

建发房地产集团有限公司  
2018 年年度报告

# 重要提示

建发房地产集团有限公司承诺本报告不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对真实性、准确性、完整性承担法律责任。

(本页无正文，为《建发房地产集团有限公司 2018 年年度报告》

盖章页)

发行人：建发房地产集团有限公司

2019 年 4 月 30 日



# 目录

第一章 报告期内企业主要情况.....	5
一、公司信息 .....	5
二、基本情况简介 .....	5
二、债务融资工具相关业务联系人和联系方式.....	5
三、募集资金使用情况 .....	6
第二章 财务报告 .....	7

## 第一章 报告期内企业主要情况

### 一、公司信息

公司中文名称	建发房地产集团有限公司
公司中文名称简称	建发房产
公司外文名称及缩写	C&D REAL ESTATE CORPORATION LIMITED
公司外文名称缩写	C&D REAL ESTATE

### 二、基本情况简介

公司注册资本	人民币 2,000,000,000.00 元
公司法定代表人	庄跃凯
公司注册地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
公司办公地址及邮政编码	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼, 361001
公司网址	www.cndrealty.com
电子信箱	xiaozm@cndrealty.com

### 三、债务融资工具相关业务联系人和联系方式

姓名	肖子敏
联系地址	厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼
电话	0592-2263366
传真	0592-2111719
电子信箱	xiaozm@cndrealty.com

#### 四、募集资金使用情况

债务融资工具简称	募集资金总额 (单位: 万元)	已使用募集资金金额 (单位: 万元)	尚未使用募集资金规模 (单位: 万元)	尚未使用募集资金留存方式
19 建发地产 PPN001	115,000.00	115,000.00	0	不适用
19 建发地产 SCP002	60,000.00	60,000.00	0	不适用
19 建发地产 SCP001	70,000.00	70,000.00	0	不适用
19 建发地产 MTN001	100,000.00	100,000.00	0	不适用
18 建发地产 MTN001	50,000.00	50,000.00	0	不适用
18 建发地产 PPN005	50,000.00	50,000.00	0	不适用
18 建发地产 PPN003	50,000.00	50,000.00	0	不适用
18 建发地产 PPN002	50,000.00	50,000.00	0	不适用
18 建发地产 PPN001	45,000.00	45,000.00	0	不适用
17 建发地产 PPN003	70,000.00	70,000.00	0	不适用
17 建发地产 MTN002	100,000.00	100,000.00	0	不适用
17 建发地产 PPN002	70,000.00	70,000.00	0	不适用
17 建发地产 PPN001	50,000.00	50,000.00	0	不适用
17 建发地产 MTN001	50,000.00	50,000.00	0	不适用
16 建发地产 MTN001	115,000.00	115,000.00	0	不适用

债务融资工具简称	已使用募集资金用途	已使用募集资金金额 (单位: 万元)	用途是否变更 (是/否)	变更情况是否已披露	变更后用途是否符合国家法律、法规及政策要求
19 建发地产 PPN001	偿还发行人下属子公司的金融机构借款	115,000.00	否	不适用	不适用
19 建发地产 SCP002	偿还发行人下属子公司的金融机构借款	60,000.00	否	不适用	不适用
19 建发地产 SCP001	偿还发行人本部及子公司的金融机构借款	70,000.00	否	不适用	不适用
19 建发地产 MTN001	5亿元用于普通商品住房项目建设;5亿元用于偿还发行人下属子公司银行借款	100,000.00	否	不适用	不适用
18 建发地产 MTN001	偿还发行人本部到期的超短期融资券	50,000.00	否	不适用	不适用

18 建发地产 PPN005	偿还发行人及下属子公司的金融机构借款	50,000.00	否	不适用	不适用
18 建发地产 PPN003	偿还发行人及下属子公司的金融机构借款	50,000.00	否	不适用	不适用
18 建发地产 PPN002	偿还发行人及下属子公司的金融机构借款	50,000.00	否	不适用	不适用
18 建发地产 PPN001	偿还发行人及下属子公司的金融机构借款	45,000.00	否	不适用	不适用
17 建发地产 MTN001	用于补充普通商品住房项目建设	50,000.00	否	不适用	不适用
17 建发地产 MTN002	5亿元用于偿还发行人及下属子公司的金融机构借款, 5亿元用于偿还到期的超短期融资券	100,000.00	否	不适用	不适用
17 建发地产 PPN001	偿还发行人及下属子公司的金融机构借款	50,000.00	否	不适用	不适用
17 建发地产 PPN002	偿还发行人及下属子公司的金融机构借款	70,000.00	否	不适用	不适用
17 建发地产 PPN003	偿还发行人及下属子公司的金融机构借款	70,000.00	否	不适用	不适用
16 建发地产 MTN001	用于普通商品住房项目建设	115,000.00	否	不适用	不适用

## 第二章 财务报告

具体审计报告如下：

建发房地产集团有限公司  
二〇一八年度  
审计报告

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

致同会计  
骑



报备防伪码： 

报备防伪号：6FDD912130680073

报告文号：致同审字（2019）第350ZA0175号

报告日期：2019年04月09日

报备时间：2019年04月12日 14:02:42

签字注册会计师：周俊超，杜宝娟

## 建发房地产集团有限公司

### 审计报告



事务所名称：致同会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：010-85665018

传 真：010-85665120

通 信 地 址：北京市朝阳区建国门外大街22号赛特广场五层

---

如对上述报备资料有疑问的，请与福建省注册会计师协会联系  
会计师事务所对以上数据的真实性负法律责任

防伪查询：<http://ywbb.fjicpa.org.cn/index.aspx>

注协电话：0591-87097005

## 目 录

审计报告	1-3
合并及公司资产负债表	1
合并及公司利润表	2
合并及公司现金流量表	3
合并及公司所有者权益变动表	4-5
财务报表附注	6-103



## 审计报告

致同审字（2019）第 350 ZA 0175 号

建发房地产集团有限公司全体股东：

### 一、 审计意见

我们审计了建发房地产集团有限公司（以下简称建发房地产公司）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建发房地产公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

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

### 三、 其他信息

建发房地产公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括建发房地产公司 2018 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

#### 四、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发房地产公司的财务报告过程。

#### 五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(6) 就建发房地产公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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。

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

致同会计师事务所  
(特殊普通合伙)

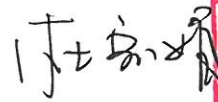


中国注册会计师  
(项目合伙人)





中国注册会计师





二〇一九年四月九日

# 合并及公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元

会合01表

币种：人民币

项 目	附注	年末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	8,381,495,568.60	956,665,078.19	4,712,214,135.90	487,494,627.96
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产					
衍生金融资产					
应收票据及应收账款	五、2	3,696,082,753.06	520,771,861.68	164,764,557.21	
其中：应收票据					
应收账款	五、2	3,696,082,753.06	520,771,861.68	164,764,557.21	
预付款项	五、3	255,848,743.19	67,598,875.18	7,248,851,115.34	32,160,621.63
其他应收款	五、4+十二、1	6,818,278,068.06	34,905,131,731.97	8,824,173,250.70	32,751,420,915.79
其中：应收利息	五、4+十二、1	11,868,734.79		908,363.74	27,116,756.55
应收股利					
存货	五、5	79,356,572,635.76	1,290,267.34	45,265,421,373.54	1,379,133.30
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	1,563,360,658.63	838,066.80	5,437,533,694.50	3,737,000,000.00
流动资产合计		100,071,638,427.30	36,452,295,881.16	71,652,958,127.19	37,009,455,298.68
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、7	545,658,690.19	50,000,000.00	492,149,690.19	50,000,000.00
持有至到期投资					
长期应收款	五、8	2,610,532,031.17		6,131,878,056.30	
设定受益计划净资产					
长期股权投资	五、9+十二、2	1,103,176,092.93	3,332,379,736.91	883,287,028.11	3,075,195,089.41
投资性房地产	五、10	5,349,342,315.27	69,115,607.42	4,917,377,866.57	28,006,736.90
固定资产	五、11	151,439,932.21	9,784,603.30	97,238,606.03	6,536,446.01
在建工程	五、12	173,968,976.46		25,877,830.82	
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、13	148,474,239.09	26,453,979.72	124,862,482.51	22,879,261.79
开发支出					
商誉	五、14	153,270,598.04		153,270,598.04	
长期待摊费用	五、15	147,531,933.00	71,655,941.61	165,989,267.85	69,699,507.50
递延所得税资产	五、16	2,165,486,296.52	186,952,512.16	1,350,202,020.84	130,097,811.08
其他非流动资产	五、17	257,148,200.94		137,904,152.03	271,920,000.00
非流动资产合计		12,806,029,305.82	3,746,342,381.12	14,480,037,599.29	3,654,334,852.69
资产总计		112,877,667,733.12	40,198,638,262.28	86,132,995,726.48	40,663,790,151.37

公司法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：



公司会计机构负责人：



# 合并及公司资产负债表（续）

2018年12月31日

会合01表

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元

币种：人民币

项 目	附注	年末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债					
短期借款	五、18	1,431,152,484.40		1,041,492,046.37	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据及应付账款	五、19	7,099,199,203.59	619,234,211.95	3,620,277,048.03	33,014,177.53
预收款项	五、20	18,629,610,386.47	20,161,126.66	8,819,614,189.64	64,056,910.97
应付职工薪酬	五、21	813,756,302.00	353,656,570.56	725,242,193.89	335,933,771.15
应交税费	五、22	1,810,668,475.12	214,866,625.70	995,505,831.96	182,872,358.81
其他应付款	五、23	15,179,696,569.55	12,882,299,167.28	10,533,008,142.04	14,883,313,404.43
其中：应付利息		493,959,896.91	348,298,639.02	351,267,840.35	301,265,236.74
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、24	2,075,570,817.77	379,915,665.57	2,047,057,040.91	119,809,540.91
其他流动负债	五、25			2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
流动负债合计		47,039,654,238.90	14,470,133,367.72	29,782,196,492.84	17,619,000,163.80
非流动负债：					
长期借款	五、26	18,433,865,509.29	230,000,000.00	20,060,699,380.55	1,520,000,000.00
应付债券	五、27	13,061,855,683.23	13,061,855,683.23	10,705,628,704.39	10,705,628,704.39
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五、28	3,544,905,000.00		1,250,000,000.00	
长期应付职工薪酬					
预计负债	五、29	63,025,710.20		44,289,075.87	
递延收益	五、30	30,538,500.00		30,538,500.00	
递延所得税负债	五、16	377,422,465.91	223,789,687.77	460,308,896.86	251,363,993.86
其他非流动负债	五、31	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
非流动负债合计		38,011,612,868.63	16,015,645,371.00	35,051,464,557.67	14,976,992,698.25
负债合计		85,051,267,107.53	30,485,778,738.72	64,833,661,050.51	32,595,992,862.05
所有者权益：					
实收资本	五、32	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00	2,000,000,000.00
其他权益工具	五、33	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：优先股					
永续债		1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
资本公积	五、34	27,483,225.92	8,195,123.00	20,114,709.24	8,195,123.00
减：库存股					
其他综合收益	五、35	-15,383,884.65		42,516,010.21	
专项储备					
盈余公积	五、36	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	936,980,828.99	936,980,828.99
一般风险准备					
未分配利润	五、37	12,217,464,030.35	5,704,664,400.56	8,897,770,945.41	4,122,621,337.33
归属于母公司所有者权益合计		16,229,563,371.62	9,712,859,523.56	12,897,382,493.85	8,067,797,289.32
少数股东权益		11,596,837,253.97		8,401,952,182.12	
所有者权益合计		27,826,400,625.59	9,712,859,523.56	21,299,334,675.97	8,067,797,289.32
负债和所有者权益总计		112,877,667,733.12	40,198,638,262.28	86,132,995,726.48	40,663,790,151.37

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 合并及公司利润表

2018年度

会合02表

币种：人民币

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元



项 目	附注	本金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
营业收入	五、38+二、3	27,350,691,280.60	1,193,430,325.65	18,118,127,962.87	170,567,616.44
减：营业成本	五、38+二、3	17,029,377,873.80	1,121,523,020.80	12,761,488,489.22	131,963,337.32
税金及附加	五、39	1,805,627,093.43	4,362,022.69	1,144,517,913.31	-38,528,429.87
销售费用	五、40	1,456,834,894.68	226,495,831.79	950,538,797.18	119,246,402.32
管理费用	五、41	131,863,934.00	66,413,703.70	125,092,239.63	65,502,072.76
研发费用					
财务费用	五、42	998,617,550.20	1,657,173,077.70	798,341,521.82	733,927,220.41
其中：利息费用	五、42	993,978,330.82	1,649,683,386.84	796,653,409.31	611,700,723.93
利息收入	五、42	50,684,666.30	19,398,979.88	41,692,510.79	108,500,205.70
资产减值损失	五、43	447,343,833.22	-21,694,229.83	126,531,044.30	61,039,606.97
加：其他收益	五、44	9,378,685.11	753,468.36	21,036,551.01	1,778,259.94
投资收益（损失以“-”号填列）	五、45+二、4	300,264,396.16	3,480,414,119.94	1,097,505,254.97	2,274,936,104.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、45+二、4	-119,774,393.92	9,047.50	-47,661,138.66	-7,336,480.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）					
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、46	5,061.61		376,697.95	176,910.58
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		5,790,674,244.15	1,620,324,487.10	3,330,536,461.34	1,374,308,681.15
加：营业外收入	五、47	42,688,653.93	344,123.87	34,997,053.76	359,445.84
减：营业外支出	五、48	38,293,016.32	35,383.90	24,928,078.37	108,481.91
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		5,795,069,881.76	1,620,633,227.07	3,340,605,436.73	1,374,559,645.08
减：所得税费用	五、49	1,551,427,738.75	-84,429,007.17	945,146,786.14	211,739,358.34
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		4,243,642,143.01	1,705,062,234.24	2,395,458,650.59	1,162,820,286.74
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		4,243,642,143.01	1,705,062,234.24	2,395,458,650.59	1,162,820,286.74
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		800,929,887.06		302,484,588.82	
归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		3,442,712,255.95	1,705,062,234.24	2,092,974,061.77	1,162,820,286.74
五、其他综合收益的税后净额		-57,357,309.42		50,067,476.06	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-57,899,894.86		57,214,068.84	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益					
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-57,899,894.86		57,214,068.84	
其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益		1,276,952.16		-1,501,221.97	
2. 外币财务报表折算差额		-59,176,847.02		58,715,290.81	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		542,585.44		-7,146,592.78	
六、综合收益总额		4,186,284,833.59	1,705,062,234.24	2,445,526,126.65	1,162,820,286.74
归属于母公司股东的综合收益总额		3,384,812,361.09	1,705,062,234.24	2,150,188,130.61	1,162,820,286.74
归属于少数股东的综合收益总额		801,472,472.50		295,337,996.04	
七、每股收益：					
（一）基本每股收益					
（二）稀释每股收益					

同一控制下企业合并，被合并方在合并前实现的净利润为：192,851.08元，上年被合并方实现的净利润为：-86,476.23元。

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：



# 合并及公司现金流量表

2018年度

会合03表

币种：人民币

编制单位：建发房地产集团有限公司

单位：元

项 目	附注	本金额		上年金额	
		合并	公司	合并	公司
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		35,406,313,660.97	710,662,614.00	16,002,360,338.44	358,825,049.75
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、50	11,440,660,892.14	203,748,863,259.51	11,232,275,965.32	171,625,730,305.08
经营活动现金流入小计		46,846,974,553.11	204,459,525,873.51	27,234,636,303.76	171,984,555,354.83
购买商品、接受劳务支付的现金		30,129,156,638.93	674,879,489.81	24,529,371,196.59	253,822,182.29
支付给职工以及为职工支付的现金		1,378,640,273.62	184,709,050.99	967,432,749.96	126,879,409.45
支付的各项税费		3,753,120,892.14	85,863,692.19	2,646,430,237.30	56,816,711.95
支付其他与经营活动有关的现金	五、50	11,002,375,076.88	206,040,375,781.37	14,981,735,358.74	187,865,088,156.58
经营活动现金流出小计		46,263,292,881.57	206,985,828,014.36	43,124,969,542.59	188,302,606,460.27
经营活动产生的现金流量净额		583,681,671.54	-2,526,302,140.85	-15,890,333,238.83	-16,318,051,105.44
二、投资活动产生的现金流量：					
收回投资收到的现金		29,205,179,241.64	25,386,702,157.48	4,528,841,309.81	5,680,000,000.00
取得投资收益收到的现金		299,977,789.39	295,588,429.43	81,166,942.93	120,484,595.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		299,545.45		51,412,272.67	242,700.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额				629,050,433.23	629,383,613.00
收到其他与投资活动有关的现金	五、50	4,461,773,727.82	3,271,512,000.00	3,410,099,277.55	51,571,139,045.95
投资活动现金流入小计		33,967,230,304.30	28,953,802,586.91	8,700,570,236.19	58,001,249,954.47
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		139,159,198.93	67,824,431.37	61,205,990.44	12,270,952.59
投资支付的现金		24,470,500,000.00	21,830,600,000.00	5,722,000,000.00	855,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		919,194,441.81		1,804,751,702.32	
支付其他与投资活动有关的现金	五、50	4,591,711,477.28	1,167,320,953.80	5,454,716,094.12	50,316,065,201.28
投资活动现金流出小计		30,120,565,118.02	23,065,745,385.17	13,042,673,786.88	51,183,736,153.87
投资活动产生的现金流量净额		3,846,665,186.28	5,888,057,201.74	-4,342,103,550.69	6,817,513,800.60
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		2,418,274,784.54		3,866,589,468.52	1,000,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,415,830,000.00		2,866,589,468.52	
取得借款收到的现金		13,882,635,251.84	2,000,128,200.00	19,671,372,376.78	800,000,000.00
发行债券收到的现金		3,650,000,000.00	3,650,000,000.00	8,500,000,000.00	8,500,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、50	11,972,221,451.50		10,005,954,202.92	2,500,000,000.00
筹资活动现金流入小计		31,923,131,487.88	5,650,128,200.00	42,043,916,048.22	12,800,000,000.00
偿还债务支付的现金		17,304,810,022.43	6,330,128,200.00	10,812,933,660.41	2,220,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,914,201,127.01	990,358,848.44	2,022,889,403.31	926,962,560.32
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		421,876,604.13		210,787,248.01	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、50	12,992,990,296.96	1,222,225,762.22	7,731,954,150.27	18,887,500.00
其中：子公司减资支付给少数股东的现金					
筹资活动现金流出小计		33,212,001,446.40	8,542,712,810.66	20,567,777,213.99	3,165,850,060.32
筹资活动产生的现金流量净额		-1,288,869,958.52	-2,892,584,610.66	21,476,138,834.23	9,634,149,939.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		44,461,173.93		-9,385,674.07	
五、现金及现金等价物净增加额		3,185,938,073.23	469,170,450.23	1,234,316,370.64	133,612,634.84
加：年初现金及现金等价物余额		4,253,664,443.56	487,494,627.96	3,019,348,072.92	353,881,993.12
六、年末现金及现金等价物余额		7,439,602,516.79	956,665,078.19	4,253,664,443.56	487,494,627.96

公司法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

公司会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表


2018年度

会合04表

单位: 元 币种: 人民币

项	本年金额										
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	2,000,000,000.00		14,064,202.97		42,516,010.21		936,980,828.99		8,897,920,023.27	8,398,131,262.15	21,289,602,327.59
加: 会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年初余额	2,000,000,000.00		14,064,202.97		42,516,010.21		936,980,828.99		8,897,920,023.27	8,398,131,262.15	21,289,602,327.59
三、本年年增减变动金额(减少以“-”号填列)											
(一) 综合收益总额											
(二) 所有者投入和减少资本											
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											
4. 其他											
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积											
2. 提取一般风险准备											
3. 对所有者分配的分配											
4. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本											
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											
(五) 专项储备											
1. 本年计提											
2. 本年使用(以负号填列)											
(六) 其他											
四、本年年末余额	2,000,000,000.00		27,483,225.92		-15,383,884.65		1,000,000,000.00		12,217,464,030.35	11,596,837,253.97	27,826,400,625.59

主管会计工作的公司负责人:  公司会计机构负责人: 

公司法定代表人: 

# 合并所有者权益变动表 (续)

2018年度

会计04表

单位: 元 币种: 人民币

上年金额

项	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	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他	其他									
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				88,515,222.55				820,698,800.32		7,421,184,458.04	4,687,707,681.88	15,003,408,104.16
加: 会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他					14,342.04						-105,545.73	-89,971.70	-181,175.39
二、本年年末余额	2,000,000,000.00				102,857,264.59				820,698,800.32		7,421,078,912.31	4,687,617,710.18	15,003,226,928.77
三、本年年增/减变动金额 (减少以“-”号填列)					-68,414,855.35				116,282,028.67		1,476,692,033.10	3,714,334,471.94	6,296,107,747.20
(一) 综合收益总额					-68,414,855.35				116,282,028.67		2,092,974,061.77	295,337,996.04	2,445,526,126.65
(二) 所有者投入和减少资本													
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													
4. 其他													
(三) 利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者的分配													
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本													
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													
(五) 专项储备													
1. 本年提取													
2. 本年使用 (以负号填列)													
(六) 其他													
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				20,114,709.24			42,516,010.21	936,980,828.99		8,897,770,945.41	8,401,952,182.12	21,299,334,675.97

主管会计工作的公司负责人:  公司会计机构负责人: 

公司法定代表人: 

# 公司所有者权益变动表

会企04表

2018年度

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额						所有者权益合计					
	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股		其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他权益工具	其他								
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				8,195,123.00				936,980,828.99		4,122,621,337.33	8,067,797,289.32
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,000,000,000.00				8,195,123.00				936,980,828.99		4,122,621,337.33	8,067,797,289.32
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）									63,019,171.01		1,582,043,063.23	1,645,062,234.24
（一）综合收益总额												
（二）所有者投入和减少资本												
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												
4. 其他												
（三）利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者分配的股利												
4. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
（五）专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用（以负号填列）												
（六）其他												
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				8,195,123.00				1,000,000,000.00		5,704,664,400.56	9,712,859,523.56



编制单位：建发房地产集团有限公司

公司法定代表人：  
*[Signature]*

主管会计工作的公司负责人：  
*[Signature]*

公司会计机构负责人：  
*[Signature]*

# 公司所有者权益变动表 (续)

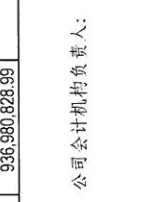
会企04表

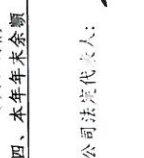
2018年度

单位: 元 币种: 人民币

上年金额	实收资本		其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他								
一、上年年末余额	2,000,000,000.00				8,195,123.00				820,698,800.32		3,576,083,079.26	6,404,977,002.58
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	2,000,000,000.00				8,195,123.00				820,698,800.32		3,576,083,079.26	6,404,977,002.58
三、本年年增减变动金额 (减少以“-”号填列)									116,282,028.67		546,538,258.07	1,662,820,286.74
(一) 综合收益总额												
(二) 所有者投入和减少资本												
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												
4. 其他												
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者分配的股利												
4. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本												
2. 盈余公积转增资本												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本年提取												
2. 本年使用 (以负号填列)												
(六) 其他												
四、本年年末余额	2,000,000,000.00				8,195,123.00				936,980,828.99		4,122,621,337.33	8,067,797,289.32

主管会计工作的公司负责人: 

公司会计机构负责人: 

公司法定代表人: 



编制单位: 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

### 一、公司基本情况

#### 1、公司概况

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

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

根据本公司 2009 年 4 月 28 日股东会决议的规定，本公司增资 65,000 万元人民币，由各股东按持股比例进行增资。增资后，本公司注册资本为 100,000 万元，其中建发股份出资 54,654 万元，占注册资本的 54.654%；建发集团出资 44,346 万元，占注册资本的 44.346%；厦门华益出资 1000 万元，占注册资本的 1%。

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

根据本公司 2013 年 1 月 24 日股东会决议的规定，本公司增资 100,000 万元，由各股东按持股比例进行增资。增资后，本公司注册资本为 200,000 万元，其中建发股份出资 109,308 万元，占注册资本的 54.654%，建发集团出资 90,692 万元，占注册资本的 45.346%。

本公司《企业法人营业执照》注册号为：91350200260129927P，注册资本人民币 20 亿元，注册地址：厦门市思明区环岛东路 1699 号建发国际大厦 38 楼，法定代表人：庄跃凯。

本公司及其子公司（以下简称“本集团”）经营范围：1、房地产开发与经营及管理；2、

房地产咨询；3、批发、零售建筑材料、金属材料、化工材料（不含化学危险物品）；4、装修、装饰；5、经营本企业自产品的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料的进口业务（不另附进出口商品目录）。但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）。

本公司的母公司为建发股份，本公司实际控制人为建发集团。

本财务报表及财务报表附注业经本公司董事会于 2019 年 4 月 9 日批准。

## 2、合并财务报表范围

本公司合并财务报表范围包括母公司及所有子公司，详见本“附注七、在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变动详见本“附注六、合并范围的变动”。

## 二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

## 三、重要会计政策及会计估计

### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2018 年度的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

### 2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

本集团的营业周期为 12 个月。

#### 4、记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境自行决定其记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (1) 同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，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，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

##### 通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与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的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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，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长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与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、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商



誉，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后计入当期损益。

#### 通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### (3) 企业合并中有关交易费用的处理

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

## 6、合并财务报表编制方法

### (1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分、结构化主体等）。

### (2) 合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

### (3) 购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本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，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的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，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

### (4) 丧失子公司控制权的处理

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，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收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

### (5) 分步处置股权直至丧失控制权的处理

通过多次交易分步处置股权直至丧失控制权的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况的，本公司将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

- ①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- ②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；
- ③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- ④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

在个别财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，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；属于“一揽子交易”的，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

在合并财务报表中，分步处置股权直至丧失控制权时，剩余股权的计量以及有关处置股权损益的核算比照前述“丧失子公司控制权的处理”。在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值份额之间的差额，分别进行如下处理：

- ①属于“一揽子交易”的，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。
- ②不属于“一揽子交易”的，作为权益性交易计入资本公积。在丧失控制权时不得转入丧失控制权当期的损益。

## 7、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 8、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或者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。

## (2) 外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，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，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率折算。

现金流量表所有项目均按照按照系统合理的方法确定的、与现金流量发生日即期汇率近似的汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

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个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

### (1) 金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

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。

## (2) 金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分为以下两类：应收款项、可供出售金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

### 应收款项

应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产，包括应收账款和其他应收款等（附注三、11）。应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

### 可供出售金融资产

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

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

## (3) 金融负债分类和计量

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

#### 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

#### 其他金融负债

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

#### 金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

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

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

#### (4) 金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、10。

#### (5) 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团于资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的情形：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- ③本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
  - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
  - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- ⑦债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，如权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其初始投资成本超过 50%（含 50%）或低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）。

低于其初始投资成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）是指，权益工具投资公允价值月度均值连续 12 个月均低于其初始投资成本
- ⑨其他表明金融资产发生减值的客观证据。

#### 可供出售金融资产

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

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

#### 以成本计量的金融资产

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

### (6) 金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团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，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，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。

### (7) 金融资产和金融负债的抵销

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



## 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。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团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。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团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，本集团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。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在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。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；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。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

## 11、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准：期末余额达到 500 万元（含 500 万元）以上的应收款项为单项金额重大的应收款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：对于单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，有客观证据表明发生了减值，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

单项金额重大经单独测试未发生减值的应收款项，再按组合计提坏账准备。

## (2) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	涉诉款项、客户信用状况恶化的应收款项
坏账准备的计提方法	根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

## (3) 按组合计提坏账准备的应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：本集团将应收款项按款项性质分为销售商品及提供劳务应收账款、信用风险较小的应收款项及其他应收款项。

信用风险较小的应收款项主要包括应收出口退税、应收关联方的款项、本集团员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金及有确凿证据表明不存在减值的应收账款和其他应收款等，对信用风险较小的应收款项不计提坏账准备。

销售商品及提供劳务应收账款及其他应收款项，以账龄为风险特征划分信用风险组合，确定计提比例如下：

账 龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
1 年以内（含 1 年）	5	5
1 - 2 年（含 2 年）	10	10
2 - 3 年（含 3 年）	30	30
3 - 4 年（含 4 年）	50	50
4 - 5 年（含 5 年）	80	80
5 年以上	100	100

## 12、存货

(1) 存货的分类

本集团存货分为库存商品、周转材料、开发成本、开发产品等。

(2) 发出存货的计价方法

本集团存货取得时按实际成本计价。库存商品发出时采用加权平均法计价。周转材料领用时采用一次转销法摊销。

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

13、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

(1) 初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：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初始投资成本；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

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，在转换日，按照原股权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。原股权于转换日的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公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

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，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，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；原股权投资相关的其他所有者权益变动

转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

本集团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持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

### (3) 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，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，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；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；本集团拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不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能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

#### (4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

### 14、投资性房地产

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

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、19。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

### 15、固定资产

#### (1) 固定资产确认条件

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

#### (2) 各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	10-50	5.00	1.90-9.50
机器设备	3-12	5.00	7.91-31.67
运输工具	8	5.00	11.88
电子及办公设备	5	3.00-5.00	19.00-19.40
其他设备	5	5.00	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

(3) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

(4) 每年年度终了，本集团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；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值。

(5) 大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

## 16、在建工程

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

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

## 17、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

- ① 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

## (2) 借款费用资本化期间

本集团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，借款费用停止资本化。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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；正常中断期间的借款费用继续资本化。

## (3) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

## 18、无形资产

本集团无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

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

使用寿命有限的无形资产摊销方法如下：

类别	使用寿命	摊销方法	备注
土地使用权	受益年限	平均年限法	



计算机软件	受益年限	平均年限法
-------	------	-------

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

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

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

## 19、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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，本集团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。本集团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，本集团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，且不大于本集团确定的报告分部。

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

如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 20、长期待摊费用

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

## 21、职工薪酬

### (1) 职工薪酬的范围

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

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

### (2) 短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

### (3) 离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，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；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

#### 设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划（如有）等。

（除了基本养老保险之外，本集团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，本集团并无其他重大职工社会保障承诺。）

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

#### 设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。

②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。

③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

#### (4) 辞退福利

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

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

#### (5) 其他长期福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

## 22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

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

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。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

## 23、收入

### (1) 一般原则

#### ①销售商品

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

#### ②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本集团于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占估计总成本的比例确定。

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

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

### ③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本集团确认收入。

## (2) 具体方法

### ①房地产销售收入：

房地产销售在买卖双方已签订销售合同，商品房已经完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件且符合商品确认收入的各项条件时确认销售收入的实现。

### ②物业出租收入：

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

### ③物业管理收入：

在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务相关的成本能够可靠计量时，确认物业管理收入的实现。

## 24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政

府补助；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值，或者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。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益或冲减相关成本。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时，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。

## 25、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于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确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 商誉的初始确认，或者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；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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，本集团以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，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

(1) 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；

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且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。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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。

## 26、经营租赁与融资租赁

本集团将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

### (1) 本集团作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。未实现融资收益在租赁期内各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

### (2) 本集团作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本集团将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。初始直接费用计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内

各个期间采用实际利率法计算确认当期的融资费用。本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。

经营租赁中的租金, 本集团在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益; 发生的初始直接费用, 计入当期损益。

## 27、资产证券化业务

本集团将物业费债权收入及购房尾款债权收入资产证券化 (应收款项即“信托财产”), 一般将这些资产出售给特定目的实体, 然后再由该实体向投资者发行证券。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。保留权益在本集团的资产负债表内以公允价值入账。证券化的利得或损失取决于所转移金融资产的账面价值, 并在终止确认的金融资产与保留权益之间按它们于转让当日的相关公允价值进行分配。证券化的利得或损失记入当期损益。

在应用证券化金融资产的政策时, 本集团已考虑转移至另一实体的资产的风险和报酬转移程度, 以及本集团对该实体行使控制权的程度:

- ①当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时, 本集团将终止确认该金融资产;
- ②当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时, 本集团将继续确认该金融资产;
- ③如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬, 本集团将考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权, 本集团将终止确认该金融资产, 并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权, 则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

## 28、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

- ①根据财政部《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号), 本集团对财务报表格式进行了以下修订:

#### A、资产负债表



将原“应收票据”及“应收账款”行项目整合为“应收票据及应收账款”；

将原“应收利息”及“应收股利”行项目归并至“其他应收款”；

将原“固定资产清理”行项目归并至“固定资产”；

将原“工程物资”行项目归并至“在建工程”；

将原“应付票据”及“应付账款”行项目整合为“应付票据及应付账款”项目；

将原“应付利息”及“应付股利”行项目归并至“其他应付款”；

将原“专项应付款”行项目归并至“长期应付款”。

#### B、利润表

从原“管理费用”中分拆出“研发费用”；

在“财务费用”行项目下分别列示“利息费用”和“利息收入”明细项目；

#### C、所有者权益变动表

在“所有者权益内部结转”行项目下，将原“结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”改为“设定受益计划变动额结转留存收益”。

本集团对可比期间的比较数据按照财会[2018]15号文进行调整。

财务报表格式的修订对本集团的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

②根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，本集团作为个人所得税的扣缴义务人，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费在“其他收益”中填列，对可比期间的比较数据进行调整，调增2017年度其他收益2,647,786.94元，调减2017年度营业外收入2,647,786.94元。

#### (2) 重要会计估计变更

报告期内，本集团不存在重要会计估计变更。

### 四、税项

#### 1、主要税种及税率

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

税 种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	11、10、6、5、3
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

2、企业所得税

本年度本公司（母公司）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。

3、土地增值税

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

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	年 末 数			年 初 数		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
<b>库存现金：</b>			<b>83.34</b>			<b>13,840.10</b>
人民币			81.50			13,838.43
港币	2.10	0.8762	1.84	2.00	0.89451	1.67
<b>银行存款：</b>			<b>8,367,755,214.68</b>			<b>4,711,547,325.50</b>
人民币			8,324,329,376.26			4,393,855,328.26
美元	35,760.11	6.8632	245,155.68	32,198.28	6.5342	210,390.00
港币	45,024,872.41	0.8762	39,450,793.21	373,684,179.86	0.83591	312,362,682.99
澳元	773,034.10	4.8250	3,729,889.53	1,005,129.09	5.0928	5,118,924.25
<b>其他货币资金：</b>			<b>13,740,270.58</b>			<b>652,970.30</b>
人民币			13,740,270.58			652,970.30
<b>合计</b>			<b>8,381,495,568.60</b>			<b>4,712,214,135.90</b>
其中：存放在境外			44,001,026.47			317,605,334.82

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

的款项总额

说明 1: 截至 2018 年 12 月 31 日, 其他货币资金年末余额中 10,310,031.55 元系银行按揭贷款保证金存款, 2,614,231.21 元系保函保证金存款, 在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

说明 2: 截至 2018 年 12 月 31 日, 银行存款年末余额中 928,968,789.05 元系工程监管户存款, 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 2018 年 12 月 31 日, 除上述受限外, 本公司不存在其他抵押、质押或冻结、或有潜在收回风险的款项。

2、应收票据及应收账款

项 目	年末数	年初数
应收票据	-	-
应收账款	3,696,082,753.06	164,764,557.21
<b>合 计</b>	<b>3,696,082,753.06</b>	<b>164,764,557.21</b>

应收账款

应收账款按种类披露

种 类			年末数		净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款					
其中: 风险较低的应收款项	142,343.40	0.004	-	-	142,343.40
账龄组合	3,893,107,631.60	99.996	197,167,221.94	5.06	3,695,940,409.66
组合小计	3,893,249,975.00	100.00	197,167,221.94	5.06	3,696,082,753.06
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>3,893,249,975.00</b>	<b>100.00</b>	<b>197,167,221.94</b>	<b>5.06</b>	<b>3,696,082,753.06</b>

应收账款按种类披露 (续)

种 类	年初数
-----	-----

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
单项金额重大并单项计提 坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应 收账款					
其中：风险较低的应收款项	30,167.55	0.02	-	-	30,167.55
账龄组合	206,319,877.63	99.95	41,585,487.97	20.16	164,734,389.66
组合小计	206,350,045.18	99.97	41,585,487.97	20.15	164,764,557.21
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的应收账款	69,480.60	0.03	69,480.60	100.00	-
<b>合 计</b>	<b>206,419,525.78</b>	<b>100.00</b>	<b>41,654,968.57</b>	<b>20.18</b>	<b>164,764,557.21</b>

说明：账龄组合，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1 年以内	3,887,080,242.55	99.85	194,354,012.25	5.00	3,692,726,230.30
1 至 2 年	2,434,849.69	0.06	243,484.97	10.00	2,191,364.72
2 至 3 年	312,546.17	0.01	93,763.85	30.00	218,782.32
3 至 4 年	1,608,064.69	0.04	804,032.37	50.00	804,032.32
4 至 5 年	-	-	-	-	-
5 年以上	1,671,928.50	0.04	1,671,928.50	100.00	-
<b>合 计</b>	<b>3,893,107,631.60</b>	<b>100.00</b>	<b>197,167,221.94</b>	<b>5.06</b>	<b>3,695,940,409.66</b>

按账龄分析法计提坏账准备的应收账款（续）

账 龄	年初数				
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	净额
1 年以内	163,294,818.26	79.15	8,164,740.97	5.00	155,130,077.29
1 至 2 年	2,521,332.79	1.22	252,133.28	10.00	2,269,199.51
2 至 3 年	2,913,032.54	1.41	873,909.78	30.00	2,039,122.76
3 至 4 年	38,016.64	0.02	19,008.32	50.00	19,008.32
4 至 5 年	26,384,908.90	12.79	21,107,927.12	80.00	5,276,981.78
5 年以上	11,167,768.50	5.41	11,167,768.50	100.00	-
<b>合 计</b>	<b>206,319,877.63</b>	<b>100.00</b>	<b>41,585,487.97</b>	<b>20.16</b>	<b>164,734,389.66</b>

## 3、预付款项

预付款项按账龄披露

账 龄	年 末 数		年 初 数	
	金 额	比例%	金 额	比例%
1 年以内	247,919,818.06	96.90	7,247,258,243.42	99.98
1 至 2 年	7,928,925.13	3.10	1,323,386.73	0.02
2 至 3 年	-	-	97,650.00	-
3 年以上	-	-	171,835.19	-
<b>合 计</b>	<b>255,848,743.19</b>	<b>100.00</b>	<b>7,248,851,115.34</b>	<b>100.00</b>

## 4、其他应收款

项 目	年 末 数	年 初 数
应收利息	11,868,734.79	908,363.74
应收股利	-	-
其他应收款	6,806,409,333.27	8,823,264,886.96
<b>合 计</b>	<b>6,818,278,068.06</b>	<b>8,824,173,250.70</b>

## (1) 应收利息

项 目	年 末 数	年 初 数
委托贷款	6,932,683.53	-
发放贷款应收利息	1,523,551.26	438,543.18
其他借款利息	3,412,500.00	469,820.56
<b>合 计</b>	<b>11,868,734.79</b>	<b>908,363.74</b>

## (2) 其他应收款

其他应收款按种类披露

种 类	年 末 数		坏 账 准 备	计 提 比 例 %	净 额
	金 额	比例%			
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	44,800,000.00	0.64	35,840,000.00	80.00	8,960,000.00

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

按组合计提坏账准备的其他 应收款					
其中: 风险较低的应收款项	6,256,048,037.96	89.14	-	-	6,256,048,037.96
账龄组合	713,423,590.82	10.17	172,022,295.51	24.11	541,401,295.31
组合小计	6,969,471,628.78	99.31	172,022,295.51	2.47	6,797,449,333.27
单项金额虽不重大但单项计 提坏账准备的其他应收款	3,525,698.07	0.05	3,525,698.07	100.00	-
<b>合 计</b>	<b>7,017,797,326.85</b>	<b>100.00</b>	<b>211,387,993.58</b>	<b>3.01</b>	<b>6,806,409,333.27</b>

## 其他应收款按种类披露 (续)

种 类	金 额	比例%	年初数		净 额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏 账准备的其他应收款	44,800,000.00	0.50	22,400,000.00	50.00	22,400,000.00
按组合计提坏账准备的其他 应收款					
其中: 风险较低的应收款项	7,116,192,238.60	78.88	-	-	7,116,192,238.60
账龄组合	1,860,776,999.80	20.62	176,104,351.44	9.46	1,684,672,648.36
组合小计	8,976,969,238.40	99.50	176,104,351.44	1.96	8,800,864,886.96
单项金额虽不重大但单项计 提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>9,021,769,238.40</b>	<b>100.00</b>	<b>198,504,351.44</b>	<b>2.20</b>	<b>8,823,264,886.96</b>

说明:

## A、年末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	账面余额	坏账准备	计提比例%	计提理由
南宁市西乡塘区人民政府	44,800,000.00	35,840,000.00	80.00	预计无法全额收回

## B、账龄组合, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	金 额	比例%	年末数		净 额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	288,649,672.67	40.46	14,432,408.64	5.00	274,217,264.03
1 至 2 年	238,439,765.59	33.42	23,843,976.56	10.00	214,595,789.03
2 至 3 年	44,111,677.74	6.18	13,233,503.33	30.00	30,878,174.41

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

3 至 4 年	21,186,978.91	2.97	10,593,489.46	50.00	10,593,489.45
4 至 5 年	55,582,891.91	7.79	44,466,313.52	80.00	11,116,578.39
5 年以上	65,452,604.00	9.18	65,452,604.00	100.00	-
<b>合 计</b>	<b>713,423,590.82</b>	<b>100.00</b>	<b>172,022,295.51</b>	<b>24.11</b>	<b>541,401,295.31</b>

账龄组合, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 (续):

账 龄	金 额	比例%	年初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	1,669,873,376.64	89.74	83,493,668.82	5.00	1,586,379,707.82
1 至 2 年	46,507,493.09	2.50	4,650,749.31	10.00	41,856,743.78
2 至 3 年	22,096,262.60	1.19	6,628,878.78	30.00	15,467,383.82
3 至 4 年	55,582,891.91	2.99	27,791,445.97	50.00	27,791,445.94
4 至 5 年	65,886,835.01	3.54	52,709,468.01	80.00	13,177,367.00
5 年以上	830,140.55	0.04	830,140.55	100.00	-
<b>合 计</b>	<b>1,860,776,999.80</b>	<b>100.00</b>	<b>176,104,351.44</b>	<b>9.46</b>	<b>1,684,672,648.36</b>

## 5、存货

## (1) 存货分类

存货种类	年末数			年初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	1,526,146.56	-	1,526,146.56	753,462.49	-	753,462.49
周转材料	223,738.72	-	223,738.72	6,832,475.59	-	6,832,475.59
开发成本	74,173,910,108.81	200,192,432.50	73,973,717,676.31	39,267,876,992.64	-	39,267,876,992.64
开发产品	5,454,417,904.21	73,312,830.04	5,381,105,074.17	6,039,051,542.78	49,093,099.96	5,989,958,442.82
<b>合 计</b>	<b>79,630,077,898.30</b>	<b>273,505,262.54</b>	<b>79,356,572,635.76</b>	<b>45,314,514,473.50</b>	<b>49,093,099.96</b>	<b>45,265,421,373.54</b>

## (2) 存货跌价准备

存货种类	年初数	本年增加		本年减少		年末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	-	200,192,432.50	-	-	-	200,192,432.50
开发产品	49,093,099.96	44,354,718.71	-	20,134,988.63	-	73,312,830.04
<b>合 计</b>	<b>49,093,099.96</b>	<b>244,547,151.21</b>	<b>-</b>	<b>20,134,988.63</b>	<b>-</b>	<b>273,505,262.54</b>

## 存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本年转回或转销存货跌价准备的原因
开发成本	按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	本年无转回
开发产品	按存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	项目完工交房结转成本，转销存货跌价准备

(3) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

存货年末余额中含资本化利息金额 3,059,165,318.01 元。

## 6、其他流动资产

项 目	年 末 数	年 初 数
进项税额	577,397,482.06	245,474,396.20
多交或预缴的增值税额	324,407,159.90	130,532,929.88
待认证进项税额	1,888,449.92	815,337.82
增值税留抵税额	128,886.88	556,264.08
预缴所得税	91,940,549.76	90,361,945.77
发放贷款	144,309,931.81	70,539,248.26
预缴其他税费	371,288,198.30	208,253,572.49
理财产品	52,000,000.00	4,691,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,563,360,658.63</b>	<b>5,437,533,694.50</b>

说明：预缴其他税费主要是预缴土地增值税等。

## 7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年 末 数			年 初 数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	310,000,000.00	-	310,000,000.00	260,000,000.00	-	260,000,000.00
可供出售权益工具	213,658,690.19	-	213,658,690.19	213,658,690.19	-	213,658,690.19
其中：按成本计量	213,658,690.19	-	213,658,690.19	213,658,690.19	-	213,658,690.19
其他	22,000,000.00	-	22,000,000.00	18,491,000.00	-	18,491,000.00



建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合 计	545,658,690.19	-	545,658,690.19	492,149,690.19	-	492,149,690.19
-----	----------------	---	----------------	----------------	---	----------------

说明 1: 年末，可供出售债务工具主要系本公司下属子公司认购的次级资产支持证券。

(2) 按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的成本	-	10,000,000.00	10,000,000.00
摊余成本	-	10,000,000.00	10,000,000.00
公允价值	-	-	-
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-	-	-
已计提减值金额	-	-	-

(3) 采用成本计量的可供出售权益工具

被投资单位	账面余额			年末	减值准备			年末	在被投资单位持股比例(%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少		年初	本年增加	本年减少			
厦门建承房地产开发有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-	-	-	0.556	-
厦门兆利茂房地产开发有限公司	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-	-	-	-	0.334	-
宁波中金祺兴股权投资中心（有限合伙）	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	9.94	-
上海言几又品牌管理有限公司	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-	-	-	3.64	-
杭州臻禄投资有限公司	63,000,000.00	-	-	63,000,000.00	-	-	-	-	10.50	-
天津君联鲲鹏企业管理咨询合伙企业（有限合伙）	22,658,690.19	-	-	22,658,690.19	-	-	-	-	5.24	-
歌斐资产管理有限公司	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	1.67	-
<b>合 计</b>	<b>213,658,690.19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>213,658,690.19</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

8、长期应收款

长期应收款按性质披露

项 目	年末数	年初数
-----	-----	-----

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	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	2,610,532,031.17	-	2,610,532,031.17	6,131,878,056.30	-	6,131,878,056.30

说明: 长期应收款年末数为本公司下属子公司厦门禾山建设发展有限公司代建“后埔—枋湖旧村改造”项目所发生的成本支出。

建发房地产集团有限公司  
财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

9、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动					年末余额	减值准备 年末余额		
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动			宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备
联营企业										
J-BridgeInvestmentCo., Ltd.	42,539,900.03	-	-	3,924,817.64	2,050,340.65	-	7,386,881.91	-	41,128,176.41	-
杭州致烁投资有限公司	3,258,431.03	-	-	-3,258,431.03	-	-	-	-	-	-
龙岩利荣房地产开发有限公司	8,491,523.70	-	-	34,136,184.44	-	-	-	-	42,627,708.14	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	22,310,312.45	54,500,000.00	-	-4,333,016.68	-	-	-	-	72,477,295.77	-
厦门建发星汇电竞体育有限公司	2,078,431.84	-	-	-1,115,799.70	-	-	-	-	962,632.14	-
厦门建发优客会网络科技有限公司	1,290,530.84	-	-	-737,579.42	-	-	-	-	552,951.42	-
上海众承房地产开发有限公司	784,342,285.52	-	-	-143,205,110.69	-	-	-	-	641,137,174.83	-
福建厦门高铁综合开发有限公司	-	21,000,000.00	-	9,047.50	-	-	-	-	21,009,047.50	-
厦门利盛中泰房地产有限公司	7,493,345.58	-	-	-1,040,088.04	-	-	-	-	6,453,257.54	-
厦门万家健康产业投资有限公司	8,031,401.00	-	-	-1,378,958.66	-	-	-	-	6,652,442.34	-
厦门建发家居有限公司	3,450,866.12	-	-	49,463.71	-	-	-	-	3,500,329.83	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	-	24,500,000.00	-	-1,694,097.56	-	-	-	-	22,805,902.44	-
厦门益武地置业有限公司	-	245,000,000.00	-	-1,130,825.43	-	-	-	-	243,869,174.57	-
<b>合计</b>	<b>883,287,028.11</b>	<b>345,000,000.00</b>	-	<b>-119,774,393.92</b>	<b>2,050,340.65</b>	-	<b>7,386,881.91</b>	-	<b>1,103,176,092.93</b>	-

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

10、投资性房地产

(1) 按成本计量的投资性房地产

项 目	房屋、建筑物
<b>一、账面原值</b>	
1.年初余额	5,167,222,037.15
2.本年增加金额	
(1) 外购	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-
(3) 企业合并增加	590,745,042.12
3.本年减少金额	
(1) 处置	-
(2) 其他转出	-
4.年末余额	5,757,967,079.27
<b>二、累计折旧和累计摊销</b>	
1.年初余额	249,844,170.58
2.本年增加金额	
(1) 计提或摊销	158,780,593.42
(2) 企业合并增加	-
(3) 其他增加	-
3.本年减少金额	
(1) 处置	-
(2) 其他转出	-
4.年末余额	408,624,764.00
<b>三、减值准备</b>	
1.年初余额	-
2.本年增加金额	-
3.本年减少金额	-
4.年末余额	-
<b>四、账面价值</b>	
1.年末账面价值	5,349,342,315.27
2.年初账面价值	4,917,377,866.57

(2) 未办妥产权证书的情况

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
华润中心华润大厦 39 层 01-04 单元、06 单元、07 单元	11,090,111.25	正在办理中

## 11、固定资产

项 目	年末数	年初数
固定资产	151,439,932.21	97,238,606.03
固定资产清理	-	-
<b>合 计</b>	<b>151,439,932.21</b>	<b>97,238,606.03</b>

## 固定资产

## ①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合 计
一、账面原值：						
1.年初余额	47,654,655.09	1,085,453.69	44,151,468.69	66,361,810.07	1,791,157.76	161,044,545.30
2.本年增加金额						
(1) 购置	42,463,289.49	-	6,533,878.56	24,531,549.00	453,349.26	73,982,066.31
(2) 其他增加	573,090.10	-	451,282.05	11,567.05	-	1,035,939.20
3.本年减少金额						
(1) 处置或报废	-	-	595,541.75	3,739,440.22	300,068.20	4,635,050.17
(2) 其他减少	-	-	27,904.16	443,967.15	-	471,871.31
4.年末余额	90,691,034.68	1,085,453.69	50,513,183.39	86,721,518.75	1,944,438.82	230,955,629.33
二、累计折旧						
1.年初余额	3,482,144.58	826,142.77	24,382,860.95	34,371,172.44	743,618.53	63,805,939.27
2.本年增加金额						
(1) 计提	1,710,208.46	-	6,264,840.21	11,366,086.76	542,000.49	19,883,135.92
(2) 其他增加	99,979.78	-	80,695.40	13,686.87	-	194,362.05
3.本年减少金额						
(1) 处置或报废	-	-	423,474.13	3,527,736.63	307,571.72	4,258,782.48
(2) 其他减少	-	-	-	108,957.64	-	108,957.64
4.年末余额	5,292,332.82	826,142.77	30,304,922.43	42,114,251.80	978,047.30	79,515,697.12
三、减值准备						
1.年初余额	-	-	-	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-	-	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子及办公设备	其他设备	合 计
4.年末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1.年末账面价值	85,398,701.86	259,310.92	20,208,260.96	44,607,266.95	966,391.52	151,439,932.21
2.年初账面价值	44,172,510.51	259,310.92	19,768,607.74	31,990,637.63	1,047,539.23	97,238,606.03

## ②未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
华润中心华润大厦 39 层 05 单元、08-10 单元	16,093,004.33	正在办理中

## 12、在建工程

项 目	年末数	年初数
在建工程	173,968,976.46	25,877,830.82
工程物资	-	-
<b>合 计</b>	<b>173,968,976.46</b>	<b>25,877,830.82</b>

## 在建工程

## ①在建工程明细

项 目	年末数			年初数		
	账面余额	减值准备	账面净值	账面余额	减值准备	账面净值
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	33,763,520.36	-	33,763,520.36	25,877,830.82	-	25,877,830.82
世外梧桐温泉度假酒店	140,205,456.10	-	140,205,456.10	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>173,968,976.46</b>	<b>-</b>	<b>173,968,976.46</b>	<b>25,877,830.82</b>	<b>-</b>	<b>25,877,830.82</b>

## ②重要在建工程项目变动情况

工程名称	年初数	本年增加	转入固 定资产	其他 减少	利息资本化 累计金额	其中：本年	本年利	年末数
						利息资本 化金额	息资本 化率%	
厦门海峡交流中心 酒店 A2 地块	25,877,830.82	7,885,689.54	-	-	20,049,481.55	3,195,817.53	6.18	33,763,520.36
世外梧桐温泉度假 酒店	-	140,205,456.10	-	-	6,460,835.64	2,214,463.04	8.00	140,205,456.10
<b>合 计</b>	<b>25,877,830.82</b>	<b>148,091,145.64</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>26,510,317.19</b>	<b>5,410,280.57</b>	<b>-</b>	<b>173,968,976.46</b>

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 重要在建工程项目变动情况（续）：

工程名称	预算数（亿元）	工程累计投入占 预算比例%	工程进度%	资金来源
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	10.02	3.37	3.37	自筹资金
世外梧桐温泉度假酒店	2.45	57.00	53	自筹资金

## 13、无形资产

## 无形资产情况

项 目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1.年初余额	108,290,000.00	56,293,059.17	164,583,059.17
2.本年增加金额			
(1) 购置	-	15,919,270.41	15,919,270.41
(2) 企业合并增加	24,275,981.47	6,420.00	24,282,401.47
(3) 其他增加	-	45,700.00	45,700.00
3.本年减少金额			
(1) 处置	-	6,420.00	6,420.00
4.年末余额	132,565,981.47	72,258,029.58	204,824,011.05
二、累计摊销			
1.年初余额	9,024,166.80	30,696,409.86	39,720,576.66
2.本年增加金额			
(1) 计提	4,293,497.19	12,308,871.39	16,602,368.58
(2) 其他增加	-	26,826.72	26,826.72
3.本年减少金额			
4.年末余额	13,317,663.99	43,032,107.97	56,349,771.96
三、减值准备			
1.年初余额	-	-	-
2.本年增加金额	-	-	-
3.本年减少金额	-	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

4.年末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.年末账面价值	119,248,317.48	29,225,921.61	148,474,239.09
2.年初账面价值	99,265,833.20	25,596,649.31	124,862,482.51

## 14、商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加 企业合并形成	本年减少 处置	年末余额
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04	-	-	153,270,598.04

说明：本集团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。本集团根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。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，本年年末商誉未发生减值。

## 15、长期待摊费用

项 目	年初数	本年增加	本年减少		年末数
			本年摊销	其他减少	
装修费	165,989,267.85	27,915,041.57	46,241,674.91	130,701.51	147,531,933.00

## 16、递延所得税资产与递延所得税负债

## (1) 未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末数		年初数	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
<b>递延所得税资产：</b>				
资产减值准备	506,530,892.59	126,632,723.25	149,936,957.14	37,484,239.35
内部交易未实现利润	394,311,121.04	98,577,780.09	1,292,773,152.88	323,193,288.22
预提成本费用	2,615,299,037.41	653,824,759.41	1,798,472,612.33	449,618,153.09
预收售房款	2,646,728,902.64	661,682,225.73	1,229,981,561.25	307,495,390.32
可抵扣亏损	1,824,175,728.28	456,043,932.12	738,591,093.39	184,647,773.37
其他	1,034,284,067.46	258,571,016.90	259,848,274.44	64,962,068.64
<b>小计</b>	<b>9,021,329,749.42</b>	<b>2,255,332,437.50</b>	<b>5,469,603,651.43</b>	<b>1,367,400,912.99</b>



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

**递延所得税负债：**

非同一控制企业合并资产评估增值	473,753,330.14	118,438,332.37	491,594,229.43	122,898,557.36
股权处置	-	-	755,981,433.46	188,995,358.36
投资性房地产计税基础差异	511,026,644.92	127,756,661.23	530,339,775.72	132,584,943.92
预缴税金	359,384,563.75	89,846,140.98	68,795,568.57	17,198,892.15
其他	612,706,538.75	131,227,472.31	151,116,798.40	15,830,037.22
<b>小 计</b>	<b>1,956,871,077.56</b>	<b>467,268,606.89</b>	<b>1,997,827,805.58</b>	<b>477,507,789.01</b>

## (2) 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年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年末余额	递延所得税资产和负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债年初余额
递延所得税资产	89,846,140.98	2,165,486,296.52	17,198,892.15	1,350,202,020.84
递延所得税负债	89,846,140.98	377,422,465.91	17,198,892.15	460,308,896.86

## 17、其他非流动资产

项 目	年末数	年初数
期限大于 1 年的发放贷款	118,289,759.98	73,738,063.03
预付土地出让金	64,166,089.00	64,166,089.00
委托贷款	74,470,000.00	-
预付房屋、设备款	222,351.96	-
<b>合 计</b>	<b>257,148,200.94</b>	<b>137,904,152.03</b>

## 18、短期借款

## (1) 短期借款分类

项 目	年末数	年初数
抵押借款	1,448,580.40	2,217,046.37
保证借款	1,412,703,904.00	989,275,000.00
信用借款	17,000,000.00	50,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,431,152,484.40</b>	<b>1,041,492,046.37</b>

说明 1：抵押借款明细如下：

公司名称	年末数	抵押物	担保人
------	-----	-----	-----

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

利百控股有限公司	1,448,580.40	香港皇后大道东 213 号胡忠大厦 35 楼 3517 室	-
----------	--------------	-------------------------------	---

说明 2：保证借款明细如下：

公司名称	年末数	担保人
长沙兆禧房地产有限公司	300,000,000.00	建发房地产集团有限公司
建发国际投资集团有限公司	634,298,704.00	利百控股有限公司、Global Touch Holdings Limited
建发国际投资集团有限公司	478,405,200.00	利百控股有限公司、利驰(香港)有限公司
<b>合 计</b>	<b>1,412,703,904.00</b>	

说明：上述借款担保为关联方担保，详见本附注八之 5。

说明 3：信用借款明细如下：

公司名称	年末数	担保人
广州建信小额贷款有限公司	17,000,000.00	-

19、应付票据及应付账款

项 目	年末数	年初数
应付票据	56,900,000.00	32,263,200.00
应付账款	7,042,299,203.59	3,588,013,848.03
<b>合 计</b>	<b>7,099,199,203.59</b>	<b>3,620,277,048.03</b>

(1) 应付票据

种 类	年末数	年初数
商业承兑汇票	56,900,000.00	32,263,200.00

说明：本年末无已到期未支付的应付票据。

(2) 应付账款

项 目	年末数	年初数
应付开发成本款	6,892,848,884.84	3,505,623,180.31
代理费等	126,281,869.86	57,227,022.94
工程款	23,168,448.89	25,163,644.78
<b>合 计</b>	<b>7,042,299,203.59</b>	<b>3,588,013,848.03</b>

说明：年末不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

20、预收款项

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年末数	年初数
售房款	18,296,830,893.30	8,384,341,068.43
安置房补价款	169,926,906.77	237,684,114.44
建造合同形成的已结算尚未完工款	19,180,167.61	95,506,345.25
其他	143,672,418.79	102,082,661.52
<b>合 计</b>	<b>18,629,610,386.47</b>	<b>8,819,614,189.64</b>

说明：年末不存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

## 21、应付职工薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
短期薪酬	725,072,600.92	1,396,884,051.09	1,308,370,776.50	813,585,875.51
离职后福利-设定提存计划	169,592.97	70,258,012.95	70,257,179.43	170,426.49
辞退福利	-	725,170.50	725,170.50	-
<b>合 计</b>	<b>725,242,193.89</b>	<b>1,467,867,234.54</b>	<b>1,379,353,126.43</b>	<b>813,756,302.00</b>

## (1) 短期薪酬

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
工资、奖金、津贴和补贴	710,562,947.33	1,270,813,536.03	1,181,590,259.21	799,786,224.15
职工福利费	-	31,353,069.28	31,353,069.28	-
社会保险费	36,301.52	32,204,191.82	32,191,458.10	49,035.24
其中：1. 医疗保险费	31,761.10	28,011,942.16	28,000,211.25	43,492.01
2. 工伤保险费	1,157.80	1,279,286.62	1,278,022.27	2,422.15
3. 生育保险费	3,382.62	2,912,963.04	2,913,224.58	3,121.08
住房公积金	26,126.10	40,063,736.82	39,933,031.82	156,831.10
工会经费和职工教育经费	14,447,225.97	22,449,517.14	23,302,958.09	13,593,785.02
<b>合 计</b>	<b>725,072,600.92</b>	<b>1,396,884,051.09</b>	<b>1,308,370,776.50</b>	<b>813,585,875.51</b>

## (2) 设定提存计划

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
离职后福利				
其中：1. 基本养老保险费	161,580.89	57,688,367.32	57,706,798.90	143,149.31
2. 失业保险费	2,818.08	1,893,521.38	1,894,221.29	2,118.17
3. 企业年金缴费	5,194.00	10,676,124.25	10,656,159.24	25,159.01

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

<b>合 计</b>	<b>169,592.97</b>	<b>70,258,012.95</b>	<b>70,257,179.43</b>	<b>170,426.49</b>
------------	-------------------	----------------------	----------------------	-------------------

## 22、应交税费

税 项	年未数	年初数
企业所得税	1,320,208,819.39	821,998,616.00
增值税	332,448,095.83	112,494,911.87
土地增值税	118,672,792.48	30,074,183.41
个人所得税	6,168,214.14	7,560,875.36
房产税	7,143,747.93	6,809,314.55
印花税	6,058,681.29	4,094,356.97
城市维护建设税	7,519,619.50	3,974,849.54
教育费附加	2,734,048.63	1,711,749.39
地方教育附加	1,791,637.78	1,141,077.93
其他税种	7,922,818.15	5,645,896.94
<b>合 计</b>	<b>1,810,668,475.12</b>	<b>995,505,831.96</b>

## 23、其他应付款

项 目	年未数	年初数
应付利息	493,959,896.91	351,267,840.35
应付股利	-	-
其他应付款	14,685,736,672.64	10,181,740,301.69
<b>合 计</b>	<b>15,179,696,569.55</b>	<b>10,533,008,142.04</b>

## (1) 应付利息

项 目	年未数	年初数
企业债券利息	342,566,764.02	293,906,486.74
ABS 项目利息	93,033,397.23	6,778,356.14
分期付息到期还本的长期借款利息	44,890,194.96	43,906,854.41
短期借款应付利息	8,477,874.03	1,684,476.39
不动产债权计划利息	4,991,666.67	4,991,666.67
<b>合 计</b>	<b>493,959,896.91</b>	<b>351,267,840.35</b>

## (2) 其他应付款

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年末数	年初数
单位往来款	9,423,749,669.89	6,071,829,151.20
预提税金及费用	4,516,181,047.56	3,462,907,745.97
押金及保证金	314,655,825.88	189,229,194.34
代收代付款	289,702,593.72	328,811,768.23
诚意金	52,287,005.69	66,917,250.13
其他款项	89,160,529.90	62,045,191.82
<b>合 计</b>	<b>14,685,736,672.64</b>	<b>10,181,740,301.69</b>

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	金额	未偿还或未结转的原因
成都大蓉和建设投资有限公司	295,573,272.81	资金往来暂未支付

## 24、一年内到期的非流动负债

项 目	年末数	年初数
一年内到期的长期借款	1,975,655,152.20	1,247,247,500.00
一年内到期的应付债券	99,915,665.57	99,809,540.91
一年内到期的长期应付款	-	700,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>2,075,570,817.77</b>	<b>2,047,057,040.91</b>

## (1) 一年内到期的长期借款

项 目	年末数	年初数
质押借款	41,707,149.12	-
抵押借款	387,523,003.08	258,247,500.00
保证借款	1,494,625,000.00	969,000,000.00
信用借款	51,800,000.00	20,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,975,655,152.20</b>	<b>1,247,247,500.00</b>

说明 1：质押借款明细如下：

公司名称	年末数	抵押物	担保人
嘉昱（香港）有限公司	33,707,149.12	嘉昱（香港）有限公司拥有 TSCFLushan(HK)HoldingsCo.Limited100%股权	-
上海普陀悦达置业有限公司	8,000,000.00	投资性房地产芳汇广场 1-5 层	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	年末数	抵押物	担保人
<b>合 计</b>	<b>41,707,149.12</b>		

说明 2：抵押借款明细如下：

公司名称	年末数	抵押物	担保人
厦门兆裕房地产开发有限公司	320,000,000.00	五缘湾 E36 地块土地使用权以及 2# 商业楼、3#酒店	建发房地产集团有限公司
长沙兆禧房地产有限公司	20,000,000.00	建发·央著项目一期土地使用权	建发房地产集团有限公司
张家港建祥房地产开发有限公司	20,000,000.00	泱誉名邸（张地 2012-A23-A-2 地块）土地使用权	建发房地产集团有限公司
永安兆顺房地产有限公司	14,000,000.00	建发·燕郡（南地块）土地使用权	建发房地产集团有限公司
南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	8,000,000.00	建发·江南悦府项目土地使用权及在建工程	建发房地产集团有限公司
苏州兆祥房地产有限公司	5,523,003.08	独墅湾土地使用权	建发房地产集团有限公司
<b>合 计</b>	<b>387,523,003.08</b>		

注：上述借款担保均为关联方担保，详见本附注八之 5。

说明 3：保证借款明细如下：

公司名称	年末数	担保人
厦门禾山建设发展有限公司	400,000,000.00	厦门建发集团有限公司
益能国际有限公司	320,000,000.00	建发房地产集团有限公司
建发房地产集团有限公司	280,000,000.00	厦门建发集团有限公司
建发房地产集团南京有限公司	150,000,000.00	厦门建发股份有限公司
建发房地产集团合肥有限公司	149,100,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门嘉御房地产开发有限公司	100,000,000.00	厦门建发股份有限公司
厦门益悦置业有限公司	70,000,000.00	建发房地产集团有限公司
长沙兆盛房地产有限公司	15,625,000.00	建发房地产集团有限公司
长沙兆禧房地产有限公司	5,400,000.00	建发房地产集团有限公司
龙岩利瑞房地产开发有限公司	2,000,000.00	建发房地产集团有限公司
福州兆兴房地产开发有限公司	1,500,000.00	建发房地产集团有限公司
励德置业（福州）有限公司	1,000,000.00	建发房地产集团有限公司

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	年末数	担保人
<b>合 计</b>	<b>1,494,625,000.00</b>	

注：上述借款担保均为关联方担保，详见本附注八之 5。

说明 4：信用借款明细如下：

公司名称	年末数	担保人
永安兆顺房地产有限公司	51,800,000.00	-

(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
2013 年建发房地产集团有限公司债券	100,000,000.00	2013-4-3	3-7 年	100,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2013 年建发房地产集团有限公司债券	99,809,540.91	-	6,150,000.00	106,124.66	-	99,915,665.57

25、其他流动负债

项 目	年末数	年初数
短期应付债券	-	2,000,000,000.00

短期应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期超短期融资券	500,000,000.00	2017/5/2	270 天	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第四期超短期融资券	600,000,000.00	2017/8/24	270 天	600,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第五期超短期融资券	500,000,000.00	2017/11/9	270 天	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第六期超短期融资券	400,000,000.00	2017/11/14	270 天	400,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期超短期融资券	500,000,000.00	2018/1/22	270 天	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期超短期融资券	400,000,000.00	2018/3/14	265 天	400,000,000.00

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期超短期融资券	300,000,000.00	2018/4/12	230 天	300,000,000.00
<b>小 计</b>	<b>3,200,000,000.00</b>			<b>3,200,000,000.00</b>

## 短期应付债券（续）

债券名称	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期超短期融资券	500,000,000.00	-	1,681,506.85	-	500,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2017 年度第四期超短期融资券	600,000,000.00	-	11,207,671.23	-	600,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2017 年度第五期超短期融资券	500,000,000.00	-	15,160,273.97	-	500,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2017 年度第六期超短期融资券	400,000,000.00	-	12,521,315.07	-	400,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期超短期融资券	-	500,000,000.00	19,935,616.44	-	500,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期超短期融资券	-	400,000,000.00	15,624,109.59	-	400,000,000.00	-
建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期超短期融资券	-	300,000,000.00	9,055,068.49	-	300,000,000.00	-
<b>合 计</b>	<b>2,000,000,000.00</b>	<b>1,200,000,000.00</b>	<b>85,185,561.64</b>	<b>-</b>	<b>3,200,000,000.00</b>	<b>-</b>

说明 1：2017 年 1 月本公司收到中国银行间市场交易商协会下发的中市注协[2017]SCP9 号《接受注册通知书》，交易商协会已接受本公司超短期融资券的注册。本公司超短期融资券注册金额为 30 亿元人民币，注册额度自通知书发出之日起 2 年内有效，由中国建设银行股份有限公司、中国工商银行股份有限公司、中国银行股份有限公司、兴业银行股份有限公司联席主承销。本公司在注册有效期内可分期发行超短期融资券。

说明 2：建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期超短期融资券简称“17 建发地产 SCP001”，代码“011754076”，发行利率为 4.91%，到期一次还本付息，期限 270 天。



建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

说明 3: 建发房地产集团有限公司 2017 年度第四期超短期融资券简称 “17 建发地产 SCP004”, 代码 “011753051”, 发行利率为 4.87%, 到期一次还本付息, 期限 270 天。

说明 4: 建发房地产集团有限公司 2017 年度第五期超短期融资券简称 “17 建发地产 SCP005”, 代码 “011760173”, 发行利率为 5.10%, 到期一次还本付息, 期限 270 天。

说明 5: 建发房地产集团有限公司 2017 年度第六期超短期融资券简称 “17 建发地产 SCP006”, 代码 “011753080”, 发行利率为 5.17%, 到期一次还本付息, 期限 270 天。

说明 6: 建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期超短期融资券简称 “18 建发地产 SCP001”, 代码 “011800113”, 发行利率为 5.39%, 到期一次还本付息, 期限 270 天。

说明 7: 建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期超短期融资券简称 “18 建发地产 SCP002”, 代码 “011800438”, 发行利率为 5.38%, 到期一次还本付息, 期限 265 天。

说明 8: 建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期超短期融资券简称 “18 建发地产 SCP003”, 代码 “011800693”, 发行利率为 4.79%, 到期一次还本付息, 期限 230 天。

说明 9: 本公司发行的超短期融资券本年已全部对付完成。

26、长期借款

项 目	年末数	利率区间	年初数	利率区间
质押借款	902,142,983.05	3.8815%-5.145%	641,826,710.55	5.0106%
抵押借款	8,919,452,678.44	4.75%-5.9375%	6,303,570,170.00	3.5%-5.7%
保证借款	10,306,125,000.00	3.95%-6.6%	14,050,750,000.00	4.4%-7.143%
信用借款	281,800,000.00	4.75%-7.3%	311,800,000.00	4.75%-7.3%
<b>小 计</b>	<b>20,409,520,661.49</b>		<b>21,307,946,880.55</b>	
减: 一年内到期的长期借款	1,975,655,152.20		1,247,247,500.00	
<b>合 计</b>	<b>18,433,865,509.29</b>		<b>20,060,699,380.55</b>	

说明 1: 质押借款明细如下:

公司名称	年末数	质押物	担保人
嘉昱 (香港) 有限公司	674,142,983.05	嘉昱 (香港) 有限公司拥有 TSCFLushan(HK)HoldingsCo.Limited100%股权	-
上海普陀悦达置业有限公司	228,000,000.00	投资性房地产芳汇广场 1-5 层	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

<b>合 计</b>	<b>902,142,983.05</b>
------------	-----------------------

说明 2：抵押借款明细如下：

公司名称	年末数	抵押物	担保人
杭州鑫建辉实业有限公司	1,830,000,000.00	三墩北土地使用权	建发房地产集团有限公司
苏州兆祥房地产有限公司	1,639,816,428.44	独墅湾土地使用权	建发房地产集团有限公司
上海兆承房地产开发有限公司	1,457,000,000.00	嘉定新城 E27-1 地块土地使用权	-
太仓建晋房地产开发有限公司	1,150,000,000.00	WG2017-12-1 号地块（泱誉花苑）土地使用权	建发房地产集团有限公司
厦门兆裕房地产开发有限公司	845,500,000.00	五缘湾 E36 地块土地使用权以及 2#商业楼、3#酒店	建发房地产集团有限公司
长沙兆禧房地产有限公司	490,000,000.00	建发·央著项目一期土地使用权	建发房地产集团有限公司
长沙悦发房地产有限公司	484,990,000.00	建发·中央首府项目	建发房地产集团有限公司
苏州建合房地产开发有限公司	200,000,000.00	苏地 2017-WG-79 号地块土地使用权	建发房地产集团有限公司、阳光城集团股份有限公司
张家港建祥房地产开发有限公司	200,000,000.00	泱誉名邸（张地 2012-A23-A-2 地块）土地使用权	建发房地产集团有限公司
南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	200,000,000.00	建发·江南悦府项目土地使用权及在建工程	建发房地产集团有限公司
漳州泛华实业有限公司	162,500,000.00	长泰新亭（山外山）项目土地使用权及在建工程	建发房地产集团有限公司
建阳兆阳房地产有限公司	133,000,000.00	建发悦城中心 B19 地块土地使用证	建发房地产集团有限公司
永安兆顺房地产有限公司	100,000,000.00	建发·燕郡（南地块）土地使用权	建发房地产集团有限公司
Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd	16,646,250.00	71Windsorroad 项目土地所有权	Gongzuo Su 及 Marx Lin
无锡建悦房地产开发有限公司	10,000,000.00	玖里湾（锡地 XDG-2016-31 号地块）土地使用权	建发房地产集团有限公司
<b>合 计</b>	<b>8,919,452,678.44</b>		

注：上述借款担保均为关联方担保，详见本附注八之 5。

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

说明 3: 保证借款明细如下:

公司名称	年末数	担保人
厦门禾山建设发展有限公司	2,780,000,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门禾山建设发展有限公司	2,400,200,000.00	厦门建发集团有限公司
厦门益悦置业有限公司	1,570,500,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门禾山建设发展有限公司	500,000,000.00	厦门建发股份有限公司
建发房地产集团南京有限公司	476,800,000.00	厦门建发股份有限公司
厦门嘉御房地产开发有限公司	400,000,000.00	厦门建发股份有限公司
建发房地产集团合肥有限公司	395,000,000.00	建发房地产集团有限公司
益能国际有限公司	320,000,000.00	建发房地产集团有限公司
建发房地产集团有限公司	280,000,000.00	厦门建发集团有限公司
长沙兆禧房地产有限公司	243,000,000.00	建发房地产集团有限公司
福州兆臻房地产开发有限公司	200,000,000.00	建发房地产集团有限公司
沙县天辰房地产开发有限公司	185,000,000.00	建发房地产集团有限公司
福州兆兴房地产开发有限公司	178,750,000.00	建发房地产集团有限公司
龙岩利瑞房地产开发有限公司	149,000,000.00	建发房地产集团有限公司
长沙兆盛房地产有限公司	146,875,000.00	建发房地产集团有限公司
南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	75,000,000.00	建发房地产集团有限公司
励德置业(福州)有限公司	5,000,000.00	建发房地产集团有限公司
深圳市天就房地产开发有限公司	1,000,000.00	建发房地产集团有限公司
<b>合 计</b>	<b>10,306,125,000.00</b>	

注: 上述借款担保均为关联方担保, 详见本附注八之 5。

说明 4: 信用借款明细如下:

公司名称	年末数	担保人
建发房地产集团有限公司	230,000,000.00	-
永安兆顺房地产有限公司	51,800,000.00	-
<b>合 计</b>	<b>281,800,000.00</b>	

27、应付债券

项 目	年末数	年初数
2013 年建发房地产集团有限公司债券 (13 建发房产债)	98,408,146.76	197,145,907.12
2015 年建发房地产集团有限公司债券 (15 建发房产债)	995,951,702.92	994,789,522.20

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年末数	年初数
建发房地产集团有限公司 2016 年度第一期中期票据(16 建发地产 MTN001)	1,144,910,544.88	1,142,550,891.73
建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	1,496,870,279.48	1,495,807,920.15
建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期)	1,496,554,868.92	1,494,969,859.96
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	499,010,660.4	498,289,838.78
建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券 (第一期) 品种一	997,908,625.18	996,306,728.52
建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券 (第一期) 品种二	1,994,619,477.46	1,993,165,030.50
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向 债务融资工具	498,981,763.28	498,262,499.66
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期非公开定向 债务融资工具	698,299,714.80	697,308,324.26
建发房地产集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向 债务融资工具	698,075,431.51	697,032,181.51
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向 债务融资工具	448,576,412.17	-
建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期非公开定向 债务融资工具	498,369,472.23	-
建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期非公开定向 债务融资工具	498,961,716.12	-
建发房地产集团有限公司 2018 年度第五期非公开定向 债务融资工具	498,329,554.91	-
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	498,027,312.21	-
<b>合 计</b>	<b>13,061,855,683.23</b>	<b>10,705,628,704.39</b>

应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
2013 年建发房地产集团有限公司债券 (13 建发房 产债)	500,000,000.00	2013/4/3	3-7 年	500,000,000.00
2015 年建发房地产集团有限公司债券 (15 建发房 产债)	1,000,000,000.00	2015/5/23	7 年	1,000,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2016 年度第一期中期票 据(16 建发地产 MTN001)	1,150,000,000.00	2016/3/4	5 年	1,150,000,000.00

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第一期)	1,500,000,000.00	2016/7/15	5 年	1,500,000,000.00
建发房地产集团有限公司非公开发行 2016 年公司债券 (第二期)	1,500,000,000.00	2016/9/6	5 年	1,500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2017/5/25	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券 (第一期) 品种一	1,000,000,000.00	2017/6/22	5 年	1,000,000,000.00
建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券 (第一期) 品种二	2,000,000,000.00	2017/6/22	3 年	2,000,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2017/6/8	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/9/12-2017/9/14	3 年	700,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/10/25	3 年	700,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	450,000,000.00	2018/3/18	3 年	450,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/4/12	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/5/3	2 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/6/18	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/11	3 年	500,000,000.00
<b>小 计</b>	<b>13,500,000,000.00</b>			<b>13,500,000,000.00</b>

### 应付债券 (续)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2013 年建发房地产集团有限公司债券 (13 建发房产债)	296,955,448.03	-	9,327,500.00	1,368,364.30	100,000,000.00	198,323,812.33
2015 年建发房地产集团有限公司债券 (15 建发房产债)	994,789,522.20	-	42,800,000.00	1,162,180.72	-	995,951,702.92
建发房地产集团有限公司 2016 年	1,142,550,891.73	-	43,700,000.00	2,359,653.15	-	1,144,910,544.88

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

债券名称	年初余额	本年发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
度第一期中期票 据(16 建发地产 MTN001) 建发房地产集团 有限公司非公开 发行 2016 年公司 债券 (第一期)	1,495,807,920.15	-	57,750,000.00	1,062,359.33	-	1,496,870,279.48
建发房地产集团 有限公司非公开 发行 2016 年公司 债券 (第二期)	1,494,969,859.96	-	57,450,000.00	1,585,008.96	-	1,496,554,868.92
建发房地产集团 有限公司 2017 年 度第一期中期票 据	498,289,838.78	-	28,450,000.00	720,821.62	-	499,010,660.40
建发房地产集团 有限公司非公开 发行 2017 年公司 债券 (第一期)	996,306,728.52	-	57,000,000.00	1,601,896.66	-	997,908,625.18
品种一 建发房地产集团 有限公司非公开 发行 2017 年公司 债券 (第一期)	1,993,165,030.50	-	110,600,000.00	1,454,446.96	-	1,994,619,477.46
品种二 建发房地产集团 有限公司 2017 年 度第一期非公开 定向债务融资工 具	498,262,499.66	-	29,400,000.00	719,263.62	-	498,981,763.28
建发房地产集团 有限公司 2017 年 度第二期非公开 定向债务融资工 具	697,308,324.26	-	38,710,000.00	991,390.54	-	698,299,714.80
建发房地产集团 有限公司 2017 年 度第三期非公开 定向债务融资工 具	697,032,181.51	-	39,690,000.00	1,043,250.00	-	698,075,431.51
建发房地产集团 有限公司 2018 年	-	450,000,000.00	23,318,750.00	-1,423,587.83	-	448,576,412.17

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

债券名称	年初余额	本年发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
度第一期非公开 定向债务融资工 具						
建发房地产集团 有限公司 2018 年 度第二期非公开 定向债务融资工 具	-	500,000,000.00	21,931,250.00	-1,630,527.77	-	498,369,472.23
建发房地产集团 有限公司 2018 年 度第三期非公开 定向债务融资工 具	-	500,000,000.00	21,756,944.44	-1,038,283.88	-	498,961,716.12
建发房地产集团 有限公司 2018 年 度第五期非公开 定向债务融资工 具	-	500,000,000.00	17,062,500.00	-1,670,445.09	-	498,329,554.91
建发房地产集团 有限公司 2018 年 度第一期中期票 据	-	500,000,000.00	5,555,555.56	-1,972,687.79	-	498,027,312.21
<b>小计</b>	<b>10,805,438,245.30</b>	<b>2,450,000,000.00</b>	<b>604,502,500.00</b>	<b>6,333,103.50</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>13,161,771,348.80</b>
减：一年内到期 的应付债券	99,809,540.91	-	6,150,000.00	106,124.66	-	99,915,665.57
<b>合 计</b>	<b>10,705,628,704.39</b>	<b>2,450,000,000.00</b>	<b>598,352,500.00</b>	<b>6,226,978.84</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>13,061,855,683.23</b>

说明 1：2013 年债券为实名制记账式公司债券，债券期限 7 年，本年债券设置提前偿还条款，即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 年末，分别按照债券发行总额的 20%、20%、20%、20%、20%的比例提前偿还债券本金。本债券采取固定利率形式，票面年利率为 6.15%，由建发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明 2：2015 年债券为实名制记账式公司债券，债券期限 7 年，采取固定利率形式，票面年利率为 4.28%，由建发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明 3：2016 年度第一期中期票据为实名制记账式中期票据，中期票据期限 5 年，采取固定利率形式，票面年利率为 3.80%，本年中中期票据无担保。

说明 4：非公开发行 2016 公司债券（第一期）为实名制记账式公司债券，债券期限

5 年，采取固定利率形式，票面年利率为 3.85%，由建发集团提供全额无条件不可撤消的连带责任保证担保。

说明 5：非公开发行 2016 公司债券（第二期）为实名制记账式公司债券，债券期限 5 年，采取固定利率形式，票面年利率为 3.83%，由建发集团提供全额无条件不可撤消的连带责任保证担保。

说明 6：2017 年 1 月，本公司收到中国银行间市场交易商协会下发的中注协 [2017]MTN21 号《接受注册通知书》，交易商协会接受本公司中期票据的注册。本公司中期票据注册金额为 20 亿元人民币，注册额度自通知书落款之日（2017 年 1 月 12 日）起 2 年内有效，由中国建设银行股份有限公司和中国民生银行股份有限公司联席主承销。本公司在注册有效期内可分期发行中期票据。2017 年 5 月 25 日本公司在中国银行间市场发行了 2017 年度第一期中期票据 5 亿元人民币，票据简称“17 建发地产 MTN001”，代码“101754047”，票据期限 3 年，采取固定利率形式，票面利率为 5.69%，由建发股份提供全额无条件不可撤消的连带责任保证担保。

说明 7：2017 年公司债券（第一期）品种一简称“17 建房 01”，代码“145584”，债券期限 5 年，在第 3 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券采用单利按年计息，不计复利，每年 6 月 23 日付息一次，到期一次还本，票面年利率为 5.70%。

说明 8：2017 年公司债券（第一期）品种二简称“17 建房 02”，代码“145585”，债券期限 3 年，在第 2 年末附发行人赎回选择权、调整票面利率选择权和投资者回售选择权。债券采用单利按年计息，不计复利，每年 6 月 23 日付息一次，到期一次还本，票面年利率为 5.53%。

说明 9：2017 年度第一期非公开定向债务融资工具简称“17 建发地产 PPN001”，代码“031760017”，债券期限 3 年，采取固定利率形式，票面年利率为 5.88%，由建发股份提供全额无条件不可撤消的连带责任保证担保。

说明 10：2017 年度第二期非公开定向债务融资工具简称“17 建发地产 PPN002”，代码“013760038”，债券期限 3 年，采取固定利率形式，票面年利率为 5.53%，由建发股份提供全额无条件不可撤消的连带责任保证担保。

说明 11：2017 年度第三期非公开定向债务融资工具简称“17 建发地产 PPN003”，代码“F031760046”，债券期限 3 年，采取固定利率形式，票面年利率为 5.67%，由建发股份提供全额无条件不可撤消的连带责任保证担保。



## 建发房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

说明 12: 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具简称“18 建发地产 PPN001”, 代码“031800152”, 债券期限 3 年, 采取固定利率形式, 票面年利率为 6.50%, 由建发股份提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明 13: 2018 年度第二期非公开定向债务融资工具简称“18 建发地产 PPN002”, 代码“031800217”, 债券期限 3 年, 采取固定利率形式, 票面年利率为 6.05%。

说明 14: 2018 年度第三期非公开定向债务融资工具简称“18 建发地产 PPN003”, 代码“031800307”, 债券期限 3 年, 采取固定利率形式, 票面年利率为 6.50%。

说明 15: 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具简称“18 建发地产 PPN005”, 代码“031800364”, 债券期限 2 年, 采取固定利率形式, 票面年利率为 6.30%, 由建发股份提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

说明 16: 2018 年度第一期中期票据简称“18 建发地产 MTN001”, 代码“101801140”, 债券期限 3 年, 采取固定利率形式, 票面年利率为 5.00%, 由建发股份提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## 28、长期应付款

项 目	年末数	年初数
ABS 项目	3,544,905,000.00	1,950,000,000.00
其中: 兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划	1,044,905,000.00	1,250,000,000.00
平安-建发购房尾款资产支持专项计划	2,500,000,000.00	-
建发禾山后埔-枋湖片区棚户区改造项目专项资产管理计划	-	700,000,000.00
减: 一年内到期长期应付款	-	700,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>3,544,905,000.00</b>	<b>1,250,000,000.00</b>

说明 1: 兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划, 根据《兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划说明书》, 本专项计划将发行建发房产物业资产支持专项计划资产支持证券, 分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券, 其中优先级资产支持证券包括建发优 1、建发优 2 和建发优 3 共 3 档产品。该资产支持证券发行总规模为壹拾贰亿伍仟万元 (RMB1,250,000,000.00), 其中优先级资产支持证券为壹拾贰亿元 (RMB1,200,000,000.00), 次级资产支持证券为伍仟万元 (RMB50,000,000.00), 最迟到期日为 2028 年 7 月 26 日。

2018 年 9 月 30 日, 根据本公司之子公司怡家园 (厦门) 物业管理有限公司与兴证证券资产管理有限公司签署的《兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划资产买卖协议》,

## 建发房地产集团有限公司

### 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

专项计划所属基础资产之“西山汇景物业项目”退出物业服务区域，兴证证券资产管理有限公司将其赎回。同时双方就新增基础资产的置换购买进行交割。交割后，该资产支持证券发行总规模为 RMB 1,044,905,000.00 元，其中优先级资产支持证券为 RMB 994,905,000.00 元，次级资产支持证券为 RMB 50,000,000.00 元。

说明 2：平安-建发购房尾款资产支持专项计划，根据《平安-建发购房尾款资产支持专项计划说明书》，本专项计划将发行建发购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级资产支持证券和次级资产支持证券，其中优先级资产支持证券包括优先 A 级和优先 B 级产品。该资产支持证券发行总规模为贰拾伍亿元（RMB2,500,000,000.00），其中优先级资产支持证券为贰拾肆亿元（RMB2,400,000,000.00），次级资产支持证券为壹亿元（RMB100,000,000.00）。

#### 29、预计负债

项 目	年末数	年初数	形成原因
补偿金	1,588,670.42	1,588,670.42	说明 1
客户关爱基金	61,437,039.78	42,700,405.45	说明 2
<b>合 计</b>	<b>63,025,710.20</b>	<b>44,289,075.87</b>	

说明 1：预计负债-补偿金系本公司下属子公司厦门禾山建设发展有限公司由于被拆迁户未提供安置房产权办理资料以致未能予以办理产权而产生的预计补偿金。

说明 2：预计负债-客户关爱基金系本集团在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。为此，本集团在符合确认条件的情况下，对由本集团开发且由本集团负责物业管理的已交付的项目确认预计负债。

#### 30、递延收益

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	形成原因
其他	30,538,500.00	-	-	30,538,500.00	说明

说明：递延收益-其他系本公司之子公司永安兆顺房地产有限公司（以下简称“永安兆顺公司”）从永安天和房地产开发有限公司（以下简称“永安天和公司”）原股东陈晓斌及陈师贤处购买其对永安天和公司的债权，因支付的对价小于债权的公允价值确认的递延收益。

#### 31、其他非流动负债

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	年末数	年初数
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00

说明: 根据《中意-建发房产商业不动产债权投资计划投资合同》, 本合同项下预计投资本金金额为不超过人民币贰拾伍亿元 (RMB2,500,000,000.00)。本合同项下各期投资资金的投资期限为七年, 自该期投资资金的投资资金划拨日起计算至该期投资资金的投资资金到期日止, 投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息, 投资资金年利率为 5.99%。

## 32、实收资本

投资方名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
厦门建发集团有限公司	906,920,000.00	-	-	906,920,000.00
厦门建发股份有限公司	1,093,080,000.00	-	-	1,093,080,000.00
<b>合 计</b>	<b>2,000,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2,000,000,000.00</b>

说明: 上述实收资本业经厦门中永旭会计师事务所有限公司“厦中永旭验字[2013]第 NY1-465 号”《验资报告》验证。

## 33、其他权益工具

(1) 年末发行在外的永续债的基本情况:

发行在外的金融工具	发行时间	会计分类	股利率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况	转股条件	转换情况
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	2017-10-31	权益工具	6.00%	100 元/百元	10,000,000.00	1,000,000,000.00	5+N 年	否	-

(2) 年末发行在外的永续债变动情况表:

发行在外的金融工具	年初数		本年增加		本年减少		年末数	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期中期票据	10,000,000.00	1,000,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00	1,000,000,000.00

说明 1: 2017 年 1 月, 本公司收到中国银行间市场交易商协会下发的中市注协[2017]MTN27 号《接受注册通知书》, 交易商协会已接受建发房产中期票据的注册, 注册金额为 10 亿元人民币。2017 年 10 月 30 日, 本公司在中国银行间市场发行了 2017 年度第二期中期票据 10 亿元人民币, 资金已于 2017 年 10 月 31 日到账。

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 说明2: 权益工具持有者的相关信息

项 目	年初数/本年数	年末数/上年数
1.归属于母公司所有者的权益	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
(1) 归属于母公司普通股持有者的权益	-	-
(2) 归属于母公司其他权益持有者的权益	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中: 净利润	-	-
综合收益总额	-	-
当期已分配股利	-	-
累积未分配股利	-	-
2.归属于少数股东的权益	-	-
(1) 归属于普通股少数股东的权益	-	-
(2) 归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	-	-

## 34、资本公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
资本溢价	19,827,534.88	92,941,204.51	85,572,687.83	27,196,051.56
其他资本公积	287,174.36	-	-	287,174.36
<b>合 计</b>	<b>20,114,709.24</b>	<b>92,941,204.51</b>	<b>85,572,687.83</b>	<b>27,483,225.92</b>

说明 1: 资本溢价本年增加 92,941,204.51 元, 主要系集团内同一控制企业合并, 因支付的合并成本与应享有自购买日开始持续计算的净资产份额之间的差额, 相应增加资本公积 (资本溢价) 所致。

说明 2: 资本溢价本年减少 85,572,687.83 元, 主要包括: 1、本公司对建发国际增持 3,477.20 万股, 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开始持续计算的净资产份额之间的差额, 冲减资本公积 (资本溢价) 56,137,984.34 元; 2、本年建发国际同一控制下企业合并厦门嘉富投资有限公司, 建发国际支付的购买价款与购买日厦门嘉富投资有限公司账面净资产的差额, 合计减少资本公积 (资本溢价) 18,376,581.61 元。因重述比较期报表, 其中增加资本公积 (资本溢价) 本年年初余额 (同一控制下企业合并) 6,060,506.27 元, 冲减本年增加资本公积 (资本溢价) 24,437,087.88 元。

## 35、其他综合收益

项 目	年初数	本年发生额	年末数
-----	-----	-------	-----

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	本年所得税 前发生额	减：前期计 入其他综合 收益当期转 入损益	减：所 得税费 用	税后归属于 母公司	税后归属 于少数股 东	
将重分类进损益的其他 综合收益	42,516,010.21	-57,357,309.42	-	-57,899,894.86	542,585.44	-15,383,884.65
1.权益法下可转损益的 其他综合收益	-1,501,221.97	2,050,340.65	-	1,276,952.16	773,388.49	-224,269.81
2.外币财务报表折算差 额	44,017,232.18	-59,407,650.07	-	-59,176,847.02	-230,803.05	-15,159,614.84
<b>其他综合收益合计</b>	<b>42,516,010.21</b>	<b>-57,357,309.42</b>	<b>-</b>	<b>-57,899,894.86</b>	<b>542,585.44</b>	<b>-15,383,884.65</b>

## 36、盈余公积

项 目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
法定盈余公积	936,980,828.99	63,019,171.01	-	1,000,000,000.00

说明：本年盈余公积系按照母公司本年实现净利润的 10%且以注册资本的 50%为限提取。

## 37、未分配利润

项 目	本年发生额	上年发生额
调整前上年末未分配利润	8,897,920,023.27	7,421,184,458.04
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-149,077.86	-105,545.73
调整后年初未分配利润	8,897,770,945.41	7,421,078,912.31
加：本年归属于母公司所有者的净利润	3,442,712,255.95	2,092,974,061.77
减：提取法定盈余公积	63,019,171.01	116,282,028.67
应付普通股股利	-	500,000,000.00
应付其他权益工具股利	60,000,000.00	-
年末未分配利润	12,217,464,030.35	8,897,770,945.41

说明：调整年初未分配利润合计数系本年本集团同一控制下企业合并厦门嘉富投资有限公司，重述比较期报表调整年初未分配利润。

## 38、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,819,300,453.02	15,277,736,280.07	16,984,649,713.25	12,185,884,133.17
其他业务	2,531,390,827.58	1,751,641,593.73	1,133,478,249.62	575,604,356.05

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 39、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	1,592,397,916.44	745,791,427.35
营业税	3,279,668.76	223,457,542.89
城市维护建设税	55,094,697.93	54,393,340.43
教育费附加	25,995,240.23	25,064,559.19
地方教育附加	16,424,572.23	16,732,828.27
其他	112,434,997.84	79,078,215.18
<b>合 计</b>	<b>1,805,627,093.43</b>	<b>1,144,517,913.31</b>

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

## 40、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	621,488,075.84	410,365,691.63
广告宣传费	336,595,111.09	174,647,247.06
代理手续费	236,097,957.58	155,840,982.45
办公费	71,388,141.55	62,242,053.08
业务费	37,782,509.26	33,766,740.89
资产摊销及折旧	35,854,940.52	24,537,497.24
中介服务费	35,340,999.59	27,797,813.85
交通费	17,878,712.73	20,357,164.12
保险费	6,463,271.01	3,994,738.08
其他	57,945,175.51	36,988,868.78
<b>合 计</b>	<b>1,456,834,894.68</b>	<b>950,538,797.18</b>

## 41、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	83,194,731.80	89,823,477.25
中介服务费	22,592,052.42	13,527,663.87
办公费	13,813,733.73	10,566,974.82
交通费	4,443,196.12	4,023,321.88
业务费	2,469,147.04	3,018,834.48

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

资产摊销及折旧	2,105,195.12	2,258,796.99
其他	3,245,877.77	1,873,170.34
<b>合 计</b>	<b>131,863,934.00</b>	<b>125,092,239.63</b>

## 42、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息费用总额	2,817,828,720.19	1,594,469,889.56
减：利息资本化	1,823,850,389.37	797,816,480.25
利息费用	993,978,330.82	796,653,409.31
减：利息收入	50,684,666.30	41,692,510.79
汇兑损益	-23,141,688.60	17,328,131.17
手续费及其他	78,465,574.28	26,052,492.13
<b>合 计</b>	<b>998,617,550.20</b>	<b>798,341,521.82</b>

## 43、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	200,932,447.89	121,061,464.93
存货跌价损失	244,547,151.21	3,272,462.96
贷款损失准备	1,864,234.12	2,197,116.41
<b>合 计</b>	<b>447,343,833.22</b>	<b>126,531,044.30</b>

## 44、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
政府补助	9,378,685.11	21,036,551.01	与收益相关

说明：政府补助的具体信息，详见附注十一、1、政府补助。

## 45、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-119,774,393.92	-47,661,138.66
处置长期股权投资产生的投资收益	17,533,940.78	755,981,433.46
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	602,250.57	4,446,469.42
理财产品投资收益	113,974,440.16	63,308,748.44

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

其他	287,928,158.57	321,429,742.31
<b>合 计</b>	<b>300,264,396.16</b>	<b>1,097,505,254.97</b>

说明: 投资收益-其他系收联营单位及其股东的资金拆借利息。

## 46、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置利得 (损失以“-”填列)	5,061.61	376,697.95

## 47、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
赔偿金、违约金收入	29,309,297.20	16,326,347.36
无需支付的款项	2,214,851.02	4,941,554.17
罚款收入	470,381.81	6,725,544.06
其他	10,694,123.90	7,003,608.17
<b>合 计</b>	<b>42,688,653.93</b>	<b>34,997,053.76</b>

## 48、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
公益性捐赠支出	6,000,000.00	5,000.00
非流动资产毁损报废损失	243,814.08	142,330.45
罚款及滞纳金支出	29,199,809.60	7,141,295.26
赔偿金、违约金支出	1,335,750.48	960,266.97
其他	1,513,642.16	16,679,185.69
<b>合 计</b>	<b>38,293,016.32</b>	<b>24,928,078.37</b>

## 49、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	2,456,252,293.08	1,579,418,065.18
递延所得税费用	-904,824,554.33	-634,271,279.04
<b>合 计</b>	<b>1,551,427,738.75</b>	<b>945,146,786.14</b>

## 50、现金流量表项目注释



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## (1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
单位往来款	6,290,550,610.93	3,960,156,941.95
收到押金及保证金	3,240,430,626.07	6,102,905,907.04
收代建费	1,175,638,970.70	652,185,864.29
代收代付款项	562,501,086.72	276,477,473.96
利息收入	50,684,666.30	41,692,510.79
收回发放贷款本金	38,359,420.02	53,678,372.30
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	18,600,264.59	62,395,050.18
收到的政府补助	4,262,579.59	17,686,763.29
其他	59,632,667.22	65,097,081.52
<b>合 计</b>	<b>11,440,660,892.14</b>	<b>11,232,275,965.32</b>

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付押金及保证金	5,299,064,303.85	8,019,479,214.27
单位往来款	2,626,847,915.63	4,554,333,493.98
付代建款	1,049,205,925.92	533,252,515.98
支付各项费用及其他支出	928,879,275.21	601,468,035.40
代收代付款项	514,704,966.40	409,776,990.77
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	501,748,258.50	458,549,692.34
支付发放贷款本金	33,258,093.68	200,152,800.00
土地熟化投资资金	-	177,000,000.00
其他	48,666,337.69	27,722,616.00
<b>合 计</b>	<b>11,002,375,076.88</b>	<b>14,981,735,358.74</b>

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收回关联单位资金拆出款	3,108,138,198.86	3,102,525,887.65
收回非关联单位资金拆出款	1,313,661,000.00	281,323,883.33

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

非同一控制下企业合并支付的现金净额	39,974,528.96	26,249,506.57
<b>合 计</b>	<b>4,461,773,727.82</b>	<b>3,410,099,277.55</b>

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
支付关联单位资金拆出款	2,332,543,817.00	1,657,561,182.43
支付非关联单位资金拆出款	1,742,554,303.35	3,797,154,911.69
处置子公司收到的现金净额 (负数)	298,113,356.93	-
委托贷款	218,500,000.00	-
<b>合 计</b>	<b>4,591,711,477.28</b>	<b>5,454,716,094.12</b>

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
收到非关联单位资金拆入款	5,103,371,752.05	1,728,344,202.92
收建发房产物业资产支持专项计划资产支持证券款	5,320,091,847.88	1,250,000,000.00
收到关联单位资金拆入款	1,508,081,439.27	7,017,610,000.00
ABS 项目赎回	27,676,412.30	-
收回信托业保证基金	13,000,000.00	10,000,000.00
不丧失控制权部分处置子公司股权收到的现金	2,444,784.54	-
<b>合 计</b>	<b>11,974,666,236.04</b>	<b>10,005,954,202.92</b>

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
偿还非关联单位资金拆入款	4,442,707,638.25	1,356,085,907.75
偿还永续债	2,900,000,000.00	-
偿还建发房产物业资产支持专项计划资产支持证券款	2,820,091,847.88	-
偿还关联单位资金拆入款	1,569,828,025.38	6,201,100,000.00
偿还 ABS	982,771,412.30	-
购买少数股东股权款	189,613,243.46	106,544,236.79

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

同一控制下企业合并支付对价	40,145,311.04	
融资手续费	31,323,818.65	27,357,929.00
支付信托业保障基金	16,509,000.00	28,491,000.00
非同一控制下企业合并余款	-	12,375,076.73
<b>合 计</b>	<b>12,992,990,296.96</b>	<b>7,731,954,150.27</b>

## 51、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年发生额	上年发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	4,243,642,143.01	2,395,458,650.59
加：资产减值准备	447,343,833.22	126,531,044.30
固定资产折旧、投资性房地产折旧	178,663,729.34	125,582,215.44
无形资产摊销	16,602,368.58	11,206,903.79
长期待摊费用摊销	46,241,674.91	53,811,172.52
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-5,061.61	-13,210,607.93
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	243,814.08	142,330.45
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-	-
财务费用（收益以“-”号填列）	970,836,642.22	796,653,409.31
投资损失（收益以“-”号填列）	-300,264,396.16	-1,097,505,254.97
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-821,938,123.38	-815,873,198.00
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-82,886,430.95	299,954,881.23
存货的减少（增加以“-”号填列）	-26,273,098,094.94	-6,741,186,779.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	9,063,475,239.57	-5,400,108,724.77
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	13,094,824,333.65	-5,631,789,281.11
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	583,681,671.54	-15,890,333,238.83
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
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	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

补充资料	本年发生额	上年发生额
<b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的年末余额	7,439,602,516.79	4,253,664,443.56
减: 现金的年初余额	4,253,664,443.56	3,019,348,072.92
加: 现金等价物的年末余额	-	-
减: 现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	3,185,938,073.23	1,234,316,370.64

## (2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	本年发生额
本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	925,673,085.12
其中: 永泰开成房地产开发有限公司 (含永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司)	45,500,000.00
深圳市盛毅投资管理有限公司 (含福州平晋房地产有限公司)	46,513.89
建悦控股有限公司	1,092,764.23
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	-
杭州唯祥投资管理有限公司	-
励德置业 (福州) 有限公司	45,000,000.00
沙县天辰房地产开发有限公司	-
上海普陀悦达置业有限公司	297,003,807.00
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	205,530,000.00
深圳市名巨南庄房地产有限公司	331,500,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	46,453,172.27
其中: 永泰开成房地产开发有限公司 (含永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司)	367,855.70
深圳市盛毅投资管理有限公司 (含福州平晋房地产有限公司)	31,607,464.12
建悦控股有限公司	40,475.34
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	7,154,237.10
杭州唯祥投资管理有限公司	9,794.10
励德置业 (福州) 有限公司	799,366.98
沙县天辰房地产开发有限公司	1,249,547.53
上海普陀悦达置业有限公司	2,609,664.37

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	本年发生额
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	850.57
深圳市名巨南庄房地产有限公司	2,613,916.46
加: 以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	879,219,912.85

## (3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	本年发生额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	49,291,065.01
其中: 厦门兆玥珑房地产开发有限公司	49,291,065.01
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	347,404,421.94
其中: 厦门兆玥珑房地产开发有限公司	347,404,421.94
加: 以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	195,679,241.64
其中: 上海新湾景置业有限公司	195,679,241.64
处置子公司收到的现金净额	-102,434,115.29

## (4) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末数	年初数
一、现金	7,439,602,516.79	4,253,664,443.56
其中: 库存现金	83.34	13,840.10
可随时用于支付的银行存款	7,438,786,425.63	4,253,315,944.76
可随时用于支付的其他货币资金	816,007.82	334,658.70
二、现金等价物	-	-
其中: 三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	7,439,602,516.79	4,253,664,443.56
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物	941,893,051.81	458,549,692.34

## 52. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	941,893,051.81	保证金
存货	18,381,665,300.54	借款抵押

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	年末账面价值	受限原因
长期股权投资	988,458,381.42	质押借款
固定资产	10,219,397.54	借款抵押
投资性房地产	2,612,944,924.46	借款抵押
<b>合 计</b>	<b>22,935,181,055.77</b>	

## 53、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	35,760.11	6.8632	245,155.68
港币	45,024,874.51	0.8762	39,450,795.05
澳元	773,034.10	4.825	3,729,889.53
其他应收款			
其中：美元	645,310.00	6.8632	4,410,280.85
其他应付款			
其中：美元	366,709.48	6.8632	2,516,800.50
港币	6,350,302.77	0.8762	5,564,135.28
澳元	2,786,294.38	4.825	13,443,870.38
短期借款			
其中：港币	1,271,573,253.14	0.8762	1,114,152,484.40
长期借款			
其中：美元	93,314,464.67	6.8632	640,435,833.93
澳元	3,450,000.00	4.825	16,646,250.00
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	4,911,287.61	6.8632	33,707,149.12
应付职工薪酬			
其中：港币	414,773.83	0.8762	363,424.83
澳元	1,729.95	4.825	8,347.01

## (2) 境外经营实体

公司名称	经营地址	记账本位币
------	------	-------

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	经营地址	记账本位币
Global Touch Holdings Limited	香港	港币
New Merit Holdings Limited	香港	港币
宝石置业有限公司	香港	港币
利百（荷兰）有限公司	香港	港币
利百控股有限公司	香港	港币
建发国际投资集团有限公司	香港	港币
益悦(香港)有限公司	香港	港币
利驰(香港)有限公司	香港	港币
利杰(香港)有限公司	香港	港币
Li Chi International Limited	BVI	美元
Lee Jie International Limited	BVI	美元
Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd.	悉尼	澳元
益鸿国际有限公司	香港	港币
兆益发展有限公司	香港	港币
益能国际有限公司	香港	港币
嘉昱（香港）有限公司	香港	港币
铁狮门麓山（香港）控股有限公司	香港	人民币
建悦控股有限公司	香港	港币
建发置业（香港）集团有限公司	香港	港币

## 六、合并范围的变动

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
永泰开成房地产开发有限公司（含永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司）（以下简称“永泰开成（含永泰梧桐）”）	2018/1/15	45,500,000.00	65.00	购买	2018/1/15	控制权转移	-	-43,200,068.43
深圳市盛毅投资管理	2018/9/1	46,513.89	51.60	购买	2018/9/1	控制权	341,625.37	-6,569,912.61

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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
有限公司（含福州平晋房地产有限公司） （以下简称“深圳盛毅（含福州平晋）”） 建悦控股有限公司 （以下简称“建悦控股”）	2018/4/26	1,092,764.23	100.00	购买	2018/4/26	控制权转移	-	-41,745,619.99
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司（以下简称“太仓禹洲益龙”）	2018/9/17	150,000,000.00	30.00	购买	2018/9/17	控制权转移	541,751.95	-442,252.13
杭州唯祥投资管理有限公司（以下简称“杭州唯祥”）	2018/5/10	-	82.00	购买	2018/5/10	控制权转移	-	-38,069.02
励德置业（福州）有限公司（以下简称“励德置业”）	2018/4/1	45,000,000.00	70.00	购买	2018/4/1	控制权转移	34,169.02	-3,827,706.06
沙县天辰房地产开发有限公司（以下简称“沙县天辰”）	2018/2/6	-	51.00	购买	2018/2/6	控制权转移	42,636.73	-6,581,232.51
上海普陀悦达置业有限公司（以下简称“上海普陀悦达”）	2018/3/1	297,003,807.00	55.00	购买	2018/3/1	控制权转移	31,084,668.54	-1,015,818.29
珠海市斗门汇业房产开发有限公司（以下简称“珠海斗门汇业”）	2018/7/1	205,530,000.00	51.00	购买	2018/7/1	控制权转移	-	-2,253,012.86
深圳市名巨南庄房地产有限公司（以下简称“深圳名巨南庄”）	2018/9/30	331,500,000.00	51.00	购买	2018/9/30	控制权转移	-	-21,033,795.41

说明 1：永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司系永泰开成房地产开发有限公司全资子公司，本集团本年通过股权转让方式取得永泰开成房地产开发有限公司 65% 股权，取得对永泰开成房地产开发有限公司的控制权，间接控制永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司。

说明 2：福州平晋房地产有限公司系深圳市盛毅投资管理有限公司全资子公司，本集团本年通过股权转让的方式取得深圳市盛毅投资管理有限公司 52% 股权，取得对深圳市盛毅投资管理有限公司的控制权，间接控制福州平晋房地产有限公司。



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## (2) 合并成本及商誉

项 目	永泰开成 (含永泰梧桐)	深圳盛毅 (含福州平晋)
<b>合并成本:</b>		
现金	45,500,000.00	46,513.89
非现金资产的公允价值	-	-
发行或承担的债务的公允价值	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-
或有对价的公允价值	-	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-
<b>合并成本合计</b>	<b>45,500,000.00</b>	<b>46,513.89</b>
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	28,815,388.09	-9,849,449.26
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	16,684,611.91	9,895,963.15

## 合并成本及商誉 (续 1)

项 目	建悦控股	太仓禹洲益龙	杭州唯祥
<b>合并成本:</b>			
现金	1,092,764.23	-	-
非现金资产的公允价值	-	150,000,000.00	-
发行或承担的债务的公允价值	-	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-	-
或有对价的公允价值	-	-	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-	-
<b>合并成本合计</b>	<b>1,092,764.23</b>	<b>150,000,000.00</b>	<b>-</b>
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	243,189.24	149,684,236.99	-168.84
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	849,574.99	315,763.01	168.84

## 合并成本及商誉 (续 2)

项 目	励德置业	沙县天辰	上海普陀悦达
<b>合并成本:</b>			
现金	45,000,000.00	-	297,003,807.00
非现金资产的公允价值	-	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

发行或承担的债务的公允价值	-	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-	-
或有对价的公允价值	-	-	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-	-
<b>合并成本合计</b>	<b>45,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>297,003,807.00</b>
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	104,132,984.83	4,971,826.11	325,057,228.84
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	-59,132,984.83	-4,971,826.11	-28,053,421.84

## 合并成本及商誉 (续 3)

项 目	珠海斗门汇业	深圳名巨南庄
<b>合并成本:</b>		
现金	205,530,000.00	331,500,000.00
非现金资产的公允价值	-	-
发行或承担的债务的公允价值	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-
或有对价的公允价值	-	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-
<b>合并成本合计</b>	<b>205,530,000.00</b>	<b>331,500,000.00</b>
减: 取得的可辨认净资产公允价值份额	205,530,000.00	331,500,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-	-

## (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	永泰开成 (含永泰梧桐)		深圳盛毅 (含福州平晋)	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	426,769,494.08	415,580,518.33	1,916,065,352.34	1,916,065,352.34
非流动资产	108,057,450.91	75,836,096.14	556,358.72	556,358.72
流动负债	488,860,021.05	497,552,578.76	1,935,709,791.03	1,935,709,791.03
非流动负债	1,635,557.65	1,635,557.65	-	-
净资产	44,331,366.29	-7,771,521.94	-19,088,079.97	-19,088,079.97
减: 少数股东权益	15,515,978.20	-2,720,032.68	-9,238,630.71	-9,238,630.71
合并取得的净资产	28,815,388.09	-5,051,489.26	-9,849,449.26	-9,849,449.26

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 被购买方于购买日可辨认资产、负债（续 1）

项 目	建悦控股		太仓禹洲益龙	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	47,706.26	47,706.26	1,529,269,574.92	1,529,269,574.92
非流动资产	1,501,850,000.00	1,501,850,000.00	440,804.63	440,804.63
流动负债	1,501,654,517.02	1,501,654,517.02	1,030,762,922.92	1,030,762,922.92
非流动负债	-	-	-	-
净资产	243,189.24	243,189.24	498,947,456.63	498,947,456.63
减：少数股东权益	-	-	349,263,219.64	349,263,219.64
合并取得的净资产	243,189.24	243,189.24	149,684,236.99	149,684,236.99

## 被购买方于购买日可辨认资产、负债（续 2）

项 目	杭州唯祥		励德置业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	9,794.10	9,794.10	149,514,785.98	50,024,540.98
非流动资产	-	-	59,266.37	59,266.37
流动负债	10,000.00	10,000.00	812,645.45	812,645.45
非流动负债	-	-	-	-
净资产	-205.90	-205.90	148,761,406.90	49,271,161.90
减：少数股东权益	-37.06	-37.06	44,628,422.07	14,781,348.57
合并取得的净资产	-168.84	-168.84	104,132,984.83	34,489,813.33

## 被购买方于购买日可辨认资产、负债（续 3）

项 目	沙县天辰		上海普陀	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	197,401,010.55	197,401,010.55	7,595,250.53	7,595,250.53
非流动资产	16,613.95	16,613.95	622,409,796.38	138,431,830.97
流动负债	187,668,945.86	187,668,945.86	76,947,818.07	76,947,818.07
非流动负债	-	-	228,000,000.00	228,000,000.00
净资产	9,748,678.64	9,748,678.64	325,057,228.84	-158,920,736.57
减：少数股东权益	4,776,852.53	4,776,852.53	-	-
合并取得的净资产	4,971,826.11	4,971,826.11	325,057,228.84	-158,920,736.57

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 被购买方于购买日可辨认资产、负债（续 4）

项 目	珠海斗门汇业		深圳名巨南庄	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	602,877,451.12	602,877,451.12	1,198,285,441.29	1,198,285,441.29
非流动资产	-	-	-	-
流动负债	200,000,031.75	200,000,031.75	735,845.85	735,845.85
非流动负债	-	-	550,000,000.00	550,000,000.00
净资产	402,877,419.37	402,877,419.37	647,549,595.44	647,549,595.44
减：少数股东权益	197,347,419.37	197,347,419.37	316,049,595.44	316,049,595.44
合并取得的净资产	205,530,000.00	205,530,000.00	331,500,000.00	331,500,000.00

## 2、同一控制下企业合并

## (1) 本年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	交易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	上期被合并方的收入	上期被合并方的净利润
厦门嘉富投资有限公司	100%	建发集团控制	2018/7/23	控制权转移的时点	-	192,851.08	-	-86,476.23

2018 年 7 月，本公司以现金 40,145,311.04 元吸收合并了厦门嘉富投资有限公司，厦门嘉富投资有限公司系本公司的最终控制方厦门建发集团有限公司的子公司，由于合并前后合并双方均受厦门建发集团有限公司控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并，合并日确定为 7 月 23 日。本公司与厦门嘉富投资有限公司的吸收合并中取得的资产及负债，均按照合并日在被合并方的账面价值计量。

## (1) 合并成本

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	厦门嘉富投资有限公司
现金	40,145,311.04

## (2) 被合并方的资产、负债

项 目	厦门嘉富投资有限公司	
	合并日	上期期末
流动资产	310,862.22	28,312.12
非流动资产	138,339,481.55	135,181,834.23
流动负债	128,725,144.31	125,477,797.97
非流动负债	-	-
净资产	9,925,199.46	9,732,348.38
减：少数股东权益	-	-
合并取得的净资产	9,925,199.46	9,732,348.38
合并成本	40,145,311.04	-
合并差额（计入权益）	30,220,111.58	9,732,348.38

## 3、反向购买

本集团本期不存在反向购买情况。

## 4、处置子公司

## (1) 单次处置至丧失控制权而减少的子公司

子公司名称	股权处置 价款	股权处 置比 例%	股权处 置方式	丧失控制 权的时点	丧失控 制权时 点的确 定依据	处置价款与处置 投资对应的合并 财务报表层面享 有该子公司净资 产份额的差额	合并财务 报表中与 该子公司 相关的商 誉
厦门兆玥珑房 地产开发有限 公司	100,594,010.22	说明	股权 转让	2018-12-31	股权处 置, 失去 控制权	17,545,438.09	-

续：

子公司名称	丧失控制权 之日剩余股 权的比例	丧失控制 权之日剩 余股权的 账面价值	丧失控制 权之日剩 余股权的 公允价值	按公允价值重 新计量产生的 利得/损失	丧失控制权之 日剩余股权的 公允价值的确 定方法及主要	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入
-------	------------------------	------------------------------	------------------------------	---------------------------	--------------------------------------	----------------------------------

	假设	投资损益的 金额
厦门兆玥珑房 地产开发有限 公司	-	-

说明：厦门益悦置业有限公司（以下简称“厦门益悦”）、武汉地产控股有限公司（以下简称“武汉地产”）于 2018 年 7 月签订《厦门市集美新城片区 2017JP03 地块合作协议》，投资设立合资公司厦门益武地置业有限公司（以下简称“厦门益武地”），其中厦门益悦持有厦门益武地 49% 股权，武汉地产持有厦门益武地 51% 股权。根据厦门益武地公司章程的规定，厦门益武地由武汉地产控股。

2018 年 7 月，厦门益悦、武汉地产、厦门益武地及厦门兆玥珑房地产开发有限公司（以下简称“厦门兆玥珑”）签订补充协议，各方同意厦门益武地收购厦门益悦持有的厦门兆玥珑的 100% 股权。股权转让完成后，厦门兆玥珑成为厦门益武地全资子公司。

## 5、其他

### (1) 本年度新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司：

成都兆悦企业管理有限公司、福州兆汇房地产开发有限公司、厦门澳头建设发展有限公司、厦门翔城建设发展有限公司、建瓯嘉景房地产有限公司、厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）、厦门翥颺颺投资合伙企业（有限合伙）、广州建穗房地产开发有限公司、广州建融房地产开发有限公司、武汉兆悦茂房地产开发有限公司、苏州建合房地产开发有限公司、张家港建祥房地产开发有限公司、连江兆瑞房地产开发有限公司、连江兆融投资有限公司、连江兆昌投资有限公司、厦门兆武地置业有限公司、厦门兆淳置业有限公司、厦门兆祁隆房地产开发有限公司、厦门兆煜珑房地产开发有限公司、南平市建阳区兆盛房地产有限公司、珠海斗门益发置业有限公司、厦门利和工程管理有限公司、厦门万鑫联商业保理有限公司、南平汇嘉物业管理有限公司、广州怡家园物业管理有限公司、武汉怡然物业管理有限公司、厦门怡悦新管理咨询有限公司、漳州怡平物业服务有限公司、珠海市怡欣物业管理有限公司、厦门建发物业管理服务有限公司、厦门建发公建物业管理有限公司、厦门建发一品文化发展有限公司、莆田兆玺置业有限公司、厦门兆琮隆房地产开发有限公司、南平兆鸿房地产有限公司、莆田市怡信物业管理有限公司、湖州市怡晟物业管理有限公司、厦门兆祁云房地产开发有限公司、厦门兆禧珑房地产开发有限公司、福建兆联房地产有限公司。

### (2) 本年度不再纳入合并范围内的子公司或孙公司：

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

本年注销的子公司或孙公司：建发国际发展集团有限公司、建发国际控股集团有限公司。

### 七、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	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门嘉御房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	93.25	6.75	投资设立
厦门品传置业顾问有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95.00	5.00	投资设立
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	厦门	厦门	咨询服务	95.00	5.00	投资设立
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	95.00	5.00	投资设立
厦门利源投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	100.00	-	投资设立
利盈股权投资基金管理（厦门）有限公司	厦门	厦门	投资管理	80.00	20.00	投资设立
厦门珑璟股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	2.00	98.00	投资设立
厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	-	2.50	投资设立
福建兆福房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	75.00	-	投资设立
福建嘉祥房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
福州长盛房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
福建友顺房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
建发房地产集团福州有限公司	福州	福州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
福州兆兴房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	51.00	49.00	投资设立
成都建发置业有限公司	成都	成都	房地产业	51.00	-	投资设立
建阳嘉盛房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95.00	5.00	投资设立
永安兆顺房地产有限公司	永安	永安	房地产业	95.00	5.00	投资设立
泉州利龙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	30.00	25.00	投资设立
兆益发展有限公司	香港	香港	投资管理	100.00	-	投资设立
益鸿国际有限公司	香港	香港	投资管理	100.00	-	投资设立
福建兆润房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	94.40	5.60	投资设立
建发房地产集团成都有限公司	成都	成都	房地产业	95.00	5.00	投资设立
成都华翎龙房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	-	100.00	投资设立
汇丰置业（石狮）有限公司	泉州	泉州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
泉州建汇房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产业	-	52.00	投资设立
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门建发峰道商业资产管理有限公司	厦门	厦门	资产物业管理	-	100.00	投资设立
厦门建发嘉润城市建设投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	96.84	3.16	投资设立
厦门兆蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	非同一控制下 企业合并
厦门兆嘉置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门兆投房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门兆盈置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门兆尚置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市禾山建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	15.71	84.29	投资设立
福建兆丰房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	-	100.00	投资设立
长沙兆盛房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100.00	投资设立
苏州兆祥房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	投资设立
龙岩利泓房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	70.00	-	投资设立
龙岩利联房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	-	80.00	投资设立
建发房地产集团上海有限公司	上海	上海	房地产业	95.00	5.00	投资设立
上海山溪地房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	20.00	80.00	投资设立
上海中悦房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海兆发房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
苏州兆坤房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	投资设立
上海兆升房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
怡家园（厦门）物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	100.00	投资设立
长沙怡盛物业管理有限公司	长沙	长沙	物业管理	-	100.00	投资设立
上海怡祥物业管理有限公司	上海	上海	物业管理	-	100.00	投资设立
成都怡家园物业管理有限公司	成都	成都	物业管理	-	100.00	投资设立
建发房地产集团长沙有限公司	长沙	长沙	房地产业	95.00	5.00	投资设立
长沙兆发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100.00	投资设立
上海兆瑞投资发展有限公司	上海	上海	投资管理	99.00	1.00	投资设立
厦门兆鹭房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	10.00	90.00	投资设立
厦门兆裕房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	31.00	69.00	投资设立
成都兆城房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	-	70.00	投资设立
福建兆翔房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
福建龙城时代广场经营管理有限公司	漳州	漳州	物业管理	-	100.00	投资设立



# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
建阳兆阳房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95.00	5.00	投资设立
南平悦城中心商业管理有限公司	南平	南平	物业管理	-	100.00	投资设立
益能国际有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00	投资设立
厦门在家怡居信息科技有限公司	厦门	厦门	咨询服务、零售	-	100.00	投资设立
成都峰尚睿诚商业管理有限公司	成都	成都	咨询服务	-	100.00	投资设立
福建兆和房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门品置投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	-	100.00	投资设立
厦门利承企业管理有限公司	厦门	厦门	投资管理	-	100.00	投资设立
厦门建呈房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门建汇房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
连江兆润房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	-	78.00	投资设立
建发房地产集团合肥有限公司	合肥	合肥	房地产业	95.00	5.00	投资设立
建瓯发云房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业	-	75.00	非同一控制下企业合并
建发房地产集团南京有限公司	南京	南京	房地产业	95.00	5.00	投资设立
南京嘉珑房地产投资有限公司	南京	南京	房地产业	60.00	-	投资设立
嘉昱（香港）有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00	投资设立
建发房地产集团（深圳）有限公司	深圳	深圳	房地产业	95.00	5.00	投资设立
厦门建珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门建瑞房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
长沙兆禧房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100.00	投资设立
广州建信小额贷款有限公司	广州	广州	金融保险行业	36.00	34.00	投资设立
建发房地产集团杭州置业有限公司	杭州	杭州	房地产业	95.00	5.00	投资设立
厦门市品传珑置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传阔置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传君置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传鉴置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传慧置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传鸿置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传衡置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传恒置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门市品传浩置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传豪置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传行置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传贵置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传冠置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传格置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传富置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传锋置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传凡置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传发置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传蒂置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传第置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传德置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传道置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传聪置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传博置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传斌置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传彬置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传清置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传致置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传质置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传正置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传臻置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传甄置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传兆置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传泽置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传韵置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传全置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传裕置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传御置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传昱置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门市品传瑜置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传愉置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传优置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传毅置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传逸置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传益置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传轶置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传艺置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传颐置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传怡置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传耀置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传阳置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传雅置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传轩置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传旭置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传秀置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传兴置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传信置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传鑫置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传新置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传贤置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传玺置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传文置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传维置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传威置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传腾置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传颂置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传墅置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传舒置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传仕置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传盛置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传胜置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门市品传圣置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传升置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传尚置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传上置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传善置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传森置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传睿置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传瑞置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传锐置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传蕊置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传嵘置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传铨置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传强置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传目置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传茗置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传明置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传美置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传露置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传璐置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传禄置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传隆置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传灵置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传乐置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传蓝置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传兰置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传科置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传骏置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传精置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传晶置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传京置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传杰置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传江置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门市品传建置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传佳置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传极置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传汇置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传晖置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传华置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传宏置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传和置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传驰置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传城置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传凌置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传呈置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门市品传昌置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
福州北纬 25 度项目	福州	福州	房地产业	-	51.00	投资设立
深圳龙湖山庄项目	深圳	深圳	房地产业	-	55.00	投资设立
Global Touch Holdings Limited	香港	BVI	投资	-	100.00	非同一控制下 企业合并
New Merit Holdings Limited	香港	BVI	投资	-	100.00	非同一控制下 企业合并
宝石置业有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	非同一控制下 企业合并
广西南宁百益商贸有限公司	南宁	南宁	房地产开发 及物业租赁	-	87.52	非同一控制下 企业合并
广西南宁利柏商务服务有限公司	南宁	南宁	投资	-	100.00	非同一控制下 企业合并
利百（荷兰）有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	非同一控制下 企业合并
利百控股有限公司	香港	香港	投资及物业 租赁	-	100.00	非同一控制下 企业合并
南宁金裕丰物业服务有限公司	南宁	南宁	物业租赁及 管理	-	100.00	非同一控制下 企业合并
南宁威特斯房地产开发投资有限公司	南宁	南宁	房地产业	-	100.00	非同一控制下 企业合并
南宁裕丰房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	-	100.00	非同一控制下 企业合并
泉州兆悦置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	-	40.00	投资设立

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门益悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业、投资	-	100.00	投资设立
厦门兆慧网络科技有限公司	厦门	厦门	软件开发业务、销售软件硬件	-	100.00	投资设立
长沙兆悦房地产有限公司	长沙	长沙	房地产的开发经营	-	100.00	投资设立
益悦（香港）有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	投资设立
厦门建发兆诚建设运营管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
上海建发兆昱资产管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	55.00	投资设立
厦门益睿投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理	-	100.00	投资设立
厦门利融投资管理有限公司	厦门	厦门	资产管理	-	100.00	投资设立
上海兆祥商业经营管理有限公司	上海	上海	商业项目管理	-	100.00	投资设立
上海兆屹企业管理有限公司	上海	上海	资产管理	-	85.00	投资设立
福建兆嘉房地产有限公司	漳州	漳州	房地产的开发经营	-	60.00	非同一控制下企业合并
漳州泛华实业有限公司	漳州	漳州	房地产的开发经营	-	60.00	非同一控制下企业合并
建发国际投资集团有限公司	香港	香港	投资管理	-	65.47	非同一控制下企业合并
利驰(香港)有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	投资设立
利杰(香港)有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	投资设立
Li Chi International Limited	香港	BVI	投资	-	100.00	投资设立
Lee Jie International Limited	香港	BVI	投资	-	100.00	投资设立
泉州利龙教育投资有限公司	泉州	泉州	教育行业投资；房地产开发经营	-	100.00	投资设立
建发置业（香港）集团有限公司	香港	香港	投资	-	100.00	投资设立
厦门兆赫企业管理有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门兆泉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门兆翊睿房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门言投投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	99.50	0.50	投资设立
厦门和兆建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
福州兆臻房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	-	70.00	投资设立
成都盛和城置业有限公司	成都	成都	房地产业	-	100.00	非同一控制下

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
						企业合并
建瓯中恒房地产有限公司	南平	建阳	房地产业	-	75.00	非同一控制下 企业合并
长沙悦发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100.00	非同一控制下 企业合并
张家港建丰房地产开发有限公司	苏州	张家港	房地产业	-	70.00	投资设立
太仓建晋房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	100.00	投资设立
龙岩恒富房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	-	40.00	投资设立
龙岩利瑞房地产开发有限公司	龙岩	龙岩	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	49.00	投资设立
建发房地产集团南宁有限公司	南宁	南宁	房地产业	95.00	5.00	投资设立
南宁市鼎驰置业投资有限责任公司	南宁	南宁	房地产业	-	51.00	非同一控制下 企业合并
南宁市庆和房地产开发有限责任公司	南宁	南宁	房地产业	-	51.00	非同一控制下 企业合并
铁狮门麓山（香港）控股有限公司	香港	香港	房地产业	-	100.00	非同一控制下 企业合并
Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd.	悉尼	悉尼	房地产业	-	60.00	非同一控制下 企业合并
上海兆承房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	-	40.53	非同一控制下 企业合并
南京荟宏置业有限公司	南京	南京	房地产开发	-	49.00	非同一控制下 企业合并
上海兆化房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	-	100.00	投资设立
南京美业房地产发展有限公司	南京	南京	房地产业	-	50.00	投资设立
永安天和房地产开发有限公司	永安	永安	房地产业	-	70.00	非同一控制下 企业合并
无锡建悦房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产业	-	100.00	投资设立
南平市建阳区嘉盈房地产有限公司	南平	南平	房地产业	-	50.00	投资设立
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
成都兆悦企业管理有限公司	成都	成都	投资管理	-	100.00	投资设立
永泰开成房地产开发有限公司	永泰	永泰	房地产业	-	65.00	非同一控制下 企业合并
永泰梧桐温泉旅游度假中心发展有限公司	永泰	永泰	房地产业	-	65.00	非同一控制下 企业合并
福州兆汇房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	-	51.00	投资设立
厦门澳头建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	60.00	投资设立

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门翔城建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	60.00	投资设立
建瓯嘉景房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业	-	70.00	投资设立
厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	66.00	1.00	投资设立
厦门鸚鵡投资合伙企业（有限合伙）	厦门	厦门	投资管理	33.31	0.07	投资设立
建悦控股有限公司	香港	香港	投资管理	-	100.00	非同一控制下 企业合并
广州建穗房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	-	64.00	投资设立
广州建融房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业	-	64.00	投资设立
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业	-	51.00	投资设立
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	-	30.00	非同一控制下 企业合并
苏州建合房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业	-	55.00	投资设立
张家港建祥房地产开发有限公司	张家港	张家港	房地产业	-	100.00	投资设立
杭州唯祥投资管理有限公司	杭州	杭州	投资管理	-	82.00	非同一控制下 企业合并
福州平晋房地产有限公司	福州	福州	房地产业	-	51.60	非同一控制下 企业合并
励德置业（福州）有限公司	福州	福州	房地产业	-	70.00	非同一控制下 企业合并
深圳市盛毅投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理	-	51.60	非同一控制下 企业合并
连江兆瑞房地产开发有限公司	连江	连江	房地产业	-	46.15	投资设立
连江兆融投资有限公司	连江	连江	投资管理	-	46.15	投资设立
连江兆昌投资有限公司	连江	连江	投资管理	-	71.00	投资设立
厦门兆武地置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	-	51.00	投资设立
厦门嘉富投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	同一控制下企 业合并
厦门兆淳置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	-	50.00	投资设立
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门兆煜珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
沙县天辰房地产开发有限公司	沙县	沙县	房地产业	-	51.00	非同一控制下 企业合并
南平市建阳区兆盛房地产有限公司	南平	南平	房地产业	-	100.00	投资设立
珠海斗门益发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	-	100.00	投资设立
上海普陀悦达置业有限公司	上海	上海	商业管理	-	55.00	非同一控制下 企业合并



# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
厦门利和工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰	-	100.00	投资设立
厦门万鑫联商业保理有限公司	厦门	厦门	保理公司	-	100.00	投资设立
南平汇嘉物业管理有限公司	南平	南平	物业管理	-	100.00	投资设立
广州怡家园物业管理有限公司	广州	广州	物业管理	-	100.00	投资设立
武汉怡然物业管理有限公司	武汉	武汉	物业管理	-	100.00	投资设立
厦门怡悦新管理咨询有限公司	厦门	厦门	投资管理	-	100.00	投资设立
漳州怡平物业服务有限公司	漳州	漳州	物业管理	-	100.00	投资设立
珠海市怡欣物业管理有限公司	珠海	珠海	物业管理	-	100.00	投资设立
厦门建发物业管理服务有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	100.00	投资设立
厦门建发公建物业管理有限公司	厦门	厦门	物业管理	-	100.00	投资设立
厦门建发一品文化发展有限公司	厦门	厦门	文化服务	-	100.00	投资设立
莆田兆玺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
南平兆鸿房地产有限公司	南平	南平	房地产业	-	70.00	投资设立
莆田市怡信物业管理有限公司	莆田	莆田	物业管理	-	100.00	投资设立
湖州市怡晟物业管理有限公司	湖州	湖州	物业管理	-	100.00	投资设立
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
深圳市名巨南庄房地产有限公司	深圳	深圳	房地产业	-	51.00	非同一控制下企业合并
厦门兆祁云房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
厦门兆禧珑房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100.00	投资设立
福建兆联房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	-	70.00	投资设立

说明 1：福州北纬 25 度项目由本集团控制，该项目系本集团与自然人欧启建和杨燕山合作开发的房地产项目。根据协议，本集团享有项目 51% 收益权，并通过主导项目管理、销售管理、财务管理行使控制权。

说明 2：深圳龙湖山庄项目由本集团控制，该项目系本集团与深圳市粤商投资有限公司和深圳市天泽资产管理有限公司合作开发的房地产项目。根据协议，本集团享有项目 55% 收益权，并通过主导项目管理、销售管理、财务管理行使控制权。

说明 3：本集团期末持有泉州兆悦置业有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、上海兆承房地产开发有限公司、南京荟宏置业有限公司、南京美

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

业房地产发展有限公司、南平市建阳区嘉盈房地产有限公司、厦门翥颯颯投资合伙企业(有限合伙)、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、连江兆瑞房地产开发有限公司、连江兆融投资有限公司、厦门兆淳置业有限公司的股权比例未超过 50%, 但由于本集团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	少数股东持股	本年归属于少数	本年向少数股东宣	年末少数股东权
	比例%	股东的损益	告分派的股利	益金额
建发国际投资集团有 限公司	34.53	139,124,075.40	98,625,315.95	4,437,326,089.82

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末数					
	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
建发国际投 资集团有限 公司	55,169,060,331.49	3,193,471,667.52	58,362,531,999.01	37,388,532,621.25	10,612,115,158.14	48,000,647,779.39

续 (1):

子公司名称	年初数					
	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
建发国际投资 集团有限公司	21,782,680,505.90	1,126,805,373.60	22,909,485,879.50	14,347,739,855.73	5,609,139,923.76	19,956,879,779.49

续 (2):

子公司名称	本年发生额				
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	
建发国际投资集团有限公司	12,125,094,262.50	1,461,465,008.99	1,121,810.96	-9,050,425,528.73	

续 (3):

子公司名称	上年发生额				
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	
建发国际投资集团有限公司	3,288,667,905.51	439,729,744.61	425,338,699.95	-8,325,229,845.70	

(4) 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

i 本集团原持有南京美业房地产发展有限公司 (以下简称“南京美业公司”) 49% 股权, 2017 年 12 月南京美业公司召开股东会, 协商表决南京美业公司增资、监事任命及公司章程修订事宜, 同意将南京美业公司注册资本从 2000 万元增至 40000 万元, 本次增资完成后, 本集团将持有南京美业公司 50% 股权。截至 2018 年 12 月 31 日, 南京美业公司增资事项已履行完毕, 该项交易导致少数股东权益增加 4,564.95 元, 资本公积减少 4,564.95 元。

ii 本集团原持有汇嘉 (厦门) 物业管理有限公司 (以下简称“厦门汇嘉物业”) 80% 股权, 2018 年 6 月本集团与曾进国、张雷及黄鹭波签订股权转让协议, 约定于 2018 年 6 月向曾进国、张雷及黄鹭波购买其持有的厦门汇嘉物业的股权, 该股权交易导致本集团取得厦门汇嘉物业 100% 股权。截至 2018 年 6 月 6 日, 股权转让协议已履行完毕, 支付交易对价为人民币 7,516,040 元, 该项交易完成后厦门汇嘉物业为本集团全资子公司, 转出累计确认的少数股东权益导致少数股东权益减少 4,535,956.77 元, 资本公积减少 2,980,083.23 元。

## 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

项 目	南京美业	汇嘉物业公司
<b>购买成本:</b>	-	-
现金	190,200,000.00	7,516,040.00
减: 按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	190,195,435.05	4,535,956.75
差额	4,564.95	2,980,083.25
其中: 调整资本公积	4,564.95	2,980,083.25
调整盈余公积	-	-
调整未分配利润	-	-

说明: 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中调整资本公积的金额与本注释五之 34、资本公积的变动说明存在差异, 系本注释五之 34、资本公积的变动说明考虑了建发国际存在少数股东的影响。

## 2、在联营企业中的权益

## (1) 重要的联营企业

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
联营企业						
上海众承房地产开发有限公司（以下简称“上海众承”）	上海	上海	房地产业	-	37.50	权益法
杭州绿城凤起置业有限公司（以下简称“杭州凤起”）	杭州	杭州	房地产业	30.00	-	权益法
南京嘉阳房地产开发有限公司（以下简称“南京嘉阳”）	南京	南京	房地产业	-	40.00	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）（以下简称“厦门利盛中泰”）	厦门	厦门	房地产业	-	25.00	权益法
张家港众合房地产开发有限公司（以下简称“张家港众合”）	张家港	张家港	房地产业	-	25.00	权益法
龙岩利荣房地产开发有限公司（以下简称“龙岩利荣”）	龙岩	龙岩	房地产业	-	30.00	权益法
武汉兆悦城房地产开发有限公司（以下简称“武汉兆悦城”）	武汉	武汉	房地产业	-	49.00	权益法
福建厦门高铁综合开发有限公司（以下简称“厦门高铁综合开发”）	厦门	厦门	房地产业	30.00	-	权益法

## (2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	上海众承		杭州绿城凤起		南京嘉阳	
	年末数	年初数	年末数	年初数	年末数	年初数
流动资产	8,079,048,745.56	7,831,411,167.82	7,076,491,893.79	4,776,549,542.69	1,398,641,978.04	624,486,726.64
非流动资产	71,430.07	2,581,488.21	70,221,148.24	92,857,395.32	5,976,261.12	2,089,394.04
<b>资产合计</b>	<b>8,079,120,175.63</b>	<b>7,833,992,656.03</b>	<b>7,146,713,042.03</b>	<b>4,869,406,938.01</b>	<b>1,404,618,239.16</b>	<b>626,576,120.68</b>
流动负债	4,300,621,042.75	4,831,413,227.99	4,796,949,248.29	2,381,070,807.94	716,835,070.18	582,830,410.00
非流动负债	2,068,800,000.00	911,000,000.00	2,500,000,000.00	2,570,000,000.00	504,870,000.00	-
<b>负债合计</b>	<b>6,369,421,042.75</b>	<b>5,742,413,227.99</b>	<b>7,296,949,248.29</b>	<b>4,951,070,807.94</b>	<b>1,221,705,070.18</b>	<b>582,830,410.00</b>
净资产	1,709,699,132.88	2,091,579,428.04	-150,236,206.26	-81,663,869.93	182,913,168.98	43,745,710.68

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	上海众承		杭州绿城凤起		南京嘉阳	
	年末数	年初数	年末数	年初数	年末数	年初数
其中: 少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司的所有制权益	1,709,699,132.88	2,091,579,428.04	-150,236,206.26	-81,663,869.93	182,913,168.98	43,745,710.68
按持股比例计算的净资产份额	641,137,174.83	784,342,285.52	-45,070,861.88	-24,499,160.98	73,165,267.59	22,310,312.45
调整事项	-	-	-	-	-	-
其中: 商誉	-	-	-	-	-	-
未实现内部交易损益	-	-	-	-	-	-
减值准备	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	641,137,174.83	784,342,285.52	-	-	72,477,295.77	22,310,312.45
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-

续:

项 目	上海众承		杭州绿城凤起		南京嘉阳	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入	1,947,998.94	-	-	11,116.84	-	-
净利润	-381,880,295.16	-8,442,780.22	-68,572,336.33	-37,860,776.79	-10,832,541.70	-6,254,289.32
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-381,880,295.16	-8,442,780.22	-68,572,336.33	-37,860,776.79	-10,832,541.70	-6,254,289.32
企业本年收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-	-

## 重要联营企业的主要财务信息 (续 1)

项 目	厦门利盛中泰		张家港众合		龙岩利荣	
	年末数	年初数	年末数	年初数	年末数	年初数
流动资产	1,691,005,473.86	552,964,509.78	3,228,066,972.84	1,881,905,115.74	1,415,941,231.15	1,177,439,771.70
非流动资产	2,669,964.61	50,408,872.56	275,321.68	-	378,528.08	46,127.63

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	厦门利盛中泰		张家港众合		龙岩利荣	
	年末数	年初数	年末数	年初数	年末数	年初数
<b>资产合计</b>	<b>1,693,675,438.47</b>	<b>603,373,382.34</b>	<b>3,228,342,294.52</b>	<b>1,881,905,115.74</b>	<b>1,416,319,759.23</b>	<b>1,177,485,899.33</b>
流动负债	1,637,955,394.49	573,400,000.00	3,260,528,724.53	1,159,064,409.14	1,193,542,231.25	950,322,179.36
非流动负债	-	-	-	723,000,000.00	80,685,167.50	200,000,000.00
<b>负债合计</b>	<b>1,637,955,394.49</b>	<b>573,400,000.00</b>	<b>3,260,528,724.53</b>	<b>1,882,064,409.14</b>	<b>1,274,227,398.75</b>	<b>1,150,322,179.36</b>
净资产	55,720,043.98	29,973,382.34	-32,186,430.01	-159,293.40	142,092,360.48	27,163,719.97
其中: 少数股东权益	30,458,973.24	-	-	-	-	-
归属于母公司的所有者权益	25,261,070.74	29,973,382.34	-32,186,430.01	-159,293.40	142,092,360.48	27,163,719.97
按持股比例计算的净资产份额	6,315,267.69	7,493,345.58	-8,046,607.50	-39,823.35	42,627,708.14	8,149,115.99
调整事项	-	-	-	-	-	-
其中: 商誉	-	-	-	-	-	-
未实现内部交易损益	-	-	-	-	-	-
减值准备	-	-	-	-	-	-
其他	-	-	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账面价值	6,453,257.54	7,493,345.58	-	-	42,627,708.14	8,491,523.70
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-

续:

项 目	厦门利盛中泰		张家港众合		龙岩利荣	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入	11,964.22	-	-	-	887,543,974.04	-
净利润	-6,933,405.98	-26,617.66	-32,027,136.61	-20,159,293.40	115,206,842.90	-22,836,280.03
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-6,933,405.98	-26,617.66	-32,027,136.61	-20,159,293.40	115,206,842.90	-22,836,280.03
企业本年收到的来自联营企业的股利	-	-	-	-	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

## 重要联营企业的主要财务信息（续 2）

项 目	武汉兆悦城		厦门高铁综合开发	
	年末数	年初数	年末数	年初数
流动资产	1,112,711,265.80	-	70,030,158.33	-
非流动资产	1,590,701.83	-	-	-
<b>资产合计</b>	<b>1,114,301,967.63</b>	-	<b>70,030,158.33</b>	-
流动负债	1,067,759,309.59	-	-	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>1,067,759,309.59</b>	-	-	-
净资产	46,542,658.04	-	70,030,158.33	-
其中：少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司的所有制权 益	46,542,658.04	-	70,030,158.33	-
按持股比例计算的净资产 份额	22,805,902.44	-	21,009,047.50	-
调整事项	-	-	-	-
其中：商誉	-	-	-	-
未实现内部交易损益	-	-	-	-
减值准备	-	-	-	-
其他	-	-	-	-
对联营企业权益投资的账 面价值	22,805,902.44	-	21,009,047.50	-
存在公开报价的权益投资 的公允价值	-	-	-	-

续：

项 目	武汉兆悦城		厦门高铁综合开发	
	本年发生额	上年发生额	本年发生额	上年发生额
营业收入	-	-	-	-
净利润	-3,457,341.96	-	30,158.33	-3,457,341.96
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-3,457,341.96	-	30,158.33	-3,457,341.96
企业本年收到的来自联 营企业的股利	-	-	-	-

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

(3) 其他不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末数/本年发生额	年初数/上年发生额
<b>联营企业:</b>		
投资账面价值合计	288,952,240.78	60,649,560.86
下列各项按持股比例计算的合计数		-
净利润	-11,360,778.82	-28,962,274.02
其他综合收益	2,050,340.65	-
综合收益总额	-9,310,438.17	-28,962,274.02

(4) 对联营企业发生超额亏损的分担额

被投资单位名称	前期累积未确认 的损失份额	本年未确认的损失份额 (或 本期实现净利润的分享额)	本年末累积未确 认的损失份额
<b>联营企业</b>			
杭州绿城凤起置业有限公司	-10,530,229.25	-20,571,700.90	-31,101,930.15
张家港众合房地产开发有限公司	-39,823.35	-8,006,784.15	-8,046,607.50
杭州锦祥房地产有限公司	-	-725,693.89	-725,693.89
连江融建房地产开发有限公司	-	-220,521.42	-220,521.42
杭州致烁投资有限公司	-	-1,225,733.78	-1,225,733.78
<b>合 计</b>	<b>-10,570,052.60</b>	<b>-28,578,485.05</b>	<b>-39,148,537.65</b>

## 八、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 (万元)	母公司对本公 司持股比例%	母公司对本公 司表决权比
厦门建发股份有限公司	厦门	贸易类	283,520.05	54.654	54.654

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

本公司最终控制方: 厦门建发集团有限公司。

### 2、本公司的子公司情况



建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司情况详见附注七、1。

3、本集团的联营企业情况

重要的联营企业情况详见附注七、2。

4、本集团的其他关联方情况

厦门建发集团有限公司	本公司股东、本公司实际控制人
厦门建发集团有限公司下属子公司	本公司实际控制人控制的法人
厦门弘爱康复医院有限公司	本公司实际控制人控制的法人
厦门金原融资担保有限公司	母公司控制的法人
厦门建发凯迪汽车有限公司	母公司控制的法人
厦门建发家居有限公司	母公司控制的法人
杭州致烁投资有限公司（含子公司杭州绿城申润置业有限公司）	本集团联营企业及其子公司
福州市鸿腾房地产开发有限公司（以下简称“福州鸿腾”）	本集团联营企业

5、关联交易情况

(1) 关联采购

出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本年发生额 (万元)	上年发生额 (万元)
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	2,268.70	1,857.44

说明：关联交易参照市价确定。

(2) 关联租赁情况

公司承租

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费 (万元)	上年确认的租赁费 (万元)
厦门建发集团有限公司	办公楼	4,096.17	3,356.80

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

说明：关联交易参照市价确定。

(3) 关联担保情况

①本集团作为担保方

担保方	被担保方	币别	担保金额 (元)	担保是否 已经履行 完毕
建发房地产集团有限公司	厦门兆玥珑房地产开发有限公司	人民币	343,000,000.00	否
建发房地产集团有限公司	杭州绿城凤起置业有限公司	人民币	325,500,000.00	否
建发房地产集团有限公司	南京嘉阳房地产开发有限公司	人民币	201,948,000.00	否
建发房地产集团有限公司	杭州锦祥房地产有限公司	人民币	281,260,000.00	否
建发房地产集团有限公司	龙岩利荣房地产开发有限公司	人民币	24,000,000.00	否

②本集团作为被担保方

担保方	被担保方	币别	担保金额 (元)	担保是否 已经履行 完毕
厦门建发股份有限公司	建发房地产集团有限公司	人民币	7,350,000,000.00	否
厦门建发股份有限公司	厦门禾山建设发展有限公司	人民币	500,000,000.00	否
厦门建发股份有限公司	建发房地产集团南京有限公司	人民币	476,800,000.00	否
厦门建发股份有限公司	厦门嘉御房地产开发有限公司	人民币	400,000,000.00	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	人民币	280,000,000.00	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	人民币	7,200,000,000.00	否
厦门建发集团有限公司	厦门禾山建设发展有限公司	人民币	2,400,200,000.00	否
Gongzuo Su 及 Marx Lin	Metropolitan Investments Holding Group Pty.Ltd	人民币	16,646,250.00	否
阳光城集团股份有限公司	苏州建合房地产开发有限公司	人民币	90,000,000.00	否

(4) 关联方资金拆借情况

说明1: 本集团本年向建发股份拆入资金 1,496,490,000.00 元, 本年度已偿还 1,460,790,000.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日余 852,210,000.00 元尚未偿还, 本年本集团应向建发股份支付资金占用费 99,846,433.75 元, 2018 年度共计支付资金占用费 101,376,786.08 元, 其中 2017 年包含欠付资金占用费 17,421,873.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日尚余资金占用费 15,891,520.67 元未支付。

说明 2: 本集团本年向杭州凤起拆入资金 1,020,900,000.00 元, 本年度已偿还 528,000,000.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日余 517,500,000.00 元尚未偿还。本年本集团应向杭州凤起支付资金占用费 16,343,464.38 元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 资金占用费尚未支付。

说明 3: 本集团本年向建发股份提供借款 500,000,000.00 元, 建发股份本年已全部偿还。本年本集团应向建发股份收取资金占用费 731,041.67 元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 本金及资金占用费已全部结清。

说明 4: 本集团向上海众承提供借款, 本年上海众承已偿还 300,000,000.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日余 1,335,915,000.00 元尚未偿还。本集团本年应向上海众承收取资金占用费 80,181,467.57 元, 上海众承本年未向本集团支付资金占用费, 截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团应收上海众承资金占用费 240,870,734.40 元。

说明 5: 本集团向厦门利盛中泰提供借款, 厦门利盛中泰本年已偿还 76,500,000.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日余 66,850,000.00 元尚未偿还。本年本集团应向厦门利盛中泰收取资金占用费 6,068,243.77 元, 厦门利盛中泰本年未向本集团支付资金占用费, 截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团应收厦门利盛中泰资金占用费 8,751,423.77 元。

说明 6: 本集团本年向南京嘉阳提供借款 666,000,000.00 元, 南京嘉阳本年已偿还 840,100,000.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日余 254,000,000.00 元尚未偿还。本年本集团应向南京嘉阳收取资金占用费 16,787,384.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团应收南京嘉阳资金占用费 19,879,548.00 元。

说明 7: 本集团本年向龙岩利荣提供借款 36,000,000.00 元, 龙岩利荣本年已偿还 171,013,198.86 元, 截至 2018 年 12 月 31 日借款已结清。本年本集团应向龙岩利荣收取资金占用费 2,206,530.50 元, 截至 2018 年 12 月 31 日本集团应收龙岩利荣资金占用费已结清。

说明 8: 本集团本年向杭州锦祥提供借款 294,921,200.00 元, 杭州锦祥本年已偿还 253,805,157.79 元, 截至 2018 年 12 月 31 日余 309,205,190.00 元尚未偿还。本年本集团应向杭州锦祥收取资金占用费 19,581,854.12 元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团应收杭州锦祥收取资金占用费余额为 22,840,137.51 元。

说明 9: 本集团本年向武汉兆悦城提供借款 482,820,000.00 元, 武汉兆悦城本年未偿还借款, 截至 2018 年 12 月 31 日余 482,820,000.00 元尚未偿还。本集团本年应向武汉兆悦城收取资金占用费 21,722,851.74 元, 截至 2018 年 12 月 31 日武汉兆悦城未向本集团支付资

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

金占用费。

说明 10: 本集团本年向连江融建提供借款 163,809,750.00 元, 连江融建本年未偿还借款, 截至 2018 年 12 月 31 日余 163,809,750.00 元尚未偿还。本集团本年应向连江融建收取资金占用费 4,497,745.09 元, 截至 2018 年 12 月 31 日连江融建未向本集团支付资金占用费。

说明 11: 本集团本年向厦门益武地提供借款 249,262,945.21 元, 厦门益武地本年已偿还借款 245,000,000.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日余 4,262,945.21 元尚未偿还。本集团本年应向厦门益武地收取资金占用费 1,482,187.10 元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 厦门益武地未向本集团支付资金占用费。

说明 12: 本集团本年向杭州致烁提供借款, 杭州致烁本年已偿还 288,600,000.00 元, 截至 2018 年 12 月 31 日余 326,300,000.00 元尚未偿还。本集团本年应向杭州致烁收取资金占用费 18,882,323.07 元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 杭州致烁未向本集团支付资金占用费。

说明 13: 本集团本年向福州鸿腾提供借款 449,955,000.00 元, 本集团本年无需向福州鸿腾收取资金占用费。截至 2018 年 12 月 31 日, 本集团累计向福州鸿腾提供借款 907,618,800.00 元, 福州鸿腾尚未偿还。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收关联方款项

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	上海众承房地产开发有限公司	74,800.00	-	-	-
应收账款	厦门建发集团有限公司	30,167.55	-	-	-
应收账款	厦门弘爱康复医院有限公司	2,000.00	-	-	-
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	1,576,864,600.01	-	1,798,215,504.19	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	907,618,800.00	-	-	-
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	505,068,542.61	-	-	-
其他应收款	杭州致烁投资有限公司 (含杭州绿城申润置业有限公司)	345,182,323.07	-	567,120,500.00	-
其他应收款	杭州锦祥房地产有限公司	332,117,160.21	-	-	-
其他应收款	南京嘉阳房地产开发有限公司	281,484,653.00	-	431,192,164.00	-
其他应收款	连江融建房地产开发有限公司	168,307,495.09	-	-	-

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	年末数		年初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	厦门市利盛中泰房地产有限公司 (含漳州市滨北置业有限公司)	75,601,423.77	-	146,033,180.00	-
其他应收款	厦门益武地置业有限公司	5,745,132.31	-	-	-
其他应收款	J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	4,410,280.85	-	4,207,488.09	-
其他应收款	龙岩利荣房地产开发有限公司	1,546,632.38	-	146,968,444.58	-
其他应收款	厦门金原融资担保有限公司	695,678.29	-	1,337,695.04	-
其他应收款	张家港众合房地产开发有限公司	380,707.20	-	16,776,507.20	-

(2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	年末数	年初数
其他应付款	厦门建发股份有限公司	1,371,128,976.94	836,614,378.85
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	533,843,464.38	24,600,000.00
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	118,849,801.14	-
其他应付款	张家港众合房地产开发有限公司	115,222,500.00	-
其他应付款	厦门建发集团有限公司	480,584.84	592,723.14
其他应付款	厦门建发家居有限公司	298,670.00	372,806.90
其他应付款	厦门建发凯迪汽车有限公司	-	2,000.00

九、 承诺及或有事项

1、 重要的承诺事项

(1) 资本承诺

购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	2018 年末未支付余额 (亿元)	备注
漳州 2018-P08 地块	9.65	7.97	2019 年 2 月已付清

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

2、 或有事项

(1) 截至 2018 年 12 月 31 日，本公司仅为关联单位贷款提供保证，具体情况参见本附注八之 5。

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

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

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司及下属子公司承担上述阶段性担保金额为人民币 154.54 亿元。

除上述事项外，截至 2018 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

## 十、资产负债表日后事项

截至 2018 年 4 月 9 日（董事会批准报告日），本集团不存在应披露的资产负债表日后事项。

## 十一、其他重要事项

### 1、政府补助

采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	本年计入损益的金额	本年计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
公园首府项目公建设施配套补贴	财政拨款	2,069,500.00	其他收益	与收益相关
个税手续费返还	财政拨款	1,334,070.65	其他收益	与收益相关
产业扶持资金补助	财政拨款	1,223,000.00	其他收益	与收益相关
社会保险管理中心稳岗补贴	财政拨款	1,001,493.72	其他收益	与收益相关
厦门市劳动就业管理中心	财政拨款	673,110.96	其他收益	与收益相关
2017 年创新驱动奖励	财政拨款	500,000.00	其他收益	与收益相关
落户奖补贴	财政拨款	500,000.00	其他收益	与收益相关
张家港市住建局省级绿色建筑示范市专项引导资金款	财政拨款	470,000.00	其他收益	与收益相关
中小企业发展专项资金	财政拨款	354,000.00	其他收益	与收益相关
纳税大户奖励	财政拨款	230,000.00	其他收益	与收益相关
小贷风险补偿基金	财政拨款	180,917.10	其他收益	与收益相关
湖里区科学技术局 Softcan 开发平台项目科技资金	财政拨款	137,300.00	其他收益	与收益相关

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补助项目	种类	本年计入损益的金额	本年计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
劳务协作奖励	财政拨款	135,500.00	其他收益	与收益相关
厦门市科学技术局企业研发补助	财政拨款	125,900.00	其他收益	与收益相关
优先选择区内企业承建建设项目奖励	财政拨款	100,629.63	其他收益	与收益相关
房租补贴	财政拨款	88,737.50	其他收益	与收益相关
思明区科技和信息化局转质量技术奖励款	财政拨款	50,000.00	其他收益	与收益相关
质量技术奖认证认可奖励	财政拨款	50,000.00	其他收益	与收益相关
高增长企业奖励	财政拨款	45,000.00	其他收益	与收益相关
技能培训补贴款	财政拨款	42,380.00	其他收益	与收益相关
小微企业社保补贴	财政拨款	35,945.55	其他收益	与收益相关
“2017 年双十佳企业”奖励金	财政拨款	20,000.00	其他收益	与收益相关
物业考核奖励	财政拨款	5,000.00	其他收益	与收益相关
思明区发改委转楼宇扶持奖励款	财政拨款	4,000.00	其他收益	与收益相关
湖里区科学技术局专利补贴	财政拨款	2,200.00	其他收益	与收益相关
<b>合 计</b>		<b>9,378,685.11</b>		

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

## 1、其他应收款

项 目	年末数	年初数
应收利息	-	27,116,756.55
应收股利	-	-
其他应收款	34,905,131,731.97	32,724,304,159.24
<b>合 计</b>	<b>34,905,131,731.97</b>	<b>32,751,420,915.79</b>

## (1) 应收利息

项 目	年末数	年初数
委托贷款	-	27,116,756.55

## (2) 其他应收款

其他应收款按种类披露

种 类	年 末 数		计提比例%	净额
	金 额	比例%		
		坏账准备		

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中: 风险较低的应收款项	34,794,596,480.50	99.65	-	-	34,794,596,480.50
账龄组合	123,707,534.57	0.35	13,172,283.10	10.65	110,535,251.47
组合小计	34,918,304,015.07	100.00	13,172,283.10	0.04	34,905,131,731.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>34,918,304,015.07</b>	<b>100.00</b>	<b>13,172,283.10</b>	<b>0.04</b>	<b>34,905,131,731.97</b>

## 其他应收款按种类披露 (续)

种 类	金 额	比例%	年初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的其他应收款					
其中: 风险较低的应收款项	31,563,209,502.30	96.27	-	-	31,563,209,502.30
账龄组合	1,223,370,215.22	3.73	62,275,558.28	5.09	1,161,094,656.94
组合小计	32,786,579,717.52	100.00	62,275,558.28	0.19	32,724,304,159.24
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>32,786,579,717.52</b>	<b>100.00</b>	<b>62,275,558.28</b>	<b>0.19</b>	<b>32,724,304,159.24</b>

说明: 账龄组合, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	金 额	比例%	年末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	69,434,526.12	56.13	3,471,726.30	5.00	65,962,799.82
1 至 2 年	32,915,295.95	26.60	3,291,529.60	10.00	29,623,766.35
2 至 3 年	21,349,145.26	17.26	6,404,743.58	30.00	14,944,401.68
3 至 4 年	8,567.24	0.01	4,283.62	50.00	4,283.62



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

<b>合 计</b>	<b>123,707,534.57</b>	<b>100.00</b>	<b>13,172,283.10</b>	<b>10.65</b>	<b>110,535,251.47</b>
------------	-----------------------	---------------	----------------------	--------------	-----------------------

账龄组合, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款 (续):

账 龄	金 额	比例%	年初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	1,201,862,708.98	98.24	60,093,135.46	5.00	1,141,769,573.52
1 至 2 年	21,349,145.26	1.75	2,134,914.53	10.00	19,214,230.73
2 至 3 年	158,360.98	0.01	47,508.29	30.00	110,852.69
<b>合 计</b>	<b>1,223,370,215.22</b>	<b>100.00</b>	<b>62,275,558.28</b>	<b>5.09</b>	<b>1,161,094,656.94</b>

## 2、长期股权投资

项 目	年末数			年初数		
	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	3,311,370,689.41	-	3,311,370,689.41	3,075,195,089.41	-	3,075,195,089.41
对联营企业投资	21,009,047.50	-	21,009,047.50	-	-	-
<b>合 计</b>	<b>3,332,379,736.91</b>	<b>-</b>	<b>3,332,379,736.91</b>	<b>3,075,195,089.41</b>	<b>-</b>	<b>3,075,195,089.41</b>

## (1) 对子公司投资

被投资单位	年初数			本年增加			本年减少			年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
	年初余额	本年增加	本年减少	本年增加	本年减少	本年增加	本年减少	年末余额				
厦门珑璟股权投资合伙企业 (有限合伙)	2,000,000.00	-	-	-	-	-	-	2,000,000.00	-	-	-	
利盈股权投资基金管理 (厦门) 有限公司	8,000,000.00	-	-	-	-	-	-	8,000,000.00	-	-	-	
福建兆福房地产有限公司	15,000,000.00	-	-	-	-	-	-	15,000,000.00	-	-	-	
建阳嘉盛房地产有限公司	47,500,000.00	-	-	-	-	-	-	47,500,000.00	-	-	-	
建阳兆阳房地产有限公司	19,000,000.00	-	-	-	-	-	-	19,000,000.00	-	-	-	
泉州利龙置业有限公司	96,000,000.00	-	-	-	-	-	-	96,000,000.00	-	-	-	
永安兆顺房地产有限公司	19,000,000.00	-	-	-	-	-	-	19,000,000.00	-	-	-	
厦门兆鹭房地产开发有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	-	-	5,000,000.00	-	-	-	
福建兆润房地产有限公司	188,800,000.00	-	-	-	-	-	-	188,800,000.00	-	-	-	
福州长盛房地产开发有限公司	7,417,578.50	-	-	-	-	-	-	7,417,578.50	-	-	-	
福建嘉祥房地产开发有限公司	120,908,691.43	-	-	-	-	-	-	120,908,691.43	-	-	-	
福建友顺房地产开发有限公司	25,664,871.84	-	-	-	-	-	-	25,664,871.84	-	-	-	

# 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
福州兆兴房地产开发有限公司	30,600,000.00	-	-	30,600,000.00	-	-
龙岩利泓房地产开发有限公司	299,649,487.94	-	224,000,000.00	75,649,487.94	-	-
兆益发展有限公司（香港）	38,157.10	-	-	38,157.10	-	-
汇丰置业（石狮）有限公司	4,750,000.00	-	-	4,750,000.00	-	-
建发房地产集团上海有限公司	57,000,000.00	-	-	57,000,000.00	-	-
上海兆瑞投资发展有限公司	116,820,000.00	-	-	116,820,000.00	-	-
建发房地产集团成都有限公司	95,000,000.00	-	-	95,000,000.00	-	-
成都建发置业有限公司	14,816,600.55	-	-	14,816,600.55	-	-
建发房地产集团福州有限公司	19,000,000.00	-	-	19,000,000.00	-	-
厦门嘉御房地产开发有限公司	186,500,000.00	-	-	186,500,000.00	-	-
厦门兆裕房地产开发有限公司	155,000,000.00	-	-	155,000,000.00	-	-
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	4,674,400.00	7,516,040.00	12,190,440.00	-	-	-
厦门禾山建设发展有限公司	55,000,000.00	-	-	55,000,000.00	-	-
厦门嘉润房地产有限公司	92,000,000.00	-	-	92,000,000.00	-	-
厦门利源投资有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
厦门品传置业顾问有限公司	950,000.00	-	-	950,000.00	-	-
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	19,000,000.00	-	-	19,000,000.00	-	-
怡家园（厦门）物业管理有限公司	4,750,000.00	-	4,750,000.00	-	-	-
厦门兆信工程建设管理有限公司	19,000,000.00	-	-	19,000,000.00	-	-
福建兆翔房地产有限公司	337,670,452.05	-	-	337,670,452.05	-	-
建发房地产集团长沙有限公司	57,000,000.00	-	-	57,000,000.00	-	-
益鸿国际有限公司	484,850.00	-	-	484,850.00	-	-
建发房地产集团合肥有限公司	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00	-	-
南京嘉珑房地产投资有限公司	6,000,000.00	-	-	6,000,000.00	-	-
广州建信小额贷款有限公司	36,000,000.00	-	-	36,000,000.00	-	-
建发房地产集团南京有限公司	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00	-	-
建发房地产集团杭州置业有限公司	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00	-	-
厦门言投投资合伙企业（有限合伙）	19,900,000.00	-	-	19,900,000.00	-	-
上海山溪地房地产开发有限公司	77,600,000.00	14,000,000.00	-	91,600,000.00	-	-
建发房地产集团南宁有限公司	47,500,000.00	-	-	47,500,000.00	-	-

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2018 年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
太仓建晋房地产开发有限公司	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-
厦门碳数投资合伙企业(有限合伙)	-	6,600,000.00	-	6,600,000.00	-	-
厦门翥颺投资合伙企业(有限合伙)	-	499,000,000.00	-	499,000,000.00	-	-
福建心家泊房地产开发有限公司	341,700,000.00	-	-	341,700,000.00	-	-
深圳市天就房地产开发有限公司	220,000,000.00	-	-	220,000,000.00	-	-
<b>合 计</b>	<b>3,075,195,089.41</b>	<b>527,116,040.00</b>	<b>290,940,440.00</b>	<b>3,311,370,689.41</b>	-	-

建发房地产集团有限公司  
财务报表附注

2018 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(2) 对联营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动			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	年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益							
联营企业											
福建厦门高铁综合开发有限公司	-	21,000,000.00	-	9,047.50	-	-	-	-	-	21,009,047.50	-

## 3、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	337,901.91	251,766.46	2,225,139.03	3,789,512.34
其他业务	1,193,092,423.74	1,121,271,254.34	168,342,477.41	128,173,824.98

## 4、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,973,952,816.66	829,146,536.89
权益法核算的长期股权投资收益	9,047.50	-7,336,480.09
处置长期股权投资产生的投资收益	97,082,475.84	828,123,288.00
委托贷款投资收益	-	36,077,762.16
银行理财产品投资收益	15,707,989.58	22,349,205.47
其他	1,393,661,790.36	566,575,791.67
合 计	<b>3,480,414,119.94</b>	<b>2,274,936,104.10</b>

说明：本年投资收益-其他主要系关联方资金拆借利息。

