



# 合并及公司资产负债表

2019年06月30日

会合01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	期末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	13,613,849,158.56	809,964,645.87	8,381,495,568.60	956,665,078.19
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、2十二、1	760,635,970.50	711,069,905.36	3,696,082,753.06	520,771,861.68
预付款项	五、3	2,851,072,480.94	9,583,089.27	255,848,743.19	67,598,875.18
其他应收款	五、4	7,617,537,741.73	43,018,348,962.91	6,818,278,068.06	34,905,131,731.97
存货	五、5	86,888,536,188.90		79,356,572,635.76	1,290,267.34
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	3,167,721,787.87	280,000,000.00	1,563,360,658.63	838,066.80
流动资产合计		114,899,353,328.50	44,828,966,603.41	100,071,638,427.30	36,452,295,881.16
非流动资产：					
可供出售金融资产	五、7	490,658,690.19		545,658,690.19	50,000,000.00
持有至到期投资					
长期应收款	五、8	2,916,763,086.43		2,610,532,031.17	
设定受益计划净资产					
长期股权投资	五、9十二、2	1,395,333,388.56	3,105,794,864.78	1,103,176,092.93	3,332,379,736.91
投资性房地产	五、10	5,261,929,073.52	68,173,005.74	5,349,342,315.27	69,115,607.42
固定资产	五、11	155,564,134.51	9,330,871.30	151,439,932.21	9,784,603.30
在建工程	五、12	179,162,233.57		173,968,976.46	
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、13	146,398,957.97	26,605,057.73	148,474,239.09	26,453,979.72
开发支出					
商誉	五、14	153,270,598.04		153,270,598.04	
长期待摊费用	五、15	133,851,707.11	70,732,260.17	147,531,933.00	71,655,941.61
递延所得税资产	五、16	2,839,918,696.76	173,759,598.65	2,165,486,296.52	186,952,512.16
其他非流动资产	五、17	247,610,813.09		257,148,200.94	
非流动资产合计		13,920,461,379.75	3,454,395,658.37	12,806,029,305.82	3,746,342,381.12
资产总计		128,819,814,708.25	48,283,362,261.78	112,877,667,733.12	40,198,638,262.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



# 合并及公司资产负债表（续）

2019年06月30日

会合01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	期末余额		年初余额	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、18	727,808,885.76		1,431,152,484.40	
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	5,608,218,352.16	752,411,092.44	7,099,199,203.59	619,234,211.95
预收款项	五、20	34,614,558,536.86	6,762.86	18,629,610,386.47	20,161,126.66
应付职工薪酬	五、21	401,460,216.77	282,692,694.24	813,756,302.00	353,656,570.56
应交税费	五、22	1,415,595,143.85	160,655,339.80	1,810,668,475.12	214,866,625.70
其他应付款	五、23	12,727,648,684.74	20,213,111,715.84	15,179,696,569.55	12,882,299,167.28
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	五、24	6,011,413,755.74	1,656,167,574.81	2,075,570,817.77	379,915,665.57
其他流动负债	五、25	1,322,010,476.22	1,322,010,476.22		
流动负债合计		62,828,714,052.10	24,387,055,656.21	47,039,654,238.90	14,470,133,367.72
非流动负债：					
长期借款	五、26	23,626,817,235.31	695,000,000.00	18,433,865,509.29	230,000,000.00
应付债券	五、27	11,620,817,840.58	11,620,817,840.58	13,061,855,683.23	13,061,855,683.23
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	五、28	969,764,000.00		3,544,905,000.00	
长期应付职工薪酬					
预计负债	五、29	64,114,200.99		63,025,710.20	
递延收益	五、30	30,538,500.00		30,538,500.00	
递延所得税负债	五、16	377,989,888.19	223,789,687.77	377,422,465.91	223,789,687.77
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		39,190,041,665.07	15,039,607,528.35	38,011,612,868.63	16,015,645,371.00
负债合计		102,018,755,717.17	39,426,663,184.56	85,051,267,107.53	30,485,778,738.72
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		8,195,123.00	27,483,225.92	8,195,123.00
减：库存股					
其他综合收益	五、35	-14,473,829.93		-15,383,884.65	
专项储备					
盈余公积	五、36	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
一般风险准备					
未分配利润	五、37	11,500,122,460.98	4,848,503,954.22	12,217,464,030.35	5,704,664,400.56
归属于母公司所有者权益合计		15,485,648,631.05	8,856,699,077.22	16,229,563,371.62	9,712,859,523.56
少数股东权益		11,315,410,360.03		11,596,837,253.97	
所有者权益合计		26,801,058,991.08	8,856,699,077.22	27,826,400,625.59	9,712,859,523.56
负债和所有者权益总计		128,819,814,708.25	48,283,362,261.78	112,877,667,733.12	40,198,638,262.28

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：







# 合并及公司利润表

2019年1 - 6月

会合02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	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、38 十二、3	3,930,198,573.22	843,092,985.61	3,141,152,905.10	452,475,228.79
减：营业成本	五、38 十二、3	2,621,702,525.12	709,119,626.57	2,171,264,682.95	419,842,180.05
税金及附加	五、39	323,467,749.06	3,861,023.50	166,909,052.60	1,943,429.91
销售费用	五、40	682,928,806.89	90,635,119.61	364,177,536.27	70,383,651.47
管理费用	五、41	33,561,721.64	20,231,187.55	33,771,081.29	17,640,291.07
研发费用					
财务费用	五、42	199,729,756.67	495,531,262.66	244,449,730.94	562,983,006.16
其中：利息费用	五、42	212,622,430.68	493,824,372.24	256,202,386.74	574,819,918.03
利息收入	五、42	50,205,908.27	13,194,762.44	31,313,749.97	18,556,872.77
资产减值损失	五、43	-136,153,631.06	12,213,456.43	-42,168,314.32	-39,348,082.77
加：其他收益	五、46	2,528,528.13		3,222,025.84	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、44 十二、4	300,461,785.24	666,713,622.71	228,795,597.69	905,358,350.66
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、44 十二、4	44,606,481.34	15,127.87	-4,045,809.26	
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、45	-3,130.34	11,981.40	-88,481.67	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		507,948,827.93	178,226,913.40	434,678,277.23	324,389,103.56
加：营业外收入	五、47	20,662,940.28	580,179.97	15,518,221.11	692,319.07
减：营业外支出	五、48	14,519,629.75	6,236.34	37,204,829.35	368,208.67
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		514,092,138.46	178,800,857.03	412,991,668.99	324,713,213.96
减：所得税费用	五、49	131,039,962.33	34,961,303.37	125,489,200.31	5,462,267.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		383,052,176.13	143,839,553.66	287,502,468.68	319,250,946.83
（二）按经营持续性分类					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		383,052,176.13	143,839,553.66	287,502,468.68	319,250,946.83
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（一）按所有权归属分类					
少数股东损益		99,251,812.42		86,341,642.25	
归属于母公司所有者的净利润		283,800,363.71	143,839,553.66	201,160,826.43	319,250,946.83
五、其他综合收益的税后净额		2,817,357.50		-10,455,748.43	
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		910,054.72		-8,988,294.28	
（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		910,054.72		-8,988,294.28	
其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益		108,288.87			
外币财务报表折算差额		801,765.85		-8,988,294.28	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		1,907,302.78		-1,467,454.15	
六、综合收益总额		385,869,533.63	143,839,553.66	277,046,720.25	319,250,946.83
归属于母公司股东的综合收益总额		284,710,418.43	143,839,553.66	192,172,532.15	319,250,946.83
归属于少数股东的综合收益总额		101,159,115.20		84,874,188.10	

法定代表人：

*[Handwritten Signature]*

主管会计工作负责人：

*[Handwritten Signature]*

会计机构负责人：

*[Red Stamp]*





# 合并及公司现金流量表

2019年1 - 6月

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	本期金额		上期金额	
		合并	公司	合并	公司
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		24,807,111,771.92	684,982,617.85	10,025,454,431.55	86,844,165.00
收到的税费返还					
收到其他与经营活动有关的现金	五、50	5,795,595,955.56	67,923,777,097.74	4,693,457,579.84	57,372,423,730.35
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>30,602,707,727.48</b>	<b>68,608,759,715.59</b>	<b>14,718,912,011.39</b>	<b>57,459,267,895.35</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		14,404,469,474.90	532,832,282.80	17,544,319,566.69	58,127,255.68
支付给职工以及为职工支付的现金		979,721,410.91	148,635,383.89	825,158,407.85	130,900,588.76
支付的各项税费		3,185,047,930.39	33,533,262.42	2,378,102,614.10	69,094,186.48
支付其他与经营活动有关的现金	五、50	7,520,255,338.90	64,900,159,713.84	3,954,770,892.98	56,605,344,867.86
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>26,089,494,155.10</b>	<b>65,615,160,642.95</b>	<b>24,702,351,481.62</b>	<b>56,863,466,898.78</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>4,513,213,572.38</b>	<b>2,993,599,072.64</b>	<b>-9,983,439,470.23</b>	<b>595,800,996.57</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资收到的现金		111,865,000.00	50,007,591.07	4,691,000,000.00	6,637,000,000.00
取得投资收益收到的现金		53,284,977.08	132,074,597.24	55,803,591.63	412,985,289.24
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		191,241.76	135,992.40	7,059.48	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		2,384,508.30		540,000,228.10	594,343,928.94
收到其他与投资活动有关的现金	五、50	1,409,038,960.23	31,473,563,255.75	2,278,404,000.00	25,320,936,686.63
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>1,576,764,687.37</b>	<b>31,655,781,436.46</b>	<b>7,565,214,879.21</b>	<b>32,965,265,904.81</b>
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		24,064,640.44	8,219,846.79	44,108,052.55	36,739,839.02
投资支付的现金		707,098,851.50	280,000,000.00	1,819,000,000.00	6,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额				630,461,710.46	
支付其他与投资活动有关的现金	五、50	1,176,343,452.36	34,549,174,885.98	3,212,957,563.91	35,216,599,585.28
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,907,506,944.30</b>	<b>34,837,394,732.77</b>	<b>5,706,527,326.92</b>	<b>35,259,939,424.30</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-330,742,256.93</b>	<b>-3,181,613,296.31</b>	<b>1,858,687,552.29</b>	<b>-2,294,673,519.49</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金		693,968,148.73		328,100,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		693,968,148.73		328,100,000.00	
取得借款收到的现金		9,793,060,437.46	525,000,000.00	9,827,210,000.00	1,500,000,000.00
发行债券收到的现金		3,450,000,000.00	3,450,000,000.00	3,150,000,000.00	3,150,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、50	403,837,684.68		6,801,795,928.45	
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>14,340,866,270.87</b>	<b>3,975,000,000.00</b>	<b>20,107,105,928.45</b>	<b>4,650,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		7,434,247,531.48	2,380,000,000.00	4,278,707,345.53	2,210,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,476,305,203.98	1,538,400,097.54	1,412,546,849.61	512,964,841.50
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		8,400,000.00		122,521,228.37	
支付其他与筹资活动有关的现金	五、50	3,534,034,246.95	15,286,111.11	2,265,219,186.03	16,057,915.33
其中：子公司减资支付给少数股东的现金					
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>13,444,586,982.41</b>	<b>3,933,686,208.65</b>	<b>7,956,473,381.17</b>	<b>2,739,022,756.83</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>896,279,288.46</b>	<b>41,313,791.35</b>	<b>12,150,632,547.28</b>	<b>1,910,977,243.17</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>13,824,727.12</b>		<b>-1,842,963.48</b>	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>5,092,575,331.03</b>	<b>-146,700,432.32</b>	<b>4,024,037,665.86</b>	<b>212,104,720.25</b>
加：期初现金及现金等价物余额		7,439,602,516.79	956,665,078.19	4,253,636,131.44	487,494,627.96
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>12,532,177,847.82</b>	<b>809,964,645.87</b>	<b>8,277,673,797.30</b>	<b>699,599,348.21</b>

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





# 合并所有者权益变动表

2019年1 - 6月

会计04表

单位：元 币种：人民币

编制单位：建发房地产集团有限公司

项 目	本期金额											
	归属于母公司所有者权益											
	实收资本	优先股	永续债	其他	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
一、上期期末余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		27,483,225.92		-15,383,894.65		1,000,000,000.00		12,217,464,030.35	27,826,400,625.59
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、本期初余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		27,483,225.92		-15,383,894.65		1,000,000,000.00		12,217,464,030.35	27,826,400,625.59
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					-27,483,225.92		910,054.72				-717,341,569.37	-1,025,341,634.51
（一）综合收益总额							910,054.72				283,800,363.71	385,869,533.63
（二）所有者投入和减少资本					-27,483,225.92						-1,141,933.08	81,637,626.26
1. 所有者投入的资本												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入股东权益的金额												
4. 其他					-27,483,225.92						-1,141,933.08	771,090,603.96
（三）利润分配											-1,000,000,000.00	-500,000,000.00
1. 提取盈余公积												
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者的分配											-1,000,000,000.00	-1,492,848,794.40
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. 本期提取												
2. 本期使用（以负号填列）												
（六）其他												
四、本期末余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00				-14,473,839.93		1,000,000,000.00		11,500,122,460.98	26,801,058,991.08

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



# 合并所有者权益变动表 (续)

2019年1 - 6月

会计04表

单位: 元 币种: 人民币

编制单位: 建发房地产集团有限公司

项 目	上期金额												
	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	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上期期末余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		14,054,202.97		42,516,010.21		936,980,828.99		8,897,920,023.27	8,396,131,262.15	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					6,060,506.27						-149,077.86	3,820,919.97	9,732,348.38
其他													
二、本期初余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		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
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					7,368,516.68		-57,899,894.86		63,019,171.01		3,319,683,084.94	3,194,885,071.85	6,527,065,949.62
(一) 综合收益总额							-57,899,894.86				3,442,712,255.95	801,472,472.50	4,186,284,833.59
(二) 所有者投入和减少资本					7,368,516.68							2,815,289,203.48	2,822,657,720.16
1. 所有者投入的资本												5,926,048,000.00	5,926,048,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												-2,900,000,000.00	-2,900,000,000.00
3. 股份支付计入股东权益的金额													
4. 其他					7,368,516.68							-210,758,796.52	-203,390,279.84
(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. 本期提取													
2. 本期使用 (以负号填列)													
(六) 其他													
四、本期末余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		27,483,225.92		15,381,884.65		1,000,000,000.00		12,217,464,030.35	11,996,837,253.97	27,826,400,625.59

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*

*(Signature)*



# 公司所有者权益变动表

2019年1 - 6月

会企04表

单位：元 币种：人民币

编制单位：建发房地产集团有限公司



项目	本期金额										所有者权益合计	
	实收资本	优先股	永续债	其他权益工具 其他	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
一、上期期末余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00		5,704,664,400.56	9,712,859,523.56
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本期初余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00		5,704,664,400.56	9,712,859,523.56
三、本年增减变动金额（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. 对所有者的分配												
4. 其他												
（四）股东权益内部结转												
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. 本期提取												
2. 本期使用（以负号填列）												
（六）其他												
四、本期末余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		8,195,123.00				1,000,000,000.00		4,848,503,954.22	8,856,699,077.22

主管会计工作负责人：[Signature]  
 会计机构负责人：[Signature]

法定代表人：[Signature]

# 公司所有者权益变动表 (续)

2019年1 - 6月

会企01表

单位: 元 币种: 人民币



编制单位: 建设房地产集团有限公司

项	上期金额										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								
一、上期期末余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		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、本年期初余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		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								63,019,171.01		-123,019,171.01	-60,000,000.00
2. 提取一般风险准备								63,019,171.01		-63,019,171.01	
3. 对所有者的分配											
4. 其他											
(四) 股东权益内部结转											
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. 本期提取											
2. 本期使用 (以负号填列)											
(六) 其他											
四、本期末余额	2,000,000,000.00		1,000,000,000.00		8,195,123.00			1,000,000,000.00		5,704,664,400.56	9,712,859,523.56



主管会计工作负责人:

法定代表人:

会计机构负责人:



## 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。

#### 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”。本期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报告期的合并及公司财务状况以及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（股本溢价/资本溢价），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。

## 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，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“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。

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

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本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。

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

可供出售金融资产

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

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

以成本计量的金融资产

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该金融资产的账面价



值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不得转回。

#### (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

应收款项包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利、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



账龄	应收账款计提比例%	其他应收款计提比例%
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。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

### (4) 存货的盘存制度

本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；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、20。

## 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、20。

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、20。

### (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、20。

## 17、工程物资

本集团工程物资是指为在建工程准备的各种物资，包括工程用材料、尚未安装的设备以及为生产准备的工器具等。

购入工程物资按成本计量，领用工程物资转入在建工程，工程完工后剩余的工程物资转作存货。

工程物资计提资产减值方法见附注三、20。

资产负债表中，工程物资期末余额列示于“在建工程”项目。

## 18、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。



## 19、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	按 50 年或受益年限	平均年限法	土地使用权
计算机软件	受益年限	平均年限法	计算机软件

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、20。

## 20、资产减值

对子公司、联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、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。

## 21、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。

## 22、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等。

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。

### 23、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。

## 24、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) 收入确认的具体方法

#### 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。

## 25、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。

## 26、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。

## 27、经营租赁与融资租赁

本集团的租赁均为经营租赁。

### (1) 本集团作为出租人

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

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。

## 28、资产证券化业务

本集团将物业费债权收入、购房尾款收入资产证券化（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。

## 29、重要会计政策、会计估计的变更

### (1) 重要会计政策变更

报告期内，本集团不存在重要会计政策变更。

### (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

税种	计税依据	法定税率%
增值税	应税收入	16、13、10、9、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、增值税

根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号），自 2019 年 4 月 1 日起，本集团发生增值税应税销售行为或进口货物，原适用 16%和 10%税率的，税率分别调整为 13%和 9%。

### 3、企业所得税

本期本公司（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。

### 4、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	期末数			期初数		
	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>1.85</b>			<b>83.34</b>
人民币						81.50
港币	2.10	0.87966	1.85	2.10	0.8762	1.84
<b>银行存款：</b>			<b>13,590,196,360.68</b>			<b>8,367,755,214.68</b>
人民币			12,680,063,069.80			8,324,329,376.26
美元	49,181.60	6.8747	338,108.75	35,760.11	6.8632	245,155.68
港币	1,033,841,660.55	0.87966	909,429,155.12	45,024,872.41	0.8762	39,450,793.21
澳元	76,008.60	4.8156	366,027.01	773,034.10	4.8250	3,729,889.53
<b>其他货币资金：</b>			<b>23,652,796.03</b>			<b>13,740,270.58</b>
人民币			1,980.96			13,740,270.58
港币	26,886,314.11	0.87966	23,650,815.07			
<b>合计</b>			<b>13,613,849,158.56</b>			<b>8,381,495,568.60</b>
其中：存放在境外的款项总额			933,878,434.56			44,001,026.47

说明 1：截至 2019 年 6 月 30 日，银行存款期末余额中 1,068,641,907.98 元系工程监管户存款，银行存款期末余额中 13,029,402.76 系银行按揭贷款保证金存款，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 2019 年 6 月 30 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	期末数	期初数
应收票据	-	-
应收账款	760,635,970.50	3,696,082,753.06
<b>合 计</b>	<b>760,635,970.50</b>	<b>3,696,082,753.06</b>

应收账款按种类披露

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

种 类	金 额	比例%	期末数		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	148,678.99	0.02	-	-	148,678.99
账龄组合	804,106,120.45	99.98	43,618,828.94	5.42	760,487,291.51
组合小计	804,254,799.44	100.00	43,618,828.94	5.42	760,635,970.50
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>804,254,799.44</b>	<b>100.00</b>	<b>43,618,828.94</b>	<b>5.42</b>	<b>760,635,970.50</b>

## 应收账款按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	期初数		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>

说明：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	金 额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	777,991,057.94	96.75	38,899,552.89	5.00	739,091,505.04
1至2年	22,779,275.57	2.83	2,277,927.56	10.00	20,501,348.01
2至3年	312,546.17	0.04	93,763.85	30.00	218,782.32
3至4年	1,351,312.27	0.17	675,656.14	50.00	675,656.14
4至5年	-	-	-	80.00	-
5年以上	1,671,928.50	0.21	1,671,928.50	100.00	-
<b>合 计</b>	<b>804,106,120.45</b>	<b>100</b>	<b>43,618,828.94</b>	<b>5.42</b>	<b>760,487,291.51</b>



按账龄分析法计提坏账准备的应收账款（续）

账龄	金额	比例%	期初数		净额
			坏账准备	计提比例%	
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>

3、预付款项

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例%	金额	比例%
1年以内	2,841,325,919.40	99.66	247,919,818.06	96.90
1至2年	1,845,731.39	0.06	7,928,925.13	3.10
2至3年	7,900,830.15	0.28	-	-
3年以上	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>2,851,072,480.94</b>	<b>100.00</b>	<b>255,848,743.19</b>	<b>100.00</b>

4、其他应收款

项目	期末数	期初数
应收利息	17,463,921.41	11,868,734.79
应收股利	-	-
其他应收款	7,600,073,820.32	6,806,409,333.27
<b>合计</b>	<b>7,617,537,741.73</b>	<b>6,818,278,068.06</b>

(1) 应收利息

项目	期末数	期初数
委托贷款	11,128,895.92	6,932,683.53
发放贷款应收利息	1,855,422.95	1,523,551.26
其他借款利息	4,479,602.54	3,412,500.00
<b>合计</b>	<b>17,463,921.41</b>	<b>11,868,734.79</b>

(2) 其他应收款

其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	期末数		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	0.57	35,840,000.00	80.00	8,960,000.00
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	6,935,177,987.24	88.68	-	-	6,935,177,987.24
账龄组合	836,610,556.98	10.70	180,674,723.90	21.60	655,935,833.08
组合小计	7,771,788,544.22	99.38	180,674,723.90	2.32	7,591,113,820.32
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>7,820,114,242.29</b>	<b>100.00</b>	<b>220,040,421.97</b>	<b>2.81</b>	<b>7,600,073,820.32</b>

## 其他应收款按种类披露（续）

种 类	金 额	比例%	期初数		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	0.64	35,840,000.00	80.00	8,960,000.00
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	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>

说明：

## ①期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

## ②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%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1年以内	356,439,674.62	42.61	17,821,983.72	5.00	338,617,690.90

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1至2年	294,439,391.88	35.19	29,443,939.19	10.00	264,995,452.69
2至3年	43,732,316.66	5.23	13,119,695.00	30.00	30,612,621.66
3至4年	21,186,978.91	2.53	10,593,489.46	50.00	10,593,489.45
4至5年	55,582,891.91	6.64	44,466,313.53	80.00	11,116,578.38
5年以上	65,229,303.00	7.8	65,229,303.00	100.00	-
<b>合计</b>	<b>836,610,556.98</b>	<b>100</b>	<b>180,674,723.90</b>	<b>21.60</b>	<b>655,935,833.08</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%	期初数		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
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>

## 5、存货

### (1) 存货分类

存货种类	期末数			期初数		
	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	1,842,427.76	-	1,842,427.76	1,526,146.56	-	1,526,146.56
周转材料	248,852.76	-	248,852.76	223,738.72	-	223,738.72
开发成本	82,999,146,296.26	200,192,432.50	82,798,953,863.76	74,173,910,108.81	200,192,432.50	73,973,717,676.31
开发产品	4,165,443,624.12	77,952,579.50	4,087,491,044.62	5,454,417,904.21	73,312,830.04	5,381,105,074.17
<b>合计</b>	<b>87,166,681,200.90</b>	<b>278,145,012.00</b>	<b>86,888,536,188.90</b>	<b>79,630,077,898.30</b>	<b>273,505,262.54</b>	<b>79,356,572,635.76</b>

### (2) 存货跌价准备

存货种类	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	200,192,432.50	-	-	-	-	200,192,432.50



建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

存货种类	期初数	本期增加	本期减少	期末数
开发产品	73,312,830.04	7,098,909.39	-	77,952,579.50
<b>合计</b>	<b>273,505,262.54</b>	<b>7,098,909.39</b>	<b>-</b>	<b>278,145,012.00</b>

存货跌价准备（续）

存货种类	确定可变现净值的具体依据	本期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	本期无转回
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) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额中含资本化利息金额 3,893,984,592.62 元。

6、其他流动资产

项目	期末数	期初数
进项税额	932,167,000.58	577,397,482.06
多交或预缴的增值税额	803,258,941.89	324,407,159.90
待认证进项税额	1,168,966.74	1,888,449.92
增值税留抵税额	-	128,886.88
预缴所得税	-	91,940,549.76
发放贷款	265,690,971.62	144,309,931.81
预缴其他税费	721,435,907.04	371,288,198.30
理财产品	444,000,000.00	52,000,000.00
<b>合计</b>	<b>3,167,721,787.87</b>	<b>1,563,360,658.63</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	期末数		期初数	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
可供出售债务工具	260,000,000.00	-	310,000,000.00	-
可供出售权益工具	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	17,000,000.00	-	17,000,000.00	22,000,000.00	-	22,000,000.00
<b>合计</b>	<b>490,658,690.19</b>	<b>-</b>	<b>490,658,690.19</b>	<b>545,658,690.19</b>	<b>-</b>	<b>545,658,690.19</b>

说明 1：期末，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 摊余成本	-	10,000,000.00	10,000,000.00
公允价值	-	10,000,000.00	10,000,000.00
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			期末	减值准备			在被投资 单位持股 比例(%)	本期 现金 红利	
	期初	本期 增加	本期 减少		期初	本期 增加	本期 减少			期末
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	-	-	-	-	11.88	-
歌斐改造增值并购私募 基金	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-	-	-	11.55	-
<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	期末数			期初数		
	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	2,916,763,086.43	-	2,916,763,086.43	2,610,532,031.17	-	2,610,532,031.17

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2019年半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

---

说明：长期应收款期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  
 2019年半年度（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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
联营企业											
J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	41,128,176.41	-	-	6,598,627.98	161,915.18	-	9,057,510.05	-	-	38,831,209.52	-
龙岩利荣房地产开发有限公司	42,627,708.14	-	-	-2,525,490.05	-	-	-	-	-	40,102,218.09	-
南京嘉阳房地产开发有限公司	72,477,295.77	-	-	-769,756.43	-	-	-	-	-	71,707,539.34	-
厦门建发星汇电竞体育有限公司	962,632.14	-	-	-130,084.04	-	-	-	-	-	832,548.10	-
厦门建发优客会网络科技有限公司	552,951.42	-	-	-160,808.35	-	-	-	-	-	392,143.07	-
上海众承房地产开发有限公司	641,137,174.83	-	-	-475,530.70	-	-	-	-	-	640,661,644.13	-
福建厦门高铁综合开发有限公司	21,009,047.50	-	-	15,127.87	-	-	-	-	-	21,024,175.37	-
厦门利盛中泰房地产有限公司	6,453,257.54	-	-	-798,343.94	-	-	-	-	-	5,654,913.60	-
厦门万家健康产业投资有限公司	6,652,442.34	-	6,652,442.34	-	-	-	-	-	-	-	-
厦门建发家居有限公司	3,500,329.83	-	-	-197,389.91	-	-	-	-	-	3,302,939.92	-
武汉兆悦城房地产开发有限公司	22,805,902.44	-	-	-3,792,132.13	-	-	-	-	-	19,013,770.31	-
厦门益武地置业有限公司	243,869,174.57	-	-	-1,513,706.41	-	-	-	-	-	242,355,468.16	-
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	-	22,500,000.00	-	-955,331.36	-	-	-	-	-	21,544,668.64	-
杭州锦祥房地产有限公司	-	65,000,000.00	-	-2,099,586.54	-	-	-	-	-	62,900,413.46	-
武夷山嘉恒房地产有限公司	-	30,898,851.50	-	-3,078,192.61	-	-	-	-	-	27,820,658.89	-
连江融建房地产开发有限公司	-	130,000,000.00	-	-7,228,360.70	-	-	-	-	-	122,771,639.30	-
厦门市佰睿健康产业有限公司	-	14,700,000.00	-	-49,782.96	-	-	-	-	-	14,650,217.04	-

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2019 年半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

张家港众合房地产开发有限公司	-	-	61,767,221.62						61,767,221.62		
合 计	1,103,176,092.93	263,098,851.50	6,652,442.34	44,606,481.34	161,915.18	-	9,057,510.05	-	-	1,395,333,388.56	-

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
一、账面原值	
1.期初余额	5,757,967,079.27
2.本期增加金额	
(1) 外购	-
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-
(3) 企业合并增加	-
3.本期减少金额	
(1) 处置	530,633.00
(2) 其他转出	3,217,000.31
4.期末余额	5,754,219,445.96
二、累计折旧和累计摊销	
1.期初余额	408,624,764.00
2.本期增加金额	
(1) 计提或摊销	83,938,044.59
(2) 企业合并增加	-
(3) 其他增加	-
3.本期减少金额	
(1) 处置	272,436.15
(2) 其他转出	-
4.期末余额	492,290,372.44
三、减值准备	
1.期初余额	-
2.本期增加金额	-
3.本期减少金额	-
4.期末余额	-
四、账面价值	
1.期末账面价值	5,261,929,073.52
2.期初账面价值	5,349,342,315.27

(2) 未办妥产权证书的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
-----	------	-----------



建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

华润中心华润大厦 39 层 01-04 单元、06 单元、07 单元	10,881,184.05	正在办理中
------------------------------------	---------------	-------

11、固定资产

项 目	期末数	期初数
固定资产	155,564,134.51	151,439,932.21
固定资产清理	-	-
<b>合 计</b>	<b>155,564,134.51</b>	<b>151,439,932.21</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.期初余额	90,691,034.68	1,085,453.69	50,513,183.39	86,721,518.75	1,944,438.82	230,955,629.33
2.本期增加金额						
(1) 购置	-	1,071,799.79	6,466,774.84	13,239,407.06	-	20,777,981.69
(2) 其他增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废	-	28,500.00	4,062,118.18	893,285.65	-	4,983,903.83
(2) 其他减少	-	21,188.00	503,441.03	1,196,769.22	-	1,721,398.25
4.期末余额	90,691,034.68	2,107,565.48	52,414,399.02	97,870,870.94	1,944,438.82	245,028,308.94
二、累计折旧						
1.期初余额	5,292,332.82	826,142.77	30,304,922.43	42,114,251.80	978,047.30	79,515,697.12
2.本期增加金额						
(1) 计提	449,129.22	460,441.41	5,369,221.86	7,717,903.5	81,075.9	14,077,771.89
(2) 其他增加	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废	-	15,593.22	2,717,202.78	741,183.53	-	3,473,979.53
(2) 其他减少	-	10,978.35	169,386.98	474,949.72	-	655,315.05
4.期末余额	5,741,462.04	1,260,012.61	32,787,554.53	48,616,022.05	1,059,123.20	89,464,174.43
三、减值准备						
1.期初余额	-	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (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
四、账面价值						
1.期末账面价值	84,949,572.64	847,552.87	19,626,844.49	49,254,848.89	885,315.62	155,564,134.51
2.期初账面价值	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	15,821,485.76	正在办理中

## 12、在建工程

项 目	期末数	期初数
在建工程	179,162,233.57	173,968,976.46
工程物资	-	-
合 计	179,162,233.57	173,968,976.46

## (1) 在建工程

## ①在建工程明细

项 目	期末数			期初数		
	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	36,005,452.63	-	36,005,452.63	33,763,520.36	-	33,763,520.36
世外梧桐温泉度假酒店	143,156,780.94	-	143,156,780.94	140,205,456.10	-	140,205,456.10
合 计	179,162,233.57	-	179,162,233.57	173,968,976.46	-	173,968,976.46

## ②重要在建工程项目变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定 资产	其他 减少	利息资本化 累计金额	其中：本期		期末数
						利息资本 化金额	利息资本 化率%	
厦门海峡交流中心 酒店 A2 地块	33,763,520.36	2,241,932.27	-	-	20,049,481.55	-	-	36,005,452.63
世外梧桐温泉度假 酒店	140,205,456.10	2,951,324.84	-	-	8,256,515.63	1,795,679.99	100.00	143,156,780.94
合 计	173,968,976.46	5,193,257.11	-	-	28,305,997.18	1,795,679.99	-	179,162,233.57

## ③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	3.59	3.59	自筹资金
世外梧桐温泉度假酒店	2.45	58.43	58.43	自筹资金

建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

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.期初余额	132,565,981.47	72,258,029.58	204,824,011.05
2.本期增加金额			
(1) 购置	-	6,567,251.99	6,567,251.99
(2) 企业合并增加	-	-	-
(3) 其他增加	-	-	-
3.本期减少金额			
(1) 处置	-	2,980,463.01	2,980,463.01
(2) 其他减少	-	24,000.00	24,000.00
4.期末余额	132,565,981.47	75,820,818.56	208,386,800.03
二、累计摊销			
1.期初余额	13,317,663.99	43,032,107.97	56,349,771.96
2.本期增加金额			
(1) 计提	2,127,873.32	4,855,814.34	6,983,687.66
(2) 其他增加	-	-	-
3.本期减少金额			
(1) 处置	-	11,600.00	11,600.00
(2) 其他减少	-	1,334,017.56	1,334,017.56
4.期末余额	15,445,537.31	46,542,304.75	61,987,842.06
三、减值准备			
1.期初余额	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-
4.期末余额	-	-	-
四、账面价值			
1.期末账面价值	117,120,444.16	29,278,513.81	146,398,957.97
2.期初账面价值	119,248,317.48	29,225,921.61	148,474,239.09

14、商誉

商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
---------------	------	------	------	------



事项	企业合并形成	处置
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04	-

说明: 本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本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, 本期期末商誉未发生减值。

## 15、长期待摊费用

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期摊销	其他减少	
装修费	147,531,933.00	16,110,094.87	29,790,320.76	-	133,851,707.11

## 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	期末数		期初数	
	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	368,733,837.37	92,183,459.34	506,530,892.59	126,632,723.25
内部交易未实现利润	334,639,702.35	83,659,925.59	394,311,121.04	98,577,780.09
预提成本费用	2,405,867,659.86	601,466,914.97	2,615,299,037.41	653,824,759.41
预收售房款	5,246,300,464.39	1,311,575,116.10	2,646,728,902.64	661,682,225.73
可抵扣亏损	2,530,387,783.53	632,596,945.88	1,824,175,728.28	456,043,932.12
其他	1,516,182,997.77	379,045,749.44	1,034,284,067.46	258,571,016.90
小计	<b>12,402,112,445.27</b>	<b>3,100,528,111.32</b>	<b>9,021,329,749.42</b>	<b>2,255,332,437.50</b>
<b>递延所得税负债:</b>				
非同一控制企业合并资产评估增值	473,753,330.14	118,438,332.54	473,753,330.14	118,438,332.37
投资性房地产计税基础差异	487,312,526.35	121,828,131.59	511,026,644.92	127,756,661.23
预缴税金	1,042,437,658.23	260,609,414.56	359,384,563.75	89,846,140.98
其他	638,690,345.79	137,723,424.06	612,706,538.75	131,227,472.31
小计	<b>2,642,193,860.51</b>	<b>638,599,302.75</b>	<b>1,956,871,077.56</b>	<b>467,268,606.89</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期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	260,609,414.56	2,839,918,696.76	89,846,140.98	2,165,486,296.52

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税负债	260,609,414.56	377,989,888.19	89,846,140.98	377,422,465.91

## 17、其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
期限大于 1 年的发放贷款	108,974,724.09	118,289,759.98
预付土地出让金	64,166,089.00	64,166,089.00
委托贷款	74,470,000.00	74,470,000.00
预付房屋、设备款	-	222,351.96
<b>合 计</b>	<b>247,610,813.09</b>	<b>257,148,200.94</b>

## 18、短期借款

## (1) 短期借款分类

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,005,418.56	1,448,580.40
保证借款	676,803,467.20	1,412,703,904.00
信用借款	50,000,000.00	17,000,000.00
<b>合 计</b>	<b>727,808,885.76</b>	<b>1,431,152,484.40</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
利百控股有限公司	1,005,418.56	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	期末数	担保人
厦门建发兆诚建设运营管理有限公司	20,000,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	20,000,000.00	建发房地产集团有限公司
建发国际投资集团有限公司	636,803,467.20	利百控股有限公司、Global Touch Holdings Limited
<b>合 计</b>	<b>676,803,467.20</b>	

说明: 上述借款担保为关联方担保, 详见本附注八之 5。

## 19、应付票据及应付账款

项 目	期末数	期初数
应付票据	45,328,961.10	56,900,000.00

项 目	期末数	期初数
应付账款	5,562,889,391.06	7,042,299,203.59
<b>合 计</b>	<b>5,608,218,352.16</b>	<b>7,099,199,203.59</b>

## (1) 应付票据

种 类	期末数	期初数
商业承兑汇票	45,328,961.10	56,900,000.00

说明: 本期末无已到期未支付的应付票据。

## (2) 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付开发成本款	5,475,597,765.83	6,892,848,884.84
代理费等	87,291,625.23	126,281,869.86
工程款	-	23,168,448.89
<b>合 计</b>	<b>5,562,889,391.06</b>	<b>7,042,299,203.59</b>

说明: 期末不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

## 20、预收款项

项 目	期末数	期初数
售房款	34,231,277,664.49	18,296,830,893.30
安置房补价款	169,505,422.22	169,926,906.77
建造合同形成的已结算尚未完工款	-	19,180,167.61
其他	213,775,450.15	143,672,418.79
<b>合 计</b>	<b>34,614,558,536.86</b>	<b>18,629,610,386.47</b>

说明: 期末不存在账龄超过 1 年的重要预收款项。

## 21、应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	813,585,875.51	525,087,184.88	937,363,342.92	401,309,717.47
离职后福利-设定提存计划	170,426.49	41,366,823.51	41,386,750.70	150,499.30
辞退福利	-	1,158,139.35	1,158,139.35	-
<b>合 计</b>	<b>813,756,302.00</b>	<b>567,612,147.74</b>	<b>979,908,232.97</b>	<b>401,460,216.77</b>

## (1) 短期薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
-----	-----	------	------	-----



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	799,786,224.15	459,265,809.23	877,557,830.51	381,494,202.87
职工福利费	-	11,994,500.30	11,994,500.30	-
社会保险费	49,035.24	18,688,224.59	18,711,656.50	25,603.33
其中: 1. 医疗保险费	43,492.01	16,234,278.11	16,256,352.30	21,417.82
2. 工伤保险费	2,422.15	703,847.05	705,204.77	1,064.43
3. 生育保险费	3,121.08	1,750,099.43	1,750,099.43	3,121.08
住房公积金	156,831.10	23,639,493.77	23,711,601.57	84,723.30
工会经费和职工教育经费	13,593,785.02	11,499,156.99	5,387,754.04	19,705,187.97
<b>合 计</b>	<b>813,585,875.51</b>	<b>525,087,184.88</b>	<b>937,363,342.92</b>	<b>401,309,717.47</b>

## (2) 设定提存计划

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
离职后福利				
其中: 1. 基本养老保险费	143,149.31	32,350,048.41	32,354,670.35	138,527.37
2. 失业保险费	2,118.17	1,100,676.32	1,100,464.77	2,329.72
3. 企业年金缴费	25,159.01	7,916,098.78	7,931,615.58	9,642.21
<b>合 计</b>	<b>170,426.49</b>	<b>41,366,823.51</b>	<b>41,386,750.70</b>	<b>150,499.30</b>

## 22、应交税费

税 项	期末数	期初数
企业所得税	1,113,106,235.65	1,320,208,819.39
增值税	284,291,359.68	332,448,095.83
土地增值税	1,425,815.30	118,672,792.48
个人所得税	6,355,036.20	6,168,214.14
房产税	4,116,291.71	7,143,747.93
印花税	1,719,477.46	6,058,681.29
城市维护建设税	346,808.55	7,519,619.50
教育费附加	160,670.48	2,734,048.63
地方教育附加	100,548.74	1,791,637.78
其他税种	3,972,900.08	7,922,818.15
<b>合 计</b>	<b>1,415,595,143.85</b>	<b>1,810,668,475.12</b>

## 23、其他应付款

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末数	期初数
应付利息	369,458,827.00	493,959,896.91
应付股利	318,100,496.36	-
其他应付款	12,040,089,361.38	14,685,736,672.64
<b>合 计</b>	<b>12,727,648,684.74</b>	<b>15,179,696,569.55</b>

## (1) 应付利息

项 目	期末数	期初数
企业债券利息	285,845,861.08	342,566,764.02
ABS 项目利息	-	93,033,397.23
分期付息到期还本的长期借款利息	74,402,650.70	44,890,194.96
短期借款应付利息	4,634,620.63	8,477,874.03
不动产债权计划利息	4,575,694.59	4,991,666.67
<b>合 计</b>	<b>369,458,827.00</b>	<b>493,959,896.91</b>

## (2) 应付股利

项 目	期末数	期初数
少数股东股利	318,100,496.36	-

## (3) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
单位往来款	7,421,755,937.99	9,423,749,669.89
预提税金及费用	3,753,528,346.19	4,516,181,047.56
押金及保证金	302,050,754.50	314,655,825.88
代收代付款	201,760,022.92	289,702,593.72
诚意金	259,898,485.20	52,287,005.69
其他款项	101,095,814.58	89,160,529.90
<b>合 计</b>	<b>12,040,089,361.38</b>	<b>14,685,736,672.64</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

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,915,246,180.93	1,975,655,152.20
一年内到期的应付债券	1,596,167,574.81	99,915,665.57
一年内到期的长期应付款	2,500,000,000.00	-
<b>合 计</b>	<b>6,011,413,755.74</b>	<b>2,075,570,817.77</b>

## (1) 一年内到期的长期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	33,763,628.93	33,707,149.12
抵押借款	472,810,552.00	395,523,003.08
保证借款	1,348,672,000.00	1,494,625,000.00
信用借款	60,000,000.00	51,800,000.00
<b>合 计</b>	<b>1,915,246,180.93</b>	<b>1,975,655,152.20</b>

说明 1: 质押借款明细如下:

公司名称	期末数	抵押物	担保人
嘉昱（香港）有限公司	33,763,628.93	嘉昱（香港）有限公司拥有 TSCF Lushan(HK) Holdings Co.Limited100% 股权	-

说明 2: 抵押借款明细如下:

公司名称	期末数	抵押物	担保人
苏州兆祥房地产有限公司	20,090,000.00	独墅湾土地使用权	建发房地产集团有限公司
太仓建晋房地产开发有限公司	30,955,000.00	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	369,000,000.00	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
上海普陀悦达置业有限公司	14,000,000.00	投资性房地产芳汇广场 1-5 层	-
苏州建合房地产开发有限公司	15,552.00	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	10,000,000.00	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
无锡建悦房地产开发有限公司	3,000,000.00	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

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	期末数	抵押物	担保人
建发房地产集团合肥有限公司	2,000,000.00	包河区 S1510 地块土地使用权	建发房地产集团有限公司
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	3,750,000.00	武汉 P (2018) 066 号地块土地使用权	-
<b>合计</b>	<b>472,810,552.00</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 3：保证借款明细如下：

公司名称	期末数	担保人
厦门禾山建设发展有限公司	560,000,000.00	厦门建发集团有限公司
厦门禾山建设发展有限公司	20,000,000.00	厦门建发股份有限公司
厦门益悦置业有限公司	60,000,000.00	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
建发房地产集团合肥有限公司	200,000,000.00	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
长沙兆禧房地产有限公司	39,560,000.00	建发房地产集团有限公司
福州兆兴房地产开发有限公司	17,500,000.00	建发房地产集团有限公司
龙岩利瑞房地产开发有限公司	2,500,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	4,320,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	5,000,000.00	建发房地产集团有限公司
长沙兆盛房地产有限公司	19,792,000.00	建发房地产集团有限公司
<b>合计</b>	<b>1,348,672,000.00</b>	

注：上述借款担保均为关联方担保，详见本附注八之 5。

## (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
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 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2017-5-25	3 年	500,000,000.00
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
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	2 年	500,000,000.00
<b>合计</b>	<b>2,000,000,000.00</b>			<b>2,000,000,000.00</b>

一年内到期的应付债券（续）



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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	-	14,700,000.00	373,310.01	-	499,355,073.29
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	499,010,660.40	-	14,224,999.98	373,583.55	-	499,384,243.95
2013 年建发房地产集团有限公司债券 (13 建发房产债)	198,323,812.33	-	4,612,500.00	421,805.16	100,000,000.00	98,745,617.49
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	-	16,249,999.98	353,085.17	-	498,682,640.08
<b>合计</b>	<b>1,694,645,790.92</b>		<b>49,787,499.96</b>	<b>1,521,783.89</b>	<b>100,000,000.00</b>	<b>1,596,167,574.81</b>

## (3) 一年内到期的长期应付款

项目	期末数	期初数
ABS项目 (平安-建发购房尾款资产支持专项计划)	2,500,000,000.00	-

## 25、其他流动负债

项目	期末数	期初数
短期应付债券	1,322,010,476.22	-

## 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 2019 年度第一期超短期融资券	700,000,000.00	2019 年 1 月 10 日	260 日	700,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券	600,000,000.00	2019 年 1 月 11 日	260 日	600,000,000.00
<b>小计</b>	<b>1,300,000,000.00</b>			<b>1,300,000,000.00</b>

## 短期应付债券 (续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券	-	700,000,000.00	12,204,931.51	-326,519.91	-	711,878,411.60

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

建发房地产集团有限 公司 2019 年度第二期 超短期融资券	-	600,000,000.00	10,344,328.76	-212,264.14	-	610,132,064.62
<b>合 计</b>	-	<b>1,300,000,000.00</b>	<b>22,549,260.27</b>	<b>-538,784.05</b>	-	<b>1,322,010,476.22</b>

说明 1：建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期超短期融资券简称“19 建发地产 SCP001”，代码“011900057”，发行利率为 3.70%/年，到期一次还本付息，期限 260 天。

说明 2：建发房地产集团有限公司 2019 年度第二期超短期融资券简称“19 建发地产 SCP002”，代码“011900101”，发行利率为 3.68%/年，到期一次还本付息，期限 260 天。

## 26、长期借款

项 目	期末数	利率区间	期初数	利率区间
质押借款	675,272,579.20	3.8815%	674,142,983.05	3.8815%-5.145%
抵押借款	10,482,302,500.00	4.75%-6.65%	9,147,452,678.44	4.75%-5.9375%
保证借款	13,629,488,337.04	3.95%-7.00%	10,306,125,000.00	3.95%-6.6%
信用借款	755,000,000.00	4.75%	281,800,000.00	4.75%-7.3%
<b>小 计</b>	<b>25,542,063,416.24</b>	-	<b>20,409,520,661.49</b>	-
减：一年内到期的长 期借款	1,915,246,180.93	-	1,975,655,152.20	-
<b>合 计</b>	<b>23,626,817,235.31</b>	-	<b>18,433,865,509.29</b>	-

说明 1：质押借款明细如下：

公司名称	期末数	质押物	担保人
嘉昱（香港）有限公司	675,272,579.20	嘉昱（香港）有限公司拥有 TSCF Lushan (HK) Holdings Co., Limited 100% 股权	-

说明 2：抵押借款明细如下：

公司名称	期末数	抵押物	担保人
杭州鑫建辉实业有限公司	2,576,000,000.00	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	68,683,003.08	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	1,321,312,500.00	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	1,335,000,000.00	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	705,500,000.00	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	480,000,000.00	建发·央著项目一期土地使 用权	建发房地产集团有 限公司
上海普陀悦达置业有限公司	224,000,000.00	投资性房地产芳汇广场 1-5	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	期末数	抵押物	担保人
		层	
苏州建合房地产开发有限公司	300,000,000.00	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	290,000,000.00	泖 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	300,000,000.00	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
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	200,000,000.00	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	16,606,996.92	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	504,000,000.00	玖里湾（锡地 XDG-2016-31 号地块）土地使用权	-
成都兆城房地产开发有限公司	100,000,000.00	浅水湾三期在建工程	建发房地产集团有 限公司
建发房地产集团合肥有限公司	150,000,000.00	包河区 S1510 地块土地使 用权	建发房地产集团有 限公司
建瓯嘉景房地产有限公司	272,200,000.00	建发悦城四区土地使用权	建发房地产集团有 限公司
南平市建阳区兆盛房地产有限公 司	126,000,000.00	西区生态城 C-07 地块土地 使用权	建发房地产集团有 限公司
南京美业房地产发展有限公司	600,000,000.00	南京 G55 土地使用权	建发房地产集团有 限公司
莆田兆玺置业有限公司	250,000,000.00	莆田市 2018-19 地块土地使 用权	建发房地产集团有 限公司
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	100,000,000.00	太仓都会之光土地使用权	建发房地产集团有 限公司
武汉兆悦茂房地产开发有限公司	430,000,000.00	武汉 P（2018）066 号地块 土地使用权	-
<b>合 计</b>	<b>10,482,302,500.00</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 3：保证借款明细如下：

公司名称	期末数	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	2,170,200,000.00	厦门建发集团有限公司
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
励德置业（福州）有限公司	150,000,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门益悦置业有限公司	1,076,000,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门嘉御房地产开发有限公司	400,000,000.00	厦门建发股份有限公司

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

公司名称	期末数	担保人
建发房地产集团合肥有限公司	200,000,000.00	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
长沙兆禧房地产有限公司	889,999,998.80	建发房地产集团有限公司
福州兆臻房地产开发有限公司	600,000,000.00	建发房地产集团有限公司
沙县天辰房地产开发有限公司	125,000,000.00	建发房地产集团有限公司
福州兆兴房地产开发有限公司	97,500,000.00	建发房地产集团有限公司
龙岩利瑞房地产开发有限公司	299,300,000.00	建发房地产集团有限公司
建发国际投资集团有限公司	1,423,747,338.24	利百控股有限公司/利驰（香港）有限公司
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	1,160,000,000.00	建发房地产集团有限公司
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	495,000,000.00	建发房地产集团有限公司
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	40,000,000.00	建发房地产集团有限公司
永安天和房地产开发有限公司	135,000,000.00	建发房地产集团有限公司
长沙兆盛房地产有限公司	311,250,000.00	建发房地产集团有限公司
长沙悦发房地产有限公司	456,491,000.00	建发房地产集团有限公司
<b>合 计</b>	<b>13,629,488,337.04</b>	

注：上述借款担保均为关联方担保，详见本附注八之 5。

## 27、应付债券

项 目	期末数	期初数
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
2015 年建发房地产集团有限公司债券（15 建发房产债）	996,547,579.22	995,951,702.92
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）	1,146,192,893.48	1,144,910,544.88
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）	1,497,528,216.31	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）	1,497,208,687.68	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	-	499,010,660.4
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	998,651,529.16	997,908,625.18
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
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
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	698,812,908.32	698,299,714.80



建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	期末数	期初数
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	698,694,763.98	698,075,431.51
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	448,896,922.08	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	498,723,938.95	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	499,323,410.18	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	498,372,917.87	498,027,312.21
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	996,426,486.42	-
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向 债务融资工具	1,145,437,586.93	-
<b>合 计</b>	<b>11,620,817,840.58</b>	<b>13,061,855,683.23</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	3 年	500,000,000.00

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (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 年度第五期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018-6-18	2 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
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2019-1-4	3 年	1,000,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具	1,150,000,000.00	2019-4-17	3 年	1,150,000,000.00
小 计	15,650,000,000.00			15,650,000,000.00

## 应付债券 (续)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2013 年建发房地产集团有限公司债券 (13 建发房产债)	198,323,812.33	-	4,612,500.00	421,805.16	100,000,000.00	98,745,617.49
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	-	21,400,000.02	595,876.30	-	996,547,579.22
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	-	21,850,000.02	1,282,348.60	-	1,146,192,893.48
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	-	28,875,000.00	657,936.83	-	1,497,528,216.31
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	-	28,725,000.00	653,818.76	-	1,497,208,687.68
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	499,010,660.40	-	14,224,999.98	373,583.55	-	499,384,243.95
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	-	28,500,000.00	742,903.98	-	998,651,529.16
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	-	51,920,555.51	5,380,522.54	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	498,981,763.28	-	14,700,000.00	373,310.01	-	499,355,073.29

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值 计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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	-	19,354,999.98	513,193.52	-	698,812,908.32
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	-	19,845,000.00	619,332.47	-	698,694,763.98
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	-	14,625,000.00	320,509.91	-	448,896,922.08
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	-	15,124,999.98	354,466.72	-	498,723,938.95
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	-	20,475,000.00	361,694.06	-	499,323,410.18
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	-	16,249,999.98	353,085.17	-	498,682,640.08
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	-	12,499,999.98	345,605.66	-	498,372,917.87
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期中期票据	-	1,000,000,000.00	21,261,111.09	-3,573,513.58	-	996,426,486.42
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期非公开定向债务融资工具	-	1,150,000,000.00	11,228,472.32	-4,562,413.07	-	1,145,437,586.93
小计	13,161,771,348.80	2,150,000,000.00	365,472,638.86	5,214,066.59	2,100,000,000.00	13,216,985,415.39
减: 一年内到期的应付债券	1,694,645,790.92	-	49,787,499.96	1,521,783.89	100,000,000.00	1,596,167,574.81
合计	11,467,125,557.88	2,150,000,000.00	315,685,138.90	3,692,282.70	2,000,000,000.00	11,620,817,840.58

说明 1: 2013 年债券为实名制记账式公司债券, 债券期限 7 年, 本期债券设置提前偿还条款, 即在债券存续期的第 3、4、5、6、7 期末, 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%，本期中期票据无担保。

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销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销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销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 期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 期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销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销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销的连带责任保证担保。

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。

说明 17：2019 年度第一期中期票据简称“19 建发地产 MTN001”，代码“101900002”，债券期限 3 年，采取固定利率形式，票面年利率为 4.30%。

说明 18：2019 年度第一期非公开定向债务融资工具简称“19 建发地产 PPN001”，代码“031900336”，债券期限 3 年，采取固定利率形式，票面年利率为 4.750%，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	期末数	期初数
ABS 项目	3,469,764,000.00	3,544,905,000.00
其中：兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划	969,764,000.00	1,044,905,000.00
平安-建发购房尾款资产支持专项计划	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00
减：一年内到期长期应付款	2,500,000,000.00	-
<b>合 计</b>	<b>969,764,000.00</b>	<b>3,544,905,000.00</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。

截止 2019 年 6 月 30 日，该资产支持证券存续总规模为 RMB969,764,000.00 元，其中优先级资产支持证券为 RMB 919,764,000.00 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	期末数	期初数	形成原因
补偿金	1,588,670.42	1,588,670.42	说明 1
客户关爱基金	62,525,530.57	61,437,039.78	说明 2

合 计	64,114,200.99	63,025,710.20
-----	---------------	---------------

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	期初数	本期增加	本期减少	期末数	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

项 目	期末数	期初数
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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
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
合 计	2,000,000,000.00	-	-	2,000,000,000.00

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) 期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	2017-10-31	权益工具	6.00%	100 元/百元	10,000,000.00	1,000,000,000.00	5+N 年	否	-

建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2017 年度第二  
 期中期票据

(2) 期末发行在外的永续债变动情况表:

发行在外的金融工具	期初数		本期增加		本期减少		期末数	
	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。

说明 2: 权益工具持有者的相关信息

项 目	期初数/本期数	期末数/上期数
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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	27,196,051.56	106,632,635.00	133,828,686.56	-
资本公积	287,174.36	-	287,174.36	-
合 计	27,483,225.92	106,632,635.00	134,115,860.92	-

说明 1: 资本溢价本期增加:106,632,635.00 元, 主要包括: 1、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 2,026,394.44 元。2、本期建发国际定向增发 5,550 万股, 因增发前享有的子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与增发后按照新增持股比例计算的应享有的子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额, 增加资本公积 104,606,240.56 元。

说明 2: 资本公积本期减少 134,115,860.92 元, 主要包括: 1、本公司对建发国际增持 742.4 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 22,233,706.66 元; 2、本期建发国际债转股导致股份新增 12,000 万股, 因债转股前享有的子公司自购买日开始持续计算的净资产份额与债转股后按照新增持股比例计算应享有的子公司自购买日开始持续计算的净资产份额的差额, 冲减资本公积 111,882,154.26 元。

## 35、其他综合收益

项 目	期初数	本期所得税 前发生额	本期发生额		税后归属于 母公司	税后归属于 少数股东	期末数
			减: 前期计 入其他综 合收益当 期转入损 益	减: 所 得税 费用			
将重分类进损益的其他 综合收益	-15,383,884.65	2,817,357.50	-	-	910,054.72	1,907,302.78	-14,473,829.93
1.权益法下可转损益的 其他综合收益	-224,269.81	161,915.18	-	-	108,288.87	53,626.31	-115,980.94
2.外币财务报表折算差 额	-15,159,614.84	2,655,442.32	-	-	801,765.85	1,853,676.47	-14,357,848.99
<b>其他综合收益合计</b>	<b>-15,383,884.65</b>	<b>2,817,357.50</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>910,054.72</b>	<b>1,907,302.78</b>	<b>-14,473,829.93</b>

## 36、盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	1,000,000,000.00	-	-	1,000,000,000.00

说明: 盈余公积按照母公司实现净利润的 10% 计提。

## 37、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前上年末未分配利润	12,217,464,030.35	8,897,920,023.27
调整年初未分配利润合计数 (调增+, 调减-)	-	-149,077.86
调整后年初未分配利润	12,217,464,030.35	8,897,770,945.41
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	283,800,363.71	3,442,712,255.95
减: 提取法定盈余公积	-	63,019,171.01
应付普通股股利	1,000,000,000.00	-
应付其他权益工具股利	-	60,000,000.00
股东其他投入和减少资本	1,141,933.08	-
期末未分配利润	11,500,122,460.98	12,217,464,030.35

说明: 建发房产对建发国际增持, 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, 由于资本公积-资本溢价不足冲减, 冲减未分配利润 1,141,933.08 元。



## 38、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,570,738,717.64	1,566,854,850.22	2,076,367,207.78	1,471,238,216.34
其他业务	1,359,459,855.58	1,054,847,674.90	1,064,785,697.32	700,026,466.61

说明：主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产开发业务	2,570,738,717.64	1,566,854,850.22	2,076,367,207.78	1,471,238,216.34

## 39、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	250,813,774.33	104,673,709.86
营业税	94,666.65	190,053.15
城市维护建设税	14,464,505.96	10,982,892.56
教育费附加	6,771,390.13	4,957,760.17
地方教育附加	4,371,689.29	3,379,306.27
其他	46,951,722.70	42,725,330.59
<b>合 计</b>	<b>323,467,749.06</b>	<b>166,909,052.60</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	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	251,554,034.06	155,279,581.35
广告宣传费	164,148,845.60	87,157,933.20
代理手续费	93,253,500.07	16,260,285.50
中介服务费	47,234,700.67	17,006,698.10
办公费	53,606,507.87	33,899,251.72
业务费	14,704,616.88	15,260,215.21
资产摊销及折旧	17,514,128.51	17,183,488.68
交通费	1,543,797.14	413,677.84
保险费	2,017,221.54	1,416,524.22
其他	37,351,454.55	20,299,880.45
<b>合 计</b>	<b>682,928,806.89</b>	<b>364,177,536.27</b>

建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

41、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	23,126,897.23	22,833,963.58
资产摊销及折旧	774,655.69	705,136.13
中介服务费	3,609,986.10	4,197,014.36
办公费	3,711,445.66	1,413,600.45
交通费	296,096.29	1,429,082.67
业务费	524,600.63	1,017,490.04
其他	1,518,040.04	2,174,794.06
<b>合 计</b>	<b>33,561,721.64</b>	<b>33,771,081.29</b>

42、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,248,319,385.48	1,286,433,906.00
减: 利息资本化	1,035,696,954.80	1,030,231,519.26
减: 利息收入	50,205,908.27	31,313,749.97
汇兑损益	-1,297,203.77	-863,619.38
手续费及其他	38,610,438.03	20,424,713.55
<b>合 计</b>	<b>199,729,756.67</b>	<b>244,449,730.94</b>

43、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-144,895,964.61	-43,516,949.48
存货跌价损失	7,098,909.39	-
贷款损失准备	1,643,424.16	1,348,635.16
<b>合 计</b>	<b>-136,153,631.06</b>	<b>-42,168,314.32</b>

44、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	44,606,481.34	-4,045,809.27
处置长期股权投资产生的投资收益	136,124,676.47	-
理财产品投资收益	29,914,238.51	35,040,377.59
其他	89,816,388.92	197,801,029.37
<b>合 计</b>	<b>300,461,785.24</b>	<b>228,795,597.69</b>

说明: 投资收益-其他系收联营单位及第三方的资金拆借利息。

建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

45、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	-3,130.34	-88,481.67

46、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
政府补助	2,528,528.13	3,222,025.84	与收益相关

说明：政府补助的具体信息，详见附注十一、2、政府补助。

47、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额
赔偿金、违约金收入	14,713,888.67	9,140,739.69
无需支付的款项及罚款收入	1,201,643.01	1,427,485.28
其他	4,747,408.60	4,949,996.14
<b>合 计</b>	<b>20,662,940.28</b>	<b>15,518,221.11</b>

48、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额
公益性捐赠支出	-	6,000,000.00
罚款及滞纳金支出	14,163,253.11	30,237,079.41
其他	356,376.64	967,749.94
<b>合 计</b>	<b>14,519,629.75</b>	<b>37,204,829.35</b>

49、所得税费用

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	804,904,940.29	697,571,647.31
递延所得税费用	-673,864,977.96	-572,082,447.00
<b>合 计</b>	<b>131,039,962.33</b>	<b>125,489,200.31</b>

50、现金流量表项目注释

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到押金及保证金	3,395,945,084.91	1,114,157,944.52
收代建费	222,267,037.91	373,821,611.15

项 目	本期发生额	上期发生额
单位往来款	1,856,275,621.67	1,227,988,880.51
收建发股份往来款	-	1,760,000,000.00
代收代付款项	120,582,422.50	79,367,306.34
利息收入	43,249,467.20	31,721,523.95
收回发放贷款本金	157,276,321.37	105,346,030.00
其他	-	1,054,283.37
<b>合 计</b>	<b>5,795,595,955.56</b>	<b>4,693,457,579.84</b>

## (2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付押金及保证金	3,968,653,911.60	919,895,973.95
代收代付款项	153,277,246.36	63,516,405.84
付代建款	436,667,275.27	-
单位往来款	1,751,131,009.08	1,055,297,175.09
支付建发股份往来	500,000,000.00	1,500,000,000.00
支付各项费用及其他支出	437,536,659.99	219,441,657.20
支付发放贷款本金	274,761,974.60	195,255,040.00
其他	-	1,364,640.90
<b>合 计</b>	<b>7,522,028,076.90</b>	<b>3,954,770,892.98</b>

## (3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回关联及非关联单位资金占用	1,408,972,082.74	2,278,404,000.00
非同一控制下企业合并支付的现金净额 (负数)	66,877.49	
<b>合 计</b>	<b>1,409,038,960.23</b>	<b>2,278,404,000.00</b>

## (4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付关联及非关联单位资金占用	145,396,100.00	1,878,875,053.91
支付投资项目前期合作款	988,388,350.00	1,334,082,510.00
处置收益权收到的现金净额 (负数)	42,559,002.36	
<b>合 计</b>	<b>1,176,343,452.36</b>	<b>3,212,957,563.91</b>

## (5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
-----	-------	-------



项 目	本期发生额	上期发生额
收到关联及非关联单位拆入款	390,341,550.00	4,083,755,928.45
收到建发股份借款	6,630,000.00	218,040,000.00
收购房尾款资产支持专项计划款	-	2,500,000,000.00
收回信托业保证基金	5,000,000.00	-
二级市场出售建发国际股票	1,866,134.68	-
<b>合 计</b>	<b>403,837,684.68</b>	<b>6,801,795,928.45</b>

## (6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
偿还建发股份借款	-	185,790,000.00
购买少数股东股权款	60,823,056.58	6,287,082.00
融资手续费	24,707,012.87	11,170,833.33
归还关联及非关联单位资金拆入款	2,873,363,177.50	2,061,971,270.70
偿还永续债	500,000,000.00	-
偿还 ABS	75,141,000.00	-
<b>合 计</b>	<b>3,534,034,246.95</b>	<b>2,265,219,186.03</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	本期发生额	上期发生额
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	383,052,176.13	287,502,468.68
加: 资产减值准备	-136,153,631.06	-42,168,314.32
固定资产折旧、投资性房地产折旧	98,015,816.48	85,374,642.38
无形资产摊销	6,983,687.66	3,366,227.41
长期待摊费用摊销	29,790,320.76	20,642,863.70
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)	3,130.34	88,481.67
固定资产报废损失 (收益以“-”号填列)	-	-
公允价值变动损失 (收益以“-”号填列)	-	-
财务费用 (收益以“-”号填列)	198,797,703.56	256,202,386.74
投资损失 (收益以“-”号填列)	-300,461,785.24	-228,795,597.69
递延所得税资产减少 (增加以“-”号填列)	-674,432,400.24	-577,129,061.84
递延所得税负债增加 (减少以“-”号填列)	567,422.28	5,046,614.84

补充资料	本期发生额	上期发生额
存货的减少 (增加以“-”号填列)	-7,838,194,608.40	-24,201,311,784.38
经营性应收项目的减少 (增加以“-”号填列)	1,326,903,214.48	8,066,506,144.12
经营性应付项目的增加 (减少以“-”号填列)	11,418,342,525.63	6,341,235,458.46
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	<b>4,513,213,572.38</b>	<b>-9,983,439,470.23</b>
<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	-	-
<b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	12,532,177,847.82	8,277,673,797.30
减: 现金的期初余额	7,439,602,516.79	4,253,636,131.44
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	<b>5,092,575,331.03</b>	<b>4,024,037,665.86</b>

## (2) 本年支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
其中: 仙游兆挺置业有限公司	-
南宁兆盈房地产开发有限公司	-
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	66,877.49
其中: 仙游兆挺置业有限公司	-
南宁兆盈房地产开发有限公司	66,877.49
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	<b>-66,877.49</b>

## (3) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期发生额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	2,384,508.30
其中: 厦门市品传嵘置业有限公司	1,627,324.10
厦门市品传富置业有限公司	214,349.40
厦门市品传墅置业有限公司	314,161.60
厦门市品传江置业有限公司	228,673.20
减: 丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	-

其中：厦门市品传嵘置业有限公司	-
厦门市品传富置业有限公司	-
厦门市品传墅置业有限公司	-
厦门市品传江置业有限公司	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	2,384,508.30

## (4) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	12,532,177,847.82	7,439,602,516.79
其中：库存现金	1.85	83.34
可随时用于支付的银行存款	12,508,525,049.94	7,438,786,425.63
可随时用于支付的其他货币资金	23,652,796.03	816,007.82
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	12,532,177,847.82	7,439,602,516.79
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	1,081,671,310.74	941,893,051.81

## 52、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,081,671,310.74	保证金
存货	26,851,781,720.35	借款抵押
长期股权投资	992,361,675.19	质押借款
固定资产	10,076,542.69	借款抵押
投资性房地产	2,571,559,595.27	借款抵押
<b>合 计</b>	<b>31,507,450,844.24</b>	

## 53、外币货币性项目

## (1) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	49,181.60	6.8747	338,108.75
港币	1,060,727,976.76	0.87966	933,079,972.04
澳元	76,008.60	4.8156	366,027.01

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其他应收款			
其中: 美元	645,310.00	6.8747	4,436,312.66
其他应付款			
其中: 港币	1,087,613.79	0.87966	956,730.35
澳元	2,836,788.74	4.8156	13,660,839.86
短期借款			
其中: 港币	725,062,962.69	0.87966	637,808,885.76
长期借款			
其中: 美元	98,225,752.28	6.8747	675,272,579.20
港币	1,620,000,000.00	0.87966	1,425,049,200.00
澳元	3,450,000.00	4.8156	16,613,820.00
一年内到期的非流动负债			
其中: 美元	4,911,287.61	6.8747	33,763,628.93
应付职工薪酬			
其中: 港币	904,980.00	0.87966	796,074.71
澳元	1,735.65	4.8156	8,358.20

## (2) 境外经营实体

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



公司名称	经营地址	记账本位币
益能国际有限公司	香港	港币
嘉显（香港）有限公司	香港	港币
TSCF Lushan (HK) Holdings Co., Limited	香港	人民币
建悦控股有限公司	香港	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) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末未被购买方的收入	购买日至期末未被购买方的净利润
仙游兆挺置业有限公司	2019年3月1日	-	55.00	购买	2019年3月1日	控制权转移	-	-459,583.19
南宁兆盈房地产开发有限公司	2019年6月1日	-	60.00	购买	2019年6月1日	控制权转移	-	-11,956.90

#### (2) 合并成本及商誉

项目	仙游兆挺	南宁兆盈
<b>合并成本：</b>		
现金	-	-
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>	-	-
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	436,578.08	-243,311.61
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	-436,578.08	243,311.61

#### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	仙游兆挺		南宁兆盈	
	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	534,486,500.00	533,692,721.68	1,689,044.75	1,689,044.75
非流动资产	-	-	-	-
流动负债	533,692,721.68	533,692,721.68	2,094,564.10	2,094,564.10

项 目	仙游兆挺		南宁兆盈	
	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
非流动负债	-	-	-	-
净资产	793,778.32	-	-405,519.35	-405,519.35
减：少数股东权益	357,200.24	-	-162,207.74	-162,207.74
合并取得的净资产	436,578.08	-	-243,311.61	-243,311.61

## 2、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
厦门市品传嵘置业有限公司	1,627,324.10	100	股权转让	2018-5-31	股权处置，失去控制权	1,277,904.12	-
厦门市品传富置业有限公司	214,349.40	100	股权转让	2018-5-31	股权处置，失去控制权	1,236,063.27	-
厦门市品传墅置业有限公司	314,161.60	100	股权转让	2018-5-31	股权处置，失去控制权	2,877,960.13	-
厦门市品传江置业有限公司	228,673.20	100	股权转让	2018-5-31	股权处置，失去控制权	1,267,624.51	-

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确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
厦门市品传嵘置业有限公司	-	-	-	-	-	-
厦门市品传富置业有限公司	-	-	-	-	-	-
厦门市品传墅置业有限公司	-	-	-	-	-	-
厦门市品传江置业有限公司	-	-	-	-	-	-

## 3、其他

## (1) 本期新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司：

武夷山怡辰物业管理有限公司、莆田怡瑞物业管理有限公司、厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司、福州兆晋房地产开发有限公司、太仓建仓房地产开发有限公司、珠海悦发置业有限公司、漳州怡家园月港物业服务有限公司、南平市兆荣房地产有限公司、厦门益春置业有限公司、福建兆睿房地产有限公司、福建兆盛房地产有限公司、宁德兆投房地产有限公司、厦门兆阳房屋征迁服务有限公司。

## (2) 本期不再纳入合并范围内的子公司或孙公司：

本年注销的子公司或孙公司：厦门碳数投资合伙企业（有限合伙）。

本年退出项目：深圳龙湖山庄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。2019 年 6 月，项目达到退出的时间节点，本公司根据协议约定退出该项目。

## 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	5	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	5	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	5	投资设立
厦门利源投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	100	-	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	20	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	98	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	-	2.5	投资设立
福建兆福房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	75	-	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	5	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	5	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	5	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	5	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	49	投资设立
成都建发置业有限公司	成都	成都	房地产业	51	-	投资设立
建阳嘉盛房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95	5	投资设立
永安兆顺房地产有限公司	永安	永安	房地产业	95	5	投资设立
泉州利龙置业有限公司	泉州	泉州	房地产业	30	25	投资设立
兆益发展有限公司	香港	香港	投资管理	100	-	投资设立
益鸿国际有限公司	香港	香港	投资管理	100	-	投资设立
福建兆润房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	94.4	5.6	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	5	投资设立
成都华翊龙房地产开发有限公司	成都	成都	房地产业	-	100	投资设立
汇丰置业（石狮）有限公司	泉州	泉州	房地产业	95	5	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	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	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（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	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	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	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	投资设立
厦门兆盈置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	投资设立
厦门兆尚置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	投资设立
长沙兆盛房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100	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	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	-	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	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	5	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	80	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	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	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	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	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	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	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	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	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	5	投资设立
长沙兆发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100	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	1	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	90	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	69	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	投资设立
福建兆翔房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	95	5	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	投资设立
建阳兆阳房地产有限公司	建阳	建阳	房地产业	95	5	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	投资设立
益能国际有限公司	香港	香港	投资管理	-	100	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	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	投资设立
福建兆和房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	-	100	投资设立
厦门品置投资有限公司	厦门	厦门	投资管理	-	100	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	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	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	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	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	5	投资设立
建瓯发云房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业	-	75	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

2019 半年度（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	
建发房地产集团南京有限公司	南京	南京	房地产业	95	5	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	-	投资设立
嘉昱（香港）有限公司	香港	香港	投资管理	-	100	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	5	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	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	投资设立
长沙兆禧房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100	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	34	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	5	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
厦门市品传浩置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（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	
厦门市品传昱置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	投资设立
厦门市品传瑜置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
厦门市品传圣置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
厦门市品传若置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	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	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（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	
厦门市品传露置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
厦门市品传建置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
福州北纬 25 度项目	福州	福州	房地产业	-	51	投资设立
Global Touch Holdings Limited	香港	BVI	投资	-	100	投资设立 非同一控制下企业合并
New Merit Holdings Limited	香港	BVI	投资	-	100	投资设立 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	投资设立 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	投资设立 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	投资设立 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	投资设立 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	投资设立 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	投资设立 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

2019 半年度（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	
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	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	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	投资设立
厦门益悦置业有限公司	厦门	厦门	房地产业、投资	-	100	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	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	投资设立
益悦(香港)有限公司	香港	香港	投资	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
利杰(香港)有限公司	香港	香港	投资	-	100	投资设立
Li Chi International Limited	香港	BVI	投资	-	100	投资设立
Lee Jie International Limited	香港	BVI	投资	-	100	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	投资设立
建发置业(香港)集团有限公司	香港	香港	投资	-	100	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	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	投资设立
厦门兆翊蓉房地产开发有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	99.5	0.5	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	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	投资设立
成都盛和城置业有限公司	成都	成都	房地产业	-	100	非同一控制下企业合并
建瓯中恒房地产有限公司	南平	建阳	房地产业	-	75	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  
 2019 半年度（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	
长沙悦发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业	-	100	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	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	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	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	投资设立
杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产业	-	49	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	5	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	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	非同一控制下企业合并
TSCF Lushan (HK) Holdings Co., Limited	香港	香港	房地产业	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	非同一控制下企业合并
永泰梧桐温泉旅游度假区发展有限公司	永泰	永泰	房地产业	-	65	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	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	投资设立
厦门翔城建设发展有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	60	投资设立
建瓯嘉景房地产有限公司	建瓯	建瓯	房地产业	-	70	投资设立
厦门翥颺颺投资合伙企业（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	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	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	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	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（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	
太仓禹洲益龙房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	-	30	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	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	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	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	-	51.6	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	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	-	51.6	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	投资设立
厦门兆武地置业有限公司	厦门	厦门	投资管理	-	51	投资设立
厦门嘉富投资有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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	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	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	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	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	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	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	非同一控制下企业合并
厦门利和工程管理有限公司	厦门	厦门	装修装饰	-	100	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	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	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	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	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	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	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	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	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	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	投资设立
莆田兆玺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	-	100	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	投资设立
南平兆鸿房地产有限公司	南平	南平	房地产业	-	70	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	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	投资设立

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（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	
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	珠海	珠海	房地产业	-	51	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	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	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	投资设立
福建兆联房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	-	70	投资设立
仙游兆挺置业有限公司	莆田	莆田	房地产业	-	55	非同一控制下企业合并
南宁兆盈房地产开发有限公司	南宁	南宁	房地产业	-	60	非同一控制下企业合并
武夷山怡辰物业管理有限公司	武夷山	武夷山	房地产业	-	100	投资设立
莆田怡瑞物业管理有限公司	莆田	莆田	房地产业	-	100	投资设立
厦门瑞禾兴房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	投资设立
福州兆晋房地产开发有限公司	福州	福州	房地产业	-	100	投资设立
太仓建仓房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产业	100	-	投资设立
珠海悦发置业有限公司	珠海	珠海	房地产业	-	100	投资设立
漳州怡家园月港物业服务服务有限公司	漳州	漳州	房地产业	-	50	投资设立
南平市兆荣房地产有限公司	南平	南平	房地产业	-	75	投资设立
厦门益春置业有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	95	投资设立
福建兆睿房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	-	70	投资设立
福建兆盛房地产有限公司	漳州	漳州	房地产业	-	100	投资设立
宁德兆投房地产有限公司	宁德	宁德	房地产业	-	100	投资设立
厦门兆阳房屋征迁服务有限公司	厦门	厦门	房地产业	-	100	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：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、厦门翥颺颺投资合伙企业（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、漳州怡家园月港物业服务服务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	少数股东持股比例%	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额

建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

建发国际投资集团有限公司	33.12	-35,749,897.71	318,100,496.35	4,734,746,108.74
--------------	-------	----------------	----------------	------------------

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息：

子公司名称	期末数					
	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	77,659,943,780.06	3,714,093,901.85	81,374,037,681.91	57,602,712,835.88	13,517,737,119.18	71,120,449,955.06

子公司名称	期初数					
	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	59,436,072,062.36	3,195,394,269.61	62,631,466,331.97	41,655,544,352.12	10,612,115,158.14	52,267,659,510.26

续 (2)：

子公司名称	本期发生额			
	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	1,275,233,005.45	107,789,480.56	113,269,633.74	-153,404,556.57

续 (3)：

子公司名称	上期发生额			
	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	708,532,730.49	115,988,261.74	112,250,477.35	-8,479,843,827.40

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
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	-	37.5	权益法
杭州绿城凤起置业有限公司 (以下简称“杭州绿城凤起”)	杭州	杭州	房地产业	30	-	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	权益法
厦门利盛中泰房地产有限公司 (以下简称“厦门利盛中泰”)	厦门	厦门	房地产业	-	25	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	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	权益法



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（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	
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	-	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	权益法
厦门益武地置业有限公司(以下简称“厦门益武地”)	厦门	厦门	房地产业	-	49	权益法
南平兆恒武夷房地产开发有限公司 (以下简称“兆恒武夷”)	南平	南平	房地产业	-	45	权益法
杭州锦祥房地产有限公司(以下简称“杭州锦祥”)	杭州	杭州	房地产业	-	49	权益法
武夷山嘉恒房地产有限公司(以下简称“武夷山嘉恒”)	武夷山	武夷山	房地产业	-	50	权益法
连江融建房地产开发有限公司 (以下简称“连江融建”)	连江	连江	房地产业	-	65	权益法
厦门市佰睿健康产业有限公司 (以下简称“厦门佰睿”)	厦门	厦门	护理服务	-	49	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	
	期末数	期初数	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	8,471,582,384.40	8,079,048,745.56	7,388,326,238.78	7,076,491,893.79	1,416,591,221.38	1,398,641,978.04
非流动资产	78,161.70	71,430.07	69,088,889.24	70,221,148.24	5,965,654.32	5,976,261.12
<b>资产合计</b>	<b>8,471,660,546.10</b>	<b>8,079,120,175.63</b>	<b>7,457,415,128.02</b>	<b>7,146,713,042.03</b>	<b>1,422,556,875.70</b>	<b>1,404,618,239.16</b>
流动负债	4,494,429,495.08	4,300,621,042.75	7,605,275,975.92	4,796,949,248.29	724,698,097.80	716,835,070.18
非流动负债	2,268,800,000.00	2,068,800,000.00	-	2,500,000,000.00	516,870,000.00	504,870,000.00
<b>负债合计</b>	<b>6,763,229,495.08</b>	<b>6,369,421,042.75</b>	<b>7,605,275,975.92</b>	<b>7,296,949,248.29</b>	<b>1,241,568,097.80</b>	<b>1,221,705,070.18</b>
净资产	1,708,431,051.02	1,709,699,132.88	-147,860,847.90	-150,236,206.26	180,988,777.90	182,913,168.98
其中：少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司的所有者权益	1,708,431,051.02	1,709,699,132.88	-147,860,847.90	-150,236,206.26	180,988,777.90	182,913,168.98
按持股比例计算的净资产份额	640,661,644.13	641,137,174.83	-44,358,254.37	-45,070,861.88	72,395,511.16	73,165,267.59
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	640,661,644.13	641,137,174.83	-	-	71,707,539.34	72,477,295.77
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

续:

项 目	上海众承		杭州绿城凤起		南京嘉阳	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	503,654.07	-	-	-	4,717.00	-
财务费用	-923,052.30	-1,070,605.60	-2,211,028.15	-1,318,137.67	1,304,956.73	-990,292.91
所得税费用	-422,693.95	-396,657.16	883,035.07	-8,731,533.85	-641,463.69	-280,696.08
净利润	-1,268,081.86	-1,189,971.47	2,375,358.36	-27,106,182.46	-1,924,391.08	-426,331.49
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-1,268,081.86	-1,189,971.47	2,375,358.36	-27,106,182.46	-1,924,391.08	-426,331.49
企业本期收到的来自 合营企业的股利	-	-	-	-	-	-

续:

项 目	厦门利盛中泰		张家港众合		龙岩利荣	
	期末数	期初数	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	1,888,190,964.58	1,691,005,473.86	1,842,479,070.77	3,228,066,972.84	1,452,393,002.79	1,415,941,231.15
非流动资产	3,718,126.72	2,669,964.61	238,176.52	275,321.68	359,161.11	378,528.08
<b>资产合计</b>	<b>1,891,909,091.30</b>	<b>1,693,675,438.47</b>	<b>1,842,717,247.29</b>	<b>3,228,342,294.52</b>	<b>1,452,752,163.90</b>	<b>1,416,319,759.23</b>
流动负债	1,841,511,340.23	1,637,955,394.49	1,595,648,360.82	3,260,528,724.53	1,318,392,936.09	1,193,542,231.25
非流动负债	-	-	-	-	685,167.50	80,685,167.50
<b>负债合计</b>	<b>1,841,511,340.23</b>	<b>1,637,955,394.49</b>	<b>1,595,648,360.82</b>	<b>3,260,528,724.53</b>	<b>1,319,078,103.59</b>	<b>1,274,227,398.75</b>
净资产	50,397,751.07	55,720,043.98	247,068,886.47	-32,186,430.01	133,674,060.31	142,092,360.48
其中: 少数股东权益	28,330,056.07	30,458,973.24	-	-	-	-
归属于母公司的所有者权益	22,067,695.00	25,261,070.74	247,068,886.47	-32,186,430.01	133,674,060.31	142,092,360.48
按持股比例计算的 净资产份额	5,516,923.75	6,315,267.69	61,767,221.62	-8,046,607.50	40,102,218.09	42,627,708.14
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	5,654,913.60	6,453,257.54	61,767,221.62	-	40,102,218.09	42,627,708.14
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
-----	--------	-------	------

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	-	-	1,317,922,529.64	-	20,755,655.99	303.00
财务费用	-704,231.60	-163,134.04	-1,359,882.01	-450,885.07	-1,945,819.66	-1,902,279.12
所得税费用	-1,753,908.98	-1,163,609.24	93,085,123.00	-3,509,539.15	-2,806,100.05	-993,250.98
净利润	-5,322,292.93	-3,512,721.27	279,255,316.48	-10,528,617.43	-8,418,300.17	-2,979,752.94
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-5,322,292.93	-3,512,721.27	279,255,316.48	-10,528,617.43	-8,418,300.17	-2,979,752.94
企业本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-

续:

项 目	武汉兆悦城		厦门高铁综合开发		厦门益武地	
	期末数	期初数	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	1,240,394,686.98	1,112,711,265.80	70,054,287.24	70,030,158.33	2,451,008,509.92	2,498,990,205.17
非流动资产	782,115.76	1,590,701.83	26,297.35	-	7,822,515.75	7,823,904.75
<b>资产合计</b>	<b>1,241,176,802.74</b>	<b>1,114,301,967.63</b>	<b>70,080,584.59</b>	<b>70,030,158.33</b>	<b>2,458,831,025.67</b>	<b>2,506,814,109.92</b>
流动负债	1,202,373,189.86	1,067,759,309.59	-	-	1,292,537,380.35	1,344,431,267.85
非流动负债	-	-	-	-	693,000,000.00	686,000,000.00
<b>负债合计</b>	<b>1,202,373,189.86</b>	<b>1,067,759,309.59</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1,985,537,380.35</b>	<b>2,030,431,267.85</b>
净资产	38,803,612.88	46,542,658.04	70,080,584.59	70,030,158.33	473,293,645.32	476,382,842.07
其中: 少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司的所有者权益	38,803,612.88	46,542,658.04	70,080,584.59	70,030,158.33	473,293,645.32	476,382,842.07
按持股比例计算的净资产份额	19,013,770.31	22,805,902.44	21,024,175.37	21,009,047.50	231,913,886.21	233,427,592.61
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	19,013,770.31	22,805,902.44	21,024,175.37	21,009,047.50	242,355,468.16	243,869,174.57
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		厦门益武地	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	-	-	-	-	-	-
财务费用	-	-	-	-	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	武汉兆悦城		厦门高铁综合开发		厦门益武地	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
	-110,273.14	-6,603.65	-274,522.19		-3,579,371.83	
所得税费用	-2,579,681.75	-251,462.99	-	-	-1,029,732.24	-
净利润	-7,739,045.16	-754,388.97	50,426.26	-	-3,089,196.75	-
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-7,739,045.16	-754,388.97	50,426.26	-	-3,089,196.75	-
企业本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-	-	-

续:

项 目	兆恒武夷		杭州锦祥		武夷山嘉恒	
	期末数	期初数	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	659,990,533.35	523,514,763.47	1,526,993,799.84	1,525,965,091.47	288,267,974.44	108,829,962.66
非流动资产	72,067.34	15,586.41	1,477,463.42	573,407.07	15,212.15	-
<b>资产合计</b>	<b>660,062,600.69</b>	<b>523,530,349.88</b>	<b>1,528,471,263.26</b>	<b>1,526,538,498.54</b>	<b>288,283,186.59</b>	<b>108,829,962.66</b>
流动负债	618,203,982.14	529,548,772.75	700,128,860.21	828,042,232.94	253,737,325.47	99,026,567.82
非流动负债	-	-	700,000,000.00	700,000,000.00	-	-
<b>负债合计</b>	<b>618,203,982.14</b>	<b>529,548,772.75</b>	<b>1,400,128,860.21</b>	<b>1,528,042,232.94</b>	<b>253,737,325.47</b>	<b>99,026,567.82</b>
净资产	41,858,618.55	-6,018,422.87	128,342,403.05	-1,503,734.40	34,545,861.12	9,803,394.84
其中: 少数股东权益	-	-	-	-	-	-
归属于母公司的所有者权益	41,858,618.55	-6,018,422.87	128,342,403.05	-1,503,734.40	34,545,861.12	9,803,394.84
按持股比例计算的净资产份额	18,836,378.35	-2,708,290.29	62,887,777.49	-736,829.86	17,272,930.56	4,901,697.42
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	21,544,668.64	-	62,900,413.46	-	27,820,658.89	-
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-	-	-

续:

项 目	兆恒武夷		杭州锦祥		武夷山嘉恒	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	-	-	87,116.25	-	-	-



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度 (除特别注明外, 金额单位为人民币元)

项 目	兆恒武夷		杭州锦祥		武夷山嘉恒	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
财务费用	-2,670.39	-	-451,066.73	-44,959.13	-58,981.10	-
所得税费用	-707,652.86	-	-934,620.82	-	-2,052,128.41	-
净利润	-2,122,958.58	-	-2,803,862.55	-1,219,893.87	-6,156,385.22	-
终止经营的净利润	-	-	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-	-	-
综合收益总额	-2,122,958.58	-	-2,803,862.55	-1,219,893.87	-6,156,385.22	-
企业本期收到的来自 合营企业的股利	-	-	-	-	-	-

续:

项 目	连江融建		厦门佰睿	
	期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产	258,962,934.73	251,231,673.32	29,908,707.86	-
非流动资产	-	-	40,542.60	-
<b>资产合计</b>	<b>258,962,934.73</b>	<b>251,231,673.32</b>	<b>29,949,250.46</b>	-
流动负债	70,083,489.65	257,244,590.12	50,848.34	-
非流动负债	-	-	-	-
<b>负债合计</b>	<b>70,083,489.65</b>	<b>257,244,590.12</b>	<b>50,848.34</b>	-
净资产	188,879,445.08	-6,012,916.80	29,898,402.12	-
其中: 少数股东权益	-	-	-	-
归属于母公司的所有者权益	188,879,445.08	-6,012,916.80	29,898,402.12	-
按持股比例计算的净资产份额	122,771,639.30	-3,908,395.92	14,650,217.04	-
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	122,771,639.30	-	14,650,217.04	-
存在公开报价的权益投资的公允价值	-	-	-	-

续:

项 目	连江融建		厦门佰睿	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
营业收入	-	-	-	-
财务费用	5,516,863.73	-2,161.84	-14,580.26	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	连江融建		厦门佰睿	
	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
所得税费用	-1,702,546.05	-	-	-
净利润	-5,107,638.12	-112,838.16	-101,597.88	-
终止经营的净利润	-	-	-	-
其他综合收益	-	-	-	-
综合收益总额	-5,107,638.12	-112,838.16	-101,597.88	-
企业本期收到的来自合营企业的股利	-	-	-	-

## (3) 其他不重要联营企业的汇总财务信息

项 目	期末数/本期发生额	期初数/上期发生额
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	43,358,840.61	59,728,106.93
下列各项按持股比例计算的合计数	-	-
净利润	6,110,345.68	-921,453.93
其他综合收益	161,915.18	-
综合收益总额	6,272,260.86	-921,453.93

## (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	本期未确认的损失份额(或本期实现净利润的分享额)	本期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	-31,101,930.15	2,375,358.36	-28,726,571.79
张家港众合房地产开发有限公司	-8,046,607.50	-	-
杭州锦祥房地产有限公司	-725,693.89	-	-
连江融建房地产开发有限公司	-3,908,395.92	-	-
杭州致烁投资有限公司	-1,225,733.78	-3,190,486.95	-4,416,220.73
合 计	<b>-45,008,361.24</b>	<b>-815,128.59</b>	<b>-33,142,792.52</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例%
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

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

关联方名称	与本公司关系
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
厦门建发家居有限公司	母公司控制的法人
厦门建发恒远文化发展有限公司	母公司的子公司
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
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
厦门益武地置业有限公司（含子公司厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	本集团联营企业及其子公司

## 5、关联交易情况

### （1）关联采购销售情况

提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额 (万元)	上期发生额 (万元)
厦门建发集团有限公司及其下属子公司	物业及租赁管理	549.05	520.83

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	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
-------	--------	----------	----------

建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

	(万元)	(万元)
厦门建发集团有限公司 办公楼	1,991.78	1,973.44

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	厦门兆珑房地产开发有限公司	人民币	339,570,000.00	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	206,750,000.00	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	福州市鸿腾房地产开发有限公司	人民币	330,000,000.00	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	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	建发房地产集团有限公司	人民币	8,500,000,000.00	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	厦门禾山建设发展有限公司	人民币	2,170,200,000.00	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	5,100,000,000.00	否

(4) 关联方资金拆借情况

说明 1：本集团本期向建发股份拆入资金 6,630,000.00 元，本期尚未偿还，截至 2019 年 9 月 30 日余 858,840,000.00 元尚未偿还，本期本集团应向建发股份支付资金占用费 27,495,494.45 元，本期共计支付资金占用费 15,891,520.67 元，截至 2019 年 6 月 30 日尚余资金占用费 27,495,494.45 元未支付。

说明 2：本集团本期未向杭州凤起偿还借款，截至 2019 年 6 月 30 日余 517,500,000.00 元尚未偿还。本期本集团应向杭州凤起支付资金占用费 13,820,753.51 元，截至 2019 年 6 月 30 日尚余资金占用费 30,164,217.89 元未支付。

说明 3：上海众承本期未向本集团偿还借款，截至 2019 年 6 月 30 日余 1,335,915,000.00 元尚未偿还。本集团本期应向上海众承收取资金占用费 34,125,206.50 元，上海众承本期未向本集团支付资金占用费，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收上海众承资金占用费

274,995,940.90 元。

说明 4：厦门利盛中泰本期向本集团偿还 12,000,000.00 元，截至 2019 年 6 月 30 日余 54,850,000.00 元尚未偿还。本期本集团应向厦门利盛中泰收取资金占用费 1,209,171.88 元，厦门利盛中泰本期未向本集团支付资金占用费，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收厦门利盛中泰资金占用费 9,960,595.65 元。

说明 5：南京嘉阳本期未向本集团偿还借款，截至 2019 年 6 月 30 日余 254,000,000.00 元尚未偿还。本期本集团应向南京嘉阳收取资金占用费 4,792,946.00 元，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收南京嘉阳资金占用费 24,672,494.00 元。

说明 6：杭州锦祥本期向本集团偿还借款 53,300,000.00 元，截至 2019 年 6 月 30 日余 255,905,190.00 元尚未偿还。本期本集团应向杭州锦祥收取资金占用费 5,507,934.74 元，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收杭州锦祥资金占用费余额为 28,348,072.25 元。

说明 7：本集团本期向武汉兆悦城提供借款 155,031,100.00 元，武汉兆悦城本期已偿还 90,650,000.00 元，截至 2019 年 6 月 30 日余 547,201,100.00 元尚未偿还。本集团本期应向武汉兆悦城收取资金占用费 12,147,795.40 元，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收武汉兆悦城资金占用费余额为 33,870,647.14 元。

说明 8：本集团本期向连江融建提供借款 11,050,000.00 元，连江融建本期已偿还 130,000,000.00 元，截至 2019 年 6 月 30 日余 44,859,750.00 元尚未偿还。本集团本期应向连江融建收取资金占用费 4,847,639.55 元，连江融建本期支付资金占用费 4,497,745.09 元，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收连江融建资金占用费余额为 4,847,639.55 元。

说明 9：厦门益武地本期向本集团已偿还借款 455,112,082.74 元，截至 2019 年 6 月 30 日余 82,339,812.85 元尚未偿还。本集团本期应向厦门益武地收取资金占用费 12,346,927.34 元，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收厦门益武地资金占用费余额为 38,484,589.02 元。

说明 10：本集团本期向杭州致烁提供借款，杭州致烁本期已偿还 195,000,000.00 元，截至 2019 年 6 月 30 日余 131,300,000.00 元尚未偿还。本集团本期应向杭州致烁收取资金占用费 3,864,701.40 元，杭州致烁本期支付资金占用费 18,882,323.06 元，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收杭州致烁资金占用费余额为 3,864,701.41 元。

说明 11：福州鸿腾本期向本集团本期偿还借款 387,750,000.00 元，本集团本期无需向福州鸿腾收取资金占用费。截至 2019 年 6 月 30 日，本集团累计向福州鸿腾提供借款 519,868,800.00 元，福州鸿腾尚未偿还。

说明 12：本集团本期向武夷山嘉恒提供借款 60,753,094.79 元，武夷山嘉恒本期已偿还 18,250,000.00 元，截至 2019 年 6 月 30 日余 42,503,094.79 元尚未偿还。本集团本期应向武夷山嘉恒收取资金占用费 882,443.75 元，截至 2019 年 6 月 30 日，本集团应收武夷山嘉恒资金占用费余额为 882,443.75 元。

## 6、关联方应收应付款项

### (1) 应收关联方款项



## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		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及其下属子公司	49,178.99	-	30,167.55	-
应收账款	厦门弘爱康复医院有限公司	99,500.00	-	2,000.00	-
应收账款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	3,810.00	-	-	-
其他应收款	上海众承房地产开发有限公司	1,611,011,520.55	-	1,576,864,600.01	-
其他应收款	福州市鸿腾房地产开发有限公司	519,868,800.00	-	907,618,800.00	-
其他应收款	武汉兆悦城房地产开发有限公司	581,526,830.44	-	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）	135,164,701.41	-	345,182,323.07	-
其他应收款	杭州锦祥房地产有限公司	284,325,094.95	-	332,117,160.21	-
其他应收款	南京嘉阳房地产开发有限公司	286,185,456.83	-	281,484,653.00	-
其他应收款	连江融建房地产开发有限公司	50,378,703.83	-	168,307,495.09	-
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）	64,810,595.65	-	75,601,423.77	-
其他应收款	厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	130,164,531.20	-	5,745,132.31	-
其他应收款	J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	4,436,312.66	-	4,410,280.85	-
其他应收款	龙岩利荣房地产开发有限公司	17,911,926.66	-	1,546,632.38	-
其他应收款	厦门金原融资担保有限公司	547,419.29	-	695,678.29	-
其他应收款	张家港众合房地产开发有限公司	-	-	380,707.20	-
其他应收款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	241,669,039.68	-	-	-
其他应收款	厦门弘爱康复医院有限公司	10,800.00	-	-	-
其他应收款	厦门建发集团有限公司及其下属子公司	1,197,000.00	-	-	-
其他应收款	武夷山嘉恒房地产有限公司	47,816,908.01	-	-	-

## (2) 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	厦门建发股份有限公司	101,660.00	-
应付账款	厦门建发集团有限公司及其下属子公司	1,171,061.64	-
应付账款	厦门建发家居有限公司	57,125.00	-
预收款项	杭州锦祥房地产有限公司	7,068.97	-
预收款项	厦门建发恒远文化发展有限公司	40,943.40	-
预收款项	厦门建发集团有限公司及其下属子公司	54,306.76	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

预收款项	厦门建发家居有限公司	111,281.75	-
预收款项	武夷山嘉恒房地产有限公司	149,089.35	-
预收款项	厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	23,018.85	-
其他应付款	厦门建发股份有限公司	889,442,183.49	1,371,128,976.94
其他应付款	杭州绿城凤起置业有限公司	547,664,217.89	533,843,464.38
其他应付款	龙岩利荣房地产开发有限公司	155,082,997.74	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	115,222,500.00
其他应付款	厦门建发集团有限公司及其下属子公司	84,420.00	480,584.84
其他应付款	厦门建发家居有限公司	298,670.00	298,670.00
其他应付款	连江融建房地产开发有限公司	1,106.28	-
其他应付款	南平兆恒武夷房地产开发有限公司	320,677.00	-
其他应付款	厦门建发恒远文化发展有限公司	10,000.00	-
其他应付款	上海言几又品牌管理有限公司	3,096,895.00	-
其他应付款	上海众承房地产开发有限公司	395,947.50	-
其他应付款	武夷山嘉恒房地产有限公司	10,000.00	-
其他应付款	厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥珑房地产开发有限公司）	2,431,579.58	-

## 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）	截止 2019.6.30 未支付 余额（亿元）	备注
2019-09 连潘地块	7.75	3.88	2019 年支付
龙文区 2019P06 地块	8.86	3.54	2019 年支付
漳浦 201812 (05 地块)	3.26	2.74	2019 年支付
漳浦 201811 (04 地块)	2.70	2.25	2019 年支付
南宁五象湖 GC2019-055 地块	27.45	23.79	2019 年支付
PS 拍-2019-16 号地块 (荔城区磐龙山庄片区地块一)	18.28	15.85	2019 年支付
2019P02 地块	10.61	8.66	2019 年支付
<b>合计</b>	<b>78.91</b>	<b>60.71</b>	

(2) 截至 2019 年 6 月 30 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 2019 年 6 月 30 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 2019 年 6 月 30 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 2019 年 6 月 30 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 211.01 亿元。

除上述事项外，截至 2019 年 6 月 30 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 2019 年 8 月 29 日，本集团不存在其他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	本期计入损益的金额	本期计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
产业扶持资金补助	财政拨款	636,124.00	其他收益	与收益相关
个税手续费返还	财政拨款	125,172.20	其他收益	与收益相关
劳务协作奖励	财政拨款	101,116.87	其他收益	与收益相关
纳税大户奖励	财政拨款	600,000.00	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	270,910.17	其他收益	与收益相关
增值税加计抵减	财政拨款	306,204.89	其他收益	与收益相关
张家港市建筑业管理处建筑节能专项资金补助	财政拨款	120,000.00	其他收益	与收益相关
中小企业发展专项资金	财政拨款	369,000.00	其他收益	与收益相关
合 计		2,528,528.13		

## 十二、母公司财务报表主要项目注释

### 1、其他应收款

项 目	期末数	期初数
应收利息	-	-
应收股利	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其他应收款	43,018,348,962.91	34,905,131,731.97
<b>合 计</b>	<b>43,018,348,962.91</b>	<b>34,905,131,731.97</b>

## (1) 其他应收款

## 其他应收款按种类披露

种 类	期末数				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	42,906,056,083.21	99.70	-	-	42,906,056,083.21
账龄组合	127,662,932.71	0.30	15,370,053.01	12.04	112,292,879.70
组合小计	43,033,719,015.92	100.00	15,370,053.01	0.04	43,018,348,962.91
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>43,033,719,015.92</b>	<b>100.00</b>	<b>15,370,053.01</b>	<b>0.04</b>	<b>43,018,348,962.91</b>

## 其他应收款按种类披露（续）

种 类	期初数				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>

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	期末数				净额
	金 额	比例%	坏账准备	计提比例%	

账龄	金额	比例%	期末数		净额
			坏账准备	计提比例%	
1 年以内	73,389,924.26	57.49	3,669,496.21	5	69,720,428.05
1 - 2 年	22,915,295.95	17.95	2,291,529.60	10	20,623,766.35
2 - 3 年	31,349,145.26	24.55	9,404,743.58	30	21,944,401.68
3 - 4 年	8,567.24	0.01	4,283.62	50	4,283.62
<b>合计</b>	<b>127,662,932.71</b>	<b>100.00</b>	<b>15,370,053.01</b>	<b>12.04</b>	<b>112,292,879.70</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%	期初数		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
<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>

## 2、长期股权投资

项目	期末数			期初数		
	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	3,084,770,689.41	-	3,084,770,689.41	3,311,370,689.41	-	3,311,370,689.41
对联营企业投资	21,024,175.37	-	21,024,175.37	21,009,047.50	-	21,009,047.50
<b>合计</b>	<b>3,105,794,864.78</b>	<b>-</b>	<b>3,105,794,864.78</b>	<b>3,332,379,736.91</b>	<b>-</b>	<b>3,332,379,736.91</b>

### (1) 对子公司投资

被投资单位	期末数			期初数		
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	-	-



建发房地产集团有限公司  
 财务报表附注  
 2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	-	-
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	75,649,487.94	-	-	75,649,487.94	-	-
兆益发展有限公司（香港）	38,157.10	-	-	38,157.10	-	-
汇丰置业（石狮）有限公司	4,750,000.00	-	-	4,750,000.00	-	-
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	-	-
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	-	-
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	-	-

## 建发房地产集团有限公司

## 财务报表附注

2019 半年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
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	91,600,000.00	-	-	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	-	-
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>3,311,370,689.41</b>	<b>-</b>	<b>226,600,000.00</b>	<b>3,084,770,689.41</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

建发房地产集团有限公司

财务报表附注

2019 半年度 (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	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权 益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
联营企业											
福建厦门高铁综合开发有限公司	21,009,047.50		-	15,127.87	-	-	-	-	-	21,024,175.37	-

3、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,952,387.62	1,290,267.34	238,095.24	88,865.96
其他业务	841,140,597.99	707,829,359.23	452,237,133.55	419,753,314.09

4、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	38,940,515.65	302,864,145.42
权益法核算的长期股权投资收益	15,127.87	-
处置长期股权投资产生的投资收益	19,589.93	4,343,700.84
委托贷款投资收益	-	8,565,480.00
银行理财产品投资收益	-	5,693,469.03
其他	627,738,389.26	583,891,555.37
合 计	<b>666,713,622.71</b>	<b>905,358,350.66</b>

说明：本期投资收益-其他主要系关联方资金拆借利息。

  
 建发房地产集团有限公司  
 2019年8月29日



# 合并资产负债表

会企01表  
单位：元

资产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	32,279,708,740.02	26,063,119,393.35	短期借款	11,572,677,492.74	3,989,204,363.04
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	193,893,593.79	223,858,611.76	以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债		80,490,000.00
衍生金融资产	22,143,066.19	34,321,806.37	衍生金融负债	97,308,497.12	30,643,486.67
应收票据	782,075,950.69	606,737,144.91	应付票据	13,125,948,730.46	7,953,464,355.31
应收账款	6,314,732,263.42	6,814,386,005.34	应付账款	18,126,702,369.85	15,286,585,781.71
预付款项	20,126,033,154.39	9,747,966,883.64	预收款项	74,746,101,975.84	49,266,032,310.38
其他应收款	12,739,780,459.11	12,721,530,992.58	应付职工薪酬	1,366,201,215.97	2,204,989,439.61
其中：应收利息	60,217,049.33	21,451,481.59	应交税费	3,580,755,428.78	4,482,881,318.21
应收股利	27,310,637.77		其他应付款	17,230,060,276.25	20,113,767,885.07
存货	158,110,959,832.13	135,570,641,305.14	其中：应付利息	814,541,855.48	877,724,535.98
一年内到期的非流动资产	3,634,982,100.75	3,546,543,669.49	应付股利	318,100,496.36	75,313.36
其他流动资产	12,170,011,464.30	8,121,539,801.30	一年内到期的非流动负债	11,436,165,212.45	11,350,347,407.48
流动资产合计	246,374,320,624.79	203,450,645,613.88	其他流动负债	7,244,603,133.09	3,971,746,502.26
非流动资产：			流动负债合计	158,526,524,332.55	118,730,152,849.74
可供出售金融资产	5,933,305,206.89	4,973,065,606.21	非流动负债：		
持有至到期投资			长期借款	33,650,889,309.67	24,457,280,548.57
长期应收款	3,864,014,980.51	3,640,559,371.25	应付债券	24,903,802,879.04	23,731,276,130.55
长期股权投资	14,146,493,990.28	13,074,784,988.55	长期应付款	1,063,361,607.08	3,640,950,721.18
投资性房地产	9,341,881,619.79	9,153,281,076.00	预计负债	97,830,846.49	98,270,815.85
固定资产	8,896,445,175.28	9,034,121,486.75	递延收益	205,980,033.67	204,899,473.31
在建工程	972,807,566.42	423,955,209.88	递延所得税负债	853,528,236.95	654,604,744.37
生产性生物资产			其他非流动负债	3,048,953,827.80	3,588,400,000.00
油气资产			非流动负债合计	63,824,346,740.70	56,375,682,433.83
无形资产	1,939,445,467.69	1,948,660,583.47	负债合计	222,350,871,073.25	175,105,835,283.57
开发支出	2,248,759.18	1,214,358.21	实收资本（或股本）	6,350,000,000.00	6,200,000,000.00
商誉	256,574,921.75	256,574,921.75	其他权益工具	19,777,358,490.60	21,277,358,490.60
长期待摊费用	1,887,654,254.28	2,029,833,081.89	其中：优先股		
递延所得税资产	5,262,689,536.83	4,201,554,653.87	永续债		
其他非流动资产	831,218,816.93	936,656,077.74	资本公积	19,777,358,490.60	21,277,358,490.60
非流动资产合计	53,334,780,295.83	49,674,261,415.57	其他综合收益	2,152,373,795.85	1,670,709,944.61
			盈余公积	349,690,833.55	294,734,452.84
			一般风险准备	1,644,187,157.25	1,644,187,157.25
			未分配利润	14,005,206.42	14,005,206.42
			归属于母公司所有者权益合计	11,924,686,066.92	11,633,794,921.27
			少数股东权益	42,212,301,550.59	42,734,790,172.99
			所有者权益合计	35,145,928,296.78	35,284,281,572.89
资产总计	299,709,100,920.62	253,124,907,029.45	负债和所有者权益总计	299,709,100,920.62	253,124,907,029.45

法定代表人： 主管会计工作负责人： 会计机构负责人：

黄洲印文  
3502006141136

李东印

李东印





# 合并利润表

会企02表

编制单位：厦门建发集团有限公司

2019年6月

单位：元

项目	本年累计金额	上年同期金额
一、营业收入	129,024,067,304.10	116,610,046,043.43
减：营业成本	121,817,468,427.29	110,461,143,324.86
税金及附加	861,562,749.06	539,486,158.93
销售费用	3,384,545,389.33	2,831,426,252.96
管理费用	569,788,462.78	560,748,243.69
研发费用	5,703,875.43	
财务费用	733,009,267.55	969,191,605.38
资产减值损失	-10,887,105.82	153,723,645.90
加：其他收益	53,942,640.87	26,777,454.92
投资收益（损失以“-”号填列）	955,141,898.36	1,124,533,661.74
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-36,096,311.27	-59,580,465.20
资产处置收益	9,636,011.00	3,478,307.91
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,645,500,477.44	2,189,535,771.08
加：营业外收入	71,025,568.08	26,958,809.73
减：营业外支出	28,180,949.37	47,187,607.16
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,688,345,096.15	2,169,306,973.65
减：所得税费用	678,230,026.18	584,466,119.26
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	2,010,115,069.97	1,584,840,854.39
归属于母公司所有者的净利润	949,093,456.41	686,902,016.61
少数股东损益	1,061,021,613.56	897,938,837.78
五、其他综合收益的税后净额	79,152,901.67	-30,141,264.56
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	54,956,380.71	14,456,621.25
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益	54,956,380.71	14,456,621.25
其中：1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的	15,925,570.15	48,088,952.87
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	34,541,370.24	-26,490,258.01
3. 外币财务报表折算差额	4,489,440.32	-7,142,073.61
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	24,196,520.96	-44,597,885.81
六、综合收益总额	2,089,267,971.64	1,554,699,589.83
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,004,049,837.12	701,358,637.86
归属于少数股东的综合收益总额	1,085,218,134.52	853,340,951.97

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



*Handwritten signature of Huang Wenyin*



*Handwritten signature of Li Sheng*

*Handwritten signature of the Accounting Officer*



# 合并现金流量表

编制单位：厦门建发集团有限公司

2019年6月

会企03表

单位：元

项目名称	本年累计金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	172,163,274,450.71	145,297,479,648.20
收到的税费返还	613,251,645.75	552,808,439.33
收到其他与经营活动有关的现金	7,318,026,593.95	6,290,599,050.56
经营活动现金流入小计	180,094,552,690.41	152,140,887,138.09
购买商品、接受劳务支付的现金	161,711,556,573.06	156,541,068,824.69
支付给职工以及为职工支付的现金	2,564,700,345.77	2,400,894,894.49
支付的各种税费	6,758,852,150.37	5,480,240,119.86
支付其它与经营活动有关现金	11,659,413,465.49	8,354,776,984.59
经营活动现金流出小计	182,694,522,534.69	172,776,980,823.63
经营活动产生的现金流量净额	-2,599,969,844.28	-20,636,093,685.54
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	2,736,045,504.90	7,950,065,221.15
取得投资收益所收到的现金	884,868,829.05	589,111,746.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	62,319,905.43	79,724,578.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	2,384,508.30	540,000,228.10
收到其他与投资活动有关的现金	1,907,984,307.67	2,278,404,000.00
投资活动现金流入小计	5,593,603,055.35	11,437,305,774.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	846,391,643.81	626,393,824.47
投资支付的现金	6,497,241,222.17	7,002,917,700.46
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	635,391,845.26
支付其他与投资活动有关的现金	1,487,064,757.86	3,212,957,563.91
投资活动现金流出小计	8,830,697,623.84	11,477,660,934.10
投资活动产生的现金流量净额	-3,237,094,568.49	-40,355,159.35
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资所收到的现金	1,369,065,564.64	404,122,793.06
取得借款所收到的现金	44,137,705,675.89	47,592,851,386.22
发行债券收到的现金	12,748,666,667.00	7,448,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	397,207,684.68	6,583,755,928.45
筹资活动现金流入小计	58,652,645,592.21	62,028,930,107.73
偿还债务支付的现金	38,428,806,780.86	28,386,426,924.65
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	4,543,524,123.25	2,722,802,706.83
支付其他与筹资活动有关的现金	5,074,203,169.24	3,512,138,985.18
筹资活动现金流出小计	48,046,534,073.35	34,621,368,616.66
筹资活动产生的现金流量净额	10,606,111,518.86	27,407,561,491.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	48,357,100.13	95,103,836.08
五、现金及现金等价物净增加额	4,817,404,206.22	6,826,216,482.26
加：期初现金及现金等价物余额	21,270,634,441.79	15,299,928,885.16
六、期末现金及现金等价物余额	26,088,038,648.01	22,126,145,367.42

法定代表人：



*[Handwritten signature]*

主管会计工作负责人：



*[Handwritten signature]*

会计机构负责人：

*[Handwritten signature]*



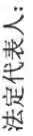


# 母公司资产负债表

编制单位：厦门建发集团有限公司  
单位：元

2019年6月30日

资产	期末余额	年初余额	负债和所有者权益（或股东权益）	期末余额	年初余额
流动资产：			流动负债：		
货币资金	1,411,433,376.63	1,302,687,508.05	短期借款	1,470,000,000.00	100,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	53,631.96	41,802.26	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	-	-
衍生金融资产	-	-	衍生金融负债	-	-
应收票据	-	-	应付票据	-	-
应收账款	2,530,028.17	38,525,019.83	应付账款	30,181,276.12	35,039,135.16
预付款项	3,980.00	11,720,329.60	预收款项	5,013,666.45	529,896.00
其他应收款	14,113,216,802.87	12,834,246,127.43	应付职工薪酬	2,859,208.82	17,737,779.66
存货	-	-	应交税费	2,621,166.04	3,960,576.45
持有待售资产	-	-	其他应付款	1,111,852,372.76	671,342,160.38
一年内到期的非流动资产	2,500,000,000.00	2,500,000,000.00	其中：应付利息	164,604,740.78	180,373,231.88
其他流动资产	1,214,275,758.70	510,345,442.03	持有待售负债	-	-
流动资产合计	19,241,513,578.33	17,197,566,229.20	一年内到期的非流动负债	1,898,000,000.00	5,889,027,777.30
非流动资产：			其他流动负债	1,500,000,000.00	6,717,637,324.95
可供出售金融资产	1,287,755,979.55	1,320,921,544.98	流动负债合计	6,020,527,690.19	-
持有至到期投资	-	-	非流动负债：		
长期应收款	-	-	长期借款	-	298,500,000.00
长期股权投资	21,783,300,036.12	21,833,963,347.43	应付债券	6,496,845,869.35	2,989,474,886.32
投资性房地产	2,489,369,995.99	2,530,551,138.28	其中：优先股	-	-
固定资产	116,855,366.56	126,565,776.97	永续债	-	-
在建工程	-	-	长期应付款	-	-
生产性生物资产	-	-	预计负债	-	-
油气资产	-	-	递延所得税负债	-	-
无形资产	52,990,525.43	55,303,563.68	其他非流动负债	-	-
开发支出	-	-	非流动负债合计	6,496,845,869.35	3,287,974,886.32
商誉	-	-	负债合计	12,517,373,559.54	10,005,612,211.27
长期待摊费用	96,649,731.16	102,621,396.92	实收资本（或股本）	6,350,000,000.00	6,200,000,000.00
递延所得税资产	-	-	其他权益工具	19,777,358,490.60	21,277,358,490.60
其他非流动资产	-	-	其中：优先股	-	-
非流动资产合计	25,826,921,634.81	25,969,926,768.26	永续债	19,777,358,490.60	21,277,358,490.60
			资本公积	1,474,679,670.34	1,135,268,918.11
			其他综合收益	225,588,224.72	209,519,833.94
			盈余公积	1,514,805,128.83	1,514,805,128.83
			未分配利润	3,208,630,139.11	2,824,928,414.71
			所有者权益（或股东权益）合计	32,551,061,653.60	33,161,880,786.19
资产总计	45,068,435,213.14	43,167,492,997.46	负债和所有者权益（或股东权益）总计	45,068,435,213.14	43,167,492,997.46

法定代表人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 





# 母公司利润表

会企02表

编制单位：厦门建发集团有限公司

2019年6月

单位：元

项目	本年累计	上年同期
一、营业收入	44,348,284.99	45,506,320.27
减：营业成本	45,209,615.21	29,383,668.05
税金及附加	7,400,592.48	5,779,685.04
销售费用	-	
管理费用	66,046,041.89	94,573,425.69
研发费用	-	
财务费用	105,099,530.60	194,565,368.89
其中：利息费用	229,336,116.94	315,893,364.77
利息收入	150,728,667.65	129,770,181.19
资产减值损失	556,623.14	0.00
加：其他收益	21,709.48	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1,222,784,179.69	583,485,132.20
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-	-8,764,437.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）	6,900,900.47	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,049,742,671.31	295,924,867.60
加：营业外收入	55,735.50	1,438,420.95
减：营业外支出	34,000.00	2,533,606.73
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,049,764,406.81	294,829,681.82
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,049,764,406.81	294,829,681.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,049,764,406.81	294,829,681.82
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	16,068,390.78	22,034,401.15
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-	0.00
其中：1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动		
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	16,068,390.78	22,034,401.15
其中：1. 权益法下可转损益的其他综合收益	16,068,390.78	22,034,401.15
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-	
六、综合收益总额	1,065,832,797.58	316,864,082.97
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



*[Handwritten signature]*



# 母公司现金流量表

会企03表  
单位：元

编制单位：厦门建发集团有限公司

2019年6月

项目名称	本年累计金额	上年同期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	-	
收到的税费返还	-	2,350,710.19
收到其他与经营活动有关的现金	550,059,507.53	105,981,233.71
经营活动现金流入小计	550,059,507.53	108,331,943.90
购买商品、接受劳务支付的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	30,772,470.92	33,884,508.43
支付的各种税费	11,472,993.30	12,688,620.55
支付其它与经营活动有关现金	1,167,874,022.14	1,077,491,225.40
经营活动现金流出小计	1,210,119,486.36	1,124,064,354.38
经营活动产生的现金流量净额	-660,059,978.83	-1,015,732,410.48
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资所收到的现金	2,278,015,354.11	3,013,510,540.77
取得投资收益所收到的现金	1,291,904,107.62	283,953,830.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	14,186,984.91	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	
收到其他与投资有关的现金	0.00	
投资活动现金流入小计	3,584,106,446.64	3,297,464,371.46
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金	6,142,134.17	21,137,589.23
投资支付的现金	2,957,839,091.99	3,729,715,183.71
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	
投资活动现金流出小计	2,963,981,226.16	3,750,852,772.94
投资活动产生的现金流量净额	620,125,220.48	-453,388,401.48
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资所收到的现金	500,000,000.00	0.00
取得借款所收到的现金	3,870,000,000.00	3,300,000,000.00
发行债券收到的现金	5,000,000,000.00	1,600,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	
筹资活动现金流入小计	9,370,000,000.00	4,900,000,000.00
偿还债务支付的现金	6,789,527,777.30	3,010,231,600.00
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金	903,796,307.42	496,445,343.71
支付其他与筹资活动有关的现金	1,526,492,080.14	7,314,300.00
筹资活动现金流出小计	9,219,816,164.86	3,513,991,243.71
筹资活动产生的现金流量净额	150,183,835.14	1,386,008,756.29
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		
五、现金及现金等价物净增加额	110,249,076.79	-83,112,055.67
加：期初现金及现金等价物余额	1,301,184,299.84	770,169,085.63
六、期末现金及现金等价物余额	1,411,433,376.63	687,057,029.96

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



黄文洲



李东胜



李澜