

审计报告

金辉集团股份有限公司
容诚审字[2020]350Z0002号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

报备防伪码：



报备防伪号：8C811FA390774897

报告文号：容诚审字（2020）350Z0002号

报告日期：2020年03月27日

报备时间：2020年03月30日 09:46:28

签字注册会计师：胡素萍，陈思荣

金辉集团股份有限公司

审计报告



事务所名称：容诚会计师事务所（特殊普通合伙）FZ

事务所电话：010-66001391

传 真：010-66001392

通信地址：北京西城区阜成门外大街22号外经大厦920-926

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

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

注协电话：0591-87097005

目 录

<u>序号</u>	<u>内 容</u>	<u>页码</u>
1	审计报告	1-3
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4
6	母公司资产负债表	5
7	母公司利润表	6
8	母公司现金流量表	7
9	母公司所有者权益变动表	8
10	财务报表附注	9 - 145

审计报告

容诚审字[2020] 350Z0002 号

金辉集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了金辉集团股份有限公司（以下简称金辉集团公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金辉集团公司 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督金辉集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

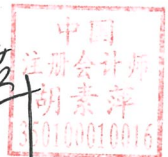
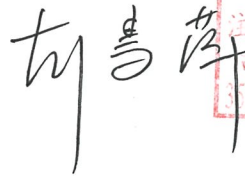
(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

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

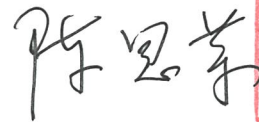
我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师:



中国注册会计师:



2020年3月27日



合并资产负债表

2019年12月31日

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日	项目	附注	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	13,382,985,887.44	14,604,535,317.30	短期借款	五、18	4,227,500,000.00	2,860,420,000.00
交易性金融资产	五、2	2,757,446.88	不适用	交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、3	不适用	1,179,980,697.85	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
应收票据				应付票据	五、19		600,000,000.00
应收账款	五、4	46,879,570.37	169,158,591.44	应付账款	五、20	8,488,193,247.46	5,808,610,263.26
应收款项融资			不适用	预收款项	五、21	56,152,144,947.30	41,309,282,072.84
预付款项	五、5	5,819,275,635.13	1,001,263,058.52	应付职工薪酬	五、22	246,198,945.43	271,087,597.16
其他应收款	五、6	10,923,091,641.00	12,039,053,164.33	应交税费	五、23	2,818,969,161.98	2,349,986,382.59
其中：应收利息				其他应付款	五、24	9,006,662,287.64	6,839,505,045.70
应收股利				其中：应付利息	五、24	535,625,934.42	471,804,496.88
存货	五、7	96,260,981,969.93	74,552,434,227.88	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债	五、25	13,020,477,502.91	15,531,339,627.53
其他流动资产	五、8	3,782,756,434.41	2,434,427,978.14	其他流动负债			
流动资产合计		130,218,728,585.16	105,980,853,035.46	流动负债合计		93,960,146,092.72	75,570,230,989.08
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资			不适用	长期借款	五、26	19,676,254,131.98	16,054,846,970.00
可供出售金融资产	五、9	不适用	53,342,222.00	应付债券	五、27	11,243,056,017.49	10,342,552,735.45
其他债权投资			不适用	长期应付款			
持有至到期投资		不适用		长期应付职工薪酬			
长期应收款				预计负债			
长期股权投资	五、10	3,630,516,459.67	3,021,681,988.59	递延收益			
其他权益工具投资	五、11	20,120,000.00	不适用	递延所得税负债	五、16	3,768,352,652.42	3,510,516,247.63
其他非流动金融资产		-	不适用	其他非流动负债			
投资性房地产	五、12	10,506,200,000.00	10,116,351,400.00	非流动负债合计		34,687,662,801.89	29,907,915,953.08
固定资产	五、13	369,084,579.53	393,118,007.20	负债合计		128,647,808,894.61	105,478,146,942.16
在建工程		-		所有者权益：			
生产性生物资产		-		股本	五、28	1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
油气资产		-		其他权益工具			
无形资产	五、14	119,222,084.11	128,451,383.48	资本公积	五、29	1,427,416,267.73	1,598,857,799.59
开发支出		-		减：库存股			
商誉		-		其他综合收益	五、30	278,961,500.25	243,232,155.39
长期待摊费用	五、15	18,021,339.08	21,855,908.13	专项储备			
递延所得税资产	五、16	3,076,375,640.28	2,177,714,958.59	盈余公积	五、31	62,759,268.65	62,759,268.65
其他非流动资产	五、17	1,691,443,500.00	1,535,575,132.43	未分配利润	五、32	13,336,904,303.65	11,357,658,762.97
非流动资产合计		19,430,983,602.67	17,448,091,000.42	归属于母公司所有者权益合计		16,906,041,340.28	15,062,507,986.60
				少数股东权益		4,095,861,952.94	2,888,289,107.12
				所有者权益合计		21,001,903,293.22	17,950,797,093.72
资产总计		149,649,712,187.83	123,428,944,035.88	负债和所有者权益总计		149,649,712,187.83	123,428,944,035.88

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)



(Handwritten signature)





合并利润表

2019年度

编制单位：金辉集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业总收入		25,849,247,230.41	16,087,347,804.33
其中：营业收入	五、33	25,849,247,230.41	16,087,347,804.33
二、营业总成本		23,197,015,543.26	13,603,146,317.91
其中：营业成本	五、33	19,594,199,431.13	10,703,769,551.41
税金及附加	五、34	1,368,399,640.06	945,358,774.27
销售费用	五、35	950,679,381.41	690,977,851.93
管理费用	五、36	800,503,385.47	724,795,789.17
研发费用			
财务费用	五、37	483,233,705.19	538,244,351.13
其中：利息费用		396,683,558.48	496,868,138.35
利息收入		102,435,867.57	46,234,361.70
加：其他收益	五、38	2,239,953.76	
投资收益（损失以“-”号填列）	五、39	621,351,902.31	-85,986,137.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		464,438,490.24	-99,141,799.81
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、40	17,611,861.74	574,746,009.28
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、41	10,406,605.90	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、42	-613,034,853.91	-39,198,622.75
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、43	-210,205.66	499,012.17
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,690,596,951.29	2,934,261,747.52
加：营业外收入	五、44	26,818,973.97	52,898,373.00
减：营业外支出	五、45	47,757,015.56	103,061,361.06
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,669,658,909.70	2,884,098,759.46
减：所得税费用	五、46	608,752,829.30	613,943,296.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		2,060,906,080.40	2,270,155,462.90
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		2,060,906,080.40	2,270,155,462.90
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,979,245,540.68	2,096,649,423.77
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		81,660,539.72	173,506,039.13
六、其他综合收益的税后净额		35,729,344.86	151,642,437.73
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		35,729,344.86	151,642,437.73
1. 不能重分类进损益的其他综合收益			
2. 将重分类进损益的其他综合收益		35,729,344.86	151,642,437.73
自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		35,729,344.86	151,642,437.73
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		2,096,635,425.26	2,421,797,900.63
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		2,014,974,885.54	2,248,291,861.50
（二）归属于少数股东的综合收益总额		81,660,539.72	173,506,039.13
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		1.10	1.16
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





合并现金流量表

2019年度

编制单位：金祥集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		46,762,274,533.68	38,346,331,768.93
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	五、47	13,171,985,770.80	11,553,441,488.45
经营活动现金流入小计		59,934,260,304.48	49,899,773,257.38
购买商品、接受劳务支付的现金		42,861,739,233.09	28,481,850,272.09
支付给职工以及为职工支付的现金		1,143,173,645.26	1,066,950,004.90
支付的各项税费		5,615,621,460.24	3,198,918,720.98
支付其他与经营活动有关的现金	五、47	15,582,787,081.70	14,202,271,798.14
经营活动现金流出小计		65,203,321,420.29	46,949,990,796.11
经营活动产生的现金流量净额		-5,269,061,115.82	2,949,782,461.27
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		1,228,557,334.98	1,416,015,513.97
取得投资收益收到的现金		108,954,944.59	568,731,045.64
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,881,597.04	2,340,430.27
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-270,236,509.10	-50,691,509.12
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,073,157,367.51	1,936,395,480.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		45,700,348.44	280,650,442.90
投资支付的现金		652,064,148.57	2,958,895,170.37
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		180,141,281.32	1,619,090,804.25
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		877,905,778.33	4,858,636,417.52
投资活动产生的现金流量净额		195,251,589.18	-2,922,240,936.76
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		943,000,000.00	1,031,338,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		943,000,000.00	1,031,338,500.00
取得借款收到的现金		27,736,544,521.14	23,648,924,100.00
发行债券收到的现金		6,294,427,938.87	7,291,510,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	五、47	600,000,000.00	72,609,543.53
筹资活动现金流入小计		35,573,972,460.01	32,044,382,143.53
偿还债务支付的现金		27,391,542,471.64	20,135,390,273.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,447,105,050.66	2,962,431,682.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	五、47	159,094,283.71	140,790,631.30
筹资活动现金流出小计		30,997,741,806.01	23,238,612,586.63
筹资活动产生的现金流量净额		4,576,230,654.00	8,805,769,556.90
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-497,578,872.64	8,833,311,081.41
加：期初现金及现金等价物余额		13,478,046,356.61	4,644,735,275.20
六、期末现金及现金等价物余额		12,980,467,483.97	13,478,046,356.61

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)



(Handwritten signature)





合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：金辉集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,800,000,000.00	1,598,857,799.59	-	243,232,155.39	-	62,759,268.65	11,357,658,762.97	15,062,507,986.60	2,888,289,107.12	17,950,797,093.72
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
同一控制下企业合并								-		-
其他								-		-
二、本年初余额	1,800,000,000.00	1,598,857,799.59	-	243,232,155.39	-	62,759,268.65	11,357,658,762.97	15,062,507,986.60	2,888,289,107.12	17,950,797,093.72
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-171,441,531.86	-	35,729,344.86	-	-	1,979,245,540.68	1,843,533,353.68	1,207,572,845.82	3,051,106,199.50
(一) 综合收益总额				35,729,344.86			1,979,245,540.68	2,014,974,885.54	81,660,539.72	2,096,635,425.26
(二) 所有者投入和减少资本	-	-171,441,531.86	-	-	-	-	-	-171,441,531.86	1,125,912,306.10	954,470,774.24
1. 股东投入的普通股								-	1,067,724,638.93	1,067,724,638.93
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		-171,441,531.86						-171,441,531.86	58,187,667.17	-113,253,864.69
(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(或股东)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(或股本)								-		-
2. 盈余公积转增资本(或股本)								-		-
3. 盈余公积弥补亏损								-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								-		-
5. 其他综合收益结转留存收益								-		-
6. 其他								-		-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-		-
2. 本年使用								-		-
(六) 其他								-		-
四、本年年末余额	1,800,000,000.00	1,427,416,267.73	-	278,961,500.25	-	62,759,268.65	13,336,904,303.65	16,906,041,340.28	4,095,861,952.94	21,001,003,293.22

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年度

编制单位：金钲集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

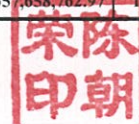
项目	2018年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	1,800,000,000.00	1,598,857,799.59		91,589,717.66		41,230,362.65	9,319,538,245.20	12,851,216,125.10	1,683,444,567.99	14,534,660,693.09
加：会计政策变更								-		-
前期差错更正								-		-
同一控制下企业合并								-		-
其他								-		-
二、本年年初余额	1,800,000,000.00	1,598,857,799.59	-	91,589,717.66	-	41,230,362.65	9,319,538,245.20	12,851,216,125.10	1,683,444,567.99	14,534,660,693.09
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	151,642,437.73	-	21,528,906.00	2,038,120,517.77	2,211,291,861.50	1,204,844,539.13	3,416,136,400.63
(一) 综合收益总额				151,642,437.73			2,096,649,423.77	2,248,291,861.50	173,506,039.13	2,421,797,900.63
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	1,031,338,500.00	1,031,338,500.00
1. 股东投入的普通股									1,031,338,500.00	1,031,338,500.00
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	-	-	-	-	-	21,528,906.00	-58,528,906.00	-37,000,000.00	-	-37,000,000.00
1. 提取盈余公积						21,528,906.00	-21,528,906.00	-		-
2. 提取一般风险准备								-		-
3. 对所有者(或股东)的分配							-37,000,000.00	-37,000,000.00		-37,000,000.00
4. 其他								-		-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)								-		-
2. 盈余公积转增资本(或股本)								-		-
3. 盈余公积弥补亏损								-		-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								-		-
5. 其他综合收益结转留存收益								-		-
6. 其他								-		-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-		-
2. 本年使用								-		-
(六) 其他								-		-
四、本年年末余额	1,800,000,000.00	1,598,857,799.59	-	243,232,155.39	-	62,759,268.65	11,357,658,762.97	15,062,507,986.60	2,888,289,107.12	17,950,797,093.72

法定代表人：



主管会计工作负责人：

4:2



会计机构负责人：





母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：辐射集团有限公司

单位：元 币种：人民币

		2019年12月31日	2018年12月31日	负债和所有者权益		2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		836,591,480.92	2,960,893,452.54	短期借款			
交易性金融资产			不适用	交易性金融负债			不适用
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用		以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款			13,115.52	应付账款		402,431.08	473,785.43
应收款项融资				预收款项		539,000.00	1,459,500.00
预付款项		6,634,309.89		应付职工薪酬		4,508,148.23	4,618,531.86
其他应收款	十四、1	54,409,781,644.20	43,983,993,004.41	应交税费		2,154,464.05	3,156,464.57
其中：应收利息				其他应付款		43,421,289,955.27	36,183,004,461.42
应收股利		659,000,000.00	659,000,000.00	其中：应付利息		332,271,025.57	362,672,788.48
存货		5,292,673.29	5,962,722.95	应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		3,885,858,388.24	2,998,882,396.53
其他流动资产		10,454,844.44	900,011,987.46	其他流动负债			
流动资产合计		55,268,754,952.74	47,850,874,282.88	流动负债合计		47,314,752,386.87	39,191,595,139.81
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资			不适用	长期借款			
可供出售金融资产		不适用		应付债券		6,743,164,756.93	7,106,540,952.36
其他债权投资			不适用	长期应付款			
持有至到期投资		不适用		长期应付职工薪酬			
长期应收款				预计负债			
长期股权投资	十四、2	1,476,465,871.09	1,269,446,981.78	递延收益			
其他权益工具投资			不适用	递延所得税负债		75,656,313.90	148,421,218.08
其他非流动金融资产			不适用	其他非流动负债			
投资性房地产		240,400,000.00	301,375,000.00	非流动负债合计		6,818,821,070.83	7,254,962,170.44
固定资产		179,613.55	184,856.95	负债合计		54,133,573,457.70	46,446,557,310.25
在建工程				所有者权益：			
生产性生物资产				股本		1,800,000,000.00	1,800,000,000.00
油气资产				其他权益工具			
无形资产				资本公积		812,576,943.93	812,576,943.93
开发支出				减：库存股			
商誉				其他综合收益			
长期待摊费用				专项储备			
递延所得税资产		9,954,499.08	25,375,453.77	盈余公积		62,759,268.65	62,759,268.65
其他非流动资产		192,500,000.00	200,000,000.00	未分配利润		379,345,266.18	525,363,052.55
非流动资产合计		1,919,499,983.72	1,796,382,292.50	所有者权益合计		3,054,681,478.76	3,200,699,265.13
资产总计		57,188,254,936.46	49,647,256,575.38	负债和所有者权益总计		57,188,254,936.46	49,647,256,575.38

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

2019年度

编制单位：金辉集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、营业收入	十四、3	19,433,809.52	347,724,617.28
减：营业成本	十四、3	670,049.66	443,806.84
税金及附加		2,272,519.06	4,146,873.24
销售费用		217,909.12	610,539.29
管理费用		24,615,707.77	24,807,175.13
研发费用		-	-
财务费用		187,206,481.37	65,255,351.99
其中：利息费用		221,099,235.93	76,517,616.70
利息收入		72,579,511.76	20,747,201.49
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、4	52,939,895.81	868,156.60
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		17,018,889.31	-6,955,680.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	不适用
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		-	不适用
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-60,975,000.00	34,090,400.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		16,118.42	不适用
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-	231,830.20
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-5,243.40	14,352.80
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-203,573,086.63	287,665,610.39
加：营业外收入		1,235,299.38	2,157,200.24
减：营业外支出		-	-
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-202,337,787.25	289,822,810.63
减：所得税费用		-56,320,000.88	74,533,750.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-146,017,786.37	215,289,059.97
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-146,017,786.37	215,289,059.97
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
六、综合收益总额		-146,017,786.37	215,289,059.97
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		-	-
（二）稀释每股收益（元/股）		-	-

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司现金流量表

2019年度

编制单位：金辉集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,163,248.00	3,638,001.75
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		185,543,975,186.99	171,723,606,499.77
经营活动现金流入小计		185,547,138,434.99	171,727,244,501.52
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		12,151,606.75	19,138,460.39
支付的各项税费		29,283,104.98	24,136,554.51
支付其他与经营活动有关的现金		187,705,302,840.77	174,262,744,509.42
经营活动现金流出小计		187,746,737,552.50	174,306,019,524.32
经营活动产生的现金流量净额		-2,199,599,117.51	-2,578,775,022.80
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		907,500,000.00	
取得投资收益收到的现金		2,843,625.09	2,297,744,264.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			134,840.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		27,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		937,343,625.09	2,297,879,104.12
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		195,000,000.00	1,120,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		195,000,000.00	1,120,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		742,343,625.09	1,177,879,104.12
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
发行债券收到的现金		4,588,475,000.00	4,103,510,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,588,475,000.00	4,103,510,000.00
偿还债务支付的现金		4,082,855,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		695,408,831.66	493,938,898.82
支付其他与筹资活动有关的现金		33,167,000.00	8,683,848.22
筹资活动现金流出小计		4,811,430,831.66	502,622,747.04
筹资活动产生的现金流量净额		-222,955,831.66	3,600,887,252.96
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-1,680,211,324.08	2,199,991,334.28
加：期初现金及现金等价物余额		2,515,893,452.54	315,902,118.26
六、期末现金及现金等价物余额		835,682,128.46	2,515,893,452.54

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：金辉集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,800,000,000.00	812,576,943.93	-	-	-	62,759,268.65	525,363,052.55	3,200,699,265.13
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年年初余额	1,800,000,000.00	812,576,943.93	-	-	-	62,759,268.65	525,363,052.55	3,200,699,265.13
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	-	-146,017,786.37	-146,017,786.37
(一) 综合收益总额							-146,017,786.37	-146,017,786.37
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股								-
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. 对所有者(或股东)的分配								-
3. 其他								-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)								-
2. 盈余公积转增资本(或股本)								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								-
5. 其他综合收益结转留存收益								-
6. 其他								-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
(六) 其他								-
四、本年年末余额	1,800,000,000.00	812,576,943.93	-	-	-	62,759,268.65	379,345,266.18	3,054,681,478.76

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：金辉集团股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2018年度							
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	1,800,000,000.00	812,576,943.93				41,230,362.65	368,602,898.58	3,022,410,205.16
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
其他								-
二、本年年初余额	1,800,000,000.00	812,576,943.93	-	-	-	41,230,362.65	368,602,898.58	3,022,410,205.16
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	-	-	-	-	-	21,528,906.00	156,760,153.97	178,289,059.97
(一) 综合收益总额				-			215,289,059.97	215,289,059.97
(二) 所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 股东投入的普通股								-
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	-	-	-	-	-	21,528,906.00	-58,528,906.00	-37,000,000.00
1. 提取盈余公积						21,528,906.00	-21,528,906.00	-
2. 对所有者(或股东)的分配							-37,000,000.00	-37,000,000.00
3. 其他								-
(四) 所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增资本(或股本)								-
2. 盈余公积转增资本(或股本)								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益								-
5. 其他综合收益结转留存收益								-
6. 其他								-
(五) 专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本年提取								-
2. 本年使用								-
(六) 其他								-
四、本年年末余额	1,800,000,000.00	812,576,943.93	-	-	-	62,759,268.65	525,363,052.55	3,200,699,265.13

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





金辉集团股份有限公司

财务报表附注

截止 2019 年 12 月 31 日

(除特别说明外，金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

金辉集团股份有限公司（以下简称“本公司”）系由金辉集团有限公司于 2015 年 9 月 28 日整体变更设立的股份有限公司，本公司原名福建金辉房地产有限公司，由股东 KamFeiCompany（中文名称为金辉投资公司）出资人民币 1,755 万元，经福建省人民政府《中华人民共和国外商投资企业批准证书》（外经贸闽府字[1996]0064 号）批准设立，于 1996 年 9 月 3 日取得中华人民共和国国家工商行政管理局核发的企独闽榕总字第 003873 号《企业法人营业执照》。

2015 年 8 月本公司整体变更为股份有限公司，以本公司截至 2015 年 6 月 30 日经审计的净资产折为股本 1,800,000,000 股，每股面值 1 元，净资产折合股本后的余额转为资本公积。

2015 年 9 月 22 日，经中华人民共和国商务部《商务部关于同意金辉集团设立为外商投资股份有限公司的批复》（商资批[2015]722 号）批准，同意本公司整体变更为股份有限公司。

本公司统一社会信用代码 91350000611335221C，注册资本为人民币 180,000.00 万元，法定代表人为林定强，住所为福州市仓山区建新镇淮安路 8 号 D2#商业楼。

本公司及子公司所属行业为房地产开发经营行业，主要经营活动为房地产综合开发、房地产租赁、建筑安装、物业管理等。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第二届董事会第八次会议于 2020 年 3 月 27 日批准。

2. 合并财务报表范围及变化

本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”。合并财务报表范围本期变动详见本“附注六、合并范围的变动”。

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

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

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司的主要业务为开发用于出售或出租的房地产产品，其营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。本公司经营其他业务的营业周期通常以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

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

(2) 非同一控制下的企业合并

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

(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. 合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围的确定

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

控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。子公司是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等），结构化主体是指在确定其控制方时没有将表决权或类似权利作为决定性因素而设计的主体（注：有时也称为特殊目的主体）。

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A.同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

（b）编制合并利润表时，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、

费用、利润纳入合并利润表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

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

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

(c) 编制合并现金流量表时，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

② 处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

(4) 特殊交易的会计处理

① 购买少数股东股权

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司合营安排分为共同经营和合营企业。

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

(2) 合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

(1) 外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率或采用按照系统合理的方法确定的、与交易发生日即期汇率近似的汇率（以下简称即期汇率的近似汇率）折算为记账本位币。

(2) 资产负债表日外币货币性项目的折算方法

在资产负债表日，对于外币货币性项目，采用资产负债表日的即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益。对以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算；对以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，计入当期损益。

(3) 外币报表折算方法

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

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

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

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

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

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

10. 金融工具

自 2019 年 1 月 1 日起适用

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

(1) 金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。本公司（借入方）与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，应当终止原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新的金融负债。

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

（2）金融资产的分类与计量

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

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

- ①以摊余成本计量的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：本公司管理该

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本公司管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。除减值损失或利得及汇兑损益确认为当期损益外，此类金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认时，其累计利得或损失转入当期损益。但是采用实际利率法计算的该金融资产的相关利息收入计入当期损益。

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

(3) 金融负债的分类与计量

本公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，以摊余成本计量的金融负债初始确认后，采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

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

（4）金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

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

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

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

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

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

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

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

对于应收票据、应收账款及应收融资款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

A 应收款项

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

应收账款

应收账款组合 1：账龄组合

应收账款组合 2：应收关联方款项组合

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

其他应收款

本公司依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1：账龄组合

其他应收款组合2：应收关联方款项组合

其他应收款组合3：应收押金和保证金组合

其他应收款组合4：子公司股东款项组合

对划分为组合的其他应收款，本公司通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

B 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

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

③信用风险显著增加

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

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

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著

变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；

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

G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30日。

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

通常情况下，如果逾期超过30日，本公司确定金融工具的信用风险已经显著增加。除非本公司无需付出过多成本或努力即可获得合理且有依据的信息，证明虽然超过合同约定的付款期限30天，但信用风险自初始确认以来并未显著增加。

④已发生信用减值的金融资产

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

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

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得

计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

(6) 金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A. 将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

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

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

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

B. 因转移而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对于

终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为根据《企业会计准则第 22 号/金融工具确认和计量》第十八条分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的情形）之和。

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

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

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

②继续涉入所转移的金融资产

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

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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

(8) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

以下金融工具会计政策适用于 2018 年度及以前

(1) 金融资产的分类

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，前者主要是指本公司为了近期内出售而持有的股票、债券、基金以及不作为有效套期工具的衍生工具投资。这类资产在初始计量时按照取得时的公允价值作为初始确认金额，相关的交易费用在发生时计入当期损益。支付的价款中包含已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息但尚未领取的债券利息，单独确认为应收项目。在持有期间取得利息或现金股利，确认为投资收益。资产负债表日，本公司将这类金融资产以公允价值计量且其变动计入当期损益。这类金融资产在处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

②持有至到期投资

主要是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司具有明确意图和能力持有至到期的国债、公司债券等。这类金融资产按照取得时的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付价款中包含的已到付息期但尚未发放的债券利息，单独确认为应收项目。持有至到期投资在持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。处置持有至到期投资时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

③应收款项

应收款项主要包括应收账款和其他应收款等。应收账款是指本公司销售商品或提供劳务形成的应收款项。应收账款按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

④可供出售金融资产

主要是指本公司没有划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项的金融资产。可供出售金融资产按照取得该金融资产的公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。支付的价款中包含的已到付息期但尚未领取的债券利息或已宣告但尚未发放的现金股利，单独确认为应收项目。可供出售金融资产持有期间取得的利息或现金股利计入投资收益。

可供出售金融资产是外币货币性金融资产的，其形成的汇兑损益应当计入当期损益。采用实际利率法计算的可供出售债务工具投资的利息，计入当期损益；可供出售权益工具投资的现金股利，在被投资单位宣告发放股利时计入当期损益。资产负债表日，可供出售金融资产以公允价值计量，且其变动计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间差额计入投资收益；同时，将原计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资收益。

(2) 金融负债的分类

其他金融负债，是指以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的金融负债。

(3) 金融负债与权益工具的区分

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本公司自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是发行方的金融负债；如果是后者，该工具是发行方的权益工具。在某些情况下，一项金融

工具合同规定本公司须用或可用自身权益工具结算该金融工具，其中合同权利或合同义务的金额等于可获取或需交付的自身权益工具的数量乘以其结算时的公允价值，则无论该合同权利或合同义务的金额是固定的，还是完全或部分地基于除本公司自身权益工具的市场价格以外变量（例如利率、某种商品的价格或某项金融工具的价格）的变动而变动，该合同分类为金融负债。

（4）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

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

在判断是否已放弃对所转移金融资产的控制时，注重转入方出售该金融资产的实际能力。转入方能够单独将转入的金融资产整体出售给与其不存在关联方关系的第三方，且没有额外条件对此项出售加以限制的，表明企业已放弃对该金融资产的控制。

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

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A.所转移金融资产的账面价值；

B.因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分（在此种情况下，所保留的服务资产视同未终止确认金融

资产的一部分)之间,按照各自的相对公允价值进行分摊,并将下列两项金额的差额计入当期损益:

A.终止确认部分的账面价值;

B.终止确认部分的对价,与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形)之和。

②继续涉入所转移的金融资产

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

继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

③继续确认所转移的金融资产

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

该金融资产与确认的相关金融负债不得相互抵销。在随后的会计期间,企业应当继续确认该金融资产产生的收入和该金融负债产生的费用。所转移的金融资产以摊余成本计量的,确认的相关负债不得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。

(5) 金融负债终止确认

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。

将用于偿付金融负债的资产转入某个机构或设立信托,偿付债务的现时义务仍存在的,不终止确认该金融负债,也不终止确认转出的资产。

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。

对现存金融负债全部或部分的合同条款作出实质性修改的,终止确认现存金融负债或其一部分,同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

(7) 金融资产减值测试方法及减值准备计提方法

①金融资产发生减值的客观证据：

A.发行方或债务人发生严重财务困难；

B.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；

C.债权人出于经济或法律等方面的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

D.债务人可能倒闭或进行其他财务重组；

E.因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

F.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；

G.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；

H.权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，例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；

I.其他表明金融资产发生减值的客观证据。

②金融资产的减值测试（不包括应收款项）

A. 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，按照该持有至到期投资的原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（取得和出售该担保物发生的费用予以扣除）。原实际利率是初始确认该持有至到期投资时计算确定的实际利率。对于浮动利率的持有至到期投资，在计算未来现金流量现值时可采用合同规定的现行实际利率作为折现率。

本公司对摊余成本计量的金融资产进行减值测试时，将金额大于或等于 1000 万元的金融资产作为单项金额重大的金融资产，此标准以下的作为单项金额非重大的金融资产。

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。

本公司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。

B.可供出售金融资产减值测试

可供出售金融资产发生减值的，在确认减值损失时，将原直接计入所有者权益的公

允价值下降形成的累计损失一并转出，计入资产减值损失。可供出售债务工具金融资产发生减值后，利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

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，不得通过损益转回。

(9) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

11. 公允价值计量

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

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

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

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

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

① 估值技术

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

的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

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

②公允价值层次

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

12. 应收款项

以下应收款项会计政策适用 2018 年度及以前

应收款项包括应收票据及应收账款、其他应收款等。

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的金额标准：期末余额达到 1000 万元（含 1000 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) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

经单独测试后未减值的应收款项（包括单项金额重大和不重大的应收款项）以及未单独测试的单项金额不重大的应收款项，按以下信用风险特征组合计提坏账准备：

组合类型	确定组合的依据	按组合计提坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄状态	账龄分析法
关联方及子公司股东款项组合	资产类型	不计提
押金和保证金组合	资产类型	不计提

对账龄组合，采用账龄分析法计提坏账准备的比例如下：

应收账款

账 龄	计提比例%
1年以内（含1年）	1.00
1—3年（含3年）	5.00
3年以上	30.00

其他应收款

账 龄	计提比例%
1年以内（含1年）	5.00
1—2年（含2年）	20.00
2—3年（含3年）	50.00
3年以上	100.00

13. 存货**(1) 存货的分类**

本公司存货分为开发成本、开发产品、工程施工、周转材料等。

(2) 存货的计价方法

存货主要包括开发成本、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。开发产品销售时，采用个别计价法确定其销售成本。

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分在存货中列示为“建造合同形成的已完工未结算资产”；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分在预收款项中列示为“建造合同形成的已结算尚未完工款”。

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

（3）存货可变现净值的确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。本公司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

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）开发用土地的核算方法

本公司开发用土地在“开发成本”科目核算，在购买时所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算。

（6）公共配套设施费用的核算方法

公共配套设施为国土局批准的公共配套项目如道路、公园等，以及由政府部门收取的公共配套设施费，其所发生的支出列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行

分摊和明细核算。

14. 长期股权投资

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

(1) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。在判断是否存在共同控制时，首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排。其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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

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

(2) 初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

A. 同一控制下的企业合并，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的

现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益；

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

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

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

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

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

(3) 后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

本公司按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；本公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，应按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。本公司与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当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，处置后的剩余股权改按公允价值计量，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

15. 投资性房地产

(1) 投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本公司投资性房地产包括已出租的建筑物、建设完成后用于出租的在建工程。

(2) 投资性房地产的计量模式

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

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

16. 固定资产

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

(1) 确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

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

(2) 各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资

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

类别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋建筑物	10-40	5-10	2.25-9.50
运输设备	3-8	5-10	11.25-31.67
办公设备	3-5	3-10	18.00-32.33

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

17. 借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

(2) 借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

18. 无形资产

(1) 无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

(2) 无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

类别	使用寿命	备注
软件	2-10	参考能为公司带来经济利益的期限确定使用寿命
土地使用权	40-50	法定使用权

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

③无形资产的摊销

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

19. 长期资产减值

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

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本公司将估计其可收回金额，进行减值测试。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20. 长期待摊费用

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

21. 职工薪酬

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

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

(1) 短期薪酬的会计处理方法

(1) 职工薪酬的范围

本公司职工薪酬，是指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。职工薪酬主要包括短期薪酬、离职后福利。

(2) 短期薪酬

本公司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。

(3) 离职后福利

本公司离职后福利计划为设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划，包括基本养老保险、失业保险等，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。

22. 收入确认原则和计量方法

(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

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，本公

司确认收入。

(2) 收入确认的具体方法

①商品房销售收入确认具体方法：

开发产品已完工并办理竣工验收备案；签订合同并履行合同规定的义务；办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时；款项已经取得或者确信可以取得；成本能够可靠的计量。上述条件均满足时确认商品房销售收入。

②物业出租收入确认具体方法：

按与承租方签订的合同或协议规定，按直线法确认房屋出租收入的实现。

③物业管理收入确认具体方法：

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

23. 政府补助

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量

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

(3) 政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助确认为递延收益，在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损

的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

24. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

(1) 递延所得税资产的确认

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

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

- A. 该项交易不是企业合并；
- B. 交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）。

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

- A. 暂时性差异在可预见的未来很可能转回；
- B. 未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额；

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

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

(2) 递延所得税负债的确认

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

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

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

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

- A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；
- B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

业合并中所确认的商誉。

②直接计入所有者权益的项目

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

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

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

25. 经营租赁

(1) 本公司作为出租人

经营租赁中的预收租金，本公司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) 本公司作为承租人

经营租赁中的预付租金，本公司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。

26. 资产证券化业务

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

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

27. 重要会计政策和会计估计的变更

(1) 重要会计政策变更

2019年4月30日，财政部发布的《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号），要求对已执行新金融准则但未执行新收入准则和新租赁准则的企业应按如下规定编制财务报表：

资产负债表中将“应收股利”和“应收利息”归并至“其他应收款”项目；将“固定资产清理”归并至“固定资产”项目；将“工程物资”归并至“在建工程”项目；将“应付股利”和“应付利息”归并至“其他应付款”项目；将“专项应付款”归并至“长期应付款”项目。

利润表中从“管理费用”项目中分拆出“研发费用”项目，在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目。

2019年9月19日，财政部发布了《关于修订印发《合并财务报表格式（2019版）》的通知》（财会【2019】16号），与财会【2019】6号配套执行。

本公司根据财会【2019】6号、财会【2019】16号规定的财务报表格式编制比较报表，并采用追溯调整法变更了相关财务报表列报。

项 目	2018年度	
	变更前	变更后
应付利息	471,804,496.88	
其他应付款	6,367,700,548.82	6,839,505,045.70

财政部于2017年3月31日分别修订了《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号—金融资产转移》、《企业会计准则第24号—套期会计》，于2017年5月2日修订了《企业会计准则第37号—金融工具列报》（上述准则以下统称“新金融工具准则”）。要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司于2019年1月1日执行上述新金融工具准则，对会计政策的相关内容进行调整。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本公司信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本公司以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资；

本公司按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本公司未对比较财务报表数据进行调整：于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项目	类别	账面价值	项目	类别	账面价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,179,980,697.85	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,179,980,697.85
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）	53,342,222.00	其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	53,342,222.00

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,179,980,697.85	-1,179,980,697.85		
交易性金融资产		1,179,980,697.85		1,179,980,697.85
其他流动资产	2,434,427,978.14	-2,000,000.00		2,432,427,978.14
可供出售金融资产	53,342,222.00	-53,342,222.00		
其他债权投资		2,000,000.00		2,000,000.00
其他权益工具投资		53,342,222.00		53,342,222.00

2019 年 5 月 9 日，财政部发布《企业会计准则第 7 号—非货币性资产交换》，根据要求，本公司对 2019 年 1 月 1 日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对 2019 年 1 月 1 日之前发生的非货币性资产交换，不进行追溯调整，本公司于 2019 年 6 月 10 日起执行本准则。

2019年5月16日，财政部发布《企业会计准则第12号—债务重组》，根据要求，本公司对2019年1月1日至执行日之间发生的非货币性资产交换，根据本准则进行调整，对2019年1月1日之前发生的债务重组，不进行追溯调整，本公司于2019年6月17日起执行本准则。

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

四、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	适用税率%
增值税①	不动产销售额	5、9、10
	物业管理收入	6
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
地方教育费附加	应纳流转税额	2
土地增值税	应税增值额	四级超率累进税率
企业所得税②	应纳税所得额	15、25
房产税	房产余值或租金收入	房产余值的1.2或租金收入的12
土地使用税	土地面积	定额税率

说明：

①根据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）文规定，自2016年5月1日起，销售不动产、物业管理服务等由缴纳营业税5%改为缴纳增值税。《建筑工程施工许可证》或《建筑工程承包合同》注明的开工日期在2016年4月30日前的建筑工程项目，按简易计税方法计税，征收率为5%；开工日期在2016年5月1日以后的建筑工程项目，按一般计税方法计税，适用税率为11%。物业管理收入，按一般计税方法计税，适用税率为6%。

根据《财政部 税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）文规定，自2018年5月1日起，纳税人发生增值税应税销售行为，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

根据《财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号》公告，自 2019 年 4 月 1 日起，纳税人发生增值税应税销售行为，原适用 16%、10%税率的，税率分别调整为 13%、9%。

②子公司重庆金辉长江房地产有限公司、重庆金辉长江资产管理有限公司企业所得税税率为 15%；本集团其他公司企业所得税税率为 25%。

2、税收优惠及批文

根据《财政部、国家税务总局、海关总署关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号）和《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局公告 2012 年 12 号）以及国家发改委 2013 年 2 月颁布的《产业结构调整指导目录（2011 年本）（修正）》，子公司重庆金辉长江房地产有限公司和重庆金辉长江资产管理有限公司享受西部大开发减免企业所得税优惠政策，自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，企业所得税税率为 15%。

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。

五、合并财务报表项目注释

1. 货币资金

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
库存现金	1,612,238.74	2,477,138.14
银行存款	12,883,535,640.23	13,817,933,577.73
其他货币资金	497,838,008.47	784,124,601.43
合计	13,382,985,887.44	14,604,535,317.30
其中：存放在境外的款项总额	39,900,533.79	

说明：

①银行存款中 3,343,309.10 元定期存单为质量保证金，8,150,000.00 元定期存单为质押贷款，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物；

②其他货币资金期末余额 497,838,008.47 元，主要系在途资金、监管账户、工程保

证金、按揭借款保证金、履约保证金等，其中不能随时用于支付的货币资金为 391,025,094.37 元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物；

③截至 2019 年 12 月 31 日，除上述受限资金外，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2,757,446.88	—

3. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	—	1,179,980,697.85
其中：权益工具投资	—	1,179,980,697.85

4. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内（含，下同）	25,790,717.71	139,534,721.99
1 至 3 年	18,502,526.55	30,381,295.81
3 年以上	5,773,962.28	4,330,424.18
小计	50,067,206.54	174,246,441.98
减：坏账准备	3,187,636.17	5,087,850.54
合计	46,879,570.37	169,158,591.44

(2) 按坏账计提方法分类披露

①2019 年 12 月 31 日

类 别	2019 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	421,943.02	0.84	421,943.02	100	-
按组合计提坏账准备	49,645,263.52	99.16	2,765,693.15	5.57	46,879,570.37

类别	2019年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	421,943.02	0.84	421,943.02	100	-
其中:					
账龄组合	48,347,712.45	96.57	2,765,693.15	5.72	45,582,019.30
应收关联方款项组合	1,297,551.07	2.59			1,297,551.07
合计	50,067,206.54	100.00	3,187,636.17	6.37	46,879,570.37

②2018年12月31日

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	172,883,789.17	99.22	3,725,197.73	2.15	169,158,591.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,362,652.81	0.78	1,362,652.81	100.00	
合计	174,246,441.98	100.00	5,087,850.54	2.92	169,158,591.44

坏账准备计提的具体说明:

①2019年12月31日,按单项计提坏账准备的应收账款

名称	2019年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
杨霞	421,943.02	421,943.02	100.00	预计无法收回

②2019年12月31日,按账龄组合计提坏账准备的应收账款

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	24,493,166.64	234,961.04	1.00
1至3年	18,502,526.55	925,126.33	5.00
3年以上	5,352,019.26	1,605,605.78	30.00
合计	48,347,712.45	2,765,693.15	5.72

③2018年单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收款项（按单位）	2018年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
李巧娥	772,646.72	772,646.72	100.00	预计无法收回
赵鹏	168,063.07	168,063.07	100.00	预计无法收回
杨霞	421,943.02	421,943.02	100.00	预计无法收回
合计	1,362,652.81	1,362,652.81	100.00	

④2018年组合中按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	2018年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	131,580,152.67	1,315,801.52	1.00
1至3年	30,381,295.81	1,519,064.81	5.00
3年以上	2,967,771.37	890,331.40	30.00
合计	164,929,219.85	3,725,197.73	2.26

(3) 本期坏账准备的变动情况

类别	2018年12月31日	本期变动金额				2019年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
1、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	3,725,197.73	1,655,300.17	854,437.64	43,358.76	1,717,008.35	2,765,693.15
2、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,362,652.81		940,709.79			421,943.02
合计	5,087,850.54	1,655,300.17	1,795,147.43	43,358.76		3,187,636.17

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项目	核销金额
实际核销的应收账款	43,358.76

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备余额
上海祥驿酒店管理有限公司	12,944,750.86	25.85	190,732.82
姚勤峰	1,752,952.03	3.50	40,289.52
张前	1,734,541.68	3.46	131,114.49
西安三六九互联网产业园	1,613,655.44	3.22	16,136.55

单位名称	余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备余额
有限公司			
胡凯	1,530,000.00	3.06	15,300.00
合计	19,575,900.01	39.09	393,573.38

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	2019年12月31日		2018年12月31日	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	5,706,763,434.36	98.07	954,313,479.52	95.31
1至2年	72,444,877.21	1.24	42,577,072.05	4.25
2至3年	37,187,768.92	0.64	3,718,599.43	0.37
3年以上	2,879,554.64	0.05	653,907.52	0.07
合计	5,819,275,635.13	100.00	1,001,263,058.52	100.00

期末无账龄超过1年的金额重要的预付款项

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

单位名称	款项性质	2019年12月31日余额	占预付款项期末余额合计数的比例
重庆市财政局	土地款	1,489,540,000.00	25.60
福州市自然资源和规划局	土地款	976,000,000.00	16.77
长沙市望城区财政局汇缴专户	土地款	871,480,000.00	14.98
徐州市财政局	土地款	796,849,987.00	13.69
绍兴市土地矿产交易中心	土地款	562,000,000.00	9.66
合 计		4,695,869,987.00	80.70

6. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	10,923,091,641.00	12,039,053,164.33

(2) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019年12月31日	2018年12月31日
-----	-------------	-------------

账 龄	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
1 年以内	4,489,130,039.05	9,133,095,214.42
1 至 2 年	5,351,601,330.09	2,336,725,966.59
2 至 3 年	919,031,779.03	437,409,552.44
3 年以上	201,183,290.58	185,386,388.60
小计	10,960,946,438.75	12,092,617,122.05
减：坏账准备	37,854,797.75	53,563,957.72
合计	10,923,091,641.00	12,039,053,164.33

②按款项性质分类情况

款项性质	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
押金和保证金	1,483,332,344.09	2,537,374,597.06
关联方往来	7,579,683,635.39	7,767,114,022.40
其他往来款	188,742,294.12	215,572,935.12
子公司股东款项	1,709,188,165.15	1,572,555,567.47
合计	10,960,946,438.75	12,092,617,122.05
减：坏账准备	37,854,797.75	53,563,957.72
合计	10,923,091,641.00	12,039,053,164.33

③按坏账计提方法分类披露

类 别	2019 年 12 月 31 日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	7,156,378.97	0.07	7,156,378.97	100.00	
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合	181,585,915.15	1.66	30,698,418.78	16.91	150,887,496.37
应收关联方款项组合	7,579,683,635.39	69.15			7,579,683,635.39
应收押金和保证金组合	1,483,332,344.09	13.53			1,483,332,344.09
子公司股东款项组合	1,709,188,165.15	15.59			1,709,188,165.15
组合小计	10,953,790,059.78	99.93	30,698,418.78	0.28	10,923,091,641.00
合计	10,960,946,438.75	100	37,854,797.75	0.35	10,923,091,641.00

说明：应收关联方款项组合，主要核算本公司向合营、联营公司划转用于项目开发建设的款项；应收押金和保证金组合，主要核算供应商质量保证金、拍地保证金等；子公司股东款项，主要核算子公司向其少数股东划拨项目盈余资金。以上款

项历史上未发生损失，预期信用损失率为 0.00%。

(续上表)

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	7,156,378.97	0.06	7,156,378.97	100.00	
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合	208,416,556.15	1.72	46,407,578.75	22.27	162,008,977.40
应收关联方款项组合	7,767,114,022.40	64.24			7,767,114,022.40
应收押金和保证金组合	2,537,374,597.06	20.98			2,537,374,597.06
子公司股东款项组合	1,572,555,567.47	13.00			1,572,555,567.47
组合小计	12,085,460,743.08	99.94	46,407,578.75	0.38	12,039,053,164.33
合计	12,092,617,122.05	100.00	53,563,957.72	0.44	12,039,053,164.33

2019年12月31日，按单项计提坏账准备的其他应收款

名称	2019年12月31日			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
北京天开园林绿化工程有限公司	4,457,554.98	4,457,554.98	100.00	预计无法收回
重庆国际艺术有限公司	1,500,000.00	1,500,000.00	100.00	预计无法收回
其他客户	1,198,823.99	1,198,823.99	100.00	预计无法收回
合计	7,156,378.97	7,156,378.97	100.00	

2019年12月31日，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	117,059,652.00	5,852,982.60	5.00
1至2年	45,912,739.20	9,182,547.84	20.00
2至3年	5,901,271.22	2,950,635.61	50.00
3年以上	12,712,252.73	12,712,252.73	100.00
合计	181,585,915.15	30,698,418.78	16.91

④坏账准备的变动情况

类别	2018年12月31日	本期变动金额				2019年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	

类别	2018年12月31日	本期变动金额				2019年12月31日
		计提	收回或转回	转销或核销	其他减少	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	46,407,578.75	7,152,884.47	17,419,643.10	495.46	5,441,905.88	30,698,418.78
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	7,156,378.97					7,156,378.97
合计	53,563,957.72	7,152,884.47	17,419,643.10	495.46	5,441,905.88	37,854,797.75

⑤实际核销的其他应收款情况

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	495.46

⑥按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2019年12月31日余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
福州金辉融欣房地产有限公司	关联往来	2,014,975,844.63	1年以内	18.38	
苏州正润房地产开发有限公司	关联往来	647,092,488.65	1年以内	5.90	
佛山市启辉房地产有限公司	关联往来	998,435,578.08	1年以内	9.11	
杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	关联往来	529,033,902.30	1年以内	4.83	
杭州鑫建辉实业有限公司	关联往来	505,212,685.89	1年以内	4.61	
合计		4,694,750,499.55		42.83	

7. 存货

(1) 存货分类

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	87,277,898,371.38	269,411,177.87	87,008,487,193.51	69,009,351,341.06	4,529,796.38	69,004,821,544.68
开发产品	9,771,544,321.04	523,781,712.83	9,247,762,608.21	5,740,005,013.21	201,121,353.62	5,538,883,659.59
周转材料及其他	4,732,168.21		4,732,168.21	8,729,023.61		8,729,023.61
合计	97,054,174,860.63	793,192,890.70	96,260,981,969.93	74,758,085,377.88	205,651,150.00	74,552,434,227.88

(2) 存货跌价准备

项 目	2018年12月 31日	本期增加金额		本期减少金额		2019年12月 31日
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	4,529,796.38	269,411,177.87			4,529,796.38	269,411,177.87
开发产品	201,121,353.62	359,774,214.66	4,529,796.38	41,643,651.83		523,781,712.83
合计	205,651,150.00	629,185,392.53	4,529,796.38	41,643,651.83	4,529,796.38	793,192,890.70

说明：存货跌价准备本期其他减少系扬州金辉置业-四季金辉项目开发成本完工结转至开发产品，相应的存货跌价准备结转至开发产品。

(3) 开发成本按项目列示

项目名称	2019年12月31日	2018年12月31日	期末跌价准备
西安曲江原山-原山世界城	4,988,933,313.22	5,696,308,689.13	
福州融侨置业-淮安项目	3,945,305,694.34	3,694,036,242.70	
武汉耀星地产-江山云著	3,421,481,157.69		
武汉三江汇物流-P(2018)119号地块(一期)	3,476,651,674.32		
杭州京辉置业-久尚云筑	3,259,129,589.85	2,795,038,648.11	50,000,000.00
陕西枫泓地产-泾河小镇-卢卡	2,905,678,847.16	2,412,059,328.58	
郑州金辉兴业-金辉滨河彩云筑	2,814,009,474.23	2,618,934,654.29	67,522,206.15
重庆金辉长江-中央铭著	2,643,003,619.56	3,938,486,705.94	
北京北建物流-朝阳口岸项目	2,191,441,485.07	1,643,483,562.25	
廊坊优步水岸花园	2,067,022,544.78		
重庆金辉长江-金辉城	1,930,624,934.18	2,456,659,664.97	
西安辉耀地产-矿山路	1,879,366,326.05	836,965,968.78	
西安曲江合创-合创世界城	1,852,472,065.08	1,458,309,429.37	
安徽皖辉置业-优步学府	1,704,033,641.23	1,436,181,493.25	
湖南锦达发地产-金辉惟楚花园	1,685,598,026.35	1,340,720,028.26	
武汉金辉融宇-金辉优步湖畔	1,576,268,633.43	1,262,476,083.32	
苏州启辉置业-铭著北	1,485,990,789.68		
安徽金辉开发-新安花园	1,471,235,519.65		
沈阳广兴地产-优步南郡	1,281,757,241.87	975,434,902.21	
佛山金辉地产-悠步熙园	1,242,050,959.56	1,696,498,883.29	
扬州融宇地产-优步大道	1,219,375,353.44		
绍兴融辉置业-悠步观澜苑	1,208,254,258.30		

项目名称	2019年12月31日	2018年12月31日	期末跌价准备
福清金福新茂-江山云著小区	1,146,284,829.54	815,914,543.47	
天津启辉地产-学仕花园	1,066,094,601.84		
镇江融辉置业-优步鑫苑	1,062,096,157.58	3,236,028.40	
佛山鹏辉地产-大良项目	997,440,968.16	892,308,650.88	
福清金利方园-优步书苑	974,352,353.80	792,726,065.73	
石家庄迎旭地产-金辉优步小区	967,102,543.50	845,797,190.96	
西安辉盛地产-金辉高新云璟	961,521,171.68	758,527,449.05	
天津融辉投资-湖岸花园	905,764,525.98	720,854,035.64	
孝感全洲鸿博-金辉城	891,521,498.08	510,526,954.83	
西安嘉磐置业-长安云筑	886,770,576.97		
杭州融辉铭著-三墩北11号地	870,865,341.44	724,143,065.86	66,808,731.43
石家庄金辉地产-金辉云著小区	864,342,971.06	744,149,833.32	
苏州云辉置业-悠步四季花园	824,391,039.39		
句容恭华地产-观岚项目	822,498,729.28	807,524,050.02	
天津金辉地产-云萃花园	809,785,054.19	1,818,656.41	
郑州金辉合创-金辉优步花园	795,598,650.15		
福清金辉居业-观澜云著小区	778,542,208.26	455,813,417.54	
荆州金辉融宇-P(2018)011	773,434,758.73	556,687,805.22	
惠州顺翔地产-东堤华府	758,602,758.93	586,317,903.92	
石家庄融辉地产-金辉开元府	756,402,523.58	632,663,165.63	
扬州万景置业-怡翠花园	750,199,203.02	614,703,651.83	
西安博朗地产-博朗世界城	749,551,005.80	349,828,638.09	
重庆金辉星耀-湖山云著	737,303,549.32	273,051,476.92	
安徽启辉置业-云景花园	691,875,867.76	641,957,138.94	
镇江融宇地产-芸都尚苑	685,462,165.22		
连云港融辉置业-四季金辉	684,632,390.13	409,856,958.81	
淮安金辉置业-四季金辉	679,781,147.00	568,122,072.57	
重庆金永禾-西永天宸	630,517,077.48		
福建鑫联辉-石狮金辉城	624,642,479.40		
仁寿金辉耀城-金辉优步花园	589,972,072.05	458,147,157.86	
西安耀葳置业-金辉天宇凤栖云著	578,132,053.13		
长沙鸿涛地产-鸿涛翡翠湾	577,204,569.53	379,227,342.47	
石家庄万悦地产-优步尚府	545,488,337.68		

项目名称	2019年12月31日	2018年12月31日	期末跌价准备
太仓融辉地产-太仓港区16号、17号地块	520,756,671.05		
惠州恒盛泰地产-秋长地块(一期)	512,031,715.48	383,262,956.81	
石家庄天宁地产-金辉优步小区	511,704,132.35	418,247,515.68	
淮安融辉地产-金辉城B地块	506,954,639.92	352,872,740.23	
福州祥辉地产-优步花园	506,707,732.88		
西安耀威置业-金辉天宇柏丽广场	505,733,829.47		
天津盛辉地产-云阙花园	505,099,713.37		
福清京辉地产-优步大道	488,805,957.08		
西安永挺置业-鹿苑项目	476,655,837.48	472,947,748.11	
天津览辉地产-云栖花园	461,810,034.17		
西安金辉兴业-公园里	435,824,049.04	583,192,870.12	
徐州辉耀地产-优步水岸	432,126,793.79	276,817,024.73	
天津祥辉地产-云辉花园	425,802,058.38		
西咸辉盛融宇-崇文府	391,996,519.19	269,902,127.91	
石家庄高悦地产-优步尚府	379,188,486.54		
佛山龙光地产-溪畔家园	367,262,952.90	263,312,780.72	
淮安融辉居业-金辉城A地块	366,788,169.48	211,677,598.65	
重庆金辉星耀-湖山云著二期	358,898,380.02	179,140,000.00	
石家庄驰景地产-优步星辰	351,203,660.06		
太仓金辉地产-璜泾18-2号地	331,297,690.99	228,891,670.84	
西安金辉融宇-优步花园	325,847,352.58	459,704,935.27	
石家庄启阳地产-优步雅园	266,572,008.47		
盐城金辉居业-金辉城	261,058,093.41	1,012,935,704.27	85,080,240.29
盐城启辉置业-优步花苑	240,152,405.01		
淮安金辉地产-天鹅湾	208,427,476.15	350,450,930.18	
成都瑞华企业-温江项目	158,400,122.27	158,384,053.40	
惠州恒兴业-悦步公馆	136,700,733.94		
沈阳广兴地产-优步学府	74,430,026.02	286,386,550.08	
成都金辉居业-金辉悦府	65,750,296.57	41,648,397.21	
长沙融辉地产-望城项目	7,280,502.90		
长沙融宇地产-星沙项目	5,493,512.05		
福州京辉地产-观澜云著	2,815,001.61		

项目名称	2019年12月31日	2018年12月31日	期末跌价准备
重庆辉德睿-江山云著	457,117.20		
徐州金辉地产-徐州杨庄项目	4,370.86		
佛山翊辉地产-大沥项目		175,905,813.30	
杭州融辉置业-悦优公寓		811,561,135.90	
合肥碧合地产-都荟上城		1,529,368,423.68	
合肥盛卓地产-西子花园		1,829,671,583.40	
连云港天峻置地-优步花园		1,060,935,791.67	
南京辉耀地产-白马云著苑		1,241,358,783.36	
上海天萃地产-金辉天萃苑		4,033,276,064.91	
沈阳广兴地产-优步公园		522,198,243.36	
沈阳金辉居业-优步大道		304,851,119.32	
沈阳融辉居业-优步湖畔		925,038,564.20	
苏州辉耀地产-优步水岸花园		636,298,177.64	
苏州金辉新园-浅湾雅苑		427,605,781.96	
扬州金辉置业-四季金辉		22,516,463.04	
扬州融辉置业-吾优花园		165,174,051.60	
重庆金碧雅居-鹿角项目		1,568,318,200.69	
合计	87,277,898,371.38	69,009,351,341.06	269,411,177.87

(4) 开发产品按项目列示

项目名称	2018年12月31日	本年增加	本年减少	2019年12月31日	期末跌价准备
安徽金辉地产-枫尚花园	13,742,771.27	7,816,750.60	2,235,336.73	19,324,185.14	
安徽融辉置业-悦府	15,299,068.42		4,245,200.51	11,053,867.91	
成都金辉居业-金辉悦府	78,376,649.24	20,001,182.60	36,315,738.71	62,062,093.13	
成都融辉置业-金辉枫尚	38,611,536.95		6,451,182.20	32,160,354.75	
佛山金辉地产-悠步熙园		646,872,506.43	450,788,474.49	196,084,031.94	
福清金辉地产-金辉西院	13,302,302.20	-1,043,498.57		12,258,803.63	
福清金辉地产-金辉尊域	19,057,954.49	-19,048.52	2,502,766.24	16,536,139.73	
福清金辉地产-融侨城	2,235,009.12			2,235,009.12	
福清融辉置业-金辉华府	39,871,517.19	-1,200.00	-4,077,882.28	43,948,199.47	
福州金辉地产-东景家园	546,608.54		119,767.51	426,841.03	
福州金辉地产-富华家园	1,544,134.34			1,544,134.34	

福州金辉地产-河滨花园	571,707.74			571,707.74	
福州金辉居业-金辉珑园		1,122,545,617.42	1,042,936,987.60	79,608,629.82	
福州金辉置业-城市三环	1,634,386.34			1,634,386.34	
福州融辉地产-天鹅湾	2,457,629.89	0.02	774,754.47	1,682,875.44	
福州融辉地产-橡树湾	362,457.02	-0.02	362,457.00		
福州融侨置业-淮安项目	1,832,930,521.25	617,994,750.96	1,295,234,501.69	1,155,690,770.52	5,542,287.72
杭州融辉置业-悦优公寓		999,905,021.63	957,057,549.76	42,847,471.87	
合肥盛卓地产-西子花园		2,281,625,735.28		2,281,625,735.28	
淮安金辉地产-天鹅湾		439,533,890.81	379,287,869.75	60,246,021.06	35,424,892.71
淮安金辉置业-四季金辉二期		103,017,575.94	97,350,227.06	5,667,348.88	
金辉集团-东景家园 B 区	1,975,991.25		104,808.65	1,871,182.60	
金辉集团-东景家园 C 区、C2 区	2,380,905.32		494,440.81	1,886,464.51	
金辉集团-金域蓝湾	1,164,561.32			1,164,561.32	
金辉集团-锦江花园	79,779.43			79,779.43	
金辉集团-莱茵城	361,485.63		70,800.20	290,685.43	
句容弘源地产-四季金辉	52,127,056.31		3,245,555.86	48,881,500.45	
连云港融辉置业-四季金辉	64,536,806.48	382,905,096.72	228,053,237.91	219,388,665.29	208,802.55
辽宁金辉置业-天鹅湾	17,381,977.48		14,824,026.22	2,557,951.26	
南京辉耀地产-白马云著		1,301,153,518.00	1,222,294,904.73	78,858,613.27	8,191,154.59
陕西金辉地产-紫薇馨苑	2,429,343.06		531,981.13	1,897,361.93	
上海融港置业-金港商业广场	123,478,584.38	129,200.00	129,200.00	123,478,584.38	45,807,628.98
上海融辉地产-金辉天鹅湾	98,358,552.76	698,536.04	8,151,202.31	90,905,886.49	
上海融辉置业-兰湖美域	56,818,085.49	2,327,645.95	2,327,645.95	56,818,085.49	46,299,110.57
上海天萃地产-金辉天萃苑		4,285,712,033.92	2,935,453,482.14	1,350,258,551.78	72,833,076.52
沈阳广兴地产-优步公园		803,473,871.90	785,674,639.55	17,799,232.35	
沈阳广兴地产-优步学府		391,327,590.61	372,555,317.79	18,772,272.82	
沈阳金辉居业-尚璟	28,194,512.09		17,577,644.92	10,616,867.17	
沈阳金辉居业-优步大道		321,449,716.78	319,534,149.02	1,915,567.76	
沈阳融辉居业-湖畔里	32,960,125.26		14,805,320.53	18,154,804.73	
沈阳融辉居业-优步湖畔		1,299,661,078.68	1,205,581,908.81	94,079,169.87	

苏州辉耀地产-优步水岸花园	21,277,217.91	736,819,944.97	750,181,004.77	7,916,158.11	
苏州金辉地产-优步花园	725,386.85		653,475.17	71,911.68	
苏州金辉华园-尊域雅苑	1,808,282.00	-42,390,586.75	-40,847,102.37	264,797.62	
苏州金辉居业-融城花园	421,857.46			421,857.46	200,615.95
苏州金辉新园-浅湾商业中心		478,988,900.63	312,834,452.68	166,154,447.95	
苏州融辉地产-悠步临湖花园	785,828,824.50	-14,279,573.49	658,035,872.81	113,513,378.20	
天津融辉投资-湖岸花园		303,545,194.04	256,179,695.30	47,365,498.74	
无锡金辉地产-梁溪原筑	23,109,648.89	517,905.00	23,627,553.89		
西安博朗地产-博朗世界城	205,424,992.09	-3,672,903.71	11,935,371.01	189,816,717.37	
西安际华置业-悦府项目	244,171,780.66	8,758,488.00	59,033,766.59	193,896,502.07	
西安金辉地产-曲江观邸	69,134,145.02		1,236,433.21	67,897,711.81	4,626,396.07
西安金辉地产-馨苑	549,138.87			549,138.87	
西安金辉居业-融侨城	39,626,761.40		-2,321,887.46	41,948,648.86	6,042,369.86
西安金辉融宇-优步花园	6,232,513.13	280,060,776.75	286,293,289.88		
西安金辉兴业-世界城上东区	65,839,517.65	340,425,556.43	317,422,950.14	88,842,123.94	
西安曲江原山-原山世界城	384,525,661.12	1,373,477,459.53	1,132,164,806.19	625,838,314.46	
西安融辉地产-天鹅湾	194,046,184.83		28,864,724.32	165,181,460.51	14,955,991.37
西安兴茂地产-天鹅湾西园	102,710,988.98	2,021,059.37	45,149,532.64	59,582,515.71	1,264,413.44
盐城金辉居业-金辉城	118,061,194.54	1,058,763,150.16	1,066,559,534.45	110,264,810.25	47,972,587.43
扬州金辉置业-四季金辉	61,647,245.38	25,913,665.53	54,145,397.82	33,415,513.09	
扬州融辉置业-吾优花园	29,149,001.88	274,289,271.31	236,977,685.49	66,460,587.70	
长沙鸿涛地产-鸿涛翡翠湾	315,544,603.21	-40,058,481.22	247,957,959.84	27,528,162.15	
重庆金辉锦江-彩虹道	10,912,182.58		7,294,227.06	3,617,955.52	600,607.45
重庆金辉锦江-观江苑	12,114,560.67		10,633,948.61	1,480,612.06	
重庆金辉锦江-香弥山1号	314,938.64			314,938.64	
重庆金辉锦江-香弥山2号	212,500.25			212,500.25	
重庆金辉锦江-云满庭	10,857,186.79		1,312,630.34	9,544,556.45	
重庆金辉长江-风临洲	42,294,990.07		3,837,507.29	38,457,482.78	75,355.59
重庆金辉长江-金辉城	377,906,103.25	2,118,489,756.17	1,341,348,444.51	1,155,047,414.91	168,821,201.76
重庆金辉长江-优步大道	45,744,233.69		10,672,986.48	35,071,247.21	2,929,853.32

重庆金辉长江-中央铭著		2,012,533,427.19	1,678,576,507.14	333,956,920.05	61,985,366.95
重庆融辉地产-诺丁阳光	25,426,246.92		6,995,309.49	18,430,937.43	
重庆融辉地产-苹果城	1,595,103.72			1,595,103.72	
合计	5,740,005,013.21	23,941,290,583.09	19,909,751,275.26	9,771,544,321.04	523,781,712.83

8. 其他流动资产

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
预缴各项税费	3,198,745,301.54	1,870,726,992.99
理财产品	1,000,000.00	2,010,000.00
进项税额	583,011,132.87	561,690,985.15
合计	3,782,756,434.41	2,434,427,978.14

9. 可供出售的金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具			53,342,222.00			53,342,222.00
其中： 按成本计量的			53,342,222.00			53,342,222.00

10. 长期股权投资

被投资单位	2018年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
福州泽翔房地产开发有限公司	7,120,504.71			7,819,886.88		
连云港金辉置业有限公司	14,936,099.65			-14,936,099.65		
扬州启辉置业有限公司	17,253,764.72			-13,934,565.55		
佛山市启辉房地产有限公司	44,067,459.90			-8,835,593.36		
福清金辉投资有限公司	7,725,399.87			17,018,889.31		
天津轩溢房地产开发有限公司	19,546,040.91			-28,994.30		
天津禹洲兴汉房	34,574,683.79			-1,043,838.82		

被投资单位	2018年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
地产开发有限公司						
太仓辉盛房地产开发有限公司	41,971,299.19			-3,224,380.16		
重庆金佳禾房地产开发有限公司	682,058,033.15			379,902,153.55		
重庆金美碧房地产开发有限公司	4,874,557.12			16,303,660.71		
南京乾景房地产开发有限公司	85,512,644.59			105,937,235.26		
苏州辉耀弘阳置业有限公司	40,670,538.66			7,477,981.27		
苏州融辉置业有限公司	33,496,948.46			5,078,310.26		
苏州正创置业发展有限公司	23,182,631.95			5,379,416.20		
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	17,097,129.33			6,876,894.16		
石家庄骏德房地产开发有限公司	-2,077,071.82			-1,245.78		
武汉三江汇物流投资有限公司	265,993,311.74			299,030.45		
合肥市碧合房地产开发有限公司				-7,145,738.21		
重庆金碧雅居房地产开发有限公司				29,473,875.95		
佛山市筑晋装饰有限公司	-2,181.03			-9,819.32		
小计	1,338,001,794.89			532,407,058.85		
二、联营企业						
福州市长乐区融海辉置业有限公司		33,000,000.00		-2,276,574.26		
常熟建瀚置地有限公司	63,246,584.34			27,968,341.85		
重庆德睿辉实业有限公司	-2,558,315.53			-142,092.51		
福清金森缘房地产有限公司	14,779,996.73			-2,931,493.20		
福清茂辉置业有限公司	12,990,009.76			-5,211,078.24		
福清茂金房地产开发有限公司	41,609,609.33	56,124,961.00		-7,660,596.10		

被投资单位	2018年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
福清世金福房地产开发有限公司	20,222,661.95	11,063,960.00		-195,889.35		
惠州市和腾投资有限公司	9,669,515.33			-3,439,955.73		
石家庄金科房地产开发有限公司	28,003,145.70			-2,823,678.54		
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	18,005,319.93			5,619,937.02		
天津嘉博房地产开发有限公司	70,969,794.44			-9,044,921.69		
成都融辉桥宇置业有限公司	243,277,872.29			4,797,868.56		
眉山美文房地产开发有限公司	39,702,447.51			-455,496.90		
杭州鑫建辉实业有限公司	737,475,321.96			-98,097,794.53		
苏州奥远房地产开发有限公司	3,034,661.89			33,711,287.45		
苏州正润房地产开发有限公司	47,937,966.61			-2,391,568.17		
太仓辉耀房地产开发有限公司	335,313,601.46			-4,984,042.94		
南京弘润房地产开发有限公司		137,200,000.00		-1,976,429.79		
佛山市翊辉房地产有限公司				2,082,147.47		
杭州鸿煊企业管理咨询有限公司		21,450,000.00		-516,539.01		
小计	1,683,680,193.70	258,838,921.00		-67,968,568.61		
合计	3,021,681,988.59	258,838,921.00		464,438,490.24		

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			2019年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
福州泽翔房地产开发有限公司				14,940,391.59	
连云港金辉置业有限公司					
扬州启辉置业有限公司				3,319,199.17	
佛山市启辉房地产有限公司				35,231,866.54	

被投资单位	本期增减变动			2019年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
司					
福清金辉投资有限公司				24,744,289.18	
天津轩溢房地产开发有限公司				19,517,046.61	
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司				33,530,844.97	
太仓辉盛房地产开发有限公司				38,746,919.03	
重庆金佳禾房地产开发有限公司				1,061,960,186.70	
重庆金美碧房地产开发有限公司				21,178,217.83	
南京乾景房地产开发有限公司				191,449,879.85	
苏州辉耀弘阳置业有限公司				48,148,519.93	
苏州融辉置业有限公司				38,575,258.72	
苏州正创置业发展有限公司				28,562,048.15	
太仓市鑫珩房地产开发有限公司				23,974,023.49	
石家庄骏德房地产开发有限公司				-2,078,317.60	
武汉三江汇物流投资有限公司			-266,292,342.19		
合肥市碧合房地产开发有限公司			18,519,704.98	11,373,966.77	
重庆金碧雅居房地产开发有限公司			121,471,825.35	150,945,701.30	
佛山市筑晋装饰有限公司				-12,000.35	
小计			-126,300,811.86	1,744,108,041.88	
二、联营企业					
福州市长乐区融海辉置业有限公司				30,723,425.74	
常熟建瀚置地有限公司				91,214,926.19	
重庆德睿辉实业有限公司			2,700,408.04		
福清金森缘房地产有限公司				11,848,503.53	
福清茂辉置业有限公司				7,778,931.52	
福清茂金房地产开发有限公司				90,073,974.23	

被投资单位	本期增减变动			2019年12月31日	减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
福清世金福房地产开发有限公司				31,090,732.60	
惠州市和腾投资有限公司				6,229,559.60	
石家庄金科房地产开发有限公司				25,179,467.16	
石家庄金科天耀房地产开发有限公司				23,625,256.95	
天津嘉博房地产开发有限公司				61,924,872.75	
成都融辉桥宇置业有限公司				248,075,740.85	
眉山美文房地产开发有限公司				39,246,950.61	
杭州鑫建辉实业有限公司				639,377,527.43	
苏州奥远房地产开发有限公司				36,745,949.34	
苏州正润房地产开发有限公司				45,546,398.44	
太仓辉耀房地产开发有限公司				330,329,558.52	
南京弘润房地产开发有限公司				135,223,570.21	
佛山市翊辉房地产有限公司			9,157,463.66	11,239,611.13	
杭州鸿煊企业管理咨询有限公司				20,933,460.99	
小计			11,857,871.70	1,886,408,417.79	
合计			-114,442,940.16	3,630,516,459.67	

11. 其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
广州金富城发股权投资基金合伙企业（有限合伙）	20,120,000.00	—

12. 投资性房地产

(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
----	--------	------	----

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
1.2018年12月31日	9,183,326,700.00	933,024,700.00	10,116,351,400.00
2.本期增加金额	549,873,300.00	90,557,000.00	640,430,300.00
(1) 存货\在建工程转入	464,096,857.33	93,651,832.22	557,748,689.55
(2) 施工投入		17,468,243.79	17,468,243.79
(3) 公允价值变动	75,485,483.97	-57,911,243.79	17,574,240.18
(4) 转换日计入其他综合收益的公允价值变动	10,290,958.70	37,348,167.78	47,639,126.48
3.本期减少金额		250,581,700.00	250,581,700.00
(1) 完工转入房屋及建筑物		250,581,700.00	250,581,700.00
(2) 公允价值变动			
4.2019年12月31日	9,733,200,000.00	773,000,000.00	10,506,200,000.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
西安市曲江新区世界城 H2 地块 1 号楼	968,500,000.00	正在办理

(3) 本公司在报告期内不存在投资性房地产改变计量模式的情况。

13. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	合计
一、账面原值：				
1.2018年12月31日	456,660,007.51	147,437,504.00	78,093,324.82	682,190,836.33
2.本期增加金额	10,626,408.83	5,974,228.49	5,853,320.14	22,453,957.46
(1) 购置		3,159,035.39	4,219,879.14	7,378,914.53
(2) 企业合并增加	3,897,878.90	2,815,193.10	1,633,441.00	8,346,513.00
(3) 其他增加	6,728,529.93			6,728,529.93
3.本期减少金额	12,439,228.49	6,042,137.94	14,265,915.89	32,747,282.32
(1) 处置或报废	12,439,228.49	3,934,441.41	1,759,823.07	18,133,492.97
(2) 丧失控制减少		2,107,696.53	12,506,092.82	14,613,789.35
4.2019年12月31日	454,847,187.85	147,369,594.55	69,680,729.07	671,897,511.47
二、累计折旧				
1.2018年12月31日	107,855,892.83	127,089,487.01	54,127,449.29	289,072,829.13
2.本期增加金额	18,793,390.64	5,770,150.22	8,499,982.42	33,063,523.28

项 目	房屋建筑物	运输设备	办公设备	合计
(1) 计提	16,888,717.13	4,432,262.02	7,220,948.79	28,541,927.94
(2) 其他增加	1,904,673.51	1,337,888.20	1,279,033.63	4,521,595.34
3.本期减少金额	5,649,552.91	4,573,271.20	9,100,596.36	19,323,420.47
(1) 处置或报废	5,649,552.91	3,202,523.54	1,578,714.22	10,430,790.67
(2) 丧失控制减少		1,370,747.66	7,521,882.14	8,892,629.80
4.2019年12月31日	120,999,730.56	128,286,366.03	53,526,835.35	302,812,931.94
三、减值准备				
四、固定资产账面价值				
1.2019年12月31日账面价值	333,847,457.29	19,083,228.52	16,153,893.72	369,084,579.53
2.2018年12月31日账面价值	348,804,114.68	20,348,016.99	23,965,875.53	393,118,007.20

(2) 本期不存在暂时闲置的固定资产情况

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
淮安市金辉城 47#楼	9,089,821.80	正在办理

14. 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.2018年12月31日	132,127,629.85	32,529,216.81	164,656,846.66
2.本期增加金额	567,956.95	1,564,538.34	2,132,495.29
(1) 购置		1,564,538.34	1,564,538.34
(2) 其他增加	567,956.95		567,956.95
3.本期减少金额	4,839,548.72	1,931,638.45	6,771,187.17
(1) 处置	4,839,548.72	17,264.16	4,856,812.88
(2) 丧失控制减少		1,914,374.29	1,914,374.29
4.2019年12月31日	127,856,038.08	32,162,116.70	160,018,154.78
二、累计摊销			
1.2018年12月31日	24,183,380.72	12,022,082.46	36,205,463.18
2.本期增加金额	3,223,325.22	3,842,386.01	7,065,711.23
(1) 计提	3,223,325.22	3,842,386.01	7,065,711.23

项 目	土地使用权	软件	合计
(2) 其他增加			
3.本期减少金额	1,850,922.76	624,180.98	2,475,103.74
(1) 处置	1,850,922.76		1,850,922.76
(2) 丧失控制减少		624,180.98	624,180.98
4.2019年12月31日	25,555,783.18	15,240,287.49	40,796,070.67
三、减值准备			
四、账面价值			
1.2019年12月31日账面价值	102,300,254.90	16,921,829.21	119,222,084.11
2.2018年12月31日账面价值	107,944,249.13	20,507,134.35	128,451,383.48

(2) 本期无未办妥产权证书的土地使用权情况

15. 长期待摊费用

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少		2019年12月31日
			本期摊销	其他减少	
装修费	20,738,957.18	13,170,063.33	16,286,343.06	450,069.30	17,172,608.15
租赁费及其他	1,116,950.95	2,506,067.11	2,341,663.88	432,623.25	848,730.93
合计	21,855,908.13	15,676,130.44	18,628,006.94	882,692.55	18,021,339.08

16. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	620,792,769.82	131,743,055.32	138,968,746.44	33,558,106.72
可抵扣亏损	855,449,610.46	213,862,402.62	738,282,839.75	184,570,709.97
预收房款预计毛利	6,972,942,443.95	1,660,842,894.97	5,721,969,977.97	1,318,194,175.97
预提土地增值税	1,970,084,474.69	433,712,687.34	1,376,513,913.36	285,320,046.99
预提成本费用及其他	2,706,624,339.14	636,214,600.03	1,447,322,809.70	356,071,918.94
合计	13,125,893,638.06	3,076,375,640.28	9,423,058,287.22	2,177,714,958.59

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
溢价收购资产增值	8,053,693,342.36	2,013,423,335.59	7,649,817,769.12	1,912,454,442.28

项 目	2019年12月31日		2018年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	5,859,029,979.38	1,303,439,114.63	5,793,816,612.69	1,255,080,242.24
投资性房地产已抵扣折旧	362,099,426.45	78,395,968.81	261,926,315.92	56,011,173.13
已税前列支的预缴税费	1,241,759,206.63	310,141,576.27	714,605,611.09	174,919,554.35
交易性金融公允价值变动收益	19,825.32	4,956.33	1,831,097.85	457,774.46
预提利息收入	251,790,803.10	62,947,700.79	446,372,244.67	111,593,061.17
合计	15,768,392,583.24	3,768,352,652.42	14,868,369,651.34	3,510,516,247.63

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
可抵扣亏损	1,133,087,105.48	871,441,984.00
资产减值准备	213,442,554.79	125,334,211.83
预收房款预计毛利	127,719,478.00	161,110,977.51
合计	1,474,249,138.27	1,157,887,173.34

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019年12月31日	2018年12月31日	备注
2019		140,595,434.66	
2020	159,945,958.90	254,264,557.09	
2021	140,694,143.21	200,081,965.37	
2022	159,046,629.39	124,060,056.37	
2023	159,058,761.48	152,439,970.51	
2024	514,341,612.50		
合计	1,133,087,105.48	871,441,984.00	

17. 其他非流动资产

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
预付投资款(说明①、②)	1,402,643,500.00	1,446,775,132.43
理财产品(说明③)	288,800,000.00	88,800,000.00
合计	1,691,443,500.00	1,535,575,132.43

说明:

①2016年2月25日,子公司福州金辉置业有限公司与泉州市亿民建设发展有限公司签订《合同书》,协议收购泉州市亿民建设发展有限公司新设立的四家全资子公司

司，协议收购价款共计 27 亿元。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司已根据协议约定支付价款 9.4 亿元，股权交易尚未完成。

②2017 年 1 月 25 日，子公司西安金辉房地产开发有限公司与陕西世纪春天房地产有限公司签订《股东合作协议》和《股东合作协议之补充协议》，通过分期支付股权转让价款的方式收购陕西世纪春天房地产有限公司全资子公司西安臻萃房地产有限公司，协议收购价款共计 96,694.40 万元。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司已根据协议约定支付价款 46,264.35 万元，股权交易尚未完成。

③2019 年 2 月 3 日，子公司辽宁金辉置业有限公司认购长安国际信托股份有限公司信托资金 20,000.00 万元，期限 36 个月，预期年收益率 6.36%。

18. 短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
质押及抵押及保证借款	2,990,600,000.00	643,920,000.00
抵押及保证借款	1,228,900,000.00	895,300,000.00
质押借款	8,000,000.00	
保证借款		851,000,000.00
质押及保证借款		470,200,000.00
合计	4,227,500,000.00	2,860,420,000.00

(2) 短期借款分类的说明

①质押及抵押及保证借款明细如下：

借款公司名称	2019 年 12 月 31 日	抵押物	质押物	保证人
武汉金辉融宇房地产开发有限公司	570,000,000.00	苏州云辉置业有限公司持有的苏地 2019-WG-34 号地块之国有土地使用权	苏州融辉房地产开发有限公司持有的苏州云辉置业有限公司 100% 股权	金辉集团股份有限公司
廊坊市启辉房地产开发有限公司	1,196,400,000.00	廊坊市启辉房地产开发有限公司持有的冀（2019）廊坊市不动产权第 0038094 号、冀（2019）廊坊市不动产权 0037994 号国有土地使用权	北京北望管理咨询有限公司持有的廊坊市启辉房地产开发有限公司 100% 股权	金辉集团股份有限公司
天津金辉房地产开发有限公司	285,000,000.00	天津览辉房地产开发有限公司持有的津（2019）宝坻区不动产权第 1035004 号的土地使用权	北京居业投资有限公司持有的天津览辉房地产开发有限公司 100% 股权	金辉集团股份有限公司

借款公司名称	2019年12月31日	抵押物	质押物	保证人
天津祥辉房地产开发有限公司	260,000,000.00	天津祥辉房地产开发有限公司持有的津(2019)宝坻区不动产权第1030336号国有土地使用权	北京居业投资有限公司持有的天津祥辉房地产开发有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司
融侨(福州)置业有限公司	460,000,000.00	石家庄高悦房地产开发有限公司持有的冀(2019)正定县不动产权第0003217号国有建设用地使用权、石家庄万悦房地产开发有限公司持有冀(2019)正定县不动产权第0003218号、冀(2019)正定县不动产权第0003219号国有建设用地使用权	北京北望管理咨询有限公司持有的石家庄高悦房地产开发有限公司100%股权、北京北望管理咨询有限公司持有的石家庄万悦房地产开发有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司
天津祥辉房地产开发有限公司	219,200,000.00	石家庄启阳房地产开发有限公司持有的冀(2019)鹿泉区不动产权第0012985号、冀(2019)鹿泉区不动产权第0012988号、冀(2019)鹿泉区不动产权第0012932号的三宗地块土地使用权	北京融辉置业有限公司持有的石家庄启阳房地产开发有限公司80%股权、石家庄市天公房地产开发有限公司持有的石家庄启阳房地产开发有限公司得20%股权	金辉集团股份有限公司
合计	2,990,600,000.00			

②抵押及保证借款明细如下:

借款公司名称	2019年12月31日	抵押物	保证人
沈阳广兴房地产开发有限公司	290,000,000.00	太仓融辉房地产开发有限公司持有的苏(2019)太仓市不动产权第8507739号的国有建设用地使用权;	金辉集团股份有限公司
沈阳广兴房地产开发有限公司	178,000,000.00	石家庄驰景房地产开发有限公司持有的冀(2019)正定县不动产权第0006770号、0006771号正定05号地块;冀(2019)正定县不动产权第0006769号正定06号地块	金辉集团股份有限公司
融侨(福州)置业有限公司	81,000,000.00	融侨(福州)置业有限公司持有的闽(2019)福州市不动产权第9073682号商铺	金辉集团股份有限公司、福州京辉房地产有限公司
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	159,900,000.00	重庆金辉星耀房地产开发有限公司持有的渝(2019)梁平区不动产权第000186881号、渝(2019)梁平区不动产权第000186795号土地使用权	金辉集团股份有限公司

借款公司名称	2019年12月31日	抵押物	保证人
镇江融辉置业有限公司	520,000,000.00	安徽金辉房地产开发有限公司持有的皖(2019)肥东县不动产权第0132784号、皖(2019)肥东县不动产权第0132785号城镇住宅用地	金辉集团股份有限公司
合计	1,228,900,000.00		

③质押借款明细如下:

借款公司名称	2019年12月31日	质押物
福建省平潭居业贸易有限公司	8,000,000.00	福清京辉房地产开发有限公司持有的中国银行单位定期存款

19. 应付票据

种类	2019年12月31日	2018年12月31日
银行承兑汇票		600,000,000.00

20. 应付账款

(1) 按性质列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
工程款	8,287,580,191.92	5,554,643,058.89
土地款	30,983,225.10	196,156,800.00
货款	157,522,647.06	45,513,421.52
其他	12,107,183.38	12,296,982.85
合计	8,488,193,247.46	5,808,610,263.26

(2) 期末账龄超过1年的重要应付账款

项目	2019年12月31日	未偿还或结转的原因
福建宏盛建设集团有限公司	1,990,595,162.58	尚未达到合同约定工程付款条件
福建卓越建设工程开发有限公司	1,311,873,922.30	尚未达到合同约定工程付款条件
福清市三建建筑工程有限公司	385,424,911.21	尚未达到合同约定工程付款条件
福建省晓沃建设工程有限公司	50,873,087.10	尚未达到合同约定工程付款条件
盐城市城南新区建设局	30,983,225.10	尚未达到合同约定工程付款条件
合计	3,769,750,308.29	

21. 预收款项

(1) 预收款项列示

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
预收房款	56,096,772,646.43	41,176,439,472.10
预收物业费		89,492,434.38
预收租金	55,372,300.87	43,350,166.36
合计	56,152,144,947.30	41,309,282,072.84

(2) 前五大项目预收款项余额

项 目	2019年12月31日余额	未偿还或结转的原因
西安曲江原山-原山世界城	8,339,449,327.33	未达到收入确认条件
重庆金辉长江-金辉城	3,114,613,642.10	未达到收入确认条件
杭州京辉置业-久尚云筑	3,080,833,041.00	未达到收入确认条件
合肥盛卓地产-西子花园	2,935,587,752.00	未达到收入确认条件
西安辉盛地产-金辉高新云璟	2,279,755,494.00	未达到收入确认条件
合 计	19,750,239,256.43	

22. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、短期薪酬	268,499,042.47	1,088,386,227.27	1,112,416,592.81	244,468,676.93
二、离职后福利/设定提存计划	1,351,419.10	74,296,015.93	74,208,531.03	1,438,904.00
三、辞退福利	1,237,135.59	11,743,611.34	12,689,382.43	291,364.50
合计	271,087,597.16	1,174,425,854.54	1,199,314,506.27	246,198,945.43

(2) 短期薪酬列示

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
一、工资、奖金、津贴和补贴	263,611,971.80	948,293,225.43	972,085,496.62	239,819,700.61
二、职工福利费	1,493,760.44	39,907,280.49	40,447,424.83	953,616.10
三、社会保险费				
其中：医疗保险费	601,132.51	34,627,632.78	34,438,688.38	790,076.91
工伤保险费	32,735.55	1,454,206.56	1,452,958.72	33,983.39
生育保险费	56,944.91	2,683,013.63	2,667,923.72	72,034.82
四、住房公积金	373,440.21	46,889,185.38	46,932,526.76	330,098.83
五、工会经费和职工教育经费	2,316,272.25	11,587,679.68	11,611,447.92	2,292,504.01

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
六、其他短期薪酬	12,784.80	2,944,003.32	2,780,125.86	176,662.26
合计	268,499,042.47	1,088,386,227.27	1,112,416,592.81	244,468,676.93

(3) 设定提存计划列示

项 目	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日
离职后福利:				
1.基本养老保险	1,290,661.97	71,904,368.88	71,828,595.40	1,366,435.45
2.失业保险费	60,757.13	2,391,647.05	2,379,935.63	72,468.55
合计	1,351,419.10	74,296,015.93	74,208,531.03	1,438,904.00

23. 应交税费

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
企业所得税	776,912,934.85	738,965,697.30
土地增值税	1,790,044,170.18	1,353,961,588.58
增值税	222,234,759.27	204,050,131.34
城市维护建设税	5,134,309.25	10,810,569.17
教育费附加	2,188,121.13	5,024,079.20
地方教育费附加	1,782,972.06	3,644,236.69
房产税	3,458,220.04	3,663,531.38
土地使用税	6,907,335.83	22,629,584.86
个人所得税	5,170,335.26	3,983,573.61
其他	5,136,004.11	3,253,390.46
合计	2,818,969,161.98	2,349,986,382.59

24. 其他应付款

(1) 分类列示

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付利息	535,625,934.42	471,804,496.88
其他应付款	8,471,036,353.22	6,367,700,548.82
合计	9,006,662,287.64	6,839,505,045.70

(2) 应付利息

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
分期付息到期还本的长期借款利息	158,779,705.74	92,432,505.50

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
应付债券利息	366,513,489.80	366,671,082.92
短期借款应付利息	10,332,738.88	12,700,908.46
合计	535,625,934.42	471,804,496.88

说明：期末不存在已逾期未支付的利息

(3) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
关联方往来	4,704,267,604.37	2,811,438,006.08
预提土地增值税	536,580,893.64	411,962,484.92
外部单位往来款	2,185,917,728.58	1,819,395,837.45
购房意向金	335,452,114.70	314,937,419.17
押金及质保金	296,366,894.47	274,147,106.43
应付股权转让款	352,009,446.60	572,302,066.17
代收代付款项	60,441,670.86	163,517,628.60
合计	8,471,036,353.22	6,367,700,548.82

②期末账龄超过1年的重要其他应付款

项 目	2019年12月31日余额	未偿还或结转的原因
重庆金佳禾房地产开发有限公司	2,196,757,883.57	本公司合联营公司按投资比例上拨 盈余资金，合联营公司目前暂无资 金需求。
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	289,484,769.28	
福清金辉投资有限公司	256,700,000.00	
南京乾景房地产开发有限公司	240,137,404.31	本公司控股子公司外部股东按投资 比例投入项目建设资金，目前项目 尚在开发中。
湖北三峡华翔集团有限公司	220,250,265.60	
合计	3,203,330,322.76	

25. 一年内到期的非流动负债

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
一年内到期的长期借款：		
其中：质押及抵押及保证借款	1,523,990,000.00	2,780,349,727.00
抵押及保证借款	5,221,559,114.67	7,003,283,574.00
质押及保证借款	1,794,440,000.00	1,047,000,000.00
保证借款	420,630,000.00	1,538,110,130.00

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
抵押借款	63,000,000.00	
小计	9,023,619,114.67	12,368,743,431.00
一年内到期的应付债券：		
其中：非公开发行2018年公司债（第一期）	999,356,250.00	
非公开发行2018年公司债（第二期）	1,467,943,029.17	
非公开发行2018年公司债（第三期）	399,714,803.62	
购房尾款资产支持专项计划	1,018,844,305.45	
金辉大厦资产支持专项计划	111,000,000.00	71,000,000.00
ABS资产支持专项计划		92,713,800.00
非公开发行2016年公司债券（第一期）		598,688,979.15
非公开发行2016年公司债券（第二期）		1,500,193,417.61
非公开发行2016年公司债券（第三期）		899,999,999.77
小计	3,996,858,388.24	3,162,596,196.53
合 计	13,020,477,502.91	15,531,339,627.53

26. 长期借款

(1) 长期借款分类

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日	2019年利率区间
抵押及保证借款	19,877,376,146.65	15,305,343,574.00	4.89%~11.5%
质押及抵押及保证借款	4,485,980,000.00	5,341,349,727.00	6.18%~11%
质押及保证借款	3,148,520,000.00	3,097,000,000.00	6.18%~11.30%
保证借款	834,997,100.00	4,639,897,100.00	5.23%~6.65%
抵押借款	353,000,000.00	40,000,000.00	5.94%
小计	28,699,873,246.65	28,423,590,401.00	
减：一年内到期的长期借款	9,023,619,114.67	12,368,743,431.00	
合计	19,676,254,131.98	16,054,846,970.00	

(2) 长期借款分类的说明

①抵押及保证借款

借款子公司名称	2019年12月31日	其中：一年内到期 长期借款金额	抵押物	担保人
融侨（福州）置业有限公司	56,500,000.00	56,500,000.00	融侨（福州）置业有限公司持有的仓山区建新镇上下店路（原淮安村）333号部分现房及车库	金辉集团股份有限公司
融侨（福州）置业有限公司	800,000,000.00	800,000,000.00	融侨（福州）置业有限公司仓山区建新镇淮安村（二期）在	金辉集团股份有限公司

借款子公司名称	2019年12月31日	其中：一年内到期 长期借款金额	抵押物	担保人
			建工程及土地使用权	
融侨（福州）置业有限公司	127,000,000.00	60,000,000.00	石家庄驰景房地产开发有限公司持有的冀（2019）正定县不动产权第0006770号、冀（2019）正定县不动产权第0006771号土地使用权、仓山区建新镇淮安路1号、8号部分车位	金辉集团股份有 限公司
融侨（福州）置业有限公司	669,000,000.00	669,000,000.00	西安金辉居业房地产开发有限公司持有的坐落于西安市莲湖区唐延路北段22号的建筑面积为46013.09 m ² 的房屋所有权；金辉集团持有的房产证号为榕房产证FZ字第16035755号、榕房产证FZ字第16035760号、榕房产证FZ字第16036046号、榕房产证FZ字第16035759号、榕房产证FZ字第16035756号、榕房产证FZ字第16035757号、榕房产证FZ字第16037398号、榕房产证FZ字第16036045号、榕房产证FZ字第16035754号的房产；林凤英持有的产权编号为榕房权证FZ字第15003821、15003829号、榕房权证R字第0855262-5263、0855382号、0509246号、0509268号及1101580号房产	金辉集团股份有 限公司
福州祥辉房地产有限公司	147,591,146.65	14,759,114.67	福州祥辉房地产有限公司持有的闽（2019）闽侯县不动产权第0020994号土地使用权	金辉集团股份有 限公司
福清金利方园房地产有限公司	195,000,000.00		福清金利方园房地产有限公司持有的“闽（2018）福清市不动产权第0003323号”土地使用权	金辉集团股份有 限公司、碧桂园地 产集团有限公司
福清金辉居业房地产有限公司	545,160,000.00		福清金辉居业房地产有限公司持有的闽（2018）福清市不动产权第0013483号土地使用权	金辉集团股份有 限公司
佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司	140,000,000.00	135,000,000.00	佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司持有的“粤（2017）佛高不动产权第0043595号”土地使用权	金辉集团股份有 限公司、深圳市龙 光控股有限公司
惠州市顺翔房地产开发有限公司	259,900,000.00		惠州市顺翔房地产开发有限公司持有的“粤（2017）惠州市不动产权证第3016916号”土地使用权	金辉集团股份有 限公司
重庆金辉长江房地产有限公司	720,000,000.00		重庆金辉长江房地产有限公司持有的金辉城一期B1区一标段土地（渝（2018）南岸区不动产权第001297639号）、金辉广场2、4号楼（106房地证2014字第13593号，106房地证2014字第13597号）、商业用房（渝（2016）南岸区不动产权第000461513号）、运动会所（温泉馆）（106房地证	金辉集团股份有 限公司

借款子公司名称	2019年12月31日	其中：一年内到期 长期借款金额	抵押物	担保人
			2015字第04792号)	
重庆金辉长江房地 产有限公司	270,000,000.00	270,000,000.00	重庆金辉长江房地产有限公司持有的“金辉城”后期项目土地（106D房地证2014字第00059号）、金辉广场2、4号楼（106房地证2014字第13593号,106房地证2014字第13597号）、商业用房（渝（2016）南岸区不动产权第000461513号）、运动会所（温泉馆）（106房地证2015字第04792号）	金辉集团股份有 限公司
重庆金辉长江房地 产有限公司	295,000,000.00	35,000,000.00	重庆金辉长江房地产有限公司持有的渝（2018）两江新区不动产权第000728584号、渝（2018）两江新区不动产权第000728586号土地使用权	金辉集团股份有 限公司
重庆金辉长江房地 产有限公司	490,000,000.00		金辉广场2号楼（106房地证2014字第13593号）、金辉广场4号楼（106房地证2014字第13597号）、金辉城五期二标段土地（渝2017南岸区不动产权第001142074号）	金辉集团股份有 限公司
重庆金辉星耀房地 产开发有限公司	420,000,000.00	80,000,000.00	重庆金辉星耀房地产开发有限公司持有的渝（2019）梁平区不动产权第000069199号土地使用权	金辉集团股份有 限公司、重庆金辉 锦江房地产有限 公司、重庆置盛泓 熠企业管理有限 公司
重庆金辉星耀房地 产开发有限公司	295,500,000.00	80,000,000.00	重庆金辉星耀房地产开发有限公司持有的渝（2019）梁平区不动产权第000069674号、渝（2019）梁平区不动产权第000069817号国有建设用地使用权，重庆金辉长江房地产持有的渝（2018）南岸区不动产权第000668890号、渝（2018）南岸区不动产权第000295600号停车用房	重庆金辉锦江房 地产有限公司、金 辉集团股份有限 公司、重庆置盛泓 熠企业管理有限 公司
重庆金辉长江房地 产有限公司	400,000,000.00	20,000,000.00	重庆金辉长江房地产有限公司持有的位于重庆市南岸区风临路9号1幢产权编号为106房地证2015第字59534号、59463号、59538号房产，面积共计45211.49平方米的房产	金辉集团股份有 限公司
重庆金辉长江房地 产有限公司	216,000,000.00	10,800,000.00	成都金辉居业置业有限公司持有的位于成都市高新区百草路777号金辉悦府项目建筑面积为14302.35平方米车位；成都融辉置业有限公司持有的位于成都市武侯区果堰路1号金辉枫尚项目建筑面积为10545.35平方米车位；重庆金辉长江房地产有限公司持有的位于重庆市南岸区揽湖路54号金辉城耀江府	金辉集团股份有 限公司

借款子公司名称	2019年12月31日	其中：一年内到期 长期借款金额	抵押物	担保人
			项目建筑面积 3646.22 平方米住宅现房、重庆市南岸区风临路金辉广场项目建筑面积为 6367.09 平方米的商业现房及金辉广场建筑面积为 30464.47 平方米车位	
湖南锦达发房地产有限公司	451,000,000.00		金辉惟楚花园 8-13、17 栋	金辉集团股份有限公司
仁寿金辉耀城房地产有限公司	271,250,000.00	100,000,000.00	仁寿金辉耀城房地产有限公司持有的“川（2018）仁寿县不动产权第 0010798 号”土地使用权	金辉集团股份有限公司
重庆金辉长江房地产有限公司	984,000,000.00		武汉三江汇物流投资有限公司持有的鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0001770 号土地使用权	金辉集团股份有限公司
武汉金辉融宇房地产开发有限公司	250,000,000.00	250,000,000.00	武汉金辉融宇房地产开发有限公司持有的“金辉优步湖畔”鄂（2019）武汉市黄陂不动产证明第 0062679 号、鄂（2019）武汉市黄陂不动产证明第 0062680 号、鄂（2019）武汉市黄陂不动产证明第 0062681 号、鄂（2019）武汉市黄陂不动产证明第 0062682 号的土地使用权对应的在建工程	金辉集团股份有限公司
孝感全洲鸿博置业有限公司	140,000,000.00		孝感全洲鸿博置业有限公司持有的鄂（2018）孝感市不动产权第 0008114 号土地使用权	金辉集团股份有限公司
武汉三江汇物流有限公司	1,000,000,000.00	200,000,000.00	武汉三江汇物流有限公司持有的江樾云著项目、鄂（2019）武汉市东西湖不动产证明第 0049927 号、鄂（2019）武汉市东西湖不动产证明第 0002483 号土地使用权对应在建工程	金辉集团股份有限公司
武汉耀星房地产开发有限责任公司	1,700,000,000.00		武汉耀星房地产开发有限责任公司持有的鄂（2019）武汉市东西湖不动产权第 0047722 号土地使用权	金辉集团股份有限公司
西安辉耀房地产开发有限公司	200,000,000.00	60,000,000.00	西安博朗房地产开发有限公司持有的金辉世界城 H 地块一期 B 栋第 5-26 层共计 264 户房产	金辉集团股份有限公司
西安曲江原山置业有限公司	268,000,000.00	167,000,000.00	“金辉世界城”项目 C 地块二期在建工程及对应土地	金辉集团股份有限公司
西安曲江原山置业有限公司	217,000,000.00	217,000,000.00	“金辉世界城”项目 D 地块一期在建工程及对应土地	金辉集团股份有限公司
西安曲江原山置业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	“金辉世界城”项目 D 地块一期在建工程及对应土地	金辉集团股份有限公司
西安曲江原山置业有限公司	530,000,000.00	148,000,000.00	“金辉世界城”项目 D 地块二期在建工程及对应土地	金辉集团股份有限公司
西安曲江原山置业有限公司	633,500,000.00	633,500,000.00	西安辉耀房地产开发有限公司持有的陕（2019）西安市不动产权第 0080195 号、陕（2019）西安市不动产权第 0080196 号	金辉集团股份有限公司

借款子公司名称	2019年12月31日	其中：一年内到期 长期借款金额	抵押物	担保人
			土地使用权	
西安曲江合创房地产开发有限公司	420,000,000.00	110,000,000.00	西安曲江合创房地产开发有限公司持有的“金辉世界城”项目I地块在建工程及对应土地	金辉集团股份有限公司
陕西枫泓房地产开发有限公司	300,000,000.00	90,000,000.00	西安耀葳置业有限公司持有的陕(2019)西安市不动产权第0152964号、0152965号土地使用权	金辉集团股份有限公司
西安耀葳置业有限公司	300,000,000.00	90,000,000.00	西安耀葳置业有限公司以其持有的陕(2019)西安市不动产权第0152964号、0152965号土地使用权	金辉集团股份有限公司、陕西天宇实业投资有限公司
西安金辉兴业房地产开发有限公司	200,000,000.00	20,000,000.00	上海融港置业有限公司持有的沪(2019)浦字不动产证明第036844号、036843号下的商业、旅馆、车库	金辉集团股份有限公司
太仓金辉房地产开发有限公司	200,000,000.00		苏(2017)太仓市不动产权第0032150号(以及在建工程)	金辉集团股份有限公司、苏州金辉居业有限公司
苏州启辉置业有限公司	800,000,000.00		苏州启辉置业有限公司持有的苏(2019)苏州市不动产权第7011175号土地使用权	金辉集团股份有限公司
杭州融辉铭著实业有限公司	450,000,000.00	225,000,000.00	杭州融辉铭著实业有限公司持有的西湖区杭政储出[2017]58号地块土地使用权	金辉集团股份有限公司
绍兴融辉置业有限公司	500,000,000.00		绍兴融辉置业有限公司持有的土地使用权	金辉集团股份有限公司
绍兴融辉置业有限公司	100,000,000.00		绍兴融辉置业有限公司持有的土地使用权	金辉集团股份有限公司
扬州融宇房地产开发有限公司	350,000,000.00	100,000,000.00	扬州融宇房地产开发有限公司持有的苏(2019)江都区不动产权第0013799号土地使用权	金辉集团股份有限公司
镇江融辉置业有限公司	500,000,000.00	200,000,000.00	镇江融辉置业有限公司持有的苏(2019)镇江市不动产权第0034524号、苏(2019)镇江市不动产权第0034526号土地使用权及其上在建工程	金辉集团股份有限公司
安徽皖辉置业有限公司	440,000,000.00		安徽皖辉置业有限公司持有的“皖(2018)肥西县不动产权第0071113号”金辉中梁优步学府住宅小区项目用地	金辉集团股份有限公司、上海中梁地产集团有限公司
安徽皖辉置业有限公司	330,000,000.00		安徽皖辉置业有限公司持有的“皖(2018)肥西县不动产权第0071113号”土地使用权	金辉集团股份有限公司、上海中梁地产集团有限公司
安徽皖辉置业有限公司	330,000,000.00		安徽皖辉置业有限公司持有的“皖(2018)肥西县不动产权第0071113号”土地使用权	金辉集团股份有限公司、上海中梁地产集团有限公司
安徽金辉房地产开发有限公司	60,000,000.00		安徽金辉房地产开发有限公司持有的皖(2019)肥东县不动产权第0125236号土地使用权	金辉集团股份有限公司
盐城金辉居业房地	190,000,000.00	30,000,000.00	盐都国用2011第02207735号	金辉集团股份有

借款子公司名称	2019年12月31日	其中：一年内到期 长期借款金额	抵押物	担保人
产开发有限公司			建设用地使用权	限公司
盐城启辉置业有限公司	130,000,000.00		盐城启辉置业有限公司持有的苏(2019)盐城市不动产权第0032050号不动产	金辉集团股份有限公司
盐城启辉置业有限公司	20,000,000.00		盐城启辉置业有限公司持有的苏(2019)盐城市不动产权第0032050号不动产	金辉集团股份有限公司
淮安金辉置业有限公司	185,000,000.00	185,000,000.00	淮A国用(2011出)第4192、4994号国有土地使用权	金辉集团股份有限公司
淮安融辉房地产有限公司	200,000,000.00		淮安融辉房地产有限公司持有的苏(2018)淮安市不动产权第0074639号的土地	金辉集团股份有限公司
天津启辉房地产开发有限公司	360,000,000.00	35,000,000.00	天津启辉房地产开发有限公司持有的津(2019)宝城区不动产权第1020566号土地使用权及其在建工程	金辉集团股份有限公司
天津金辉房地产开发有限公司	220,000,000.00		天津金辉房地产开发有限公司持有的津(2019)北辰区不动产权第1000748号土地使用权及其在建工程	金辉集团股份有限公司
天津盛辉房地产开发有限公司	86,820,000.00		天津盛辉房地产持有的津(2019)宝坻区不动产权第1030335号国有建设用地使用权	金辉集团股份有限公司
石家庄金辉房地产开发有限公司	149,155,000.00		位于正定新区西临济街以东、东关路以北的土地使用权,权利凭证号码冀(2017)正定新不动产权第0000068号	金辉集团股份有限公司、金科地产集团股份有限公司
北京北建陆港国际物流有限公司	265,000,000.00	30,000,000.00	北京北建陆港国际物流有限公司持有的京朝国用(2015出)第00176号土地使用权及其上在建工程	金辉集团股份有限公司
合计	19,877,376,146.65	5,221,559,114.67		

②质押及抵押及保证借款

借款子公司名称	期末余额	其中：一年内到期长期 借款金额	抵押物	质押物	担保人
佛山市鹏辉房地产有限公司	300,000,000.00		佛山市鹏辉房地产有限公司持有的不动产权证书粤(2017)顺德区不动产权第2217001285号国有土地使用权	北京融辉茗业投资有限公司持有的佛山市鹏辉房地产有限责任公司的100%股权	金辉集团股份有限公司
福州融辉房地产有限公司	76,000,000.00	76,000,000.00	湖南锦达发房地产有限公司所有的位于长沙市岳麓区岳麓大道的土地使用权(湘(2017)长沙市不动产权第0094174号)	福州融辉地产有限公司持有的湖南锦达发房地产有限公司800万的股权	金辉集团股份有限公司
长沙鸿涛房地	379,990,000.00		长沙鸿涛房地产开	长沙金辉置业有	金辉集团股

借款子公司名称	期末余额	其中:一年内到期长期借款金额	抵押物	质押物	担保人
产开发有限公司			发有限公司“鸿涛翡翠湾项目”21-23、25栋	限公司持有的长沙鸿涛房地产开发有限公司100%股权	份有限公司
重庆金辉长江房地产有限公司	299,990,000.00	299,990,000.00	荆州金辉融宇房地产开发有限公司持有的鄂(2018)荆州市不动产权第0043290号土地使用权及其上在建工程(不含其中已经或即将预售的28220.73平方米房屋及其对应土地)	武汉金辉置业有限公司持有的荆州金辉融宇房地产开发有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司、荆州金辉融宇房地产开发有限公司
陕西枫泓房地产开发有限公司	560,000,000.00	560,000,000.00	陕西枫泓房地产开发有限公司持有的“泾河小镇-卢卡项目”全部土地及一期在建工程170户房屋,房屋建筑面积33210.56平方米	西安启泰置业有限公司持有的陕西枫泓房地产开发有限公司95%的股权	金辉集团股份有限公司
西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	370,000,000.00	38,000,000.00	西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司持有的崇文府项目陕(2018)西咸新区不动产权第0000384号土地国有建设使用权及10#.14#.16#.9#15#号楼在建工程共93单元,不动产证明编号:陕(2019)西咸新区不动产证明第0020207号	西安金辉房地产开发有限公司持有的西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司
西安嘉磐置业有限公司	580,000,000.00		西安嘉磐置业有限公司持有的陕(2019)长安区不动产权第0016565号土地使用权	西安金辉房地产开发有限公司持有的西安嘉磐置业有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司
杭州启盈企业管理咨询有限公司	220,000,000.00	220,000,000.00	余政储出(2017)14号地块项目土地使用权	苏州金辉居业有限公司持有的杭州启盈企业管理咨询有限公司80%的股权、杭州启盈企业管理咨询有限公司持有的杭州京辉置业有限公司100%的股权	金辉集团股份有限公司
镇江融宇房地产开发有限公司	300,000,000.00	90,000,000.00	镇江融宇房地产开发有限公司持有的苏(2019)镇江市不动产权第0074111号国有建	南京融辉置业有限公司持有的镇江融宇房地产开发有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司

借款子公司名称	期末余额	其中:一年内到期长期借款金额	抵押物	质押物	担保人
			设用地使用权		
南京融辉置业有限公司	515,000,000.00		徐州金辉房地产开发有限公司持有的苏(2020)徐州市不动产权第0000430号土地使用权	南京融辉置业有限公司持有的保证金账户内的全部资金	金辉集团股份有限公司
石家庄融辉房地产开发有限公司	220,000,000.00	100,000,000.00	石家庄融辉房地产开发有限公司持有的冀(2018)正定县不动产权第0004334号、冀(2018)正定县不动产权第0004335号及其上在建工程	北京北望管理咨询有限公司持有的石家庄融辉房地产开发有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司
北京融辉酒店管理有限公司	665,000,000.00	140,000,000.00	北京北建陆港国际物流有限公司持有的“京朝国用(2015出)第00176号”土地使用权	北京金辉居业投资有限公司持有的北京融辉酒店管理有限公司100%股权;北京融辉酒店管理有限公司持有的北京北建陆港国际物流有限公司100%股权	北京北建陆港国际物流有限公司、金辉集团股份有限公司
合计	4,485,980,000.00	1,523,990,000.00			

③质押及保证借款

借款子公司名称	期末余额	其中:一年内到期长期借款金额	质押物	担保人
沈阳广兴房地产开发有限公司	399,000,000.00	2,000,000.00	北京融辉茗业投资有限公司持有的佛山市金辉房地产有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司
惠州市恒盛泰房地产开发有限公司	249,400,000.00	37,000,000.00	深圳市金辉投资有限公司持有的惠州市恒盛泰房地产开发有限公司100%股权	金辉集团股份有限公司
北京金辉原山投资发展有限公司	120,000,000.00	120,000,000.00	金辉集团股份有限公司持有北京金辉原山投资发展有限公司100%股权、金辉集团股份有限公司持有的北京金辉合创投资发展有限公司100%股权、北京金辉原山投资发展有限公司持有的西安博朗房地产开发有限公司100%股权质押、北京金辉原山投资发展有限公司持有的西安曲江原山	金辉集团股份有限公司、西安曲江原山置业有限公司、西安曲江合创房地产开发有限公司、西安博朗房地产开发有限公司

借款子公司名称	期末余额	其中:一年内到期长期借款 金额	质押物	担保人
			置业有限公司 100% 股权质押、北京金辉合创投资发展有限公司持有的西安曲江合创房地产开发有限公司 100% 股权	
西安辉盛房地产开发有限公司	563,120,000.00	237,440,000.00	西安金辉房地产开发有限公司持有的西安辉盛房地产开发有限公司 100% 股权	金辉集团股份有限公司
西安博朗房地产开发有限公司	1,398,000,000.00	1,398,000,000.00	西安曲江原山置业有限公司持有的郑州金辉兴业房地产开发有限公司 51% 股权、西安金辉兴业房地产开发有限公司持有的郑州金辉兴业房地产开发有限公司 49% 股权	金辉集团股份有限公司
郑州金辉兴业房地产开发有限公司	419,000,000.00		西安博朗房地产开发有限公司持有的郑州金辉合创房地产开发有限公司 100% 股权	金辉集团股份有限公司
合计	3,148,520,000.00	1,794,440,000.00		

④保证借款

借款子公司名称	2019 年 12 月 31 日	其中:一年内到期的 长期借款	担保人
重庆金辉长江房地产有限公司	102,480,000.00	102,480,000.00	金辉集团股份有限公司
重庆金辉长江房地产有限公司	35,000,000.00	35,000,000.00	金辉集团股份有限公司
重庆金辉长江房地产有限公司	150,150,000.00	150,150,000.00	金辉集团股份有限公司
西安金辉房地产开发有限公司	57,367,100.00		金辉集团股份有限公司
徐州辉耀房地产开发有限公司	300,000,000.00	120,000,000.00	金辉集团股份有限公司、句容弘源房地产开发有限公司
安徽启辉置业有限公司	190,000,000.00	13,000,000.00	金辉集团股份有限公司
合计	834,997,100.00	420,630,000.00	

⑤抵押借款

借款子公司名称	2019 年 12 月 31 日	其中:一年内到期的 长期借款	抵押物
连云港融辉置业有限公司	353,000,000.00	63,000,000.00	连云港融辉置业有限公司持有的苏(2019)连云港市不动产权知 021944 号土地使用权及 101 号房产苏(2016)连云港市不动产权第 0024094 号房产

27. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
公开发行 2016 年公司债券（第一期）	467,145,000.00	499,835,596.85
公开发行 2016 年公司债券（第二期）	1,430,000,000.00	1,499,041,603.68
公开发行 2016 年公司债券（第三期）	250,000,000.00	999,419,166.18
非公开发行 2016 年公司债券（第一期）		598,688,979.15
非公开发行 2016 年公司债券（第二期）		1,500,193,417.61
非公开发行 2016 年公司债券（第三期）		899,999,999.77
ABS 资产支持专项计划		432,058,916.43
非公开发行 2018 年公司债（第一期）	999,356,250.00	997,075,000.00
非公开发行 2018 年公司债（第二期）	1,467,943,029.17	1,696,704,794.05
非公开发行 2018 年公司债（第三期）	399,714,803.62	399,600,000.00
购房尾款资产支持专项计划	1,018,844,305.45	1,014,864,791.60
金辉大厦资产支持专项计划	2,904,166,666.62	2,967,666,666.66
公开发行 2019 年公司债（第一期）	1,993,695,162.12	
非公开发行 2019 年公司债（第一期）	842,938,889.14	
非公开发行 2019 年公司债（第二期）	1,125,953,746.48	
东兴铭著资产支持专项计划 A1	419,039,603.77	
东兴铭著资产支持专项计划 A2	214,392,355.42	
金辉资本投资美元债一期	1,706,724,593.94	
小计	15,239,914,405.73	13,505,148,931.98
减：一年内到期的应付债券	3,996,858,388.24	3,162,596,196.53
合计	11,243,056,017.49	10,342,552,735.45

(2) 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	2018 年 12 月 31 日
公开发行 2016 年公司债券（第一	500,000,000.00	2016/1/13	3+2 年	495,000,000.00	499,835,596.85

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2018年12月31日
期)					
公开发行2016年公司债券(第二期)	1,500,000,000.00	2016/3/23	3+2年	1,491,050,000.00	1,499,041,603.68
公开发行2016年公司债券(第三期)	1,000,000,000.00	2016/4/25	3+2年	995,000,000.00	999,419,166.18
非公开发行2016年公司债券(第一期)	600,000,000.00	2016/5/5	3年	590,400,000.00	598,688,979.15
非公开发行2016年公司债券(第二期)	1,500,000,000.00	2016/7/5	2+1年	1,493,700,000.00	1,500,193,417.61
非公开发行2016年公司债券(第三期)	900,000,000.00	2016/9/5	2+1年	895,000,000.00	899,999,999.77
ABS资产支持专项计划	600,000,000.00	2016/11/3	3+3年	600,000,000.00	432,058,916.43
非公开发行2018年公司债(第一期)	1,000,000,000.00	2018/4/23	2+1年	995,500,000.00	997,075,000.00
非公开发行2018年公司债(第二期)	1,700,000,000.00	2018/9/28	1+1+1年	1,696,260,000.00	1,696,704,794.05
非公开发行2018年公司债(第三期)	400,000,000.00	2018/11/5	2+1年	399,600,000.00	399,600,000.00
购房尾款资产支持专项计划	1,020,000,000.00	2018/4/26	2年3个月	1,012,150,000.00	1,014,864,791.60
金辉大厦资产支持专项计划	3,000,000,000.00	2018/9/27	18年	2,988,000,000.00	2,967,666,666.66
公开发行2019年公司债(第一期)	2,000,000,000.00	2019/5/23	2+2年	1,973,150,000.00	
非公开发行2019年公司债(第一期)	850,000,000.00	2019/10/14	3年	842,450,000.00	
非公开发行2019年公司债(第二期)	1,130,000,000.00	2019/11/29	4年	1,125,875,000.00	
东兴铭著资产支持专项计划A1	430,000,000.00	2019/9/26	2年	417,506,118.46	
东兴铭著资产支持专项计划A2	220,000,000.00	2019/9/26	2年	213,607,781.54	
金辉资本投资美元债一期	US\$250,000,000.00	2019/10/31	2年	US\$244,118,219.68	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	2018年12月31日
小计					13,505,148,931.98
减：一年内到期的应付债券					3,162,596,196.53
合计					10,342,552,735.45

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019年12月31日
公开发行 2016年公司 债券（第一期）			164,403.15	32,855,000.00	467,145,000.00
公开发行 2016年公司 债券（第二期）			958,396.32	70,000,000.00	1,430,000,000.00
公开发行 2016年公司 债券（第三期）			580,833.82	750,000,000.00	250,000,000.00
非公开发行 2016年公司 债券（第一期）			1,311,020.85	600,000,000.00	
非公开发行 2016年公司 债券（第二期）			-193,417.61	1,500,000,000.00	
非公开发行 2016年公司 债券（第三期）			0.23	900,000,000.00	
ABS资产支持 专项计划 非公开发行 2018年公司 债（第一期）			1,941,083.57	434,000,000.00	
非公开发行 2018年公司 债（第二期）			2,281,250.00		999,356,250.00
非公开发行 2018年公司 债（第三期）			1,238,235.12	230,000,000.00	1,467,943,029.17
购房尾款资 产支持专项			114,803.62		399,714,803.62
			3,979,513.85		1,018,844,305.45

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	2019年12月31日
计划					
金辉大厦资产支持专项计划			3,999,999.96	67,500,000.00	2,904,166,666.62
公开发行2019年公司债（第一期）	1,991,150,000.00		2,545,162.12		1,993,695,162.12
非公开发行2019年公司债（第一期）	842,450,000.00		488,889.14		842,938,889.14
非公开发行2019年公司债（第二期）	1,125,875,000.00		78,746.48		1,125,953,746.48
东兴铭著资产支持专项计划 A1	417,506,118.46		1,533,485.31		419,039,603.77
东兴铭著资产支持专项计划 A2	213,607,781.54		784,573.88		214,392,355.42
金辉资本投资美元债一期	1,721,839,038.87	-18,821,514.73	3,707,069.80		1,706,724,593.94
小计	6,312,427,938.87	-18,821,514.73	25,514,049.61	4,584,355,000.00	15,239,914,405.73
减：一年内到期的应付债券					3,996,858,388.24
合计	6,312,427,938.87	-18,821,514.73	25,514,049.61	4,584,355,000.00	11,243,056,017.49

说明：

①本公司公开发行 2016 年公司债券（第一期、第二期、第三期）为实名制记账式公司债券，债券期限 5 年，共募集资金人民币 30 亿元，在债券存续前 3 年票面年利率分别为 7.3%、6.5%、6.5%，本债券为无担保债券，附第 3 年期末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。2019 年末，第一、二、三期公司债券分别赎回 3,285.50 万元、7,000.00 万元、75,000.00 万元，剩余债券票面利率均调整为 7.3%，

②本公司非公开发行的 2018 年公司债券（第一期、第二期、第三期）为实名制记账式公司债券，债券期限 3 年，已于 2018 年 4 月 23 日发行，共募集资金人民币 31 亿元，票面利率为 7.50%，7.40%，7.50%，本债券为无担保债券。其中第二期附第

1 年末和第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权，第三期附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。

③本公司发行的购房尾款资产支持专项计划，债券期限 2 年 3 个月，本专项计划于 2018 年 4 月 26 日成立，总募集金额 12 亿（其中优先 A 级债券 8 亿，优先 B 级债券 2.2 亿，次级债券 1.8 亿由本公司认购），优先 A 级债券预期收益率 7.2%，优先 B 级债券预期收益率 8.2%，次级债券不设预期收益率。

④子公司北京居业置业有限公司发行的 CMBS 资产支持专项计划，期限 18 年，总募集金额 32 亿（其中优先级债券 30 亿，次级债券 2 亿由本公司认购），优先级按认购协议约定利率执行，次级债券不设预期收益率。本债权融资计划由北京居业置业有限公司 100%的股权，及北望金辉大厦商业物业所享有的租金收入提供质押、由北望金辉大厦中的 53 套房提供抵押，由本公司作为差额支付承诺人、售后及赎回承诺人、必备金补足承诺人、运营流动性支持承诺人。

⑤本公司公开发行 2019 年公司债券（第一期），债券期限 4 年，采用固定利率形式，共募集资金人民币 20 亿元，在债券存续期内票面年利率 7.5%，本债券为无担保债券。其中附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、发行人赎回选择权及投资者回售选择权。

⑥本公司非公开发行的 2019 年公司债（第一期），债券期限 3 年，采用固定利率形式，共募集资金人民币 8.5 亿元，在债券存续期内票面年利率 7.5%，本债券为无担保债券。其中附第 1 年和第 2 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

⑦本公司非公开发行的 2019 年公司债（第二期），债券期限 4 年，采用固定利率形式，共募集资金人民币 11.3 亿元，在债券存续期内票面年利率 7.5%，本债券为无担保债券。其中附第 2 年末发行人调整票面利率选择权、投资者回售选择权。

⑧本公司发行的东兴铭著资产支持专项计划（A1、A2），债券期限 2 年，总募集金额 7.80 亿（其中优先级债券 6.50 亿，次级债券 1.30 亿由本公司认购），优先级按认购协议约定利率执行，次级债券不设预期收益率。本债券由本公司作为差额支付承诺人。

⑨本公司发行的金辉资本投资美元债一期，债券期限 2 年，采用固定利率形式，在

债券存续期内票面年利率 11.75%，总募集金额 2.50 亿美元，发行日汇率 7.0533，折算人民币金额 176,332.50 万元。

28. 股本

股东名称	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日	期末股权比例 (%)
金辉投资（香港）有限公司	1,728,000,000.00			1,728,000,000.00	96.00
上海华月实业投资有限公司	72,000,000.00			72,000,000.00	4.00
合计	1,800,000,000.00			1,800,000,000.00	100.00

29. 资本公积

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
股本溢价	1,598,857,799.59		171,441,531.86	1,427,416,267.73

说明：本期减少系本公司丧失连云港天峻置地有限公司控制权所致。

30. 其他综合收益

项目	2018 年 12 月 31 日	本期发生金额					2019 年 12 月 31 日
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益							
其中：自用房地产转换为投资性房地产	243,232,155.39	47,639,126.48		11,909,781.62	35,729,344.86		278,961,500.25
其他综合收益合计	243,232,155.39	47,639,126.48		11,909,781.62	35,729,344.86		278,961,500.25

31. 盈余公积

项目	2018 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2019 年 12 月 31 日
法定盈余公积	62,759,268.65			62,759,268.65

32. 未分配利润

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
调整前上期末未分配利润	11,357,658,762.97	9,319,538,245.20
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)		
调整后期初未分配利润	11,357,658,762.97	9,319,538,245.20
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	1,979,245,540.68	2,096,649,423.77
减: 提取法定盈余公积		21,528,906.00
应付普通股股利		37,000,000.00
期末未分配利润	13,336,904,303.65	11,357,658,762.97

33. 营业收入及营业成本

项 目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,682,937,681.86	19,585,342,794.06	15,834,842,973.18	10,675,435,400.59
其他业务	166,309,548.55	8,856,637.07	252,504,831.15	28,334,150.82
合计	25,849,247,230.41	19,594,199,431.13	16,087,347,804.33	10,703,769,551.41

(1) 主营业务(分类别)

行业(或业务)名称	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
房地产销售	24,840,897,474.76	19,165,032,039.79	15,104,698,656.48	10,297,731,639.12
物业管理	486,367,838.75	420,310,754.27	448,617,564.84	377,703,761.47
物业出租	355,672,368.35		281,526,751.86	
合 计	25,682,937,681.86	19,585,342,794.06	15,834,842,973.18	10,675,435,400.59

(2) 房地产销售收入(分地区)

地区名称	2019年度		2018年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
江苏	6,078,465,428.89	4,598,782,982.55	6,895,160,548.00	4,740,593,474.00
重庆	4,064,976,935.58	2,963,870,115.59	2,481,952,221.00	1,695,301,036.00
福建	3,723,537,559.13	2,382,734,373.81	3,343,142,556.00	1,994,546,540.00
辽宁	3,198,477,411.01	2,662,293,040.22	60,270,958.28	27,703,654.00
上海	2,856,832,949.39	2,777,452,708.79	884,676,142.00	764,460,464.00
陕西	2,668,632,028.13	1,829,597,625.80	1,341,713,166.00	990,043,881.00
浙江	1,109,550,256.06	917,238,823.38		
广东	471,752,187.62	499,943,739.33		
天津	372,161,977.06	255,080,237.70		

地区名称	2019 年度		2018 年度	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
湖南	252,709,367.62	247,957,959.84	52,002,705.20	50,390,621.40
四川	28,307,747.60	42,766,920.91	33,092,883.80	20,903,063.42
安徽	15,493,626.67	-12,686,488.13	12,687,476.20	13,788,905.30
合 计	24,840,897,474.76	19,165,032,039.79	15,104,698,656.48	10,297,731,639.12

34. 税金及附加

项 目	2019 年度	2018 年度
土地增值税	1,118,180,672.75	726,732,218.07
城市维护建设税	60,998,678.49	48,822,537.24
印花税	47,939,078.28	36,705,612.54
城镇土地使用税	45,994,035.81	47,577,065.91
房产税	36,848,318.01	31,336,153.92
教育费附加	26,459,208.14	22,916,947.12
地方教育费附加	17,411,590.73	15,181,393.10
营业税	522,899.20	9,116,128.10
其他	14,045,158.65	6,970,718.27
合计	1,368,399,640.06	945,358,774.27

35. 销售费用

项 目	2019 年度	2018 年度
销售代理费	336,253,543.98	160,147,480.06
职工薪酬	234,557,435.93	183,809,046.66
营销推广费	193,129,372.76	170,482,898.03
销售机构行政费	175,324,907.76	165,374,216.54
折旧及摊销	7,314,730.48	8,176,021.54
其他	4,099,390.50	2,988,189.10
合计	950,679,381.41	690,977,851.93

36. 管理费用

项 目	2019 年度	2018 年度
职工薪酬	461,231,385.38	416,163,843.59
行政费	276,940,096.12	262,849,073.05
折旧及摊销	40,688,655.25	36,723,756.14
其他	21,643,248.72	9,059,116.39

项 目	2019 年度	2018 年度
合计	800,503,385.47	724,795,789.17

37. 财务费用

项 目	2019 年度	2018 年度
利息支出	3,522,720,445.17	3,067,960,245.05
减：利息资本化	3,126,036,886.69	2,571,092,106.70
减：利息收入	102,435,867.57	46,234,361.70
利息净支出	294,247,690.91	450,633,776.65
汇兑损失	-592,333.03	
手续费及其他	189,578,347.31	87,610,574.48
合 计	483,233,705.19	538,244,351.13

38. 其他收益

项 目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/与收益相关
一、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目			
其中：增值税加计抵减	2,239,953.76		与收益相关

39. 投资收益

项 目	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	464,438,490.24	-101,270,168.92
处置长期股权投资产生的投资收益	102,912,907.77	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	31,292,431.25	
其他权益工具投资在持有期间的投资收益	10,904,591.41	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	31,375.57	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		2,128,369.11
理财产品收益	11,772,106.07	13,155,662.21
合计	621,351,902.31	-85,986,137.60

40. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	2019 年度	2018 年度
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	37,621.56	1,831,097.85
按公允价值计量的投资性房地产	17,574,240.18	572,914,911.43
合计	17,611,861.74	574,746,009.28

41. 信用减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
应收账款坏账损失	139,847.26	—
其他应收款坏账损失	10,266,758.64	—
合计	10,406,605.90	—

42. 资产减值损失

项 目	2019 年度	2018 年度
一、坏账损失	—	-10,088,262.40
二、存货跌价损失	-613,034,853.91	-29,110,360.35
合计	-613,034,853.91	-39,198,622.75

43. 资产处置收益

项 目	2019 年度	2018 年度
固定资产处置利得或损失	-210,205.66	499,012.17

44. 营业外收入

(1) 营业外收入明细

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
与企业日常活动无关的政府补助	7,634,266.75	2,391,703.81	7,634,266.75
没收定金及违约金收入	14,681,531.00	6,645,562.12	14,681,531.00
取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		40,352,115.10	
其他	4,503,176.22	3,508,991.97	4,503,176.22
合计	26,818,973.97	52,898,373.00	26,818,973.97

(2) 与企业日常活动无关的政府补助

补助项目	2019 年度	2018 年度	与资产相关/ 与收益相关
朝阳区发展和改革委员会补贴款	4,640,000.00	200,000.00	与收益相关
北京市朝阳区发展和改革委员会 LEED-CS 认证补贴	978,700.00		与收益相关
节能减排专项引导资金	723,000.00		与收益相关
稳岗补助	424,016.75	331,703.81	与收益相关
高新区发改局奖励金	300,000.00		与收益相关
南岸区商务局扶持商贸企业扶持资金		880,000.00	与收益相关

扬州市邗江区经济社会发展先进集体		300,000.00	与收益相关
盐城市南新区财政局绿色建筑示范项目补助资金		240,000.00	与收益相关
其他补助	568,550.00	440,000.00	与收益相关
合 计	7,634,266.75	2,391,703.81	

45. 营业外支出

项 目	2019 年度	2018 年度	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠	3,640,810.00	23,520,000.00	3,640,810.00
罚款及滞纳金	5,073,442.67	16,860,513.24	5,073,442.67
赔偿金及违约金	31,676,183.28	61,445,244.54	31,676,183.28
其他	7,366,579.61	1,235,603.28	7,366,579.61
合计	47,757,015.56	103,061,361.06	47,757,015.56

46. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项 目	2019 年度	2018 年度
当期所得税费用	1,396,778,818.25	1,322,567,129.85
递延所得税费用	-788,025,988.95	-708,623,833.29
合计	608,752,829.30	613,943,296.56

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	2019 年度	2018 年度
利润总额	2,669,658,909.70	2,884,098,759.46
按法定税率 25%计算的所得税费用	667,414,727.43	721,024,689.81
子公司适用不同税率的影响	-19,670,509.81	-54,346,123.09
调整以前期间所得税的影响	38,085,308.24	-2,083,704.31
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-116,784,724.58	25,317,542.24
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,774,725.98	4,967,628.16
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-131,523,973.01	-80,674,092.22
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	193,634,676.13	18,836,086.58
其他	-26,177,401.07	-19,098,730.61
所得税费用	608,752,829.30	613,943,296.56

47. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
经营性往来	13,040,490,975.50	11,454,807,765.92
利息收入	102,435,867.57	46,234,361.70
其他	29,058,927.73	52,399,360.83
合计	13,171,985,770.80	11,553,441,488.45

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
经营性往来	13,823,318,843.55	13,317,468,495.37
支付费用	1,711,711,222.59	781,741,941.71
其他	47,757,015.56	103,061,361.06
合计	15,582,787,081.70	14,202,271,798.14

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
借款质押保证金	600,000,000.00	72,609,543.53

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	2019 年度	2018 年度
筹资财务顾问费	159,094,283.71	72,914,438.28
借款质押保证金		67,876,193.02
合计	159,094,283.71	140,790,631.30

48. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	2019 年度	2018 年度
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	2,062,577,655.77	2,270,155,462.90
加: 资产减值准备	613,034,853.91	39,198,622.75
信用减值损失	-10,406,605.90	—
固定资产折旧、投资性房地产折旧	28,541,927.94	33,589,010.04
无形资产摊销	7,065,711.23	7,240,393.77
长期待摊费用摊销	18,628,006.94	14,644,972.07
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	210,205.66	-499,012.17
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-17,611,861.74	-574,746,009.28

补充资料	2019 年度	2018 年度
财务费用（收益以“-”号填列）	573,777,842.19	569,782,576.63
投资损失（收益以“-”号填列）	-618,651,232.64	85,986,137.60
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-901,846,305.25	-878,135,093.10
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	93,365,151.60	805,098,464.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	-19,634,494,716.09	-20,956,227,914.22
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,586,405,746.99	830,855,731.97
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	19,103,153,997.55	20,702,839,117.88
经营活动产生的现金流量净额	-5,269,061,115.82	2,949,782,461.27
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	12,980,467,483.97	13,478,046,356.61
减：现金的期初余额	13,478,046,356.61	4,644,735,275.20
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	-497,578,872.64	8,833,311,081.41

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	金 额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	449,237,977.19
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	269,096,695.87
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	180,141,281.32

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	238,500,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	508,736,509.10
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	-270,236,509.10

(4) 现金和现金等价物构成情况

项 目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
一、现金	12,980,467,483.97	13,478,046,356.61
其中：库存现金	1,612,238.74	2,477,138.14
可随时用于支付的银行存款	12,872,042,331.13	13,149,342,719.43

项 目	2019年12月31日	2018年12月31日
可随时用于支付的其他货币资金	106,812,914.10	326,226,499.04
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	12,980,467,483.97	13,478,046,356.61
母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	402,518,403.47	1,126,488,960.69

49. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	2019年12月31日账面价值	受限原因
货币资金	402,518,403.47	保证金及存单质押
预付款项	796,849,987.00	借款抵押
存货	48,830,830,383.96	借款抵押
长期股权投资	1,192,461,710.90	为合联营公司借款提供质押担保
固定资产	52,159,498.09	借款抵押、债券抵押
无形资产	25,755,962.89	债券抵押、借款抵押
投资性房地产	6,903,371,219.60	借款抵押、债券抵押
合计	58,203,947,165.91	

50. 外币货币性项目

项 目	2019年12月31日外币余额	折算汇率	2019年12月31日折算人民币余额
货币资金	50,778,657.30		354,239,723.86
其中：美元	50,778,642.95	6.9762	354,239,711.08
港币	14.35	0.8958	12.78
应付债券	244,649,607.80	6.9762	1,706,724,593.94
其中：美元	244,649,607.80	6.9762	1,706,724,593.94

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式
西安耀葳置业有限公司	2019/1/31	280,500,000.00	51.00	现金购买
惠州市恒兴业房地产开发有限公司	2019/1/24	37,500,000.00	100.00	现金购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
西安耀葳置业有限公司	2019/1/31	购买方获得控制权的日期		-2,475,097.11
惠州市恒兴业房地产开发有限公司	2019/1/24	购买方获得控制权的日期		-133,008.21

(2) 合并成本及商誉

合并成本	西安耀葳置业有限公司	惠州市恒兴业房地产开发有限公司
现金	50,000,000.00	37,500,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	50,000,000.00	37,500,000.00
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额		

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	西安耀葳置业有限公司		惠州市恒兴业房地产开发有限公司	
	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	267,296,996.33	267,296,996.33	37,543,500.00	37,543,500.00
非流动资产				
其中：无形资产				
其中：固定资产				
流动负债	217,296,996.33	217,296,996.33	43,500.00	43,500.00
非流动负债				
净资产	50,000,000.00	50,000,000.00	37,500,000.00	37,500,000.00
减：少数股东权益				
取得的净资产	50,000,000.00	50,000,000.00	37,500,000.00	37,500,000.00

2. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	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
北京金辉锦江物业服务服务有限公司	27,000,000.00	100%	股权转让	2019/12/23	购买方获得控制权	-2,066,507.10

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
					的日期	
连云港天峻置地有限公司	211,500,000.00	100%	股权转让	2019/7/13	购买方获得控制权的日期	62,809,907.00

3.本期其他原因的合并范围变动

(1) 新设子公司导致的合并范围变动情况

序号	名称	合并当期期末净资产	合并当期净利润
1	惠州市誉诚达房地产有限公司		
2	天津启辉房地产开发有限公司	40,670,175.51	-9,329,824.49
3	天津祥辉房地产开发有限公司	49,446,501.11	-553,498.89
4	天津盛辉房地产开发有限公司	48,676,094.50	-1,323,905.50
5	天津览辉房地产开发有限公司	49,703,769.26	-296,230.74
6	天津兴辉企业管理咨询有限公司	-188.48	-188.48
7	天津星耀企业管理咨询有限公司	-188.48	-188.48
8	天津启阳企业管理咨询有限公司	19,988,786.29	-11,213.71
9	天津居业贸易有限公司	557,932,272.46	7,932,272.46
10	天津居业新材料科技发展有限公司	515,363,460.49	-4,636,539.51
11	天津民辉一号企业管理合伙企业(有限合伙)	-2,330.10	-2,330.10
12	石家庄高悦房地产开发有限公司	48,858,211.17	-1,141,788.83
13	石家庄万悦房地产开发有限公司	48,763,281.14	-1,236,718.86
14	廊坊市启辉房地产开发有限公司	44,847,572.07	-5,152,427.93
15	石家庄驰景房地产开发有限公司	-134,749.18	-134,749.18
16	福州祥辉房地产有限公司	-3,093,350.01	-3,093,350.01
17	福建省金辉康养投资有限公司	-1,526,722.46	-1,526,722.46
18	福州京辉房地产有限公司	-509,802.56	-509,802.56
19	福清京辉房地产开发有限公司	47,960,110.12	-2,039,889.88
20	福建鑫联辉房地产开发有限公司	6,726,075.53	-1,773,924.47
21	重庆金永禾房地产开发有限公司	198,968,376.04	-1,031,623.96
22	重庆辉德睿房地产开发有限公司	750,297,408.39	-1,759,181.59
23	武汉耀星房地产开发有限责任公司	997,463,893.25	-2,536,106.75

序号	名称	合并当期期末净资产	合并当期净利润
24	孝感融辉房地产开发有限公司	107,918.91	107,918.91
25	长沙融宇房地产有限公司	-487,869.01	-487,869.01
26	长沙融辉房地产有限公司	-409,634.23	-409,634.23
27	西安金辉景泓商业运营管理有限公司	-506,000.00	-506,000.00
28	郑州金辉合创房地产开发有限公司	38,908,327.21	-11,091,672.79
29	苏州启辉置业有限公司	281,561,697.68	-18,438,302.32
30	苏州云辉置业有限公司	99,820,883.88	-179,116.12
31	太仓融辉房地产开发有限公司	511,929,489.24	-570,510.76
32	绍兴融辉置业有限公司	40,030,682.37	-9,969,317.63
33	绍兴京辉置业有限公司	-74.84	-74.84
34	扬州融宇房地产开发有限公司	29,725,659.00	-20,274,341.00
35	淮安启辉房地产有限公司		
36	卡恩特实业发展（连云港）有限公司	370,065,784.34	-769,915.66
37	盐城启辉置业有限公司	147,147,777.83	-2,852,222.17
38	安徽金辉房地产开发有限公司	40,489,257.09	-9,510,742.91
39	镇江融宇房地产开发有限公司	45,214,176.09	-4,785,823.91
40	徐州金辉房地产开发有限公司	-390,177.19	-390,177.19

(2) 控制权变动导致合并范围变动情况

① 2019年2月，福州融辉房地产有限公司与深圳联新投资管理有限公司签订《福州市2015-20号地块项目合作框架协议》补充协议，补充协议约定，将董事会决议中重要决议必须经全体董事一致通过修改为董事会决议事项须经二分之一以上董事表决同意方可通过。福州金辉居业房地产有限公司董事会成员为三人，其中福州融辉房地产有限公司二名董事，深圳联新投资管理有限公司一名董事。本公司取得对福州金辉居业房地产有限公司实施控制。

② 2019年3月，北京居业投资有限公司与湖北三峡华翔集团有限公司、福建友鑫投资有限公司签订《三江汇项目合作开发协议》，协议规定，武汉三江汇物流投资有限公司董事会成员五人，其中北京居业投资有限公司委派三名董事，湖北三峡华翔集团有限公司和福建友鑫投资有限公司各委派一名董事，董事会决议经全体董事过半数通过后生效。本公司取得对武汉三江汇物流投资有限公司实施控制。

③ 2019年7月，佛山市翊辉房地产有限公司各股东签署《佛山大沥凤畔雅苑项目一

致行动协议》，约定项目公司重要事项的决策，股东各方都将保持“意见一致”，如果股东方意见不一致，其委派的股东代表和董事按照佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司的意见行使表决权。本公司不再对佛山市翊辉房地产有限公司实施控制。

④2019年10月，杭州鸿煊企业管理咨询有限公司各股东签署《宁波市江北区JB12-01-16b、JB12-01-18a(原汇头陈、货运市场地块)之一致行动人协议》，约定项目公司重要事项的决策，股东各方都将保持“意见一致”，如果股东方意见不一致，其委派的股东代表和董事按照浙江宝龙星汇企业管理有限公司的意见行使表决权。本公司不再对杭州鸿煊企业管理咨询有限公司实施控制。

⑤2019年7月，重庆金碧雅居房地产开发有限公司通过股东会决议，各方同意修改董事会表决机制，将“董事会决议必须出席董事会的五分之三（含）以上董事通过方能生效”调整为“董事会决议需经三方全体董事一致通过方可生效，并形成有效的董事会决议”。本公司不再对重庆金碧雅居房地产开发有限公司实施控制。

⑥2019年7月，合肥市碧合房地产开发有限公司召通过股东会决议，各方同意修改董事会表决机制，将“董事会实行一人一票制，董事会作出的任何决议，须经项目公司全体董事1/2以上通过方能生效”调整为“董事会实行一人一票制，董事会作出的任何决议，须经项目公司全体董事一致通过方能生效”。本公司不再对合肥市碧合房地产开发有限公司实施控制。

⑦2019年5月，北京乾景房地产开发有限公司股东会作出决议，北京乾景地产股东北京融辉地产减少注册资本10,207,250.00元，减资完成后，北京融辉地产退出北京乾景地产。2019年7月完成工商变更后续。本公司丧失对北京乾景房地产开发有限公司共同经营权。

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

序号	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	
i	北京融辉置业有限公司	北京	北京	房地产开发	100		B

序号	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	
2	北京居业投资有限公司	北京	北京	投资管理		100	A
3	北京金辉居业投资有限公司	北京	北京	投资管理	100		A
4	北京融辉酒店管理有限公司	北京	北京	酒店管理		100	A
5	北京居业房地产咨询有限公司	北京	北京	房地产信息咨询		100	A
6	北京融辉茗业投资有限公司	北京	北京	投资管理	100		A
7	北京金辉原山投资发展有限公司	北京	北京	房地产开发 投资管理	100		A
8	北京金辉合创投资发展有限公司	北京	北京	房地产开发 投资管理	100		A
9	北京北望管理咨询有限公司	北京	北京	管理咨询		100	A
10	北京居业置业有限公司	北京	北京	出租商业用房、物业管理		100	A
11	北京金辉北望商业管理有限公司	北京	北京	企业管理		100	A
12	北京北建陆港国际物流有限公司	北京	北京	房地产开发		100	C
13	金辉北望控股有限公司	香港	香港	投资管理	100		A
14	金辉资本投资有限公司	香港	香港	投资管理		100	A
15	天津融辉投资有限公司	天津	天津	房地产开发		100	A
16	天津金辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	A
17	天津启阳企业管理咨询有限公司	天津	天津	商务服务		100	A
18	天津居业贸易有限公司	天津	天津	建材贸易		100	A
19	天津居业新材料科技发展有限公司	天津	天津	建材贸易		100	A
20	天津启辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	A
21	天津盛辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	A
22	天津祥辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	A
23	天津览辉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		100	A
24	天津兴辉企业管理咨询有限公司	天津	天津	管理咨询		100	A
25	天津星耀企业管理咨询有限公司	天津	天津	管理咨询		100	A
26	辽宁金辉置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100	A

序号	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	
27	沈阳金辉居业房地产有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100	A
28	沈阳融辉居业房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100	B
29	沈阳广兴房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发		100	C
30	石家庄金辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		55	A
31	石家庄启阳房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		60	A
32	石家庄金辉迎旭房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		34	A
33	石家庄金辉天宁房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		26	A
34	石家庄融辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100	A
35	石家庄启辉房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		67	A
36	石家庄高悦房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100	A
37	石家庄万悦房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100	A
38	石家庄驰景房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		100	A
39	廊坊市启辉房地产开发有限公司	廊坊	廊坊	房地产开发		100	A
40	福州融辉房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100		A
41	福州金辉房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发	70		B
42	福州金辉置业有限公司	福州	福州	房地产开发	95	5	A
43	融侨（福州）置业有限公司	福州	福州	房地产开发	60		B
44	福州融宇房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		100	A
45	福州金辉居业房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		51	C
46	福州祥辉房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		100	A
47	福州京辉房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		100	A
48	福清金辉房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发	100		B
49	福清融辉置业有限公司	福清	福清	房地产开发		100	A
50	福清市融能房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100	C

序号	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	
51	福清金利方园房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		36	A
52	福清金福新茂房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		39	A
53	福清金辉居业房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		100	A
54	福清京辉房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		100	A
55	福建省平潭居业建设有限公司	平潭	平潭	建筑业		100	A
56	福建省平潭居业贸易有限公司	平潭	平潭	建材贸易		100	A
57	福建省平潭居业嘉骅建筑有限责任公司	平潭	平潭	建筑业		100	A
58	福建省平潭筑嘉居业建筑装饰有限责任公司	平潭	平潭	建筑装饰		100	A
59	福建省平潭嘉骅居业建筑装饰有限责任公司	平潭	平潭	建筑装饰		100	A
60	福建省金辉康养投资有限公司	福州	福州	租赁和商务服务业		100	A
61	福建鑫联辉房地产开发有限公司	泉州	泉州	房地产开发		70	A
62	深圳市金辉投资有限公司	深圳	深圳	投资管理		100	A
63	佛山市金辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	A
64	佛山市鹏辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		100	A
65	佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		50	A
66	广州御辉投资有限公司	广州	广州	投资管理		80	A
67	惠州市顺翔房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100	C
68	惠州市升捷房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100	C
69	惠州市恒盛泰房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100	C
70	惠州市恒兴业房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产开发		100	C
71	惠州市誉诚达房地产有限公司	惠州	惠州	房地产开发		80	A
72	重庆金辉锦江房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	B
73	重庆金辉长江房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	B
74	重庆融辉房地产有限公司	重庆	重庆	房地产开发	100		A
75	重庆金辉长江资产管理有限公司	重庆	重庆	营销策划物		100	A

序号	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	
				业管理			
76	重庆渝辉耀企业管理咨询有限公司	重庆	重庆	房地产信息咨询		100	A
77	重庆金辉星耀房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发	50.01		A
78	重庆金永禾房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		51	A
79	重庆辉德睿房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		60	A
80	成都瑞华企业(集团)有限责任公司	成都	成都	房地产开发		100	C
81	成都融辉置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	A
82	成都金辉居业置业有限公司	成都	成都	房地产开发		100	A
83	成都蓉耀房地产开发有限公司	成都	成都	房地产开发		100	A
84	仁寿金辉耀城房地产有限公司	成都	成都	房地产开发		100	A
85	武汉金辉融宇房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	A
86	武汉金辉置业有限公司	武汉	武汉	房地产开发		100	A
87	武汉三江汇物流投资有限公司	武汉	武汉	房地产开发		40	C
88	武汉耀星房地产开发有限责任公司	武汉	武汉	房地产开发		80	A
89	孝感全洲鸿博置业有限公司	孝感	孝感	房地产开发		100	C
90	孝感融辉房地产开发有限公司	孝感	孝感	房地产开发		100	A
91	长沙金辉置业有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100	A
92	长沙融宇房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100	A
93	长沙融辉房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100	A
94	湖南锦达发房地产有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100	C
95	长沙鸿涛房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产开发		100	C
96	荆州金辉融宇房地产开发有限公司	荆州	荆州	房地产开发		100	A
97	西安金辉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	B
98	陕西金辉居业房地产有限公司	西安	西安	房地产开发		100	B
99	西安金辉居业房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A

序号	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	
100	西安融辉房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
101	西安兴茂房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	C
102	西安金辉兴业房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
103	西安居业建筑工程有限公司	西安	西安	建筑装饰		100	A
104	西安曲江原山置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	C
105	西安曲江合创房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	C
106	西安博朗房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	C
107	西安际华置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51	A
108	西安金辉融宇房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
109	西安辉耀房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
110	西安宇盛置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
111	西安辉盛房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
112	西安坤辉置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51	A
113	西安启泰置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
114	西安商辉金泰置业有限责任公司	西安	西安	房地产开发		75	A
115	西安锦祺鹏宇置业有限公司	西安	西安	房地产开发		80	A
116	陕西粮农置业有限责任公司	西安	西安	房地产开发		80	C
117	西安永挺置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	C
118	西安天阔房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		70	A
119	西安嘉磐置业有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
120	陕西枫泓房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	C
121	西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
122	西安耀葳置业有限公司	西安	西安	房地产开发		51	C
123	西安金辉景泓商业运营管理有限公司	西安	西安	房地产开发		100	A
124	郑州金乔瑞府置业有限公司	郑州	郑州	房地产开发		67	A

序号	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	
125	郑州金辉兴业房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	A
126	郑州金辉合创房地产开发有限公司	郑州	郑州	房地产开发		100	A
127	上海融辉居业房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	100		B
128	上海融辉置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	A
129	上海融港置业有限公司	上海	上海	房地产开发		100	A
130	上海融辉房地产有限公司	上海	上海	房地产开发	50	50	A
131	上海居业投资有限公司	上海	上海	投资管理	100		A
132	上海融宇设计装饰工程有限公司	上海	上海	建筑装饰		100	A
133	上海天萃房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	A
134	上海辉盛房地产开发有限公司	上海	上海	房地产开发		100	A
135	苏州金辉居业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	A
136	苏州金辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	A
137	苏州金辉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	A
138	苏州辉耀房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	A
139	苏州融辉房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	A
140	苏州鑫宝源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		100	A
141	苏州京弘源企业管理咨询有限公司	苏州	苏州	管理咨询		70	A
142	苏州金辉华园置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	C
143	苏州金辉新园置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	C
144	苏州启辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		70	A
145	苏州云辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		100	A
146	太仓金辉房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		100	A
147	太仓融辉房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		100	A
148	杭州融辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	A
149	杭州启盈企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	管理咨询		100	A

序号	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	
150	杭州京辉置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	A
151	杭州鸿振企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	房地产信息咨询		100	A
152	杭州融辉铭著实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	A
153	杭州启辉优步实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		100	A
154	无锡金辉房地产开发有限公司	无锡	无锡	房地产开发		100	A
155	嘉兴耀安投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资管理		100	A
156	绍兴融辉置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		100	A
157	绍兴京辉置业有限公司	绍兴	绍兴	房地产开发		100	A
158	南京融辉置业有限公司	南京	南京	房地产开发		100	A
159	南京辉耀房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		100	A
160	句容弘源房地产开发有限公司	句容	句容	房地产开发		100	C
161	句容恭华房地产开发有限公司	句容	句容	房地产开发		100	C
162	镇江融宇房地产开发有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100	A
163	扬州金辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100	B
164	扬州融辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100	A
165	扬州万景置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		33.33	A
166	扬州融宇房地产开发有限公司	扬州	扬州	房地产开发		100	A
167	淮安金辉置业有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100	A
168	淮安融辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		64.24	A
169	淮安融辉居业房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100	B
170	淮安金辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100	A
171	淮安启辉房地产有限公司	淮安	淮安	房地产开发		100	A
172	江苏居业建设工程有限公司	淮安	淮安	建筑装饰		100	A
173	连云港融辉置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		100	A
174	卡恩特实业发展(连云港)有限公司	连云港	连云港	批发和零售业		100	A

序号	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	
175	盐城金辉居业房地产开发有限公司	盐城	盐城	房地产开发		100	A
176	盐城启辉置业有限公司	盐城	盐城	房地产开发		100	A
177	福建金辉安徽房地产有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	A
178	安徽融辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	A
179	合肥盛卓房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		23	A
180	安徽启辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	A
181	安徽皖辉置业有限公司	合肥	合肥	房地产开发		70	A
182	安徽金辉房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		100	A
183	镇江融辉置业有限公司	镇江	镇江	房地产开发		100	A
184	徐州辉耀房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100	A
185	徐州金辉房地产开发有限公司	徐州	徐州	房地产开发		100	A
186	南通辉耀置业有限公司	南通	南通	房地产开发		100	A
187	天津民辉一号企业管理合伙企业(有限合伙)	天津	天津	租赁和商务服务业		100	A

说明：A、通过设立或投资等方式；B、同一控制下企业合并；C、非同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
融侨(福州)置业有限公司	40.00	169,076,210.82		1,091,789,616.90

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2019年12月31日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
融侨(福州)置业有限公司	5,354,077,821.77	221,858,520.02	5,575,936,341.79	2,778,685,411.02	67,776,888.53	2,846,462,299.55

(续上表)

子公司名称	2018年12月31日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

子公司名称	2018年12月31日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
融侨(福州)置业有限公司	6,560,879,723.22	210,303,058.69	6,771,182,781.91	2,111,322,378.19	2,353,076,888.53	4,464,399,266.72

子公司名称	2019年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
融侨(福州)置业有限公司	2,153,245,145.64	422,690,527.05	422,690,527.05	2,823,475,299.24

(续上表)

子公司名称	2018年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
融侨(福州)置业有限公司	3,205,733,097.05	687,753,281.83	687,753,281.83	1,384,874,178.63

2.在合营安排或联营企业中的权益

(1) 本公司合营企业或联营企业

序号	合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
	合营企业						
1	苏州辉耀弘阳置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51.00	权益法
2	福清金辉投资有限公司	福清	福清	投资管理	50.00		权益法
3	南京乾景房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		60.00	权益法
4	福州泽翔房地产开发有限公司	福州	福州	房地产开发		34.00	权益法
5	福州金辉融欣房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		60.00	权益法
6	福州融丰房地产有限公司	福州	福州	房地产开发		60.00	权益法
7	苏州融辉置业有限公司	苏州	苏州	房地产开发		51.00	权益法
8	佛山市启辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		51.00	权益法
9	武汉融投金泰置地有限公司	武汉	武汉	房地产开发		50.00	权益法

序号	合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
10	太仓辉盛房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		16.00	权益法
11	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		10.96	权益法
12	苏州正创置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发		32.00	权益法
13	扬州启辉置业有限公司	扬州	扬州	房地产开发		50.00	权益法
14	连云港金辉置业有限公司	连云港	连云港	房地产开发		51.00	权益法
15	石家庄骏德房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		40.00	权益法
16	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		60.00	权益法
17	重庆金佳禾房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		49.00	权益法
18	重庆金美碧房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		20.00	权益法
19	天津轩溢房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		40.00	权益法
20	重庆金碧雅居房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		34.00	权益法
21	合肥市碧合房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产开发		25.00	权益法
22	连云港启辉房地产开发有限公司	连云港	连云港	房地产开发		50.00	权益法
23	佛山市筑晋装饰有限公司	佛山	佛山	装修装饰工程		51.00	权益法
	联营企业						
24	苏州奥远房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		33.00	权益法
25	苏州正润房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产开发		49.00	权益法
26	杭州鑫建辉实业有限公司	杭州	杭州	房地产开发		51.00	权益法
27	成都融辉桥宇置业有限公司	成都	成都	房地产开发		50.00	权益法
28	太仓辉耀房地产开发有限公司	太仓	太仓	房地产开发		49.00	权益法
29	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		35.00	权益法
30	石家庄金科房地产开发有限公司	石家庄	石家庄	房地产开发		35.00	权益法

序号	合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
31	天津嘉博房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发		33.00	权益法
32	福清金森缘房地产有限公司	福清	福清	房地产开发		33.34	权益法
33	福清世金福房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		15.67	权益法
34	福清茂辉置业有限公司	福清	福清	房地产开发		49.00	权益法
35	福清茂金房地产开发有限公司	福清	福清	房地产开发		49.00	权益法
36	惠州市和腾投资有限公司	惠州	惠州	房地产开发		33.33	权益法
37	眉山美文房地产开发有限公司	眉山	眉山	房地产开发		50.00	权益法
38	南京弘润房地产开发有限公司	南京	南京	房地产开发		49.00	权益法
39	宁波融辉置业有限公司	宁波	宁波	房地产开发		33.00	权益法
40	佛山市翊辉房地产有限公司	佛山	佛山	房地产开发		34.00	权益法
41	杭州鸿焯企业管理咨询有限公司	杭州	杭州	投资管理		33.00	权益法
42	福州市长乐区融海辉置业有限公司	福州	福州	房地产开发		33.00	权益法
43	常熟建瀚置地有限公司	常熟	常熟	房地产开发		16.34	权益法

(2) 合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	2019 年度	2018 年度
合营企业：		
投资账面价值合计	1,744,108,041.88	1,401,250,560.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	532,407,058.85	-39,177,206.99
其他综合收益		
综合收益总额	532,407,058.85	-39,177,206.99
联营企业：		
投资账面价值合计	1,886,408,417.79	1,620,431,428.33
下列各项按持股比例计算的合计数		

项 目	2019 年度	2018 年度
净利润	-67,968,568.61	-62,092,961.93
其他综合收益		
综合收益总额	-67,968,568.61	-62,092,961.93

3. 重要的共同经营

共同经营单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额(%)	
				直接	间接
西安际华置业有限公司 1)	西安	西安	房地产开发		51.00
西安耀葳置业有限公司 2)	西安	西安	房地产开发		51.00

说明：

1) 2011 年 11 月，子公司西安融辉房地产有限公司与上海林源和投资管理有限公司、上海鑫煌建设工程有限公司签订《西安市昆明路项目合作协议书》，西安融辉房地产有限公司受让上海林源和投资管理有限公司和上海鑫煌建设工程有限公司持有的西安际华置业有限公司 51% 股权，获得宗地 YT1-2-2-2 项目的开发收益权。

2) 2019 年 1 月，子公司西安金辉房地产开发有限公司与陕西天宇实业投资有限公司签订《西安华美十字项目整体合作协议》、《西安华美十字项目住宅地块合作协议》和《西安华美十字项目商业地块合作协议》，西安金辉房地产开发有限公司受让陕西天宇实业投资有限公司持有的西安耀葳置业有限公司 51% 股权，持有 HT01-8-18-1 地块和 HT01-8-18-2 地块的 51% 开发收益权。

八、与金融工具相关的风险

本公司与金融工具相关的风险源于本公司在经营过程中所确认的各类金融资产和金融负债，包括：信用风险、流动性风险和市场风险。

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

本公司风险管理的总体目标是在不过渡影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低各类与金融工具相关风险的风险管理政策。

1.信用风险

信用风险，是指金融工具的一方未能履行义务从而导致另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要产生于货币资金、应收账款以及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

本公司货币资金主要存放于商业银行等金融机构，本公司认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，存在较低的信用风险。

对于应收账款及其他应收款，本公司设定相关政策以控制信用风险敞口。本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司的整体信用风险在可控的范围内。

(1)信用风险显著增加判断标准

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本公司历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；定性标准为主要债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等。

(2)已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本公司所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。

本公司评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务

人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；债务人很可能破产或进行其他财务重组；发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

(3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

违约概率是指债务人在未来 12 个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。

违约损失率是指本公司对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来 12 个月内或整个存续期为基准进行计算；

违约风险敞口是指，在未来 12 个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本公司应被偿付的金额。前瞻性信息信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十一、2 中披露。

本公司应收账款中，前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 39.09%（比较期：20.94%）；本公司其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 42.83%（比较：37.42%）。

2.流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司统筹负责公司内各子公司的现金管理工作，包括现金盈余的短期投资和筹措贷款以应付预计现金需求。本公司的政策是定期监控短期和长期的流动资金需求，以及是否符合借款协议的规定，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券。

截止 2019 年 12 月 31 日，本公司金融负债到期期限如下：

项目名称	2019 年 12 月 31 日			
	一年以内	一年至三年	三年以上	合计
金融负债：				
短期借款	4,227,500,000.00			4,227,500,000.00
应付账款	6,573,336,889.66	1,911,849,180.56	3,007,177.24	8,488,193,247.46
应付职工薪酬	246,198,945.43			246,198,945.43
其他应付款	1,913,438,884.20	6,595,216,496.87	498,006,906.57	9,006,662,287.64
一年内到期的非流动负债	13,020,477,502.91			13,020,477,502.91
长期借款		18,858,887,031.98	817,367,100.00	19,676,254,131.98
应付债券		5,330,240,442.27	5,912,815,575.22	11,243,056,017.49
负债合计	25,980,952,222.20	32,696,193,151.68	7,231,196,759.03	65,908,342,132.91

(续上表)

项目名称	2018 年 12 月 31 日			
	一年以内	一年至三年	三年以上	合计
金融负债：				
短期借款	2,860,420,000.00			2,860,420,000.00
应付票据	600,000,000.00			600,000,000.00
应付账款	4,443,566,465.85	1,288,188,803.68	76,854,993.73	5,808,610,263.26
应付职工薪酬	271,087,597.16			271,087,597.16
其他应付款	1,431,006,035.53	4,963,826,240.72	444,672,769.45	6,839,505,045.70
一年内到期的非流动负债	15,531,339,627.53			15,531,339,627.53
长期借款		15,596,027,562.00	458,819,408.00	16,054,846,970.00
应付债券		7,544,437,696.64	2,798,115,038.81	10,342,552,735.45
合计	25,137,419,726.07	29,392,480,303.04	3,778,462,209.99	58,308,362,239.10

3.市场风险

(1) 外汇风险

本公司的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。本公司承受汇率风险主要与以港币和美元计价的借款有关，除本公司设立在香港特别行政区的下属子公司使用港币、美元、人民币计价结算外，本公司的其他主要业务以人民币计价结算。

本公司密切关注汇率变动对本公司汇率风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避汇率风险。但管理层负责监控汇率风险，并将于需要时考虑对冲重大汇率风险。

(2) 利率风险

本公司的利率风险主要产生于长期银行借款、应付债券等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

本公司总部财务部门持续监控集团利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

九、公允价值的披露

公允价值计量结果所属的层次，由对公允价值计量整体而言具有重要意义的输入值所属的最低层次决定：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。

第二层次：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：相关资产或负债的不可观察输入值。

1. 2019年12月31日，以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	2019年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				

项 目	2019年12月31日公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(一) 交易性金融资产				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		2,757,446.88		2,757,446.88
(1) 权益工具投资		2,757,446.88		2,757,446.88
(二) 投资性房地产		10,506,200,000.00		10,506,200,000.00
1.在建工程		773,000,000.00		773,000,000.00
2.房屋、建筑物		9,733,200,000.00		9,733,200,000.00
持续以公允价值计量的资产总额		10,508,957,446.88		10,508,957,446.88

报告期内本公司的金融资产的公允价值计量未发生第一层次和第二层次之间的转换，亦无转入或转出第三层次的情况。

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于类似房地产交易活跃的投资性房地产，本公司采用估值技术确定其公允价值。所采用的估值技术为比较法。估值技术的输入值主要包括交易日期、交易情况、区域因素、个别因素等。

2. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本公司以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款、一年内到期的长期借款、长期借款和应付债券等。

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方及关联交易

关联方的认定标准：一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的构成关联方。

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
金辉投资(香港)有限公司	香港	投资管理	HKD99.00	96.00	96.00

①本公司的母公司情况说明：报告期内，母公司注册资本（实收资本）未发生变化。

②本公司最终控制方：林定强

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益

3. 本公司合营和联营企业情况

(1) 本公司重要的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注七、在其他主体中的权益

(2) 报告期内与本公司发生关联方交易，与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本公司关系
常熟建瀚置地有限公司	本公司子公司持有其 16.34%股份
成都融辉桥宇置业有限公司	本公司子公司持有其 50.00%股份
佛山市启辉房地产有限公司	本公司子公司持有其 51.00%股份
佛山市筑晋装饰有限公司	本公司子公司持有其 51.00%股份
福清金辉置业有限公司	本公司持有 50.00%股份的合营公司子公司
福州金辉融欣房地产有限公司	本公司子公司持有其 60.00%股份
福州融丰房地产有限公司	本公司子公司持有其 60.00%股份
福州泽翔房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 34.00%股份
杭州启辉置业有限公司	本公司持有 49.00%股份的联营公司子公司
杭州鑫建辉实业有限公司	本公司子公司持有其 51.00%股份
合肥市碧合房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 25.00%股份
连云港金辉置业有限公司	本公司子公司持有其 51.00%股份
南京乾景房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 60.00%股份
苏州奥远房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 33.00%股份
苏州辉耀弘阳置业有限公司	本公司子公司持有其 51.00%股份

合营或联营企业名称	与本公司关系
苏州融辉置业有限公司	本公司子公司持有其 51.00%股份
苏州正创置业发展有限公司	本公司子公司持有其 32.00%股份
太仓辉盛房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 16.00%股份
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 10.96%股份
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 60.00%股份
扬州启辉置业有限公司	本公司子公司持有其 50.00%股份
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 34.00%股份
重庆金佳禾房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 49.00%股份
重庆金美碧房地产开发有限公司	本公司子公司持有其 20.00%股份

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
林凤玉	与实际控制人关系密切的家庭成员
林凤英	实际控制人之配偶
林风华	与实际控制人关系密切的家庭成员
陈月琴	与董事关系密切的家庭成员
陈云	与公司高级管理人员关系密切的家庭成员
福州亿民置业有限公司	本公司董事林茂祺任董事
福州荣华房地产有限公司	本公司董事林茂祺任董事
沈阳骏宇房地产开发有限公司	联营公司天津嘉博房地产开发有限公司全资子公司
重庆德睿辉实业有限公司	1-10 月为联营公司
西安金辉广场商业物业管理有限公司曲江新区分公司	1-11 月为控股子公司
西安金辉广场商业管理有限公司	1-11 月为控股子公司
连云港天峻置地有限公司	1-6 月为控股子公司

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	2019 年度发生额	2018 年度发生额
林凤英	商品房（车位）	8,648,038.10	
陈月琴	商品房（车位）		1,703,061.90
陈云	商品房（车位）		2,880,038.10
林凤玉	商品房（车位）		3,485,714.29

关联方	关联交易内容	2019年度发生额	2018年度发生额
林凤华	商品房(车位)		3,438,095.24
福州金辉居业房地产有限公司	物业管理(说明)		801,292.48
福州泽翔房地产开发有限公司	物业管理		16,104.04
福清金辉置业有限公司	物业管理	920,438.57	1,180,372.47
福清金森缘房地产有限公司	物业管理	886,705.17	365,441.92
南京乾景房地产开发有限公司	物业管理	901,871.92	867,802.03
杭州启辉置业有限公司	物业管理	1,687,321.09	1,544,751.07
杭州鑫建辉实业有限公司	物业管理	264,764.15	
苏州金辉新园置业有限公司	物业管理(说明)		1,142,637.38
苏州金辉华园置业有限公司	物业管理(说明)		738,733.09
苏州辉耀弘阳置业有限公司	物业管理	2,692,885.17	1,421,182.19
苏州融辉置业有限公司	物业管理	1,520,749.36	835,248.35
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	物业管理	703,473.62	
太仓辉盛房地产开发有限公司	物业管理	1,306,583.76	2,034,653.20
成都融辉桥宇置业有限公司	物业管理	1,934,790.68	2,592,450.64
福清金森缘房地产有限公司	提供劳务	181,132.08	
佛山市启辉房地产有限公司	销售商品	567,379.91	
佛山市筑晋装饰有限公司	销售商品	469,278.72	

说明：2018年12月28日，本公司非同一控制合并苏州金辉新园置业有限公司、苏州金辉华园置业有限公司；2019年3月，本公司非同一控制合并福州金辉居业房地产有限公司，关联方交易金额为合并日前发生的物业管理费收入。

(2) 提供关联管理服务情况

关联方	关联交易内容	2019年度发生额	2018年度发生额
重庆金佳禾房地产开发有限公司	管理服务	28,134,067.15	32,443,975.41
重庆金美碧房地产开发有限公司	管理服务	849,056.60	1,132,075.47
常熟建瀚置地有限公司	管理服务	1,698,113.21	1,014,865.64
苏州融辉置业有限公司	管理服务	2,175,667.25	6,881,698.11
苏州正润房地产开发有限公司	管理服务		4,775,943.40
苏州奥远房地产开发有限公司	管理服务	1,969,433.96	
苏州正创置业发展有限公司	管理服务	3,748,123.02	
杭州鑫建辉实业有限公司	管理服务		8,136,415.06
太仓辉盛房地产开发有限公司	管理服务		2,067,075.47

关联方	关联交易内容	2019年度发生额	2018年度发生额
成都融辉桥宇置业有限公司	管理服务	4,199,056.60	5,918,085.58
福州泽翔房地产开发有限公司	管理服务	2,735,848.98	
连云港金辉置业有限公司	管理服务	3,922,791.81	
扬州启辉置业有限公司	管理服务	5,645,586.21	
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	管理服务	2,090,849.05	
合肥市碧合房地产开发有限公司	管理服务	7,841,352.81	

(3) 关联方利息收支

关联方	2019年度发生额	2018年度发生额
利息收入：		
福州金辉融欣房地产有限公司		49,233,355.73
福州融丰房地产有限公司		10,900,508.94
苏州辉耀弘阳置业有限公司		9,987,550.72
杭州鑫建辉实业有限公司	18,890,608.26	66,558,822.41
天津轩溢房地产开发有限公司		11,662,261.29
太仓辉盛房地产开发有限公司	2,205,408.81	
太仓市鑫珩房地产开发有限公司	1,626,891.83	
杭州启辉置业有限公司	15,649,729.53	

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方

被担保方	担保合同金额(万元)	实际担保余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州融辉置业有限公司	40,000.00		2017/3/21	2019/3/20	是
苏州辉耀弘阳置业有限公司①	65,000.00		2016/9/29	2019/4/4	是
天津轩溢房地产开发有限公司②	18,800.00		2017/11/8	2019/5/8	是
福州金辉融欣房地产有限公司	213,000.00		2017/7/17	2019/7/6	是
福州融丰房地产有限公司	40,000.00		2017/7/18	2019/7/18	是
福清金辉置业有限公司	15,000.00		2018/6/30	2019/7/31	是
福州金辉融欣房地产有限公司	90,000.00		2019/3/20	2019/10/21	是
苏州正润房地产开发有限公司	130,000.00	84,900.00	2017/9/29	2020/5/16	否
苏州正润房地产开发有限公司	150,000.00	100,000.00	2017/8/2	2020/4/18	否
成都融辉桥宇置业有限公司	17,500.00	2,407.00	2017/11/30	2020/11/30	否

被担保方	担保合同 金额(万 元)	实际担保 余额(万 元)	担保起始 日	担保到期 日	担保是 否已经 履行完 毕
佛山市启辉房地产有限公司	61,200.00	0.00	2017/12/5	2020/1/16	否
苏州正创置业发展有限公司	35,000.00	25,000.00	2017/11/10	2022/11/5	否
连云港金辉置业有限公司③	64,000.00	38,000.00	2018/2/28	2021/2/12	否
扬州启辉置业有限公司第一分公司	41,000.00	13,000.00	2018/3/9	2022/2/11	否
石家庄金科天耀房地产开发有限公司	10,000.00	3,500.00	2018/4/2	2020/4/1	否
福州泽翔房地产开发有限公司	34,000.00	11,900.00	2018/5/18	2021/5/18	否
福州融丰房地产有限公司	10,000.00	8,000.00	2018/5/25	2021/5/25	否
杭州启辉置业有限公司	88,200.00	0.00	2018/5/7	2021/5/30	否
天津禹洲兴汉房地产开发有限公司④	49,000.00	38,000.00	2018/6/1	2021/6/1	否
石家庄金科房地产开发有限公司	24,500.00	24,500.00	2018/6/22	2021/6/22	否
常熟建瀚置地有限公司	5,600.00	0.00	2018/5/2	2021/5/2	否
重庆金美碧房地产开发有限公司	5,000.00	5,000.00	2018/8/17	2021/8/16	否
福清金森缘房地产有限公司	18,670.40	18,000.00	2018/9/20	2021/9/14	否
成都融辉桥宇置业有限公司	30,000.00	30,000.00	2018/9/29	2021/9/28	否
重庆金佳禾房地产开发有限公司	49,000.00	34,299.51	2018/12/14	2021/11/30	否
杭州鑫建辉实业有限公司⑤	193,800.00	131,172.00	2018/3/27	2023/3/28	否
福州金辉融欣房地产有限公司	21,000.00	21,000.00	2019/4/28	2022/4/28	否
福州融丰房地产有限公司	7,800.00	7,800.00	2019/6/20	2020/6/20	否
苏州辉耀弘阳置业有限公司	25,500.00	15,300.00	2019/6/6	2020/11/27	否
沈阳骏宇房地产开发有限公司	16,500.00	3,949.08	2019/6/10	2021/12/31	否
福清金辉置业有限公司	34,577.26	34,577.26	2019/7/31	2022/7/31	否
南京弘润房地产开发有限公司	49,000.00	48,951.00	2019/9/24	2022/3/10	否
天津轩溢房地产开发有限公司⑥	20,000.00	18,020.00	2019/7/25	2020/7/24	否
福州金辉融欣房地产有限公司	90,000.00	90,000.00	2019/10/28	2022/9/9	否
佛山市翊辉房地产有限公司	11,390.00	9,112.00	2018/7/20	2021/7/19	否
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	13,600.00	6,086.00	2018/9/17	2021/9/16	否
重庆金碧雅居房地产开发有限公司	15,980.00	13,260.00	2018/5/4	2020/5/3	否
合肥市碧合房地产开发有限公司	30,000.00	26,975.00	2018/6/29	2021/5/28	否
连云港天峻置地有限公司	40,000.00	7,000.00	2018/2/28	2020/5/25	否
连云港天峻置地有限公司	40,000.00	20,000.00	2018/6/29	2020/7/11	否
连云港天峻置地有限公司	67,000.00	39,000.00	2019/4/30	2020/5/19	否

说明：

①弘阳集团有限公司与本公司签订《反担保保证合同》，就本公司为苏州辉耀弘阳置业有限公司向渤海银行股份有限公司借款所提供担保进行全额反担保；

②本公司与厦门禹洲地产股份有限公司签订《反担保保证合同》，就厦门禹洲地产股份有限公司为天津轩溢房地产开发有限公司向华润深国投信托有限公司借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 40%；

③碧桂园地产集团有限公司与本公司签订《反担保保证合同》，就本公司为连云港金辉置业有限公司向中国银行股份有限公司连云港分行新浦支行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 49%；

④厦门禹洲鸿图地产开发有限公司与本公司签订《反担保保证合同》，就本公司为天津禹洲兴汉房地产开发有限公司向中国民生银行股份有限公司天津分行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 40%；

⑤本公司与建发房地产集团有限公司签订《反担保函》，就建发房地产集团有限公司为杭州鑫建辉实业有限公司向兴业银行股份有限公司杭州分行借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 51%；

⑥本公司与厦门禹州鸿图房地产开发有限公司签订《反担保函》，就厦门禹州鸿图房地产开发有限公司为天津轩溢房地产开发有限公司向中信建投信托股份有限公司借款所提供担保进行反担保，反担保比例为 40%。

本公司作为被担保方

担保方	担保合同金额(万元)	实际担保余额(万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕	被担保方	抵押物
林凤英、融侨(福州)置业有限公司、本公司	70,000.00		2017/5/17	2019/6/16	是	融侨(福州)置业有限公司	林凤英持有的福州市仓山区金山街道燎原路161号江南水都八期3#楼1层01商铺等
林凤英、融侨(福州)置业有限公司、西安金辉居业有限公司、本公司	90,000.00	66,900.00	2019/4/9	2020/4/3	否	融侨(福州)置业有限公司	林凤英持有的产权编号为榕房权证FZ字第15003821、15003829号、榕房权证R字第0855262-5263、0855382号、0509246号、0509268号及1101580号房产

(5) 关联方资金拆借

关 联 方	拆借金额	起始日	到期日	拆借利率
拆出				
杭州鑫建辉实业有限公司	507,985,500.00	2018/12/21	2019/4/11	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	405,985,500.00	2019/4/11	2019/4/29	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	314,185,500.00	2019/4/29	2019/7/25	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	320,305,500.00	2019/7/25	2019/8/27	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	334,585,500.00	2019/8/27	2019/9/20	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	354,985,500.00	2019/9/20	2019/10/9	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	398,335,500.00	2019/10/9	2019/10/29	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	439,135,500.00	2019/10/29	2019/11/26	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	446,275,500.00	2019/11/26	2019/12/19	6.00%
杭州鑫建辉实业有限公司	480,955,500.00	2019/12/19	2019/12/31	6.00%

(6) 关键管理人员报酬

项 目	2019 年度发生额	2018 年度发生额
关键管理人员报酬	9,144,539.96	11,962,031.21

6. 关联方应收应付款项

(1) 关联方应收应付款项汇总

项目名称	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	1,297,551.07	7,954,569.32
其他应收款	7,579,683,635.39	7,767,114,022.40
预收款项	150,791,693.00	72,856,968.00
其他应付款	4,704,267,604.37	2,811,438,006.08

(2) 应收项目

科目名称	关联方	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
应收账款	佛山市启辉房地产有限公司	641,139.29	
应收账款	佛山市筑晋装饰有限公司	530,284.95	
应收账款	西安金辉广场商业管理有限公司	69,513.12	
应收账款	西安金辉广场商业物业管理有限公司曲江新区分公司	56,613.71	

科目名称	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日
应收账款	杭州鑫建辉实业有限公司		7,233,300.00
应收账款	成都融辉桥宇置业有限公司		562,091.65
应收账款	福州金辉居业房地产有限公司		129,177.67
应收账款	太仓辉盛房地产开发有限公司		30,000.00
其他应收款	福州金辉融欣房地产有限公司	2,014,975,844.63	1,453,246,316.69
其他应收款	佛山市启辉房地产有限公司	998,435,578.08	466,760,578.08
其他应收款	苏州正润房地产开发有限公司	647,092,488.65	164,442,488.65
其他应收款	杭州鸿煊企业管理咨询有限公司	529,033,902.30	
其他应收款	杭州鑫建辉实业有限公司	505,212,685.89	578,537,851.75
其他应收款	天津禹洲兴汉房地产开发有限公司	441,169,780.00	400,785,780.00
其他应收款	福州融丰房地产有限公司	406,283,522.10	251,885,102.80
其他应收款	福州市长乐区融海辉置业有限公司	397,009,800.00	
其他应收款	石家庄金科房地产开发有限公司	312,462,150.00	312,462,150.00
其他应收款	连云港启辉房地产开发有限公司	206,365,000.00	
其他应收款	福清茂辉置业有限公司	205,799,126.60	638,735,503.49
其他应收款	天津轩溢房地产开发有限公司	183,959,416.98	160,757,056.98
其他应收款	苏州辉耀弘阳置业有限公司	178,917,479.89	918,447,479.89
其他应收款	石家庄骏德房地产开发有限公司	175,605,976.36	105,605,976.36
其他应收款	石家庄金科天耀房地产开发有限公司	123,039,125.00	123,039,125.00
其他应收款	眉山美文房地产开发有限公司	110,393,324.00	101,537,000.00
其他应收款	惠州市和腾投资有限公司	52,569,308.12	52,569,308.12
其他应收款	重庆金美碧房地产开发有限公司	48,524,400.00	78,974,400.00
其他应收款	苏州融辉置业有限公司	23,737,704.88	232,276,097.59
其他应收款	太仓市鑫珩房地产开发有限公司	9,090,224.00	9,090,224.00

科目名称	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应收款	扬州启辉置业有限公司 第一分公司	6,321,898.36	
其他应收款	杭州启辉置业有限公司	2,734,899.55	2,746,032.82
其他应收款	福州亿民置业有限公司	800,000.00	800,000.00
其他应收款	福州荣华房地产有限公司	150,000.00	150,000.00
其他应收款	武汉三江汇物流投资有限公司		935,431,124.14
其他应收款	太仓辉耀房地产开发有限公司		205,241,960.14
其他应收款	福清茂金房地产开发有限公司		161,210,000.00
其他应收款	天津嘉博房地产开发有限公司		105,883,244.04
其他应收款	苏州奥远房地产开发有限公司		100,346,184.66
其他应收款	福清世金福房地产开发有限公司		70,828,400.00
其他应收款	福清金森缘房地产有限公司		58,395,010.00
其他应收款	苏州正创置业发展有限公司		39,882,071.64
其他应收款	重庆德睿辉实业有限公司		30,500,000.00
其他应收款	太仓辉盛房地产开发有限公司		6,547,555.56

(3) 应付项目

科目名称	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日
预收款项	林凤英	74,752,444.00	28,750,490.00
预收款项	林宇	33,574,820.00	21,514,965.00
预收款项	林丰	33,457,563.00	19,991,513.00
预收款项	陈黎清	7,800,000.00	2,600,000.00
预收款项	林凤玉	1,206,866.00	
其他应付款	重庆金佳禾房地产开发有限公司	2,196,757,883.57	1,300,213,715.37
其他应付款	福清金辉置业有限公司	571,047,379.97	307,812,426.65
其他应付款	重庆金碧雅居房地产开发有限公司	289,484,769.28	
其他应付款	福清金辉投资有限公司	256,700,000.00	236,700,000.00
其他应付款	南京乾景房地产开发有限公司	240,137,404.31	222,809,166.11

科目名称	关联方	2019年12月31日	2018年12月31日
其他应付款	南京弘润房地产开发有限公司	193,981,658.25	
其他应付款	连云港金辉置业有限公司	191,326,946.52	4,075,262.71
其他应付款	天津嘉博房地产开发有限公司	135,016,755.96	
其他应付款	成都融辉桥宇置业有限公司	115,986,327.15	205,287,327.15
其他应付款	福清茂金房地产开发有限公司	112,823,138.32	
其他应付款	常熟建瀚置地有限公司	79,900,000.00	70,820,242.42
其他应付款	福州泽翔房地产开发有限公司	65,556,936.96	4,212,038.83
其他应付款	太仓辉盛房地产开发有限公司	48,766,222.22	
其他应付款	太仓辉耀房地产开发有限公司	48,607,439.86	
其他应付款	苏州正创置业发展有限公司	41,717,928.36	
其他应付款	合肥市碧合房地产开发有限公司	36,149,303.50	
其他应付款	苏州奥远房地产开发有限公司	22,773,415.34	
其他应付款	福清世金福房地产开发有限公司	21,726,104.80	
其他应付款	福清金森缘房地产有限公司	17,620,190.00	
其他应付款	佛山市翊辉房地产有限公司	10,140,000.00	
其他应付款	佛山市筑晋装饰有限公司	8,047,800.00	9,322,800.00
其他应付款	扬州启辉置业有限公司		282,385,026.84
其他应付款	福州金辉居业房地产有限公司		167,800,000.00

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额：

(1) 购买土地使用权

项目地块	项目总价（万元）	截止到2019年12月31日未付余款（万元）	截止到报告日未付余款（万元）
江苏省淮安市-淮自然（阴）挂	31,000.00	15,600.00	

项目地块	项目总价（万元）	截止到2019年12月31日未付余款（万元）	截止到报告日未付余款（万元）
2019 第 8 号			
福建省福州市-仓山 2019-50 号地块	195,200.00	97,600.00	97,600.00
江苏省连云港市-环湖路地块	29,255.00	14,625.00	14,625.00
湖南省长沙市-2019 年长沙县 034、035 地块	109,052.00	54,526.00	
福建省福清市-福清 2019-19 号地	27,600.00	22,600.00	
浙江省绍兴市-绍兴镜湖 3#地块	112,400.00	56,200.00	

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重要承诺事项

2. 或有事项

资产负债表日存在的重要或有事项：

(1) 本公司为商品房承购人向银行提供抵押借款担保的情况如下：

本公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押借款担保，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 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 2,231,494.40 万元。

(2) 截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为联营及合营公司提供担保情况见附注十、5、(4)

(3) 截至 2019 年 12 月 31 日，本公司为合并范围内子公司提供担保情况

被担保方	担保合同额（万元）	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
北京融辉酒店管理有限公司	73,500.00	66,500.00	2018/6/14	2023/5/20
北京金辉原山投资发展有限公司	80,000.00	12,000.00	2017/6/5	2020/6/4
北京北建陆港国际物流有限公司	26,500.00	26,500.00	2019/3/29	2024/3/21
天津启辉房地产开发有限公司	80,000.00	36,000.00	2019/6/24	2022/6/24
沈阳广兴房地产开发有限公司	40,000.00	39,900.00	2019/4/20	2021/4/19
石家庄金辉房地产开发有限公司	37,000.00	14,915.50	2018/12/27	2021/12/26

被担保方	担保合同额（万元）	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
石家庄融辉房地产开发有限公司	30,000.00	22,000.00	2019/4/12	2022/3/5
福州融辉房地产有限公司	45,000.00	7,600.00	2017/11/14	2020/11/14
融侨（福州）置业有限公司	200,000.00	80,000.00	2017/9/25	2020/9/25
融侨（福州）置业有限公司	90,000.00	66,900.00	2018/4/3	2020/4/3
融侨（福州）置业有限公司	30,000.00	5,650.00	2018/3/9	2020/3/9
福清金利方园房地产有限公司	70,000.00	19,500.00	2018/6/13	2021/6/12
福清金辉居业房地产有限公司	60,000.00	54,516.00	2019/1/18	2022/1/18
佛山市高明区龙光景骏房地产有限公司	30,000.00	14,000.00	2018/5/21	2021/5/20
惠州市顺翔房地产开发有限公司	40,000.00	25,990.00	2018/5/10	2021/4/20
重庆金辉长江房地产有限公司	90,000.00	27,000.00	2017/2/20	2020/2/13
重庆金辉长江房地产有限公司	50,000.00	49,000.00	2018/9/30	2021/9/27
重庆金辉长江房地产有限公司	27,500.00	13,748.00	2017/9/19	2020/8/31
重庆金辉长江房地产有限公司	32,500.00	15,015.00	2018/3/1	2021/2/28
重庆金辉长江房地产有限公司	98,500.00	98,400.00	2019/2/27	2021/2/27
重庆金辉长江房地产有限公司	90,000.00	72,000.00	2019/2/15	2022/2/14
重庆金辉长江房地产有限公司	76,000.00	29,500.00	2019/4/19	2022/4/9
重庆金辉长江房地产有限公司	30,000.00	29,999.00	2019/6/28	2020/12/28
重庆金辉长江房地产有限公司	40,000.00	40,000.00	2019/6/26	2022/6/25
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	45,000.00	42,000.00	2019/3/29	2022/3/28
仁寿金辉耀城房地产有限公司	40,000.00	27,125.00	2018/9/14	2021/6/20
武汉金辉融宇房地产开发有限公司	60,000.00	25,000.00	2018/9/18	2021/9/17
孝感全洲鸿博置业有限公司	24,000.00	14,000.00	2019/6/5	2022/6/6
湖南锦达发房地产有限公司	70,000.00	45,100.00	2018/7/30	2021/6/29

被担保方	担保合同额（万元）	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
长沙鸿涛房地产开发有限公司	43,000.00	37,999.00	2019/6/28	2022/6/28
西安金辉房地产开发有限公司	34,420.00	5,736.71	2018/3/21	2023/3/19
西安金辉兴业房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	2019/5/14	2021/5/12
西安曲江原山置业有限公司	70,000.00	26,800.00	2018/4/18	2021/3/21
西安曲江原山置业有限公司	67,500.00	31,700.00	2018/9/14	2020/8/6
西安曲江原山置业有限公司	78,200.00	63,350.00	2019/3/22	2020/9/28
西安曲江原山置业有限公司	72,500.00	53,000.00	2019/3/14	2022/1/25
西安曲江合创房地产开发有限公司	90,000.00	42,000.00	2019/1/3	2021/12/25
西安博朗房地产开发有限公司	150,000.00	139,800.00	2018/9/7	2020/9/21
西安辉耀房地产开发有限公司	20,000.00	20,000.00	2019/3/20	2021/4/14
西安辉盛房地产开发有限公司	80,000.00	56,312.00	2018/6/29	2021/6/28
陕西枫泓房地产开发有限公司	114,000.00	56,000.00	2018/4/24	2020/4/24
陕西枫泓房地产开发有限公司	30,000.00	30,000.00	2019/6/21	2021/6/24
西咸新区辉盛融宇房地产开发有限公司	38,000.00	37,000.00	2019/5/30	2022/4/17
西安耀葳置业有限公司	30,000.00	30,000.00	2019/6/19	2021/6/17
郑州金辉兴业房地产开发有限公司	45,000.00	41,900.00	2019/6/21	2020/12/21
苏州启辉置业有限公司	80,000.00	80,000.00	2019/6/18	2022/6/17
杭州融辉铭著实业有限公司	45,000.00	45,000.00	2018/7/11	2021/7/11
淮安金辉置业有限公司	40,000.00	18,500.00	2018/3/29	2020/9/28
盐城金辉居业房地产开发有限公司	50,000.00	5,000.00	2018/3/30	2021/12/31
盐城金辉居业房地产开发有限公司		2,000.00	2018/3/23	2020/6/30
盐城金辉居业房地产开发有限公司		12,000.00	2018/3/23	2021/12/31
安徽启辉置业有限公司	20,000.00	19,000.00	2019/6/26	2022/6/14

被担保方	担保合同额（万元）	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
安徽皖辉置业有限公司	120,000.00	44,000.00	2018/12/25	2021/12/13
安徽皖辉置业有限公司		33,000.00	2018/12/25	2021/12/13
安徽皖辉置业有限公司		33,000.00	2018/12/29	2021/12/13
徐州辉耀房地产开发有限公司	30,000.00	30,000.00	2019/3/1	2022/2/28
杭州启盈企业管理咨询有限公司	200,000.00	22,000.00	2018/7/27	2020/8/29
融侨（福州）置业有限公司	22,000.00	12,700.00	2019/12/30	2021/12/30
福州祥辉房地产有限公司	30,000.00	14,759.11	2019/10/18	2022/10/18
佛山市鹏辉房地产有限公司	40,000.00	30,000.00	2019/9/30	2022/9/30
惠州市恒盛泰房地产开发有限公司	37,000.00	24,940.00	2019/7/9	2022/7/8
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	29,550.00	29,550.00	2019/8/30	2022/8/29
重庆金辉长江房地产有限公司	21,600.00	21,600.00	2019/9/26	2022/9/25
武汉三江汇物流有限公司	100,000.00	100,000.00	2019/8/1	2022/7/31
武汉耀星房地产开发有限责任公司	170,500.00	170,000.00	2019/10/8	2021/10/8
西安嘉磐置业有限公司	58,000.00	58,000.00	2019/8/30	2021/8/30
沈阳广兴房地产开发有限公司	46,800.00	29,000.00	2019/12/30	2021/3/15
沈阳广兴房地产开发有限公司	17,800.00	17,800.00	2019/12/20	2020/12/20
绍兴融辉置业有限公司	50,000.00	50,000.00	2019/10/31	2022/10/30
绍兴融辉置业有限公司	30,000.00	10,000.00	2019/11/25	2022/11/24
扬州融宇房地产开发有限公司	50,000.00	35,000.00	2019/9/24	2021/11/25
镇江融辉置业有限公司	70,000.00	50,000.00	2019/7/31	2022/7/28
镇江融宇房地产开发有限公司	60,000.00	30,000.00	2019/10/15	2022/9/19
安徽金辉房地产开发有限公司	38,000.00	6,000.00	2019/12/16	2022/11/29
南京融辉置业有限公司	51,500.00	51,500.00	2019/12/31	2021/6/30

被担保方	担保合同额（万元）	担保金额（万元）	担保起始日	担保到期日
盐城启辉置业有限公司	37,000.00	13,000.00	2019/9/27	2022/9/5
盐城启辉置业有限公司		2,000.00	2019/12/17	2022/6/27
淮安融辉房地产有限公司	60,000.00	20,000.00	2019/9/3	2022/8/22
天津金辉房地产开发有限公司	56,000.00	22,000.00	2019/9/10	2021/9/9
天津盛辉房地产开发有限公司	40,000.00	8,682.00	2019/9/29	2022/9/28
融侨（福州）置业有限公司	22,400.00	8,100.00	2019/11/29	2020/11/29
重庆金辉星耀房地产开发有限公司	20,000.00	15,990.00	2019/7/5	2020/7/4
武汉金辉融宇房地产开发有限公司	57,000.00	57,000.00	2019/11/25	2020/11/25
镇江融辉置业有限公司	52,000.00	52,000.00	2019/11/13	2020/11/12
廊坊市启辉房地产开发有限公司	120,000.00	119,640.00	2019/9/18	2020/9/17
天津金辉房地产开发有限公司	28,500.00	25,965.00	2019/8/23	2020/8/22
天津祥辉房地产开发有限公司	26,000.00	26,000.00	2019/9/29	2020/9/28
融侨（福州）置业有限公司	46,000.00	46,000.00	2019/8/9	2020/8/8
天津祥辉房地产开发有限公司	22,000.00	21,920.00	2019/12/13	2020/12/13

(4) 本公司作为购房尾款资产支持专项计划差额支付承诺人。自专项计划设立日起（含该日）至优先级资产支持证券本金和预期收益清偿完毕之日，作为差额支付承诺人承担的义务：对专项计划资金不足以支付专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和全部未偿本金余额的差额部分承担无条件、不可撤销的补足义务。

(5) 本公司作为金辉大厦资产支持专项计划差额补足义务人、必备金额补足承诺人。自专项计划设立日起（含该日）至优先级资产支持证券本金和预期收益清偿完毕之日，作为差额补足义务人承担的义务：对专项计划资金不足以支付专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和全部未偿本金余额的差额部分承担无条件、不可撤销的补足义务。

(6) 本公司作为东兴铭著资产支持专项计划差额支付承诺人。自专项计划设立日

起（含该日）至优先级资产支持证券本金和预期收益清偿完毕之日，作为差额支付承诺人承担的义务：对专项计划资金不足以支付专项计划费用、优先级资产支持证券的各期预期收益和全部未偿本金余额的差额部分承担无条件、不可撤销的补足义务。

（7）截至 2019 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、2020 年 3 月 16 日，本公司因战略发展需要，拟调整公司上市计划，向中国证券监督管理委员会提交 A 股申报撤回申请。

2、新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。本公司积极响应并严格执行党和国家各级政府对肺炎疫情防控的各项规定和要求。为做到防疫和生产两不误，本公司及各子公司陆续复工，从供应保障、社会责任、内部管理等多方面支持国家战疫。

本公司预计此次肺炎疫情及防控措施将对本公司的生产和经营造成一定的暂时性影响，但影响程度总体可控。

3、截至财务报告日，本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、重大诉讼事项

2016 年，本公司之子公司福州金辉置业有限公司与泉州市亿民建设发展有限公司、何丹萍三方就四宗国有土地使用权合作事宜签订《合同书》及《（合同书）之补充协议》。合同签署后，福州金辉置业按约定履行了相应的付款义务，先后将共计 9.4 亿交易价款支付至双方共管账户。其后泉州亿民与何丹萍向福州金辉置业申请并动用其中 3.4 亿资金。后续泉州亿民以各种理由不履行合同书及补充协议，并在收到《关于要求归还挪用款项的通知》后仍占用共管账户资金 3.4 亿元。

2018 年 5 月 25 日，福州金辉置业向福建省高级人民法院起诉泉州亿民、何丹萍提起诉讼，案件受理号：（2018）闽民初字第 44 号，诉讼请求为要求被告退还占用共管资金 3.4 亿元至共管账户、承担延迟退还占用资金的违约金 2.123 亿元（暂计算至 2018 年 5 月 24 日），并自 2018 年 5 月 25 日起按每日 1.5% 承担违约金至实际退还资金之日及案件全

部诉讼费用。

2020年1月30日，福建省高级人民法院判决如下：泉州市亿民建设发展有限公司退还3.4亿元至共管账户，同时支付福州金辉置业有限公司按年利率10%计算的自2017年3月4日起至判决确定的履行期限届满之日的违约金，何丹萍对上诉泉州亿民所负债务承担连带偿还责任，驳回福州金辉置业其他诉讼请求

2、除房地产综合开发业务外，本公司未经营其他对经营成果有重大影响的业务。同时，由于本公司仅于一个地域内经营业务，收入主要来自中国境内，其主要资产亦位于中国境内，因此本公司无需披露分部报告数据。

截至2019年12月31日，本公司不存在其他应披露的其他重要事项。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

(1) 分类列示

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
应收股利	659,000,000.00	659,000,000.00
其他应收款	53,750,781,644.20	43,324,993,004.41
合计	54,409,781,644.20	43,983,993,004.41

(2) 应收股利

项目（或被投资单位）	2019年12月31日	2018年12月31日
福州融辉房地产有限公司	659,000,000.00	659,000,000.00

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
1年以内	51,549,388,174.43	43,142,411,550.27
1至2年	2,019,074,062.79	182,548,061.15
2至3年	182,528,980.00	63,618.45
3年以上		195,333.50
小计	53,750,991,217.22	43,325,218,563.37
减：坏账准备	209,573.02	225,558.96

账龄	2019年12月31日	2018年12月31日
合计	53,750,781,644.20	43,324,993,004.41

②按款项性质分类情况

款项性质	2019年12月31日	2018年12月31日
押金和保证金	1,053,840.62	9,070,000.66
关联方往来	53,749,697,296.23	43,315,798,529.61
其他往来款	240,080.37	350,033.10
合计	53,750,991,217.22	43,325,218,563.37

③按坏账计提方法分类披露

类别	2019年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合	240,080.37	0.00	209,573.02	87.29	30,507.35
关联方款项组合	53,749,697,296.23	100.00			53,749,697,296.23
押金和保证金组合	1,053,840.62	0.00			1,053,840.62
组合小计	53,750,991,217.22	100.00	209,573.02	87.29	53,750,781,644.20
合计	53,750,991,217.22	100.00	209,573.02	87.29	53,750,781,644.20

说明：关联方款项组合，主要核算子公司往来款项，相关款项历史上未发生损失，预期信用损失率为0.00%。

(续上表)

类别	2018年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
按组合计提坏账准备					
其中：账龄组合	350,033.10	0.01	225,558.96	64.44	124,474.14
关联方款项组合	43,315,798,529.61	99.97			43,315,798,529.61
押金和保证金组合	9,070,000.66	0.02			9,070,000.66
组合小计	43,325,218,563.37	100.00	225,558.96	0.01	43,324,993,004.41

类别	2018年12月31日				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备					
合计	43,325,218,563.37	100.00	225,558.96	0.01	43,324,993,004.41

2019年12月31日，按账龄组合计提坏账准备的其他应收款

账龄	2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	22,067.27	1,103.32	5.00
1至2年			
2至3年	19,081.15	9,537.75	50.00
3年以上	198,931.95	198,931.95	100.00
合计	240,080.37	209,573.02	87.29

④坏账准备的变动情况

类别	2018年12月31日	会计政策变更	2019年1月1日	本期变动金额			2019年12月31日
				计提	收回或转回	转销或核销	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	225,558.96		225,558.96		15,985.94		209,573.02

⑤本期不存在实际核销的其他应收款情况

⑥于2019年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	2019年12月31日余额	账龄	占其他应收款余额合计数的比例(%)	坏账准备余额
北京融辉置业有限公司	关联方往来	4,084,267,207.79	1年内	7.60	
福州融辉房地产有限公司	关联方往来	3,638,199,198.75	1年内	6.77	
北京北望管理咨询有限公司	关联方往来	3,394,565,963.59	1年内	6.32	
北京融辉茗业投资有限公司	关联方往来	2,399,080,383.10	1年内	4.46	
北京金辉原山投资发展有限公司	关联方往来	2,366,119,607.16	1年内	4.40	
合计		15,882,232,360.39		29.55	

2. 长期股权投资

项 目	2019年12月31日			2018年12月31日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,451,721,581.91		1,451,721,581.91	1,261,721,581.91		1,261,721,581.91
对合营企业投资	24,744,289.18		24,744,289.18	7,725,399.87		7,725,399.87
合计	1,476,465,871.09		1,476,465,871.09	1,269,446,981.78		1,269,446,981.78

(1) 对子公司投资

被投资单位	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	本期计提减值准备	2019年12月31日减值准备余额
福州融辉房地产有限公司	105,000,000.00			105,000,000.00		
福州金辉房地产开发有限公司	21,294,165.56			21,294,165.56		
融侨（福州）置业有限公司	108,419,543.30			108,419,543.30		
福州金辉置业有限公司	47,500,000.00			47,500,000.00		
福清金辉房地产开发有限公司	167,726,146.98			167,726,146.98		
重庆融辉房地产有限公司	169,853,726.00			169,853,726.00		
上海融辉居业房地产有限公司	96,128,584.21			96,128,584.21		
上海居业投资有限公司	36,000,000.00			36,000,000.00		
北京融辉置业有限公司	256,799,415.86			256,799,415.86		
北京金辉居业投资有限公司	98,000,000.00			98,000,000.00		
北京融辉茗业投资有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
北京金辉原山投资发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

被投资单位	2018年12月31日	本期增加	本期减少	2019年12月31日	本期计提减值准备	2019年12月31日减值准备余额
北京金辉合创投资发展有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
北京金辉锦江物业服务服务有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00			
上海融辉房地产有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00		
重庆金辉星耀房地产开发有限公司		195,000,000.00		195,000,000.00		
合计	1,261,721,581.91	195,000,000.00	5,000,000.00	1,451,721,581.91		

(2) 对合营企业投资

投资单位	2018年12月31日	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
福清金辉投资有限公司	7,725,399.87			17,018,889.31		

(继上表)

投资单位	本期增减变动			2019年12月31日	2019年12月31日减值准备余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
福清金辉投资有限公司				24,744,289.18	

3. 营业收入和营业成本

项目	2019年度		2018年度	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,948,095.24	670,049.66	3,765,950.57	443,806.84
其他业务	15,485,714.28		343,958,666.71	
合计	19,433,809.52	670,049.66	347,724,617.28	443,806.84

其中：主营业务（分类别）

类别名称	2019年度	2018年度
------	--------	--------

	收入	成本	收入	成本
房地产销售	948,095.24	670,049.66	824,761.91	443,806.84
物业出租	3,000,000.00		2,941,188.66	
合计	3,948,095.24	670,049.66	3,765,950.57	443,806.84

说明:2018 年度其他业务收入主要系应收子公司北京乾景房地产开发有限公司资金占用利息 263,839,249.10 元。

4. 投资收益

项 目	2019 年度	2018 年度
权益法核算的长期股权投资收益	17,018,889.31	-6,955,680.41
处置长期股权投资产生的投资收益	22,000,000.00	
其他权益工具投资持有期间取得的投资收益	10,904,591.41	
理财产品收益	3,016,415.09	7,823,837.01
合计	52,939,895.81	868,156.60

十五、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	2019 年度	2018 年度	说明
非流动资产处置损益	102,702,702.11	499,012.17	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	7,634,266.75	2,391,703.81	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	54,954,440.29	157,575,383.43	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		40,352,115.10	
委托他人投资或管理资产的损益	11,772,106.07	13,155,662.21	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有以交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	31,361,428.38	—	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	—	3,959,466.96	

项 目	2019 年度	2018 年度	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	940,709.79	7,495,428.04	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	17,574,240.18	572,914,911.43	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-21,816,308.34	-92,906,806.97	
非经常性损益总额	205,123,585.23	705,436,876.18	
减：非经常性损益的所得税影响数	85,377,474.54	166,835,279.36	
非经常性损益净额	119,746,110.69	538,601,596.82	
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	331,506.26	-1,819,075.38	
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	119,414,604.43	540,420,672.20	

2. 净资产收益率及每股收益

①2019 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	12.32%	1.10	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.57%	1.03	

②2018 年度

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	15.00%	1.16	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	11.14%	0.86	





统一社会信用代码

911101020854927874

营业执照

(副本) (5-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 肖厚发

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

成立日期 2013年12月10日

合伙期限 2013年12月10日至 长期

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



登记机关

2020年01月09日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址：
<http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制



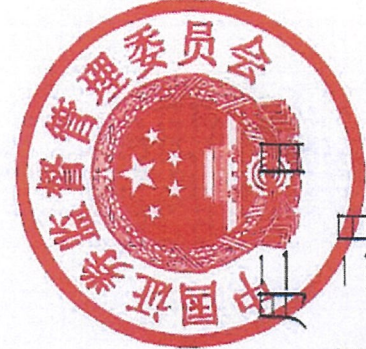
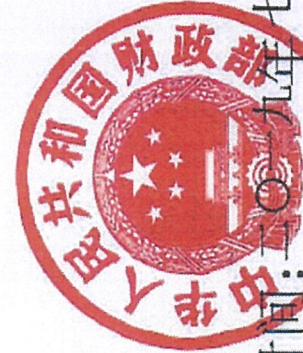
证书序号: 000392

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部 中国证券监督管理委员会审查, 批准
容诚会计师事务所(特殊普通合伙) 执行证券、期货相关业务。



首席合伙人: 肖厚发



证书号: 18 发证时间: 二〇二一年七月二日
证书有效期至: 二〇二一年七月二日

证书序号: 0011869

说明

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



发证机关: 北京市财政局
二〇一三年十月二十五日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

名称: 容诚会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人: 肖厚发

主任会计师:

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

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号 11010032

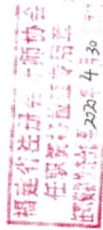
批准执业文号 京财会许可[2013]0067号

批准执业日期: 2013年10月25日



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



2019年3月15日



姓名 刘春宇
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1979.10.19
Date of birth
工作单位 福建致同会计师事务所
Working unit
身份证号码 350102197910191166
Identity card No.

证书编号: 05710018716
No. of Certificate
批准注册协会: 福建省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 1999年01月04日
Date of Issuance

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

致同厦门分所 事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

容诚厦门分所 事务所
CPAs

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



年 月



19
21

福建省注册会计师协会
年度检验登记
任职业资格检查专用章
任职业资格检查日期至 2018年4月30日
2018.3.16

福建省注册会计师协会
任职业资格检查专用章
任职业资格检查日期至 2018年3月31日

福建省注册会计师协会
任职业资格检查专用章
任职业资格检查日期至 2018年4月30日
2018.3.16



姓名 陈思荣
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973年01月20日
Date of birth
工作单位 天健正信会计师事务所有限公司厦门分公司
Working unit
身份证号码 35222719730120511X
Identity card No.

年度检验登记
Annual Renewal Registration

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

福建省注册会计师协会
任职业资格检查专用章
任职业资格检查日期至 2018年3月31日

2012年 2月 21日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

致同福州
事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2019年 7月 4日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

致同福州
事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2019年 7月 4日



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
年 月 日
/y /m /d