 年 12 月 31 日账面价值	147,930,402.05	—	147,930,402.05
2. 2022 年 12 月 31 日账面价值	139,977,109.70	1,439,160.73	141,416,270.43

19. 无形资产

项 目	土地使用权	计算机软件	非专利技术	合计
一、账面原值				
1. 2022 年 12 月 31 日	660,000.00	30,018,872.60	11,911,434.21	42,590,306.81
2.本期增加金额-购置	—	5,524,052.84	—	5,524,052.84
3.本期减少金额-处置	—	515,094.34	—	515,094.34
4. 2023 年 12 月 31 日	660,000.00	35,027,831.10	11,911,434.21	47,599,265.31
二、累计摊销				
1. 2022 年 12 月 31 日	390,500.00	19,085,572.87	3,200,626.97	22,676,699.84
2.本期增加金额-计提	13,200.00	4,809,558.76	1,252,277.11	6,075,035.87
3.本期减少金额-处置	—	515,094.34	—	515,094.34
4. 2023 年 12 月 31 日	403,700.00	23,380,037.29	4,452,904.08	28,236,641.37
三、减值准备	—	—	—	—
四、账面价值				
1. 2023 年 12 月 31 日账面价值	256,300.00	11,647,793.81	7,458,530.13	19,362,623.94
2. 2022 年 12 月 31 日账面价值	269,500.00	10,933,299.73	8,710,807.24	19,913,606.97

20. 开发支出

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额			2023 年 12 月 31 日
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
绿色建筑关键技术与设备开发	970,873.79	—	—	—	—	—	970,873.79
云智泛在综合管理平台	6,838,216.13	1,318,765.77	—	—	—	—	8,156,981.90
智慧垃圾屋信息化管理平台	1,121,327.56	943,054.38	—	—	—	—	2,064,381.94
光伏电站监控运营管理系统	636,491.96	780,083.33	—	—	—	—	1,416,575.29
IBMS 智能建筑管理系统	—	2,344,714.85	—	—	—	—	2,344,714.85

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额		本期减少金额			2023 年 12 月 31 日
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
合计	9,566,909.44	5,386,618.33	—	—	—	—	14,953,527.77

21. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	2022 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2023 年 12 月 31 日
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76	—	—	—	—	24,864,401.76
江西洪都新府置业有限公司	20,812,692.34	—	—	—	—	20,812,692.34
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
福建省邦宏投资管理有限公司	1,795,275.72	—	—	1,795,275.72	—	—
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服务有限公司	162,240.26	—	—	—	—	162,240.26
合计	56,015,449.58	—	—	1,795,275.72	—	54,220,173.86

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	2022 年 12 月 31 日	本期增加		本期减少		2023 年 12 月 31 日
		计提	其他	处置	其他	
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
福建省邦宏投资管理有限公司	1,795,275.72	—	—	1,795,275.72	—	—
合计	8,474,404.14	—	—	1,795,275.72	—	6,679,128.42

说明：本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率为 0%-3%，不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期期末对商誉计提减值准备 6,679,128.42 元（上期期末：8,474,404.14 元）。

(3) 本公司的所有商誉已于购买日分摊至相关的资产组组合，2023 年度商誉分摊未发生变化，所有商誉均属于房地产业务分部。

22. 长期待摊费用

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	2023 年 12 月 31 日
租入固定资产改良支出	207,005,059.99	322,292,340.85	43,356,058.84	8,934,853.13	477,006,488.87
其他长期待摊费用	4,843,383.77	39,083,998.00	4,507,338.72	—	39,420,043.05
合计	211,848,443.76	361,376,338.85	47,863,397.56	8,934,853.13	516,426,531.92

23. 递延所得税资产、递延所得税负债**(1) 未经抵销的递延所得税资产**

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	161,619,802.91	40,404,950.74	26,697,587.72	6,674,396.93
信用减值准备	261,125,864.79	63,749,010.99	189,979,320.73	47,047,481.25
预提成本费用	3,225,538.74	806,384.69	193,453,451.27	48,363,362.83
可抵扣亏损	1,451,552,349.16	362,490,214.79	735,366,449.48	183,841,612.38
内部交易未实现利润	3,304,550.03	826,137.51	127,290,269.00	31,822,567.25
预收售房款	4,248,092,635.65	1,062,023,158.96	4,151,730,065.86	1,037,932,516.54
存货计税基础差异	346,208,662.29	86,552,165.57	—	—
投资性房地产计税基础差异	23,249,064.74	5,812,266.19	—	—
递延收益	21,338,963.85	5,150,792.52	20,402,322.53	5,100,580.63
交易性金融工具的公允价值变动	2,015,532.44	503,883.11	3,319,069.40	829,767.35
广告及业务宣传费超支	2,232,900.65	558,225.16	89,683,965.24	22,420,991.33
股份支付	44,529,231.84	11,132,307.96	51,600,069.66	12,900,017.42
租赁负债	150,558,933.44	37,639,733.37	16,349,604.31	4,087,401.08
其他非流动金融资产公允价值变动	979,244.45	244,811.11	—	—
衍生金融工具的公允价值变动	450,668.96	112,667.24	213,824.71	53,456.18
合计	6,720,483,943.94	1,678,006,709.91	5,606,085,999.91	1,401,074,151.17

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	160,941,900.00	40,235,475.00	177,842,682.56	44,460,670.64
预缴税金	1,467,403,657.15	366,850,914.41	991,026,089.18	247,756,522.35

项 目	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融工具的公允价值变动	618,231,319.35	154,557,829.83	801,567,609.34	200,391,902.34
存货计税基础差异	250,776,547.85	62,694,136.97	—	—
使用权资产	147,930,402.05	36,982,600.53	16,090,214.72	4,022,553.68
投资性房地产计税基础差异	2,364,216,613.89	591,054,153.48	2,255,060,563.44	563,765,140.87
合同取得成本	392,639,082.15	98,159,770.55	417,966,267.28	104,491,566.88
其他非流动金融资产公允价值变动	—	—	57,751,351.13	14,437,837.78
衍生金融工具的公允价值变动	1,757,783.31	439,445.83	150,592.28	37,648.07
合计	5,403,897,305.75	1,350,974,326.60	4,717,455,369.93	1,179,363,842.61

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	递延所得税资产和 负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债期末余额	递延所得税资产和 负债期初互抵金额	抵销后递延所得 税资产或负债期 初余额
递延所得税资产	798,797,362.92	879,209,346.99	215,191,112.19	1,185,883,038.98
递延所得税负债	798,797,362.92	552,176,963.68	215,191,112.19	964,172,730.42

(4) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	2,532,479,447.59	1,034,150,014.51
可抵扣亏损	6,544,290,790.90	5,092,086,659.22
合计	9,076,770,238.49	6,126,236,673.73

(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	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
2023 年	—	81,968,082.38
2024 年	132,356,191.32	133,451,303.36
2025 年	839,127,599.19	946,640,208.63
2026 年	875,348,019.46	990,786,217.44
2027 年	2,906,796,043.69	2,939,240,847.41
2028 年	1,790,662,937.24	—
合计	6,544,290,790.90	5,092,086,659.22

24. 其他非流动资产

项 目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	104,133,055.51	—	104,133,055.51	154,937,110.34	—	154,937,110.34
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	287,384,652.66	—	287,384,652.66
持有待置换的产权	11,017,570.00	—	11,017,570.00	11,017,570.00	—	11,017,570.00
预付长期资产款	13,484,303.50	—	13,484,303.50	9,314,423.54	—	9,314,423.54
合计	416,019,581.67	—	416,019,581.67	462,653,756.54	—	462,653,756.54

25. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2023 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	145,532,240.24	145,532,240.24	保证金、冻结等	司法冻结、交易冻结、保证金、项目监管资金
存货	9,913,273,621.49	9,346,645,008.13	抵押	银行借款抵押
投资性房地产	1,114,588,800.00	1,114,588,800.00	抵押	银行借款抵押
固定资产	15,629,361.96	11,350,824.44	抵押	银行借款抵押
应收账款	—	—	质押	银行借款质押，说明 1
长期股权投资	10,000,000.00	10,000,000.00	质押	银行借款质押，说明 2
合计	11,199,024,023.69	10,628,116,872.81	/	/

(续上表)

项 目	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	691,513,787.41	691,513,787.41	保证金、冻结等	司法冻结、交易冻结、保证金、项目监管资金
存货	15,810,701,033.53	15,643,082,642.00	抵押	银行借款抵押
投资性房地产	1,148,750,141.16	1,148,750,141.16	抵押	银行借款抵押
固定资产	15,629,361.96	11,761,095.14	抵押	银行借款抵押
应收账款	—	—	质押	银行借款质押
长期股权投资	237,150,000.00	237,150,000.00	质押	银行借款质押
合计	17,903,744,324.06	17,732,257,665.71	/	/

说明 1：本公司以尔寓 1819 店租金收益权作为质押担保，取得的长期借款期末余额为 81,504,463.33 元；

说明 2：2023 年末长期股权投资系本公司之子公司南昌联欣美房地产开发有限公司持有的南昌联誉房地产开发有限公司 100%股权，本公司合并报表层面该长期股权投资成本已经抵消。

26. 短期借款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
保证借款	821,136,679.43	743,386,301.38
信用借款	1,010,949,956.94	1,030,823,349.45
贸易借款	4,312,602.54	—
合计	1,836,399,238.91	1,774,209,650.83

说明：保证借款明细如下

借款单位	2023 年 12 月 31 日	担保人
厦门联仪通有限公司	8,008,066.67	联发集团有限公司
厦门联信诚有限公司	100,088,611.11	联发集团有限公司
厦联发有限公司	577,328,900.00	厦门建发股份有限公司
厦门联发智能科技股份有限公司	39,544,336.11	联发集团有限公司
厦门联晖智慧建筑科技有限公司	10,000,000.00	厦门联发工程管理有限公司、吴晓晖
厦门联发工程管理有限公司	10,011,152.78	联发集团有限公司
厦门丝柏科技有限公司	36,433,576.09	联发集团有限公司
建联集成（厦门）科技有限公司	19,922,036.67	联发集团有限公司
福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司	10,000,000.00	苏晓翔、厦门联发智能科技股份有限公司
福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司	9,800,000.00	厦门金原融资担保有限公司
合计	821,136,679.43	

27. 衍生金融负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
远期外汇合约	450,668.96	97,257.45
期权合约	—	116,567.26
合计	450,668.96	213,824.71

28. 应付票据

种 类	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
银行承兑汇票	11,748,403.13	—

29. 应付账款

（1）按性质列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付开发成本款	7,176,509,429.94	7,043,862,095.67
应付货款	184,549,358.73	269,105,852.71
应付工程款	8,706,139.03	68,466,503.67
其他	98,001,100.64	109,314,107.00
合计	7,467,766,028.34	7,490,748,559.05

(2) 期末账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	2023 年 12 月 31 日	未偿还或未结转的原因
重庆市璧山区财政局	405,000,000.00	未到合同结算期
福建省九龙建设集团有限公司	251,062,545.61	未到合同结算期
中国建筑第八工程局有限公司	91,530,426.78	未到合同结算期
广西建工第五建筑工程集团有限公司	70,920,279.47	未到合同结算期
中建八局广西建设有限公司	61,249,042.33	未到合同结算期
合计	879,762,294.19	

30. 预收款项

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金	20,022,414.64	12,437,630.63

31. 合同负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
预收售房款	33,171,533,986.91	37,288,489,279.11
预收商品款	757,936,314.38	760,752,352.25
预收物业管理费	133,433,450.40	102,559,456.37
预收工程款	32,472,537.16	9,282,413.26
其他	75,842,615.10	—
合计	34,171,218,903.95	38,161,083,500.99

32. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
短期薪酬	150,413,586.46	890,354,546.95	923,925,660.83	116,842,472.58
离职后福利-设定提存计划	416,039.76	63,114,834.64	63,427,546.49	103,327.91
辞退福利	69,680.00	16,946,124.13	17,015,804.13	—
合计	150,899,306.22	970,415,505.72	1,004,369,011.45	116,945,800.49

(2) 短期薪酬列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补贴	138,122,126.29	763,053,639.09	792,947,881.28	108,227,884.10
职工福利费	9,931.60	41,550,446.11	41,560,377.71	—
社会保险费	242,001.73	30,942,530.22	30,983,124.10	201,407.85
其中：医疗保险费	230,583.74	27,928,452.40	27,957,824.60	201,211.54
工伤保险费	3,010.68	950,776.83	953,591.20	196.31
生育保险费	8,407.31	2,063,300.99	2,071,708.30	—
住房公积金	388,136.44	43,373,364.05	43,547,882.26	213,618.23
工会经费和职工教育经费	11,651,390.40	11,434,567.48	14,886,395.48	8,199,562.40
合计	150,413,586.46	890,354,546.95	923,925,660.83	116,842,472.58

(3) 设定提存计划列示

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
基本养老保险	372,055.52	45,495,403.58	45,851,789.46	15,669.64
失业保险费	6,660.54	2,169,338.18	2,173,080.75	2,917.97
企业年金缴费	37,323.70	15,450,092.88	15,402,676.28	84,740.30
合计	416,039.76	63,114,834.64	63,427,546.49	103,327.91

33. 应交税费

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
企业所得税	592,502,836.27	530,209,093.61
增值税	60,755,869.95	121,734,747.86
土地增值税	5,089,431.94	153,048,708.13
个人所得税	3,574,933.66	5,119,748.25
城市维护建设税	1,106,504.82	9,213,142.67
教育费附加	580,408.21	5,022,823.91
地方教育附加	189,961.66	3,383,371.64
房产税	18,419,863.27	9,102,304.43
土地使用税	4,160,200.77	4,547,825.12
其他税种	9,654,444.67	10,434,092.00
合计	696,034,455.22	851,815,857.62

34. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付股利	—	221,000,000.00
其他应付款	11,142,568,592.90	7,636,246,122.52

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合计	11,142,568,592.90	7,857,246,122.52

(2) 应付股利

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
普通股股利	—	221,000,000.00

(3) 其他应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
往来款	10,149,782,014.17	7,210,099,080.30
预提税费及费用	37,944,111.59	20,999,412.13
押金及保证金	188,181,258.79	184,832,838.26
代收代付款	228,969,438.44	219,593,805.94
保理款	493,745,880.04	—
股权收购款	40,066,778.00	—
其他	3,879,111.87	720,985.89
合计	11,142,568,592.90	7,636,246,122.52

35. 一年内到期的非流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款	5,734,038,344.82	6,354,947,122.39
一年内到期的应付债券	1,720,685,531.96	4,068,245,210.49
一年内到期的长期应付款	—	1,415,371,282.75
一年内到期的租赁负债	13,301,625.60	15,656,723.54
一年内到期的其他非流动负债	—	765,111.11
合计	7,468,025,502.38	11,854,985,450.28

(1) 一年内到期的长期借款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押及保证借款	349,017,841.81	22,851,975.69
抵押借款	2,560,163,454.88	4,115,169,120.78
保证借款	2,767,432,198.60	2,216,574,525.92
抵押质押借款	—	351,500.00
信用借款	57,424,849.53	—
合计	5,734,038,344.82	6,354,947,122.39

(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
联发集团有限公司 2020 年非公开定向债务融资工具（第一期）	1,700,000,000.00	2020 年 3 月 25 日	3 年	1,700,000,000.00
联发集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2020 年 10 月 29 日	3 年	500,000,000.00
联发集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	800,000,000.00	2020 年 11 月 13 日	3 年	800,000,000.00
联发集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	900,000,000.00	2020 年 11 月 25 日	3 年	900,000,000.00
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	1,500,000,000.00	2019 年 8 月 9 日	5 年	1,500,000,000.00
合计	5,400,000,000.00			5,400,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	2022 年 12 月 31 日	本年增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	2023 年 12 月 31 日
联发集团有限公司 2020 年非公开定向债务融资工具（第一期）	1,752,592,260.04	—	15,849,589.04	1,258,150.92	1,769,700,000.00	—
联发集团有限公司 2020 年度第一期中期票据	502,561,173.77	—	16,670,547.95	718,278.28	519,950,000.00	—
联发集团有限公司 2020 年度第二期中期票据	803,097,503.52	—	30,649,863.01	1,212,633.47	834,960,000.00	—
联发集团有限公司 2020 年度第三期中期票据	902,475,744.40	—	36,394,520.55	1,629,735.05	940,500,000.00	—
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	—	1,522,270,134.72	62,250,000.00	1,267,418.64	62,250,000.00	1,523,537,553.36
小计	3,960,726,681.73	1,522,270,134.72	161,814,520.55	6,086,216.36	4,127,360,000.00	1,523,537,553.36
应付债券-一年内到期的利息	107,518,528.76	197,147,978.60	—	—	107,518,528.76	197,147,978.60
合计	4,068,245,210.49	1,719,418,113.32	161,814,520.55	6,086,216.36	4,234,878,528.76	1,720,685,531.96

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	—	1,415,371,282.75

(4) 一年内到期其他非流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	—	765,111.11

36. 其他流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税额	2,603,505,202.69	3,028,877,166.11
短期应付债券	1,207,113,934.43	—

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
合计	3,810,619,137.12	3,028,877,166.11

短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券期限	发行金额	2022 年 12 月 31 日余额
联发集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	700,000,000.00	3.40	2023 年 3 月 24 日	207 天	700,000,000.00	—
联发集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	500,000,000.00	3.24	2023 年 4 月 6 日	245 天	500,000,000.00	—
联发集团有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	500,000,000.00	3.10	2023 年 4 月 12 日	180 天	500,000,000.00	—
联发集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	500,000,000.00	3.20	2023 年 10 月 12 日	270 天	500,000,000.00	—
联发集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	700,000,000.00	3.05	2023 年 10 月 30 日	178 天	700,000,000.00	—
合计	—	—	—	—	2,900,000,000.00	—

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2023 年 12 月 31 日余额	是否违约
联发集团有限公司 2023 年度第一期超短期融资券	700,000,000.00	13,460,655.74	—	713,460,655.74	—	否
联发集团有限公司 2023 年度第二期超短期融资券	500,000,000.00	10,844,262.30	—	510,844,262.30	—	否
联发集团有限公司 2023 年度第三期超短期融资券	500,000,000.00	7,622,950.82	—	507,622,950.82	—	否
联发集团有限公司 2023 年度第四期超短期融资券	500,000,000.00	3,497,267.76	—	—	503,497,267.76	否
联发集团有限公司 2023 年度第五期超短期融资券	700,000,000.00	3,616,666.67	—	—	703,616,666.67	否
合计	2,900,000,000.00	39,041,803.29	—	1,731,927,868.86	1,207,113,934.43	

37. 长期借款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
质押及保证借款	424,417,841.81	106,951,975.69
抵押借款	6,436,807,553.01	9,436,301,857.32
保证借款	7,636,049,341.46	11,243,723,921.02
抵押质押借款	—	333,351,500.00

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
信用借款	1,087,004,949.73	—
小计	15,584,279,686.01	21,120,329,254.03
减：一年内到期的长期借款	5,734,038,344.82	6,354,947,122.39
合计	9,850,241,341.19	14,765,382,131.64

说明：

(1) 质押及保证借款明细如下：

借 款 人	2023 年 12 月 31 日	质押物	担保人	其中：一年内到期金额
联发集团有限公司	20,376,115.83	联发集团以尔寓 1819 店租金收益权作为质押担保	无	1,526,115.83
联发集团有限公司	61,128,347.50	联发集团以尔寓 1819 店租金收益权作为质押担保	无	4,578,347.50
南昌联誉房地产开发有限公司	342,913,378.48	南昌联欣美房地产开发有限公司以其持有的南昌联誉房地产开发有限公司 100%股权即认缴金额 1000 万元作为质押物	联发集团有限公司、美的置业集团有限公司	342,913,378.48
合计	424,417,841.81	/	/	349,017,841.81

(2) 抵押借款明细如下

借 款 人	2023 年 12 月 31 日	抵押物	担保人	其中：一年内到期金额
武汉联齐房地产开发有限公司	27,284,440.97	土地使用权：鄂州国用（2013）第 2-67 号	联发集团有限公司	27,284,440.97
杭州联毓房地产开发有限公司	1,221,174,275.51	土地使用权：浙（2021）富阳区不动产权第 0009103 号	联发集团有限公司、阳光城集团股份有限公司	1,221,174,275.51
厦门联正悦投资有限公司	812,934,720.49	土地使用权：闽（2021）厦门市不动产权第 0067740 号	联发集团有限公司	292,959,720.49
杭州联锦房地产开发有限公司	774,090,395.56	土地使用权：浙（2022）杭州市不动产权第 0265353 号	联发集团有限公司	730,395.56
厦门联发商置有限公司	97,869,541.78	投资性房地产：湖里区悦华路 10 号文化创意产业园物业产权	联发集团有限公司	7,505,189.43
厦门联发欣悦里置业有限公司	200,247,222.22	投资性房地产：湖里区园山南路 800 号 1-4 层及 804 号地下一层 104 个车位	联发集团有限公司	22,247,222.22
南昌联发置业有限公司	334,438,838.89	投资性房地产：南昌联发广场写字楼第 25-35、37-48F 房产	联发集团有限公司	24,438,838.89
漳州联嘉置业有限公司	220,705,826.39	土地使用权：闽(2021)芗城区不动产权第 0002782 号	联发集团有限公司	205,826.39
漳州联宸置业有限公司	180,126,666.67	土地使用权：闽（2019）漳州高新开发区不动产权第 0000038 号	联发集团有限公司	126,666.67
江苏联辰置业有限公司	800,831,111.12	土地使用权：苏(2023)宁江不动产权第 0035953 号等 150 个现房	联发集团有限公司	230,831,111.12
柳州联泰置业有限公司	120,154,000.00	土地使用权：桂（2021）柳州市不动产权第 0079888 号	联发集团有限公司	120,154,000.00

借 款 人	2023 年 12 月 31 日	抵押物	担保人	其中：一年内到期 金额
南昌红悦联房地产开发有限公司	464,616,733.33	土地使用权：赣（2021）南昌市不动产权第 0074653 号	联发集团有限公司、 南昌市红谷滩城市投资集团有限公司	464,616,733.33
中冶置业（福建）有限公司	271,828,221.15	土地使用权：闽(2019)长泰县不动产权第 0006850 号、闽(2020)长泰县不动产证明第 0003658 号、闽(2021)长泰县不动产权第 0000773 号、闽(2019)长泰县不动产权第 0006849 号等他项权证	联发集团有限公司、 有格创业投资有限公司	119,727,334.64
武汉联瑞发房地产开发有限公司	350,775,386.33	土地使用权：鄂（2023）武汉市黄陂不动产证明第 0029197 号	联发集团有限公司	369,386.33
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	356,919,382.64	土地使用权：赣（2022）南昌市不动产权第 0014459 号	联发集团有限公司	419,382.64
柳州联发置业有限公司	40,039,722.22	土地使用权：桂（2023）柳州市不动产权第 0021415 号	联发集团有限公司	39,722.22
南昌万坤置业有限公司	27,333,208.47	土地使用权：赣（2021）新建区不动产权第 0009971 号	联发集团有限公司	27,333,208.47
CDMA Australia Pty Ltd.	135,437,859.27	土地使用权：悉尼首府项目二期土地使用权证地契号码 13/1254557	KONG SANG FU、 KIT ANTONY LAM	—
合计	6,436,807,553.01	/	/	2,560,163,454.88

(3) 保证借款明细如下

借 款 人	2023 年 12 月 31 日	担保人	其中：一年内到期 金额
厦门联发工程管理有限公司	19,024,963.89	联发集团有限公司	19,024,963.89
厦门联信诚有限公司	199,597,600.69	联发集团有限公司	647,600.69
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	60,083,416.67	联发集团有限公司	83,416.67
联悦泰（厦门）置业有限公司	552,486,160.42	联发集团有限公司	437,686,160.42
莆田联涵泰置业有限公司	273,486,675.00	联发集团有限公司	1,236,675.00
Metro Award Tallawong Pty Ltd.	117,569,811.39	KONG SANG FU、Kit Antony Lam、MATPL	117,569,811.39
福州榕裕置业有限公司	363,824,906.80	联发集团有限公司	259,274,906.80
漳州联嘉置业有限公司	82,910,826.39	联发集团有限公司	260,826.39
重庆联欣盛置业有限公司	722,770,133.33	联发集团有限公司	175,270,133.33
福州榕盛置业有限公司	51,859,396.94	联发集团有限公司	3,019,396.94
徐州美屏房地产发展有限公司	299,291,375.00	联发集团有限公司、绿城房地产集团有限公司、美的置业集团有限公司	291,375.00
深圳联明房地产开发有限公司	954,541,250.00	联发集团有限公司	1,041,250.00
西安新联发房地产开发有限公司	158,926,649.30	联发集团有限公司	176,649.30
厦门联招和悦投资有限公司	644,560,284.13	联发集团有限公司	1,303,141.27
厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	257,844,004.44	联发集团有限公司	244,004.44
深圳联臻房地产开发有限公司	800,745,546.11	联发集团有限公司	775,546.11

借 款 人	2023 年 12 月 31 日	担保人	其中：一年内到期 金额
中冶置业（福建）有限公司	275,611,333.33	联发集团有限公司	275,611,333.33
联发集团有限公司	1,001,527,777.78	厦门建发股份有限公司	1,001,527,777.78
武汉联瑞兴房地产开发有限公司	225,292,187.50	联发集团有限公司	144,292,187.50
武汉联榕房地产开发有限公司	147,108,208.33	联发集团有限公司	108,208.33
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	99,131,587.50	联发集团有限公司	131,587.50
南京新劲联房地产开发有限公司	327,855,246.52	联发集团有限公司、北京路劲 隽御房地产开发有限公司、新 城控股集团股份有限公司	327,855,246.52
合计	7,636,049,341.46	/	2,767,432,198.60

38. 应付债券

（1）应付债券

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
公司债券	7,177,406,637.64	5,139,909,419.64
中期票据	5,719,998,463.99	4,821,373,037.75
非公开定向债务融资工具	—	1,752,592,260.04
小计	12,897,405,101.63	11,713,874,717.43
减：一年内到期的应付债券	1,720,685,531.96	4,068,245,210.49
合计	11,176,719,569.67	7,645,629,506.94

说明：应付债券（含一年内到期的应付债券）期末余额中由建发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 1,994,242,732.14 元，由建发股份提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 10,903,162,369.49 元。

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券 期限	发行金额	2022年12月31 日	本期发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还	2023年12月31 日	是否 违约
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	1,500,000,000.00	4.15	2019年8月9日	5年	1,500,000,000.00	1,522,270,134.72	—	62,250,000.00	1,267,418.64	62,250,000.00	1,523,537,553.36	否
联发集团有限公司2020年非公开定向债务融资工具（第一期）	1,700,000,000.00	4.10	2020年3月25日	3年	1,700,000,000.00	1,752,592,260.04	—	15,849,589.04	1,258,150.92	1,769,700,000.00	—	否
联发集团有限公司2020年度第一期中期票据	500,000,000.00	3.99	2020年10月29日	3年	500,000,000.00	502,561,173.77	—	16,670,547.95	718,278.28	519,950,000.00	—	否
联发集团有限公司2020年度第二期中期票据	800,000,000.00	4.37	2020年11月13日	3年	800,000,000.00	803,097,503.52	—	30,649,863.01	1,212,633.47	834,960,000.00	—	否
联发集团有限公司2020年度第三期中期票据	900,000,000.00	4.50	2020年11月25日	3年	900,000,000.00	902,475,744.40	—	36,394,520.55	1,629,735.05	940,500,000.00	—	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	2,000,000,000.00	3.88	2020年8月21日	5年	2,000,000,000.00	2,025,379,716.70	—	51,147,860.82	2,006,047.89	2,006,600,000.00	71,933,625.41	否
联发集团有限公司2021年度第一期中期票据	900,000,000.00	3.75	2021年9月1日	7年	900,000,000.00	908,708,503.12	—	33,750,000.00	1,346,653.16	33,750,000.00	910,055,156.28	否
联发集团有限公司2021年度第二期中期票据	430,000,000.00	3.79	2021年9月24日	6年	430,000,000.00	433,244,152.22	—	16,297,000.00	641,542.87	16,297,000.00	433,885,695.09	否
联发集团有限公司2022年度第一期中期票据	500,000,000.00	3.60	2022年2月25日	7年	500,000,000.00	513,609,330.00	—	18,000,000.00	687,062.20	18,000,000.00	514,296,392.20	否
联发集团有限公司2022年度第二期中期票据	750,000,000.00	3.60	2022年8月10日	6年	750,000,000.00	757,676,630.72	—	27,000,000.00	1,013,421.60	27,000,000.00	758,690,052.32	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	500,000,000.00	3.90	2022年8月26日	6年	500,000,000.00	506,219,480.14	—	19,500,000.00	225,554.40	19,500,000.00	506,445,034.54	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	1,080,000,000.00	4.20	2022年11月1日	6年	1,080,000,000.00	1,086,040,088.08	—	45,360,000.00	474,523.47	45,360,000.00	1,086,514,611.55	否
联发集团有限公司2023年度第一期中期票据	820,000,000.00	4.98	2023年2月14日	6年	820,000,000.00	—	820,000,000.00	35,689,545.21	-2,780,454.09	—	852,909,091.12	否
联发集团有限公司2023年度第二期中期票据	820,000,000.00	4.98	2023年2月27日	7年	820,000,000.00	—	820,000,000.00	34,235,112.33	-2,817,520.23	—	851,417,592.10	否
联发集团有限公司2023年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	3.85	2023年11月17日	6年	1,000,000,000.00	—	1,000,000,000.00	4,324,657.53	-4,351,726.02	—	999,972,931.51	否
联发集团有限公司2023年度第四期中期票据	400,000,000.00	3.88	2023年12月15日	3年	400,000,000.00	—	400,000,000.00	552,767.12	-1,781,213.75	—	398,771,553.37	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）	1,000,000,000.00	4.18	2023年3月16日	6年	1,000,000,000.00	—	1,000,000,000.00	32,867,397.26	-1,177,640.66	—	1,031,689,756.60	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）	500,000,000.00	4.68	2023年3月16日	6年	500,000,000.00	—	500,000,000.00	18,399,452.05	-749,516.73	—	517,649,935.32	否

债券名称	面值	票面利率 (%)	发行日期	债券 期限	发行金额	2022 年 12 月 31 日	本期发行	按面值计提利 息	溢折价摊销	本期偿还	2023 年 12 月 31 日	是否 违约
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）	500,000,000.00	4.00	2023 年 4 月 27 日	6 年	500,000,000.00	—	500,000,000.00	13,260,273.97	-985,540.41	—	512,274,733.56	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）	1,009,000,000.00	3.60	2023 年 12 月 25 日	6 年	1,009,000,000.00	—	1,009,000,000.00	497,589.04	-1,363,254.54	—	1,008,134,334.50	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）	920,000,000.00	3.75	2023 年 12 月 25 日	6 年	920,000,000.00	—	920,000,000.00	472,602.74	-1,245,549.94	—	919,227,052.80	否
小计					18,529,000,000.00	11,713,874,717.43	6,969,000,000.00	513,168,778.62	-4,771,394.42	6,293,867,000.00	12,897,405,101.63	
减：一年内到期的应付债券					5,400,000,000.00	4,068,245,210.49	1,719,418,113.32	161,814,520.55	6,086,216.36	4,234,878,528.76	1,720,685,531.96	
合计					13,129,000,000.00	7,645,629,506.94	5,249,581,886.68	351,354,258.07	-10,857,610.78	2,058,988,471.24	11,176,719,569.67	

39. 租赁负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
租赁付款额	217,389,956.00	204,674,233.25
减：未确认融资费用	59,960,387.48	60,908,892.70
小计	157,429,568.52	143,765,340.55
减：一年内到期的租赁负债	13,301,625.60	15,656,723.54
合计	144,127,942.92	128,108,617.01

40. 长期应付款**(1) 分类列示**

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
长期应付款	14,065,203.53	1,428,476,511.70
减：一年内到期的长期应付款项	—	1,415,371,282.75
合计	14,065,203.53	13,105,228.95

(2) 按款项性质列示长期应付款

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
资产支持证券	—	1,415,371,282.75
其中：招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	—	1,415,371,282.75
公共维修基金	14,065,203.53	13,105,228.95
小计	14,065,203.53	1,428,476,511.70
减：一年内到期的长期应付款	—	1,415,371,282.75
合计	14,065,203.53	13,105,228.95

说明：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。

41. 递延收益

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日	形成原因
政府补助	20,402,322.53	2,988,584.40	2,051,943.08	21,338,963.85	/
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00	—	—	19,709,600.00	说明
合计	40,111,922.53	2,988,584.40	2,051,943.08	41,048,563.85	/

说明：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本公司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，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。本公司

收到土地返还价款 19,709,600.00 元，由于基础设施建设尚未开展，本期无发生额。

42. 其他非流动负债

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	—	400,765,111.11
小计	—	400,765,111.11
减：一年内到期的其他非流动负债	—	765,111.11
合计	—	400,000,000.00

43. 实收资本

投资者名称	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
	出资金额	持股比例%	出资金额	持股比例%
厦门建发股份有限公司	1,995,000,000.00	95.00	1,995,000,000.00	95.00
香港德盛有限公司	105,000,000.00	5.00	105,000,000.00	5.00
合计	2,100,000,000.00	100.00	2,100,000,000.00	100.00

44. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的金融工具	发行时间	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
中意-南昌联发商业不动产债权投资计划	2022 年 7 月 28 日	1,000,000,000.00	—	1,000,000,000.00	3+N

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	2022 年 12 月 31 日		本期增加		本期减少		2023 年 12 月 31 日	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
中原财富-成长 977 期-联发集团永续债权投资集合资金信托计划	—	781,000,000.00	—	—	—	781,000,000.00	—	—
中意-南昌联发商业不动产债权投资计划	—	1,000,000,000.00	—	—	—	—	—	1,000,000,000.00
合计	—	1,781,000,000.00	—	—	—	781,000,000.00	—	1,000,000,000.00

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

45. 资本公积

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
资本溢价	7,299,507.11	10,313,927.23	17,613,434.34	—
其他资本公积	71,729,345.21	73,583,127.66	5,621,017.33	139,691,455.54
合计	79,028,852.32	83,897,054.89	23,234,451.67	139,691,455.54

说明 1：资本溢价本期增加 10,313,927.23 元，系：

本期因购买广州联粤房地产开发有限公司少数股东股权，增加资本溢价 4,695,494.63 元；

建发股份 2020 年限制性股票激励计划行权，增加资本溢价 5,618,432.60 元；

说明 2：资本溢价本期减少 17,613,434.34 元，系：

（1）本期因购买惠安闽西南工业园区开发有限公司少数股东股权，减少资本溢价 70,187.03 元；

（2）本期通过同一控制下企业合并取得了厦门建发星光时尚文创有限公司的控股股权，减少资本溢价 2,225,343.25 元。

（3）本期因购买南昌联盈置业有限公司少数股东股权，减少资本溢价 15,317,904.06 元，因资本溢价不足冲减，减少未分配利润 39,441,513.82 元。

说明 3：其他资本公积本年增加 73,583,127.66 元，系：

（1）确认归属于本年的“建发股份 2020 年限制性股票激励计划”、“建发股份 2022 年限制性股票激励计划”相应的股份支付费用，增加其他资本公积 51,340,506.26 元；

（2）本期根据权益法确认享有联营企业红星美凯龙家居集团股份有限公司其他权益变动的份额，增加其他资本公积 22,242,621.40 元。

说明 4：其他资本公积本年减少 5,621,017.33 元，系：

（1）建发股份 2020 年限制性股票激励计划行权，减少其他资本公积 5,618,432.60 元；

（2）本年根据权益法确认享有联营企业厦门华联电子股份有限公司其他权益变动的份额，减少其他资本公积 2,584.73 元。

46. 其他综合收益

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期发生金额					2023 年 12 月 31 日
		本期所得税前 发生额	减：前期计入其 他综合收益当期 转入损益	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入留存收益	减：所得 税费用	税后归属于母 公司	税后归属于少 数股东
一、不能重分类进损益的其 他综合收益	—	-6,067,523.02	—	—	—	-6,067,523.02	—
其中：权益法下不能转损益 的其他综合收益	—	-6,067,523.02	—	—	—	-6,067,523.02	—
二、将重分类进损益的其他 综合收益	346,511,348.68	72,989,639.08	2,303,046.61		-575,761.65	53,360,937.49	17,901,416.63
其中：权益法下可转损益的 其他综合收益	2,508,570.51	23,503.11	—	—	—	23,503.11	—
外币财务报表折算差 额	25,877,965.95	72,966,135.97	—	—	—	55,064,719.34	80,942,685.29
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	318,124,812.22	—	2,303,046.61	—	-575,761.65	-1,727,284.96	—
其他综合收益合计	346,511,348.68	66,922,116.06	2,303,046.61	—	-575,761.65	47,293,414.47	393,804,763.15

47. 盈余公积

项 目	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日
法定盈余公积	1,084,549,887.34	—	—	1,084,549,887.34

说明：本公司盈余公积期初余额已达到注册资本的 50%，不再超额提取。

48. 未分配利润

项 目	2023 年度	2022 年度
调整前上期末未分配利润	8,077,197,968.43	8,151,676,246.78
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-1,346,507.96	-598,069.47
调整后期初未分配利润	8,075,851,460.47	8,151,078,177.31
加：本期归属于母公司所有者的净利润	72,340,904.09	344,446,992.21
所有者其他投入和减少资本	-39,441,513.82	-24,698,528.48
减：提取法定盈余公积	—	—
应付股利	200,000,000.00	318,000,000.00
应付其他权益工具持有者的股利	95,229,716.67	76,975,180.57
期末未分配利润	7,813,521,134.07	8,075,851,460.47

说明 1：调减 2023 年期初未分配利润 1,346,507.96 元系本期通过同一控制下企业合并取得了厦门建发星光时尚文创有限公司的控股股权，追溯调整减少了 2023 年期初未分配利润 1,346,507.96 元，其中减少 2022 年期初未分配利润 598,069.47 元、减少 2022 年度归属于母公司所有者的净利润 748,438.49 元。

说明 2：本期因所有者其他投入和减少资本减少未分配利润系本期因购买南昌联盈置业有限公司少数股东股权，资本公积（资本溢价）不足冲减的部分减少未分配利润 39,441,513.82 元。

49. 营业收入和营业成本**（1）营业收入和营业成本情况**

项 目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	28,376,169,801.71	26,509,733,590.97	31,084,640,093.64	29,165,380,103.99
其他业务	447,037,635.80	323,496,308.79	393,958,619.65	355,707,406.69
合计	28,823,207,437.51	26,833,229,899.76	31,478,598,713.29	29,521,087,510.68

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产开发业务	26,484,487,897.87	24,937,844,194.03	28,429,052,699.02	26,839,730,106.46
供应链运营业务	1,033,110,033.52	1,003,037,916.81	1,872,745,681.05	1,850,036,739.14
物业及租赁管理业务	858,571,870.32	568,851,480.13	782,841,713.57	475,613,258.39
合计	28,376,169,801.71	26,509,733,590.97	31,084,640,093.64	29,165,380,103.99

50. 税金及附加

项 目	2023 年度	2022 年度
土地增值税	-45,757,984.96	-151,449,095.31
城市维护建设税	38,144,031.07	56,623,229.63
房产税	38,012,073.63	31,229,712.01
土地使用税	16,907,997.89	20,435,507.42
教育费附加	16,837,442.47	24,456,733.66
地方教育附加	11,038,306.91	16,118,578.43
印花税	17,453,620.29	22,491,570.78
其他税种	11,958,480.35	9,218,890.49
合计	104,593,967.65	29,125,127.11

51. 销售费用

项 目	2023 年度	2022 年度
广告宣传费	296,887,584.19	318,493,660.02
职工薪酬	357,513,302.35	248,840,627.05
办公费	105,026,814.48	123,471,480.20
代理手续费	447,847,844.54	231,529,049.54
中介服务费	65,487,494.30	37,975,110.38
业务费	21,849,691.34	24,735,202.59
资产摊销及折旧	42,236,005.36	29,763,286.60
交通费	14,048,974.97	9,848,771.44
其他	18,084,838.86	5,923,538.47
保险费	1,141,171.00	1,892,535.69
合计	1,370,123,721.39	1,032,473,261.98

52. 管理费用

项 目	2023 年度	2022 年度
职工薪酬	60,271,662.69	66,024,853.57
股份支付	51,340,506.26	51,600,069.66

项 目	2023 年度	2022 年度
办公费	21,785,484.92	11,576,431.53
业务费	5,466,155.74	4,687,182.21
资产摊销及折旧	2,280,162.86	4,145,311.31
交通费	3,021,264.88	2,279,147.09
其他	175,477.75	492,157.69
保险费	311,288.25	324,532.77
合计	144,652,003.35	141,129,685.83

53. 研发费用

项 目	2023 年度	2022 年度
人工费	13,285,739.63	18,462,287.15
材料费	22,105.16	88,725.40
委外研发费	6,523,378.62	5,720,634.32
顾问咨询费	—	1,892,852.84
无形资产摊销	1,253,893.87	938,107.26
折旧费	864,022.31	62,838.90
其他	746,781.68	1,198,411.91
合计	22,695,921.27	28,363,857.78

54. 财务费用

项 目	2023 年度	2022 年度
利息费用总额	1,858,985,656.51	1,857,221,526.94
其中：租赁负债利息支出	7,553,621.93	6,663,367.95
减：利息资本化	1,439,459,548.01	1,559,518,548.90
利息费用	419,526,108.50	297,702,978.04
减：利息收入	247,129,584.78	241,389,655.15
汇兑损益	26,300,965.89	64,936,938.44
手续费及其他	20,438,734.93	14,643,233.20
合计	219,136,224.54	135,893,494.53

55. 其他收益

按性质分类	2023 年度	2022 年度
一、计入其他收益的政府补助	19,984,541.60	14,195,709.73
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	2,051,943.08	2,591,451.77
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	17,932,598.52	11,604,257.96
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	2,809,302.93	3,693,242.11
其中：个税扣缴税款手续费	721,278.60	976,034.84

按性质分类	2023 年度	2022 年度
增值税抵减免	2,056,884.50	2,717,041.32
其他	31,139.83	165.95
合计	22,793,844.53	17,888,951.84

56. 投资收益

项 目	2023 年度	2022 年度
权益法核算的长期股权投资收益	-104,550,826.99	16,712,023.39
处置长期股权投资产生的投资收益	3,108,612.90	522,373,604.52
权益法转为公允价值计量产生的利得	—	801,761,058.81
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	11,225,139.84	12,753.52
处置交易性金融资产取得的投资收益	87,600,796.43	24,706,224.03
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	-62,438.55	
衍生金融工具投资收益	10,121.98	1,493,477.85
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	12,397,183.60	13,163,164.97
其他	57,468,290.50	99,137,558.69
合计	67,196,879.71	1,479,359,865.78

57. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2023 年度	2022 年度
交易性金融资产	-178,417,060.45	-564,163.90
衍生金融工具	1,370,346.78	-63,232.43
按公允价值计量的投资性房地产	-90,919,595.97	-101,120,299.40
其他非流动金融资产	-62,346,288.16	-11,355,038.27
合计	-330,312,597.80	-113,102,734.00

58. 信用减值损失

项 目	2023 年度	2022 年度
应收账款坏账损失	-23,016,671.82	-7,200,194.43
其他应收款坏账损失	-29,715,516.05	-66,742,070.25
合计	-52,732,187.87	-73,942,264.68

59. 资产减值损失

项 目	2023 年度	2022 年度
存货跌价损失	-1,480,014,970.99	-1,008,886,405.07
合同资产减值损失	2,813,363.10	-6,049,518.80
合计	-1,477,201,607.89	-1,014,935,923.87

60. 资产处置收益

项 目	2023 年度	2022 年度
固定资产处置利得	-137,297.41	1,568,989.45
使用权资产处置利得	-147,010.23	155,077.52
合计	-284,307.64	1,724,066.97

61. 营业外收入

项 目	2023 年度	2022 年度
取得联营企业投资成本小于取得的可辨认净资产公允价值产生的收益	1,926,837,235.21	—
赔偿金、违约金收入	23,987,663.38	12,698,978.87
罚款收入	52,875.00	64,291.24
非流动资产毁损报废利得	216,647.92	115,482.17
无需支付的款项	15,137,502.46	1,583,375.12
其他	1,295,004.64	1,157,588.53
合计	1,967,526,928.61	15,619,715.93

62. 营业外支出

项 目	2023 年度	2022 年度
捐赠支出	100,000.00	1,005,000.00
违约金及罚款支出	3,567,314.80	8,435,741.98
非流动资产毁损报废损失	486,396.86	355,965.47
其他	2,376,594.28	1,581,544.60
合计	6,530,305.94	11,378,252.05

63. 所得税费用**(1) 所得税费用表**

项 目	2023 年度	2022 年度
当期所得税费用	315,172,444.21	226,350,798.53
递延所得税费用	-104,172,423.34	468,879,024.14
合计	211,000,020.87	695,229,822.67

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2023 年度	2022 年度
利润总额	319,232,345.26	891,759,201.30
按法定或适用税率计算的所得税费用	79,808,086.32	222,939,800.33
子公司适用不同税率的影响	-10,119,612.91	-4,663,880.51
调整以前期间所得税的影响	-77,898,580.20	-45,453,883.88

项 目	2023 年度	2022 年度
非应税收入的影响	-2,806,284.96	—
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	-4,423,137.96	18,984,127.95
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-131,008,208.66	-10,285,497.44
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	827,610,090.61	540,974,706.38
税率变动对期初递延所得税余额的影响	1,478,945.69	—
研发费用加计扣除	-705,625.51	-1,609,570.00
权益法核算的合营企业和联营企业损益	39,335,312.47	-4,178,005.86
处置按权益法核算的长期股权投资产生的纳税影响	1,547,248.01	26,736,638.91
可抵扣的其他权益工具分配	-30,108,903.23	-48,214,613.21
按权益法核算长期股权投资对初始成本调整确认收益	-481,709,308.80	—
所得税费用	211,000,020.87	695,229,822.67

64. 其他综合收益

其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况以及其他综合收益各项目的调节情况详见附注五、46 其他综合收益。

65. 现金流量表项目注释

(1) 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
收往来款、代收代付款	977,031,766.73	530,047,319.81
收回银行承兑汇票、贷款保证金及信用证保证金等受限的货币资金	586,829,763.67	175,133,713.49
利息收入	246,202,971.08	241,389,655.15
收到押金及保证金	234,638,094.98	399,198,423.18
收代建费	25,994,823.47	71,344,115.96
赔偿金、违约金收入	23,987,663.38	12,698,978.87
收到的政府补助	20,921,182.92	11,604,257.96
合计	2,115,606,266.23	1,441,416,464.42

支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
支付押金及保证金	690,346,179.47	473,309,532.59

项 目	2023 年度	2022 年度
期间费用	776,472,443.79	880,329,015.51
支付往来款、代收代付款	406,805,529.46	526,050,037.17
付代建费	180,557,169.85	—
支付银行承兑汇票、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	39,922,207.01	420,815,167.86
银行手续费及额度占用费	20,438,734.93	14,643,233.20
支付赔偿金、违约金、滞纳金、或罚款支出	3,567,314.80	8,435,741.98
合计	2,118,109,579.31	2,323,582,728.31

(2) 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
收回关联单位资金往来款	8,934,708,166.81	2,662,012,177.41
取得子公司控制权增加的货币资金金额	49,580,484.18	—
合计	8,984,288,650.99	2,662,012,177.41

支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
支付关联单位资金往来款	4,843,069,437.00	3,208,446,909.78

(3) 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
收到非关联单位资金拆入款	2,300,803,047.24	3,993,398,357.53
收到关联单位资金拆入款	1,293,650,526.79	134,900,000.00
收回信托业保障基金	11,699,603.87	4,600,000.00
收到资产支持证券款	—	7,609,569,009.74
合计	3,606,153,177.90	11,742,467,367.27

支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2023 年度	2022 年度
偿还非关联单位资金拆入款	5,359,693,096.52	6,353,181,174.34
偿还永续债	1,860,056,603.77	1,642,000,000.00
偿还资产支持证券款	1,345,177,617.30	8,310,485,204.55
偿还关联单位资金拆入款	1,263,055,306.81	128,406,598.00
支付少数股东股权收购款	681,160,198.99	287,900.00

项 目	2023 年度	2022 年度
支付租赁负债的本金和利息	20,399,056.41	17,225,201.43
融资手续费	12,722,657.24	11,890,000.00
支付信托业保障基金	11,318,944.74	14,884,000.00
同一控制下企业合并收购款	3,179,061.78	—
归还投资款	—	499,586,744.53
合计	10,556,762,543.56	16,977,946,822.85

66. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2023 年度	2022 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	108,232,324.39	196,529,378.63
加：资产减值准备	1,477,201,607.89	1,014,935,923.87
信用减值损失	52,732,187.87	73,942,264.68
固定资产折旧	26,781,317.61	20,166,133.46
使用权资产折旧	22,436,337.24	26,634,310.38
无形资产摊销	6,075,035.87	5,013,300.23
长期待摊费用摊销	47,827,985.07	29,619,846.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失 （收益以“—”号填列）	1,405,027.69	-2,073,005.42
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	269,748.94	240,483.30
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	330,312,597.80	113,102,734.00
财务费用（收益以“—”号填列）	427,065,620.47	294,546,841.45
投资损失（收益以“—”号填列）	-67,196,879.71	-1,479,359,865.78
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	306,673,691.99	290,558,287.04
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-410,854,115.90	178,320,737.10
存货的减少（增加以“—”号填列）	11,677,022,909.27	5,694,842,568.33
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-1,899,264,178.97	448,301,747.74
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-4,990,222,814.87	-1,284,376,822.71
其他	-1,875,496,728.95	51,600,069.66
经营活动产生的现金流量净额	5,241,001,673.70	5,672,544,932.32
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	2023 年度	2022 年度
现金的期末余额	11,174,832,707.42	17,058,995,714.08
减：现金的期初余额	17,058,995,714.08	17,587,224,909.62
加：现金等价物的期末余额	—	—
减：现金等价物的期初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	-5,884,163,006.66	-528,229,195.54

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	—
其中：厦门联宏泰投资有限公司	—
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	49,580,484.18
其中：厦门联宏泰投资有限公司	49,580,484.18
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	—
取得子公司支付的现金净额	-49,580,484.18

说明：取得子公司支付的现金净额为负数，报表重分类至“收到的其他与投资活动有关的现金”栏目列示。

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	15,198,150.00
其中：大田闽西南开发建设有限公司	15,198,150.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	8,206,554.03
其中：大田闽西南开发建设有限公司	8,206,554.03
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	—
处置子公司收到的现金净额	6,991,595.97

(4) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
一、现金	11,174,832,707.42	17,058,995,714.08
其中：库存现金	5,859.59	5,185.18
可随时用于支付的银行存款	11,058,456,741.55	17,032,765,533.97
可随时用于支付的其他货币资金	116,370,106.28	26,224,994.93
二、现金等价物	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	11,174,832,707.42	17,058,995,714.08

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	理由
银行存款	30,239,088.37	27,778,212.75	司法冻结、交易冻结
其他货币资金	115,293,151.87	663,735,574.66	保证金账户、项目监管资金
合计	145,532,240.24	691,513,787.41	

67. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	2023 年 12 月 31 日外币 余额	折算汇率	2023 年 12 月 31 日折算 人民币余额
货币资金			
其中：澳元	1,487,289.04	4.8484	7,210,972.18
港币	5,501,111.05	0.90622	4,985,216.86
美元	3,995,989.53	7.0827	28,302,395.04
欧元	561,428.22	7.8592	4,412,376.67
日元	9,999,197.00	0.050213	502,089.68
瑞士法郎	7,588.85	8.4184	63,885.97
英镑	768,381.78	9.0411	6,947,016.51
应收账款			
其中：欧元	130,853.40	7.8592	1,028,403.04
其他应收款			
其中：澳元	3,410,675.05	4.8484	16,536,316.91
短期借款			
其中：港币	609,500,000.00	0.90622	552,341,090.00
应付账款			
其中：澳元	4,878,304.46	4.8484	23,651,971.34
美元	2,780,644.59	7.0827	19,694,471.44
欧元	4,376,581.30	7.8592	34,396,427.75
日元	91,801,230.00	0.050213	4,609,615.16
其他应付款			
其中：澳元	84,565,355.29	4.8484	410,006,668.59
港币	503,595.31	0.90622	456,368.14
美元	158,994,292.74	7.0827	1,126,108,877.19
应付职工薪酬			
其中：澳元	25,794.69	4.8484	125,062.97
一年内到期的非流动负债			
其中：澳元	24,296,000.79	4.8484	117,796,730.23

项 目	2023 年 12 月 31 日外币 余额	折算汇率	2023 年 12 月 31 日折算 人民币余额
长期借款			
其中：澳元	27,934,547.33	4.8484	135,437,859.27

(2) 境外经营实体说明

子公司名称	主要经营地	记账本位币
厦联发有限公司	香港	人民币
CDMA Australia Pty Ltd.	澳大利亚	澳元
LFMA Australia Pty Ltd.	澳大利亚	澳元
Metro Award Tallawong Pty Ltd.	澳大利亚	澳元

六、研发支出

按费用性质列示

项 目	2023 年度	2022 年度
人工费	18,672,357.96	27,883,033.74
资产摊销及折旧费	2,117,916.18	1,000,946.16
材料费	22,105.16	88,725.40
顾问咨询费	—	1,892,852.84
委外研发费	6,523,378.62	5,720,634.32
其他	746,781.68	1,198,411.91
合计	28,082,539.60	37,784,604.37
其中：费用化研发支出	22,695,921.27	28,363,857.78
资本化研发支出	5,386,618.33	9,420,746.59

七、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并交易

被购买方名称	股权取得 时点	股权取得 成本	股权取得 比例 (%)	股权取得 方式	购买日	购买日的 确定 依据	购买日至期末 被购买方的收 入	购买日至期末被 购买方的净利润	购买日至期末被购 买方的现金流量
厦门联宏泰投资有限公司（以下简称“厦门联宏泰”）（说明1）	2023 年 2 月 8 日	—	—	说明 2	2023 年 2 月 8 日	控制权转移	259,158,946.39	-18,519,379.51	-1,816,508.68

说明 1：本期非同一控制下企业合并厦门联宏泰，包括其子公司中冶置业（福建）有限公司、福建鼎悦体育发展有限公司、漳州市中州商业管理有限公司、漳州市山水绿景生态旅游有限公司、福建省长泰颐景养老服务有限公司。

说明 2：本公司原持有厦门联宏泰 40%的股权，对其具有重大影响将其作为联营

企业核算。本期本公司依据与厦门慧亨投资有限公司、厦门冠思投资有限公司签订一致行动人协议，在股东会中拥有 74% 的表决权并在董事会中拥有 4/7 的席位，因而取得对厦门联宏泰的控制权。

(2) 合并成本及商誉

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

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	厦门联宏泰	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：		
流动资产	1,717,320,964.50	1,363,712,546.19
非流动资产	456,194,364.13	456,194,364.13
负债：		
流动负债	1,528,480,474.94	1,528,480,474.94
非流动负债	645,034,853.69	645,034,853.69
净资产	—	-353,608,418.31
减：少数股东权益	—	-212,165,050.99
取得的净资产	—	-141,443,367.32

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权的取得时点	购买日之前原持有股权的取得比例 (%)	购买日之前原持有股权的取得成本	购买日之前原持有股权的取得方式
厦门联宏泰投资有限公司	2016 年 3 月 7 日	40.00	40,000,000.00	投资设立

(续上表)

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益或留存收益的金额
厦门联宏泰投资有限公司	4,371,358.47	—	-4,371,358.47	资产基础法	—

2. 同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
厦门建发星光时尚文创有限公司 (以下简称星光时尚)	51%	合并前同受建发集团控制	2023年5月29日	控制权转移	692,909.15	-2,178,903.08	12,491,568.77	-2,096,466.37

(2) 合并成本

合并成本	星光时尚
现金	3,179,061.78

(3) 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

项 目	星光时尚	
	合并日	上期期末
资产：		
流动资产	5,633,116.98	10,519,228.71
非流动资产	8,387.27	8,042.30
负债：		
流动负债	1,592,138.31	4,299,001.99
非流动负债		
净资产	4,049,365.94	6,228,269.02
减：少数股东权益	1,984,189.31	3,051,851.82
取得的净资产	2,065,176.63	3,176,417.20

3. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	丧失控制权的时点	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
大田闽西南开发建设有限公司	2023年11月22日	60,160,500.00	50.45	股权转让	股权转让协议履行完毕	3,678,963.39

4. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设成立纳入合并范围的子公司

子公司全称	子公司简称	纳入合并范围原因
深圳联粤盛世房地产开发有限公司	深圳联粤盛世	能够实施控制
莆田联嘉盛置业有限公司	莆田联嘉盛	能够实施控制
莆田联永欣置业有限公司	莆田联永欣	能够实施控制
南京联华房地产开发有限公司	南京联华	能够实施控制
武汉联榕房地产开发有限公司	武汉联榕	能够实施控制
天津联投房地产开发有限公司	天津联投	能够实施控制
南昌联捷置业有限公司	南昌联捷	能够实施控制
漳州闽西南城市发展投资有限公司	漳州闽西南发展	能够实施控制
三明闽西南工业园区开发有限公司	三明闽西南工业园	能够实施控制
莆田联兆润置业有限公司	莆田联兆润	能够实施控制
莆田联汇捷置业有限公司	莆田联汇捷	能够实施控制

(2) 本期不再纳入合并范围内的子公司

子公司全称	子公司简称	未纳入合并范围原因
厦门丽轩酒店	丽轩酒店	注销
厦门汀溪小镇开发有限公司	汀溪小镇	注销
福建省邦宏投资管理有限公司	邦宏投资	注销
南宁嘉利信装饰装修工程有限公司	南宁嘉利信	注销
扬州盛泰物业服务有限公司	扬州盛泰	注销
大田闽西南开发建设有限公司	大田闽西南	注销
厦门万华锦业投资有限公司	厦门万华锦业	注销
徐州美屏装饰发展有限公司	徐州美屏装饰	注销

八、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
厦门联发(集团)房地产有限公司	厦门房地产	厦门	102000 万元人民币	厦门	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团厦门房产代理有限公司	房产代理	厦门	100 万元人民币	厦门	销售代理业	70.00	30.00	投资设立
厦门联发(集团)物业服务有限公司	联发物业	厦门	5000 万元人民币	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
厦门联发商置有限公司	联发商置	厦门	9360 万元人民币	厦门	物业租赁及管理	100.00	—	投资设立
厦门联发产业运营管理有限公司	厦门产业运营	厦门	800 万元人民币	厦门	物业租赁及管理	—	100.00	投资设立

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
厦门联发工程管理有限公司	工程管理	厦门	1000 万元人民币	厦门	工程管理服务；企业管理咨询；电气设备批发	100.00	—	投资设立
厦门联发欣悦里置业有限公司	欣悦里置业	厦门	7000 万元人民币	厦门	物业租赁及管理	70.00	—	投资设立
厦门联欣泰投资有限公司	联欣泰	厦门	57000 万元人民币	厦门	投资管理	96.49	3.51	投资设立
厦门联客荟社区服务有限公司	联客荟	厦门	50 万元人民币	厦门	家政服务、零售业务	—	100.00	投资设立
厦门安联企业有限公司	安联企业	厦门	2000 万元人民币	厦门	物业租赁及管理	33.33	66.67	非同一控制下企业合并
厦门联信诚有限公司	联信诚	厦门	6000 万元人民币	厦门	贸易	100.00	—	同一控制下企业合并
厦门联仪通有限公司	联仪通	厦门	2000 万元人民币	厦门	贸易	—	100.00	投资设立
厦联发有限公司	厦联发	香港	80 万元港币	香港	贸易	100.00	—	投资设立
厦门联发智能科技股份有限公司	智能科技	厦门	4800 万元人民币	厦门	节能管理服务、合同能源管理、信息系统集成服务	52.22	6.67	非同一控制下企业合并
厦门丝柏科技有限公司	丝柏科技	厦门	2000 万元人民币	厦门	信息系统集成服务、软件开发、数字内容服务	—	100.00	投资设立
厦门文都软件教育投资有限公司	文都软件	厦门	1000 万元人民币	厦门	软件教育产业投资、软件开发	100.00	—	非同一控制下企业合并
厦门联发投资有限公司	厦门投资	厦门	1000 万元人民币	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询	—	100.00	投资设立
厦门联发文化产业投资有限公司	文化产业	厦门	1000 万元人民币	厦门	投资、投资管理、资产管理	—	100.00	投资设立
厦门柴美社文创产业投资管理有限公司	柴美社	厦门	2000 万元人民币	厦门	投资管理、资产管理、软件开发	—	95.00	非同一控制下企业合并
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	鼓浪屿投资	厦门	14285.3 万元人民币	厦门	投资管理	70.00	—	同一控制下企业合并
联悦泰（厦门）置业有限公司	联悦泰	厦门	2000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
泉州世茂世悦置业有限公司	泉州世茂世悦	泉州	43000 万元人民币	泉州	房地产开发	—	31.00	非同一控制下企业合并
沧奎（厦门）置业有限公司	沧奎置业	厦门	145500 万元人民币	厦门	房地产开发	—	25.00	非同一控制下企业合并
厦门联悦欣投资有限公司	厦门联悦欣	厦门	2000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门欣湖房屋征迁服务有限公司	厦门欣湖	厦门	2000 万元人民币	厦门	房屋征收与补偿服务	—	100.00	投资设立
建联集成（厦门）科技有限公司	建联集成	厦门	1500 万元人民币	厦门	信息系统集成服务、软件开发、数字内容服务	—	51.00	投资设立
苏州联康物业服务服务有限公司	苏州联康物业	苏州	50 万元人民币	苏州	物业管理	—	100.00	投资设立

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
江门联粤物业服务有限公司	江门联粤物业	江门	50 万元人民币	江门	物业管理	—	100.00	投资设立
九江联昌物业服务有限公司	九江联昌物业	九江	50 万元人民币	九江	物业管理	—	100.00	投资设立
漳州龙福房地产开发有限公司	漳州龙福	漳州	2000 万元人民币	漳州	房地产开发	—	55.00	非同一控制下企业合并
莆田联欣泰置业有限公司	莆田联欣泰	莆田	5000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	100.00	投资设立
莆田联涵泰置业有限公司	莆田联涵泰	莆田	2000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	100.00	投资设立
莆田联悦欣置业有限公司	莆田联悦欣	莆田	2000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	100.00	投资设立
福建联梁盛房地产开发有限公司	联梁盛	南安	20000 万元人民币	南安	房地产开发	—	51.00	非同一控制下企业合并
福建省联发英良置业有限公司	英良置业	南安	18060 万元人民币	南安	房地产开发	—	63.00	非同一控制下企业合并
联发集团天津房地产开发有限公司	天津房地产	天津	3000 万元人民币	天津	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团天津联盛房地产开发有限公司	天津联盛	天津	15000 万元人民币	天津	房地产开发	—	100.00	投资设立
联发集团天津联和房地产开发有限公司	天津联和	天津	83000 万元人民币	天津	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团天津联创房地产开发有限公司	天津联创	天津	36000 万元人民币	天津	房地产开发	—	100.00	投资设立
天津联蓟房地产开发有限公司	天津联蓟	天津	3000 万元人民币	天津	房地产开发	—	100.00	投资设立
天津联禹置业有限公司	天津联禹	天津	30000 万元人民币	天津	房地产开发	—	52.00	投资设立
天津禹洲润成置业有限公司	天津禹洲润成	天津	30000 万元人民币	天津	房地产开发	—	51.00	非同一控制下企业合并
上海灏泽置业有限公司	上海灏泽	上海	500 万元人民币	上海	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
南昌联发置业有限公司	南昌联发	南昌	3000 万元人民币	南昌	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	南昌联宏	南昌	103000 万元人民币	南昌	房地产开发	100.00	—	投资设立
江西洪都新府置业有限公司	江西洪都	南昌	30000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	80.00	非同一控制下企业合并
南昌联辉置业有限公司	南昌联辉	南昌	3000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
南昌联旅置业有限公司	南昌联旅	南昌	80000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	51.00	投资设立
南昌联悦置业有限公司	南昌联悦	南昌	3000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
联发集团赣州房地产开发有限公司	赣州房地产	赣州	5000 万元人民币	赣州	房地产开发	—	100.00	投资设立
赣州恒润房地产开发有限公司	赣州恒润	赣州	1000 万元人民币	赣州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
赣州联达房地产开发有限公司	赣州联达	赣州	3000 万元人民币	赣州	房地产开发	—	100.00	投资设立
九江市桂联房地产开发有限公司	九江桂联	九江	2000 万元人民币	九江	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
九江联旅置业有限公司	九江联旅	九江	2000 万元人民币	九江	房地产开发	—	100.00	投资设立
联发集团九江房地产开发有限公司	九江房地产	九江	1000 万元人民币	九江	房地产开发	—	100.00	投资设立

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
联发集团重庆房地产开发有限公司	重庆联发	重庆	5000 万元人民币	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立
重庆诚毅房地产开发有限公司	重庆诚毅	重庆	2000 万元人民币	重庆	房地产开发	80.00	—	非同一控制下企业合并
重庆联金盛置业有限公司	重庆联金盛	重庆	22000 万元人民币	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立
重庆联欣发房地产开发有限公司	#N/A	重庆	5000 万元人民币	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立
扬州联成置业有限公司	扬州联成	扬州	30000 万元人民币	扬州	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团武汉房地产开发有限公司	武汉房地产	武汉	37000 万元人民币	武汉	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团武汉投资建设有限公司	武汉投建	湖北鄂州	10640 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	100.00	—	投资设立
武汉联楚房地产开发有限公司	武汉联楚	湖北鄂州	2000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉联永房地产开发有限公司	武汉联永	湖北鄂州	1000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉联越房地产开发有限公司	武汉联越	湖北鄂州	1000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉联齐房地产开发有限公司	武汉联齐	湖北鄂州	1000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉联鼎投资建设有限公司	武汉联鼎投资	湖北鄂州	1000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉红莲海悦投资建设有限公司	武汉红莲海悦投资	湖北鄂州	1000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉红莲湾生态旅游发展有限公司	武汉红莲湾旅游	湖北鄂州	1000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉红莲湖国际旅游度假区开发有限公司	武汉红莲湖度假	湖北鄂州	1000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉怡景湾旅游发展有限公司	武汉怡景湾	湖北鄂州	1000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	—	100.00	投资设立
鄂州联诚房地产开发有限公司	鄂州联诚	湖北鄂州	77000 万元人民币	湖北鄂州	房地产开发	97.40	2.60	投资设立
联发集团杭州房地产开发有限公司	杭州联发	杭州	10000 万元人民币	杭州	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	杭州联嘉	杭州	10000 万元人民币	杭州	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	杭州联翔	杭州	60000 万元人民币	杭州	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团南京房地产开发有限公司	南京联发	南京	150000 万元人民币	南京	房地产开发	100.00	—	投资设立
苏州联憬房地产开发有限公司	苏州联憬	苏州	2000 万元人民币	苏州	房地产开发	—	100.00	投资设立
江门联粤房地产开发有限公司	江门联粤	江门	55000 万元人民币	江门	房地产开发	100.00	—	投资设立
南宁联发置业有限公司	南宁联发	南宁	10000 万元人民币	南宁	房地产开发	100.00	—	投资设立
南宁联泰房地产开发有限公司	南宁联泰	南宁	10000 万元人民币	南宁	房地产开发	70.00	—	同一控制下企业合并
南宁联发盛世置业有限公司	南宁盛世	南宁	10000 万元人民币	南宁	房地产开发	—	100.00	投资设立
南宁联宣创盛置业有限公司	南宁联宣创盛	南宁	35640 万元人民币	南宁	房地产开发	—	100.00	投资设立
南宁联俊创尊投资有限公司	南宁联俊创尊	南宁	35280 万元人民币	南宁	房地产开发	—	50.50	投资设立

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
广西江之星装饰工程有限公司	广西江之星	南宁	800 万元人民币	南宁	建筑装饰装饰	—	51.00	投资设立
广西联发呈辉房地产开发有限公司	广西呈辉	南宁	3000 万元人民币	南宁	房地产开发	100.00	—	投资设立
柳州联发置业有限公司	柳州联发	柳州	5000 万元人民币	柳州	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团桂林联盛置业有限公司	桂林联盛	桂林	2000 万元人民币	桂林	房地产开发	100.00	—	投资设立
联发集团桂林益联盛置业有限公司	桂林益联盛	桂林	20000 万元人民币	桂林	房地产开发	100.00	—	投资设立
桂林联发盛泰物业服务服务有限公司	桂林盛泰	桂林	50 万元人民币	桂林	物业管理	—	100.00	非同一控制下企业合并
联发集团桂林联泰置业有限公司	桂林联泰置业	桂林	2000 万元人民币	桂林	房地产开发	100.00	—	投资设立
桂林鑫联泰房地产有限公司	桂林鑫联泰	桂林	5000 万元人民币	桂林	房地产开发	—	51.00	投资设立
桂林联达置业有限公司	桂林联达	桂林	4150 万元人民币	桂林	房地产开发	10.00	90.00	非同一控制下企业合并
桂林江与城房地产开发有限公司	桂林江与城	桂林	5000 万元人民币	桂林	房地产开发	—	51.00	投资设立
桂林联欣置业有限公司	桂林联欣	桂林	5000 万元人民币	桂林	房地产开发	—	100.00	投资设立
桂林欣联业置业有限公司	桂林欣联业	桂林	5000 万元人民币	桂林	房地产开发	—	100.00	投资设立
联发-财通新三板资产管理计划	财通新三板	上海		上海	资产管理	100.00	—	投资设立
CDMA Australia Pty Ltd.	CDMA	澳大利亚	100 澳元	新南威尔士州	房地产开发	—	60.00	同一控制下企业合并
LFMA Australia Pty Ltd.	LFMA	澳大利亚	1000 澳元	新南威尔士州	房地产开发	—	60.00	同一控制下企业合并
赣州联宏物业服务有限公司	赣州联宏	赣州	50 万元人民币	赣州	物业管理	—	100.00	投资设立
南昌联昌盛物业服务有限公司	南昌联昌盛	南昌	50 万元人民币	南昌	物业管理	—	100.00	投资设立
南昌联湖科置业有限公司	南昌联湖科	南昌	20000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	51.00	投资设立
南昌联颐置业有限公司	南昌联颐	南昌	1000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
武汉联瑞发房地产开发有限公司	武汉联瑞发	武汉	105000 万元人民币	武汉	房地产开发	95.24	4.76	投资设立
武汉联瑞恒房地产开发有限公司	武汉联瑞恒	武汉	55000 万元人民币	武汉	房地产开发	90.91	9.09	投资设立
武汉联昌泰物业服务有限公司	武汉联昌泰	武汉	50 万元人民币	武汉	物业管理	—	100.00	投资设立
杭州联宸房地产开发有限公司	杭州联宸	杭州	5000 万元人民币	杭州	房地产开发	—	100.00	投资设立
杭州联晟发物业服务有限公司	杭州联晟发	杭州	50 万元人民币	杭州	物业管理	—	100.00	投资设立
江苏联辰置业有限公司	江苏联辰	南京	5000 万元人民币	南京	房地产开发	100.00	—	投资设立
南京联康物业服务有限公司	南京联康	南京	50 万元人民币	南京	物业管理	—	100.00	投资设立
鄂州联昌泰物业服务有限公司	鄂州联昌泰	鄂州	50 万元人民币	鄂州	物业管理	—	100.00	投资设立

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
重庆联馨物业服务有限公司	重庆联馨	重庆	50 万元人民币	重庆	物业管理	—	100.00	投资设立
泉州联悦物业服务有限公司	泉州联悦	泉州	50 万元人民币	泉州	物业管理	—	100.00	投资设立
漳州联悦置业有限公司	漳州联悦	漳州	5000 万元人民币	漳州	房地产开发	—	100.00	投资设立
漳州联宸置业有限公司	漳州联宸	漳州	63000 万元人民币	漳州	房地产开发	95.24	4.76	投资设立
柳州联发盛泰物业服务有限公司	柳州盛泰	柳州	50 万元人民币	柳州	物业管理	—	100.00	投资设立
莆田联茂置业有限公司	莆田联茂	莆田	20000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	51.00	投资设立
天津联达房地产开发有限公司	天津联达	天津	3000 万元人民币	天津	房地产开发	—	100.00	投资设立
天津联发盛泰物业服务有限公司	天津盛泰	天津	100 万元人民币	天津	物业管理	—	100.00	投资设立
厦门联晖智慧建筑科技有限公司	厦门联晖	厦门	1000 万元人民币	厦门	信息系统集成服务、工程管理、建筑安装	—	67.00	投资设立
福州联发欣悦物业服务有限公司	福州联发欣悦	福州	100 万元人民币	福州	物业管理	—	100.00	投资设立
厦门联发盛泰商业管理有限公司	厦门盛泰	厦门	100 万元人民币	厦门	物业管理	—	100.00	投资设立
Metro Award Tallawong Pty Ltd.	MATUT	澳大利亚	200 澳元	新南威尔士州	房地产开发	—	70.00	非同一控制下企业合并
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	闽西南城协	厦门	100000 万元人民币	厦门	房地产开发	20.00	—	非同一控制下企业合并
南昌联耀置业有限公司	南昌联耀	南昌	1000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
南昌联盈置业有限公司	南昌联盈	南昌	150000 万元人民币	南昌	房地产开发	45.00	55.00	投资设立
厦门联永盛置业有限公司	厦门联永盛	厦门	20000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
柳州联泰置业有限公司	柳州联泰	柳州	100000 万元人民币	柳州	房地产开发	—	55.00	投资设立
南昌联美置业有限公司	南昌联美	南昌	50000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	51.00	投资设立
厦门联发城铁置业有限公司	厦门城铁	厦门	80000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	70.00	投资设立
柳州联欣置业有限公司	柳州联欣	柳州	2000 万元人民币	柳州	房地产开发	—	100.00	投资设立
新余市永越置业有限公司	新余永越	新余	60000 万元人民币	新余	房地产开发	—	51.00	非同一控制下企业合并
莆田联晟物业服务有限公司	莆田联晟	莆田	50 万元人民币	莆田	物业管理	—	100.00	投资设立
杭州联毓房地产开发有限公司	杭州联毓	杭州	1000 万元人民币	杭州	房地产开发	—	100.00	投资设立
合肥联辉房地产开发有限公司	合肥联辉	合肥	200000 万元人民币	合肥	房地产开发	55.00	—	投资设立
南昌联誉房地产开发有限公司	南昌联誉	南昌	1000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
南宁联发盛泰物业服务有限公司	南宁盛泰	南宁	50 万元人民币	南宁	物业管理	—	100.00	投资设立
深圳联粤房地产开发有限公司	深圳联粤	深圳	105000 万元人民币	深圳	房地产开发	100.00	—	投资设立

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
杭州联阳房地产开发经营有限公司	杭州联阳	杭州	158000 万元人民币	杭州	房地产开发	—	51.00	投资设立
漳州台商投资区联晟物业服务服务有限公司	漳州联晟	漳州	50 万元人民币	漳州	物业管理	—	100.00	投资设立
福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司	闽西南智慧城市	厦门	2000 万元人民币	厦门	信息系统集成服务；软件开发	—	100.00	投资设立
南昌红悦联房地产开发有限公司	南昌红悦联	南昌	1000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
南昌联欣美房地产开发有限公司	南昌联欣美	南昌	50000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	50.10	投资设立
南昌联雅红诚房地产开发有限公司	南昌联雅红诚	南昌	250000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	50.00	投资设立
福州榕裕置业有限公司	福州榕裕	福州	5000 万元人民币	福州	房地产开发	—	100.00	投资设立
莆田联融盛置业有限公司	莆田联融盛	莆田	224000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	49.00	投资设立
杭州浙芷企业管理有限公司	杭州浙芷管理	杭州	31700 万元人民币	杭州	企业管理；信息咨询服务	—	34.00	非同一控制下企业合并
杭州绿城浙芷置业有限公司	杭州绿城浙芷	杭州	31700 万元人民币	杭州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
桂林茁荣房地产开发有限公司	桂林茁荣	桂林	30000 万元人民币	桂林	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
合肥联昌弘物业服务服务有限公司	合肥联昌弘	合肥	50 万元人民币	合肥	物业管理	—	100.00	投资设立
龙岩闽西南投资发展有限公司	龙岩闽西南	龙岩	5000 万元人民币	龙岩	房地产开发	—	70.00	投资设立
深圳联粤物业服务服务有限公司	深圳联粤物业	深圳	50 万元人民币	深圳	物业管理	—	100.00	投资设立
漳州联嘉置业有限公司	漳州联嘉	漳州	5000 万元人民币	漳州	房地产开发	100.00	—	投资设立
重庆联欣盛置业有限公司	重庆联欣盛	重庆	15000 万元人民币	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立
西安联裕泰房地产开发有限公司	西安联裕泰	西安	1000 万元人民币	西安	房地产开发	—	70.00	投资设立
西安联宏泰房地产开发有限公司	西安联宏泰	西安	2000 万元人民币	西安	房地产开发	100.00	—	投资设立
惠安闽西南工业园区开发有限公司	惠安闽西南	厦门	5000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
广州联粤房地产开发有限公司	广州联粤	广州	1100 万元人民币	广州	房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门联嘉悦置业有限公司	厦门联嘉悦	厦门	1000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
广州联立房地产开发有限公司	广州联立	广州	1000 万元人民币	广州	房地产开发	—	100.00	投资设立
福州榕盛置业有限公司	福州榕盛	福州	5000 万元人民币	福州	房地产开发	—	100.00	投资设立
莆田至盛装饰工程有限公司	莆田至盛	莆田	2000 万元人民币	莆田	建筑装饰装修	—	49.00	投资设立
合肥联滨房地产开发有限公司	合肥联滨	合肥	1000 万元人民币	合肥	房地产开发	—	100.00	投资设立
广州联粤物业服务服务有限公司	广州联粤物业	广州	50 万元人民币	广州	物业管理	—	100.00	投资设立
南京科鑫房地产开发有限公司	南京科鑫	南京	2000 万元人民币	南京	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
南京旭江置业发展有限公司	南京旭江	南京	58000 万元人民币	南京	房地产开发	—	34.00	投资设立
南京新劲联房地产开发有限公司	南京新劲联	南京	152400 万元人民币	南京	房地产开发	—	50.00	投资设立
武汉联瑞兴房地产开发有限公司	武汉联瑞兴	武汉	1000 万元人民币	武汉	房地产开发	—	100.00	投资设立
徐州美屏房地产发展有限公司	徐州美屏	徐州	38850 万元人民币	徐州	房地产开发	—	34.00	非同一控制下企业合并
福州君泰装修工程有限公司	福州君泰	福州	2000 万元人民币	福州	建筑装修装饰	—	100.00	投资设立
泉州金联房地产开发有限公司	泉州金联	泉州	15000 万元人民币	泉州	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
厦门联正悦投资有限公司	厦门联正悦	厦门	266000 万元人民币	厦门	资产管理、房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门卓盛嘉业投资有限公司	厦门卓盛嘉业	厦门	5000 万元人民币	厦门	投资管理、房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门联荣悦置业有限公司	厦门联荣悦	厦门	266000 万元人民币	厦门	房地产开发	49.00	—	投资设立
厦门锦城万华投资有限公司	厦门锦城万华	厦门	5000 万元人民币	厦门	投资管理、房地产开发	—	100.00	投资设立
南昌泽美房地产开发有限公司	南昌泽美	南昌	50000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
重庆联憬盛置业有限公司	重庆联憬盛	重庆	3736.1 万元人民币	重庆	房地产开发	—	100.00	投资设立
合肥联荣房地产开发有限公司	合肥联荣	合肥	280000 万元人民币	合肥	房地产开发	—	51.00	投资设立
桂林安君房地产开发有限公司	桂林安君	桂林	16600 万元人民币	桂林	房地产开发	—	45.00	非同一控制下企业合并
莆田联正宏置业有限公司	莆田联正宏	莆田	60000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	45.00	投资设立
深圳联明房地产开发有限公司	深圳联明	深圳	5000 万元人民币	深圳	房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门闽西南投资有限公司	闽西南投资	厦门	20000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
莆田盛启装修工程有限公司	莆田盛启	莆田	2000 万元人民币	莆田	建筑装修装饰	—	45.00	投资设立
南昌万坤置业有限公司	南昌万坤	南昌	32000 万元人民币	南昌	房地产开发	—	50.00	非同一控制下企业合并
厦门联嘉升工程管理有限公司	厦门联嘉升	厦门	2000 万元人民币	厦门	工程管理	—	100.00	投资设立
西安新联发房地产开发有限公司	西安新联发	西安	3000 万元人民币	西安	房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门联招和悦投资有限公司	厦门联招和悦	厦门	51500 万元人民币	厦门	投资管理、房地产开发	—	51.00	投资设立
厦门领拓商业服务有限公司	厦门领拓	厦门	100 万元人民币	厦门	商业综合体管理	—	100.00	投资设立
莆田联中百置业有限公司	莆田联中百	莆田	69750 万元人民币	莆田	房地产开发	—	34.00	投资设立
泉州闽西南投资发展有限公司	泉州闽西南	泉州	500 万元人民币	泉州	房地产开发	—	100.00	投资设立
漳州闽西南投资发展有限公司	漳州闽西南	漳州	500 万元人民币	漳州	房地产开发	—	100.00	投资设立
扬州联欣置业有限公司	扬州联欣	扬州	5965.47 万元人民币	扬州	房地产开发	—	100.00	投资设立

子公司名称	子公司简称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
						直接	间接	
漳州漳龙闽西南园区开发有限公司	漳龙闽西南	漳州	5000 万元人民币	漳州	房地产开发	—	51.00	投资设立
三明闽西南投资发展有限公司	三明闽西南	三明	500 万元人民币	三明	房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	厦门联保嘉悦	厦门	5000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门联保和悦房地产开发有限公司	厦门联保和悦	厦门	74000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	60.00	投资设立
杭州联锦房地产开发有限公司	杭州联锦	杭州	1000 万元人民币	杭州	房地产开发	—	100.00	投资设立
西安联兆物业服务有限公司	西安联兆	西安	50 万元人民币	西安	物业管理	—	100.00	投资设立
上海锦宝发置业有限公司	上海锦宝发	上海	110000 万元人民币	上海	房地产开发	—	51.00	投资设立
深圳联臻房地产开发有限公司	深圳联臻	深圳	5000 万元人民币	深圳	房地产开发	—	100.00	投资设立
杭州联保发置业有限公司	杭州联保发	杭州	120000 万元人民币	杭州	房地产开发	—	51.00	投资设立
上海联泓房地产开发有限公司	上海联泓	上海	1000 万元人民币	上海	房地产开发	100.00	—	投资设立
厦门联宏泰投资有限公司	厦门联宏泰	厦门	10000 万元人民币	厦门	房地产开发	—	40.00	非同一控制下企业合并
中冶置业（福建）有限公司	中冶置业	漳州	9000 万元人民币	漳州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
福建鼎悦体育发展有限公司	福建鼎悦	漳州	1000 万元人民币	漳州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
漳州市中州商业管理有限公司	中州商业管理	漳州	50 万元人民币	漳州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
漳州市山水绿景生态旅游有限公司	山水绿景	漳州	100 万元人民币	漳州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
福建省长泰颐景养老服务有限公司	长泰颐景	漳州	50 万元人民币	漳州	房地产开发	—	100.00	非同一控制下企业合并
深圳联粤盛世房地产开发有限公司	深圳联粤盛世	深圳	1000 万元人民币	深圳	房地产开发	—	100.00	投资设立
厦门建发星光时尚文创有限公司	星光时尚	厦门	1000 万元人民币	厦门	商事服务	—	51.00	同一控制下企业合并
莆田联嘉盛置业有限公司	莆田联嘉盛	莆田	48000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	100.00	投资设立
莆田联永欣置业有限公司	莆田联永欣	莆田	18000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	66.67	投资设立
南京联华房地产开发有限公司	南京联华	南京	272000 万元人民币	南京	房地产开发	—	51.00	投资设立
武汉联榕房地产开发有限公司	武汉联榕	武汉	5000 万元人民币	武汉	房地产开发	—	100.00	投资设立
天津联投房地产开发有限公司	天津联投	天津	166000 万元人民币	天津	房地产开发	—	51.00	投资设立
南昌联捷置业有限公司	南昌联捷	南昌	200 万元人民币	南昌	房地产开发	—	100.00	投资设立
漳州闽西南城市发展投资有限公司	漳州闽西南发展	漳州	13000 万元人民币	漳州	房地产开发	—	70.00	投资设立
三明闽西南工业园区开发有限公司	三明闽西南工业园	三明	5000 万元人民币	三明	房地产开发	—	70.00	投资设立
莆田联兆润置业有限公司	莆田联兆润	莆田	53000 万元人民币	莆田	房地产开发	—	100.00	投资设立
莆田联汇捷置业有限公司	莆田联汇捷	莆田	29150 万元人民币	莆田	房地产开发	—	83.64	投资设立

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据；

本公司持有泉州世茂世悦、沧鑫置业、九江桂联、闽西南城协、南昌联雅红诚、莆田联融盛、杭州浙芷管理、桂林茁荣、莆田至盛、南京旭江、南京新劲联、徐州美屏、泉州金联、厦门联荣悦、南昌泽美、桂林安君、莆田联正宏、莆田盛启、南昌万坤、莆田联中百、厦门联宏泰的股权比例未超过 50%，但由于本公司拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新余市永越置业有限公司	49%	71,619,916.96	—	359,360,395.59
合肥联辉房地产开发有限公司	45%	25,629,259.95	—	921,232,314.36

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

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2023 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新余市永越置业有限公司	913,620,115.27	3,404,867.28	917,024,982.55	183,636,420.13	—	183,636,420.13
合肥联辉房地产开发有限公司	1,535,955,675.72	1,561,110,947.09	3,097,066,622.81	1,049,048,153.25	835,548.77	1,049,883,702.02

(续上表)

子公司名称	2022 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新余市永越置业有限公司	2,498,420,734.49	46,037,362.25	2,544,458,096.74	1,952,884,050.41	4,348,579.75	1,957,232,630.16
合肥联辉房地产开发有限公司	3,385,667,581.41	1,555,284,728.01	4,940,952,309.42	2,581,433,247.15	369,290,052.47	2,950,723,299.62

(续上表)

子公司名称	2023 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新余市永越置业有限公司	1,788,909,860.08	146,163,095.84	146,163,095.84	-7,881,160.42
合肥联辉房地产开发有限公司	1,636,300,739.97	56,953,910.99	56,953,910.99	349,518,211.65

(续上表)

子公司名称	2022 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新余市永越置业有限公司	—	-4,406,876.73	-4,406,876.73	-4,778,801.76
合肥联辉房地产开发有限公司	—	3,764,145.27	3,764,145.27	-179,577,392.73

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明：

①本公司本期购买少数股东持有的南昌联盈 45%股权，持股比例由 55%增至 100%；

②子公司闽西南城协本期购买少数股东持有的惠安闽西南 20%股权，持股比例由 80%增至 100%；

③子公司深圳联粤本期购买少数股东持有的广州联粤 51%股权，持股比例由 49%增至 100%。

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响：

	南昌联盈	惠安闽西南	广州联粤
购买成本/处置对价			
——现金	677,960,197.99	3,200,000.00	1.00
购买成本/处置对价合计	677,960,197.99	3,200,000.00	1.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	623,200,780.11	3,129,812.97	4,695,495.63
差额	54,759,417.88	70,187.03	-4,695,494.63
其中：调整资本公积	-16,869,289.51	-70,187.03	4,695,494.63
调整未分配利润	-37,890,128.37	—	—

3. 在联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	—	30.00	权益法
厦门华联电子股份有限公司	厦门	厦门	LED、遥控器生产	34.49	—	权益法
厦门辉煌装饰工程有限公司	厦门	厦门	装修业	25.00	—	权益法
厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、企业管理咨询、投资管理咨询、工程管理服务、房地产开发经营、物业管理	—	30.00	权益法

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
南昌万湖房地产开发有限公司	南昌	南昌	房地产开发、经营	—	30.00	权益法
厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	—	49.00	权益法
厦门利盛中泰房地产有限公司（含漳州市滨北置业有限公司）	厦门	厦门	房地产开发经营、物业管理	—	25.00	权益法
赣州航城置业有限公司	赣州	赣州	房地产开发	—	49.00	权益法
南昌建美房地产有限公司	南昌	南昌	房地产开发	—	21.00	权益法
厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门	厦门	企业管理、咨询	—	49.00	权益法
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州	赣州	房地产开发	—	50.00	权益法
厦门联发天地园区开发有限公司	厦门	厦门	自有房地产经营、物业管理	60.00	—	权益法
广西盛世泰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产开发	—	30.00	权益法
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	南宁	房地产开发	—	24.50	权益法
南昌联碧旅置业有限公司（含九江联碧旅业房地产开发有限公司）	南昌	南昌	房地产开发	—	40.00	权益法
莆田联福城房地产有限公司（含莆田中澜投资有限公司）	莆田	莆田	房地产开发	—	33.40	权益法
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发	16.50	—	权益法
安徽璟德房地产开发有限公司（含福建东南花都置业有限公司）	安徽	安徽	房地产开发	—	37.25	权益法
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）	厦门	厦门	投资管理	33.33	—	权益法
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	镇江	房地产开发	34.00	—	权益法
同联科（福建）科技有限公司	厦门	厦门	信息系统集成服务；软件开发	—	50.00	权益法
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	厦门	厦门	组织文化艺术交流活动；艺术品代理等	—	40.00	权益法
重庆金江联房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	—	50.00	权益法
南昌联高置业有限公司（含南昌联交科置业有限公司、南昌联万置业有限公司）	南昌	南昌	房地产开发	—	52.00	权益法
厦门市荣虹置业有限公司（含厦门市正赐置业有限公司、厦门市荣联嘉置业有限公司）	厦门	厦门	房地产开发	—	49.00	权益法
南京金宸房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	—	33.00	权益法
南京联锦悦房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发	25.00	—	权益法

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
徐州市和锦置业有限公司	徐州	徐州	房地产开发	—	33.00	权益法
上海蓝漳企业管理有限公司	上海	上海	房地产开发	—	30.00	权益法
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	—	30.00	权益法
厦门金联保房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产开发	—	33.00	权益法
杭州铎容房地产开发有限公司（含苏州铎科置业有限公司、杭州铎旭置业有限公司）	杭州	杭州	房地产开发	—	34.40	权益法
莆田中嘉置业有限公司	莆田	莆田	房地产开发	—	49.00	权益法
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	厦门	厦门	商业综合体管理服务	—	60.00	权益法
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	厦门	房地产开发	—	20.00	权益法
长汀闽西南文旅发展有限公司	龙岩	龙岩	文化旅游	—	51.00	权益法
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	三明	三明	房地产开发	—	52.00	权益法
厦门闽西南弘盛科创基金合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	—	48.78	权益法
长泰县马洋溪水务有限公司	漳州	漳州	水生产及供应	—	13.00	权益法
厦门海耀地产有限公司	厦门	厦门	房地产开发	—	20.00	权益法
珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）	珠海	珠海	投资管理	—	60.00	权益法
莆田联悦盛置业有限公司	莆田	莆田	房地产开发	—	26.00	权益法
东山闽西南文旅发展有限公司	东山	东山	文化旅游	—	30.00	权益法
东莞市兆禧房地产开发有限公司	东莞	东莞	房地产开发	—	30.00	权益法
上海兆至房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发	—	50.00	权益法
南昌贸联地产有限公司（含南昌国展地产有限公司）	南昌	南昌	房地产开发	—	49.00	权益法
莆田兆悦联置业有限公司	莆田	莆田	房地产开发	—	45.00	权益法
红星美凯龙家居集团股份有限公司	上海	上海	家居装饰	6.00	—	权益法
厦门欣海城市建设投资有限公司	厦门	厦门	房地产开发	—	70.00	权益法

说明：本公司持有厦门联发天地园区开发有限公司、南昌联高置业有限公司、厦门好柿发生商业运营管理有限公司、长汀闽西南文旅发展有限公司、三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司、珠海联发安科股权投资基金合伙企业（有限合伙）、厦门欣海城市建设投资有限公司的股权比例超过 50%，根据各合资公司的章程规定，本公司对其不具有控制权，未纳入合并范围。

(2) 联营企业的汇总财务信息

项 目	2023 年 12 月 31 日/2023 年 度	2022 年 12 月 31 日/2022 年 度
投资账面价值合计	9,910,072,335.86	4,154,184,687.33
下列各项按持股比例计算的合计数		
——净利润	-153,819,440.07	35,679,057.44
——其他综合收益	-6,044,019.91	705,908.11
——综合收益总额	-159,863,459.98	36,384,965.55

(3) 联营企业发生的超额亏损

联营企业名称	2022 年 12 月 31 日累 积未确认的损失	本期未确认的损失（或本 期分享的净利润）	2023 年 12 月 31 日累积 未确认的损失
厦门蓝联欣企业管理 有限公司	—	276,092.50	276,092.50
厦门市荣虹置业有 限公司	1,559,361.61	-1,559,361.61	—
上海蓝漳企业管理 有限公司	858,487.78	422,262.55	1,280,750.33
厦门好柿发生商业 运营管理有限公司	60,936.39	191,858.39	252,794.78

九、政府补助

1. 涉及政府补助的负债项目

资产负债表 列报项目	2022 年 12 月 31 日余额	本期新增补助 金额	本期计入营 业外收入金 额	本期转入其他 收益	本期其 他变动	2023 年 12 月 31 日余额	与资产/收 益相关
递延收益	—	1,149,100.00	—	50,589.31	—	1,098,510.69	与收益相 关
递延收益	20,402,322.53	1,839,484.40	—	2,001,353.77	—	20,240,453.16	与资产相 关
合计	20,402,322.53	2,988,584.40	—	2,051,943.08	—	21,338,963.85	—

2. 计入当期损益的政府补助

利润表列报项目	2023 年度	2022 年度
其他收益	19,984,541.60	14,195,709.73
营业外收入	—	—
合计	19,984,541.60	14,195,709.73

十、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
厦门建发股份有 限公司	厦门	综合性投资	300,407.13 万元	95.00	95.00

本公司最终控制方是：厦门建发集团有限公司。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、在其他主体中的权益。

3. 本公司合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注八、在其他主体中的权益。

(2) 本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
安徽璟德房地产开发有限公司	本公司联营企业
赣州碧联房地产开发有限公司	本公司联营企业
赣州航城置业有限公司	本公司联营企业
广西盛世泰房地产开发有限公司	本公司联营企业
南昌联高置业有限公司	本公司联营企业
南昌联地地产有限公司	本公司联营企业
南昌万湖房地产开发有限公司	本公司联营企业
南京金宸房地产开发有限公司	本公司联营企业
南京联锦悦房地产开发有限公司	本公司联营企业
南宁招商汇众房地产开发有限公司	本公司联营企业
莆田联福城房地产有限公司	本公司联营企业
莆田联悦盛置业有限公司	本公司联营企业
莆田中嘉置业有限公司	本公司联营企业
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	本公司联营企业
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	本公司联营企业
厦门海耀地产有限公司	本公司联营企业
厦门好柿发生商业运营管理有限公司	本公司联营企业
厦门华联电子股份有限公司	本公司联营企业
厦门辉煌装饰工程有限公司	本公司联营企业
厦门金联保房地产开发有限公司	本公司联营企业
厦门蓝城联发投资管理有限公司	本公司联营企业
厦门蓝联欣企业管理有限公司	本公司联营企业
厦门利盛中泰房地产有限公司	本公司联营企业
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	本公司联营企业

联营企业名称	与本公司关系
厦门联发天地园区开发有限公司	本公司联营企业
厦门禹联泰房地产开发有限公司	本公司联营企业
上海蓝漳企业管理有限公司	本公司联营企业
苏州屿秀房地产开发有限公司	本公司联营企业
同联科（福建）科技有限公司	本公司联营企业
徐州市和锦置业有限公司	本公司联营企业
长泰县马洋溪水务有限公司	本公司联营企业
长汀闽西南文旅发展有限公司	本公司联营企业
镇江扬启房地产开发有限公司	本公司联营企业
重庆金江联房地产开发有限公司	本公司联营企业
重庆融联盛房地产开发有限公司	本公司联营企业
杭州铎容房地产开发有限公司	本公司联营企业
厦门市荣虹置业有限公司	本公司联营企业
东莞市兆禧房地产开发有限公司	本公司联营企业
莆田兆悦联置业有限公司	本公司联营企业
上海兆至房地产开发有限公司	本公司联营企业
厦门悦琴海联建设发展有限公司	本公司联营企业
福建东南花都置业有限公司	联营企业安徽璟德房地产开发有限公司之子公司
杭州铎旭置业有限公司	联营企业杭州铎荣房地产开发有限公司之子公司
九江联碧旅业房地产开发有限公司	联营企业南昌联碧旅置业有限公司之子公司
南昌国展地产有限公司	联营企业南昌贸联地产有限公司之子公司
南昌联万置业有限公司	联营企业南昌联高置业有限公司之子公司
南宁招商汇城房地产有限公司	联营企业南宁招商汇众房地产开发有限公司之子公司
厦门市荣联嘉置业有限公司	联营企业厦门市荣虹置业有限公司之孙公司
厦门悦琴房地产有限公司	联营企业厦门悦琴海联建设发展有限公司之子公司
镇江联启房地产开发有限公司	联营企业镇江扬启房地产开发有限公司之子公司
厦门联宏泰投资有限公司	本公司联营企业（2023年2月通过非同一控制下企业合并转为子公司）
中冶置业（福建）有限公司	本公司联营企业（2023年2月通过非同一控制下企业合并转为子公司）

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
昌富利（香港）贸易有限公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广西南宁百益商贸有限公司	同一最终控制方
恒裕通有限公司	同一最终控制方
红星美凯龙家居集团股份有限公司	同一最终控制方
建发（成都）有限公司	同一最终控制方
建发（广州）有限公司	同一最终控制方
建发（上海）有限公司	同一最终控制方
建发（武汉）有限公司	同一最终控制方
建发合诚工程咨询股份有限公司	同一最终控制方
南宁兆润房地产开发有限公司	同一最终控制方
南宁兆悦房地产开发有限公司	同一最终控制方
莆田兆玺置业有限公司	同一最终控制方
厦门宾捷汽车有限公司	同一最终控制方
厦门国际会展中心有限公司	同一最终控制方
厦门海悦山庄酒店有限公司	同一最终控制方
厦门荟凌居建筑装修工程有限公司	同一最终控制方
厦门迦善居建筑装修工程有限公司	同一最终控制方
厦门建发高科有限公司	同一最终控制方
厦门建发股份有限公司	同一最终控制方
厦门建发弘爱医疗集团有限公司	同一最终控制方
厦门建发生活物产有限公司	同一最终控制方
厦门建发文创体育投资有限公司	同一最终控制方
厦门建翔悦华酒店有限公司	同一最终控制方
厦门建益达有限公司	同一最终控制方
厦门金原融资担保有限公司	同一最终控制方
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	同一最终控制方
厦门市佰睿健康产业有限公司	同一最终控制方
厦门通威泰成汽车有限公司	同一最终控制方
厦门翔安建发城建集团有限公司	同一最终控制方
厦门星原投资有限公司	同一最终控制方
厦门颐洁医疗洗涤有限公司	同一最终控制方
厦门兆和盛房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门兆和源房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门兆汇盈房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门兆慧网络科技有限公司	同一最终控制方
天津金晨房地产开发有限责任公司	同一最终控制方
大连市市政设计研究院有限责任公司	同一最终控制方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
东山悦华酒店有限公司	同一最终控制方
福建会展壹号公关策划服务有限公司	同一最终控制方
建发房地产集团有限公司	同一最终控制方
里隼（厦门）建筑设计有限公司	同一最终控制方
南宁兆盈房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门国际会议中心有限公司	同一最终控制方
厦门会展文化传媒有限公司	同一最终控制方
厦门建发仓储有限公司	同一最终控制方
厦门建发国际酒业集团有限公司	同一最终控制方
厦门建发国际旅行社集团有限公司	同一最终控制方
厦门建发恒融供应链有限公司	同一最终控制方
厦门建发旅游集团股份有限公司	同一最终控制方
厦门建发美酒汇酒业有限公司	同一最终控制方
厦门建发优客会生活科技有限公司	同一最终控制方
厦门欧行汽车有限公司	同一最终控制方
厦门众骋汽车有限公司	同一最终控制方
厦门建发酒业销售管理有限公司	同一最终控制方
厦门兆灏隆房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门颐豪酒店有限公司	同一最终控制方
南宁兆祥房地产开发有限公司	同一最终控制方
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	同一最终控制方
合诚（厦门）建设工程有限公司	同一最终控制方
厦门建发金融投资有限公司	同一最终控制方
厦门国际银行股份有限公司	最终控制方联营企业
厦门航空有限公司	最终控制方联营企业
厦门华亿内容产业有限公司	最终控制方联营企业
厦门软件职业技术学院	出资设立的行政事业单位

5. 关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关 联 方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
厦门辉煌装饰工程有限公司	房地产开发业务	14,243.60	4,065.51
上海蓝漳企业管理有限公司	房地产开发业务	943.40	—
厦门蓝城联发投资管理有限公司	房地产开发业务	723.58	—

关 联 方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
建发合诚工程咨询股份有限公司	房地产开发业务	296.98	971.65
里隳（厦门）建筑设计有限公司	房地产开发业务	9.03	—
厦门建发优客会生活科技有限公司	房地产开发业务	—	7.19
厦门建发仓储有限公司	供应链运营业务	239.09	—
厦门建发高科有限公司	供应链运营业务	86.86	—
厦门建益达有限公司	供应链运营业务	60.05	229.96
恒裕通有限公司	供应链运营业务	—	216.16
厦门建发酒业销售管理有限公司	供应链运营业务	—	12.03
厦门建发恒融供应链有限公司	供应链运营业务	—	7.21
厦门建发美酒汇酒业有限公司	供应链运营业务	—	1.63
天津金晨房地产开发有限责任公司	物业及租赁管理业务	—	53.00
厦门建发仓储有限公司	物业及租赁管理业务	—	4.15
福建会展壹号公关策划服务有限公司	其他业务	35.09	36.07
厦门建发弘爱医疗集团有限公司	其他业务	24.55	97.20
厦门建发集团有限公司	其他业务	23.16	—
厦门国际会议中心有限公司	其他业务	16.26	16.03
厦门华亿内容产业有限公司	其他业务	14.38	—
建发合诚工程咨询股份有限公司	其他业务	13.91	—
厦门建发国际旅行社集团有限公司	其他业务	10.50	—
厦门建发恒融供应链有限公司	其他业务	10.05	—
厦门兆慧网络科技有限公司	其他业务	6.56	—
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	其他业务	—	442.12
厦门金原融资担保有限公司	其他业务	—	83.94
厦门建发高科有限公司	其他业务	—	77.70
厦门会展文化传媒有限公司	其他业务	—	29.77
厦门海悦山庄酒店有限公司	其他业务	—	3.16

出售商品、提供劳务情况

关 联 方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
莆田联悦盛置业有限公司	房地产开发业务	549.95	—
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	房地产开发业务	549.95	—
厦门海耀地产有限公司	房地产开发业务	333.58	—
厦门金联保房地产开发有限公司	房地产开发业务	284.57	169.69

关 联 方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
厦门悦琴房地产有限公司	房地产开发业务	228.71	—
徐州市和锦置业有限公司	房地产开发业务	204.72	20.49
杭州铎旭置业有限公司	房地产开发业务	132.34	11.27
莆田兆悦联置业有限公司	房地产开发业务	74.47	—
南昌联万置业有限公司	房地产开发业务	20.28	21.39
厦门建发集团有限公司	房地产开发业务	—	4,278.02
南宁兆悦房地产开发有限公司	房地产开发业务	—	1,296.20
厦门软件职业技术学院	房地产开发业务	—	483.36
厦门荟凌居建筑装饰工程有限公司	房地产开发业务	—	443.52
厦门华联电子股份有限公司	房地产开发业务	—	330.63
厦门迦善居建筑装饰工程有限公司	房地产开发业务	—	309.71
建发房地产集团有限公司	房地产开发业务	—	293.58
东山悦华酒店有限公司	房地产开发业务	—	157.34
南宁兆盈房地产开发有限公司	房地产开发业务	—	19.13
厦门兆和盛房地产开发有限公司	房地产开发业务	—	8.42
南宁兆润房地产开发有限公司	房地产开发业务	—	1.73
厦门建发国际酒业集团有限公司	供应链服务业务	—	0.22
厦门建发高科有限公司	供应链运营业务	709.73	197.24
恒裕通有限公司	供应链运营业务	197.42	—
厦门兆灏隆房地产开发有限公司	供应链运营业务	89.97	—
厦门兆和盛房地产开发有限公司	供应链运营业务	37.94	—
厦门软件职业技术学院	供应链运营业务	12.91	—
厦门颐豪酒店有限公司	物业及租赁管理业务	500.00	—
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	物业及租赁管理业务	216.69	—
厦门市荣联嘉置业有限公司	物业及租赁管理业务	156.00	—
厦门联发天地园区开发有限公司	物业及租赁管理业务	154.29	—
厦门凯通泰成汽车服务有限公司	物业及租赁管理业务	121.60	203.38
厦门众骋汽车有限公司	物业及租赁管理业务	101.61	149.29
莆田联悦盛置业有限公司	物业及租赁管理业务	100.34	—
厦门辉煌装饰工程有限公司	物业及租赁管理业务	86.73	151.82
厦门颐洁医疗洗涤有限公司	物业及租赁管理业务	82.66	84.76
合诚（厦门）建设工程有限公司	物业及租赁管理业务	65.80	—
厦门宾捷汽车有限公司	物业及租赁管理业务	65.75	87.17
厦门通威泰成汽车有限公司	物业及租赁管理业务	62.48	—
莆田中嘉置业有限公司	物业及租赁管理业务	44.30	—

关 联 方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
厦门金联保房地产开发有限公司	物业及租赁管理业务	19.93	—
厦门欧行汽车有限公司	物业及租赁管理业务	0.69	0.99
天津金晨房地产开发有限责任公司	物业及租赁管理业务	—	510.04
厦门建发旅游集团股份有限公司	物业及租赁管理业务	—	371.46
重庆金江联房地产开发有限公司	物业及租赁管理业务	—	64.80
莆田联悦盛置业有限公司	其他业务	1,762.75	—
杭州铎旭置业有限公司	其他业务	1,588.54	—
南京联锦悦房地产开发有限公司	其他业务	905.38	—
厦门悦琴房地产有限公司	其他业务	877.01	—
厦门保联椿莲房地产开发有限公司	其他业务	807.44	—
厦门海耀地产有限公司	其他业务	692.40	—
厦门软件职业技术学院	其他业务	517.02	—
厦门市荣联嘉置业有限公司	其他业务	471.70	—
厦门金联保房地产开发有限公司	其他业务	418.73	—
三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	其他业务	51.26	1.46
建发房地产集团有限公司	其他业务	18.52	—
莆田中嘉置业有限公司	其他业务	13.70	—
厦门联发天地园区开发有限公司	其他业务	7.75	—
厦门海悦山庄酒店有限公司	其他业务	3.16	10.08
建发（上海）有限公司	其他业务	—	663.00
中冶置业（福建）有限公司	其他业务	—	340.12
建发（武汉）有限公司	其他业务	—	40.90
厦门市佰睿健康产业有限公司	其他业务	—	16.15
长汀闽西南文旅发展有限公司	其他业务	—	4.42
厦门禹联泰房地产开发有限公司	其他业务	—	2.09

（2）关联担保情况

本公司作为担保方

担 保 方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
厦门联发工程管理有限公司	厦门联晖智慧建筑科技有限公司	670.00	否
联发集团有限公司	东莞市兆禧房地产开发有限公司	9,000.00	否
联发集团有限公司	福州榕盛置业有限公司	5,180.00	否
联发集团有限公司	福州榕裕置业有限公司	36,340.00	否
联发集团有限公司	杭州联毓房地产开发有	4,610.98	否

担 保 方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
	限公司		
联发集团有限公司	江苏联辰置业有限公司	80,000.00	否
联发集团有限公司	联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	9,900.00	否
联发集团有限公司	联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	35,650.00	否
联发集团有限公司	联悦泰（厦门）置业有限公司	55,185.00	否
联发集团有限公司	柳州联发置业有限公司	4,000.00	否
联发集团有限公司	柳州联泰置业有限公司	6,600.00	否
联发集团有限公司	南昌红悦联房地产开发有限公司	23,200.00	否
联发集团有限公司	南昌联发置业有限公司	33,400.00	否
联发集团有限公司	南昌联誉房地产开发有限公司	17,159.25	否
联发集团有限公司	南昌万坤置业有限公司	1,365.12	否
联发集团有限公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	6,900.00	否
联发集团有限公司	南京新劲联房地产开发有限公司	16,375.00	否
联发集团有限公司	莆田联涵泰置业有限公司	27,335.00	否
联发集团有限公司	厦门鼓浪屿投资发展有限公司	6,000.00	否
联发集团有限公司	厦门联保嘉悦房地产开发有限公司	15,456.00	否
联发集团有限公司	厦门联发工程管理有限公司	2,900.00	否
联发集团有限公司	厦门联发商置有限公司	9,776.49	否
联发集团有限公司	厦门联发欣悦里置业有限公司	14,000.00	否
联发集团有限公司	厦门联发智能科技股份有限公司	588.90	否
联发集团有限公司	厦门联信诚有限公司	59,186.93	否
联发集团有限公司	厦门联仪通有限公司	862.35	否
联发集团有限公司	厦门联招和悦投资有限公司	32,806.11	否
联发集团有限公司	厦门联正悦投资有限公司	39,786.78	否
联发集团有限公司	厦门软件职业技术学院	9,603.42	否
联发集团有限公司	厦门丝柏科技有限公司	1,177.80	否
联发集团有限公司	上海兆至房地产开发有限公司	40,000.00	否
联发集团有限公司	深圳联明房地产开发有限公司	95,350.00	否

担 保 方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
联发集团有限公司	深圳联臻房地产开发有限公司	79,999.00	否
联发集团有限公司	武汉联齐房地产开发有限公司	2,725.00	否
联发集团有限公司	武汉联榕房地产开发有限公司	14,700.00	否
联发集团有限公司	武汉联瑞发房地产开发有限公司	35,040.60	否
联发集团有限公司	武汉联瑞兴房地产开发有限公司	22,500.00	否
联发集团有限公司	西安新联发房地产开发有限公司	15,875.00	否
联发集团有限公司	徐州美屏房地产发展有限公司	10,166.00	否
联发集团有限公司	漳州联宸置业有限公司	18,000.00	否
联发集团有限公司	漳州联嘉置业有限公司	30,315.00	否
联发集团有限公司	中冶置业（福建）有限公司	21,854.43	否
联发集团有限公司	重庆联欣盛置业有限公司	72,200.00	否
联发集团有限公司	杭州铎容房地产开发有限公司	4,610.98	否
联发集团有限公司	厦门悦琴海联建设发展有限公司	5,990.00	否
厦门联发智能科技股份有限公司	福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司	394.40	否
厦门丝柏科技有限公司	建联集成（厦门）科技有限公司	300.30	否

本公司作为被担保方

担 保 方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
厦门建发股份有限公司	联发集团有限公司	1,312,900.00	否
厦门建发股份有限公司	厦联发有限公司	68,841.44	否
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	157,100.00	否
厦门金原融资担保有限公司	福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司	980.00	否

(3) 关联方资金拆借

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）
厦门建发股份有限公司	-	-	26,305.53

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）
厦门建发股份有限公司	100,000.00	100,000.00	75.00
杭州铎旭置业有限公司	—	926.59	—
厦门软件职业技术学院	24,500.00	29,277.00	—
厦门禹联泰房地产开发有限公司	—	1,960.00	—
南昌联万置业有限公司	875.16	2,331.58	—
南京金宸房地产开发有限公司	—	14,025.00	—
徐州市和锦置业有限公司	—	27,198.46	—
南京联锦悦房地产开发有限公司	—	3,027.62	—
厦门金联保房地产开发有限公司	—	26,000.91	1,216.02
厦门悦琴房地产有限公司	58,445.04	60,112.64	2,712.90
南昌国展地产有限公司	33,989.17	24,500.00	—
镇江扬启房地产开发有限公司	1,640.84	—	—
厦门海耀地产有限公司	47,183.44	91,779.70	1,934.68
莆田兆悦联置业有限公司	2,925.00	6,975.00	—

(4) 关联方资产转让

2023 年 8 月，本公司将持有的厦门华登小额贷款股份有限公司 10.00%的股权，按照评估价值 3,679.00 万元转让给建发集团下属子公司厦门建发金融投资有限公司。

(5) 其他关联交易

本公司从建发集团取得子公司星光时尚，构成同一控制下企业合并，详见本附注七、2 同一控制下企业合并。

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	红星美凯龙家居集团股份有限公司	20,902,716.88	—	—	—
应收股利	厦门星原投资有限公司	—	—	356,792.57	—

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	重庆金江联房地产开发有限公司	697,384.86	73,960.47	697,384.86	37,507.98
应收账款	南宁兆润房地产开发有限公司	2,939.80	—	2,939.80	—
应收账款	苏州屿秀房地产开发有限公司	75,810.78	22,743.23	75,810.78	7,581.08
应收账款	同联科(福建)科技有限公司	—	—	8,800.00	880.00
应收账款	杭州铎旭置业有限公司	2,632,281.52	131,614.08	15,918.54	795.93
应收账款	建发(上海)有限公司	—	—	7,491,900.00	—
应收账款	南宁兆悦房地产开发有限公司	28,126.58	—	19,327.67	—
应收账款	莆田中嘉置业有限公司	464,811.02	46,481.10	4,500,000.00	225,000.00
应收账款	厦门海悦山庄酒店有限公司	35,675.00	1,783.75	49,474.50	2,473.73
应收账款	厦门华联电子股份有限公司	20,000.00	2,000.00	20,000.00	1,000.00
应收账款	厦门荟凌居建筑装饰工程有限公司	5,014,781.56	—	5,011,734.14	—
应收账款	厦门迦善居建筑装饰工程有限公司	2,398,391.46	—	1,105,826.02	—
应收账款	厦门建发集团有限公司	4,032,074.66	481,427.56	732,074.66	219,622.40
应收账款	厦门建翔悦华酒店有限公司	—	—	1,688.25	168.83
应收账款	厦门金联保房地产开发有限公司	588,452.65	29,422.63	1,798,741.00	89,937.05
应收账款	厦门软件职业技术学院	62,780.84	3,139.04	300,096.80	15,004.84
应收账款	厦门市佰睿健康产业有限公司	—	—	9,125.00	—
应收账款	厦门禹联泰房地产开发有限公司	16,547.00	1,654.70	16,547.00	827.35
应收账款	厦门兆和盛房地产开发有限公司	999.99	—	95,185.44	—
应收账款	长汀闽西南文旅发展有限公司	—	—	50,000.00	2,500.00
应收账款	中冶置业(福建)有限公司	—	—	1,954,335.20	97,716.76
应收账款	天津金晨房地产开发有限责任公司	3,900,870.94	—	3,900,870.94	—
应收账款	广西南宁百益商贸有限公司	74,263.12	—	—	—
应收账款	建发(成都)有限公司	20,367,474.80	—	—	—

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	南昌联万置业有限公司	214,972.93	10,748.65	—	—
应收账款	三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	151,563.20	7,578.16	—	—
应收账款	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	729,554.22	36,477.71	—	—
应收账款	厦门兆和源房地产开发有限公司	338,187.46	—	—	—
应收账款	厦门兆汇盈房地产开发有限公司	511,465.49	—	—	—
应收账款	厦门联发天地园区开发有限公司	8,400.00	420.00	—	—
应收账款	南京金宸房地产开发有限公司	631.63	31.58	—	—
应收账款	南宁兆祥房地产开发有限公司	1,749.34	—	—	—
应收账款	南宁兆盈房地产开发有限公司	37,361.60	—	—	—
应收账款	厦门市荣联嘉置业有限公司	22,007.00	1,100.35	—	—
应收账款	其他零星合计			478,502.87	—
预付款项	厦门建发生活物产有限公司	—	—	689.70	—
预付款项	厦门华联电子股份有限公司	68,155.29	—	68,155.29	—
预付款项	厦门建益达有限公司	2,529,577.35	—	970,000.00	—
预付款项	厦门金原融资担保有限公司	206,500.00	—	328,279.41	—
预付款项	厦门兆慧网络科技有限公司	1,061.95	—	1,061.95	—
预付款项	厦门建发集团有限公司	158,773.58	—	—	—
预付款项	厦门建发优客会生活科技有限公司	8,451.00	—	—	—
预付款项	厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	4,916.60	—	—	—
其他应收款	厦门星原投资有限公司	—	—	2,450,492.10	—
其他应收款	徐州市和锦置业有限公司	—	—	271,984,573.27	271,984.57
其他应收款	南京金宸房地产开发有限公司	75,638,547.60	75,638.55	215,888,547.60	215,888.55
其他应收款	福建东南花都置业有限公司	—	—	1,000,000.00	1,000.00

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	厦门联宏泰投资有限公司	-	-	58,000,000.00	58,000.00
其他应收款	中冶置业(福建)有限公司	-	-	221,388,270.82	221,388.27
其他应收款	南昌联万置业有限公司	5,185,798.55	5,185.80	13,970,000.00	13,970.00
其他应收款	安徽璟德房地产开发有限公司	113,543,814.19	113,543.81	113,573,413.54	113,573.41
其他应收款	厦门金原融资担保有限公司	472,829.02	-	544,855.81	-
其他应收款	同联科(福建)科技有限公司	103,504.66	103.50	103,504.66	103.50
其他应收款	厦门联发天地园区开发有限公司	976,526.45	976.53	976,526.45	976.53
其他应收款	镇江联启房地产开发有限公司	172,984,302.00	172,984.30	172,984,302.00	172,984.30
其他应收款	厦门蓝联欣企业管理有限公司	61,875,828.91	61,875.83	61,875,828.91	61,875.83
其他应收款	南京联锦悦房地产开发有限公司	7,330,000.00	7,330.00	30,276,156.25	30,276.16
其他应收款	厦门软件职业技术学院	106,146,051.37	106,146.05	141,875,796.68	141,875.80
其他应收款	厦门禹联泰房地产开发有限公司	141,694,032.93	141,694.03	161,262,501.12	161,262.50
其他应收款	杭州铎旭置业有限公司	-	-	9,265,945.48	9,265.95
其他应收款	厦门金联保房地产开发有限公司	-	-	260,009,129.17	260,009.13
其他应收款	厦门悦琴房地产有限公司	-	-	16,675,953.79	16,675.95
其他应收款	南昌国展地产有限公司	348,224,992.45	348,224.99	-	-
其他应收款	莆田联悦盛置业有限公司	5,798,260.00	5,798.26	-	-
其他应收款	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	50,000.00	50.00	-	-
其他应收款	厦门好柿发生商业运营管理有限公司	382,059.44	382.06	-	-
其他应收款	厦门建发弘爱医疗集团有限公司	51,725.69	51.73	-	-
其他应收款	厦门凯通泰成汽车服务有限公司	104,863.28	-	-	-
其他应收款	厦门市荣联嘉置业有限公司	434,216,042.21	434,216.04	-	-
其他应收款	厦门翔安建发城建集团有限公司	60,000.00	60.00	-	-
其他应收款	上海蓝漳企业管理有限公司	1,000,000.00	1,000.00	-	-

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日		2022 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长泰县马洋溪水务有限公司	634,058.60	634.06	—	—
其他应收款	镇江扬启房地产开发有限公司	16,360,800.00	16,360.80	—	—
其他应收款	莆田中嘉置业有限公司	6,000.00	6.00	—	—
其他应收款	厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	15,460.00	—	—	—
其他应收款	厦门国际银行股份有限公司	686.95	0.69	—	—
其他应收款	厦门航空有限公司	10,000.00	10.00	—	—
其他应收款	厦门建益达有限公司	0.10	—	—	—
其他非流动资产	厦门辉煌装修工程有限公司	4,892,823.41	—	—	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应付账款	厦门辉煌装修工程有限公司	96,856,376.48	53,074,758.31
应付账款	建发合诚工程咨询股份有限公司	3,696,234.26	2,903,544.44
应付账款	厦门国际会展中心有限公司	52,475.25	—
应付账款	大连市市政设计研究院有限责任公司	2,398,407.99	—
其他应付款	赣州碧联房地产开发有限公司	157,466,640.10	157,466,640.10
其他应付款	赣州航城置业有限公司	19,600,000.00	19,600,000.00
其他应付款	广西盛世泰房地产开发有限公司	12,600,000.00	15,600,000.00
其他应付款	恒裕通有限公司	633,624,323.50	589,872,725.08
其他应付款	九江联碧旅业房地产开发有限公司	11,159,387.66	11,159,387.66
其他应付款	南昌万湖房地产开发有限公司	29,971.00	29,971.00
其他应付款	南宁招商汇城房地产有限公司	12,471,432.50	12,471,432.50
其他应付款	南宁招商汇众房地产开发有限公司	3,920,000.00	3,920,000.00
其他应付款	莆田联福城房地产有限公司	46,869,731.44	46,869,731.44
其他应付款	厦门辉煌装修工程有限公司	20,393,546.99	393,546.99
其他应付款	厦门建发股份有限公司	1,964,800,286.19	1,964,800,286.19
其他应付款	厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,710,000.00	7,710,000.00
其他应付款	厦门利盛中泰房地产有限公司	22,300,000.00	22,300,000.00
其他应付款	苏州屿秀房地产开发有限公司	68,640,000.00	62,700,000.00
其他应付款	重庆金江联房地产开发有限公司	257,646,835.08	259,238,801.07
其他应付款	重庆融联盛房地产开发有限公司	221,839,578.84	221,986,304.63
其他应付款	镇江扬启房地产开发有限公司	—	47,600.00

项目名称	关联方	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
其他应付款	建发（武汉）有限公司	1,000.00	1,000.00
其他应付款	南昌联高置业有限公司	226,072,699.82	226,072,699.82
其他应付款	莆田中嘉置业有限公司	316,883,000.00	112,700,000.00
其他应付款	三明市尤溪县闽西南城市发展建设有限公司	—	4,191.35
其他应付款	厦门保联椿莲房地产开发有限公司	340,933,550.00	88,728,000.00
其他应付款	厦门金联保房地产开发有限公司	272,608,370.83	21,808,370.83
其他应付款	厦门悦琴房地产有限公司	680,670,798.61	526,324,046.21
其他应付款	厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	200,000.00	—
其他应付款	厦门建发集团有限公司	180,000,000.00	180,000,000.00
其他应付款	昌富利（香港）贸易有限公司	671,966.86	—
其他应付款	杭州铎旭置业有限公司	266,378,902.24	—
其他应付款	红星美凯龙家居集团股份有限公司	40,066,778.00	—
其他应付款	南昌贸联地产有限公司	244,926,500.00	—
其他应付款	南京联锦悦房地产开发有限公司	4,723,843.75	—
其他应付款	莆田兆玺置业有限公司	292,828,500.00	—
其他应付款	莆田兆悦联置业有限公司	40,500,000.00	—
其他应付款	厦门宾捷汽车有限公司	60,989.00	—
其他应付款	厦门海耀地产有限公司	297,244,845.21	—
其他应付款	厦门建发文创体育投资有限公司	42,857,100.00	—
其他应付款	厦门通威泰成汽车有限公司	110,382.40	—
其他应付款	厦门颐洁医疗洗涤有限公司	174,725.70	—
其他应付款	上海兆至房地产开发有限公司	336,486,102.10	—
其他应付款	天津金晨房地产开发有限责任公司	427,451.96	—
其他应付款	徐州市和锦置业有限公司	397,815,000.00	—
合同负债	厦门建发高科有限公司	22,906,710.44	1,020,338.23
合同负债	厦门颐洁医疗洗涤有限公司	—	119,257.23
合同负债	建发（成都）有限公司	18,746,422.02	—
合同负债	建发（广州）有限公司	422,555.22	—
预收账款	厦门辉煌装修工程有限公司	1,287,091.54	—

十一、承诺及或有事项

1. 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）	2023 年末未支付余额（亿元）	备注
南京市江宁区 2023G39 号地块	27.20	13.60	预计于 2024 年支付
天津市河西区津西内（挂）	16.60	8.96	预计于 2024 年支付
厦门市集美区 2023JP04 号	18.90	9.45	预计于 2024 年支付
厦门市集美区 2023JP05 号	15.00	7.50	预计于 2024 年支付
重庆市江北区观音桥组团 H07、H08、H09 号地块	17.54	8.77	预计于 2024 年支付
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	4.05	支付时间待定
合计	103.34	52.34	/

（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）	2022 年末未付款（亿元）	截止 2023 年末履行情况
重庆璧山 BS20-1J-359 号地块	8.10	4.05	尚未支付完毕
柳州 P（2022）67 号地块	0.785	0.628	已支付完毕
合计	8.885	4.678	/

（3）截至 2023 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2.或有事项

（1）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①截至 2023 年 12 月 31 日，本公司对关联方提供的担保详见附注十、5（2）。

②截至 2023 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司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 2023 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 260.26 亿元。

（2）开出保函、信用证

截至 2023 年 12 月 31 日，各金融机构为本公司及子公司提供的保函担保金额合计人民币 12,100.18 万元、美元 45.64 万元、欧元 54.29 万元。本公司及子公司开立的未到期不可撤销信用证余额计人民币 1,431.10 万元、美元 1,180.53 万元、欧元 913.47 万元、日元 63,771.32 万元、瑞士法郎 30.30 万元、英镑 64.00 万元。

(3) 截至 2023 年 12 月 31 日, 本公司无其他需要披露的重要或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1. 发行中期票据和超短期融资券

截至 2024 年 4 月 12 日, 本公司已发行“联发集团有限公司 2024 年度第一期中期票据”、“联发集团有限公司 2024 年度第二期中期票据”、“联发集团有限公司 2024 年度第三期中期票据”, 发行总额为 26.00 亿元。

截至 2024 年 4 月 12 日, 本公司已发行“联发集团有限公司 2024 年度第一期短期融资券”, 发行总额为 4.00 亿元。

2. 截至 2024 年 4 月 12 日, 本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1. 分部信息

报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度, 本公司的经营业务划分为 2 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。本公司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。

本公司报告分部包括:

①房地产业务分部: 房地产开发及管理;

②供应链运营分部: 贸易及物流服务。

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。

2. 收购美凯龙股份

2023 年 6 月 21 日, 红星美凯龙控股集团有限公司(以下简称“红星控股”)将所持美凯龙 23.95%股份转让予建发股份, 将所持美凯龙 6%股份转让予本公司。截至本报告日, 建发股份及本公司已合计向红星控股支付完毕《股份转让协议》约定的第一期交易对价合计人民币 578,644.8542 万元, 并已根据《关于<股份转让协议>之补充协议(四)》之约定直接从第二期交易对价中支付人民币 3 亿元至美凯龙。

2023 年 8 月 15 日美凯龙召开 2023 年第三次临时股东大会,审议通过了《关于选举公司第五届董事会董事的议案》、《关于选举公司第五届董事会独立非执行董事的议案》、《关于选举公司第五届监事会独立监事的议案》,在完成董事会、监事会换届选举后,公司于同日召开了第五届董事会第一次临时会议、第五届监事会第一次临时会议,审议通过了关于选举公司第五届董事会董事长、第五届监事会主席、董事会各专门委员会成员及聘任高级管理人员、证券事务代表等事项。

据此建发股份取得美凯龙实际控制权,合并日为 2023 年 8 月 15 日,作为非同一控制下企业合并将美凯龙纳入合并范围,鉴于此次合并的对价系以 2023 年 1 月 12 日为估值基准日,估值报告采用可比公司法及可比交易法对美凯龙的市场价值进行了估值,对应每股价格为 4.56 元/股至 6.31 元/股,经双方协商一致最终的交易对价为 4.82 元/股。

建发股份聘请了第三方评估机构对合并基准日美凯龙可辨认净资产的公允价值进行评估,本公司参考第三方评估机构的评估金额后最终确认合并日可辨认净资产的公允价值,并将交易对价与可辨认净资产的公允价值的差额确认为营业外收入,2023 年度上述交易对本公司营业外收入金额的影响为 19.27 亿元。

3.截至 2023 年 12 月 31 日,本公司不存在应披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1.应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	5,524,728.21	3,908,815.05
1 至 2 年	1,014,884.95	5,010,836.84
2 至 3 年	184,438.24	450,298.26
3 至 4 年	415,685.02	—
小计	7,139,736.42	9,369,950.15
减: 坏账准备	640,688.85	831,185.56
合计	6,499,047.57	8,538,764.59

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	2023 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	7,139,736.42	100.00	640,688.85	8.97	6,499,047.57
组合 1: 应收建发股份合并范围内关联方款项	4,200.56	0.06	—	—	4,200.56
组合 2: 应收其他客户款项	7,135,535.86	99.94	640,688.85	8.98	6,494,847.01
合计	7,139,736.42	100.00	640,688.85	8.97	6,499,047.57

(续上表)

类 别	2022 年 12 月 31 日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	9,369,950.15	100.00	831,185.56	8.87	8,538,764.59
组合 1: 应收建发股份合并范围内关联方款项	8,568.44	0.09	—	—	8,568.44
组合 2: 应收其他客户款项	9,361,381.71	99.91	831,185.56	8.88	8,530,196.15
合计	9,369,950.15	100.00	831,185.56	8.87	8,538,764.59

①按组合 2: 应收其他客户款项

账 龄	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	5,520,527.69	276,026.38	5.00	3,900,246.61	195,012.33	5.00
1 至 2 年	1,014,884.91	101,488.49	10.00	5,010,836.84	501,083.68	10.00
2 至 3 年	184,438.24	55,331.47	30.00	450,298.26	135,089.55	30.00
3 至 4 年	415,685.02	207,842.51	50.00	—	—	—
合计	7,135,535.86	640,688.85	8.98	9,361,381.71	831,185.56	8.88

(3) 坏账准备的情况

类 别	2022 年 12 月 31 日	本期变动金额				2023 年 12 月 31 日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按组合计提坏账准备	831,185.56	—	155,883.62	34,613.09	—	640,688.85

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
应收股利	20,902,716.88	1,682,116,792.57
其他应收款	19,649,213,959.07	20,165,096,720.39
合计	19,670,116,675.95	21,847,213,512.96

(2) 应收股利

项目（或被投资单位）	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
红星美凯龙家居集团股份有限公司	20,902,716.88	—
厦门联发（集团）房地产有限公司	—	900,000,000.00
柳州联发置业有限公司	—	350,000,000.00
联发集团天津房地产开发有限公司	—	100,000,000.00
联发集团桂林联泰置业有限公司	—	100,000,000.00
厦门联信诚有限公司	—	97,970,000.00
联发集团桂林益联盛置业有限公司	—	60,000,000.00
厦门联发工程管理有限公司	—	43,790,000.00
联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	—	30,000,000.00
芒果文创（上海）股权投资基金合伙企业（有限合伙）	—	356,792.57
合计	20,902,716.88	1,682,116,792.57

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
1 年以内	15,493,787,518.42	16,667,683,552.28
1 至 2 年	1,880,577,840.75	1,888,428,502.45
2 至 3 年	987,011,648.14	725,554,611.37
3 至 4 年	533,613,693.00	303,119,381.70
4 至 5 年	279,693,497.35	599,350,597.91
5 年以上	522,509,341.98	11,758,200.78
小计	19,697,193,539.64	20,195,894,846.49
减：坏账准备	47,979,580.57	30,798,126.10
合计	19,649,213,959.07	20,165,096,720.39

②按款项性质分类情况

款项性质	2023 年 12 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
建发股份合并范围内关联方往来款	19,184,856,998.36	19,654,035,063.78
建发股份合并范围外关联方往来款	358,395,921.37	407,988,610.29
保证金及押金	57,850,786.99	10,335,774.42
其他往来款	96,089,832.92	123,535,398.00
小计	19,697,193,539.64	20,195,894,846.49
减：坏账准备	47,979,580.57	30,798,126.10
合计	19,649,213,959.07	20,165,096,720.39

③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)	
2022 年 12 月 31 日余额	30,222,256.44	—	575,869.66	30,798,126.10
2022 年 12 月 31 日余额在本期				
--转入第二阶段	—	—	—	—
--转入第三阶段	—	—	—	—
--转回第二阶段	—	—	—	—
--转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	17,769,311.22	—	—	17,769,311.22
本期转回	—	—	575,869.66	575,869.66
本期转销	11,987.09	—	—	11,987.09
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
2023 年 12 月 31 日余额	47,979,580.57	—	—	47,979,580.57

3. 长期股权投资

项目	2023 年 12 月 31 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	15,956,566,554.64	26,755,891.43	15,929,810,663.21	15,345,606,356.65	29,755,891.43	15,315,850,465.22
对联营企业投资	3,766,295,820.12	—	3,766,295,820.12	681,735,206.47	—	681,735,206.47
合计	19,722,862,374.76	26,755,891.43	19,696,106,483.33	16,027,341,563.12	29,755,891.43	15,997,585,671.69

(1) 对子公司投资

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2023 年 12 月 31 日减值准备余额
联发集团厦门房产代理有限公司	700,000.00	—	—	700,000.00	—	—
厦门联信诚有限公司	60,942,196.95	—	—	60,942,196.95	—	—
联发集团天津房地产开发有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	—	—
联发集团重庆房地产开发有限公司	50,000,000.00	—	50,000,000.00	—	—	—
重庆诚毅房地产开发有限公司	32,000,000.00	—	—	32,000,000.00	—	—
厦门丽轩酒店	3,000,000.00	—	3,000,000.00	—	-3,000,000.00	—
联发集团武汉房地产开发有限公司	370,000,000.00	—	—	370,000,000.00	—	—
南宁联发置业有限公司	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—
广西联发呈辉房地产开发有限公司	63,000,000.00	—	—	63,000,000.00	—	—
桂林联达置业有限公司	25,100,000.00	—	—	25,100,000.00	—	—
联发集团桂林联泰置业有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
厦联发有限公司	634,392.16	—	—	634,392.16	—	—
厦门联发（集团）房地产有限公司	1,020,000,000.00	—	—	1,020,000,000.00	—	—
南昌联发置业有限公司	30,000,000.00	—	—	30,000,000.00	—	—
厦门联发欣悦里置业有限公司	49,000,000.00	—	—	49,000,000.00	—	26,755,891.43
联发集团武汉投资建设有限公司	505,914,750.37	—	—	505,914,750.37	—	—
联发集团桂林联盛置业有限公司	20,000,000.00	—	—	20,000,000.00	—	—
厦门联发商置有限公司	80,363,771.57	—	—	80,363,771.57	—	—
南宁联泰房地产开发有限公司	67,224,116.70	—	—	67,224,116.70	—	—
联发集团南昌联宏房地产开发有限公司	1,030,000,000.00	—	—	1,030,000,000.00	—	—

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2023 年 12 月 31 日减值准备余额
联发集团桂林益联盛置业有限公司	206,000,000.00	—	—	206,000,000.00	—	—
厦门联欣泰投资有限公司	550,000,000.00	—	—	550,000,000.00	—	—
厦门联发智能科技股份有限公司	33,482,405.00	—	—	33,482,405.00	—	—
联发集团天津联和房地产开发有限公司	829,786,624.01	—	—	829,786,624.01	—	—
厦门安联企业有限公司	5,940,810.37	—	—	5,940,810.37	—	—
厦门联发工程管理有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
柳州联发置业有限公司	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—
扬州联成置业有限公司	316,680,000.00	—	—	316,680,000.00	—	—
联发集团南京房地产开发有限公司	1,434,930,000.00	—	—	1,434,930,000.00	—	—
厦门汀溪小镇开发有限公司	14,000,000.00	—	14,000,000.00	—	—	—
联发集团杭州房地产开发有限公司	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—
联发集团杭州联嘉房地产开发有限公司	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—
厦门文都软件教育投资有限公司	291,417,231.33	—	—	291,417,231.33	—	—
联发集团联翔（杭州）房地产开发有限公司	600,000,000.00	—	—	600,000,000.00	—	—
厦门鼓浪屿投资发展有限公司	88,208,116.40	—	—	88,208,116.40	—	—
鄂州联诚房地产开发有限公司	750,000,000.00	—	—	750,000,000.00	—	—
江门联粤房地产开发有限公司	550,000,000.00	—	—	550,000,000.00	—	—
漳州联宸置业有限公司	600,000,000.00	—	—	600,000,000.00	—	—
武汉联瑞发房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	—	—	1,000,000,000.00	—	—
武汉联瑞恒房地产开发有限公司	500,000,000.00	—	—	500,000,000.00	—	—
江苏联宸置业有限公司	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 12 月 31 日	本期计提减值准备	2023 年 12 月 31 日减值准备余额
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	203,881,941.79	—	—	203,881,941.79	—	—
南昌联盈置业有限公司	—	677,960,197.99	—	677,960,197.99	—	—
合肥联辉房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	—	—	1,100,000,000.00	—	—
深圳联粤房地产开发有限公司	1,050,000,000.00	—	—	1,050,000,000.00	—	—
漳州联嘉置业有限公司	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—
厦门联荣悦置业有限公司	1,303,400,000.00	—	—	1,303,400,000.00	—	—
上海联泓房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
西安联宏泰房地产开发有限公司	—	—	—	—	—	—
合计	15,345,606,356.65	677,960,197.99	67,000,000.00	15,956,566,554.64	-3,000,000.00	26,755,891.43

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	2022 年 12 月 31 日	本期增减变动							2023 年 12 月 31 日	减值准备期末余额
		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		
联营企业										
厦门华联电子股份有限公司	264,709,054.68	—	—	32,243,432.64	61,006.11	-2,584.73	—	—	297,010,908.70	—
厦门辉煌装修工程有限公司	24,297,297.08	—	—	5,547,727.18	—	—	3,750,000.00	—	26,095,024.26	—
厦门华登小额贷款股份有限公司	33,642,665.21	—	34,988,992.02	1,346,326.81	—	—	—	—	—	—
厦门联发天地园区开发有限公司	51,186,496.46	—	—	4,132,964.74	—	—	—	—	55,319,461.20	—
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)	69,567,718.04	—	—	-1,155,951.64	—	—	—	—	68,411,766.40	—

被投资单位	2022年12月 31日	本期增减变动							2023年12月31 日	减值 准备 期末 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	
苏州屿秀房地产 开发有限公司	65,319,523.25	—	—	-2,729,600.80	—	—	—	—	—	—
镇江扬启房地产 开发有限公司	63,241,350.31	—	—	-9,380,665.56	—	—	—	—	—	—
南京联锦悦房地 产开发有限公司	109,771,101.44	—	—	-4,816,037.81	—	—	—	—	—	—
珠海联发安科股 权投资基金合伙 企业（有限合 伙）	—	—	592,488.00	583,674.62	—	—	—	—	30,375,000.00	—
红星美凯龙家居 集团股份有限公司	—	1,238,638,175.12	—	-113,926,203.60	-6,105,026.02	22,242,621.40	—	—	1,926,837,235.21	—
合计	681,735,206.47	1,238,638,175.12	35,581,480.02	-88,154,333.42	-6,044,019.91	22,240,036.67	3,750,000.00	—	1,957,212,235.21	—

4. 营业收入和营业成本

项 目	2023 年度		2022 年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	233,796,663.32	102,940,199.74	426,511,981.49	286,979,996.17
其他业务	198,839,866.45	—	4,240,727.53	—
合计	432,636,529.77	102,940,199.74	430,752,709.02	286,979,996.17

5. 投资收益

项目	2023 年度	2022 年度
成本法核算的长期股权投资收益	225,000,000.00	1,727,320,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-88,154,333.42	38,710,934.11
权益法转为公允价值计量产生的利得	—	801,761,058.81
处置长期股权投资产生的投资收益	-13,048,004.36	86,942,273.43
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	12,397,183.60	12,168,043.02
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	11,225,139.84	12,753.52
处置交易性金融资产取得的投资收益	67,850,286.08	35,143,541.27
债权投资持有期间取得的利息收入	2,562,412.05	—
其他	8,770,839.32	48,075,337.98
合计	226,603,523.11	2,750,133,942.14

公司名称：联发集团有限公司

日期：2024 年 4 月 12 日



营业执照

(副本)(5-1)

统一社会信用代码

911101020854927874



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



名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发

经营范围

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

出资额 8130 万元

成立日期 2013 年 12 月 10 日

主要经营场所

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

税务师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用



登记机关

2024 年 03 月 25 日



证书序号: 0011869

说明

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

会计师事务所

执业证书

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

名称:

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

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

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010032

批准执业文号: 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

发证机关:

北京市财政局

二〇一九年六月十日

中华人民共和国财政部制

证书编号:
No. of Certificate

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

发证日期: 2006 年 3 月 3 日
Date of Issuance

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2006 年 4 月 30 日

2009 年 3 月 15 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Transfer-out Institute of CPAs Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2020 年 3 月 6 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚厦门分所

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2020 年 3 月 6 日



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



年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



姓名: 李仕谦
验证证书真实有效
注册编号: 350200020173
年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110101580076
No. of Certificate:
批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs:
发证日期: 2014 年 04 月 10 日
Date of Issuance:



姓名: 李德全
Full name:
出生日期: 1982-10-12
Date of birth:
工作单位: 致同会计师事务所(特殊普通合伙) 厦门分所
Working unit:
身份证号码: 350204198210023080
Identity card No:



容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
业务报告附件专用

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

致同厦门分所
CPAs

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚厦门分所
CPAs

2019 年 12 月 31 日
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



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

年 月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

2018年3月11日

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



注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

张明臣

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年5月31日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

华普天健

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年5月31日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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



月 日

年度检验登记

Annual Renewal Registration

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

年 月 日