

报备防伪码：



报备防伪号：12934C7401046779

报告文号：众环审字〔2022〕3010018号

报告日期：2022年04月27日

报备时间：2022年04月27日 15:06:17

签字注册会计师：韩磊，林娜萍

厦门建发集团有限公司

审计报告



事务所名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）XM

事务所电话：

传 真：

通 信 地 址：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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

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

注协电话：0591-87097005

厦门建发集团有限公司

审计报告

众环审字(2022)3010018号

目 录

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



审计报告

众环审字(2022)3010018号

厦门建发集团有限公司董事会:

一、 审计意见

我们审计了厦门建发集团有限公司(以下简称“建发集团公司”)财务报表,包括2021年12月31日的合并资产负债表,2021年度的合并利润表、合并现金流量表、合并所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了建发集团公司2021年12月31日的合并财务状况以及2021年度的合并经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 其他信息

建发集团公司管理层对其他信息负责。其他信息包括建发集团公司2021年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

四、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发集团公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通

我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。



中国注册会计师：

350200030200
韩磊

中国注册会计师：

350200030185
林娜萍

中国·武汉

2022年4月27日

合并资产负债表

2021年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	八（一）	95,482,269,923.51	59,153,766,538.15	59,153,766,538.15
交易性金融资产	八（二）	1,978,417,314.59	2,538,817,430.77	2,538,817,430.77
衍生金融资产	八（三）	134,586,642.29	574,362,869.97	574,362,869.97
应收票据	八（四）	338,707,725.38	448,613,394.76	448,613,394.76
应收账款	八（五）	13,144,565,709.79	9,572,127,620.67	9,572,127,620.67
应收款项融资	八（六）	386,625,217.18	272,059,918.70	272,059,918.70
预付款项	八（七）	32,994,630,338.95	27,001,976,095.97	27,013,879,061.27
其他应收款	八（八）	55,299,771,308.58	30,411,893,217.36	30,425,899,427.97
其中：应收股利		13,230,469.21		
存货	八（九）	348,095,577,599.25	222,344,867,271.01	222,344,867,271.01
其中：原材料		30,385,467.17	64,830,961.83	64,830,961.83
库存商品		24,357,385,914.94	15,024,209,819.39	15,024,209,819.39
合同资产	八（十）	830,524,873.90	680,115,646.54	680,115,646.54
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	八（十一）	1,717,689,348.19	1,052,064,650.52	1,052,064,650.52
其他流动资产	八（十二）	14,007,396,695.94	7,972,768,902.57	7,972,768,208.28
流动资产合计		564,410,762,697.55	362,023,433,556.99	362,049,342,038.61
非流动资产：				
债权投资	八（十三）	1,898,114,820.52	2,073,863,259.90	2,073,863,259.90
其他债权投资				
长期应收款	八（十四）	4,907,564,066.75	4,593,460,364.48	4,593,460,364.48
长期股权投资	八（十五）	26,775,316,415.29	18,928,590,204.55	18,930,750,181.98
其他权益工具投资	八（十六）		24,001,852.66	24,001,852.66
其他非流动金融资产	八（十七）	16,998,818,625.77	12,738,781,344.62	12,738,781,344.62
投资性房地产	八（十八）	16,753,376,858.09	14,601,028,463.55	14,601,028,463.55
固定资产	八（十九）	10,453,618,771.42	9,319,643,237.27	9,323,081,482.20
其中：固定资产原价		14,902,088,028.17	13,332,564,948.86	13,336,482,948.86
累计折旧		4,388,347,433.46	3,952,799,888.30	3,953,279,643.37
固定资产减值准备		60,121,823.29	60,121,823.29	60,121,823.29
在建工程	八（二十）	510,789,356.67	723,303,137.12	723,303,137.12
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	八（二十一）	1,214,833,013.17	1,114,212,286.81	
无形资产	八（二十二）	2,158,239,650.48	2,130,870,350.89	2,138,317,489.36
开发支出	八（二十三）	11,030,979.37	6,327,605.33	6,327,605.33
商誉	八（二十四）	1,214,052,735.18	565,856,395.66	565,856,395.66
长期待摊费用	八（二十五）	1,780,027,411.45	1,919,308,132.59	1,991,634,644.74
递延所得税资产	八（二十六）	8,520,653,989.46	6,531,356,487.79	6,531,356,487.79
其他非流动资产	八（二十七）	1,231,617,363.90	676,781,532.77	676,781,532.77
其中：特准储备物资				
非流动资产合计		94,428,054,057.52	75,947,384,655.99	74,918,544,242.16
资产总计		658,838,816,755.07	437,970,818,212.98	436,967,886,280.77

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

蔡文



本报告书共232页第1页



李默



合并资产负债表(续)

2021年12月31日

金额单位: 人民币元

编制单位: 厦门建发集团有限公司	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债:	八(二十八)	10,902,104,924.84	2,021,201,518.02	2,021,201,518.02
短期借款	八(二十九)	451,575,782.78	590,170,375.80	590,170,375.80
交易性金融负债	八(三十)	20,835,833,111.23	15,055,124,288.89	15,055,124,288.89
应付票据	八(三十一)	46,984,525,136.95	33,371,399,458.87	33,372,359,987.19
应付账款	八(三十二)	103,720,553.04	85,499,124.26	278,419,010.38
预收款项	八(三十三)	196,278,387,067.83	109,963,298,283.35	109,780,944,478.38
合同负债	八(三十四)	3,798,712,354.35	2,935,976,037.68	2,935,976,037.68
应付职工薪酬		3,739,170,809.59	2,883,786,473.76	2,883,786,473.76
其中: 应付工资		250,219.87	93,245.97	93,245.97
应付福利费	八(三十五)	7,593,087,295.93	6,888,943,040.78	6,888,943,040.78
应交税费		7,565,673,236.30	6,863,634,197.33	6,863,634,197.33
其中: 应交税金	八(三十六)	41,199,303,252.84	23,185,630,368.00	23,189,198,351.32
其他应付款		81,559,805.48	525,000.00	525,000.00
其中: 应付股利				
持有待售负债	八(三十七)	17,342,061,700.37	17,706,595,854.36	17,556,511,547.31
一年内到期的非流动负债	八(三十八)	20,101,370,954.11	11,258,057,631.76	11,247,491,550.61
其他流动负债		365,590,682,134.27	223,061,895,981.77	222,916,340,186.36
流动负债合计				
非流动负债:	八(三十九)	62,864,469,430.87	45,232,326,916.97	45,232,326,916.97
长期借款	八(四十)	35,228,830,509.78	31,778,551,354.01	31,778,551,354.01
应付债券				
其中: 优先股				
永续债	八(四十一)	948,506,970.96	861,497,870.95	
租赁负债	八(四十二)	2,279,792,445.86	4,566,494,631.36	4,568,456,388.08
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债	八(四十三)	216,662,637.77	158,345,385.52	158,345,385.52
递延收益	八(四十四)	84,940,906.04	84,084,084.88	168,271,332.22
递延所得税负债	八(二十六)	3,504,422,893.01	2,616,842,250.70	2,616,842,250.70
其他非流动负债	八(四十五)	14,161,216,674.93	10,084,187,247.34	10,000,000,000.00
其中: 特准储备基金				
非流动负债合计		119,288,842,469.22	95,382,329,741.73	94,522,793,627.50
负债合计		484,879,524,603.49	318,444,225,723.50	317,439,133,813.86
所有者权益:	八(四十六)	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
实收资本		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国家资本				
国有法人资本				
集体资本				
民营资本				
外商资本		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
实收资本净额	八(四十七)	24,021,099,716.93	25,318,146,471.84	25,318,146,471.84
其他权益工具				
其中: 优先股		24,021,099,716.93	25,318,146,471.84	25,318,146,471.84
永续债	八(四十八)	3,585,311,964.45	3,129,435,068.60	3,129,435,068.60
资本公积				
减: 库存股	八(六十四)	810,975,202.98	923,465,928.33	924,891,199.85
其他综合收益		-51,829,910.13	7,688,140.59	7,688,140.59
其中: 外币报表折算差额				
专项储备	八(四十九)	2,649,666,661.79	2,372,501,765.07	2,372,501,765.07
盈余公积		2,649,666,661.79	2,372,501,765.07	2,372,501,765.07
其中: 法定公积金				
任意公积金				
△一般风险准备	八(五十)	8,631,442.55	8,631,442.55	8,631,442.55
未分配利润	八(五十一)	23,806,243,992.66	18,721,543,567.45	18,722,278,273.36
归属于母公司所有者权益合计		61,631,928,981.36	57,223,724,243.84	57,225,884,221.27
*少数股东权益		112,327,363,170.22	62,302,868,245.64	62,302,868,245.64
所有者权益合计		173,959,292,151.58	119,526,592,489.48	119,528,752,466.91
负债和所有者权益总计		658,838,816,755.07	437,970,818,212.98	436,967,886,280.77

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



合并利润表

2021年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		719,576,171,880.56	442,372,312,489.28
其中：营业收入		719,576,171,880.56	442,372,312,489.28
二、营业总成本	八（五十二）	706,498,783,961.65	430,264,103,443.18
其中：营业成本		693,077,510,106.98	417,388,173,352.01
税金及附加	八（五十二）	981,659,563.91	2,767,911,252.28
销售费用	八（五十三）	8,458,373,434.33	6,583,255,435.95
管理费用	八（五十四）	1,826,204,180.23	1,799,735,793.98
研发费用	八（五十四）	76,223,996.85	12,729,853.01
财务费用	八（五十四）	2,078,812,679.35	1,712,297,755.95
其中：利息费用		2,806,332,129.85	2,306,696,313.73
利息收入		885,297,027.79	623,292,379.71
汇兑净损失（净收益以“-”填列）		-211,842,600.54	-250,825,177.52
其他			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	八（五十五）	516,644,575.24	310,538,923.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	八（五十六）	6,233,066,752.25	2,980,056,337.59
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		1,243,392,698.06	1,316,285,250.78
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		1,464,158.58	-356,437.42
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十七）	613,034,226.08	1,883,944,581.80
资产减值损失（损失以“-”号填列）	八（五十八）	-222,549,036.16	-227,874,156.61
资产处置收益（损失以“-”号填列）	八（五十九）	-1,441,321,935.42	-2,041,237,558.22
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	八（六十）	19,908,094.00	3,367,245.37
加：营业外收入		18,796,170,594.90	15,017,004,419.85
其中：政府补助	八（六十一）	256,845,761.77	154,489,240.44
减：营业外支出			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	八（六十二）	98,581,179.71	144,170,367.23
减：所得税费用	八（六十三）	18,954,435,176.96	15,027,323,293.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		5,274,414,139.66	4,226,619,465.18
（一）按所有权归属分类		13,680,021,037.30	10,800,703,827.88
归属于母公司所有者的净利润			
*少数股东损益		7,186,540,763.43	6,573,007,766.47
（二）按经营持续性分类		6,493,480,273.87	4,227,696,061.41
持续经营净利润			
终止经营净利润		13,680,021,037.30	10,800,703,827.88
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-159,749,339.91	627,095,723.82
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	八（六十四）	-112,490,725.35	507,192,738.99
1、重新计量设定受益计划变动额		837,831.81	
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动		837,831.81	
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-113,328,557.16	507,192,738.99
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-64,634,935.46	195,651,702.55
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他		-59,518,050.72	-5,117,568.88
*归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		10,824,429.02	316,658,605.32
七、综合收益总额		-47,258,614.56	119,902,984.83
归属于母公司所有者的综合收益总额		13,520,271,697.39	11,427,799,551.70
*归属于少数股东的综合收益总额		7,074,050,038.08	7,080,200,505.46
		6,446,221,659.31	4,347,599,046.24

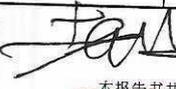
单位负责人：

主管会计工作负责人：

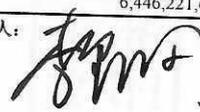
会计机构负责人：













合并现金流量表

2021年度

金额单位：人民币元

编制单位：厦门建发集团有限公司	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		880,926,598,335.19	506,470,117,793.06
收到的税费返还		1,553,501,668.74	1,200,862,118.09
收到其他与经营活动有关的现金		94,952,614,991.64	45,070,964,647.85
经营活动现金流入小计		977,432,714,995.57	552,741,944,559.00
购买商品、接受劳务支付的现金		858,490,659,642.60	489,881,653,864.20
支付给职工及为职工支付的现金		7,008,400,408.75	5,192,037,431.69
支付的各项税费		14,549,407,267.68	8,793,017,623.18
支付其他与经营活动有关的现金		97,659,171,736.46	38,995,958,760.13
经营活动现金流出小计		977,707,639,055.49	542,862,667,679.20
经营活动产生的现金流量净额		-274,924,059.92	9,879,276,879.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		30,505,307,629.22	42,448,837,614.53
取得投资收益收到的现金		914,455,176.17	1,580,313,393.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		171,693,451.23	156,649,219.80
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		58,933,535.01	40,979,714.85
收到其他与投资活动有关的现金		22,310,063,935.00	15,727,305,215.26
投资活动现金流入小计		53,960,453,726.63	59,954,085,158.04
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,502,447,358.59	1,370,906,076.00
投资支付的现金		39,000,110,054.65	43,282,431,351.09
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,226,655,653.12	3,046,998.60
支付其他与投资活动有关的现金		26,539,777,107.94	17,612,118,773.86
投资活动现金流出小计		68,268,990,174.30	62,268,503,199.55
投资活动产生的现金流量净额		-14,308,536,447.67	-2,314,418,041.51
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		40,632,156,021.22	28,876,472,842.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		37,167,621,421.22	17,216,472,842.29
取得借款收到的现金		206,332,175,223.41	130,303,635,172.40
收到其他与筹资活动有关的现金		60,161,667,154.16	30,111,586,664.78
筹资活动现金流入小计		307,125,998,398.79	189,291,694,679.47
偿还债务支付的现金		178,434,333,890.78	117,911,720,584.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		10,613,561,645.74	10,511,513,562.61
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,258,471,613.34	1,152,798,192.93
支付其他与筹资活动有关的现金		69,478,709,139.74	45,699,656,369.36
筹资活动现金流出小计		258,526,604,676.26	174,122,890,516.78
筹资活动产生的现金流量净额		48,599,393,722.53	15,168,804,162.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		286,262,410.39	281,235,702.42
五、现金及现金等价物净增加额		34,302,195,625.33	23,014,898,703.40
加：期初现金及现金等价物余额		55,788,902,487.27	32,774,003,783.87
六、期末现金及现金等价物余额		90,091,098,112.60	55,788,902,487.27

单位负责人：

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

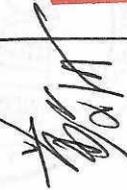
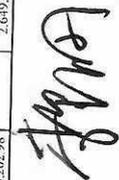
2021年度

项	本年金额										所有者权益合计	
	实收资本		其他权益工具		资本公积	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计		少数股东权益
	优先股	普通股	永续债	其他								
一、上年年末余额												
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额												
三、本年年增减变动金额（减少以“-”号填列）												
（一）综合收益总额												
1、所有者投入的普通股												
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												
（二）利润分配												
1、提取专项储备												
2、提取一般风险准备												
3、提取盈余公积												
其中：法定公积金												
任意公积金												
储备基金												
企业发展基金												
专项应付款												
（三）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本												
2、盈余公积转增资本												
3、盈余公积补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
四、本年年末余额												

金额单位：人民币元

编制单位：厦门建发集团有限公司



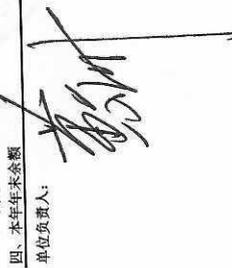
单位负责人：  **黄洲印文**
 主管会计工作负责人：  **李胜东**
 会计机构负责人：  **李澜**
李澜印默

合并所有者权益变动表 (续)

金额单位: 人民币元

2021年度

编制单位: 厦门建发集团有限公司	上年金额													
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	小计	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	6,750,000,000.00		26,747,641,509.47		2,350,079,639.31		474,970,243.13		1,938,017,660.64	15,326,838.42	13,509,449,795.85	51,805,485,686.82	44,806,375,626.92	96,611,861,313.74
加: 会计政策变更					50,466,549.03		-57,271,782.27		44,180,305.85		2,611,157,287.59	2,648,532,360.20	1,336,715,923.03	3,985,248,283.23
前期差错更正														
其他														
二、本年年初余额	6,750,000,000.00		26,747,641,509.47		2,400,546,188.34		417,698,460.86		2,002,197,966.49	15,326,838.42	16,120,607,083.44	54,454,018,047.02	46,143,091,549.95	100,597,109,596.97
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					728,888,880.26		507,192,738.99		370,303,798.58	-6,695,395.87	6,573,007,766.47	7,080,200,505.46	16,159,776,695.69	18,931,642,869.94
(一) 综合收益总额							507,192,738.99				6,573,007,766.47	7,080,200,505.46	16,159,776,695.69	18,931,642,869.94
(二) 所有者投入和减少资本														
1、所有者投入的普通股														
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) 专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
(四) 利润分配														
1、提取盈余公积														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
储备基金														
#企业风险基金														
#利润归还投资														
2、提取一般风险准备														
3、其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本														
2、盈余公积转增资本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
四、本年年末余额	6,750,000,000.00		25,318,146,471.84		3,129,435,068.60		924,891,199.85		2,372,501,765.07	8,631,442.55	18,722,278,273.36	57,225,884,221.27	62,302,868,245.64	119,528,752,466.91

单位负责人: 

主管会计工作负责人: 

会计机构负责人: 



厦门建发集团有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

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

截至2021年12月31日,本公司实收资本为人民币67.50亿元。2019年12月16日经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门建发集团有限公司增加注册资本及相应修改公司章程的批复》(厦国资(2019)382号),同意本公司增加注册资本人民币2亿元,增资后,注册资本由65.5亿元人民币增加至67.50亿元人民币,2020年1月1日本公司对章程相关条款进行修正,2020年1月8日厦门市市场监督管理局准予变更登记,实收资本情况详见附注八、(四十六)。

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式: 有限责任公司

本公司注册地址: 厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼

本公司总部办公地址: 厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦43楼

(二) 公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营涉及进出口及国内贸易、房地产开发与经营、物流服务及实业投资等业务。

(三) 母公司以及实际控制人的名称

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

(四) 财务报告的批准报出者

本财务报表经公司董事会批准报出。

(五) 营业期限

本公司的营业期限为：2000 年 12 月 06 日至 2050 年 12 月 05 日。

二、 财务报表的编制基础

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

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、 重要会计政策和会计估计

（一） 会计期间

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

（二） 记账本位币

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

（三） 记账基础和计价原则

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

（四） 企业合并

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

1、 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性

的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会[2012]19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五

十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、（五）“合并财务报表的编制方法”（2），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、（十五）“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

（五） 合并财务报表编制方法

1、 合并财务报表范围的确定原则

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

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

2、 合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期

期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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

本集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与该子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、（十五）“长期股权投资”或本附注四、（九）“金融工具”。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（4））和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投

资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

（六） 合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

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

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、（十五）“长期股权投资”、2、（2）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

（七） 现金及现金等价物的确定标准

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

（八） 外币业务和外币报表折算

1、 外币交易的折算方法

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

2、 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

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

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

3、 外币财务报表的折算方法

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

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

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

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

时，计入处置当期损益。

（九） 金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、 金融资产的分类、确认和计量

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

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

（1） 以摊余成本计量的金融资产

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

（2） 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

（3） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，本集团采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

2、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

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

(2) 其他金融负债

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

3、金融资产减值

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

(1) 减值准备的确认方法

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

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预

期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

（2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

（3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

（4）金融资产减值的会计处理方法

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

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；

③该金融资产已转移,虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬,但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

5、金融负债的终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

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

7、 权益工具

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

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

（十） 套期工具

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

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

1、 公允价值套期

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

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

2、 现金流量套期

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

如果预期交易使本集团随后确认一项非金融资产或非金融负债，或者非金融资产或非金融负债的预期交易形成一项适用于公允价值套期会计的确定承诺时，本集团将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始确认金额。除此之外的现金流量套期，本集团在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益

中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

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

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

3、境外经营净投资套期

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

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

（十一） 应收票据

本集团对于应收票据按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对信用风险显著不同的应收票据单项评估信用风险，如：已有明显迹象表明承兑人很可能无法履行承兑义务的应收票据等。除了单项评估信用风险的应收票据外，基于其信用风险特征，将应收票据划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
银行承兑汇票	承兑人为信用风险较小的银行
商业承兑汇票	根据承兑人的信用风险划分

（十二） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本集团按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本集团选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本集团对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1	应收关联方款项、应收政府部门款项
组合 2	应收其他客户款项
合同资产：	
组合 1	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2	本组合为质保金

2、其他应收款

本集团依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本集团对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的其他应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	应收关联方的款项、本公司员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金
组合 2	应收其他款项

（十三） 存货

1、 存货的分类

存货主要包括库存商品、发出商品、消耗性生物资产、原材料、周转材料、包装物、低值易耗品以及开发成本、开发产品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价或先进先出法计价。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关

费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（十四） 合同资产

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

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

（十五） 长期股权投资

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

共同控制，是指本集团按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动

必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本集团对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

1、 投资成本的确定

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本集团实际支付的现金购买价款、本集团发行的权益

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

2、后续计量及损益确认方法

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

（1）成本法核算的长期股权投资

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

（2）权益法核算的长期股权投资

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

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

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

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

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

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

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转

当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

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

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

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

（十六） 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的

土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

- 1、投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场
- 2、本集团能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本集团不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

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

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

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

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

（十七） 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

2、固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10—50	0-10	1.8-10
机器设备	年限平均法	3—15	0-10	6-33.33
运输设备	年限平均法	4—10	0-10	9.5-25
办公设备及电子设备	年限平均法	3—10	0-10	9-33.33
医疗设备	年限平均法	5—10	0-10	9-20
其他设备	年限平均法	5—10	0-10	9-20
固定资产改良支出	年限平均法	受益年限		

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

3、固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）“非流动非金融资产减值”。

4、其他说明

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

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

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

（十八） 在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（二十二）非流动非金融资产减值。

（十九） 借款费用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（二十） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

2、无形资产的摊销

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

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

3、研究与开发支出

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

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(二十二)“非流动非金融资产减值”。

（二十一） 长期待摊费用

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

（二十二） 非流动非金融资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（二十三） 合同负债

合同负债，是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务。如果在本集团

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

（二十四） 职工薪酬

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

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

（二十五） 应付债券

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

本集团发行的可转换公司债券，在初始确认时将负债和权益成份进行分拆，分别进行处

理。首先确认负债成份的公允价值并以此作为其初始确认金额，其次按照该可转换公司债券整体发行价格（扣除相关交易费用）扣除负债成份初始确认金额后的金额确定权益成份的初始确认金额。

（二十六） 预计负债

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

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

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

（二十七） 优先股、永续债等其他金融工具

1、 永续债和优先股等的区分

本集团发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

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

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

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

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

2、 永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或

损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、（十九）“借款费用”）以外，均计入当期损益。

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

本集团不确认权益工具的公允价值变动。

（二十八） 收入

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

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

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

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

本集团具体方法如下：

(1) 商品销售合同

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

(2) 房地产销售合同

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

(3) 提供服务合同

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

(4) 建造合同

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

(二十九) 合同成本

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

为履行合同发生的成本不属于《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》之外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：①该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；②该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；③该成本预期能够收回。

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

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

(三十) 政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产, 不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

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

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

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

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

4、根据本集团和该补助事项的具体情况, 应满足的其他相关条件(如有)

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

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

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

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

（三十一） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本集团确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

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

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

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

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

很可能获得足够的应纳税所得额时，减记的金额予以转回。

（三十二） 租赁

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

1、 本集团作为承租人

本集团租赁资产的类别主要为建筑物等。

（1） 初始计量

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

（2） 后续计量

本集团参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十七）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

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

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

（3） 短期租赁和低价值资产租赁

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

2、 本集团作为出租人

本集团在租赁开始日，基于交易的实质，将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是

指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

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

3、新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

本集团的全部租赁合同，只要符合《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》（财会[2020]10号）、《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会[2021]9号）适用范围和条件的（即，减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；减让仅针对2022年6月30日前的应付租赁付款额；综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化），其租金减免、延期支付等租金减让，自2021年1月1日起均采用如下简化方法处理：

本集团作为承租人：

继续按照与减让前一致的折现率计算租赁负债的利息费用并计入当期损益，继续按照与减让前一致的方法对使用权资产进行计提折旧等后续计量。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等解除原租金支付义务时，按未折现金额冲减相关资产成本或费用，同时相应调整租赁负债；延期支付租金的，在实际支付时冲减前期确认的租赁负债。对于采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用，将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减相关资产成本或费用；延期支付租金的，在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

本集团作为出租人：

①如果租赁为经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入。将减免的租金作为可变租赁付款额，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

②如果租赁为融资租赁，本集团继续按照与减让前一致的折现率计算利息并确认为租赁收入。本集团将减免的租金作为可变租赁付款额，在达成减让协议等放弃原租金收取权利时，按未折现金额冲减原确认的租赁收入，不足冲减的部分计入投资收益，同时相应调整应收融资租赁款；延期收取租金的，在实际收到时冲减前期确认的应收融资租赁款。

（三十三） 持有待售

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

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

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

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本集团不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并按照以下两者孰低计量：（1）

划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；（2）可收回金额。

（三十四） 公允价值计量

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和/或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

1、 公允价值计量的资产和负债

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

2、 估值技术

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

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

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

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

3、 会计处理方法

本集团以公允价值计量相关资产或负债、公允价值变动应当计入当期损益还是其他综合收益等会计处理问题，由要求或允许本集团采用公允价值进行计量或披露的其他相关会

计准则规范，参见本附注四中其他部分相关内容。

（三十五） 资产证券化业务

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

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

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

1、 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

（1） 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》（财会[2017]22 号）（以下简称“新收入准则”）。本集团（厦门建发股份有限公司及其子公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司及其子公司除外）于 2021 年 1 月 1 日起开始执行前述新收入准则，厦门建发股份有限公司及其子公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司及其子公司已于 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本集团选择仅对在 2021 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即 2020 年 1 月 1 日）之前或 2021 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即 2021 年 1 月 1 日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

①对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前)	2021 年 1 月 1 日 (变更后)
	金额	金额
	合并报表	合并报表
预收账款	278,419,010.38	85,499,124.26
合同负债	109,780,944,478.38	109,963,298,283.35
其他流动负债	11,247,491,550.61	11,258,057,631.76
其他非流动负债	10,000,000,000.00	10,084,187,247.34
递延收益	168,271,332.22	84,084,084.88

(2) 执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于 2018 年 12 月 7 日发布了《企业会计准则第 21 号——租赁(2018 年修订)》(财会[2018]35 号)(以下简称“新租赁准则”)。本集团于 2021 年 1 月 1 日起执行前述新租赁准则,并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定,对于首次执行日前已存在的合同,本集团选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团选择仅对 2021 年 1 月 1 日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2021 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额,对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日(即 2021 年 1 月 1 日),本集团的具体衔接处理及其影响如下:

①本集团作为承租人

对首次执行日的融资租赁,本集团作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值,分别计量使用权资产和租赁负债;对首次执行日的经营租赁,作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债;原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金,纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁,本集团按照采用按照与租赁负债相等的金额,并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产。本集团于首次执行日对使用权资产进行减值测试,并调整使用权资产的账面价值。

本集团对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁,不确认使用权资产和

租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本集团根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本集团作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本集团作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

③售后租回交易

对于首次执行日前已存在的售后租回交易，本集团在首次执行日不重新评估资产转让是否符合附注四、（二十八）作为销售进行会计处理的规定。对于首次执行日前应当作为销售和融资租赁进行会计处理的售后租回交易，本集团作为卖方（承租人）按照与其他融资租赁相同的方法对租回进行会计处理，并继续在租赁期内摊销相关递延收益或损失。对于首次执行日前作为销售和经营租赁进行会计处理的售后租回交易，本集团作为卖方（承租人）应当按照与其他经营租赁相同的方法对租回进行会计处理，并根据首次执行日前计入资产负债表的相关递延收益或损失调整使用权资产。

④执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

于 2021 年 1 月 1 日，对于首次执行日前的经营租赁，本集团采用首次执行日前增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，金额为 861,497,870.95 元，其中将于一年内到期的金额 150,084,307.05 元重分类至一年内到期的非流动负债，同时应付账款减少 960,528.32 元、其他应付款减少 3,567,983.32 元、长期应付款减少 1,961,756.72 元。本集团按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产，金额为 1,114,212,286.81 元；同时预付款项减少 11,902,965.30 元、其他流动资产增加 694.29 元、其他应收款减少

14,006,210.61 元、固定资产减少 3,438,244.93 元、长期待摊费用减少 72,326,512.15 元、无形资产减少 7,447,138.47 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前）	2021 年 1 月 1 日（变更后）
	金额	金额
	合并报表	合并报表
预付款项	27,013,879,061.27	27,001,976,095.97
其他应收款	30,425,899,427.97	30,411,893,217.36
其他流动资产	7,972,768,208.28	7,972,768,902.57
固定资产	9,323,081,482.20	9,319,643,237.27
无形资产	2,138,317,489.36	2,130,870,350.89
使用权资产		1,114,212,286.81
长期待摊费用	1,991,634,644.74	1,919,308,132.59
租赁负债		861,497,870.95
应付账款	33,372,359,987.19	33,371,399,458.87
其他应付款	23,189,198,351.32	23,185,630,368.00
一年内到期的非流动负债	17,556,511,547.31	17,706,595,854.36
长期应付款	4,568,456,388.08	4,566,494,631.36

2、其他会计政策变更

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
1	联营公司厦门国际信托有限公司 2021 年首次执行新金融工具准则调整年初留存收益，本集团根据权益法确认相应的份额调整年初留存收益	长期股权投资	-865,962.53
		年初未分配利润	559,308.99
		其他综合收益	-1,425,271.52
2	联营公司厦门农村商业银行股份有限公司 2021 年首次执行新金融工具准则调整年初留存收益，本集团根据权益法确认相应的份额调整年初留存收益	长期股权投资	-1,294,014.90
		年初未分配利润	-1,294,014.90

3、 会计政策变更对合并报表的累计影响数

(1) 对合并资产负债表的影响

项目	2020/12/31	2021/1/1	累计影响数
预付款项	27,013,879,061.27	27,001,976,095.97	-11,902,965.30
其他应收款	30,425,899,427.97	30,411,893,217.36	-14,006,210.61
其他流动资产	7,972,768,208.28	7,972,768,902.57	694.29
长期股权投资	18,930,750,181.98	18,928,590,204.55	-2,159,977.43
固定资产	9,323,081,482.20	9,319,643,237.27	-3,438,244.93
使用权资产		1,114,212,286.81	1,114,212,286.81
无形资产	2,138,317,489.36	2,130,870,350.89	-7,447,138.47
长期待摊费用	1,991,634,644.74	1,919,308,132.59	-72,326,512.15
应付账款	33,372,359,987.19	33,371,399,458.87	-960,528.32
其他应付款	23,189,198,351.32	23,185,630,368.00	-3,567,983.32
预收账款	278,419,010.38	85,499,124.26	-192,919,886.12
合同负债	109,780,944,478.38	109,963,298,283.35	182,353,804.97
一年内到期的非流动负债	17,556,511,547.31	17,706,595,854.36	150,084,307.05
其他流动负债	11,247,491,550.61	11,258,057,631.76	10,566,081.15
长期应付款	4,568,456,388.08	4,566,494,631.36	-1,961,756.72
租赁负债		861,497,870.95	861,497,870.95
递延收益	168,271,332.22	84,084,084.88	-84,187,247.34
其他非流动负债	10,000,000,000.00	10,084,187,247.34	84,187,247.34
其他综合收益	924,891,199.85	923,465,928.33	-1,425,271.52
年初未分配利润	18,722,278,273.36	18,721,543,567.45	-734,705.91

(二) 会计估计变更

本集团 2021 年度无应披露的会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正

本集团 2021 年度无应披露的重要前期差错更正等事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	应税收入3%、5%、6%、9%、10%、13%计缴增值税
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
土地增值税	转让房地产所取得的增值额，超额累进税率30%-60%
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

(二) 税收优惠及批文

根据财政部、税务总局、国家发展改革委2020年第23号《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，自2021年1月1日至2030年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税，本集团孙公司南宁捷冠汽车有限公司等公司2021年度适用该优惠政策。

根据财税[2020]31号《财政部 税务总局关于海南自由贸易港企业所得税优惠政策的通知》，对注册在海南自由贸易港并实质性运营的鼓励类产业企业，减按15%的税率征收企业所得税。本集团孙公司建发（海南）有限公司等公司2021年度适用该优惠政策。

根据财政部 税务总局 海关总署[2019]39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》，自2019年4月1日至2021年12月31日，允许生产、生活性服务业纳税人按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。本集团孙公司厦门恒驰汇通融资租赁有限公司等公司2021年度适用该优惠政策。

根据《财政部税务总局关于明确生活性服务业增值税加计抵减政策的公告》（财政部税务总局公告2019年第87号）作为生活性服务业纳税人，2019年10月1日至2021年12月31日，允许按照当期可抵扣进项税额加计15%，抵减应纳税额。本集团子公司厦门建发城服发展股份有限公司等公司2021年度适用该优惠政策。

根据《国家税务总局厦门市税务局关于应对新冠疫情影响减免房产税、城镇土地使用税有关事项的公告》（国家税务总局厦门市税务局公告2021年第4号），为积极应对近期新冠肺炎疫情影响，帮助纳税人纾困解难，厦门市人民政府印发了《厦门市人民政府关于印发积极应对新冠肺炎疫情影响助力企业纾困减负若干措施的通知》（厦府规〔2021〕7号，以下简称《通知》），通知规定：“从事生产经营的企业和个体工商户在受疫情影响的重点区域内的房

产和土地，以及受疫情影响的重点行业企业持有的房产和土地，免征2021年9月至12月的房产税和土地使用税。本集团子公司厦门建发旅游集团股份有限公司等公司2021年度适用该优惠政策。

根据财税[2020]8号《财政部税务总局关于支持新型冠状病毒感染的肺炎疫情防控有关税收政策的公告》，自2020年1月1日起，对纳税人提供公共交通运输服务、生活服务，以及为居民提供必需生活物资快递收派服务取得的收入，免征增值税。本集团子公司厦门建发城服发展股份有限公司等公司适用该免税政策。

根据国家税务总局公告2021年第8号《国家税务总局关于落实支持小型微利企业和个体工商户发展所得税优惠政策有关事项的公告》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按12.5%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本集团孙公司厦门建发报关行有限责任公司等公司2021年度适用该优惠政策。

根据《财政部、国家税务总局关于合伙企业合伙人所得税问题的通知》(财税[2008]159号)，合伙企业以每一个合伙人为纳税义务人，生产经营所得和其他所得采取“先分后税”的原则。本集团孙公司天津建达益康科技发展合伙企业（有限合伙）等公司2021年度适用该优惠政策。

根据《国家税务总局关于实施高新技术企业所得税优惠政策有关问题的公告》（国家税务总局公告2017年第24号），企业获得高新技术企业资格后，自高新技术企业证书注明的发证时间所在年度起企业起，减按15%税率征收企业所得税。本集团孙公司湖南致新锐辰信息技术有限公司2021年度适用该优惠政策。

根据财税〔2016〕36号《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》附件3，对托儿所、幼儿园提供的保育和教育服务、养老机构提供的养老服务、残疾人福利机构提供的育养服务等项目免征增值税。本集团孙公司厦门弘爱养护院有限公司等公司2021年度适用该优惠政策。

七、 企业合并及合并财务报表

(一) 子企业情况

二级子公司名称	主要经营地	注册地	企业类型	投资额	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	实收资本
						直接	间接			
厦门建发股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	3,047,070,306.39	进出口贸易等	45.89		45.89	投资设立	2,863,422,530.00
厦门建发旅游集团股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	1,200,000,000.00	酒店投资、管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	1,200,000,000.00
厦门建发会展控股有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	150,000,000.00	会展业务	99.00	1.00	100.00	同一控制下 企业合并	150,000,000.00
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	厦门	厦门	有限责任公司	1,000,000,000.00	股权投资与咨询	90.00	10.00	100.00	投资设立	1,000,000,000.00
厦门建发医疗健康投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	1,000,000,000.00	投资、管理	95.00	5.00	100.00	投资设立	1,000,000,000.00
厦门建发城服发展股份有限公司	厦门	厦门	股份有限公司	200,000,000.00	建筑业	95.00	5.00	100.00	投资设立	200,000,000.00
厦门华益工贸有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	7,100,000.00	商品贸易	100.00	0.00	100.00	投资设立	7,100,000.00
武夷山大红袍山庄开发有限公司	厦门	武夷山	有限责任公司	243,800,000.00	房地产开发与经营	46.00		46.00	非同一控制 下企业合并	530,000,000.00
福建嘉悦投资发展有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	10,000,000.00	房地产开发与经营	95.00	5.00	100.00	投资设立	10,000,000.00
上海兆御投资发展有限公司	上海	上海	有限责任公司	538,017,355.59	房地产业	100.00		100.00	投资设立	100,000,000.00
建发集团（香港）有限公司	香港	香港	股份有限公司	801,000.00	投资和资产管理	100.00		100.00	投资设立	801,000.00

二级子公司名称	主要经营地	注册地	企业类型	投资额	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式	实收资本
						直接	间接			
厦门建发优客会网络科技有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	10,000,000.00	信息传输、软件和信息技术服务业	20.00	47.08	67.08	投资设立	10,000,000.00
厦门建发金融投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	100,000,000.00	股权投资、咨询、管理	90.00	10.00	100.00	投资设立	100,000,000.00
厦门建发文创体育投资有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	200,000,000.00	对第一产业、第二产业、第三产业的投资	95.00	5.00	100.00	投资设立	200,000,000.00
厦门国际酒业运营中心有限公司	厦门	厦门	有限责任公司	6,500,000.00	酒、饮料及茶叶类预包装食品批发及零售	95.00	5.00	100.00	投资设立	6,500,000.00
宁夏建发实业发展有限公司	宁夏	宁夏	有限责任公司	10,000,000.00	批发和零售业	100.00		100.00	投资设立	10,000,000.00

注 1：本集团三级（含）以下子公司信息如下：

供应链板块三级子公司共有 303 家，其中非同一控制下企业合并子公司 17 家，同一控制下企业合并子公司 6 家，直接投资设立子公司 280 家。

建发房产三级子公司共有 486 家，其中非同一控制下企业合并子公司 76 家，同一控制下企业合并子公司 1 家，直接投资设立子公司 409 家。

联发集团三级子公司 198 家，其中非同一控制下企业合并子公司 31 家，同一控制下企业合并子公司 5 家，直接投资设立子公司 162 家。

香港建发集团三级子公司共有 2 家，其中直接投资设立子公司 2 家。

城建集团三级子公司共有 18 家，其中直接投资设立子公司 17 家，非同一控制下企业合并子公司 1 家。

会展控股三级子公司共有 21 家，其中非同一控制下企业合并子公司 2 家，同一控制下企业合并子公司 5 家，直接投资设立子公司 14 家。

医疗集团三级子公司共有 76 家，其中非同一控制下企业合并子公司 15 家，同一控制下企业合并子公司 12 家，直接投资设立子公司 49 家。

旅游集团子三级公司共有 22 家，其中同一控制下企业合并子公司 3 家，直接投资设立子公司 18 家，划拨转入的子公司 1 家。

新兴板块三级子公司共有 46 家，其中直接投资设立子公司 24 家，同一控制下企业合并 1 家，非同一控制下企业合并子公司 1 家。

宁夏建发实业发展有限公司三级子公司共有 1 家，其中直接投资设立子公司 1 家。

其他三级子公司共有 7 家。

注 2：本集团持有子公司半数以下表决权但仍控制子公司的说明：

本公司持有武夷山大红袍山庄开发有限公司的股权比例未超过 50.00%，但由于本公司拥有对武夷山大红袍山庄开发有限公司的权利，通过参与其相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对其权利影响其回报金额，能够实施控制，故将其纳入合并范围。

本集团孙公司厦门建发汽车有限公司（简称“建发汽车”）持有深圳新仕达汽配贸易有限公司的股权比例未超过 50.00%，但由于建发汽车拥有对深圳新仕达汽配贸易有限公司的权利，通过参与其相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对其权利影响其回报金额，能够实施控制，故将其纳入合并范围。

建发房产持有泉州兆悦置业有限公司、龙岩恒富房地产开发有限公司、杭州鑫建辉实业有限公司、上海兆承房地产开发有限公司、南京美业房地产发展有限公司、南平市建阳区嘉盈房地产有限公司、福州兆汇房地产开发有限公司、太仓禹洲益龙房地产开发有限公司、厦门兆淳置业有限公司、宁德兆行房地产有限公司、漳州怡家园城投物业服务有限公司、连江兆汇沅置业有限公司、漳州兆昌房地产开发有限公司、广州市裕发房地产开发有限公司、龙岩利惠房地产开发有限公司、漳州兆旌房地产有限公司、上饶兆东置业有限公司、江阴鑫茂房地产有限公司、合诚工程咨询集团股份有限公司、福州兆益房地产开发有限公司、厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司、九江市桂联房地产开发有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、桂林茁荣房地产开发有限公司、南京新劲联房地产开发有限公司、泉州金联房地产开发有限公司、南昌泽美房地产开发有限公司、南京市新劲联装饰装修有限公司、南昌万坤置业有限公司的股权比例未超过 50.00%，但由于建发房产拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

联发集团持有泉州世茂世悦置业有限公司、沧鑫（厦门）置业有限公司、九江市桂联房地产开发有限公司、CDMA Australia Pty Ltd.、LFMA Australia Pty Ltd.、福建闽西南城市协作开发集团有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、莆田联融盛置业有限公司、杭州浙芷企业管理有限公司、桂林茁荣房地产开发有限公司、广州联粤房地产开发有限公司、莆田至盛装修工程有限公司、南京旭江置业发展有限公司、南京新劲联房地产开发有限公司、徐州美屏房地产发展有限公司、泉州金联房地产开发有限公司、厦门联荣悦置业有限公司、南昌泽美房地产开发有限公司、桂林安君房地产开发有限公司、南京市新劲联装饰装修有限公司、莆田联正宏置业有限公司、莆田盛启装修工程有限公司、南昌万坤置业有限公司的股权比例未超过 50%，但由于联发集团拥有对上述公司的权利，通过参与上述公司的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对上述公司的权利影响其回报金额，能够对上述公司实施控制，故将其纳入合并范围。

(二) 重要非全资子公司情况(单位:万元)

1、少数股东

序号	企业名称	少数股东持股比例	当年归属于少数股东的损益	当年向少数股东支付的股利	年末累计少数股东权益
1	建发房产	28.76%	122,605.54	35,662.52	1,673,832.83
2	联发集团	5.00%	24,489.50	7,686.84	1,854,235.90

2、主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	建发房产	联发集团	建发房产	联发集团
流动资产	34,742,295.33	11,801,875.39	21,263,413.99	8,601,064.10
非流动资产	3,231,593.67	1,162,990.85	2,353,505.55	1,054,270.71
资产合计	37,973,889.00	12,964,866.24	23,616,919.54	9,655,334.81
流动负债	22,174,748.58	6,545,555.55	12,310,726.62	6,176,309.56
非流动负债	7,504,132.44	3,237,767.27	5,224,124.89	2,406,255.93
负债合计	29,678,881.02	9,783,322.82	17,534,851.51	8,582,565.49
营业收入	7,237,829.40	2,729,982.88	6,197,877.40	2,390,373.84
净利润	673,691.96	105,441.57	531,277.15	112,966.36
综合收益总额	672,840.01	108,481.37	597,650.14	110,103.80
经营活动现金流量	282,137.97	-451,826.95		592,786.61

(三) 本年不再纳入合并范围的原子公司

①供应链下属子公司

新余建发钢材仓储有限公司、Woodside Shipping Co., Limited、杭州醇铭酒业有限公司。

②建发房产下属子公司

厦门市品传珑置业有限公司、厦门市品传阔置业有限公司、厦门市品传鉴置业有限公司、厦门市品传慧置业有限公司、厦门市品传鸿置业有限公司、厦门市品传衡置业有限公司、厦门市品传恒置业有限公司、厦门市品传浩置业有限公司、厦门市品传豪置业有限公司、厦门市品传行置业有限公司、厦门市品传格置业有限公司、厦门市品传凡置业有限公司、厦门市品传发置业有限公司、厦门市品传蒂置业有限公司、厦门市品传第置业有限公司、厦门市品传德置业有限公司、厦门市品传道置业有限公司、厦门市品传聪置业有限公司、厦门市品传

博置业有限公司、厦门市品传斌置业有限公司、厦门市品传彬置业有限公司、厦门市品传清置业有限公司、厦门市品传致置业有限公司、厦门市品传质置业有限公司、厦门市品传正置业有限公司、厦门市品传臻置业有限公司、厦门市品传泽置业有限公司、厦门市品传韵置业有限公司、厦门市品传悦置业有限公司、厦门市品传全置业有限公司、厦门市品传裕置业有限公司、厦门市品传瑜置业有限公司、厦门市品传愉置业有限公司、厦门市品传优置业有限公司、厦门市品传毅置业有限公司、厦门市品传逸置业有限公司、厦门市品传益置业有限公司、厦门市品传轶置业有限公司、厦门市品传艺置业有限公司、厦门市品传颐置业有限公司、厦门市品传怡置业有限公司、厦门市品传耀置业有限公司、厦门市品传雅置业有限公司、厦门市品传轩置业有限公司、厦门市品传旭置业有限公司、厦门市品传秀置业有限公司、厦门市品传兴置业有限公司、厦门市品传鑫置业有限公司、厦门市品传新置业有限公司、厦门市品传贤置业有限公司、厦门市品传玺置业有限公司、厦门市品传文置业有限公司、厦门市品传维置业有限公司、厦门市品传威置业有限公司、厦门市品传腾置业有限公司、厦门市品传舒置业有限公司、厦门市品传仕置业有限公司、厦门市品传胜置业有限公司、厦门市品传圣置业有限公司、厦门市品传升置业有限公司、厦门市品传上置业有限公司、厦门市品传善置业有限公司、厦门市品传森置业有限公司、厦门市品传睿置业有限公司、厦门市品传锐置业有限公司、厦门市品传铨置业有限公司、厦门市品传强置业有限公司、厦门市品传目置业有限公司、厦门市品传茗置业有限公司、厦门市品传明置业有限公司、厦门市品传美置业有限公司、厦门市品传露置业有限公司、厦门市品传璐置业有限公司、厦门市品传禄置业有限公司、厦门市品传乐置业有限公司、厦门市品传蓝置业有限公司、厦门市品传兰置业有限公司、厦门市品传科置业有限公司、厦门市品传骏置业有限公司、厦门市品传精置业有限公司、厦门市品传晶置业有限公司、厦门市品传京置业有限公司、厦门市品传杰置业有限公司、厦门市品传建置业有限公司、厦门市品传佳置业有限公司、厦门市品传极置业有限公司、厦门市品传汇置业有限公司、厦门市品传华置业有限公司、厦门市品传宏置业有限公司、厦门市品传和置业有限公司、厦门市品传驰置业有限公司、厦门市品传凌置业有限公司、厦门市品传呈置业有限公司、厦门市品传昌置业有限公司、福建友顺房地产开发有限公司、福建嘉祥房地产开发有限公司、福州长盛房地产开发有限公司、厦门翥颺投资合伙企业（有限合伙）、厦门兆泉房地产开发有限公司、厦门建瑞房地产开发有限公司、厦门兆尚置业有限公司、厦门市品传甄置业有限公司、厦门市品传兆置业有限公司、厦门市品传昱置业有限公司、厦门市品传灵置业有限公司、厦门市品传晖置业有限公司、厦门市品传贵置业有限公司、厦门市品传冠置业有限公司。

③联发集团下属子公司

厦门湖里一九八一文创园运营管理有限公司、联发-财通定增 1 号资产管理计划、财通基金-联发 2 号资产管理计划。

④建发医疗下属子公司

北京天睿嘉弘软件有限公司、长治市致辉微康管理服务有限公司

(四) 本年新纳入合并范围的主体

1、本年新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

①供应链下属子公司

PT CND INTERNATIONAL TRADE INDONESIA、C&D MATERIAL INC.、C&D Clean Energy Germany GmbH、建发商事株式会社、捷昌（海南）国际供应链有限公司、厦门建发钢铁物流有限公司、厦门集金供应链有限公司、广东建颖发供应链管理有限公司、上海建朗尚达供应链管理有限公司、上海建力尚达供应链管理有限公司、上海建隆尚达新材料科技有限公司、包头建发物资有限公司、安陆建发钢铁再生资源有限公司、兰州建发钢铁再生资源有限公司、辽宁建德尚达再生资源有限公司、浙江晟茂博远供应链有限公司、金华胜博供应链管理有限公司、天津建发美锦能源有限公司、张家港保税区建发供应链有限公司、建发民生俄罗斯有限公司、国际汽车合作有限责任公司、香港信科有限公司、天津建鑫供应链管理有限公司、绥芬河市建发物产有限公司、建发（南通）港务有限公司、建发（临沂）供应链有限公司、厦门集昌供应链管理有限公司、厦门建发机电设备供应链服务有限公司、佛山市宏通科学仪器有限公司、武汉建发光谷产业服务有限公司、南宁建益达供应链管理有限公司、天津星帆租赁有限公司、天津星鹭租赁有限公司、天津星誉租赁有限公司、深圳新仕达汽配贸易有限公司、福州众泽汽车有限公司、恒裕丰国际贸易（沈阳）有限公司、厦门奥瀚汽车有限公司、恒裕丰国际贸易（福州）有限公司、黑龙江三都国际贸易有限公司、浙江新纸源工贸有限公司、海南佰骏供应链服务有限公司、海南森虹贸易有限公司、海南先行国际贸易有限公司、Glenfor Investment Holding Limited、NCD Investment Holding Limited、天津恒茂供应链服务有限公司、厦门建发生活资材有限责任公司、建发（南宁）供应链服务有限公司、建发（南京）供应链服务有限公司、上海建魄清洁能源科技有限公司、连云港建魄清洁能源科技有限公司、厦门建发清源新能源有限公司、南京建发清洁能源有限公司、Artemis Shipping Co., Limited、Eurybia Shipping Co., Limited、GALATEA SHIPPING CO., Limited、HeraShipping Co., Limited、KALE SHIPPING CO., Limited、Tanya Shipping Co., Limited、Melissa Shipping Co., Limited、Asteria Shipping Co., Limited、Aoede Shipping Co., Limited、

Eos Shipping Co., Limited、Apollo Shipping Co., Limited、Helen Shipping Co., Limited、Dione Shipping Co., Limited、Doris Shipping Co., Limited、Gaia shipping co., limited、Clio shipping co., limited、Mount Everest ShippingPte. Ltd.。

②建发房产下属子公司

江阴建瓴房地产开发有限公司、厦门景鸿胜房地产开发有限公司、厦门景勇胜房地产开发有限公司、厦门建壹悦房地产开发有限公司、厦门建盛悦房地产开发有限公司、厦门建瑞悦房地产开发有限公司、长沙兆祥房地产有限公司、厦门利璟管理咨询有限公司、上海兆祥崇房地产开发有限公司、武夷山山外悦居酒店管理有限公司、江阴建祥房地产开发有限公司、漳州兆昌房地产开发有限公司、龙岩利鸣房地产开发有限公司、南京兆盛房地产开发有限公司、重庆兆晟捷房地产开发有限公司、成都兆鑫麟房地产开发有限公司、宁德兆诚房地产有限公司、厦门兆澄壹投资有限公司、宁德兆臻房地产有限公司、厦门兆达盛房地产开发有限公司、厦门兆元盛房地产开发有限公司、宁德兆汇房地产有限公司、上海兆颢企业管理有限公司、益阳悦发房地产有限公司、宁波兆瑞房地产有限公司、长沙兆荣房地产有限公司、南通兆发房地产开发有限公司、福州品悦行装修工程有限公司、莆田兆融置业有限公司、南京兆坤房地产开发有限公司、温州兆家房地产有限公司、厦门兆和盛房地产开发有限公司、厦门兆宇盛房地产开发有限公司、厦门兆汇盈房地产开发有限公司、上海兆钏房地产开发有限公司、莆田利臻建筑装修工程有限公司、南通兆祥房地产开发有限公司、泉州兆磊置业有限公司、南通兆坤企业管理有限公司、温州兆津企业管理有限公司、杭州兆汇房地产有限公司、杭州兆润房地产有限公司、福州兆煜珑房地产开发有限公司、福州兆禧珑房地产开发有限公司、福州兆元盛房地产开发有限公司、福州兆裕翔房地产开发有限公司、深圳兆悦房地产开发有限公司、广州市兆恒房地产开发有限公司、广州市泓瑞房地产开发有限公司、广州市泓盛房地产开发有限公司、广州市泓宇房地产开发有限公司、广州市兆旭房地产开发有限公司、杭州兆顺房地产有限公司、杭州兆悦房地产有限公司、杭州兆和房地产有限公司、杭州兆瑞房地产有限公司、杭州兆嘉房地产有限公司、宁波兆元盛房地产开发有限公司、宁波兆和珑房地产开发有限公司、宁波兆裕翔房地产开发有限公司、宁波兆禧珑房地产开发有限公司、宁德兆驰房地产有限公司、六安兆顺房地产开发有限公司、泉州兆隆置业有限公司、上饶兆颂置业有限公司、厦门兆源房屋征迁服务有限公司、北京兆悦房地产开发有限公司、南宁兆润房地产开发有限公司、福州兆宇盛房地产开发有限公司、福州兆隆盛房地产开发有限公司、福州兆达盛房地产开发有限公司、福州兆汇盈房地产开发有限公司、济南兆悦装配建筑工程有限公司、上饶兆昱置业有限公司、莆田兆涵壹置业有限公司、宿迁兆悦房地产开发有限公

司、佛山市悦发房地产开发有限公司、广州市兆悦房地产开发有限公司、武夷山兆益房地产开发有限公司、佛山市兆裕房地产开发有限公司、九江兆益房地产有限公司、桐庐兆禧房地产有限公司、济南兆瑞房地产开发有限公司、泉州兆华置业有限公司、六安建颂房地产开发有限公司、济南兆发房地产开发有限公司、宜兴建宜房地产开发有限公司、台州兆汇房地产有限公司、宁德兆瑞房地产有限公司、宁德兆福房地产有限公司、宁德兆润房地产有限公司、厦门兆荟信钟投资有限公司、合肥兆悦房地产开发有限公司、福清兆荣房地产开发有限公司、泉州兆恒置业有限公司、江门市建鑫置业有限公司、九江兆浔房地产有限公司、上海兆开企业管理有限公司、福州兆恒房地产开发有限公司、上海兆朗企业管理有限公司、黄石悦发房地产有限公司、徐州兆祥房地产开发有限公司、漳州兆澄房地产有限公司、江西亿凯房地产有限公司、厦门兆正盈房地产开发有限公司、厦门兆腾达房地产开发有限公司、厦门兆和源房地产开发有限公司、江西兆骏房地产有限公司、莆田兆启置业有限公司、佛山兆泓瑞房地产开发有限公司、厦门兆绮盛房地产开发有限公司、泉州兆臻置业有限公司、台州兆汇禾企业管理有限公司、广州市裕发房地产开发有限公司、福建兆恒房地产开发有限公司、漳州兆旌房地产有限公司、厦门旺俐股权投资有限公司、厦门兆樾投资有限公司、厦门垚汇投资有限公司、厦门垚泽投资有限公司、上饶兆东置业有限公司、南通璞颜装修工程有限公司、厦门添芸投资有限公司、福清兆锦房地产开发有限公司、宁德兆鸣房地产有限公司、福州品悦汇装修工程有限公司、厦门添旭投资有限公司、徐州建祥管理咨询有限公司、合肥建美房地产开发有限公司、福州兆硕房地产开发有限公司、莆田兆宇置业有限公司、福州兆益房地产开发有限公司、成都兆和璟房地产开发有限公司、上海兆乾房地产开发有限公司、成都兆悦欣房地产开发有限公司、成都兆蓉禧房地产开发有限公司、泉州兆腾置业有限公司、泉州兆熙置业有限公司、长沙兆欣房地产有限公司、长沙兆辰房地产有限公司、上海怡俪装修工程有限公司、厦门添鹭房地产开发有限公司、厦门添兴房地产开发有限公司、北京兆裕房地产开发有限公司、佛山怡家园物业管理有限公司、厦门悦发商业管理有限公司、柳州怡家园物业管理有限公司、莆田信诚装修工程有限公司、石狮信诚装修工程有限公司、重庆怡仁物业管理有限公司、杭州品悦行装修工程有限公司、温州怡诚物业管理有限公司、湖南悦悦物业管理有限公司、龙岩美优雅轩装修工程有限公司、厦门信佳工程管理有限公司、温州怡兆物业管理有限公司、诸暨怡盛物业管理有限公司、龙岩怡家园南祥物业管理有限公司、福建省泉州怡家园美聚物业管理有限公司、义乌怡锦物业管理有限公司、江门怡家园物业管理有限公司、厦门迦善居建筑装修工程有限公司、厦门荟凌居建筑装修工程有限公司、南通奢梵装修工程有限公司、湖南怡仁物业管理有限公司、湖南怡旭物业管理有限公司、湖北怡

悦物业管理有限公司、德阳怡家园物业管理有限公司、厦门湖里溢佰康复医疗中心有限公司。

③联发集团下属子公司

合肥联昌弘物业服务有限公司、龙岩闽西南商业管理有限公司、大田闽西南开发建设有限公司、深圳联粤物业服务有限公司、漳州联嘉置业有限公司、重庆联欣盛置业有限公司、西安联裕泰房地产开发有限公司、西安联宏泰房地产开发有限公司、福建闽西南建筑产业化有限公司、广州联粤房地产开发有限公司、厦门联嘉悦置业有限公司、广州联立房地产开发有限公司、福州榕盛置业有限公司、莆田至盛装修工程有限公司、合肥联滨房地产开发有限公司、广州联粤物业服务有限公司、南京旭江置业发展有限公司、南京新劲联房地产开发有限公司、武汉联瑞兴房地产开发有限公司、福州君泰装修工程有限公司、厦门联正悦投资有限公司、厦门卓盛嘉业投资有限公司、厦门联荣悦置业有限公司、厦门锦城万华投资有限公司、重庆联憬盛置业有限公司、合肥联荣房地产开发有限公司、南京市新劲联装饰装修有限公司、莆田联正宏置业有限公司、深圳联明房地产开发有限公司、厦门闽西南投资有限公司、莆田盛启装修工程有限公司、厦门万华锦业投资有限公司、厦门联嘉升工程管理有限公司、西安新联发房地产开发有限公司、厦门联招和悦投资有限公司。

④建发医疗下属子公司

广州致菱医疗供应链管理有限公司、建发致新（河北）供应链管理有限公司、喀什致新康德医疗供应链管理有限公司、山西致新健创供应链管理有限公司、邯郸致凌供应链管理有限公司、建发德尔（西安）医疗科技有限公司、厦门美迪加投资合伙企业（有限合伙）、厦门欣弘鼎医疗科技有限公司。

⑤新兴产业下属子公司

厦门建发新兴产业股权投资拾贰号合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业股权投资拾叁号合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业股权投资拾伍号合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业股权投资拾捌号合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业股权投资拾玖号合伙企业（有限合伙）、厦门建发金旦股权投资合伙企业（有限合伙）、厦门建发聚耀股权投资合伙企业（有限合伙）、厦门西堤伍号投资合伙企业（有限合伙）、上海建发生科私募基金合伙企业（有限合伙）、上海建发富链私募基金合伙企业（有限合伙）、上海建发造强私募基金合伙企业（有限合伙）、上海建发造信私募基金合伙企业（有限合伙）、上海建发专善私募基金合伙企业（有限合伙）、C&D No.3 Holdings Limited、建发新兴创业投资（海南）有限公司、厦门建发恒稳壹号股权投资合伙企业（有限合伙）、厦门建发皆慧股权投资合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业股权投资拾陆号合伙企业（有限合伙）、厦门建发新兴产业

股权投资拾柒号合伙企业（有限合伙）、厦门逸善股权投资合伙企业（有限合伙）、建之新（厦门）股权投资合伙企业（有限合伙）。

⑥建发城服下属子公司

南平建阳建发城建集团有限公司、龙岩建发城市服务有限责任公司、厦门星辰信息科技有限公司。

(五) 处置子公司

1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	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
龙岩市建发汽车销售服务有限公司	5,958,617.98	100.00	股权转让	2021 年 5 月 31 日	股权转让协议履行完毕	3,235.99
厦门恒远百润体育运动有限公司	12,939,685.24	100.00	股权转让	2021 年 9 月 30 日	股权转让协议履行完毕	6,547,032.99
泉州建汇房地产开发有限公司	52,000,000.00	52.00	股权转让	2021 年 12 月 25 日	股权转让协议履行完毕	24,957,942.47
厦门市品传蕊置业有限公司	1,045,238.30	100.00	股权转让	2021 年 11 月 5 日	股权转让协议履行完毕	1,048,604.00
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	205,530,000.00	51.00	股权转让	2021 年 10 月 20 日	股权转让协议履行完毕	-5,349,292.81
建瓯中恒房地产有限公司	3,772,673.41	75.00	股权转让	2021 年 5 月 6 日	股权转让协议履行完毕	6,377,588.63
建瓯发云房地产有限公司	11,510,749.06	75.00	股权转让	2021 年 5 月 6 日	股权转让协议履行完毕	30,535,392.71
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	0.00	67.00 (注 1)	股权转让	2021 年 4 月 23 日	股权转让协议履行完毕	-6,654.41
仙游兆挺置业有限公司	27,500,000.00	55.00	股权转让	2021 年 7 月 29 日	股权转让协议履行完毕	-45,042,184.03
励德置业(福州)有限公司	35,000,231.39	70.00	股权转让	2021 年 11 月 30 日	股权转让协议履行完毕	-13,902,632.38
厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	0.00	100.00	股权转让	2021 年 12 月 10 日	股权转让协议履行完毕	0.00

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩 余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩 余股权的账面价值	丧失控制权之日剩 余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩 余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩 余股权公允价值的确定方法 及主要假设	与原子公司股权投资 相关的其他综合收益 转入投资损益的金额
龙岩建发汽车销售服务有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
厦门恒远百润体育运动有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
泉州建汇房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
厦门市品传蕊置业有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
珠海市斗门汇业房产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建瓯中恒房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
建瓯发云房地产有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
厦门兆隆盛房地产开发有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
仙游兆挺置业有限公司	注 1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
励德置业（福州）有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
厦门广悦建兴商业运营管理有限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注 1： 2021 年 4 月，本集团孙公司厦门益悦和本集团孙公司厦门兆翊蓉房地产开发有限公司将其持有的厦门兆隆盛的 100% 股权转让给温州兆发恒企业管理有限公司（简称“温州兆发恒”）。温州兆发恒成立于 2021 年 3 月，由厦门益悦、温州市垠望置业有限公司和温州恒志置业有限公司共同出资设立，持股比例分别为 33%、33% 和 34%。本集团在温州兆发恒的持股比例为 33%，因此对于厦门兆隆盛的股权处置比例为 67%。

2、本年其他原因导致丧失对子公司的控制权

原子公司南昌联高置业有限公司（简称“南昌联高”）于 2021 年 12 月 23 日股东会作出决议，对原公司章程中的董事会议事规则进行变更。根据变更后的董事会议事规则，本集团对南昌联高无法继续实施控制，故不再将南昌联高及其下属子公司南昌联交科置业有限公司（简称“南昌联交科”）和南昌联万置业有限公司（简称“南昌联万”）纳入合并范围。

（六） 本年发生的非同一控制下企业合并情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
厦门恒璨晨（含宁波兆汇，下同）	2021/3/22		80.00	购买	2021/3/22	控制权转移	425,806.33	-8,593,168.32
宁德兆悦（含绍兴兆盛，下同）	2021/3/25		51.00	购买	2021/3/25	控制权转移	369,367.05	-15,197,539.48
龙岩佰颐融（含南宁兆荣、苏州兆骏、宿迁兆信、龙岩利昇，下同）	2021/4/15		100.00	购买	2021/4/15	控制权转移	591,223.63	-53,964,575.45
莆田兆宸（含柳州兆宸，下同）	2021/5/20		100.00	购买	2021/5/20	控制权转移		-6,930,562.10
郑州银悦	2021/5/17		100.00	购买	2021/5/17	控制权转移		-1,585,927.21
南安园区置业	2021/6/29	524,500,000.00	100.00	购买	2021/6/29	控制权转移		-12,165,988.28
龙岩利惠	2021/8/16		50.00	购买	2021/8/16	控制权转移		-3,123,049.57
厦门兆百俐	2021/9/17		100.00	购买	2021/9/17	控制权转移		-7,732,238.74
广州骏逸（含江门骏腾，下同）	2021/9/23		51.00	购买	2021/9/23	控制权转移		-1,985,258.00
江阴鑫茂	2021/11/17	159,600,000.00	16.80	注 2	2021/11/17	控制权转移	11,320.74	-8,090,881.26

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
合诚股份	2021/12/22	820,893,007.01	24.51	购买（注 3）	2021/12/22	控制权转移		
洛阳泉舜物业	2021/7/19	37,393,200.00	51.00	购买	2021/7/19	控制权转移	22,129,481.44	1,607,842.81
厦门新合家	2021/12/31		100.00	购买	2021/12/31	控制权转移		
厦门兆智	2021/4/7		100.00	购买	2021/4/7	控制权转移	15,393,382.52	-656,438.15
桂林茁荣	2021/3/23	150,000,000.00	50.00	购买	2021/3/23	控制权转移		-1,513,498.13
南京科鑫	2021/6/23		100.00	购买	2021/6/23	控制权转移		-2,566,785.21
徐州美屏	2021/9/30	132,090,000.00	34.00	购买	2021/9/30	控制权转移		-8,607,831.99
泉州金联	2021/9/1	75,000,000.00	50.00	购买	2021/9/1	控制权转移		-1,786,255.86
南昌泽美	2021/5/31	250,000,000.00	50.00	购买	2021/5/31	控制权转移		-290,279.14
桂林安君	2021/11/10	74,700,000.00	45.00	购买	2021/11/10	控制权转移		-748,242.36
南昌万坤	2021/11/24	160,000,000.00	50.00	购买	2021/11/24	控制权转移		-353,549.50
厦门西堤伍号投资合伙企业（有限合伙）	2021/7/31		50.98	其他股东撤资	2021/7/31	控制权转移		-115,386,002.19

注 1： 厦门恒璨晨房地产开发有限公司（简称“厦门恒璨晨”）、含宁波兆汇房地产有限公司（简称“宁波兆汇”）、宁德兆悦房地产有限公司（简称“宁德兆悦”）、绍兴兆盛房地产有限公司（简称“绍兴兆盛”）、龙岩佰颐融房地产开发有限公司（简称“龙岩佰颐融”）、含南宁兆荣房地产开发有限公司

司（简称“南宁兆荣”）、苏州兆骏房地产开发有限公司（简称“苏州兆骏”）、宿迁兆信房地产开发有限公司（简称“宿迁兆信”）、龙岩利昇房地产开发有限公司（简称“龙岩利昇”）、莆田兆宸置业有限公司（简称“莆田兆宸”）、柳州兆宸房地产开发有限公司（简称“含柳州兆宸”）、郑州银悦置业有限公司（简称“郑州银悦”）、南安市园区置业发展有限公司（简称“南安园区置业”）、龙岩利惠房地产开发有限公司（简称“龙岩利惠”）、厦门兆百俐房地产开发有限公司（简称“厦门兆百俐”）、广州骏逸房地产有限公司（简称“广州骏逸”）、江门市骏腾房地产开发有限公司（简称“江门骏腾”）、江阴鑫茂房地产有限公司（简称“江阴鑫茂”）、洛阳泉舜物业服务有限公司（简称“洛阳泉舜物业”）、厦门新合家物业管理有限公司（简称“厦门新合家”）、厦门兆智智能科技有限公司（简称“厦门兆智”）、桂林茁荣房地产开发有限公司（简称“桂林茁荣”）、南京科鑫房地产开发有限公司（简称“南京科鑫”）、徐州美屏房地产发展有限公司（简称“徐州美屏”）、泉州金联房地产开发有限公司（简称“泉州金联”）、南昌泽美房地产开发有限公司（简称“南昌泽美”）、桂林安君房地产开发有限公司（简称“桂林安君”）、南昌万坤置业有限公司（简称“南昌万坤”）。

注 2：江阴鑫茂系 2021 年 7 月新设成立，成立时本集团对其持股比例为 21.20%。2021 年 11 月江阴鑫茂原股东对其增资，本次增资后本集团对江阴鑫茂的持股比例为 38%，本集团持股比例增加 16.80%。根据《江阴鑫茂房地产有限公司章程》的相关规定，本集团对江阴鑫茂的表决权比例为 51%，能够对江阴鑫茂实施控制。

注 3：根据合诚股份于 2021 年 11 月 23 日披露的《合诚工程咨询集团股份有限公司关于公司股东协议转让股份完成过户登记暨控股股东、实际控制人变更的公告》，合诚股份于 2021 年 11 月 22 日收到中国证券登记结算有限责任公司上海分公司(以下简称“中登上海分公司”)出具的《过户登记确认书》，黄和宾、刘德全、高玮琳、康明旭、刘志勋、沈志献与郭梅芬等 37 名公司股东将其合计持有的合诚股份 33,008,502 股(对应合诚股份总股本的 16.46%)的股份，过户予厦门益悦置业有限公司(简称“厦门益悦”)，过户日期为 2021 年 11 月 19 日。本次股份转让完成过户登记后，厦门益悦持有合诚股份 33,008,502 股股份，占合诚股份总股本的 16.46%。

根据合诚股份于 2021 年 12 月 8 日披露的《合诚工程咨询集团股份有限公司关于公司股东协议转让股份完成过户登记的公告》，合诚股份于 2021 年 12 月 7 日收到中登上海分公司出具的《过户登记确认书》，股东北京天象道通资产管理有限公司(简称“北京天象”)将其合计持有的合诚股份 16,147,700

股(对应合诚股份总股本的 8.05%)的股份, 过户予厦门益悦(与上述 11 月 22 日过户交易统称为“本次交易), 过户日期为 2021 年 12 月 6 日。本次协议转让股份完成过户登记后, 厦门益悦合计持有合诚股份 49,156,202 股(对应合诚股份总股本的 24.51%)的股份。

厦门益悦为合诚股份单一拥有表决权股数占总股本比例最大的股东, 远高于其他股东, 且前十大股东中的其他股东无一致行动关系, 厦门益悦拥有对合诚股份的权利, 通过参与合诚股份的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对合诚股份的权利影响其回报金额, 能够对合诚股份实施控制, 故将其纳入合并范围。

1、合并成本及商誉

合并成本	厦门恒璨晨	宁德兆悦	龙岩佰颐融	莆田兆宸
—现金	0.00	0.00	0.00	0.00
—购买日之前持有的股权 于购买日的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
合并成本合计	0.00	0.00	0.00	0.00
减：取得的可辨认净资产公 允价值份额	0.00	0.00	0.00	0.00
商誉/合并成本小于取得的 可辨认净资产公允价值份 额的金额	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

合并成本	郑州银悦	南安园区置业	龙岩利惠	厦门兆百俐
—现金	0.00	524,500,000.00	0.00	0.00
—购买日之前持有的股权 于购买日的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
合并成本合计	0.00	524,500,000.00	0.00	0.00
减：取得的可辨认净资产公 允价值份额	0.00	524,500,000.00	0.00	0.00
商誉/合并成本小于取得的 可辨认净资产公允价值份 额的金额	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

合并成本	广州骏逸	江阴鑫茂	合诚股份	洛阳泉舜物业
—现金	0.00	159,600,000.00	820,893,007.01	37,393,200.00
—购买日之前持有的股权 于购买日的公允价值	0.00	201,400,000.00	0.00	0.00

合并成本	广州骏逸	江阴鑫茂	合诚股份	洛阳泉舜物业
合并成本合计	0.00	361,000,000.00	820,893,007.01	37,393,200.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	0.00	361,000,000.00	202,776,676.48	7,266,088.71
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	618,116,330.53	30,127,111.29

(续)

合并成本	厦门新合家物业	厦门兆智	桂林茁荣	南京科鑫
—现金	0.00	0.00	150,000,000.00	0.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
合并成本合计	0.00	0.00	150,000,000.00	0.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	17.18	0.00	150,000,000.00	0.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-17.18	0.00	0.00	0.00

(续)

合并成本	徐州美屏	泉州金联	南昌泽美	桂林安君
—现金	132,090,000.00	75,000,000.00	250,000,000.00	74,700,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	0.00	0.00	0.00
合并成本合计	132,090,000.00	75,000,000.00	250,000,000.00	74,700,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	132,090,000.00	75,000,000.00	250,000,000.00	74,700,000.00

合并成本	徐州美屏	泉州金联	南昌泽美	桂林安君
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00	0.00	0.00

(续)

合并成本	南昌万坤	厦门西堤伍号投资合伙企业 (有限合伙)
—现金	160,000,000.00	0.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	0.00	517,466,701.32
合并成本合计	160,000,000.00	517,466,701.32
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	160,000,000.00	517,466,701.32
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00	0.00

2、被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	厦门恒璨晨		宁德兆悦		龙岩佰颐融	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	3,868,942,494.63	3,868,497,238.08	1,089,070,970.84	1,088,746,920.08	6,167,607,399.52	6,163,459,611.67
非流动资产	11,929.20	11,929.20	12,198.37	12,198.37	385,212.39	385,212.39
流动负债	3,868,954,423.83	3,868,954,423.83	1,089,083,169.21	1,089,083,169.21	6,167,992,611.91	6,167,992,611.91
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	0.00	-445,256.55	0.00	-324,050.76	0.00	-4,147,787.85
减：少数股东权益	0.00	-89,051.31	0.00	-158,784.87	0.00	0.00
取得的净资产	0.00	-356,205.24	0.00	-165,265.89	0.00	-4,147,787.85

(续)

项 目	莆田兆宸		郑州银悦		南安园区置业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	484,405,036.84	482,486,786.49	17,574,925.00	17,574,700.00	545,789,415.86	522,653,944.68
非流动资产	344,452.77	344,452.77	0.00	0.00	6,605.73	6,605.73
流动负债	484,749,489.61	484,749,489.61	17,574,925.00	17,574,925.00	21,296,021.59	21,296,021.59

项 目	莆田兆宸		郑州银悦		南安园区置业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	0.00	-1,918,250.35	0.00	-225.00	524,500,000.00	501,364,528.82
减：少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
取得的净资产	0.00	-1,918,250.35	0.00	-225.00	524,500,000.00	501,364,528.82

(续)

项 目	龙岩利惠		厦门兆百俐		广州骏逸	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	247,118,879.49	245,776,387.60	4,185,758,743.74	4,185,168,020.54	1,066,046,280.62	1,065,906,361.63
非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	32,597.25	32,597.25
流动负债	247,118,879.49	247,118,879.49	4,185,758,743.74	4,185,758,743.74	1,066,078,877.87	1,066,078,877.87
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	0.00	-1,342,491.89	0.00	-590,723.20	0.00	-139,918.99

项 目	龙岩利惠		厦门兆百俐		广州骏逸	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
减：少数股东权益	0.00	-671,245.95	0.00	0.00	0.00	-68,560.31
取得的净资产	0.00	-671,245.94	0.00	-590,723.20	0.00	-71,358.68

(续)

项 目	江阴鑫茂		合诚股份		洛阳泉舜物业	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	2,126,828,409.55	2,126,828,409.55	1,226,627,893.00	1,226,627,893.00	28,202,972.32	28,202,972.32
非流动资产	89,338.98	89,338.98	360,783,764.32	403,092,881.63	11,893,592.30	423,315.02
流动负债	1,176,917,748.53	1,176,917,748.53	651,558,036.30	651,558,036.30	22,981,762.53	22,981,762.53
非流动负债	0.00	0.00	26,297,027.95	15,542,126.22	2,867,569.32	0.00
净资产	950,000,000.00	950,000,000.00	909,556,593.07	962,620,612.11	14,247,232.77	5,644,524.81
减：少数股东权益	589,000,000.00	589,000,000.00	706,779,916.59	746,848,421.72	6,981,144.06	2,765,817.16
取得的净资产	361,000,000.00	361,000,000.00	202,776,676.48	215,772,190.39	7,266,088.71	2,878,707.65

(续)

项 目	厦门新合家物业		厦门兆智		桂林茁荣	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	17.18	17.18	113.21	113.21	1,053,948,881.12	1,053,948,881.12
非流动资产	0.00	0.00	1,886.79	1,886.79	0.00	0.00
流动负债	0.00	0.00	2,000.00	2,000.00	753,948,881.12	753,948,881.12
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	17.18	17.18	0.00	0.00	300,000,000.00	300,000,000.00
减：少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	150,000,000.00	150,000,000.00
取得的净资产	17.18	17.18	0.00	0.00	150,000,000.00	150,000,000.00

(续)

项 目	南京科鑫		徐州美屏		泉州金联	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	0.00	0.00	1,197,591,002.29	1,197,591,002.29	472,215,808.66	472,215,808.66

项 目	南京科鑫		徐州美屏		泉州金联	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00	225,376.34	225,376.34
流动负债	0.00	0.00	809,091,002.29	809,091,002.29	322,441,185.00	322,441,185.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	0.00	0.00	388,500,000.00	388,500,000.00	150,000,000.00	150,000,000.00
减：少数股东权益	0.00	0.00	256,410,000.00	256,410,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00
取得的净资产	0.00	0.00	132,090,000.00	132,090,000.00	75,000,000.00	75,000,000.00

(续)

项 目	南昌泽美		桂林安君	
	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	1,129,199,199.28	1,129,199,199.28	341,645,328.80	341,645,328.80
非流动资产	93,492.72	93,492.72	0.00	0.00

项 目	南昌泽美		桂林安君	
	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
流动负债	629,292,692.00	629,292,692.00	175,645,328.80	175,645,328.80
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00
净资产	500,000,000.00	500,000,000.00	166,000,000.00	166,000,000.00
减：少数股东权益	250,000,000.00	250,000,000.00	91,300,000.00	91,300,000.00
取得的净资产	250,000,000.00	250,000,000.00	74,700,000.00	74,700,000.00

(续)

项 目	南昌万坤		厦门西堤伍号投资合伙企业（有限合伙）	
	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	743,785,678.28	743,785,678.28	92,400.28	92,400.28
非流动资产	225,303.62	225,303.62	517,374,695.06	517,374,695.06
流动负债	424,010,981.90	424,010,981.90	394.02	394.02
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00

项 目	南昌万坤		厦门西堤伍号投资合伙企业（有限合伙）	
	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
净资产	320,000,000.00	320,000,000.00	517,466,701.32	517,466,701.32
减：少数股东权益	160,000,000.00	160,000,000.00	0.00	0.00
取得的净资产	160,000,000.00	160,000,000.00	517,466,701.32	517,466,701.32

3、购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
江阴鑫茂	57,000,000.00	57,000,000.00		市场价格	

(七) 母公司在子企业的所有者权益份额发生变化的情况

本集团在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易对归属于母公司所有者权益的影响金额详见附注八、(四十八)及附注八、(五十一)。

八、合并财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2021 年 1 月 1 日（各项目的“年初余额”已体现因 2021 年度首次执行修订后的新收入、新租赁会计准则而对 2020 年度财务报表所列该年年末数进行调整的影响，详见本附注五“会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明”），“年末”指 2021 年 12 月 31 日，“上年”指 2020 年度，“本年”指 2021 年度。

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	1,090,744.23	1,264,897.73
银行存款	89,800,246,946.62	54,632,090,093.86
其他货币资金	5,680,932,232.66	4,520,411,546.56
合 计	95,482,269,923.51	59,153,766,538.15
其中：存放在境外的款项总额	1,887,108,785.08	975,368,378.03

注1：其他货币资金期末余额5,680,932,232.66元，主要系银行承兑汇票保证金、信用证保证金、保函保证金、进口押汇保证金、项目施工保证金、存出投资款等。

注2：银行存款中不能随时用于支付的存款77,821,780.84元，其他货币资金中不能随时用于支付的存款5,313,350,030.07元，合计5,391,171,810.91元在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

注3：截至 2021 年 12 月 31 日，除上述受限外，本集团不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

(二) 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,978,417,314.59	2,538,817,430.77
其中：债务工具投资	1,641,637,880.98	2,210,907,561.20
权益工具投资	336,779,433.61	327,909,869.57
合 计	1,978,417,314.59	2,538,817,430.77

注：权益工具投资主要系本集团持有的上市公司股票，债务工具投资主要系本集团持有的银行理财产品及资产支持证券。

(三) 衍生金融资产

项 目	年末余额	年初余额
期货合约	101,200,844.19	62,389,520.00
远期外汇合约	12,233,418.10	17,704,107.06
期权合约	1,465,330.00	
套期工具	19,687,050.00	494,269,242.91
合 计	134,586,642.29	574,362,869.97

(四) 应收票据

1、 应收票据分类

种 类	年末数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	245,280,607.37	354,416.50	244,926,190.87
商业承兑汇票	98,140,558.95	4,359,024.44	93,781,534.51
合 计	343,421,166.32	4,713,440.94	338,707,725.38

(续)

种 类	年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	125,657,006.85	907,395.35	124,749,611.50
商业承兑汇票	341,824,911.19	17,961,127.93	323,863,783.26

种 类	年初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值
合 计	467,481,918.04	18,868,523.28	448,613,394.76

2、 年末本集团不存在已质押的应收票据。

3、 应收票据坏账准备

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	343,421,166.32	100.00	4,713,440.94	1.37
合 计	343,421,166.32	100.00	4,713,440.94	1.37

(续)

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
按单项计提坏账准备				
按组合计提坏账准备	467,481,918.04	100.00	18,868,523.28	4.04
合 计	467,481,918.04	100.00	18,868,523.28	4.04

(1) 本年计提、收回或转回的应收票据坏账准备情况

类别	年初余额	本年变动情况				年末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
商业承兑汇票	17,961,127.93	-13,094,553.66			-507,549.83	4,359,024.44
银行承兑汇票	907,395.35	-1,876,075.45			1,323,096.60	354,416.50
合计	18,868,523.28	-14,970,629.11			815,546.77	4,713,440.94

4、 年末已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

种 类	年末终止确认金额	年末未终止确认金额
银行承兑汇票	20,149,181.03	
商业承兑汇票		29,301,824.18
合 计	20,149,181.03	29,301,824.18

注：已背书或贴现的银行承兑汇票若是由信用等级较高的银行承兑及已背书或贴现的商业承兑汇票并签署无追索权协议，信用风险和延期付款风险很小，可以判断票据所有权上的主要风险和报酬已经转移，故终止确认；已背书或贴现的银行承兑汇票若是由信用等级不高的银行承兑或由信用等级较高的银行承兑但签署有追索权协议，票据相关的信用风险和延期付款风险仍没有转移，故未终止确认。

（五） 应收账款

1、应收账款基本情况

种 类	年末数			
	账面余额		坏账准备	
	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	13,971,006,041.14	99.77	826,440,331.35	5.92
单项计提坏账准备的应收账款	31,658,405.48	0.23	31,658,405.48	100.00
合 计	14,002,664,446.62	100.00	858,098,736.83	—

（续）

种 类	年初数			
	账面余额		坏账准备	
	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	9,947,968,771.85	99.66	375,841,151.18	3.78
单项计提坏账准备的应收账款	33,619,277.47	0.34	33,619,277.47	100.00
合 计	9,981,588,049.32	100.00	409,460,428.65	—

2、按账龄披露应收账款

账龄	年末余额	年初余额
1年以内(含1年)	12,444,597,150.17	9,151,578,818.96
1至2年	868,607,115.65	652,350,570.67
2至3年	268,102,032.60	87,184,586.00
3至4年	180,146,892.21	53,773,647.41
4至5年	89,176,053.83	31,017,385.50
5年以上	152,035,202.16	5,683,040.78
小计	14,002,664,446.62	9,981,588,049.32
减：坏账准备	858,098,736.83	409,460,428.65
合计	13,144,565,709.79	9,572,127,620.67

注：本年末3至4年及以上期间的余额大于上期末2至3年及以上期间的余额主要系本年发生非同一控制下企业合并新纳入合并范围的应收账款影响。

3、按坏账计提方法分类披露应收账款

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	31,658,405.48	0.23	31,658,405.48	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	13,971,006,041.14	99.77	826,440,331.35	5.92	13,144,565,709.79
其中：					
组合1	70,220,729.42	0.50			70,220,729.42
组合2	13,900,785,311.72	99.27	826,440,331.35	5.95	13,074,344,980.37
合计	14,002,664,446.62	—	858,098,736.83	—	13,144,565,709.79

(续)

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	预期信用损失率(%)	
单项计提坏账准备的应收账款	33,619,277.47	0.34	33,619,277.47	100.00	
按组合计提坏账准备的应收账款	9,947,968,771.85	99.66	375,841,151.18	3.78	9,572,127,620.67
其中:					
组合 1	50,147,867.39	0.50			50,147,867.39
组合 2	9,897,820,904.46	99.16	375,841,151.18	3.80	9,521,979,753.28
合计	9,981,588,049.32	—	409,460,428.65	—	9,572,127,620.67

4、年末单项计提坏账准备的应收账款

债务人名称	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
浙江腾盈进出口有限公司	14,989,067.22	14,989,067.22	100.00	预计无法收回
敦信控股有限公司	10,660,000.00	10,660,000.00	100.00	预计无法收回
其他零星客户	6,009,338.26	6,009,338.26	100.00	预计无法收回
合计	31,658,405.48	31,658,405.48	—	—

5、按组合 2 计提坏账准备的应收账款

账龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)	
1 年以内(含 1 年)	12,386,347,044.05	89.11	416,557,655.78
1-2 年(含 2 年)	841,065,006.89	6.05	66,017,909.54
2-3 年(含 3 年)	265,521,918.98	1.91	79,544,186.47
3-4 年(含 4 年)	178,860,719.39	1.29	65,469,985.74
4-5 年(含 5 年)	77,135,965.43	0.55	46,995,936.84

账 龄	年末数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
5 年以上	151,854,656.98	1.09	151,854,656.98
合 计	13,900,785,311.72	—	826,440,331.35

(续)

账 龄	年初数		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	
1 年以内(含 1 年)	9,105,791,263.24	92.00	253,560,429.69
1-2 年 (含 2 年)	639,079,356.36	6.45	42,464,210.65
2-3 年 (含 3 年)	75,168,705.66	0.76	25,549,918.16
3-4 年 (含 4 年)	41,558,461.94	0.42	24,151,490.67
4-5 年 (含 5 年)	30,540,076.48	0.31	24,432,061.23
5 年以上	5,683,040.78	0.06	5,683,040.78
合 计	9,897,820,904.46	—	375,841,151.18

6、本年实际核销的应收账款情况

本年实际核销的应收账款金额为 42,712,455.85 元。

7、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 1,170,657,124.05 元，占应收账款年末余额合计数的比例 8.36%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 41,827,109.94 元。

8、由金融资产转移而终止确认的应收账款

债务人名称	终止确认金额	与终止确认相关的利得和损失 (损失以“-”填列)
梧州市人民医院	2,294,760.00	67,761.71
沈阳医学院附属第二医院	9,000,000.00	259,166.34
合 计	11,294,760.00	326,928.05

(六) 应收款项融资

种 类	年末余额	年初余额
应收票据	386,625,217.18	272,059,918.70
合 计	386,625,217.18	272,059,918.70

注 1: 不存在客观证据表明本集团应收票据发生减值, 未计提应收票据减值准备。

注 2: 年末已质押的应收款项融资金额为 69,677,480.00 元。

(七) 预付款项

1、按账龄列示

账 龄	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	32,835,462,766.36	99.51	26,861,592,725.51	99.47
1-2 年 (含 2 年)	133,866,635.94	0.41	118,247,799.56	0.44
2-3 年 (含 3 年)	15,544,925.62	0.05	17,734,751.86	0.07
3 年以上	9,756,011.03	0.03	4,400,819.04	0.02
合 计	32,994,630,338.95	100.00	27,001,976,095.97	100.00

注: 年末无账龄超过 1 年且金额重要的预付款项

2、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

本年欠款方归集的年末余额前五名预付款项汇总金额 6,078,961,255.40 元, 占预付款项年末余额合计数的比例 18.42%。

(八) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利	13,230,469.21	
其他应收款项	55,286,540,839.37	30,411,893,217.36
合 计	55,299,771,308.58	30,411,893,217.36

1、 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
南京华泰瑞联并购基金三号（有限合伙）	13,230,469.21	
合 计	13,230,469.21	

注：截至财务报告报出日，年末应收股利已收回。

2、 其他应收款项**（1） 其他应收款项基本情况**

账 龄	年末余额	年初余额
1年以内（含1年）	42,154,070,911.83	20,288,769,056.21
1至2年	9,791,125,571.31	7,125,978,555.41
2至3年	2,056,118,918.91	1,645,682,590.75
3至4年	1,080,907,292.77	1,636,101,306.36
4至5年	594,093,496.40	95,723,925.74
5年以上	339,215,348.66	370,198,708.42
小 计	56,015,531,539.88	31,162,454,142.89
减：坏账准备	728,990,700.51	750,560,925.53
合 计	55,286,540,839.37	30,411,893,217.36

（2） 按款项性质分类情况

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	47,223,068,130.19	26,535,472,162.87
保证金及押金	7,828,254,660.91	4,028,553,202.46
土地熟化投资资金	55,020,000.00	53,020,000.00
应收出口退税	122,636,447.07	51,730,679.29
代收代付款	484,796,597.72	179,325,064.56
涉诉款项	252,840,458.01	281,249,197.67
应收担保代位追偿款	1,328,154.40	2,978,688.82
政府补助	3,926,223.31	3,711,058.09
其他	43,660,868.27	26,414,089.13
小 计	56,015,531,539.88	31,162,454,142.89

款项性质	年末余额	年初余额
减：坏账准备	728,990,700.51	750,560,925.53
合 计	55,286,540,839.37	30,411,893,217.36

(3) 其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
年初余额	158,766,372.69	225,494,708.17	366,299,844.67	750,560,925.53
年初余额在本年：				
——转入第二阶段	-58,516,859.42	58,516,859.42		
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	60,763,659.62	-29,289,121.51	10,821,803.94	42,296,342.05
本年转回		5,390,820.43	6,135,415.04	11,526,235.47
本年转销				
本年核销	1,661,129.64		3,728,068.65	5,389,198.29
其他变动	8,109,475.90	-55,060,609.21		-46,951,133.31
年末余额	167,461,519.15	194,271,016.44	367,258,164.92	728,990,700.51

注：本年其他变动主要系处置子公司转出的其他应收款坏账准备及非同一控制下企业合并新纳入合并范围的其他应收款坏账准备

(4) 本年实际核销的其他应收款项情况

本年实际核销的其他应收款金额为 5,389,198.29 元。

(5) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项 合计的比例(%)	坏账准备
福州汇成和悦投资有限公司	合作方往来款	3,142,599,631.23	2 年以内	5.61	3,142,599.63
北京融创建投房地产集团有限 公司	合作方往来款	2,714,319,020.00	1 年以内	4.85	2,714,319.02

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例(%)	坏账准备
上海融创房地产开发集团有限公司	合作方往来款	1,960,000,000.00	1年以内	3.50	1,960,000.00
深圳安创投资管理有限公司	合作方往来款	1,545,851,507.35	3年以内	2.76	1,545,851.51
福州汇成佰悦投资有限公司	合作方往来款	1,534,279,000.00	1年以内	2.74	1,534,279.00
合计	—	10,897,049,158.58	—	19.46	10,897,049.16

(6) 涉及政府补助的其他应收款项

单位名称	政府补助项目名称	年末余额	年末账龄	预计收取的时间、金额及依据
辽宁建发物资有限公司	本溪湖经济开发区产业税收扶持资金	3,926,223.31	1年以内	收取时间：2022年1-4月 金额：392.62万元 依据：本溪市溪湖区工业和信息化局[2020]48号、52号文件
合计	—	3,926,223.31	—	—

(九) 存货

1、 存货分类

项 目	年末数		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
开发成本	309,067,240,665.20	2,305,673,479.16	306,761,567,186.04
开发产品	16,892,949,571.21	338,351,950.65	16,554,597,620.56
库存商品	24,742,969,028.14	385,583,113.20	24,357,385,914.94
其中：被套期项目	560,246,820.95		560,246,820.95
原材料	30,385,467.17		30,385,467.17
发出商品	361,352,700.92	6,807,565.63	354,545,135.29
消耗性生物资产	4,278,899.92		4,278,899.92
合同履约成本	24,830,327.64		24,830,327.64
周转材料	7,987,047.69		7,987,047.69
合计	351,131,993,707.89	3,036,416,108.64	348,095,577,599.25

(续)

项 目	年初数		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
开发成本	188,569,811,271.99	1,896,752,560.35	186,673,058,711.64
开发产品	21,074,586,212.83	788,176,950.18	20,286,409,262.65
库存商品	15,354,804,846.32	330,595,026.93	15,024,209,819.39
其中：被套期项目	1,001,365,668.12		1,001,365,668.12
原材料	64,830,961.83		64,830,961.83
发出商品	282,370,731.68	109,429.47	282,261,302.21
消耗性生物资产	4,568,090.52		4,568,090.52
合同履约成本	7,014,809.64		7,014,809.64
周转材料	2,514,313.13		2,514,313.13
合 计	225,360,501,237.94	3,015,633,966.93	222,344,867,271.01

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

2、 存货跌价准备

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	1,896,752,560.35	1,260,533,768.62			851,612,849.81	2,305,673,479.16
开发产品	788,176,950.18	147,813,549.57	851,612,849.81	1,445,443,076.16	3,808,322.75	338,351,950.65
库存商品	330,595,026.93	108,252,674.34	6,581,991.79	59,846,579.86		385,583,113.20
发出商品	109,429.47	6,480,146.22	3,203,609.27	2,985,619.33		6,807,565.63
合计	3,015,633,966.93	1,523,080,138.75	861,398,450.87	1,508,275,275.35	855,421,172.56	3,036,416,108.64

注：本年开发产品跌价准备其他增加及开发成本跌价准备其他减少系将完工项目由开发成本转入开发产品，开发产品跌价准备其他减少系开发产品转入投资性房地产。

3、 存货年末余额中借款费用资本化情况

截至2021年12月31日，期末存货余额中借款费用资本化金额8,413,526,854.01元。

4、开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
安徽·磐龙院	2020年	2023年	22.10	1,760,333,572.04	709,518,884.89		1,760,333,572.04
北京·望京养云	2021年	2024年	37.04	3,013,123,418.35			3,013,123,418.35
北京·长安和玺	2020年	2023年	42.14	4,108,073,102.46	3,700,805,215.42		4,108,073,102.46
常熟·尚虞院	2019年	2021年	14.10		1,322,859,527.92		
成都·麓岭汇	2018年	2020年-2023年	28.79	234,083,182.16	630,835,060.76		234,083,182.16
成都·千岛国际	2011年	2012年-2021年	21.47		460,621,908.98		
成都·央玺	2020年	2022年	64.05	6,045,013,201.04	5,282,410,099.58		6,045,013,201.04
成都·央著	2021年	2023年	23.81	1,931,027,798.38			1,931,027,798.38
重庆·黛山璟悦	2021年	2024年	23.45	1,029,638,639.25			1,029,638,639.25
重庆·和玺	2021年	2023年	18.66	1,164,974,497.50			1,164,974,497.50
重庆·君领西城	2018年	2020年-2021年	9.48		722,165,821.75		
重庆·龙洲湾1号	2017年	2019年-2022年	25.85	63,315,604.56	247,664,426.96		63,315,604.56
重庆·山晓	2019年	2022年-2024年	12.90	868,895,736.61	541,128,245.47		868,895,736.61
重庆·西城首府	2018年	2021年	10.67		999,948,270.82		
重庆·玺悦一期	2020年	2022年	7.40	724,481,281.91	690,112,766.24	85,512,511.24	638,968,770.67
重庆·玺悦二期	2020年	2022年	7.09	664,155,890.02	379,898,022.90	17,726,051.19	646,429,838.83
鄂州·红莲半岛	2020年	2023年	51.43	932,387,102.98	801,944,767.14		932,387,102.98
鄂州·红墅东方6号二期	待定	待定	0.66	14,704,579.03	14,732,617.14		14,704,579.03
鄂州·阅山湖	2021年	2024年	17.19	761,312,900.28	404,265,476.36		761,312,900.28
佛山·和玺园	2021年	2023年	16.05	981,299,062.60			981,299,062.60
佛山·建发和鸣苑	2020年	2023年	18.66	1,605,062,405.26	1,203,130,001.25		1,605,062,405.26
佛山·三堂锦园	2021年	2023年	27.65	2,228,578,333.38			2,228,578,333.38
福清·养云	2021年	2024年	7.62	575,468,072.36			575,468,072.36
福州·和禧公馆	2021年	2022年	9.05	878,834,622.90	21,767,211.77		878,834,622.90
福州·建发国际汇成	2019年	2024年	15.85	743,742,536.81	921,881,542.69		743,742,536.81
福州·建发领墅	2016年	项目停工	11.00	920,597,700.41	920,895,031.48		920,597,700.41
福州·建发榕墅湾	2018年	2021年	34.37		3,386,821,036.12		
福州·璟云	2021年	2023年	33.17	2,981,517,396.95			2,981,517,396.95
福州·君樾府	2021年	2023年	22.00	1,895,507,048.43			1,895,507,048.43
福州·养云公馆	2020年	2022年	34.54	3,263,118,199.77	157,952,061.47		3,263,118,199.77
福州·臻品公馆	2021年	2023年	3.10	283,701,015.49			283,701,015.49
广州·建发央玺	2018年	2021年	52.01		5,373,933,163.03		
广州·明珠湾玺	2021年	2023年	33.44	2,149,231,397.33			2,149,231,397.33

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
广州·悦璞园	2021 年	2024 年	17.23	1,072,765,638.50			1,072,765,638.50
贵阳·建发和玺	2021 年	2023 年	20.34	699,267,016.66	570,045,729.71		699,267,016.66
贵阳·建发央著	2020 年	2023 年	17.91	930,003,050.45	646,517,745.37		930,003,050.45
贵州·贵阳白云区 BY-11-03-01 地块	待定	待定	17.02	522,243,594.57	14,959,457.97		522,243,594.57
桂林·春天颂	2021 年	2023 年	11.40	887,573,950.63			887,573,950.63
桂林·联发悦溪府二期	2018 年	2021 年	3.88	—	308,447,465.28		-
桂林·乾景御府	2019 年	2021 年-2022 年	11.34	529,385,427.44	786,625,876.83		529,385,427.44
桂林·沁园春	2021 年	2023 年	4.23	193,481,714.19			193,481,714.19
杭州·藏珑大境	2018 年	2021 年	35.07		3,385,677,408.85		
杭州·春来雅庭	2021 年	2023 年	38.09	3,534,842,631.92	11,066,680.62		3,534,842,631.92
杭州·缦云	待定	待定	25.02	1,788,011,449.87			1,788,011,449.87
杭州·书香印翠	2020 年	2022 年	24.75	2,469,987,233.26	2,224,597,878.22		2,469,987,233.26
杭州·檀境里	2021 年	2023 年	28.49	1,965,808,813.49			1,965,808,813.49
杭州·桐庐天悦府	2020 年	2022 年	23.77	1,701,586,301.31	1,343,949,019.46		1,701,586,301.31
杭州·桐庐银悦	2020 年	2022 年	10.74	612,898,017.53	197,635,199.44		612,898,017.53
杭州·桐庐悦庐	2021 年	2023 年	12.50	890,811,125.73			890,811,125.73
杭州·溪语宸庐	2020 年	2022 年	31.00	2,459,000,825.90	2,083,231,911.82		2,459,000,825.90
杭州·紫璋台	2018 年	2020 年-2021 年	57.03		51,198,220.72		
合肥·滨语听湖	2021 年	2024 年	40.96	2,973,179,699.33			2,973,179,699.33
合肥·君悦风华	2020 年	2023 年	15.14	1,223,838,730.39	1,022,459,999.55		1,223,838,730.39
合肥·珺和府	2021 年	2023 年	37.50	2,053,376,876.79			2,053,376,876.79
合肥·雍龙府	2018 年	2019 年-2021 年	21.90		2,173,991,641.50		
淮安·天玺湾	2021 年	2025 年	61.28	4,309,597,311.05	3,526,115,640.50		4,309,597,311.05
黄石·和玺	2021 年	2025 年	23.35	926,208,044.67			926,208,044.67
济南·玖熙府	2021 年	2025 年	19.83	1,043,173,949.12			1,043,173,949.12
济南·天玺	2021 年	2024 年	19.27	736,855,567.36			736,855,567.36
济南·玺园	2021 年	2024 年	9.61	550,391,225.90	13,168,461.60		550,391,225.90
建瓯·建发延平玺院	2019 年	2021 年-2022 年	22.65	392,995,281.10	1,548,909,708.29	10,170,791.95	382,824,489.15
建阳·叁里云庐	2021 年	2023 年	16.73	1,459,951,101.04	7,059,633.04		1,459,951,101.04
江门·和玺	2021 年	2023 年	14.93	1,077,436,404.35			1,077,436,404.35
江门·蓬江玖云府	2021 年	2024 年	21.00	1,057,150,928.96			1,057,150,928.96
江门·悦澜山一期	2018 年	2020 年-2022 年	10.49	51,869,701.46	177,369,828.54	11,053,671.20	40,816,030.26
江门·悦澜山二期	2018 年	2022 年	8.11	791,296,103.74	645,212,181.50	146,768,234.42	644,527,869.32

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
江阴·珺和府	2021年	2025年	35.19	2,139,374,184.05			2,139,374,184.05
江阴·天敌湾	2021年	2024年	53.58	3,980,059,073.79		60,390,897.45	3,919,668,176.34
晋江·世茂云城	2018年	2021年-2022年	18.29	839,534,478.69	1,454,346,367.59		839,534,478.69
九江·八里府	2021年	2023年	10.55	689,866,195.80			689,866,195.80
九江·君悦湖	2019年	2021年	8.71		654,684,618.95		
九江·君悦江山	2018年	2021年	18.57		1,407,384,647.79		
九江·浔阳府	2018年	2020年-2021年	20.84		820,973,519.62		
连江·建发江与城花园	2018年	2021年-2024年	13.11	450,708,060.53	938,493,525.88	93,530,851.64	357,177,208.89
连江·建发浹郡	2019年	2021年	7.27		632,375,331.31		
连江·书香府	2020年	2021年-2022年	12.46	547,777,708.56	914,939,438.76		547,777,708.56
柳州·君悦朝阳	2020年	2022年	7.57	604,331,804.65	383,750,792.08		604,331,804.65
柳州·君悦华庭	2020年	2022年	2.99	282,903,126.84	226,016,335.33	7,871,673.42	275,031,453.42
柳州·君悦天成	2020年	2022年	4.40	423,815,471.46	359,504,722.61	50,674,679.62	373,140,791.84
柳州·君悦天御	2020年	2022年	7.00	456,448,158.80	324,329,284.32		456,448,158.80
柳州·鹿寨代建项目	待定	待定	待定	1,568,649.94	976,034.37		1,568,649.94
柳州·磐龙府	2021年	2023年	8.30	585,105,412.82			585,105,412.82
柳州·山水间	2020年	2022年-2023年	21.44	1,281,789,323.76	967,566,966.86		1,281,789,323.76
柳州·社湾村城中村改造	待定	待定	待定	50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
柳州·水南村(说明)	待定	待定	待定		161,287,170.35		
柳州·窑埠项目一期	待定	待定	待定	1,221,378.39	1,221,378.39		1,221,378.39
六安·玖熙府	2021年	2023年	16.01	1,090,854,797.89		14,865,038.81	1,075,989,759.08
龙岩·和鸣小区	2021年	2024年	10.93	902,985,481.37			902,985,481.37
龙岩·文璟	2021年	2023年	12.56	1,120,187,881.04			1,120,187,881.04
龙岩·浹著	2020年	2021年	9.18		752,038,076.69		
龙岩·云著	2021年	2023年	24.70	1,957,508,882.54			1,957,508,882.54
龙岩·漳平文著小区	2021年	2023年	10.36	636,711,069.89			636,711,069.89
南安·官桥和玺	2021年	2024年	17.00	678,056,402.57			678,056,402.57
南昌·藏珑大境	2021年	2024年	19.07	1,520,447,800.86			1,520,447,800.86
南昌·藏珑府	2021年	2024年	18.68	1,431,548,340.18			1,431,548,340.18
南昌·君悦首府(说明)	2020年	2022年	40.54		2,919,336,283.53		
南昌·西岸春风	2020年	2022年	10.81	980,611,118.30	738,574,544.16	640,401.48	979,970,716.82
南昌·时代天骄	2018年	2021年	8.57		812,918,106.32		
南昌·时代天阶(商业)	2021年	2025年	5.30	282,064,781.23	218,959,325.93		282,064,781.23
南昌·时代天悦	2020年	2023年	8.78	788,366,034.76	603,099,656.78	2,721,019.99	785,645,014.77
南昌·四季光年	2021年	2024年	7.72	455,507,843.10			455,507,843.10

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
南昌·悦玺府	2021 年	2023 年	11.32	643,526,157.98			643,526,157.98
南昌·云玺台	2020 年	2022 年	11.76	965,365,053.41	778,612,244.51		965,365,053.41
南昌·悦玺台	2021 年	2023 年	11.32	776,544,319.99	365,374,293.16		776,544,319.99
南京·都会江来府	2021 年	2023 年	24.35	1,612,892,586.34			1,612,892,586.34
南京·和著府	2021 年	2023 年	18.52	1,499,550,704.65			1,499,550,704.65
南京·和章府	2021 年	2023 年	10.05	741,838,191.28			741,838,191.28
南京·珺和府	2020 年	2022 年	39.00	3,346,669,740.49	2,951,421,053.79		3,346,669,740.49
南京·润锦园	2018 年	2020 年-2021 年	16.81		332,120,551.94		
南京·云启雅庭	2020 年	2022 年-2023 年	32.35	2,759,776,722.57	2,360,747,031.47		2,759,776,722.57
南京·云樾观山府	2021 年	2023 年	50.21	4,084,490,164.97			4,084,490,164.97
南宁·和鸣	2021 年	2024 年	10.80	796,211,698.24		31,552,089.48	764,659,608.76
南宁·和玺	2021 年	2023 年	8.48	708,723,224.27	72,610,274.53		708,723,224.27
南宁·和悦	2021 年	2024 年	8.78	641,505,869.72			641,505,869.72
南宁·建发江南悦府	2018 年	2019 年-2021 年	9.20		263,922,275.84		
南宁·建发双玺	2020 年	2022 年	34.30	3,094,241,848.96	2,706,863,244.69		3,094,241,848.96
南宁·建发央玺	2019 年	2021 年-2022 年	40.34	2,304,895,252.73	3,428,191,830.74		2,304,895,252.73
南宁·建发悦玺	2018 年	2021 年-2022 年	25.41	970,664,477.50	1,688,302,401.59		970,664,477.50
南宁·联发臻境	2019 年	2021 年-2023 年	25.00	907,924,162.88	1,619,383,776.04		907,924,162.88
南宁·央著	2020 年	2022 年	10.77	1,103,224,447.76	862,178,501.46		1,103,224,447.76
南平·建阳和鸣小区	2020 年	2022 年	8.25	666,499,849.75	20,470,041.20		666,499,849.75
南平·建阳和玺小区	2020 年	2022 年	7.90	600,922,180.00	449,212,813.25		600,922,180.00
南通·鸿璟园	2021 年	2023 年	25.63	2,017,143,950.42		243,361,162.79	1,773,782,787.63
南通·御珑湾	2021 年	2023 年	20.02	1,631,036,965.42			1,631,036,965.42
宁波·春江悦	2021 年	2023 年	40.89	3,607,850,513.24			3,607,850,513.24
宁波·湾云府	2021 年	2023 年	17.26	1,512,539,615.38			1,512,539,615.38
宁德·和玺	2020 年	2023 年	19.60	1,687,897,999.65	1,391,041,703.18		1,687,897,999.65
宁德·建发天行玺院	2019 年	2021 年	18.59		1,645,171,748.54		
宁德·时代璟城	2021 年	2024 年	16.93	1,208,709,279.08	890,119,207.92		1,208,709,279.08
宁德·书香府	2021 年	2023 年	10.16	840,327,996.76			840,327,996.76
宁德·书香府邸	待定	待定	待定	79,207.92			79,207.92
宁德·天行缦云	2021 年	2023 年	16.56	1,323,786,411.47			1,323,786,411.47
莆田·PS 拍-2021-21 号地块	待定	待定	待定	3,238,438.66			3,238,438.66
莆田·和鸣兰溪	2021 年	2023 年	15.85	1,373,831,759.86	32,820,000.00		1,373,831,759.86
莆田·建发央誉	2019 年	2021 年	14.04		1,352,175,161.10		-
莆田·君领天玺二期	2020 年	2022 年	13.60	1,273,452,762.84	1,121,818,286.39		1,273,452,762.84

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
莆田·磐龙府	2019 年	2021 年-2022 年	34.14	1,912,616,310.61	2,662,932,348.67		1,912,616,310.61
莆田·世茂云图	2019 年	2021 年	4.48		350,440,831.41		
莆田·文献首府	2021 年	2023 年	28.28	2,655,928,858.51			2,655,928,858.51
莆田·文著	2021 年	2023 年	12.63	919,089,902.78			919,089,902.78
莆田·仙游悦鸣苑	2021 年	2023 年	4.43	329,399,298.92			329,399,298.92
莆田·雍景湾	2020 年	2022 年	11.71	1,134,965,736.96	933,228,156.75		1,134,965,736.96
莆田·玉湖天境	2021 年	2024 年	8.90	691,393,135.46			691,393,135.46
泉州·都会之光	2021 年	2023 年	6.50	364,880,491.83			364,880,491.83
泉州·鲤城禧院	2021 年	2023 年	8.36	511,795,242.80			511,795,242.80
泉州·南安映月	2021 年	2023 年	25.61	2,029,972,129.30			2,029,972,129.30
泉州·泊月小区	2020 年	2023 年	9.80	867,771,815.82	542,766,755.25		867,771,815.82
泉州·石狮央座小区	2021 年	2023 年	5.06	339,014,408.34			339,014,408.34
泉州·石狮泱著	2020 年	2023 年	10.48	767,133,043.47	393,031,515.24		767,133,043.47
厦门·592JN10B_BZH (B 地块)	2021 年	2023 年	待定	502,285,696.08			502,285,696.08
厦门·悦府	2021 年	2023 年	7.41	655,225,344.51	520,000,000.00		655,225,344.51
厦门·海沧和玺	2020 年	2022 年	29.01	3,177,054,648.46	2,771,702,835.23		3,177,054,648.46
厦门·和玺	2020 年	2023 年-2025 年	28.30	2,252,073,708.49	1,679,184,352.39		2,252,073,708.49
厦门·嘉和府	2020 年	2022 年	30.26	3,011,021,907.06	2,592,123,810.56		3,011,021,907.06
厦门·建发文澜和著	2020 年	2022 年	28.40	2,869,881,482.43	2,456,723,413.48		2,869,881,482.43
厦门·建发玺樾	2018 年	2020 年-2021 年	72.60		2,167,370,796.45		
厦门·君领学府	2021 年	2023 年	20.01	1,655,766,762.62			1,655,766,762.62
厦门·缦羽长滩	2021 年	2024 年	51.35	4,790,800,804.30			4,790,800,804.30
厦门·缦云	2020 年	2024 年	44.72	4,155,652,162.53	3,606,612,561.65		4,155,652,162.53
厦门·叁里云庐	2021 年	2024 年	32.31	2,936,491,367.26			2,936,491,367.26
厦门·时代天境	2020 年	2022 年	12.31	1,057,007,449.22	913,710,171.36		1,057,007,449.22
厦门·书香府邸	2020 年	2023 年	25.60	2,316,172,446.87	1,958,092,458.12		2,316,172,446.87
厦门·同安 2021TP08 地块	待定	待定	待定	1,730,000,000.00			1,730,000,000.00
厦门·五缘樾月	2021 年	2024 年	60.91	5,704,891,866.41			5,704,891,866.41
厦门·五缘湾玺	2021 年	2024 年	30.61	2,856,924,386.49			2,856,924,386.49
厦门·五缘映月	2020 年	2023 年	31.06	3,149,855,908.67	2,844,884,532.60		3,149,855,908.67
厦门·翔安 X2021P02 地块	待定	待定	待定	980,000,000.00			980,000,000.00
厦门·养云	2020 年	2022 年	89.70	9,621,423,257.88	8,381,299,006.67		9,621,423,257.88
厦门·臻华府	2021 年	2023 年	31.49	2,809,012,304.97			2,809,012,304.97
厦门·中央公园	2018 年	2021 年	40.26		3,498,439,518.23		-

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
上海·和玺	2021年	2023年	13.00	750,543,643.25			750,543,643.25
上海·建金名苑	2019年	2021年-2022年	29.73	1,481,826,651.78	2,419,617,230.56		1,481,826,651.78
上海·浦上湾	2020年	2022年	16.83	1,588,745,733.30	1,280,925,190.97		1,588,745,733.30
上海·宝山区顾村大型居住社区	待定	待定	待定	3,174,783.96			3,174,783.96
上海·苏河望	2021年	2023年	71.77	7,029,723,672.15			7,029,723,672.15
上海·云锦湾	2020年	2022年	34.11	3,254,776,179.40	2,672,318,388.09		3,254,776,179.40
上饶·央著	2021年	2023年	12.56	784,415,012.38			784,415,012.38
上饶·楮溪府	2021年	2023年	6.41	353,848,574.32			353,848,574.32
绍兴·棠颂和鸣	2021年	2023年	30.84	2,469,664,116.27			2,469,664,116.27
深圳·璟悦轩	2018年	2021年	21.96		960,267,745.86		—
深圳·天境雅居	2021年	2023年	30.51	2,854,404,010.26	2,548,122,838.00		2,854,404,010.26
深圳·悦尚居	2021年	2023年	20.56	1,442,062,661.68			1,442,062,661.68
苏州·春江泊月	2019年	2021年	10.69		870,141,773.07		
苏州·凤起和鸣雅苑	2020年	2022年-2023年	39.43	3,071,539,090.18	2,656,671,473.46		3,071,539,090.18
苏州·棠颂	2018年	2022年	26.00	2,565,583,965.01	2,065,201,382.62	1,227,235.80	2,564,356,729.21
苏州·悦江南雅苑	2020年	2021年	32.60		2,354,405,640.76		
苏州·云锦湾	2021年	2023年	11.30	883,987,850.50			883,987,850.50
宿迁·文瀚府	2021年	2023年-2024年	41.40	3,610,336,829.45			3,610,336,829.45
宿迁·誉璟湾	2021年	2024年	37.17	2,532,382,998.35		31,300,002.27	2,501,082,996.08
台州·玫瑰和玺	2021年	2023年	8.17	673,703,217.02			673,703,217.02
太仓·都会之光	2018年	2020年-2021年	16.41		650,501,061.96		
太仓·建发天境湾	2019年	2021年	25.65		2,137,672,050.04		
天津·锦里一期	2019年	2021年	14.69		1,359,315,230.28		
天津·锦里二期	2019年	2022年	11.68	1,121,134,642.42	1,032,712,980.98		1,121,134,642.42
天津·棠颂庭院	2017年	2022年	36.19	2,820,936,644.52	2,534,531,022.47	891,260,955.26	1,929,675,689.26
温州·文澜府邸	2021年	2023年	17.64	1,404,115,031.95			1,404,115,031.95
无锡·金玥湾	2020年	2023年	26.97	2,192,693,009.80	1,674,079,454.49		2,192,693,009.80
无锡·静学和鸣	2021年	2023年	37.51	3,292,405,949.20	387,700.00		3,292,405,949.20
无锡·泊月湾	2020年	2021年-2022年	32.85	2,460,223,767.91	2,603,929,807.51		2,460,223,767.91
无锡·上院	2020年	2023年	47.88	4,252,596,149.85	3,556,255,543.62		4,252,596,149.85
武汉·玺悦	2019年	2021年-2022年	21.49	437,457,115.17	1,878,885,005.97		437,457,115.17
武汉·璞悦府	2020年	2022年	14.25	1,197,692,828.80	1,027,121,884.92	164,599,908.20	1,033,092,920.60
武汉·悦府	2021年	2023年	8.43	581,255,121.45			581,255,121.45
武汉·云璟	2020年	2022年-2023年	20.01	1,598,961,758.93	1,425,230,039.51	126,485,897.24	1,472,475,861.69

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
武夷山·文澜府	2021年	2023年	10.22	655,062,050.02			655,062,050.02
悉尼·中央公园	待定	待定	15.63	351,259,878.50	383,317,705.58		351,259,878.50
悉尼·71WindsorRoad	待定	待定	待定	60,171,697.66	62,514,512.24		60,171,697.66
悉尼·西南地块	待定	待定	100.31	1,166,092,403.58	1,257,932,536.64		1,166,092,403.58
悉尼·首府一期	2018年	2021年	8.96		356,871,728.88		-
悉尼·首府二期	2021年	待定	待定	99,086,381.65			99,086,381.65
悉尼·首府三期	待定	待定	待定	93,199,856.62			93,199,856.62
仙游·建发玺院	2019年	2021年	12.69		719,811,018.20		-
新余·永康状元府	2020年	2023年	15.54	1,109,871,596.47	811,530,072.46	-	1,109,871,596.47
徐州·翠屏风华	2021年	2023年	12.48	860,747,919.99			860,747,919.99
徐州·和玺	2021年	2024年	38.67	1,172,343,363.56			1,172,343,363.56
宜兴·和玺	2021年	2023年	30.00	1,985,129,220.83			1,985,129,220.83
益阳·央著	2021年	2024年	22.38	1,160,858,727.74			1,160,858,727.74
永泰·世外梧桐	2018年	2019年-2023年	13.14	296,907,054.96	608,876,063.58		296,907,054.96
张家港·和玺	2020年	2022年	35.00	2,466,500,977.28	1,962,940,386.36		2,466,500,977.28
张家港·御璟湾	2019年	2021年-2023年	47.10	1,443,138,936.69	1,753,692,732.00		1,443,138,936.69
漳浦·建发玺院	2019年	2021年-2023年	27.51	1,134,826,536.64	1,441,002,836.34		1,134,826,536.64
漳州·和園	待定	待定	待定	615,228,443.16			615,228,443.16
漳州·和著	2020年	2022年	7.92	725,102,352.79	551,766,133.87		725,102,352.79
漳州·建发央誉	2019年	2022年	15.84	1,495,259,962.80	1,277,764,030.91		1,495,259,962.80
漳州·角美和悦	2021年	2023年	18.00	1,010,209,266.22			1,010,209,266.22
漳州·君领首府	2019年	2021年	13.32		1,068,731,929.02		
漳州·君樾西湖北区	2021年	2023年	8.70	617,317,359.92			617,317,359.92
漳州·君樾西湖南区	2021年	2023年	4.74	312,109,559.43			312,109,559.43
漳州·联发君领壹号	2020年	2022年-2023年	21.67	1,733,666,675.57	1,383,121,794.77		1,733,666,675.57
漳州·龙海珑玺	2020年	2021年	3.17		274,466,912.14		
漳州·文昌府	2020年	2021年	10.15		902,267,899.17		
漳州·西湖观澜	2021年	2023年	8.29	594,349,791.69			594,349,791.69
漳州·云霄南湖印	2020年	2021年-2024年	14.86	971,942,129.94	745,430,839.57		971,942,129.94
漳州·漳浦鹿溪映月	2021年	2023年	3.70	175,061,184.27			175,061,184.27
长沙·建发央著	2017年	2019年-2022年	48.15	1,775,439,388.94	1,553,268,770.60		1,775,439,388.94
长沙·玖洲和玺	2021年	2024年	30.45	1,789,348,281.90			1,789,348,281.90
长沙·央著	2020年	2024年-2026年	80.00	3,244,752,479.22	1,251,113,418.18		3,244,752,479.22
长泰·建发山湖院	2020年	2023年	8.25	317,166,925.08	143,173,989.42		317,166,925.08
长泰·建发山外山	2019年	2021年-2022年	9.15	90,513,587.91	573,901,328.91		90,513,587.91

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (亿元)	年末数	年初数	年末跌价准备	年末账面净值
珠海·建发玺园	2018 年	2021 年	16.00		729,464,733.01		
珠海·建发央璟	2019 年	2022 年	19.60	2,032,213,545.53	1,837,960,990.81		2,032,213,545.53
珠海·建发悦玺	2018 年	2022 年	22.00	1,933,678,527.53	1,629,188,982.22	313,960,405.71	1,619,718,121.82
诸暨·养云	2021 年	2022 年	6.25	501,110,681.83			501,110,681.83
合计			5,027.10	309,067,240,665.20	188,569,811,271.99	2,305,673,479.16	306,761,567,186.04

说明：本年丧失对南昌·君悦首府的控制权，因此期末不再纳入合并范围；柳州·水南村系代垫土地熟化款，不再通过存货核算。

5、开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
常熟·尚虞院	2021 年		1,510,074,788.43	612,567,649.74	897,507,138.69	97,394,115.14
成都·建发金沙里	2012 年	12,468,540.69		6,690,525.11	5,778,015.58	
成都·建发锦城鹭洲	2016 年-2017 年	29,871,846.35	616,806.89		30,488,653.24	
成都·建发鹭洲国际	2016 年-2017 年	34,989,209.40		7,648,729.10	27,340,480.30	
成都·建发中央鹭洲	2014 年	49,783,958.07		35,800,127.93	13,983,830.14	6,712,417.83
成都·麓岭汇	2020 年-2023 年	459,299,412.06	551,954,943.48	720,399,167.47	290,855,188.07	5,012,450.01
成都·千岛国际	2012 年-2021 年	94,180,002.29	961,464,552.58	1,011,463,173.86	44,181,381.01	
成都·天府鹭洲	2011 年-2012 年	7,119,237.10		5,240,497.52	1,878,739.58	313,947.53
重庆·公园里	2018 年	14,427,988.92		905,855.49	13,522,133.43	1,104,968.94
重庆·嘉园一期	2011 年	200,574.47		133,071.36	67,503.11	
重庆·君领西城	2021 年		948,211,337.12	880,018,306.89	68,193,030.23	6,381,539.92
重庆·瞰青	2015 年	31,709,527.10		16,613,802.34	15,095,724.76	2,747,052.41
重庆·龙洲湾 1 号	2019 年-2022 年	502,466,017.50	221,125,907.09	508,166,039.67	215,425,884.92	6,533,878.05
重庆·西城首府	2020 年-2021 年	108,249,370.03	943,808,610.68	948,892,320.25	103,165,660.46	4,343,474.63
重庆·欣悦	2017 年-2019 年	66,686,906.01	31,730,419.86	41,318,473.00	57,098,852.87	9,943,103.95
鄂州·红墅东方 3 号	2018 年	139,369,688.54	20,471,658.01	112,052,950.91	47,788,395.64	
鄂州·红墅东方 4 号	2020 年	20,082,670.47	1,951,937.46	8,264,177.20	13,770,430.73	
鄂州·红韵天	2020 年	553,064,304.91		470,525,595.80	82,538,709.11	
福州·建发领赋新苑	2020 年	181,877,363.21	7,714,011.67	174,653,197.18	14,938,177.70	
福州·建发榕墅湾	2021 年		3,609,995,525.83	3,355,414,358.53	254,581,167.30	42,920,198.30
福州·建发央玺	2019 年	244,383,236.06		140,566,439.24	103,816,796.82	
福州·建发央著	2020 年	405,256,450.13		301,341,903.45	103,914,546.68	
福州·领第一区	2013 年	1,167,236.43			1,167,236.43	
福州·领第二区	2014 年	123,859.12			123,859.12	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
福州·领第三区	2014年-2017年	57,240,455.26	556,544.21	10,862,429.58	46,934,569.89	
赣州·君玺	2018年	6,715,501.38		4,355,499.43	2,360,001.95	
赣州·君悦滨江	2017年	811,505.84			811,505.84	
赣州·君悦华府	2020年	34,727,692.86		11,259,349.66	23,468,343.20	
赣州·君悦华庭	2019年-2020年	3,846,666.77		724,344.62	3,122,322.15	
赣州·雍榕华府	2013年-2015年	23,933,353.48		5,889,580.64	18,043,772.84	
广州·建发央玺	2021年		5,618,625,941.74	2,842,567,862.92	2,776,058,078.82	
桂林·联发乾景	2018年	107,845,412.83		4,092,861.24	103,752,551.59	
桂林·联发旭景	2013年-2015年	1,516,693.67		789,991.41	726,702.26	
桂林·联发悦溪府	2020年	24,941,360.10		24,921,009.49	20,350.61	
桂林·联发悦溪府二期	2021年		387,975,693.89	368,065,415.14	19,910,278.75	
桂林·乾景欣悦二期	2017年-2018年	300,528.15		140,528.15	160,000.00	
桂林·乾景御府	2021年-2022年		588,812,300.92	569,597,348.35	19,214,952.57	185,881.38
桂林·山与城	2012年	456,151.17		456,151.17		
桂林·悠山郡	2017年	28,409,098.02		17,089,097.43	11,320,000.59	
杭州·藏珑大境	2021年		3,506,639,664.56	3,404,268,809.83	102,370,854.73	
杭州·藏珑玉墅	2020年	65,706,477.84		43,952,978.57	21,753,499.27	
杭州·云锦天章	2020年	695,811,514.42		618,647,010.85	77,164,503.57	
杭州·紫璋台	2020年-2021年	5,637,968,170.64	216,503,512.37	5,791,596,020.26	62,875,662.75	747,133.99
合肥·雍龙府	2019年-2021年	57,013,069.07	2,344,305,525.50	2,394,505,079.09	6,813,515.48	
建瓯·建发玺院	2020年	43,738,108.12	2,712,002.11	26,317,658.89	20,132,451.34	
建瓯·建发延平玺院	2021年-2022年		1,762,170,788.42	1,591,516,618.21	170,654,170.21	
建瓯·建发悦城	2018年-2020年	90,513,226.11		90,513,226.11		
建阳·建发央著	2020年	3,793,702.59	23,584,905.65	6,903,495.32	20,475,112.92	
建阳·建发悦城一期	2014年	229,579.21		229,579.21		
建阳·建发悦城二期	2015年	12,499,362.71		538,951.78	11,960,410.93	
江门·悦澜山一期	2020年-2021年	180,285,299.06	155,646,796.86	138,769,472.16	197,162,623.76	31,384,742.99
晋江·世茂云城	2021年-2022年		923,765,840.55	824,555,379.20	99,210,461.35	
九江·君悦湖	2021年		870,735,579.32	765,768,236.24	104,967,343.08	
九江·君悦江山	2021年		1,857,102,786.74	1,806,547,800.43	50,554,986.31	
九江·浔阳府	2020年-2021年	11,998,144.37	887,841,863.87	898,764,410.15	1,075,598.09	
连江·建发江与城花园	2021年-2024年		608,644,588.25	176,895,613.63	431,748,974.62	39,483,499.44
连江·建发领郡	2018年	953,636.98	400,930.50	837,036.60	517,530.88	
连江·建发玺院	2020年	66,345,080.01	159,825.85	66,504,905.86		
连江·建发泱郡	2021年		763,080,782.89	703,462,251.75	59,618,531.14	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
连江·书香府	2021 年-2022 年		668,796,338.14	618,936,296.02	49,860,042.12	
柳州·滨江壹号	2020 年	10,278,751.38		1,756,920.39	8,521,830.99	
柳州·君悦兰亭	2020 年	39,965,065.67		57,763.26	39,907,302.41	
柳州·联发君悦	2018 年	23,672,956.75		7,195,342.47	16,477,614.28	
柳州·柳雍府	2018 年	6,078,604.54		818,598.37	5,260,006.17	
柳州·荣君府	2017 年	7,439,930.18		739,930.31	6,699,999.87	
龙岩·建发龙郡	2014 年-2017 年	8,698,484.15	12.67	2,761,358.09	5,937,138.73	
龙岩·建发首院	2019 年-2020 年	70,674,577.74		69,895,943.58	778,634.16	
龙岩·建发央郡	2016 年	3,121,523.81		3,121,523.81		
龙岩·尚悦居	2019 年	23,115,714.24	8,960,710.42	27,424,443.18	4,651,981.48	
龙岩·泱著	2021 年		1,002,008,176.36	1,002,008,176.36	—	
南昌·君澜天地	2018 年	13,857,457.91		8,912,555.22	4,944,902.69	
南昌·君领朝阳	2014 年-2016 年	772,929.34	1,207,062.31		1,979,991.65	
南昌·君悦朝阳	2013 年-2015 年	1,400,000.00	400,000.00		1,800,000.00	
南昌·君悦湖	2014 年-2015 年	2,417,708.16	90,000.00		2,507,708.16	
南昌·君悦华庭	2017 年	549,968.82	16,600,031.18		17,150,000.00	
南昌·联发广场	2011 年-2012 年	13,695,252.71		563,239.00	13,132,013.71	
南昌·时代天骄	2021 年		856,984,843.42	833,589,735.61	23,395,107.81	
南昌·时代天阶（住宅）	2018 年	111,334,668.12		1,242,531.78	110,092,136.34	
南昌·时代天境	2019 年	42,960,285.69		7,327,030.27	35,633,255.42	
南京·翡翠方山	2020 年	1,399,034,102.87	44,867,484.11	1,024,652,448.00	419,249,138.98	30,851,807.74
南京·润锦园	2020 年-2021 年	1,642,585,606.38	336,941,264.95	1,896,969,039.57	82,557,831.76	
南宁·建发江南悦府	2019 年-2021 年	82,032,208.23	338,430,840.32	331,668,399.18	88,794,649.37	
南宁·建发央玺	2021 年-2022 年		1,757,097,673.86	1,637,787,385.24	119,310,288.62	
南宁·建发悦玺	2021 年-2022 年		1,199,638,822.19	965,024,410.13	234,614,412.06	
南宁·君澜	2016 年-2019 年	38,308,331.15	5,583,031.97	37,360.85	43,854,002.27	78,193.27
南宁·联发君悦	2020 年	11,046,370.92		3,827,018.02	7,219,352.90	
南宁·联发臻境	2021 年-2023 年		1,179,997,891.00	1,031,339,201.12	148,658,689.88	
南宁·联发臻品	2013 年	3,505,528.99		3,505,528.99		
南宁·青溪府	2019 年-2020 年	82,236,560.29		23,206,117.07	59,030,443.22	
南宁·尚筑一期	2014 年	201,000.00		134,000.00	67,000.00	32,710.86
南宁·尚筑二期	2016 年	20,827,999.71		6,364,999.71	14,463,000.00	5,532,765.48
南宁·西棠春晓	2019 年	46,329,657.15		15,538,293.06	30,791,364.09	
南宁·裕丰荔园	2014 年	25,243,414.85	222,128.84		25,465,543.69	14,994,417.98
南平·建阳悦府	2019 年	11,597,876.95		8,182,610.00	3,415,266.95	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
宁德·建发天行玺院	2021 年		1,947,993,122.28	1,928,946,708.15	19,046,414.13	
莆田·建发央誉	2021 年		1,478,326,447.20	1,468,446,663.39	9,879,783.81	
莆田·建发央著	2020 年	27,532,267.77	14,434,204.86	29,746,374.46	12,220,098.17	
莆田·君领兰溪	2020 年	8,175,630.31		1,614,101.93	6,561,528.38	
莆田·君领绶溪	2019 年	23,856,507.37		2,317,436.27	21,539,071.10	
莆田·君领天玺一期	2020 年	224,858,055.79		136,424,745.08	88,433,310.71	398,592.24
莆田·磐龙府	2021 年-2022 年		1,333,864,246.26	1,333,864,246.26		
莆田·尚书第	2020 年	23,290,956.16		14,897,534.13	8,393,422.03	
莆田·世茂云图	2021 年		447,694,822.75	422,944,520.40	24,750,302.35	
泉州·海峡 1 号一期	2019 年	2,760,978.65		1,641,808.23	1,119,170.42	
泉州·海峡 1 号二期	2020 年	24,106,514.56		6,100,380.51	18,006,134.05	
泉州·君悦湾	2019 年	13,437,403.56		2,167,258.69	11,270,144.87	
泉州·珑璟湾	2015 年-2020 年	53,237,791.82	49,153.15	39,468,073.48	13,818,871.49	
泉州·珑玥湾	2017 年-2018 年	2,933,237.06		2,194,153.23	739,083.83	
泉州·中泱天成	2018 年	27,996,301.19		6,131,970.86	21,864,330.33	
三明·建发燕郡	2017 年-2020 年	13,242,379.07	352,663.92	6,959,698.19	6,635,344.80	
沙县·观邸	2019 年	11,177,638.11		4,146,378.36	7,031,259.75	
厦门·电子商城	2010 年	22,500,000.00			22,500,000.00	
厦门·建发玺樾	2020 年-2021 年	578,492,097.55	2,635,338,422.36	3,178,586,289.33	35,244,230.58	
厦门·建发央著二期	2020 年	139,699,199.84	151,010.00	125,460,001.36	14,390,208.48	
厦门·建发中央天成	2016 年	54,205,056.83		4,360,392.90	49,844,663.93	
厦门·汀溪小镇	2018 年	11,229,449.82			11,229,449.82	
厦门·祥店刘厝	2008 年	7,704,173.00			7,704,173.00	
厦门·欣悦湾二、三期	2018 年	779,999.46	1,400,000.00	619,999.46	1,560,000.00	533,856.96
厦门·欣悦湾一期	2015 年	6,950,650.32		5,760,550.11	1,190,100.21	
厦门·欣悦学府	2017 年	1,924,998.08		1,924,998.08		
厦门·杏林湾一号花园一期	2013 年	1,782,604.20		1,782,604.20		
厦门·杏林湾一号花园三期	2015 年	520,000.00		520,000.00		
厦门·央玺	2016 年	56,948,627.83		2,860,160.60	54,088,467.23	
厦门·中央公园	2021 年		4,025,878,431.85	1,128,154,808.39	2,897,723,623.46	
厦门·中央天悦	2016 年	2,890,534.43		2,890,534.43		
厦门·中央湾区	2013 年-2015 年	3,936,394.42		596,487.79	3,339,906.63	
上海·公园首府	2016 年	532,356,283.76	17,280.34	2,423,794.96	529,949,769.14	
上海·建金名苑	2021 年-2022 年		1,368,374,414.31	1,361,335,370.51	7,039,043.80	
上海·玖珑湾	2016 年	8,679,422.65	1,231,552.78	4,651,454.00	5,259,521.43	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
上海·西郊金茂府	2020年	1,530,713,670.93	95,609,028.01	1,201,499,352.79	424,823,346.15	
上海·新江湾	2011年-2016年	77,779,921.19	5,484,866.07	6,412,922.95	76,851,864.31	
深圳·璟悦轩	2021年		1,129,007,219.88	872,045,821.77	256,961,398.11	
苏州·春江泊月	2021年		1,070,641,792.66	1,064,909,338.17	5,732,454.49	
苏州·独墅湾	2017年-2020年	189,174,575.42	13,118,923.57	12,870,807.84	189,422,691.15	
苏州·建发泱誉	2018年-2019年	8,383,688.33	3,604,929.80	9,541,760.97	2,446,857.16	
苏州·璞悦	2019年	110,132,848.64		99,205,445.46	10,927,403.18	
苏州·悦江南雅苑	2021年		2,804,388,762.32	2,754,922,450.68	49,466,311.64	
苏州·中泱天成	2016年-2017年	1,008,728.82			1,008,728.82	
太仓·都会之光	2020年-2021年	282,379,063.57	707,260,050.30	844,447,677.76	145,191,436.11	
太仓·建发天境湾	2021年		2,689,694,969.63	2,581,615,704.23	108,079,265.40	
太仓·建发央誉	2020年	472,369,300.31	17,235,832.78	451,954,230.05	37,650,903.04	
太仓·建发央著	2020年	211,231,097.66	58,102.37	179,451,781.09	31,837,418.94	
天津·滨海琴墅一期	2011年	531,855.96			531,855.96	194,922.39
天津·滨海琴墅二期	2013年	8,422,640.90		3,936,905.40	4,485,735.50	1,940,886.57
天津·滨海琴墅三期	2014年	4,091,400.27			4,091,400.27	1,499,402.00
天津·第五街二期	2016年	14,989,568.20		14,989,568.20		
天津·建发大厦	2017年	873,062,645.61		7,473,578.72	865,589,066.89	
天津·锦里一期	2021年		1,468,706,828.16	1,430,513,264.91	38,193,563.25	
天津·熙园	2019年	53,547,929.39	18,663,374.25	18,872,276.75	53,339,026.89	1,182,330.03
天津·欣悦学府	2019年	1,137,569.82		1,006,569.81	131,000.01	—
天津·禹洲悦府	2020年	64,592,489.52		36,147,933.39	28,444,556.13	11,972,725.29
天津·知景澜园	2019年	1,969,446.46	180,000.00	177,030.19	1,972,416.27	
无锡·建发玖里湾	2019年-2020年	127,221,123.71	116,008,517.67	242,939,504.28	290,137.10	
无锡·泊月湾	2021年-2022年		753,422,354.46	496,065,411.97	257,356,942.49	
武汉·九都府	2012年	25,675,507.61	284,732.10		25,960,239.71	
武汉·九都国际一期	2014年-2015年	51,731,800.79		6,971,926.98	44,759,873.81	3,755,733.48
武汉·九都国际二期	2016年	143,049,362.46		37,731,120.91	105,318,241.55	4,395,296.79
武汉·玺悦	2021年-2022年		1,674,938,307.31	1,085,288,185.40	589,650,121.91	
悉尼·首府一期	2021年		194,762,134.83	192,578,367.50	2,183,767.33	
扬州·君悦华府一期	2013年	3,960,941.94		540,941.17	3,420,000.77	1,921,584.00
扬州·君悦华府二期	2014年	117,437.14			117,437.14	110,535.54
扬州·君悦华府三期	2017年	649,999.97		99,999.97	550,000.00	148,779.40
扬州·君悦华府四期	2018年-2019年	824,568.87		374,568.87	450,000.00	95,112.00
永泰·世外梧桐	2019年-2023年	225,462,823.47	480,184,327.47	534,061,958.39	171,585,192.55	

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末金额	期末跌价准备
张家港·泱誉	2020 年	307,200,950.00	21,869,989.84	300,294,785.61	28,776,154.23	
张家港·御璟湾	2021 年-2023 年		1,272,023,612.58	1,115,529,698.42	156,493,914.16	
张家港·御龙湾	2018 年-2020 年	17,835,127.06	40,094,480.96	50,280,937.79	7,648,670.23	
漳浦·建发玺院	2021 年-2023 年		1,022,293,357.55	991,229,074.26	31,064,283.29	
漳州·半山御园	2014 年	11,862,952.76		1,601,945.97	10,261,006.79	
漳州·建发碧湖双玺	2018 年	14,029,467.07		13,148,120.77	881,346.30	
漳州·建发玺院	2020 年-2023 年	102,462,962.45		76,586,154.96	25,876,807.49	
漳州·建发央著	2020 年	65,682,081.88		59,526,875.71	6,155,206.17	
漳州·君领首府	2021 年		1,331,964,529.87	1,147,150,585.87	184,813,944.00	2,973,297.82
漳州·龙池山庄	2012 年	23,068.84		23,068.84		
漳州·龙海珑玺	2021 年		335,469,643.98	286,142,599.20	49,327,044.78	
漳州·文昌府	2021 年		1,055,013,945.80	906,389,429.67	148,624,516.13	
漳州·欣悦华庭一期	2017 年	440,440.04		165,047.96	275,392.08	101,605.50
漳州·欣悦华庭二期	2018 年	3,365,632.57		1,961,656.42	1,403,976.15	428,990.80
漳州·欣悦华庭三期	2018 年	2,540,394.14		963,335.99	1,577,058.15	
漳州·云霄南湖印	2021 年-2024 年		191,531,325.11	189,131,347.14	2,399,977.97	
长沙·汇金国际一期	2012 年	3,907,660.00			3,907,660.00	
长沙·汇金国际二期	2013 年	8,160,000.00			8,160,000.00	
长沙·建发美地	2019 年	7,386,730.97		5,225,946.41	2,160,784.56	
长沙·建发央玺	2019 年	36,320,762.72		10,838,984.37	25,481,778.35	
长沙·建发央著	2019 年-2022 年	252,331,334.77	24,373,859.95	158,991,907.80	117,713,286.92	
长沙·建发中央公园	2018 年	12,259,760.77		12,259,760.77		
长泰·建发山外山	2021 年-2022 年		692,692,574.95	562,339,740.64	130,352,834.31	
合计		21,074,586,212.83	69,231,900,831.33	73,413,537,472.95	16,892,949,571.21	338,351,950.65

(十) 合同资产

1、 合同资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
已完工未结 算资产	952,582,375.55	122,214,828.21	830,367,547.34	723,839,491.97	43,723,845.43	680,115,646.54
未到期质保 金	720,861.41	14,193.08	706,668.33			

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
小 计	953,303,236.96	122,229,021.29	831,074,215.67	723,839,491.97	43,723,845.43	680,115,646.54
减：列示于其他非流动资产的合同资产	555,254.50	5,912.73	549,341.77			
合 计	952,747,982.46	122,223,108.56	830,524,873.90	723,839,491.97	43,723,845.43	680,115,646.54

2、按合同资产减值准备计提方法分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	952,747,982.46	100.00	122,223,108.56	12.83	830,524,873.90
合 计	952,747,982.46	100.00	122,223,108.56	12.83	830,524,873.90

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		减值准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	整个存续期预期信用损失率(%)	
按单项计提减值准备					
按组合计提减值准备	723,839,491.97	100.00	43,723,845.43	6.04	680,115,646.54
合 计	723,839,491.97	100.00	43,723,845.43	6.04	680,115,646.54

3、合同资产减值准备变动情况

项 目	期初余额	本期计提	其他增加	本期转回	本期转销/核销	期末余额
已完工未结算资产	43,723,845.43	48,192,629.92	30,298,352.86			122,214,828.21
未到期的质保金		14,193.08				14,193.08
小 计	43,723,845.43	48,206,823.00	30,298,352.86			122,229,021.29

项 目	期初余额	本期计提	其他增加	本期转回	本期转销/核销	期末余额
减：列示于其他非流动资产		5,912.73				5,912.73
合计	43,723,845.43	48,200,910.27	30,298,352.86			122,223,108.56

(十一) 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	36,903,255.51	44,039,986.76
一年内到期的其他非流动金融资产	272,500,000.00	
一年内到期的长期应收款	1,408,286,092.68	1,004,752,728.76
一年内到期的合同资产		3,271,935.00
合 计	1,717,689,348.19	1,052,064,650.52

(十二) 其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
进项税额	3,634,112,607.23	1,738,216,570.56
多缴或预缴的增值税额	4,317,410,307.63	2,794,084,201.84
预缴土地增值税	3,355,753,602.20	1,334,724,670.24
待认证进项税额	254,878,521.46	235,075,940.21
预缴所得税	239,256,294.08	152,556,677.92
预缴其他税费	465,272,881.12	243,316,589.93
存出担保保证金	30,977,732.44	20,147,461.65
委托贷款		29,995,000.00
发放贷款	679,558,319.52	300,916,985.34
被套期项目	98,620,341.77	624,458,049.95
合同取得成本	930,202,456.77	499,276,754.93
协定存款利息收入	1,353,631.72	
合 计	14,007,396,695.94	7,972,768,902.57

(十三) 债权投资

1、 债权投资情况

项 目	年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
存出担保保证金			
委托贷款			
期限大于一年的发放贷款	1,265,552,934.61	7,295,732.87	1,258,257,201.74
资产支持证券	572,660,874.29		572,660,874.29
信托业保障基金	104,100,000.00		104,100,000.00
小 计	1,942,313,808.90	7,295,732.87	1,935,018,076.03
减：一年内到期的债权投资	36,903,255.51		36,903,255.51
合 计	1,905,410,553.39	7,295,732.87	1,898,114,820.52

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
存出担保保证金	13,942,140.47		13,942,140.47
委托贷款	23,021,483.34		23,021,483.34
期限大于一年的发放贷款	1,493,372,377.87	23,138,192.31	1,470,234,185.56
资产支持证券	572,605,437.29		572,605,437.29
信托业保障基金	38,100,000.00		38,100,000.00
小 计	2,141,041,438.97	23,138,192.31	2,117,903,246.66
减：一年内到期的债权投资	44,039,986.76		44,039,986.76
合 计	2,097,001,452.21	23,138,192.31	2,073,863,259.90

(十四) 长期应收款

1、 长期应收款情况

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	3,082,559,549.11	4,023,781.59	3,078,535,767.52
其中：未实现融资收益	-355,750,917.48		-355,750,917.48

项 目	年末余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
分期收款销售商品	38,457,721.75	279,438.05	38,178,283.70
分期收款提供劳务	3,199,136,108.21		3,199,136,108.21
小 计	6,320,153,379.07	4,303,219.64	6,315,850,159.43
减：一年内到期的长期应收款	1,408,400,281.19	114,188.51	1,408,286,092.68
合 计	4,911,753,097.88	4,189,031.13	4,907,564,066.75

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	1,908,621,997.24	1,038,072.98	1,907,583,924.26
其中：未实现融资收益	-220,270,986.02		-220,270,986.02
分期收款销售商品	96,049,355.39	14,812,965.52	81,236,389.87
分期收款提供劳务	3,609,392,779.11		3,609,392,779.11
小 计	5,614,064,131.74	15,851,038.50	5,598,213,093.24
减：一年内到期的长期应收款	1,019,310,673.96	14,557,945.20	1,004,752,728.76
合 计	4,594,753,457.78	1,293,093.30	4,593,460,364.48

注：分期收款提供劳务为建发房产下属子公司厦门市禾山建设发展有限公司、厦门兆阳房屋征迁服务有限公司土地一级开发项目所发生的成本支出。

2、坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
年初余额	1,063,791.61	14,469,653.23	317,593.66	15,851,038.50
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

	第一阶段	第二阶段	第三阶段	
坏账准备	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	合计
——转回第一阶段				
本年计提	3,340,639.85	-7,905,603.23		-4,564,963.38
本年转回	142,259.86			142,259.86
本年转销	188,253.65			188,253.65
本年核销				
其他变动	-88,291.97	-6,564,050.00		-6,652,341.97
年末余额	3,985,625.98		317,593.66	4,303,219.64

(十五) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对合营企业投资	218,327,175.15	324,823,691.29		543,150,866.44
对联营企业投资	18,710,557,029.40	8,330,073,870.85	808,171,351.40	26,232,459,548.85
小 计	18,928,884,204.55	8,654,897,562.14	808,171,351.40	26,775,610,415.29
减：长期股权投资减值准备	294,000.00			294,000.00
合 计	18,928,590,204.55			26,775,316,415.29

2、长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
合 计	18,928,590,204.55	7,194,110,870.00	392,971,862.23	1,433,257,604.45	-65,419,274.75	-3,585,368.17	415,199,489.17	0.00	96,533,730.61	26,775,316,415.29	294,000.00
一、合营企业	218,327,175.15	350,000,000.00	0.00	15,406,095.65	-38,354,755.55	0.00	0.00	0.00	-2,227,648.81	543,150,866.44	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
君龙人寿保险有限公 司	216,099,526.34	350,000,000.00		15,406,095.65	-38,354,755.55					543,150,866.44	
福州市海峡国际会展 中心有限责任公司	2,227,648.81								-2,227,648.81	0.00	
二、联营企业	18,710,263,029.40	6,844,110,870.00	392,971,862.23	1,417,851,508.80	-27,064,519.20	-3,585,368.17	415,199,489.17	0.00	98,761,379.42	26,232,165,548.85	294,000.00
厦门航空有限公司	5,602,996,556.05	612,000,000.00		-205,049,286.44	-45,541,373.96					5,964,405,895.65	
厦门国际信托有限公 司	551,423,457.15			76,649,639.10	-11,620.95	429,538.85	41,000,000.00			587,491,014.15	
厦门国际银行股份有 限公司	2,239,697,677.14			166,103,533.97	3,242,958.97	-86,562.42				2,408,957,607.66	
厦门法拉电子股份有 限公司	230,815,707.51		6,118,700.00	43,634,885.53	67,760.26	-3,773,258.56	18,291,291.20		-65,951,252.38	180,383,851.16	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
普洛斯建发（厦门） 股权投资基金合伙企 业（有限合伙）		900,000,000.00	-	219,674,032.40	-	-	34,676,100.81	-	158,136,554.53	1,243,134,486.12	
四川永丰浆纸股份有 限公司	288,966,465.28	-	-	87,278,894.46	-	-	-	-	-	376,245,359.74	
厦门现代码头有限公 司	171,571,907.21	-	-	13,698,017.79	-	-	12,727,366.01	-	-	172,542,558.99	
厦门紫金铜冠投资发 展有限公司	187,471,557.42	-	-	-6,301,597.13	-1,987,042.90	-	-	-	-	179,182,917.39	
厦门涌联航运有限公 司	1,411,499.37	-	-	827,378.32	-	-	-	-	-	2,238,877.69	
中电建国际贸易服务 （福建）有限公司	11,834,805.88	-	-	-2,761,240.96	-	-	-	-	-	9,073,564.92	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
商舟航空物流有限公 司	-	275,550,000.00	-	-2,004,999.69	-	-	-	-	-	273,545,000.31	
张家港恒运仓储有限 公司	-	1,600,000.00	-	398.52	-	-	-	-	-	1,600,398.52	
和易通（厦门）信息 科技有限公司	2,478,083.07	-	-	1,027,082.95	-	-	-	-	-	3,505,166.02	
京嘉贺（厦门）品牌 设计有限公司	728,163.04	-	-	-598,363.04	-	-	-	-	-	129,800.00	
唐山市厦发佳源钢铁 精密加工有限公司	350,000.00	-	350,000.00	-	-	-	-	-	-	-	
厦门同顺供应链管理 有限公司	13,730,000.00	-	-	650,628.17	-	-	5,744,638.86	-	-	8,635,989.31	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
北海源生物科技有限公司	-	10,478,800.00	-	799,197.69	-	-	-	-	-	11,277,997.69	
北京华电罗普特科技有限公司	794,490.32	-	794,490.32	-	-	-	-	-	-	-	
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	1,675,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	1,675,000.00	
璞发（上海）电子商务有限公司	-	5,250,000.00	-	587,040.45	-	-	-	-	-	5,837,040.45	
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	-	40,000,000.00	-	-286,624.03	-	-	-	-	-	39,713,375.97	
辛宜实业（上海）有限公司	-	4,000,000.00	-	2,665,957.28	-	-	-	-	-	6,665,957.28	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
厦门亚泰鑫贸易有限 公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	294,000.00
福州市鸿腾房地产开 发有限公司	65,819,501.73	-	-	129,676,101.71	-	-	-	-	-	195,495,603.44	
杭州锦祥房地产有限 公司	57,195,608.83	-	-	-5,769,331.19	-	-	-	-	-	51,426,277.64	
杭州绿城凤起置业有 限公司	17,247,616.18	-	-	-580,499.06	-	-	-	-	-	16,667,117.12	
连江融建房地产开发 有限公司	253,634,003.38	-	-	11,641,880.24	-	-	-	-	-	265,275,883.62	
龙岩利荣房地产开发 有限公司	157,614,848.54	-	-	3,585,877.78	-	-	-	-	-	161,200,726.32	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
南平兆恒武夷房地产 开发有限公司	8,425,613.68	-	-	53,551,533.34	-	-	-	-	-	61,977,147.02	
上海众承房地产开发 有限公司	413,322,016.65	-	-	-12,317,804.46	-	-	-	-	-	401,004,212.19	
福建厦门高铁综合开 发有限公司	20,600,127.76	-	-	-515,464.66	-	-	-	-	-	20,084,663.10	
南京嘉阳房地产开发 有限公司	61,159,378.27	-	-	11,019,127.35	-	-	-	-	-	72,178,505.62	
厦门利盛中泰房地产 有限公司	19,098,029.69	-	-	47,680,598.60	-	-	-	-	-	66,778,628.29	
张家港众合房地产开 发有限公司	141,164,497.97	-	-	2,781,410.01	-	-	125,722,500.00	-	-	18,223,407.98	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
南京德建置业有限公司	259,227,571.08	-	-	-11,316,532.93	-	-	-	-	-	247,911,038.15	
南京荟宏置业有限公司	339,935,750.55	-	-	-215,083.37	-	-	-	-	-	339,720,667.18	
武汉兆悦城房地产开发有限公司	4,233,908.87	-	-	-617,019.44	-	-	-	-	-	3,616,889.43	
厦门益武地置业有限公司	254,592,608.23	-	-	-3,449,642.28	-	-	-	-	-	251,142,965.95	
武夷山嘉恒房地产有限公司	80,202,091.04	-	-	6,921,299.71	-	-	25,000,000.00	-	-	62,123,390.75	
宁德嘉行房地产开发有限公司	14,479.89	-	-	74,533,117.29	-	-	-	-	-	74,547,597.18	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
长沙美茂置业有限公司	807,506,041.73	-	-	99,377,143.33	-	-	33,627,475.00	-	-	873,255,710.06	
无锡嘉合置业有限公司	481,030,996.50	-	-	140,749,150.86	-	-	-	-	-	621,780,147.36	
中交（长沙）置业有限公司	185,618,046.50	-	-	-5,944,062.69	-	-	-	-	-	179,673,983.81	
长沙楚茂企业管理有限公司	234,010,376.29	-	-	33,050,148.36	-	-	-	-	-	267,060,524.65	
长沙天海易企业管理有限公司	619,176,521.87	-	-	-12,321,736.60	-	-	-	-	-	606,854,785.27	
厦门兆特置业有限公司	286,417,177.49	-	-	-7,915,371.70	-	-	-	-	-	278,501,805.79	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
上海铨铯房地产开发 有限公司	629,207,135.89	-	-	-1,736,335.94	-	-	-	-	-	627,470,799.95	
张家港市和玺物业服 务有限公司	-	490,000.00	-	272,659.65	-	-	-	-	-	762,659.65	
福州新投怡家园物业 管理有限公司	-	980,000.00	-	127,313.06	-	-	-	-	-	1,107,313.06	
苏州合赢房地产开发 有限公司	-	400,000,000.00	-	-2,784,069.11	-	-	-	-	-	397,215,930.89	
杭州星汀商务咨询有 限公司	-	73,100,000.00	-	-20,123.72	-	-	-	-	-	73,079,876.28	
长沙展图房地产开发 有限公司	-	588,000,000.00	-	-4,847,675.76	-	-	-	-	-	583,152,324.24	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
苏州鑫城发房地产开 发有限公司	-	33,312,070.00	-	-475,660.60	-	-	-	-	-	32,836,409.40	
盐城建悦房地产开发 有限公司	-	225,400,000.00	-	-2,162,434.34	-	-	-	-	-	223,237,565.66	
莆田兆隽置业有限公 司	-	200,000,000.00	-	-8,680,155.47	-	-	-	-	-	191,319,844.53	
泉州兆京置业有限公 司	-	98,000,000.00	-	-5,003,638.30	-	-	-	-	-	92,996,361.70	
九江利阳房地产有限 公司	-	4,900,000.00	-	-424,367.53	-	-	-	-	-	4,475,632.47	
温州兆发恒企业管理 有限公司	-	756,690,000.00	-	-5,881,409.12	-	-	-	-	-	750,808,590.88	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
温州兆顺企业管理有 限公司	-	207,900,000.00	-	-2,682,328.63	-	-	-	-	-	205,217,671.37	
台州兆裕恒企业管 理有限公司	-	402,500,000.00	-	-9,291,829.83	-	-	-	-	-	393,208,170.17	
义乌兆华企业管理有 限公司	-	528,000,000.00	-	-844,816.22	-	-	-	-	-	527,155,183.78	
南昌悦佰企业管理有 限公司	-	686,490,000.00	-	-11,910,939.15	-	-	-	-	-	674,579,060.85	
宏发科技股份有限公 司	581,686,629.32	-	265,706,195.70	74,166,453.79	-1,048,434.23	-155,086.04	22,048,664.76	-	-	366,894,702.38	
重庆融联盛房地产开 发有限公司	235,669,191.09	-	-	-1,809,290.00	-	-	-	-	-	233,859,901.09	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
厦门华联电子股份有 限公司	193,973,510.07	-	-	38,568,296.66	-	-	3,567,280.00	-	-	228,974,526.73	
厦门联宏泰投资有限 公司	29,277,695.30	-	-	-55,646.59	-	-	-	-	-	29,222,048.71	
厦门辉煌装修工程有 限公司	22,039,543.34	-	-	4,562,111.81	-	-	3,150,000.00	-	-	23,451,655.15	
厦门蓝城联发投资管 理有限公司	7,280,947.90	-	-	-384,038.71	-	-	-	-	-	6,896,909.19	
南昌万湖房地产开发 有限公司	37,290,125.18	-	-	947,302.14	-	-	33,000,000.00	-	-	5,237,427.32	
厦门蓝联欣企业管理 有限公司	3,527,757.78	-	-	-3,010,637.44	-	-	-	-	-	517,120.34	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门联发天地园区开发有限公司	55,084,877.06	-	-	-5,513,492.66	-	-	-	-	-	49,571,384.40	
广西盛世泰房地产开发有限公司	19,959,486.87	-	-	891,924.91	-	-	-	-	-	20,851,411.78	
苏州屿秀房地产开发有限公司	81,318,766.27	-	-	-10,636,712.87	-	-	-	-	-	70,682,053.40	
南宁招商汇众房地产开发有限公司	24,287,204.29	-	-	-29,400.00	-	-	-	-	-	24,257,804.29	
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	123,121,585.03	-	41,666,666.67	30,070,244.45	-	-	2,044,172.53	-	-	109,480,990.28	
临桂碧桂园房地产开发有限公司	62,619,469.91	-	-	36,987,289.88	-	-	-	-	-	99,606,759.79	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
南昌建美房地产有限公司	69,957,288.75	-	-	-920,061.37	-	-	54,600,000.00	-	-	14,437,227.38	
镇江扬启房地产开发 有限公司	65,139,840.56	-	-	-685,644.73	-	-	-	-	-	64,454,195.83	
赣州碧联房地产开发 有限公司	113,530,978.26	-	-	-14,588,290.23	-	-	-	-	-	98,942,688.03	
南昌联碧旅置业有限 公司	28,648,380.94	-	-	201,744.17	-	-	-	-	-	28,850,125.11	
赣州航城置业有限公 司	90,251,449.88	-	-	17,832,184.48	-	-	-	-	-	108,083,634.36	
重庆金江联房地产开 发有限公司	371,444,886.75	-	-	-2,990,948.36	-	-	-	-	-	368,453,938.39	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
同联科（福建）科技 有限公司	2,502,727.84	-	-	-199,031.76	-	-	-	-	-	2,303,696.08	
厦门联发凤凰领客文 化旅游有限公司	739,214.75	-	-	1,097,371.23	-	-	-	-	-	1,836,585.98	
厦门海沧区华登小额 贷款股份有限公司	-	-	-	2,205,517.34	-	-	-	-	32,602,334.04	34,807,851.38	
南昌联高置业有限公 司	-	-	-	-	-	-	-	-	489,212,795.74	489,212,795.74	
莆田联福城房地产有 限公司	-	-	-	40,633,784.15	-	-	-	-	-	40,633,784.15	
厦门市荣虹置业有限 公司	-	24,500,000.00	-	-4,766.38	-	-	-	-	-	24,495,233.62	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
南京金宸房地产开发 有限公司	-	489,720,000.00	-	-2,560,776.16	-	-	-	-	-	487,159,223.84	
南京联锦悦房地产开 发有限公司	-	113,250,000.00	-	-2,134,703.47	-	-	-	-	-	111,115,296.53	
宁夏建兴环保科技有 限公司	24,495,679.10			-434,821.10						24,060,858.00	
厦门华亿传媒集团股 份有限公司	3,691,335.89			-557,161.49						3,134,174.40	
厦门农村商业银行股 份有限公司	781,804,306.84			48,756,117.13	18,213,233.61					848,773,657.58	
厦门建发长椿股权投 资合伙企业（有限合 伙）		4,000,000.00		-1,700.90						3,998,299.10	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
厦门建发新兴产业股 权投资陆号合伙企业 (有限合伙)	11,009,106.55			-610.27						11,008,496.28	
厦门建发新兴产业股 权投资伍号合伙企业 (有限合伙)	40,001,208.51			-19,093,083.68						20,908,124.83	
厦门君聚普建投资管 理有限公司	5,000,394.22			41,504.16						5,041,898.38	
厦门建发阳光股权投 资合伙企业(有限合 伙)		8,000,000.00		365.33						8,000,365.33	
厦门君聚投资管理有 限公司				3,668,328.71						3,668,328.71	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
厦门建发新兴产业股 权投资壹号合伙企业 (有限合伙)	32,385,386.56			-286.33						32,385,100.23	
厦门建发新兴产业股 权投资捌号合伙企业 (有限合伙)	85,660,219.63			84,822,064.36						170,482,283.99	
厦门建鑫投资有限公 司	4,944,022.80			-484.25						4,943,538.55	
分宜明源投资合伙企 业(有限合伙)	20,007,202.31			-248,419.25						19,758,783.06	
天津天士建发生物科 技发展合伙企业(有 限合伙)	75,543,431.76		75,386,736.51	96,986.20						253,681.45	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减 值准备	其他		
厦门西堤伍号投资合 伙企业（有限合伙）	317,044,364.92		2,949,073.03	203,371,409.43					-517,466,701.32		
厦门建发国际旅行社 集团有限公司	34,441,564.13			-2,610,227.19						31,831,336.94	
平潭旅游股份有限公 司	352,483,930.99	150,000,000.00		3,343,797.40						505,827,728.39	
福州市海峡国际会展 中心有限责任公司				203,341.73					2,227,648.81	2,430,990.54	

3、重要合营企业的主要财务信息

项 目	本年数	上年数
	君龙人寿保险有限公司	君龙人寿保险有限公司
资产总额	4,140,851,847.67	2,741,966,684.45
负债总额	3,054,550,114.78	2,309,767,631.75
净资产	1,086,301,732.89	432,199,052.70
按持股比例计算的净资产份额	579,968,039.63	252,916,699.53
调整事项		
对合营企业权益投资的账面价值	579,968,039.63	252,916,699.53
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	824,977,283.29	1,054,740,997.25
净利润	30,812,191.29	8,126,220.53
其他综合收益	-76,709,511.10	71,988,090.33
综合收益总额	-45,897,319.81	80,114,310.86
企业本年收到的来自合营企业的股利		

4、重要联营企业的主要财务信息

项 目	本年数		上年数	
	厦门航空	厦门国际信托	厦门航空	厦门国际信托
流动资产	3,128,358,107.19	2,774,217,205.59	2,305,687,582.44	4,775,320,753.21
非流动资产	47,591,734,181.04	5,126,921,272.96	49,505,179,055.33	3,091,349,832.30
资产合计	50,720,092,288.23	7,901,138,478.55	51,810,866,637.77	7,866,670,585.51
流动负债	18,570,030,530.15	585,778,060.57	16,033,011,627.97	574,138,301.28
非流动负债	14,050,773,884.26	1,281,458,396.33	18,684,508,058.62	1,667,323,054.54
负债合计	32,620,804,414.41	1,867,236,456.90	34,717,519,686.59	2,241,461,355.82
净资产	18,099,287,873.82	6,033,902,021.65	17,093,346,951.18	5,625,209,229.69
按持股比例计算的净资产份额	5,964,405,895.65	587,491,014.16	5,602,996,556.05	552,289,419.68
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	5,964,405,895.65	587,491,014.16	5,602,996,556.05	552,289,419.68

项 目	本年数		上年数	
	厦门航空	厦门国际信托	厦门航空	厦门国际信托
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	21,034,212,006.60	1,795,422,317.70	20,674,531,448.09	1,574,181,383.67
净利润	-660,012,040.91	814,513,613.00	-453,250,946.28	623,931,751.12
其他综合收益	-134,047,036.45	-116,209.50	-123,533,703.64	-13,888,269.31
综合收益总额	-794,059,077.36	814,397,403.50	-576,784,649.92	610,043,481.81
企业本年收到的来自联营企业的股利		41,000,000.00		36,681,705.81

(续)

项 目	本年数		上年数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
流动资产	39,263,914,532.04	3,551,377,295.62	28,963,421,046.26	2,833,248,348.10
非流动资产	93,912,072,747.81	1,090,201,484.11	101,969,685,588.7	816,858,335.65
资产合计	133,175,987,279.85	4,641,578,779.73	130,933,106,634.96	3,650,106,683.75
流动负债	118,532,694,110.36	1,040,723,623.76	115,327,289,084.38	652,532,577.29
非流动负债	3,582,273,379.43	107,339,507.42	5,481,164,806.9	56,430,886.78
负债合计	122,114,967,489.79	1,148,063,131.48	120,808,453,891.28	708,963,464.07
净资产	11,061,091,790.06	3,493,515,648.55	10,124,652,743.68	2,941,143,219.68
按持股比例计算的净资产份额	783,098,321.74	180,383,851.16	783,098,321.74	230,815,707.51
调整事项				
对联营企业权益投资的账面价值	783,098,321.74	180,383,851.16	783,098,321.74	230,815,707.51
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	2,783,457,826.64	2,810,556,214.32	3,349,590,790.17	1,890,574,260.67
财务费用		-10,900,741.38		-7,852,326.36
所得税费用		133,234,600.05		92193071.42
净利润	693,423,587.86	844,351,775.39	834,737,090.26	564,327,158.11

项 目	本年数		上年数	
	厦门农村商业银行	厦门法拉电子	厦门农村商业银行	厦门法拉电子
其他综合收益	261,944,076.85	520,653.48	-174,955,195.39	505,545.85
综合收益总额	955,367,664.71	821,984,563.50	659,781,894.87	466,983,610.01
企业本年收到的来自联营企业的股利		18,291,291.20	38,947,629.90	31,924,001.20

(续)

项 目	本年数	上年数
	厦门国际银行	厦门国际银行
流动资产	191,770,257,271.00	416,097,256,877.00
非流动资产	885,398,658,824	534,049,155,737.00
资产合计	1,077,168,916,095.00	950,146,412,614.00
流动负债	918,258,693,557.00	789,639,321,483.00
非流动负债	9,642,632,308.00	90,733,060,330.00
负债合计	927,901,325,865.00	880,372,381,813.00
净资产	79,267,590,230.00	69,774,030,801.00
按持股比例计算的净资产份额	2,408,957,607.66	2,239,697,677.14
调整事项		
对联营企业权益投资的账面价值	2,408,957,607.66	2,239,697,677.14
存在公开报价的权益投资的公允价值		
营业收入	16,791,509,356.00	17,919,366,015.00
净利润	5,800,306,126.00	5,727,952,800.00
其他综合收益	-378,425,216.00	-2,073,452,056.00
综合收益总额	5,421,880,910.00	3,654,500,744.00
企业本年收到的来自联营企业的股利		

(十六) 其他权益工具投资

项 目	年末余额	年初余额
非上市权益工具投资		24,001,852.66
合 计		24,001,852.66

(十七) 其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
债务工具投资	688,600,000.00	504,607,601.98
权益工具投资	16,582,718,625.77	12,234,173,742.64
小 计	17,271,318,625.77	12,738,781,344.62
减：一年内到期的其他非流动金融资产	272,500,000.00	
合 计	16,998,818,625.77	12,738,781,344.62

注：债务工具投资主要系本集团购买的资产支持证券，权益工具投资主要系本集团计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。

(十八) 投资性房地产

1、投资性房地产情况

项 目	房屋、建筑物	在建工程	土地使用权	合计
年初余额	14,601,028,463.55			14,601,028,463.55
本年增加金额	451,057,144.00	2,740,506,117.06	8,146,013.71	3,199,709,274.77
其中：外购	27,659,210.13	51,374,125.22		79,033,335.35
存货转入	92,909,498.07	2,689,131,991.84		2,782,041,489.91
在建工程转入	32,638,476.39			32,638,476.39
企业合并增加	73,793,200.00			73,793,200.00
无形资产转入			5,708,564.43	5,708,564.43
公允价值变动	224,056,759.41		2,437,449.28	226,494,208.69
本年减少金额	1,021,851,880.82	25,508,999.41		1,047,360,880.23
其中：处置	68,097,622.59			68,097,622.59
在建工程完工		25,508,999.41		25,508,999.41

项 目	房屋、建筑物	在建工程	土地使用权	合计
公允价值变动	260,673,325.23			260,673,325.23
其他转出	693,080,933.00			693,080,933.00
年末余额	14,030,233,726.73	2,714,997,117.65	8,146,013.71	16,753,376,858.09

注：被抵押、质押等所有权受到限制的投资性房地产情况详见附注八、（六十七）所有权和使用权受到限制的资产。

2、未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
上海星汇广场	1,321,218,600.00	尚在办理
联发电子商城	296,479,600.00	尚在办理
溪语宸庐 6 号楼	277,528,300.00	尚在办理
乾景广场二期 65#~68#	226,065,000.00	尚在办理
君悦朝阳大商业	77,421,400.00	尚在办理
九都府商铺	63,248,000.00	尚在办理
联发广场地下车位	59,523,200.00	尚在办理
君悦华府 A2 号楼 1-3 层、A3 号楼 3 层 101~106 室、201~201 室、301~302 室	58,654,700.00	尚在办理
联发西城首府一期商业、二期商业、一期农贸市场	48,233,900.00	尚在办理
龙洲湾 1 号一期农贸市场、三期样板间、三期售楼部	44,675,598.07	尚在办理
九都国际写字楼 7 号楼	36,681,000.00	尚在办理
联发尚筑 5~10 号楼商铺	32,932,700.00	尚在办理
欣悦幼儿园	20,159,400.00	尚在办理
旭景 29#楼幼儿园、旭景 50#楼体育馆、旭景 50#楼 2~4 层办公室	10,579,900.00	尚在办理
联达山与城 9-1#楼幼儿园、体育场	4,246,800.00	尚在办理
联达雅居幼儿园	2,377,500.00	尚在办理
公园前商铺	2,337,100.00	尚在办理

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
自贸区象屿堆场 A 地块一期建发园	42,520,900.00	无法办理
合计	2,624,883,598.07	

(十九) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	10,453,618,771.42	9,319,643,237.27
固定资产清理		
合 计	10,453,618,771.42	9,319,643,237.27

1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	13,332,564,948.86	1,788,540,175.22	219,017,095.91	14,902,088,028.17
其中：房屋及建筑物	11,417,140,718.53	1,292,402,707.32	17,628,261.69	12,691,915,164.16
机器设备	510,504,591.37	61,787,928.86	19,470,041.48	552,822,478.75
运输工具	586,146,396.86	207,453,092.83	126,122,218.31	667,477,271.38
电子设备	505,861,947.78	113,694,330.23	34,926,381.29	584,629,896.72
办公设备	66,611,279.12	17,110,095.77	1,928,026.40	81,793,348.49
医疗设备	9,167,079.75	69,308,114.72	2,645.43	78,472,549.04
其他	237,132,935.45	26,783,905.49	18,939,521.31	244,977,319.63
二、累计折旧合计	3,952,799,888.30	535,535,303.42	99,987,758.26	4,388,347,433.46
其中：房屋及建筑物	2,819,197,475.10	327,308,257.78	2,244,791.27	3,144,260,941.61
机器设备	349,180,141.36	40,084,078.28	17,433,874.48	371,830,345.16
运输工具	245,130,792.44	70,274,420.75	34,222,393.87	281,182,819.32
电子设备	369,828,741.08	59,112,505.95	28,539,363.46	400,401,883.57
办公设备	51,858,690.13	11,320,310.30	1,847,577.17	61,331,423.26
医疗设备	3,154,201.83	3,960,864.84	1,543.15	7,113,523.52
其他	114,449,846.36	23,474,865.52	15,698,214.86	122,226,497.02
三、账面净值合计	9,379,765,060.56	—	—	10,513,740,594.71
其中：房屋及建筑物	8,597,943,243.43	—	—	9,547,654,222.55

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
机器设备	161,324,450.01	—	—	180,992,133.59
运输工具	341,015,604.42	—	—	386,294,452.06
电子设备	136,033,206.70	—	—	184,228,013.15
办公设备	14,752,588.99	—	—	20,461,925.23
医疗设备	6,012,877.92	—	—	71,359,025.52
其他	122,683,089.09	—	—	122,750,822.61
四、减值准备合计	60,121,823.29			60,121,823.29
其中：房屋及建筑物	1,984,964.29			1,984,964.29
机器设备				
运输工具	58,136,859.00			58,136,859.00
电子设备				
办公设备				
医疗设备				
其他				
五、账面价值合计	9,319,643,237.27	—	—	10,453,618,771.42
其中：房屋及建筑物	8,595,958,279.14	—	—	9,545,669,258.26
机器设备	161,324,450.01	—	—	180,992,133.59
运输工具	282,878,745.42	—	—	328,157,593.06
电子设备	136,033,206.70	—	—	184,228,013.15
办公设备	14,752,588.99	—	—	20,461,925.23
医疗设备	6,012,877.92	—	—	71,359,025.52
其他	122,683,089.09	—	—	122,750,822.61

2、通过经营租赁租出的固定资产

项 目	年末账面价值
房屋及建筑物-怡盛工业大厦	4,528,797.95
合 计	4,528,797.95

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
海悦三期	71,298,000.00	无法办理
怡盛工业大厦	4,528,797.95	无法办理
会议中心酒店宴会厅	11,561,784.46	无法办理
兰州高新区雁滩园区海鸿·居然之家 6-1610 室 2 层	1,472,101.90	尚在办理中
兰州高新区雁滩园区海鸿·居然之家 6-1611 室 1、2 层	2,925,995.06	尚在办理中
兰州高新区雁滩园区海鸿·居然之家 6-1612 室 1、2 层	2,844,292.91	尚在办理中
兰州高新区雁滩园区海鸿·居然之家 6-1610 室一层	1,338,624.91	尚在办理中
颐洁厂房	227,486.70	租入的场地建设厂房，无法 办理产权证
厦门市海沧区东孚诗山北路 25 号房产	56,069,883.00	尚在办理
联发国际大厦 28 楼办公室	21,626,236.85	尚在办理
君领朝阳幼儿园	13,933,965.85	尚在办理
南昌江岸汇景幼儿园	3,609,759.25	尚在办理
欣悦夹层地下室	2,873,557.91	尚在办理
牡丹江绥芬河市旗苑街 15 号、65 号、 67 号房产	2,669,100.00	尚在办理
联发花园裙楼	485,764.00	尚在办理
悦华 G2-102#	148,388.00	尚在办理

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

(二十) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
会议中心酒店配套用房扩建工程				9,499,461.25		9,499,461.25
会展五期工程	118,850,843.44		118,850,843.44			
国际会议中心酒店客房阳台天花板修缮工程	329,280.00		329,280.00			
东山悦华酒店土建工程	92,110,821.06		92,110,821.06	21,592,629.17		21,592,629.17
厦门二手车交易市场查验中心				78,830,922.74		78,830,922.74
会展四期 B8B9 馆舞台改造工程				9,527,977.35		9,527,977.35
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	57,975,629.90		57,975,629.90	53,263,954.10		53,263,954.10
鼓浪屿工艺美院改造项目	88,587,772.28		88,587,772.28	39,438,196.26		39,438,196.26
泉州悦华新地块项目	69,767,051.85		69,767,051.85	25,826,883.60		25,826,883.60
会展酒店装修改造工程	3,097,090.93		3,097,090.93	413,739.95		413,739.95
鑫安宾馆装修工程	54,905,416.09		54,905,416.09	2,354,323.74		2,354,323.74
武夷山悦华酒店装修工程	8,135,142.42		8,135,142.42			
物流仓储工程	1,373,799.37		1,373,799.37	5,101,661.69		5,101,661.69
汽车 4S 店工程	3,411,567.14		3,411,567.14	22,733,806.24		22,733,806.24

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
弘爱妇产医院项目				407,351,983.42		407,351,983.42
智慧城服系统	372,641.51		372,641.51	372,641.51		372,641.51
物资系统	202,654.87		202,654.87	202,654.87		202,654.87
数据可视化平台	46,385.84		46,385.84			
桥头堡文创园停车场快充站电力工程	210,091.74		210,091.74			
上海建发国际大厦品牌形象馆工程				111,150.00		111,150.00
充电桩工程				248,864.57		248,864.57
博维科技节能改造项目	4,873,431.84		4,873,431.84	5,145,901.79		5,145,901.79
翔安汽车交易市场二期				34,410,371.46		34,410,371.46
大红袍山庄室外及绿化景观工程	1,812,203.00		1,812,203.00	1,670,138.24		1,670,138.24
大红袍山庄酒店园区路面改造工程	2,077,273.85		2,077,273.85	1,714,557.99		1,714,557.99
软件系统	1,284,716.95		1,284,716.95	1,237,622.32		1,237,622.32
PM2、PM3 技改项目	473,725.65		473,725.65	227,571.14		227,571.14
尔寓桃源店工程项目				1,245,368.41		1,245,368.41
LDR 吸顶照明	315,000.00		315,000.00			

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
仁和公寓家具	576,816.94		576,816.94			
其他				780,755.31		780,755.31
合 计	510,789,356.67		510,789,356.67	723,303,137.12		723,303,137.12

1、 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定 资产金额	本年转入投资 性房地产金额	本年其他减少 金额	年末余额
弘爱妇产医院项目	603,970,000.00	407,351,983.42	135,107,972.93	542,459,956.35			
会展五期工程	900,610,000.00		118,850,843.44				118,850,843.44
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	1,002,000,000.00	53,263,954.10	4,711,675.80				57,975,629.90
厦门二手车交易市场查验中 心	120,000,000.00	78,830,922.74	31,169,077.26	110,000,000.00			
鼓浪屿工艺美院改造项目	139,580,000.00	39,438,196.26	49,149,576.02				88,587,772.28
翔安汽车交易市场二期	48,700,000.00	34,410,371.46	12,141,029.55	39,421,924.03	7,129,476.98		
东山悦华酒店土建工程	230,000,000.00	21,592,629.17	70,518,191.89				92,110,821.06

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定 资产金额	本年转入投资 性房地产金额	本年其他减少 金额	年末余额
泉州悦华新地块项目	300,000,000.00	25,826,883.60	43,940,168.25				69,767,051.85
鑫安宾馆装修工程	81,155,800.00	2,354,323.74	52,551,092.35				54,905,416.09
合计	3,426,015,800.00	663,069,264.49	518,139,627.49	691,881,880.38	7,129,476.98		482,197,534.62

(续上表)

项目名称	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计 金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
弘爱妇产医院项目	89.82	100.00	24,832,117.50	15,694,608.73	4.65	自筹资金、金融机构贷款
会展五期工程	14.77	14.77				自筹资金
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	5.79	5.79	1,182,634.06			自筹资金
厦门二手车交易市场查验中心	92.00	92.00				自筹资金
鼓浪屿工艺美院改造项目	63.47	63.00				自筹资金
翔安汽车交易市场二期	96.00	100.00				自筹资金
东山悦华酒店土建工程	40.05	40.05				自筹资金
泉州悦华新地块项目	23.26	23.26				自筹资金
鑫安宾馆装修工程	67.65	67.65	1,755,225.00	1,755,225.00	3.92	金融机构贷款

项目名称	工程累计投入占 预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计 金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
合 计	—	—	27,769,976.56	17,449,833.73	—	—

2、 本年计提在建工程减值准备情况

在建工程不存在减值情况，无需计提减值准备。

(二十一) 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	1,114,212,286.81	290,708,619.79		1,404,920,906.60
其中：土地使用权	3,876,378.68	1,220,172.99		5,096,551.67
房屋及建筑物	1,107,677,603.74	286,795,512.07		1,394,473,115.81
机器设备	2,658,304.39	2,345,092.89		5,003,397.28
运输工具		225,453.33		225,453.33
办公设备		122,388.51		122,388.51
二、累计折旧合计		190,087,893.43		190,087,893.43
其中：土地使用权		502,816.74		502,816.74
房屋及建筑物		188,818,611.51		188,818,611.51
机器设备		759,265.87		759,265.87
运输工具				
办公设备		7,199.31		7,199.31
三、账面净值合计	1,114,212,286.81	—	—	1,214,833,013.17
其中：土地使用权	3,876,378.68	—	—	4,593,734.93
房屋及建筑物	1,107,677,603.74	—	—	1,205,654,504.30
机器设备	2,658,304.39	—	—	4,244,131.41
运输工具		—	—	225,453.33
办公设备		—	—	115,189.20
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
房屋及建筑物				
机器设备				
运输工具				
办公设备				
五、账面价值合计	1,114,212,286.81	—	—	1,214,833,013.17
其中：土地使用权	3,876,378.68	—	—	4,593,734.93
房屋及建筑物	1,107,677,603.74	—	—	1,205,654,504.30

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
机器设备	2,658,304.39	—	—	4,244,131.41
运输工具		—	—	225,453.33
办公设备		—	—	115,189.20

(二十二) 无形资产

1、无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	2,861,577,447.63	133,461,569.95	8,332,378.12	2,986,706,639.46
其中：土地使用权	2,641,299,276.38	32,444,849.41	8,220,612.03	2,665,523,513.76
专利权		4,325,157.00		4,325,157.00
非专利技术	4,388,702.29			4,388,702.29
计算机软件	215,889,468.96	62,128,611.07	111,766.09	277,906,313.94
合同权益		11,365,276.85		11,365,276.85
商标权		3,069,997.03		3,069,997.03
特许资质		20,127,678.59		20,127,678.59
二、累计摊销合计	730,707,096.74	100,523,394.82	2,763,502.58	828,466,988.98
其中：土地使用权	604,891,505.35	68,360,130.41	2,705,346.55	670,546,289.21
专利权				
非专利技术	1,821,461.16	377,646.43		2,199,107.59
计算机软件	123,994,130.23	30,156,556.85	58,156.03	154,092,531.05
合同权益		1,390,071.68		1,390,071.68
商标权		238,989.45		238,989.45
特许资质				
三、减值准备合计				
其中：土地使用权				
专利权				
非专利技术				
计算机软件				

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
合同权益				
商标权				
特许资质				
四、账面价值合计	2,130,870,350.89	—	—	2,158,239,650.48
其中：土地使用权	2,036,407,771.03	—	—	1,994,977,224.55
专利权		—	—	4,325,157.00
非专利技术	2,567,241.13	—	—	2,189,594.70
计算机软件	91,895,338.73	—	—	123,813,782.89
合同权益		—	—	9,975,205.17
商标权		—	—	2,831,007.58
特许资质		—	—	20,127,678.59

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

2、未办妥产权证书的土地使用权情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
车位使用权	1,782,857.14	人防设施，无法办理产权证书

（二十三） 开发支出

项 目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额			年末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他	
W-Home 科技住宅体系	4,075,046.68	1,906,854.45					5,981,901.13
绿色建筑关键技术研究 与设备开发	970,873.79						970,873.79
五联供设备研发	1,281,684.86	2,796,519.59					4,078,204.45
合 计	6,327,605.33	4,703,374.04					11,030,979.37

注：年末开发支出不存在减值迹象，无需计提减值准备。

(二十四) 商誉

1、商誉账面价值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
建发国际投资集团有限公司	153,270,598.04			153,270,598.04
郑州国通纸业有限公司	326,139.74			326,139.74
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00			3,600,000.00
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37			276,684.37
天津金晨房地产开发有限责任公司	19,244.71			19,244.71
泉州建发凯迪汽车有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
昆明东杰汽车销售服务有限公司	2,579,375.95			2,579,375.95
江西洪都新府置业有限公司	20,859,794.64		47,102.30	20,812,692.34
桂林联达置业有限公司	24,864,401.76			24,864,401.76
厦门联发智能科技股份有限公司	1,701,711.08			1,701,711.08
桂林联发盛泰物业服务 有限公司	162,240.26			162,240.26
福建省邦宏投资管理有 限公司	1,795,275.72			1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投 资管理有限公司	6,679,128.42			6,679,128.42
厦门市佰睿健康产业有 限公司	577,558.53			577,558.53

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合诚工程咨询集团股份有限公司		618,116,330.53		618,116,330.53
洛阳泉舜物业服务有限责任公司		30,127,111.29		30,127,111.29
厦门双联达展务有限公司	1,594,902.06			1,594,902.06
J-Bridge Investment Co.,Ltd	29,840,613.38			29,840,613.38
上海致新医疗供应链股份有限公司	325,351,316.36			325,351,316.36
山东致新医疗供应链管理有限公司	3,708,499.15			3,708,499.15
合 计	578,207,484.17	648,243,441.82	47,102.30	1,226,403,823.69

2、商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
厦门现代通商汽车服务有限公司	3,600,000.00			3,600,000.00
福建省船舶工业贸易有限公司	276,684.37			276,684.37
福建省邦宏投资管理有限公司	1,795,275.72			1,795,275.72
厦门柒美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42			6,679,128.42
合 计	12,351,088.51			12,351,088.51

注：商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：

3、商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团收购目标公司的并购定价是基于市场价值的定价，因此资产组包含在目标公司相

关的经营性资产、负债中。合诚工程咨询集团股份有限公司、建发国际投资集团有限公司等公司商誉减值测试的资产组构成为形成商誉的资产组涉及的资产，主要包括存货、投资性房地产及其他资产等。资产组与购买日及以前年度商誉减值测试所确认的资产组一致。

厦门现代通商汽车服务有限公司、福建省船舶工业贸易有限公司、福建省邦宏投资管理有限公司和厦门柴美社文创产业投资管理有限公司形成的商誉已全额计提减值准备，无需列入商誉减值测试范围。

4、 说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

本集团采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本集团根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。

5、 商誉减值测试的影响

根据减值测试的结果，本年末商誉未发生新的减值，本年无需计提商誉减值准备。

(二十五) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
租入固定资产改良支出	295,541,042.560	125,484,524.670	86,981,512.830	9,459,481.330	324,584,573.070
福州悦华酒店五四楼分公司装修费	229,267,547.290	3,639,835.780	23,315,343.840		209,592,039.230
会展中心场馆改造工程	242,287,454.200		36,803,157.600		205,484,296.600
西湖大酒店装修费	183,640,341.600		24,485,378.880		159,154,962.720
福州西湖宾馆后区项目	137,126,466.640		11,427,205.560		125,699,261.080
武夷山悦华装修款	128,229,579.590	821,079.370	15,554,686.460	2,062,154.430	111,433,818.070
福州悦华酒店装修费	123,668,913.370	332,670.710	31,126,787.210		92,874,796.870
北京颐豪酒店装修款	56,942,819.620	440,040.180	5,752,682.690		51,630,177.110
鲤鱼洲酒店装修费	49,534,333.080	19,571,447.040	20,540,522.770		48,565,257.350
海悦山庄装修费	59,415,180.020	2,252,172.060	13,142,811.370	961,970.760	47,562,569.950
厦门国际会展中心四期项目		48,060,494.240	887,270.660		47,173,223.580
会展片区园林绿化提升改造工程（一标段）	56,521,434.610		7,287,945.400	6,720,474.320	42,513,014.890
厦门悦华装修费	35,602,751.980	5,778,007.600	7,648,527.520		33,732,232.060
马尾颐豪酒店装修款	26,836,213.340	9,074,079.830	3,616,154.510		32,294,138.660
泉州悦华装修费	43,286,934.150	1,135,610.150	14,940,205.650		29,482,338.650
海悦山庄酒店内部装修改造提升工程	33,704,689.970		5,055,703.430		28,648,986.540
八闽楼酒店装修费	28,938,852.260	1,054,567.250	6,529,870.500		23,463,549.010

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额
海悦山庄绿化景观修复提升改造工程	21,281,942.780		3,316,666.440		17,965,276.340
莆田悦华装修费	14,366,032.380	5,380,648.520	2,631,845.490		17,114,835.410
厦门颐豪酒店湖里分公司装修费	21,983,091.610		5,555,224.750	3,253.630	16,424,613.230
海悦山庄景观彩化提升及安保改造工程	18,097,918.950		2,820,454.890		15,277,464.060
医疗集团配套装修费	7,357,613.530	11,505,904.150	3,909,063.100		14,954,454.580
海悦山庄雨洪收集利用工程	16,556,657.280		1,698,118.680		14,858,538.600
其他长期待摊费用	7,386,719.370	13,741,780.810	6,674,933.540		14,453,566.640
自贸区 A 地块 1 号楼二、三层精装修	9,531,218.810		1,270,829.200		8,260,389.610
会议酒店装修费	7,983,161.740	1,325,563.020	1,736,530.640		7,572,194.120
厦门厦宾酒店装修费	15,180,059.430	257,248.020	8,744,139.720		6,693,167.730
会议中心酒店内部装修改造提升工程	130,590.670	6,720,474.320	1,027,659.760		5,823,405.230
会展酒店内部装修改造提升工程	6,655,967.270		1,011,033.000		5,644,934.270
武夷山大红袍装修费	1,178,019.250	5,065,189.870	1,312,477.720		4,930,731.400
城建大楼及其他配套装修费	4,178,286.360	997,870.830	838,506.040		4,337,651.150
会展一期技改工程	5,703,039.330		3,175,025.730		2,528,013.600
造船相关费用	19,265,332.210	2,547,190.670	20,131,790.630		1,680,732.250
北京颐豪酒店		1,777,223.770	355,444.750		1,421,779.020
厦门颐豪酒店装修费	1,119,038.250	630,558.480	413,070.140		1,336,526.590
洗涤中心装修费	1,812,801.920		501,503.470		1,311,298.450
桥头堡停车场工程	1,454,622.620		513,396.240		941,226.380
兰大二院 SPD 项目	4,138,667.000	106,567.040	155,645.960	3,438,244.930	651,343.150
土地租赁费	646,387.090		19,862.640		626,524.450
怡盛工业大厦消防改造工程	714,452.210		178,613.040		535,839.170
国际会议中心技改工程	631,044.700		289,127.760		341,916.940
海悦一期 1#楼阅海景观改造工程	385,130.890		66,979.320		318,151.570
上海兆御装修工程	999,715.140	358,432.040	1,237,578.830		120,568.350
湖滨一里电梯	26,067.520		13,033.800		13,033.720
合计	1,919,308,132.59	268,059,180.42	384,694,322.16	22,645,579.40	1,780,027,411.45

(二十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、 递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

①已确认递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
	一、递延所得税资产			

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
资产减值及信用减值损失	396,341,019.59	1,683,796,547.57	250,748,499.18	1,011,884,774.43
内部交易未实现利润	149,631,306.58	598,554,102.56	248,866,160.01	1,000,148,494.71
新租赁准则税会差异	1,814,892.08	7,480,511.45		
可抵扣亏损	755,784,931.67	3,033,389,590.13	838,692,621.09	3,348,604,750.74
预收售房款	5,737,854,499.51	22,952,361,699.60	3,006,446,925.83	12,025,787,702.64
应付职工薪酬	307,805,621.07	1,231,819,561.66	257,538,683.05	1,031,863,339.62
预提成本费用计税差异	437,527,471.90	1,750,659,024.26	791,066,208.63	3,164,264,834.20
存货计税差异	208,729,710.53	834,918,842.02	839,248,906.76	3,356,995,626.77
广告及业务宣传费超支	30,843,013.92	123,372,055.49	27,415,665.02	109,662,659.81
预计负债	44,896,217.17	180,594,051.70	32,671,878.91	130,687,515.47
未到期责任准备金和担保赔偿准备	6,746,240.81	26,984,963.24	4,415,347.06	17,661,388.24
金融工具公允价值变动	381,267,068.82	1,583,709,010.18	177,417,245.17	709,668,980.67
固定资产及投资性房地产计税差异	7,710,237.14	33,889,185.79	23,404,086.54	96,428,252.84
递延收益	26,242,551.29	104,970,205.10	28,807,496.04	115,229,984.09
股份支付	21,971,457.04	87,885,828.14	1,343,884.80	5,375,539.19
其他	5,487,750.34	22,013,138.57	3,272,879.70	13,091,518.80
合计	8,520,653,989.46	34,256,398,317.46	6,531,356,487.79	26,137,355,362.22
二、递延所得税负债				
金融工具公允价值变动	530,017,669.96	2,136,683,241.54	573,572,260.23	2,294,289,040.83
预缴税金	922,279,561.12	3,836,434,893.29	508,587,947.50	2,199,068,438.96
固定资产及投资性房地产计税差异	1,093,798,911.78	4,402,874,609.42	1,066,834,971.66	4,267,443,317.86
非同一控制企业合并资产评估增值	106,674,485.08	457,003,955.12	128,332,026.92	513,328,108.36
预提成本费用计税差异	444,450,636.67	3,125,850,361.90	127,614,100.52	510,456,402.04
合同取得成本	373,040,871.55	1,492,163,485.10	205,480,472.41	821,921,889.32
存货计税差异	5,625,000.00	22,500,000.00	5,625,000.00	22,500,000.00
内部交易未实现利润	27,877,350.67	111,230,967.74		

项 目	年末余额		年初余额	
	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异	递延所得税资产/ 负债	可抵扣/应纳税暂 时性差异
其他	658,406.18	2,633,624.72	795,471.46	3,181,885.84
合计	3,504,422,893.01	15,587,375,138.83	2,616,842,250.70	10,632,189,083.21

②未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	5,412,604,753.98	3,376,827,129.94
可抵扣亏损	11,377,664,542.11	8,167,147,808.12
合 计	16,790,269,296.09	11,543,974,938.06

③未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额	备注
2021 年		614,515,535.61	
2022 年	934,127,277.72	1,025,389,515.91	
2023 年	1,934,577,411.01	2,482,533,472.18	
2024 年	1,966,116,113.74	1,790,510,960.23	
2025 年	2,984,434,845.78	2,249,634,505.72	
2026 年	3,548,330,254.32		
2028 年	3,586,402.61	3,586,402.61	
2030 年	977,415.86	977,415.86	
2031 年	5,514,821.07		
合 计	11,377,664,542.11	8,167,147,808.12	

(二十七) 其他非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预付土地出让金	134,359,597.44	134,359,597.44
预付工程款	21,464,100.73	13,535,843.63
无法获取可变回报的行政事 业单位投资	287,384,652.66	

项 目	年末余额	年初余额
持有待置换的产权	7,881,833.00	
无形资产预付款	1,957,847.81	2,701,946.21
合同取得成本	628,456,951.04	371,565,645.50
预付租金	31,147,486.05	35,746,166.59
合同资产	549,341.77	456,780.00
建发股份股权分置流通权	118,415,553.40	118,415,553.40
合 计	1,231,617,363.90	676,781,532.77

（二十八） 短期借款

1、 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	72,247,460.81	149,468,982.90
质押借款	300,560,547.95	10,000,000.00
保证借款	2,720,998,912.12	643,146,390.09
信用借款	1,998,247,394.61	498,513,071.95
贸易融资借款	5,777,168,400.24	515,171,027.26
附追索权的票据贴现	1,780,384.93	6,726,643.94
已贴现未终止确认的应收票据	29,301,824.18	198,175,401.88
不可终止确认的应收账款保理	1,800,000.00	
合 计	10,902,104,924.84	2,021,201,518.02

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

注 2：年末，质押借款的质押物为联发集团持有的宏发科技股份有限公司 980 万股股票。

注 3：保证借款期末余额中，本集团合并范围内公司和合作方共同提供担保的借款金额为 25,038,849.32 元，本集团合并范围内公司提供担保的借款金额为 2,679,948,951.8 元，本集团合作方提供担保的借款金额为 16,011,111.00 元。

注 4：本年末无已逾期未偿还的短期借款。

(二十九) 衍生金融负债

项 目	年末余额	年初余额
期货合约	368,874,505.24	172,424,071.12
远期外汇合约	20,503,252.50	6,144,537.90
期权合约	1,781,894.40	
套期工具	60,416,130.64	411,601,766.78
合 计	451,575,782.78	590,170,375.80

(三十) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	157,764,115.02	170,405,425.65
银行承兑汇票	20,678,068,996.21	14,884,718,863.24
合 计	20,835,833,111.23	15,055,124,288.89

注：本集团年末无已到期未支付的应付票据。

(三十一) 应付账款

项 目	年末余额	年初余额
应付货款	15,671,209,690.49	13,536,321,701.96
应付开发成本款	30,519,990,276.91	19,244,618,978.52
应付工程款	623,789,472.65	450,574,587.94
其他	169,535,696.90	139,884,190.45
合 计	46,984,525,136.95	33,371,399,458.87

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
Fonterra Limited	159,967,254.24	未到合同结算期
厦门特房建设工程集团有限公司	157,381,891.46	未到合同结算期
会展四期 B8B9 馆工程供应商	107,788,059.50	未到合同结算期
会展四期工程供应商	35,581,595.31	未到合同结算期
国际会议中心工程项目供应商	18,366,967.46	未到合同结算期

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
中国建筑第八工程局有限公司	10,038,134.73	未到合同结算期
合 计	489,123,902.70	—

(三十二) 预收款项

项 目	年末余额	年初余额
预收租金	88,979,752.10	80,267,925.33
预收贷款利息	14,081,115.87	2,789,994.18
其他	659,685.07	2,441,204.75
合 计	103,720,553.04	85,499,124.26

(三十三) 合同负债

1、 合同负债情况

项 目	年末余额	年初余额
预收商品款	19,643,578,154.50	11,187,436,117.20
预收售房款	175,997,520,992.84	98,145,414,380.08
预收工程款	68,011,507.60	86,733,566.64
预收物业管理费	313,798,994.04	233,541,765.64
预收服务费	210,311,796.92	183,054,693.60
其他	45,165,621.93	127,117,760.19
合 计	196,278,387,067.83	109,963,298,283.35

2、 合同负债中重要预售房产收款情况列示如下：

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例 (%)
安徽·磐龙院	985,262,424.07		2023 年	60.52
北京·望京养云	560,747,162.16		2024 年	8.98
北京·长安和玺	4,534,805,246.59	682,155,762.91	2023 年	87.57
常熟·尚虞院	101,771,967.74	127,518,820.16	2021 年	43.89
成都·麓岭汇	528,099,025.00	624,222,017.16	2020 年-2023 年	77.66
成都·央玺	6,637,840,173.30		2022 年	71.05
成都·央著	982,060,086.48		2023 年	37.09

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例 (%)
重庆·和玺	1,401,192,014.02		2023 年	87.43
重庆·山晓	314,746,750.21	58,807,661.00	2022 年-2024 年	28.55
重庆·玺悦二期	401,870,442.27	47,090,055.59	2022 年	45.81
重庆·玺悦一期	596,296,431.60	249,116,645.64	2022 年	71.67
佛山·建发和鸣苑	1,163,576,199.10		2023 年	54.35
福州·和禧公馆	1,028,402,351.73		2022 年	97.06
福州·璟云	3,221,179,371.93		2023 年	86.84
福州·君樾府	177,465,558.11		2023 年	22.92
福州·养云公馆	3,519,085,414.01		2022 年	70.51
广州·建发央玺	213,728,239.19	1,164,499,651.23	2021 年	38.46
贵阳·建发和玺	122,934,180.83		2023 年	4.75
贵阳·建发央著	813,121,995.11		2023 年	46.60
桂林·春天颂	303,728,824.30		2023 年	52.93
桂林·乾景御府	600,246,574.10	966,597,289.79	2021 年-2022 年	95.41
杭州·春来雅庭	3,344,627,188.05		2023 年	88.85
杭州·书香印翠	2,421,944,953.15		2022 年	95.01
杭州·檀境里	285,455,349.53		2023 年	14.42
杭州·桐庐天悦府	2,508,068,218.97	252,602,171.00	2022 年	96.48
杭州·溪语宸庐	2,724,182,157.84	1,390,585,884.94	2022 年	89.17
合肥·滨语听湖	159,490,911.01		2024 年	5.15
合肥·君悦风华	1,323,358,234.62		2023 年	72.61
淮安·天玺湾	813,745,306.97		2025 年	26.81
济南·玺园	200,342,994.64		2024 年	29.32
建瓯·建发延平玺院	107,943,485.88	1,307,771,365.96	2021 年-2022 年	74.94
建阳·叁里云庐	753,972,743.88		2023 年	47.22
江门·悦澜山二期	158,711,245.78		2022 年	8.55
晋江·世茂云城	838,893,483.67	805,133,985.98	2021 年-2022 年	76.15
连江·书香府	860,101,339.59	345,724,630.50	2021 年-2022 年	94.25
柳州·君悦朝阳	824,190,067.43	322,328,036.39	2022 年	90.90
柳州·君悦华庭	275,081,117.71	151,491,240.32	2022 年	89.42
柳州·君悦天成	223,914,805.70	44,174,234.17	2022 年	61.86
柳州·君悦天御	372,658,725.62	33,202,020.18	2022 年	67.95
柳州·磐龙府	178,430,087.22		2023 年	25.43
柳州·山水间	597,671,215.93	106,182,445.87	2022 年-2023 年	36.97
六安·玖熙府	172,346,693.91		2023 年	23.63

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例 (%)
龙岩·和鸣小区	163,031,020.61		2024 年	14.13
龙岩·文璟	610,245,107.32		2023 年	44.16
龙岩·云著	768,542,703.60		2023 年	33.30
南安·官桥和玺	287,471,711.19		2024 年	45.14
南昌·藏珑大境	621,955,570.71		2024 年	30.84
南昌·西岸春风	1,079,511,739.96	685,077,809.67	2022 年	90.11
南昌·时代天悦	625,919,666.88	75,110,799.43	2023 年	61.76
南昌·云玺台	770,110,793.01	92,205,623.15	2022 年	57.17
南京·和章府	865,067,614.41		2023 年	23.97
南京·珺和府	3,828,682,401.24	857,275,123.86	2022 年	95.19
南京·云启雅庭	1,203,861,185.15	71,289,891.34	2022 年-2023 年	37.24
南京·云樾观山府	198,012,394.50		2023 年	3.45
南宁·和玺	169,310,513.30		2023 年	21.60
南宁·建发双玺	2,837,893,691.95	551,252,582.69	2022 年	66.60
南宁·建发央玺	1,556,585,209.58	1,725,758,066.85	2021 年-2022 年	66.28
南宁·建发悦玺	1,103,316,110.68	1,611,230,265.93	2021 年-2022 年	73.26
南宁·联发臻境	402,649,020.41	940,717,531.53	2021 年-2023 年	57.51
南宁·央著	177,011,131.97	12,248,389.00	2022 年	11.04
南平·建阳和鸣小区	382,468,836.70		2022 年	45.13
南平·建阳和玺小区	889,270,482.03	486,338,985.97	2022 年	90.26
南通·鸿璟园	175,262,464.47		2023 年	8.40
南通·御珑湾	236,608,217.66		2023 年	13.96
宁波·春江悦	290,092,543.79		2023 年	23.05
宁波·湾云府	547,678,221.33		2023 年	83.35
宁德·和玺	2,389,539,441.57	225,477,825.91	2023 年	91.31
宁德·时代璟城	967,444,749.79		2024 年	66.00
宁德·书香府	672,581,306.32		2023 年	87.52
宁德·天行缦云	1,659,980,615.94		2023 年	87.18
莆田·和鸣兰溪	1,229,144,956.21		2023 年	73.24
莆田·君领天玺二期	846,563,349.85	24,073,862.82	2022 年	60.84
莆田·磐龙府	2,146,489,858.35	1,912,353,236.68	2021 年-2022 年	90.28
莆田·文献首府	1,163,124,345.81		2023 年	53.79
莆田·仙游悦鸣苑	296,092,805.37		2023 年	52.90
莆田·雍景湾	1,398,871,285.82	856,250,033.12	2022 年	99.89
莆田·玉湖天境	401,037,467.41		2024 年	66.13

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例 (%)
泉州·都会之光	104,073,567.95		2023 年	39.00
泉州·南安映月	1,155,872,232.19		2023 年	52.90
泉州·泊月小区	1,064,729,572.70		2023 年	82.95
泉州·石狮央座小区	171,500,469.15		2023 年	47.34
泉州·石狮泱著	1,121,886,912.87		2023 年	1.00
厦门·悦府	636,279,586.68		2023 年	94.17
厦门·海沧和玺	3,531,806,743.55	2,185,082,136.15	2022 年	97.94
厦门·和玺	1,789,780,133.86		2023 年-2025 年	82.04
厦门·嘉和府	3,542,228,297.14	1,402,497,124.62	2022 年	93.42
厦门·建发文澜和著	2,954,027,405.25	771,417,328.35	2022 年	82.69
厦门·君领学府	614,610,973.39		2023 年	41.57
厦门·缦玥长滩	268,576,659.20		2024 年	12.89
厦门·缦云	4,276,654,359.51		2024 年	99.50
厦门·叁里云庐	158,414,543.87		2024 年	10.21
厦门·时代天境	1,278,809,511.28	245,385,967.19	2022 年	98.83
厦门·书香府邸	3,223,140,044.63	318,665,602.24	2023 年	98.60
厦门·五缘樾月	2,806,598,408.44		2024 年	55.67
厦门·五缘湾玺	2,277,759,152.00		2024 年	76.11
厦门·五缘映月	3,436,810,728.09	1,609,206,396.75	2023 年	95.99
厦门·养云	12,422,157,515.10	11,853,349,221.14	2022 年	98.04
厦门·中央公园	2,606,642,373.75	2,479,930,224.73	2021 年	88.72
上海·建金名苑	2,097,917,470.29	1,595,851,695.06	2021 年-2022 年	71.33
上海·浦上湾	1,954,150,029.38		2022 年	58.96
上海·苏河望	2,531,850,846.69		2023 年	35.19
上海·云锦湾	4,074,591,958.97		2022 年	63.80
绍兴·棠颂和鸣	249,225,658.70		2023 年	0.18
深圳·天境雅居	293,926,324.77		2023 年	6.63
苏州·风起和鸣雅苑	1,995,350,623.17	116,660,754.24	2022 年-2023 年	58.99
苏州·棠颂	2,593,384,655.45	2,203,085,485.98	2022 年	84.30
苏州·云锦湾	822,892,736.50		2023 年	54.27
宿迁·文瀚府	325,363,277.19		2023 年-2024 年	43.66
天津·锦里二期	1,006,597,836.72	429,079,145.33	2022 年	73.34
天津·棠颂庭院	1,689,079,535.86	1,180,337,359.80	2022 年	70.84
无锡·金玥湾	1,448,207,964.75		2023 年	41.58
无锡·静学和鸣	854,841,237.16		2023 年	19.43

项目名称	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预收比例 (%)
无锡·泊月湾	1,307,101,818.67	136,946,905.28	2021 年-2022 年	43.83
无锡·上院	1,513,010,328.32		2023 年	29.91
武汉·璞悦府	528,700,943.30		2022 年	45.81
武汉·玺悦	638,519,770.18	1,363,495,368.54	2021 年-2022 年	81.61
武汉·云璟	687,710,435.35	32,658,608.26	2022 年-2023 年	82.63
武夷山·文澜府	101,742,463.91		2023 年	12.10
新余·永康状元府	1,191,849,279.16	204,926,213.83	2023 年	66.96
益阳·央著	469,289,019.52		2024 年	38.37
张家港·和玺	3,122,650,155.12	214,585,960.85	2022 年	87.15
张家港·御璟湾	976,708,671.40	1,324,711,252.96	2021 年-2023 年	59.36
漳州·和著	797,642,318.45		2022 年	99.31
漳州·建发玺院	775,730,339.56	1,387,017,721.39	2020 年-2023 年	78.08
漳州·建发央誉	1,512,719,459.88	574,943,818.14	2022 年	88.56
漳州·联发君领壹号	871,476,926.49	204,640,886.85	2022 年-2023 年	57.70
漳州·文昌府	163,325,563.28	302,342,522.25	2021 年	98.29
漳州·云霄南湖印	1,128,606,520.75	446,030,611.85	2021 年-2024 年	77.78
长沙·建发央著	1,735,024,155.17	1,612,206,518.29	2019 年-2022 年	84.51
长沙·央著	990,224,467.32		2024 年-2026 年	36.89
长泰·建发山外山	688,793,106.77	923,320,537.63	2021 年-2022 年	56.51
珠海·建发央璟	1,770,176,651.40	712,464,732.96	2022 年	88.88
珠海·建发悦玺	688,213,036.17	140,804,209.67	2022 年	45.22
诸暨·养云	583,892,441.60		2022 年	76.71
合计	173,937,566,511.81	54,777,508,257.07	—	—

(三十四) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	2,934,472,445.44	7,509,228,105.87	6,646,365,421.72	3,797,335,129.59
二、离职后福利-设定提存计划	836,702.24	354,098,653.21	353,710,755.69	1,224,599.76
三、辞退福利	666,890.00	7,809,966.34	8,324,231.34	152,625.00
四、一年内到期的其他福利				

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
五、其他				
合 计	2,935,976,037.68	7,871,136,725.42	7,008,400,408.75	3,798,712,354.35

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	2,883,786,473.76	6,654,675,649.34	5,799,291,313.51	3,739,170,809.59
二、职工福利费	93,245.97	247,959,482.51	247,802,508.61	250,219.87
三、社会保险费	625,355.87	172,414,972.60	172,342,322.53	698,005.94
其中：医疗保险费	583,063.39	152,025,244.03	151,945,620.86	662,686.56
工伤保险费	19,781.80	7,357,475.44	7,360,460.66	16,796.58
生育保险费	22,510.68	13,032,253.13	13,036,241.01	18,522.80
四、住房公积金	581,627.11	264,238,611.78	264,411,824.86	408,414.03
五、工会经费和职工教育经费	48,098,450.73	97,672,588.34	90,513,330.91	55,257,708.16
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	1,287,292.00	1,934,663.68	1,671,983.68	1,549,972.00
九、股份支付		70,332,137.62	70,332,137.62	
合 计	2,934,472,445.44	7,509,228,105.87	6,646,365,421.72	3,797,335,129.59

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	626,621.44	267,870,828.04	267,370,767.62	1,126,681.86
二、失业保险费	28,456.01	10,008,647.22	9,996,388.14	40,715.09
三、企业年金缴费	181,624.79	76,219,177.95	76,343,599.93	57,202.81
合 计	836,702.24	354,098,653.21	353,710,755.69	1,224,599.76

(三十五) 应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	1,379,287,438.09	750,845,074.33
消费税	9,160,281.83	13,290,680.67

项 目	年末余额	年初余额
企业所得税	5,376,691,738.48	4,607,819,554.65
个人所得税	41,770,773.99	24,773,557.84
城市维护建设税	35,828,088.34	32,160,165.63
房产税	43,647,738.17	3,911,819.03
土地使用税	3,502,817.76	1,921,091.18
土地增值税	571,472,621.87	1,329,618,367.06
教育费附加	16,470,043.61	15,240,489.27
地方教育费附加	10,944,016.02	10,068,354.18
印花税	32,588,617.34	164,280.25
其他税费	71,723,120.43	99,129,606.69
合 计	7,593,087,295.93	6,888,943,040.78

(三十六) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付股利	81,559,805.48	525,000.00
其他应付款项	41,117,743,447.36	23,185,105,368.00
合 计	41,199,303,252.84	23,185,630,368.00

1、 应付股利

项 目	年末余额	年初余额
永续债股利	81,559,805.48	
普通股股利		525,000.00
合 计	81,559,805.48	525,000.00

注：本集团期末无重要的超过 1 年未支付的应付股利。

2、 其他应付款项**①按款项性质列示其他应付款项**

项 目	年末余额	年初余额
预提税费及费用	8,905,432,078.62	7,440,569,517.98
往来款	28,199,357,263.12	12,057,478,517.77

项 目	年末余额	年初余额
押金及保证金	2,058,148,827.47	1,283,974,474.79
代收代付款	1,126,718,986.78	1,513,755,991.98
工程款	103,985,870.24	151,859,723.82
其他	306,812,267.53	583,515,781.66
限制性股票回购义务	417,288,153.60	153,951,360.00
合 计	41,117,743,447.36	23,185,105,368.00

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
长沙芙茂置业有限公司	887,588,711.39	资金往来暂未支付
杭州滨舜企业管理有限公司	504,757,310.42	资金往来暂未支付
南京德建置业有限公司	401,800,000.00	资金往来暂未支付
无锡润民置业发展有限公司	371,521,553.19	资金往来暂未支付
江西万科益达置业投资有限公司	364,140,917.73	资金往来暂未支付
上海华淞铭宏房地产开发有限公司	298,482,526.23	资金往来暂未支付
重庆融联盛房地产开发有限公司	222,710,500.00	资金往来暂未支付
长沙兆泽房地产有限公司	216,400,035.64	资金往来暂未支付
南昌市美的房地产开发有限公司	196,507,177.09	资金往来暂未支付
南京荟宏置业有限公司	173,809,094.59	资金往来暂未支付
厦门兆玥珑房地产开发有限公司	167,595,303.01	资金往来暂未支付
赣州碧联房地产开发有限公司	157,466,640.10	资金往来暂未支付
龙岩利荣房地产开发有限公司	155,991,600.00	资金往来暂未支付
DSMA PTY LTD	150,335,373.98	资金往来暂未支付
MACD CUDGEGONG PTY LTD	145,596,176.24	资金往来暂未支付
福州开成房地产开发有限公司	137,543,403.81	资金往来暂未支付
赣州航城置业有限公司	129,850,000.00	资金往来暂未支付
九龙仓置业（广州）有限公司	129,568,922.41	资金往来暂未支付
武夷山嘉恒房地产有限公司	115,844,814.58	资金往来暂未支付
合 计	4,927,510,060.41	—

(三十七) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注八、(三十九)】	8,695,902,695.13	7,188,927,815.83
一年内到期的应付债券【附注八、(四十)】	6,270,317,211.45	10,197,843,760.23
一年内到期的租赁负债【附注八、(四十一)】	193,252,599.00	151,341,936.30
一年内到期的长期应付款【附注八、(四十二)】	2,156,687,111.45	147,064,286.24
一年内到期的其他非流动负债【附注八、(四十五)】	25,902,083.34	21,418,055.76
合 计	17,342,061,700.37	17,706,595,854.36

(1) 一年内到期的长期借款

借款条件	年末余额	年初余额
质押借款	342,559,158.18	258,177,563.03
抵押借款	4,619,302,936.28	4,764,919,499.30
保证借款	3,613,118,089.51	2,108,885,610.41
信用借款	53,313,026.78	56,945,143.09
质押抵押保证借款	67,609,484.38	
合 计	8,695,902,695.13	7,188,927,815.83

注：抵押、质押借款详见本附注八、(六十七)所有权和使用权受到限制的资产。

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16建发债01	1,500,000,000.00	2016/1/22	5+2年	1,500,000,000.00	1,546,743,053.27		2,847,945.21	-90,998.48	1,549,500,000.00	
16建发债02	1,500,000,000.00	2016/3/21	5+2年	1,500,000,000.00	1,537,114,600.41		10,520,547.95	364,851.64	1,548,000,000.00	
厦门建发股份有限公司公 开发行2019年公司债券（第 一期）	1,000,000,000.00	2019/10/14	2年	1,000,000,000.00	1,006,691,490.38		27,520,547.93	787,961.69	1,035,000,000.00	
厦门建发股份有限公司公 开发行2020年公司债券（第 一期）	2,000,000,000.00	2020/1/9	2年	2,000,000,000.00		1,996,471,844.51	67,600,000.01	1,997,264.03	66,118,356.16	1,999,950,752.39
联发集团有限公司2018年 度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2018/4/12	3年	1,200,000,000.00	1,256,253,045.79		4,405,479.45	541,474.76	1,261,200,000.00	
联发集团有限公司2019年 非公开定向债务融资工具 （第一期）	300,000,000.00	2019/1/29	2年	300,000,000.00	314,229,375.74		1,185,205.47	35,418.79	315,450,000.00	
联发集团有限公司2019年 非公开定向债务融资工具 （第二期）	300,000,000.00	2019/8/22	3年	300,000,000.00		305,036,405.78	14,969,999.99	152,550.76	14,970,000.00	305,188,956.53

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
联发集团有限公司2019年 非公开定向债务融资工具 (第三期)	1,000,000,000.00	2019/11/27	3年	1,000,000,000.00		1,003,410,525.06	47,800,000.00	535,335.68	47,800,000.00	1,003,945,860.74
建发房地产集团有限公司 2016年度第一期中期票据	1,150,000,000.00	2016/3/4	5年	1,150,000,000.00	1,186,028,462.71		7,526,110.99	145,426.31	1,193,700,000.01	
建发房地产集团有限公司 非公开发行2016年公司债 券(第一期)	1,500,000,000.00	2016/7/19	5年	1,500,000,000.00	710,019,269.84		16,560,006.89	390,723.27	726,970,000.00	
建发房地产集团有限公司 2018年度第一期非公开定 向债务融资工具	450,000,000.00	2018/3/19	3年	450,000,000.00	472,851,653.16		6,337,500.00	60,846.84	479,250,000.00	
建发房地产集团有限公司 2018年度第二期非公开定 向债务融资工具	500,000,000.00	2018/4/13	3年	500,000,000.00	521,550,460.98		8,570,833.44	128,705.58	530,250,000.00	
建发房地产集团有限公司	500,000,000.00	2018/5/4	3年	500,000,000.00	521,501,846.74		10,833,333.44	164,819.82	532,500,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券 期限	发行金额	年初余额	本年增加	按面值计提利 息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
2018年度第三期非公开定向债务融资工具										
建发房地产集团有限公司 2018年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/12	3年	500,000,000.00	505,034,605.83		19,444,444.53	520,949.64	525,000,000.00	
2015年建发房地产集团有限公司债券	1,000,000,000.00	2015/5/23	7年	1,000,000,000.00		1,024,358,143.11	42,799,957.20	1,329,066.43	42,799,957.20	1,025,687,209.54
建发房地产集团有限公司 2019年度第一期非公开定向债务融资工具	1,150,000,000.00	2019/4/15	3年	1,150,000,000.00		1,186,452,310.10	54,624,999.96	1,750,458.03	54,625,000.00	1,188,202,768.09
应付债券-一年内到期的利息					619,825,895.38					747,341,664.16
合计	15,550,000,000.00			15,550,000,000.00	10,197,843,760.23	5,515,729,228.56	343,546,912.46	8,814,854.79	9,923,133,313.37	6,270,317,211.45

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
联发物业费资产支持专项计划	91,128,899.86	85,399,644.81
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	12,673,138.09	12,510,068.09
平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	1,024,198,543.79	27,034,666.68
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	1,020,928,470.31	20,906,666.66
分期支付采购商品款	6,457,650.40	1,213,240.00
分期付款购入固定资产	1,300,409.00	
合 计	2,156,687,111.45	147,064,286.24

(4) 一年内到期的其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	956,388.90	956,388.90
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	4,575,694.44	4,991,666.87
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	4,900,000.00	
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	15,470,000.00	15,469,999.99
合 计	25,902,083.34	21,418,055.76

(三十八) 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
担保赔偿准备金	30,816,755.01	22,881,770.01
未到期责任准备金	34,665,478.02	26,695,638.39
待转销项税额	18,231,332,139.99	10,166,534,423.02
被套期项目	1,804,556,581.09	1,015,400,551.06
已背书未终止确认的应收票据		26,545,249.28
合计	20,101,370,954.11	11,258,057,631.76

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

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

(三十九) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
质押借款	990,289,636.22	708,223,713.24
抵押借款	36,918,626,248.78	27,338,946,421.18
保证借款	33,530,536,816.88	23,544,639,455.29
信用借款	53,309,939.74	829,445,143.09
质押抵押保证借款	67,609,484.38	
小 计	71,560,372,126.00	52,421,254,732.80
减：一年内到期部分【附注八、（三十七）】	8,695,902,695.13	7,188,927,815.83
合 计	62,864,469,430.87	45,232,326,916.97

注 1：质押借款年末余额中，质押物为长期股权投资的借款金额为 741,345,183.66 元，质押物为租赁收益权的借款金额为 145,805,723.01 元，质押物为本集团合并范围子公司福建德尔医疗实业有限公司的股权的借款金额为 103,138,729.55 元、本集团合并范围子公司厦门建发医疗健康投资有限公司为该笔借款提供连带保证责任。

注 2：抵押借款年末余额中，抵押物为固定资产的借款金额为 20,243,678.44 元，抵押物为存货的借款金额为 36,225,427,160.62 元，抵押物为投资性房地产的借款金额为 672,955,409.72 元。

注 3：保证借款期末余额中，本集团合并范围内公司提供担保的借款金额为 32,838,775,619.16 元，本集团合作方提供担保的借款金额为 81,662,595.62 元，本集团合并范围内公司与合作方共同提供担保的借款金额为 610,098,602.10 元。

注 4：质押抵押保证借款中，质押物为本集团合并范围内子公司大连市市政设计研究院有限责任公司（以下简称“大连市政院”）的股权、抵押物为大连市政院的部分固定资产、保证人为本集团合并范围内子公司股东。

(四十) 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	17,519,979,317.57	18,876,166,087.54
中期票据	13,935,375,838.31	11,968,782,183.84
非公开发行公司债券		710,019,269.84
非公开定向债务融资工具	10,043,792,565.35	10,421,427,573.02
小 计	41,499,147,721.23	41,976,395,114.24
减：一年内到期部分【附注八、(三十七)】	6,270,317,211.45	10,197,843,760.23
合 计	35,228,830,509.78	31,778,551,354.01

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
16建发债01	1,500,000,000.00	2016/1/22	5+2年	1,500,000,000.00	3.3%	1,546,743,053.27		2,847,945.21	-90,998.48	1,549,500,000.00	
16建发债02	1,500,000,000.00	2016/3/21	5+2年	1,500,000,000.00	3.2%	1,537,114,600.41		10,520,547.95	364,851.64	1,548,000,000.00	
19建集01	1,500,000,000.00	2019/3/25	5年	1,500,000,000.00	4.57%	1,549,983,187.21		68,550,000.00	851,270.77	68,550,000.00	1,550,834,457.98
21建集01	1,000,000,000.00	2021/7/29	5年	1,000,000,000.00	3.99%		1,000,000,000.00	17,053,150.68	-1,778,246.04		1,015,274,904.64
19建发集MTN001	2,000,000,000.00	2019/3/29	5年	2,000,000,000.00	4.50%	2,061,824,834.24		90,000,000.00	1,974,952.36	90,000,000.00	2,063,799,786.60
21建发集MTN001	500,000,000.00	2021/4/6	5年	500,000,000.00	4.30%		500,000,000.00	15,904,109.59	-839,409.93		515,064,699.66
21建发集MTN002	700,000,000.00	2021/4/26	5年	700,000,000.00	4.30%		700,000,000.00	20,616,438.36	-1,188,833.98		719,427,604.38
21建发集MTN004	500,000,000.00	2021/6/25	5年	500,000,000.00	4.35%		500,000,000.00	11,321,917.81	-878,531.39		510,443,386.42
21建兴01	1,000,000,000.00	2021/12/27	2+1年	1,000,000,000.00	4.23%		1,000,000,000.00	579,452.05	-1,408,901.63		999,170,550.42
厦门建发股份有限公司公开发行2019年公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2019/10/14	2年	1,000,000,000.00	3.50%	1,006,691,490.37		27,520,547.95	787,961.68	1,035,000,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
厦门建发股份有限公司公开发行2020年公司债券（第一期）	2,000,000,000.00	2020/1/8	2年	2,000,000,000.00	3.38%	2,064,071,844.53		67,600,000.01	1,997,264.02	66,118,356.16	2,067,550,752.40
联发集团有限公司2018年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2018/4/12	3年	1,200,000,000.00	5.10%	1,256,253,045.79		4,405,479.45	541,474.76	1,261,200,000.00	
联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种一）	1,500,000,000.00	2019/8/13	5年	1,500,000,000.00	3.74%	1,521,492,999.24		56,099,999.99	87,738.74	56,100,000.00	1,521,580,737.97
联发集团有限公司2019年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（品种二）	1,500,000,000.00	2019/8/13	5年	1,500,000,000.00	4.15%	1,520,019,315.14		62,250,000.00	1,102,071.63	62,250,000.00	1,521,121,386.77
联发集团有限公司2019年非公开定向债务融资工具（第一期）	300,000,000.00	2019/1/29	2年	300,000,000.00	5.15%	314,229,375.74		1,185,205.47	35,418.79	315,450,000.00	

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
联发集团有限公司2019年 非公开定向债务融资工具 (第二期)	300,000,000.00	2019/8/22	3年	300,000,000.00	4.99%	305,036,405.78		14,969,999.99	152,550.76	14,970,000.00	305,188,956.53
联发集团有限公司2019年 非公开定向债务融资工具 (第三期)	1,000,000,000.00	2019/11/27	3年	1,000,000,000.00	4.78%	1,003,410,525.06		47,800,000.00	535,335.68	47,800,000.00	1,003,945,860.74
联发集团有限公司2020年 非公开定向债务融资工具 (第一期)	1,700,000,000.00	2020/3/25	3年	1,700,000,000.00	4.10%	1,747,532,181.83		69,700,000.00	2,477,265.92	69,700,000.00	1,750,009,447.75
联发集团有限公司2020年 度第一期中期票据	500,000,000.00	2020/10/29	3年	500,000,000.00	3.99%	501,027,936.99		19,950,000.00	751,001.59	19,950,000.00	501,778,938.58
联发集团有限公司2020年 度第二期中期票据	800,000,000.00	2020/11/13	3年	800,000,000.00	4.37%	800,656,538.63		34,960,000.01	1,193,392.97	34,960,000.00	801,849,931.61

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
联发集团有限公司2020年度第三期中期票据	900,000,000.00	2020/11/25	3年	900,000,000.00	4.50%	899,736,130.17		40,500,000.00	1,338,550.30	40,500,000.00	901,074,680.47
联发集团有限公司2020年面向专业投资者公开发行公司债券（第一期）品种一	2,000,000,000.00	2020/8/21	5年	2,000,000,000.00	3.88%	2,023,772,975.11		77,600,000.00	787,902.05	77,600,000.00	2,024,560,877.16
联发集团有限公司2021年度第一期中期票据	900,000,000.00	2021/9/1	7年	900,000,000.00	3.75%		900,000,000.00	11,095,890.41	-3,642,568.73		907,453,321.68
联发集团有限公司2021年度第二期中期票据	430,000,000.00	2021/9/24	6年	430,000,000.00	3.79%		430,000,000.00	4,420,282.19	-1,774,437.54		432,645,844.65
2015年建发房地产集团有限公司债券	1,000,000,000.00	2015/5/23	7年	1,000,000,000.00	4.28%	1,024,358,143.11		42,799,957.20	1,329,066.43	42,799,957.20	1,025,687,209.54
建发房地产集团有限公司2016年度第一期中期票据	1,150,000,000.00	2016/3/4	5年	1,150,000,000.00	3.80%	1,186,028,462.71		7,526,110.99	145,426.31	1,193,700,000.01	0.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 非公开发行2016年公司债券（第一期）	1,500,000,000.00	2016/7/15	5年	1,500,000,000.00	3.85%	710,019,269.84		16,560,006.89	390,723.27	726,970,000.00	0.00
建发房地产集团有限公司 2018年度第一期非公开定向债务融资工具	450,000,000.00	2018/3/18	3年	450,000,000.00	6.50%	472,851,653.16		6,337,500.00	60,846.84	479,250,000.00	0.00
建发房地产集团有限公司 2018年度第二期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/4/12	3年	500,000,000.00	6.05%	521,550,460.98		8,570,833.44	128,705.58	530,250,000.00	0.00
建发房地产集团有限公司 2018年度第三期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/5/3	3年	500,000,000.00	6.50%	521,501,846.74		10,833,333.44	164,819.82	532,500,000.00	0.00
建发房地产集团有限公司 2018年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/11	3年	500,000,000.00	5.00%	505,034,605.83		19,444,444.53	520,949.64	525,000,000.00	0.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 2019年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2019/1/3	3年	1,000,000,000.00	4.30%	998,632,701.53		43,000,000.00	1,367,298.47	1,043,000,000.00	0.00
建发房地产集团有限公司 2019年度第一期非公开定向债务融资工具	1,150,000,000.00	2019/4/15	3年	1,150,000,000.00	4.75%	1,186,452,310.10		54,624,999.96	1,750,458.03	54,625,000.00	1,188,202,768.09
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第一期)(品种一)	1,000,000,000.00	2019/7/5	7年	1,000,000,000.00	4.20%	1,017,272,711.12		38,105,555.58	640,605.20	42,000,000.00	1,014,018,871.90
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第一期)(品种二)	1,000,000,000.00	2019/7/5	6年	1,000,000,000.00	3.80%	1,019,804,637.08		42,116,666.68	997,401.95	38,000,000.00	1,024,918,705.71
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第二期)(品种一)	500,000,000.00	2019/8/7	7年	500,000,000.00	4.09%	507,512,918.83		20,506,805.58	286,317.37	20,450,000.00	507,856,041.78

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第二期)(品种二)	500,000,000.00	2019/8/7	6年	500,000,000.00	3.71%	506,984,392.00		18,601,527.75	495,110.13	18,550,000.00	507,531,029.88
建发房地产集团有限公司 2019年度第二期定向债务 融资工具	500,000,000.00	2019/9/11	5年	500,000,000.00	4.15%	505,506,010.49		20,807,638.93	284,420.74	20,750,000.00	505,848,070.16
建发房地产集团有限公司 2019年度第三期定向债务 融资工具	800,000,000.00	2019/9/23	5年	800,000,000.00	4.28%	808,270,733.26		34,335,111.07	454,251.15	34,240,000.00	808,820,095.48
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第三期)(品种一)	1,000,000,000.00	2019/8/29	7年	1,000,000,000.00	4.18%	1,012,638,137.27		41,916,111.07	570,220.27	41,800,000.00	1,013,324,468.61
建发房地产集团有限公司 公开发行2019年公司债券 (第三期)(品种二)	300,000,000.00	2019/8/29	6年	300,000,000.00	3.70%	303,444,039.03		11,130,833.32	296,320.48	11,100,000.00	303,771,192.83

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 2020年度第一期定向债务 融资工具	700,000,000.00	2020/3/9	5年	700,000,000.00	3.66%	716,874,505.22		25,691,166.68	976,333.17	25,620,000.00	717,922,005.07
建发房地产集团有限公司 2020年度第一期中期票据	1,000,000,000.00	2020/5/20	5年	1,000,000,000.00	3.88%	1,022,056,836.64		38,907,777.75	136,539.35	38,800,000.00	1,022,301,153.74
建发房地产集团有限公司 2020年度第二期中期票据	500,000,000.00	2020/6/15	5年	500,000,000.00	4.19%	511,161,326.25		20,949,999.96	63,525.93	20,950,000.00	511,224,852.14
建发房地产集团有限公司 公开发行2020年公司债券 (第一期)	700,000,000.00	2020/6/19	7年	700,000,000.00	4.15%	714,261,643.82		29,130,694.42	175,782.08	29,050,000.00	714,518,120.32
建发房地产集团有限公司 2020年度第三期中期票据	800,000,000.00	2020/7/29	5年	800,000,000.00	4.30%	812,787,707.76		34,400,000.04	89,926.90	34,400,000.00	812,877,634.70
建发房地产集团有限公司 2020年度第三期定向债务 融资工具	1,000,000,000.00	2020/8/25	5年	1,000,000,000.00	4.14%	1,012,284,191.41		41,515,000.00	455,110.05	41,400,000.00	1,012,854,301.46

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 2020年度第四期中期票据	700,000,000.00	2020/9/1	5年	700,000,000.00	4.49%	708,928,494.47		31,517,305.58	70,798.87	31,430,000.00	709,086,598.92
建发房地产集团有限公司 2020年度第四期定向债务 融资工具	300,000,000.00	2020/10/13	5年	300,000,000.00	4.70%	302,414,952.88		14,139,166.68	134,781.92	14,100,000.00	302,588,901.48
建发房地产集团有限公司 2020年度第五期中期票据	700,000,000.00	2020/10/19	5年	700,000,000.00	4.46%	704,653,562.83		31,306,722.25	60,105.09	31,220,000.00	704,800,390.17
建发房地产集团有限公司 2020年度第五期定向债务 融资工具	1,000,000,000.00	2020/11/11	5年	1,000,000,000.00	4.27%	1,003,512,420.37		42,818,611.07	450,198.03	42,700,000.00	1,004,081,229.47
建发房地产集团有限公司 2021年度第一期定向债务 融资工具	420,000,000.00	2021/2/26	5年	420,000,000.00	4.38%		420,000,000.00	15,381,100.00	-834,335.74		434,546,764.26

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 2021年度第二期定向债务 融资工具	500,000,000.00	2021/5/28	5年	500,000,000.00	3.97%		500,000,000.00	11,579,166.69	-1,048,548.58		510,530,618.11
建发房地产集团有限公司 2021年度第三期定向债务 融资工具	500,000,000.00	2021/12/22	5年	500,000,000.00	3.98%		500,000,000.00	427,956.99	-1,174,410.24		499,253,546.75
建发房地产集团有限公司 2021年度第一期中期票据	510,000,000.00	2021/3/24	5年	510,000,000.00	4.88%		510,000,000.00	19,080,800.00	-823,765.96		528,257,034.04
建发房地产集团有限公司 2021年度第二期中期票据	500,000,000.00	2021/4/14	5年	500,000,000.00	4.65%		500,000,000.00	16,533,333.33	-1,021,846.08		515,511,487.25
建发房地产集团有限公司 2021年度第三期中期票据	1,000,000,000.00	2021/4/30	5年	1,000,000,000.00	4.64%		1,000,000,000.00	30,417,777.80	-1,654,553.48		1,028,763,224.32
建发房地产集团有限公司 2021年度第四期中期票据	300,000,000.00	2021/5/26	5年	300,000,000.00	4.50%		300,000,000.00	8,025,000.00	-502,689.40		307,522,310.60

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
建发房地产集团有限公司 2021年度第五期中期票据	440,000,000.00	2021/11/18	5年	440,000,000.00	5.00%		440,000,000.00	2,306,451.61	-813,493.23		441,492,958.38
建发房地产集团有限公司 2021年面向专业投资者公 开发行公司债券（第一期）	695,000,000.00	2021/7/9	7年	695,000,000.00	4.38%		695,000,000.00	14,156,701.61	-896,691.95		708,260,009.66
小计	51,845,000,000.00			51,845,000,000.00		41,976,395,114.24	9,895,000,000.00	1,642,953,136.01	7,102,784.35	12,022,303,313.37	41,499,147,721.23
减：一年内到期的应付债券	12,750,000,000.00			12,750,000,000.00		10,197,843,760.23					6,270,317,211.45
合计	39,095,000,000.00			39,095,000,000.00		31,778,551,354.01	9,895,000,000.00	1,642,953,136.01	7,102,784.35	12,022,303,313.37	35,228,830,509.78

(四十一) 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	1,377,789,077.87	1,265,095,571.93
减：未确认的融资费用	236,029,507.91	252,255,764.68
重分类至一年内到期的非流动负债【附注八、（三十七）】	193,252,599.00	151,341,936.30
租赁负债净额	948,506,970.96	861,497,870.95

(四十二) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款项	2,234,197,746.86	4,333,333,903.51
专项应付款	45,594,699.00	233,160,727.85
合 计	2,279,792,445.86	4,566,494,631.36

1、长期应付款项

项 目	年末余额	年初余额
公共维修基金	14,829,419.95	15,074,659.01
资产支持证券	4,320,781,371.93	4,392,821,337.11
其中：联发物业费资产支持专项计划	862,641,614.59	934,129,522.35
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	1,413,012,743.24	1,410,750,481.42
平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	1,024,198,543.79	1,027,034,666.68
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	1,020,928,470.31	1,020,906,666.66
应付融资租赁款	33,824,237.64	53,152,237.61
分期支付采购商品款	19,484,991.12	19,349,956.02
分期付款购入固定资产	1,964,837.67	
小 计	4,390,884,858.31	4,480,398,189.75
减：一年内到期长期应付款【附注八、（三十七）】	2,156,687,111.45	147,064,286.24
合 计	2,234,197,746.86	4,333,333,903.51

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

注 2：联发物业费资产支持专项计划，系子公司联发集团发行的资产支持证券，分为优先级和次级，其中优先级包括优先 01-09 共 9 档产品。该资产支持证券发行总规模为 10.58 亿元，其中优先级为 9.08 亿元，次级为 1.50 亿元，最迟到期日为 2028 年 7 月 15 日。

注 3：招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划，系子公司联发集团发行的资产支持证券，分为优先级和次级，其中优先级包括优先 A 级和优先 B 级。该资产支持证券发行总规模为 14.00 亿元，其中优先级为 13.30 亿元，次级为 0.7 亿元，发行日期为 2020 年 3 月 27 日，最迟到期日为 2023 年 4 月 27 日。

注 4：平安-兆玺 1 号资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 10.00 亿元，其中优先级为 9.60 亿元，次级为 0.40 亿元，发行日期为 2020 年 4 月 30 日，最迟到期日为 2022 年 4 月 30 日。

注 5：平安-兆玺 2 号资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的购房尾款资产支持专项计划资产支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 10.00 亿元，其中优先级为 9.60 亿元，次级为 0.40 亿元，发行日期为 2020 年 4 月 30 日，最迟到期日为 2022 年 4 月 30 日。

2、专项应付款年末余额较大的明细项目

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
代建项目专款	225,335,582.36	610,983,536.42	800,013,673.17	36,305,445.61
城市公共服务专项经费	4,825,145.49	4,812,892.27	3,348,784.37	6,289,253.39
其他	3,000,000.00			3,000,000.00
合 计	233,160,727.85	615,796,428.69	803,362,457.54	45,594,699.00

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

（四十三） 预计负债

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
客户关爱基金	158,922,423.07	122,856,215.42	注 1
待执行的亏损合同	50,767,414.03	33,900,499.68	注 2
预计补偿金	1,588,670.42	1,588,670.42	

项 目	年末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼	2,522,958.21		
产品质量保证	2,861,172.04		
合 计	216,662,637.77	158,345,385.52	

注 1：客户关爱基金系房地产业务子公司在销售产品后，对客户提供服务的一种承诺，用于非维保项目的改造和品质、品牌提升，优先考虑影响安全性的改造和升级。为此，本集团在符合确认条件的情况下，对由本集团开发且由本集团负责物业管理的已交付的项目确认预计负债。

注 2：待执行的亏损合同主要系：

本集团子公司上海建发国际货运代理有限公司代理北新建材集团有限公司进口木材和仓储服务，由于货物丢失无法继续履行合同产生预计损失。

本集团子公司福建省船舶工业贸易有限公司、建发（新加坡）商事有限公司根据预计售价而计提的合同损失。

（四十四） 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返还	
政府补助	32,351,221.39	39,381,008.50	7,526,621.99		64,205,607.90
其他	51,732,863.49		30,997,565.35		20,735,298.14
合 计	84,084,084.88	39,381,008.50	38,524,187.34		84,940,906.04

1、涉及政府补助的项目

补助项目	年初余额	本年新增补助 金额	本年计入营业 外收入金额	本年计入其 他收益金额	其他 变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
平台 A 栋装修补助	5,028,360.26			670,448.04		4,357,912.22	与资产相关
海悦山庄酒店雨洪收集利用工 程补助		7,004,761.50		130,930.12		6,873,831.38	与资产相关
上海临港物流奉贤园专项补贴	3,200,000.03			114,285.71		3,085,714.32	与资产相关
纸源网 O2O 电子商务服务平台	538,911.68			387,515.08		151,396.60	与资产相关
二手车服务业发展引导资金	5,200,000.00					5,200,000.00	与资产相关

补助项目	年初余额	本年新增补助 金额	本年计入营业 外收入金额	本年计入其 他收益金额	其他 变动	年末余额	与资产相关/ 与收益相关
厦门市商务局款溯源项目	757,560.20			478,459.08		279,101.12	与资产相关
联发华美文创园项目补助	7,500,000.00			500,000.00		7,000,000.00	与资产相关
厦门湖里街道华美文创改造补 助款	4,997,640.07			308,463.77		4,689,176.30	与资产相关
厦门建发国际大厦节能改造项 目	2,465,265.00			896,460.00		1,568,805.00	与资产相关
厦门明发戴斯大酒店节能改造 项目	585,573.00			219,590.00		365,983.00	与资产相关
厦门天海花园酒店综合节能改 造项目	12,000.00			12,000.00			与资产相关
尔寓 1819 店中央财政专项资金		10,410,900.00		1,041,090.00		9,369,810.00	与资产相关
佛教论坛工程改造政府补助款	2,065,911.15			263,733.24		1,802,177.91	与资产相关
绿化工程改造补助款		3,685,347.00		675,646.95		3,009,700.05	与资产相关
鲤鱼洲酒店修缮补助款		18,280,000.00		1,828,000.00		16,452,000.00	与资产相关
合计	32,351,221.39	39,381,008.50		7,526,621.99		64,205,607.90	—

2、其他项目明细

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
永安兆顺购买债权	30,538,500.00		30,538,500.00		注 1
联发红莲半岛项目土地价 款补贴	19,709,600.00			19,709,600.00	注 2
预收贴息	1,484,342.58		458,644.44	1,025,698.14	注 3
税控补助	420.91		420.91		
合计	51,732,863.49		30,997,565.35	20,735,298.14	—

注 1：永安兆顺购买债权项目系建发房产下属子公司永安兆顺房地产有限公司从永安天和房地产开发有限公司（简称“永安天和公司”）原股东处购买其对永安天和公司的债权，因支付的对价小于债权的公允价值确认的递延收益，本年相关债权结清，递延收益转营业外收入。

注 2：联发红莲半岛项目土地价款补贴系湖北红莲湖旅游度假区管理委员会与联发集团下属子公司联发集团武汉投资建设有限公司关于联发红莲半岛项目签订协议，对该项目中的土地价款超出约定价格的部分进行返还，用于项目区内的基础设施建设。联发集团收到土地返还价款 19,709,600.00 元，由于项目开发未完成，基础设施建设尚未开展，故本年无变化。

注 3：预收贴息系本集团子公司厦门建发医疗健康投资有限公司下属公司客户预付融资租赁利息款项。

（四十五） 其他非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	2,504,575,694.44	2,504,991,666.87
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	7,015,470,000.00	7,015,469,999.99
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	500,956,388.90	500,956,388.90
国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划	3,004,900,000.00	
华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划	1,100,000,000.00	
设备采购款	61,216,674.93	84,187,247.34
小 计	14,187,118,758.27	10,105,605,303.10
减：一年内到期的其他非流动负债【附注八、（三十七）】	25,902,083.34	21,418,055.76
合 计	14,161,216,674.93	10,084,187,247.34

注 1：中意-建发房产商业不动产债权投资计划预计投资本金不超过 25.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由厦门建发股份有限公司（以下简称“建发股份”）提供担保。

注 2：中保投-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 70.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由本公司和建发股份提供担保。

注 3：中意-联发集团商业不动产债权投资计划预计投资本金不超过 5.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由建发股份提供担保。

注 4：国寿投资-厦门建发基础设施债权投资计划预计投资本金不超过 30.00 亿元，各期投资资金的投资期限为七年，投资计划存续期间内投资资金采用固定利率形式计息，由本公司提供担保。

注 5：华泰-建发鹭洲里资产支持专项计划，系子公司建发房产发行的商业房地产抵押贷款支持证券，分为优先级和次级。该资产支持证券发行总规模为 11.00 亿元，其中优先级为 10.00 亿元，次级为 1.00 亿元，发行日期为 2021 年 3 月 31 日，最迟到期日为 2039 年 3 月 31 日。

(四十六) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例 (%)			投资金额	所占比例 (%)
合 计	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00

(四十七) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
17 建集 Y1		1,992,452,830.20						1,992,452,830.20
17 建集 Y2		996,226,415.10						996,226,415.10
18 建集 Y1		996,226,415.10				996,226,415.10		
18 建集 Y2		1,494,339,622.64				1,494,339,622.64		
兴业证券永续公司债(18 建集 Y4)		498,113,207.56				498,113,207.56		
19 建发集 MTN002		1,492,924,528.31						1,492,924,528.31

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
19 建集 Y1		1,495,754,716.98						1,495,754,716.98
19 建发集 MTN003		1,495,675,471.70						1,495,675,471.70
19 建集 Y2		1,994,339,622.64						1,994,339,622.64
19 闽建发集团 ZR001		1,478,773,585.00				1,478,773,585.00		
20 建集 Y1		697,979,245.29						697,979,245.29
20 建集 Y2		199,422,641.51						199,422,641.51
20 建发集 MTN002		598,215,188.68						598,215,188.68
20 建集 Y3		1,196,535,849.06						1,196,535,849.06
20 建发集 MTN003		996,861,792.45		169,811.32				997,031,603.77
20 建发集 MTN004		997,031,603.77						997,031,603.77
20 建集 Y5		697,976,867.92		2,377.36				697,979,245.28
20 建集 Y7		1,296,242,754.72		4,415.09				1,296,247,169.81
华宝信托永续债		810,000,000.00						810,000,000.00
20 建集 Y9		1,495,664,716.98						1,495,664,716.98

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20 建 Y11		897,398,830.19		3,056.60				897,401,886.79
20 闽建发集团 ZR001		1,499,990,566.04				23,558,490.64		1,476,432,075.40
21 建集 Y1				1,197,101,886.79				1,197,101,886.79
21 建发集 MTN005				997,437,735.85				997,437,735.85
21 闽建发集团 ZR001				999,245,283.02				999,245,283.02
合 计		25,318,146,471.84		3,193,964,566.03		4,491,011,320.94		24,021,099,716.93

注：本年其他权益工具减少主要系本公司主动选择归还可续期债券所致。

(四十八) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	2,514,629,803.29	617,797,561.20	195,910,189.24	2,936,517,175.25
二、其他资本公 积	614,805,265.31	34,059,326.43	69,802.54	648,794,789.20
合 计	3,129,435,068.60	651,856,887.63	195,979,991.78	3,585,311,964.45
其中：国有独享 资本公积	3,129,435,068.60			3,585,311,964.45

注：1、资本溢价本年增加 617,797,561.20 元，包括：

(1) 本公司本年收厦门市财政局关于（平潭旅游补贴）150,000,000.00 元，用于转增国有资本金。

(2) 本公司本年收厦门市财政局关于北京厦门大厦装修改造项目资金 72,600,000.00 元，用于转增国有资本金。

(3) 本公司本年收厦门市财政局关于海峡大剧院改造提升项目补助资金 41,934,600.00 元，用于转增国有资本金。

(4) 本集团本年收厦门市财政局、厦门国资委注入北京颐豪酒店资产 2,644,163.87 元，用于转增国有资本金。

(5) 建发房地产集团有限公司（简称“建发房产”）子公司建发物业管理集团有限公司本年定向增发 13,130 万股，按照定向增发前建发房产持股比例计算的在增资前建发物业账面净资产中的份额，与定向增发后按建发房产持股比例计算的在增发后建发物业账面净资产份额之间的差额，增加资本公积（资本溢价）226,495,071.36 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 161,354,862.34 元。

(6) 建发房产子公司建发国际投资集团有限公司本年定向增发 6,500 万股，按照定向增发前建发房产持股比例计算的在增资前建发国际账面净资产中的份额，与定向增发后按建发房产持股比例计算的在增发后建发国际账面净资产份额之间的差额，增加资本公积（资本溢价）198,033,781.51 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 141,079,067.91 元。

(7) 建发房产子公司建发国际投资集团有限公司本年发放股票股利，按照增加持股比例计算应享有建发国际账面净资产的份额，增加资本公积（资本溢价）51,541,261.13 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 36,717,942.89 元。

(8) 本年因集团内部股权转让，增加资本公积（资本溢价）16,096,210.40 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 11,466,924.19 元。

2、资本溢价本年减少 195,910,189.24 元，包括：

(1) 本公司本年赎回其他权益工具 19 闽建发集团 ZR001 永续债、18 建集 Y1 永续债、18 建集 Y2 永续债、兴业证券永续公司债，余额赎回价格与账面价值的差额 42,779,087.97 元计入资本公积。

(2) 本集团内部股权转让，建发股份享有金原担保的权益比例发生变化，冲减资本溢价 337,570.51 元，其中减少归属于母公司的资本溢价 159,933.48 元。

(3) 建发房产子公司福州兆兴房地产开发有限公司本年购买福州兆臻房地产开发有限公司（简称“福州兆臻”）少数股权，按照新增持股比例计算应享有福州兆臻自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）256,786,428.73 元，其中减少归属于母公司的资本溢价 61,274,673.79 元。

(4) 建发房产子公司建发国际投资集团有限公司从二级市场购入合诚工程咨询集团股份有限公司（简称“合诚股份”）股票 902.3752 万股，按照新增持股比例计算应享有合诚股份自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）67,006,604.96 元，其中减少归属于母公司的资本溢价 47,735,438.37 元。

(5) 建发房产子公司益能国际有限公司从二级市场购入建发国际投资集团有限公司（简称“建发国际”）股票 849.80 万股，按照新增持股比例计算应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）39,516,523.98 元，其中减少归属于母公司的资本溢价 28,151,532.17 元。

(6) 建发房产子公司益能国际有限公司从二级市场购入建发物业管理集团有限公司（简称“建发物业”）股票 784.10 万股，按照新增持股比例计算应享有建发物业自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）21,766,222.56 元，其中减少归属于母公司的资本溢价 15,506,235.19 元。

(7) 建发房产子公司建发国际投资集团有限公司本年购买无锡建惠房地产开发有限公司（简称“无锡建惠”）少数股权，按照新增持股比例计算应享有无锡建惠自购买日开始持续计算的净资产份额与支付的对价之间的差额，冲减资本公积（资本溢价）424,956.67 元，其中减少归属于母公司的资本溢价 302,738.71 元。

(8) 本年因本集团内部股权转让，建发房产享有厦门兆益盈房地产开发有限公司（简称“厦门兆益盈”）的权益比例发生变化，冲减资本公积（资本溢价）资本溢价 771.42 元，其中减少归属于母公司的资本溢价 549.56 元。

3、其他资本公积本年增加 34,059,326.43 元，包括：

(1) 本公司联营企业厦门国际信托有限公司新增资本公积 4,295,388.46 元，本公司根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 429,538.85 元。

(2) 本集团本年确认股份支付费用，增加其他资本公积 33,629,787.58 元。

4、其他资本公积本年减少 69,802.54 元，系本集团联发集团持股的联营企业宏发科技股份有限公司本年其他权益变动，冲减其他资本公积 147,331.74 元，其中减少归属于母公司的其他资本公积 69,802.54 元。

(四十九) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	2,372,501,765.07	277,164,896.72		2,649,666,661.79
合 计	2,372,501,765.07	277,164,896.72		2,649,666,661.79

注：本年度按照本公司净利润的 10% 计提法定盈余公积 277,164,896.72 元。

(五十) 一般风险准备

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
风险补助	8,631,442.55			8,631,442.55
合计	8,631,442.55			8,631,442.55

注：一般风险准备系子公司金原担保获得的市级风险补助。

(五十一) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
调整前上期末未分配利润	18,722,278,273.36	13,509,449,795.85
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-734,705.91	2,611,157,287.59
本年年初余额	18,721,543,567.45	16,120,607,083.44
本年增加额	7,186,540,763.43	6,573,007,766.47

项 目	本年金额	上年金额
其中：本年净利润转入	7,186,540,763.43	6,573,007,766.47
其他调整因素		
本年减少额	2,101,840,338.22	3,971,336,576.55
其中：本年提取盈余公积数【附注八、（四十九）】	277,164,896.72	370,303,798.58
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	707,333,296.69	2,508,690,000.00
转增资本		
其他减少	1,117,342,144.81	1,092,342,777.97
本年年末余额	23,806,243,992.66	18,722,278,273.36

注 1：调整年初未分配利润系本年会计政策变更影响。

注 2：其他减少 1,117,342,144.81 元，系：

（1）本年本公司支付其他权益工具利息 1,117,253,986.12 元。

（2）本年本公司联营公司厦门国际银行股份有限公司其他综合收益结转留存收益，未分配利润减少 2,218,777.00 元，本公司根据权益法确认相应的份额减少未分配利润 86,562.42 元。

（3）本年本集团下属公司厦门建发能源有限公司在不丧失控制权的情况下处置浙江建发能源有限公司 20% 的股权，收到的处置价款与处置股权相对应享有的净资产份额之间的差额，冲减未分配利润 3,369.23 元，其中冲减归属于母公司的未分配利润 1,596.27 元。

（五十二） 营业收入、营业成本

1、 营业收入和营业成本情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	716,253,339,843.50	691,369,176,554.34	441,498,383,432.86	417,048,960,737.08
其他业务	3,322,832,037.06	1,708,333,552.64	873,929,056.42	339,212,614.93
合 计	719,576,171,880.56	693,077,510,106.98	442,372,312,489.28	417,388,173,352.01

2、 报告分部的确定依据与会计政策

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为 7 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本集团的管理层定期评价这些报告分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。

本集团报告分部包括：

(1) 供应链运营分部：LIFT 供应链综合服务（商务服务、物流服务、信息服务、金融服务）；

(2) 房地产业务分部：房地产开发、城市更新改造、物业管理、商业管理、代建运营、关联产业投资等；

(3) 旅游饮食服务分部：酒店、旅行社等旅游产业的投资、经营及管理；

(4) 会展业务分部：投资建设经营厦门国际会展中心及其配套设施，以及场馆租赁、自办展、展会服务、物业管理、广告设计制作与展台搭建等；

(5) 城服业务分部：房屋建筑业、市政道路工程建筑、城乡市容管理、绿化管理、公园管理等；

(6) 医疗业务分部：药品零售、医疗器械耗材经销、医疗服务、医疗设备融资租赁、医疗供应链管理等；

(7) 其他分部：对第一产业、第二产业、第三产业的投资；房地产开发经营、文化和艺术活动策划等。

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

3、 报告分部的收入和成本情况

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
供应链运营分部	610,748,705,265.19	601,946,817,816.22	350,525,007,351.79	344,214,615,544.24
房地产业务分部	96,272,937,648.26	80,151,132,961.49	82,363,764,143.31	65,192,568,582.60
旅游饮食服务分部	1,122,175,760.61	851,209,069.64	895,268,087.47	174,368,418.45
会展业务分部	371,316,957.65	342,497,914.90	276,643,467.44	90,272,500.05
城服业务分部	813,438,039.01	600,894,248.22	702,205,434.86	520,337,512.45
医疗业务分部	10,194,184,204.84	9,168,503,733.83	7,552,064,559.93	7,150,013,798.03
其他分部	53,414,005.00	16,454,362.68	57,359,444.48	45,996,996.19
合 计	719,576,171,880.56	693,077,510,106.98	442,372,312,489.28	417,388,173,352.01

4、 履约义务的说明

(1) 销售商品业务：本集团在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

(2) 提供劳务业务：本集团在劳务已提供，相关的收入已经取得或取得了收款的凭据时确认收入。

(3) 建造合同业务：满足某一时段内履行条件的，本集团在该时间内按照履约进度确认收入；不满足某一时段内履行条件的，本集团在完工交付时根据合同或交付文件确定的交易价格确认收入。

5、 分摊至剩余履约义务的说明

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额预计为 1,759.98 亿元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格以及建造合同的预期未来收入。本集团预计在未来 1 至 3 年内，达到销售合同约定的交付条件，以及在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

(五十三) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	260,547,593.72	224,272,913.33
教育费附加	116,074,071.12	99,479,911.01
地方教育附加	76,685,133.87	66,621,552.27
房产税	149,286,342.82	90,621,197.22
土地增值税	-182,089,547.96	1,965,858,937.60
印花税	328,849,982.12	177,981,383.82
土地使用税	78,336,325.45	46,195,606.93
消费税	98,391,086.94	59,855,620.81
其他	55,578,575.83	37,024,129.29
合 计	981,659,563.91	2,767,911,252.28

说明：土地增值税本年发生额为负数主要系房地产业务部分土地增值税清算退税。

(五十四) 销售费用、管理费用、研发费用、财务费用

1、 销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	3,830,210,832.40	3,122,100,545.57
业务宣传费	1,655,794,983.55	1,235,435,445.83
业务费	755,443,127.06	592,786,288.36
手续费	719,520,785.71	609,878,439.36
办公费	455,469,370.09	395,490,445.96
资产摊销及折旧	289,339,656.29	200,120,145.63
保险费	108,320,285.52	37,194,554.62
交通费	106,061,419.07	66,657,661.75
中介费	171,102,126.47	125,173,549.06
物料消耗	10,868,406.55	39,376,777.12
促销费用	2,657,292.18	1,926,716.61
信息开发及应用费	20,089,983.51	11,249,436.65
清洁洗涤费	105,360.55	960,889.87
修理费	7,095,274.73	5,878,769.56
劳动保护费	14,118.04	1,010,879.03
院内服务费	13,310,938.32	8,422,082.52
股份支付	15,218,357.76	2,536,392.96
品牌使用费	40,694,050.55	14,452,369.42
销售服务费	68,318,161.80	32,152,691.11
其他	188,738,904.18	80,451,354.96
合 计	8,458,373,434.33	6,583,255,435.95

2、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	1,033,900,945.39	708,937,840.37
资产摊销及折旧	280,025,080.56	654,427,889.03
租赁费	13,865,797.66	20,455,350.62
办公费	83,452,918.22	124,685,727.82
广告费	51,775,976.21	42,226,223.35

项 目	本年发生额	上年发生额
业务费	39,966,315.41	27,692,342.23
中介费	57,031,661.40	82,402,738.86
交通费	21,058,599.98	21,696,819.75
信息开发及应用费	52,495,074.39	28,551,962.36
修理费	12,112,779.01	10,536,501.66
促销费	18,840,374.23	17,065,671.23
保险费	6,854,435.03	5,852,652.03
手续费	4,841,368.37	3,770,881.49
物耗低易品	5,893,160.23	4,922,202.17
劳动保护费	1,431,501.99	1,397,349.15
股份支付	55,113,779.86	2,839,146.24
其他	87,544,412.29	42,274,495.62
合 计	1,826,204,180.23	1,799,735,793.98

3、研发费用

项 目	本年发生额	上年发生额
人工费	57,131,988.61	10,849,273.37
材料费	294,949.84	76,762.37
资产摊销及折旧	16,294,339.10	463,775.70
其他	2,502,719.30	1,340,041.57
合 计	76,223,996.85	12,729,853.01

4、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,806,332,129.85	2,306,696,313.73
减：利息收入	885,297,027.79	623,292,379.71
汇兑损益	-211,842,600.54	-250,825,177.52
其他	369,620,177.83	279,718,999.45
合 计	2,078,812,679.35	1,712,297,755.95

(五十五) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额
一、计入其他收益的政府补助	467,778,749.03	289,014,198.81
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	7,526,621.99	4,144,172.16
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	460,252,127.04	284,870,026.65
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	48,865,826.21	21,524,725.01
其中：个税扣缴税款手续费	7,025,587.36	6,022,837.42
增值税加计抵减	36,777,649.32	15,031,567.49
其他	5,062,589.53	470,320.10
合 计	516,644,575.24	310,538,923.82

计入其他收益的政府补助明细如下：

项 目	本年发生额	与资产/收益相关
厦门湖里街道华美文创改造补助款	308,463.77	与资产相关
厦门建发国际大厦节能改造项目	896,460.00	与资产相关
厦门明发戴斯大酒店节能改造项目	219,590.00	与资产相关
厦门天海花园酒店综合节能改造项目	12,000.00	与资产相关
联发华美文创园项目补助	500,000.00	与资产相关
尔寓1819店中央财政专项资金	1,041,090.00	与资产相关
上海临港物流奉贤园专项补贴	114,285.71	与资产相关
纸源网O2O电子商务服务平台	387,515.08	与资产相关
厦门市商务局款溯源项目	478,459.08	与资产相关
厦门市自贸委酒业交易平台A栋装修补贴	670,448.04	与资产相关
海悦山庄雨洪收集利用工程补贴	130,930.12	与资产相关
佛教论坛工程改造政府补助款	263,733.24	与资产相关
绿化工程改造补助款	675,646.95	与资产相关
鲤鱼洲酒店修缮补助款	1,828,000.00	与资产相关
厦门市商务局大宗商品进口、出口、开拓海外市场奖励	64,453,093.30	与收益相关
税收优惠及返还	56,319,748.34	与收益相关

项 目	本年发生额	与资产/收益相关
商业综合体项目进度奖励	47,750,000.00	与收益相关
财政扶持资金	31,516,071.69	与收益相关
企业发展基金及奖励	1,162,300.95	与收益相关
产业/发展扶持金	561,810.00	与收益相关
疫情补贴	5,121,837.39	与收益相关
展会补贴	10,234,325.54	与收益相关
其他与收益相关的补助	243,132,939.83	与收益相关
合 计	467,778,749.03	—

(五十六) 投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	1,243,392,698.06	1,316,285,250.78
处置长期股权投资产生的投资收益	2,308,046,767.00	737,821,455.06
持有交易性金融资产期间取得的投资收益	12,357,225.61	27,971,601.57
处置交易性金融资产取得的投资收益	188,054,144.30	243,965,540.80
债权投资持有期间的利息收益	101,189.39	4,610,699.17
持有其他非流动金融资产期间取得的投资收益	237,739,104.24	125,368,905.34
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	1,652,608,407.93	477,585,160.00
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		4,253,405.46
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		10,742,450.80
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	1,464,158.58	-356,437.42
衍生金融工具投资收益	430,438,826.54	-239,271,031.44
应收款项融资终止确认收益	-116,071,665.49	-92,459,356.98
其他	274,935,896.09	363,538,694.45
合 计	6,233,066,752.25	2,980,056,337.59

注：投资收益-其他系对联营企业及其股东的资金拆借利息 274,935,896.09 元。

(五十七) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	45,806,543.06	-77,734,942.08
衍生金融工具产生的公允价值变动收益	-231,685,272.64	25,290,139.89
其他非流动金融资产	787,046,107.19	1,873,457,588.51
按公允价值计量的投资性房地产	11,219,841.52	74,211,953.09
套期损益	647,006.95	-11,280,157.61
合 计	613,034,226.08	1,883,944,581.80

(五十八) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
应收票据坏账损失	14,970,629.11	-15,965,464.38
应收账款坏账损失	-228,490,797.92	40,015,943.00
其他应收款坏账损失	-30,413,350.58	-234,802,360.86
长期应收款坏账损失	4,872,323.70	-7,106,670.79
贷款减值损失	16,520,774.53	-10,031,158.58
非流动资产坏账损失	-8,615.00	15,555.00
合 计	-222,549,036.16	-227,874,156.61

注：上表中，损失以“-”号填列。

(五十九) 资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-1,393,115,112.42	-1,982,633,136.46
固定资产减值损失		-58,136,859.00
商誉减值损失		-276,684.37
合同资产减值损失	-48,206,823.00	-190,878.39
合 计	-1,441,321,935.42	-2,041,237,558.22

注：上表中，损失以“-”号填列。

(六十) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	19,908,094.00	3,367,245.37	19,908,094.00
合 计	19,908,094.00	3,367,245.37	19,908,094.00

(六十一) 营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	251,839.87	307,881.34	251,839.87
接受捐赠	71,386.37	105,225.48	71,386.37
赔偿金、违约金、罚款收入	196,789,412.44	135,041,925.57	196,789,412.44
无法或无需支付的款项	22,501,589.31	11,831,752.82	22,501,589.31
购买子公司债权支付对价小于其公允价值产生的收益	30,538,500.00		30,538,500.00
其他	6,693,033.78	7,202,455.23	6,693,033.78
合 计	256,845,761.77	154,489,240.44	256,845,761.77

(六十二) 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	2,420,171.87	1,702,517.50	2,420,171.87
对外捐赠支出	25,688,795.50	66,344,277.00	25,688,795.50
罚款及滞纳金支出	35,688,997.50	16,376,265.87	35,688,997.50
违约金、赔偿支出	28,111,597.12	53,170,759.94	28,111,597.12
其他	6,671,617.72	6,576,546.92	6,671,617.72
合 计	98,581,179.71	144,170,367.23	98,581,179.71

(六十三) 所得税费用

1、所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	6,275,025,906.27	5,293,220,247.92
递延所得税调整	-1,000,611,766.61	-1,066,600,782.74
合 计	5,274,414,139.66	4,226,619,465.18

2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	18,954,435,176.96
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,738,608,794.24
子公司适用不同税率的影响	-321,990,832.71
调整以前期间所得税的影响	-4,181,575.56
非应税收入的影响	-201,417,009.63
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	219,777,730.13
使用前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	-329,524,425.37
本年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	1,479,182,712.39
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	-3,881,312.14
研发费用加计扣除	-284,331.25
可抵扣的其他权益工具分配	-311,207,309.16
其他	9,331,698.72
所得税费用	5,274,414,139.66

(六十四) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、不能重分类进损益的其他综合收益	837,831.81		837,831.81			
1、权益法下不能转损益的其他综合收益	837,831.81		837,831.81			
二、将重分类进损益的其他综合收益	-116,255,043.28	-2,926,486.12	-113,328,557.16	550,097,140.88	42,904,401.89	507,192,738.99
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-64,675,343.71	0.00	-64,675,343.71	195,651,702.55	0.00	195,651,702.55
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-40,408.25		-40,408.25			
小计	-64,634,935.46		-64,634,935.46	195,651,702.55		195,651,702.55
2、外币财务报表折算差额	-59,518,050.72	-	-59,518,050.72	-5,117,568.88	-	-5,117,568.88
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	-59,518,050.72	-	-59,518,050.72	-5,117,568.88		-5,117,568.88
3、自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	7,364,942.65	-2,926,486.12	10,291,428.77	359,563,007.21	42,904,401.89	316,658,605.32
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-533,000.25		-533,000.25			
小计	7,897,942.90	-2,926,486.12	10,824,429.02	359,563,007.21	42,904,401.89	316,658,605.32

项目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
三、其他综合收益合计	-115,417,211.47	-2,926,486.12	-112,490,725.35	550,097,140.88	42,904,401.89	507,192,738.99

2、其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下不能转损益 的其他综合收益	权益法下可转损益 的其他综合收益	外币财务报表 折算差额	自用房地产或作为存货的房 地产转换为以公允价值计量 的投资性房地产在转换日公 允价值大于账面价值部分	小 计
一、上年年初余额	0.00	435,026,643.16	7,688,140.59	482,176,416.10	924,891,199.85
二、上年增减变动金额（减少以“-” 号填列）		-1,425,271.52			-1,425,271.52
三、本年年初余额	0.00	433,601,371.64	7,688,140.59	482,176,416.10	923,465,928.33
四、本年增减变动金额（减少以“-” 号填列）	837,831.81	-64,634,935.46	-59,518,050.72	10,824,429.02	-112,490,725.35
五、本年年末余额	837,831.81	368,966,436.18	-51,829,910.13	493,000,845.12	810,975,202.98

(六十五) 合并现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—
净利润	13,680,021,037.30	10,800,703,827.88
加：资产减值损失	1,441,321,935.42	2,041,237,558.22
信用资产减值损失	222,549,036.16	227,874,156.61
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	535,535,303.42	574,279,989.53
使用权资产折旧	190,087,893.43	
无形资产摊销	100,523,394.82	91,591,726.52
长期待摊费用摊销	384,694,322.16	414,388,497.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-19,908,094.00	-3,367,245.37
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	2,168,332.00	1,394,636.16
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-613,034,226.08	-1,883,944,581.80
财务费用（收益以“-”号填列）	2,880,785,428.71	1,863,806,539.12
投资损失（收益以“-”号填列）	-6,233,066,752.25	-2,980,056,337.59
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,989,297,501.67	-1,436,811,714.67
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	887,580,642.31	692,454,209.44
存货的减少（增加以“-”号填列）	-123,338,826,714.03	-46,983,503,229.14
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-18,671,062,187.32	3,854,111,199.51
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	130,194,671,952.08	42,600,013,964.91
其他	70,332,137.62	5,103,682.99
经营活动产生的现金流量净额	-274,924,059.92	9,879,276,879.80
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		—

补充资料	本年发生额	上年发生额
现金的年末余额	90,091,098,112.60	55,788,902,487.27
减：现金的年初余额	55,788,902,487.27	32,774,003,783.87
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	34,302,195,625.33	23,014,898,703.40

2、本年取得子公司或收到处置子公司的现金净额

项 目	金 额
一、本年发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	1,538,646,907.01
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	414,591,253.89
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	1,124,055,653.12
二、本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	470,975,982.94
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	414,612,908.74
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	56,363,074.20

3、现金和现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	90,091,098,112.60	55,788,902,487.27
其中：库存现金	1,090,744.23	1,264,897.73
可随时用于支付的银行存款	89,722,425,165.78	54,612,499,296.97
可随时用于支付的其他货币资金	367,582,202.59	1,175,138,292.57
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	90,091,098,112.60	55,788,902,487.27

(六十六) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			3,190,858,858.98
其中：美元	389,183,965.90	6.3757	2,481,320,211.39
欧元	10,703,162.07	7.2197	77,273,619.20
港币	700,196,173.98	0.8176	572,480,391.85
日元	58,955,930.69	0.0554	3,266,158.56
英镑	587,803.74	8.6064	5,058,874.11
澳元	7,064,173.82	4.622	32,650,611.40
瑞士法郎	73,059.47	6.9776	509,779.76
韩元	244,535,714.55	0.00536	1,310,711.43
加拿大元	236,354.36	5.0046	1,182,859.03
林吉特	949,624.65	1.52665	1,449,744.47
卢布	15,066,807.53	0.08547	1,287,760.04
泰铢	3,315,245.21	0.19118	633,808.58
越南盾	16,361,752,250.00	0.00028	4,581,290.63
柬埔寨瑞尔	34,828.03	0.00157	54.68
塔卡	930,333.78	0.07523	69,989.01
新加坡币	1,649,673.55	4.7179	7,782,994.84
应收账款			92,393,023.13
其中：美元	3,808,374.86	6.37570	24,281,055.59
欧元	130,853.40	7.21970	944,722.29
港币	81,761,638.85	0.81760	66,848,315.92
澳元	3,507.95	4.62200	16,213.74
越南盾	1,081,127,107.14	0.00028	302,715.59
其他应收款			4,332,620,196.30
其中：美元	631,690,470.83	6.37570	4,027,468,934.87
港币	359,242,508.78	0.81760	293,716,675.18
加拿大元	2,910.00	5.00460	14,563.39

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
韩元	30,169,880.60	0.00536	161,710.56
林吉特	5,200.00	1.52665	7,938.58
欧元	37,193.65	7.21970	268,526.99
越南盾	2,890,074,571.43	0.00028	809,220.88
澳元	2,200,914.29	4.62200	10,172,625.85
长期应收款			567,754,799.28
其中：美元	89,049,798.34	6.37570	567,754,799.28
短期借款			1,018,574,765.60
其中：美元	57,571,088.23	6.37570	367,055,987.23
港币	796,867,390.37	0.81760	651,518,778.37
应付账款			21,231,352,783.16
其中：美元	3,245,760,448.43	6.37570	20,693,994,891.05
港币	29,410,891.41	0.81760	24,046,344.82
欧元	55,646,799.67	7.21970	401,753,199.58
日元	1,169,559,245.92	0.05540	64,793,582.22
英镑	746,083.33	8.60640	6,421,091.57
加拿大元	7,695.11	5.00460	38,510.95
新加坡元	69,875.87	4.71790	329,667.37
瑞士法郎	1,090,626.75	6.97760	7,609,957.21
林吉特	2,876,180.53	1.52665	4,390,921.01
澳元	3,845,291.74	4.62200	17,772,938.42
瑞典克朗	6,992,900.00	1.41840	9,918,729.36
新西兰元	64,966.73	4.35530	282,949.60
其他应付款			2,375,838,446.45
其中：美元	189,936,268.18	6.37570	1,210,976,665.04
港币	334,812,620.65	0.81760	273,742,798.64
欧元	53,587.37	7.21970	386,884.74
加拿大元	230,380.23	5.00460	1,152,960.90

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
新加坡元	21,907.73	4.71790	103,358.48
澳元	190,465,948.39	4.62200	880,333,613.46
韩元	21,991,949.63	0.00536	117,876.85
越南盾	32,215,350,142.86	0.00028	9,020,298.04
日元	72,027.08	0.05540	3,990.30
应付职工薪酬			2,811,482.44
其中：港币	3,356,075.95	0.81760	2,743,927.70
韩元	8,896,660.45	0.00536	47,686.10
加拿大元	649.13	5.00460	3,248.64
日元	300,000.00	0.05540	16,620.00
一年内到期的非流动负债			487,556,163.49
其中：美元	27,645,047.93	6.37570	176,256,532.09
港币	380,642,439.87	0.81760	311,213,258.84
澳元	18,687.27	4.62200	86,372.56
长期借款			997,291,028.85
其中：美元	29,500,000.00	6.37570	188,083,150.00
港币	871,702,156.18	0.81760	712,703,682.89
澳元	20,879,315.44	4.62200	96,504,195.96

(六十七) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	5,391,171,810.91	不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、按揭贷款保证金、经营性贷款保证金、项目施工保证金及预售保证金等
应收票据	29,301,824.18	已背书或贴现但尚未到期未终止确认的应收票据
应收票据	1,776,397.62	用于开具银行承兑汇票而质押受限、质押借

项 目	年末账面价值	受限原因
		款、用于背书/贴现未能终止确认而受限
应收款项融资	69,677,480.00	应收银行承兑汇票质押
存货	84,806,083,981.31	借款抵押
存货	120,233,032.00	期货交易质押
长期应收款	103,605,478.04	借款质押
无形资产	8,091,767.55	借款抵押
其他流动资产	30,977,732.44	存出担保保证金
投资性房地产	1,694,777,309.85	借款抵押
固定资产	106,819,237.26	借款抵押
长期股权投资	1,660,709,222.73	借款质押

九、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1、 资本承诺—购买土地使用权

项目地块	项目总价 (亿元)	年末未支付余 额 (亿元)	备注
益阳·赫山 (2020) 52P14	4.52	2.26	预计于 2022 年支付
莆田·荔城 PS-2021-21	17.20	8.60	预计于 2022 年支付
上海·宝山顾村 0302-02	21.49	10.74	预计于 2022 年支付
福州·仓山 2021-61	6.26	3.13	预计于 2022 年支付
南宁·青秀 GC2021-086	5.88	5.10	预计于 2022 年支付
泉州·台商投资区 S2020-21	16.20	8.10	预计于 2022 年支付
成都·天府新区 TF(07):2021-21	16.12	13.30	预计于 2022 年支付
成都·锦江 JJ13(251-21)2021-067	12.73	10.13	预计于 2022 年支付
成都·天府新区 TF(07):2021-28	35.34	29.18	预计于 2022 年支付
厦门·翔安 X2021P02	9.80	4.90	预计于 2022 年支付
厦门·同安 2021TP08	17.30	8.65	预计于 2022 年支付
长沙·雨花 144 城投 06	9.50	4.75	预计于 2022 年支付

项目地块	项目总价 (亿元)	年末未支付余 额(亿元)	备注
长沙·开福 150 号幸福桥	13.96	11.31	预计于 2022 年支付
重庆·璧山 BS20-1J-359	8.10	4.05	预计于 2022 年支付
广州·增城 18102209A20122	10.18	5.09	预计于 2022 年支付
西安·莲湖 LH11-2-47-3	1.85	0.38	预计于 2022 年支付
厦门·海沧 H2021P03	10.30	5.15	预计于 2022 年支付
南昌·西湖 DABJ2021032	3.99	1.60	预计于 2022 年支付
合计	220.72	136.42	

2、前期承诺履行情况-购买土地使用权

项目地块	项目总价(亿元)	年末未支付余额(亿元)	备注
贵阳 BY-10-03-02 、 BY-11-03-01、BY-11-03-02	16.16	3.49	已支付完毕
杭州·桐政储出[2020]10	15.18	3.00	已支付完毕
安徽·经开 23 号	12.01	6.01	已支付完毕
福州·鹤林 H06(2020-33 号)	27.42	13.71	已支付完毕
福州·2020-49	6.76	3.38	已支付完毕
湖南·株洲金德 182、183	24.51	12.25	已支付完毕
厦门·马巷 X2020P01	5.20	2.60	已支付完毕
无锡·惠山 XDG-2020-60	26.72	22.04	已支付完毕
绍兴·诸暨[2020]40	3.84	1.92	已支付完毕
南宁·良庆 GC2020-115	5.65	4.94	已支付完毕
宁德·蕉城 2020P07	9.31	4.66	已支付完毕
莆田·PS 拍-2020-28	10.94	9.01	已支付完毕
龙岩·2020 拍-21(北关小区)	9.41	8.11	已支付完毕
龙岩·2020 拍-22(龙腾南 7 号)	8.73	7.69	已支付完毕
龙岩·2020 拍-22(城北 1 号)	6.51	5.61	已支付完毕
宁德·霞浦 2020-07	4.95	3.45	已支付完毕
济南·银丰公馆东 A-3	3.29	2.29	已支付完毕
重庆·20165	9.10	7.76	已支付完毕

项目地块	项目总价(亿元)	年末未支付余额(亿元)	备注
南京·No.新区 2020G24	11.50	6.75	已支付完毕
鄂州·P[2017]009	6.66	3.20	已支付完毕
南昌·DAJ2020027	6.14	3.07	已支付完毕
南昌·DAEJ2020038	12.41	2.85	已支付完毕
莆田·2020-29	22.40	8.39	已支付完毕
厦门·翔安 2020XP16	14.40	7.20	已支付完毕
福州·晋安 2020-66	10.29	5.15	已支付完毕
桂林·GJ202026	7.31	3.65	已支付完毕
杭州·富政储出[2019]14	8.05	4.02	已支付完毕
杭州·储出[2020]65号	29.97	14.98	已支付完毕
合计	334.82	181.18	

3、截至 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

(二) 或有事项

1、未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额 (万元)	案件进 展情况
厦门建发股份有限公司	华泰重工(南通)有限公司、南通华凯重工有限公司、朱红兵	出口代理合同纠纷案	厦门海事法院	9,000.00	注 1
厦门建发通讯有限公司	联通华盛通信有限公司	买卖合同纠纷	北京市第二中级人民法院	20,800.00	注 2
厦门信息集团商贸有限公司	厦门建发通讯有限公司	买卖合同纠纷	厦门市中级人民法院	10,750.00	注 3
库克(中国)医疗贸易有限公司	北京迈得诺医疗技术有限公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司	买卖合同纠纷	上海市第一中级人民法院	6,793.57	注 4

注 1：本集团子公司厦门建发股份有限公司代理华泰重工(南通)有限公司(简称“华

泰重工”)出口船舶,后因华泰重工逾期交船,造船合同解除。本公司遂起诉华泰重工及保证人,要求赔偿本公司代理费、垫款等。厦门海事法院已判决支持本公司的诉讼请求。2021年收到法院执行款 56,871.00 元,期末其他应收款余额 55,970,423.13 元。

注 2: 本集团子公司厦门建发通讯有限公司(简称“建发通讯”)向联通华盛通信有限公司(简称“联通华盛”)采购手机,联通华盛未依约交货。建发通讯已起诉联通华盛,诉请金额 20,800.00 万元。截至 2021 年 12 月 31 日,建发通讯一审败诉,等待二审二次开庭。

注 3: 建发通讯因联通华盛未依约交货,导致未能依约向厦门信息集团商贸有限公司(简称“信息集团”)交货,信息集团起诉建发通讯,诉请金额 10,750.00 万元,案件处于调查取证阶段,尚未开庭。

注 4: 2019 年 4 月 28 日,库克(中国)医疗贸易有限公司(简称“库克公司”)与北京迈得诺医疗技术有限公司(简称“北京迈得诺”)、本集团子公司上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司(简称“上海致新”)签订《分销协议》,协议的期限为自协议生效日起至 2020 年 12 月 31 日。根据《分销协议》,北京迈得诺应在协议期限的最后一个工作日或之前支付完成所有应支付款项给库克公司,且上海致新应当对北京迈得诺在协议项下的义务承担无限连带责任。

2021 年 6 月 15 日,库克公司向上海市第一中级人民法院提起诉讼称:“截至起诉之日,被告北京迈得诺尚欠 66,652,123.78 元货款仍未支付,根据协议第二条第五款约定,被告建发致新应对协议项下的债务承担连带责任……”,库克公司请求判令北京迈得诺向库克公司支付货款 66,652,123.78 元及利息 1,773,311.71 (暂算)、北京迈得诺向库克公司支付未退回的寄售库存的货款金额 1,283,536 元并要求判令上海致新对北京迈得诺的债务承担连带责任。2021 年 7 月 2 日,股东刘登红已向上海致新出具了《承诺函》,同意承担上海致新因该案件导致的损失及经济责任,并已提供符合法院及仲裁委要求的担保。

2021 年 6 月 15 日,库克公司同步向上海国际经济仲裁委提起仲裁,请求裁决北京迈得诺提供关于库克公司产品购买者的完整追溯信息、库存报告、说明库克公司所拥有或向任何客户寄售的所有产品库存情况、库克公司产品所有公开投标的详细信息并请求上海致新承担连带责任。

截至报告日,该案件已开庭审理,但尚未判决。由于股东刘登红已承诺承担上海致新因该案件导致的损失及经济责任,并向法院支付相关保证金,上海致新认为该事项预计不会导致本公司较大经济利益流出。

2、为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

① 截至 2021 年 12 月 31 日，本公司对关联方提供的担保详见附注十二、（五）

② 截至 2021 年 12 月 31 日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	100,000.00	2015/5/27	2022/5/27	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	220,000.00	2020/11/27	2026/12/30	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	497,000.00	2021/3/30	2026/6/30	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	550,000.00	2020/6/19	2025/9/3	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	300,000.00	2021/7/1	2028/7/1	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2022/7/9	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2024/7/9	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	50,000.00	2019/8/9	2022/8/9	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	50,000.00	2019/8/9	2024/8/9	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	100,000.00	2019/9/2	2024/9/2	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	30,000.00	2019/9/2	2022/9/2	否
厦门建发集团有限 公司	建发房地产集 团有限公司	70,000.00	2020/6/23	2025/6/23	否
厦门建发集团有限 公司	厦门市禾山建 设发展有限公 司	75,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
厦门建发集团有限 公司	联发集团有限 公司	150,000.00	2019/8/12	2022/8/12	否
厦门建发集团有限 公司	联发集团有限 公司	200,000.00	2020/8/25	2023/8/25	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/12	2024/8/12	否
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	46,950.00	2019/2/28	2022/11/28	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发医疗健康投资有限公司	12,731.00	2020/2/21	2027/2/20	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发医疗健康投资有限公司	22,239.00	2020/2/26	2027/2/25	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	1,600.00	2019/10/17	2024/12/20	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	2,490.00	2018/8/14	2023/8/14	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	4,389.33	2019/9/25	2023/11/18	否
厦门建发集团有限公司	厦门弘爱妇产医院有限公司	50,949.70	2019/7/1	2039/7/1	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	50,000.00	2021/11/26	2022/11/26	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	100,000.00	2021/12/27	2024/12/27	否
厦门建发集团有限公司	厦门国际会展中心控股有限公司	51,768.76	2019/8/27	2034/8/25	否

③ 截至 2021 年 12 月 31 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司及其下属公司为其合并范围内子公司提供担保：

被担保公司	币种	建发股份担保限额	期末建发股份实际担保金额	子公司对其子公司担保限额	期末子公司实际担保金额
-------	----	----------	--------------	--------------	-------------

被担保公司	币种	建发股份担保限额	期末建发股份实际担保金额	子公司对其子公司担保限额	期末子公司实际担保金额
建发（上海）有限公司及其子公司	人民币	2,010,000.00	1,810,665.66	175,000.00	50,471.19
厦门建发纸业有限公司及其子公司	人民币	260,000.00	230,849.55	700,000.00	396,892.39
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	35,000.00	16,088.42		
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	3,574.00	200,000.00	120,933.80
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	180,000.00	136,195.39		
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	91,098.24		
厦门建发轻工有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	1,163.99		
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	57,197.45		
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	370,000.00	135,341.17	200,000.00	79,059.99
厦门建发生活资材有限责任公司及其子公司	人民币	40,000.00	32,981.04		
厦门建发国际酒业集团有限公司及其子公司	人民币	25,000.00	12,616.18		
厦门建发高科有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	14,045.43		
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	35,408.00	10,000.00	
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	160,000.00	142,682.94	30,000.00	
厦门建发矿业资源有限公司及其子公司	人民币	35,000.00	23,635.11		
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	63,276.98	50,000.00	

被担保公司	币种	建发股份担保限额	期末建发股份实际担保金额	子公司对其子公司担保限额	期末子公司实际担保金额
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	620,000.00	610,305.63	300,000.00	98,445.68
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	人民币	30,000.00			
厦门建发铝业有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	55,674.72		
厦门建发通商有限公司及其子公司	人民币	10,000.00	522.35		
厦门星原融资租赁有限公司及其子公司	人民币	30,000.00			
昌富利（厦门）有限公司及其子公司	人民币	70,000.00	60,145.86		
厦门恒驰汇通融资租赁有限公司及其子公司	人民币	30,000.00			
厦门建发信息技术有限公司及其子公司	人民币	5,000.00			
其他境内外全资子公司	人民币	150,000.00	332.98		
其他境内外控股子公司	人民币	150,000.00			
建发房地产集团有限公司及其子公司	人民币	1,800,000.00	1,207,117.00	6,000,000.00	4,834,340.03
联发集团有限公司及其子公司	人民币	1,300,000.00	729,125.00	3,800,000.00	1,683,768.17
人民币合计	人民币	7,820,000.00	5,470,043.09	11,465,000.00	7,263,911.25
昌富利（香港）贸易有限公司	美元	50,000.00	39,772.55		
CHEONGFULI(MALAY SIA)SDN.BHD.	美元	1,000.00			
C&D Metals Korea Co.,Ltd.	美元	1,000.00			
C&D (USA) INC.	美元	50,000.00	14,794.99		
C&D (CANADA) IMPORT & EXPORT INC.	美元	1,000.00			

被担保公司	币种	建发股份担保限额	期末建发股份实际担保金额	子公司对其子公司担保限额	期末子公司实际担保金额
香港建发海事有限公司	美元	15,000.00	10,871.00		
建发（新加坡）商事有限公司	美元	30,000.00	25,520.63		
恒裕通有限公司	美元	35,000.00	22,194.88		
越南天源贸易有限公司	美元	20,000.00			
建发商事株式会社	美元	10,000.00			
美元合计	美元	213,000.00	113,154.05		

④ 截至 2021 年 12 月 31 日，本集团子公司上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司（简称“上海致新”）及其下属公司为其合并范围内子公司提供担保：

被担保公司	币种	上海致新担保限额	期末上海致新实际担保金额	子公司对其子公司担保限额	期末子公司实际担保金额
德尔医疗实业（成都）有限公司	人民币			10,000,000.00	9,740,000.00

3、截至 2021 年 12 月 31 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司（简称“建发股份”）为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

建发股份房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2021 年 12 月 31 日，建发房产承担上述阶段性担保金额为人民币 686.07 亿元，联发集团承担上述阶段性担保金额为人民币 317.20 亿元。

4、为企业及个人提供融资租赁担保

截至 2021 年 12 月 31 日，本集团的孙公司金原担保为企业及个人提供的融资担保余额为 155,324.00 万元

5、开出保函、信用证

截至 2021 年 12 月 31 日，各金融机构为本集团子公司厦门建发股份有限公司、本集团子公司厦门建发股份有限公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额合计人民币 399,772.39 万元、美元 3,621.23 万元。本集团子公司厦门建发股份有限公司、本集团子公司厦门建发股份有限公司的子公司及子公司的下属企业开立的未到期不可撤销信用证余

额计人民币 712,196.91 万元、美元 275,981.08 万元、欧元 3,409.96 万元、日元 48,316.30 万元、英镑 39.60 万元、瑞士法郎 1.22 万元、瑞典克朗 682.62 万元。本集团子公司上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司已开出尚未履行完毕的保函为 3,348.49 万元，已开出尚未履行完毕的信用证为 43,77 万美元、70.50 万欧元、33,256.95 万日元。

6、截至 2021 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十、资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后非调整事项

1、发行债券、中期票据和超短期融资券

① 2022 年 1 月 21 日，本公司发行 2022 年度第一期公司债券，发行规模为人民币 15 亿元。

② 2022 年 4 月 6 日，本公司发行 2022 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 10 亿元。

③ 截至 2022 年 4 月 15 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司已发行 2022 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)，发行总额为 5.00 亿元。

④ 截至 2022 年 4 月 15 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司已发行 2022 年第一期至第三期超短期融资券，发行总额为 31.00 亿元。

⑤ 截至 2022 年 4 月 15 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司的子公司建发房产已发行 2022 年第一期到第三期中期票据（品种一）（品种二），发行总额为 39.90 亿元。

⑥ 截至 2022 年 4 月 15 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司的子公司联发集团已发行 2022 年第一期中期票据，发行总额为 5.00 亿元。

2、发行资产支持性票据和资产支持专项计划

截至 2022 年 4 月 15 日，建发房产下属子公司厦门万鑫联商业保理有限公司已发行 2022 年度第一期供应链定向资产支持票据，发行金额为 7.67 亿元；已发行平安-天行供应链金融 1 号资产支持专项计划，发行金额为 7.65 亿元

(二) 资产负债表日后利润分配情况的说明

根据子公司厦门建发股份有限公司（简称“建发股份”）第八届董事会第十二次会议决议，2021 年度建发股份实现归属于母公司股东的净利润为 6,098,090,300.02 元，建发股份实现净利润为 1,220,432,243.33 元。根据《公司法》及《公司章程》规定，建发股份计提法定盈余公积 89,259,224.62 元，加上 2020 年末未分配利润 2,417,534,927.17 元，减去已分

配的 2020 年度现金红利 1,431,776,265.00 元，减去 2021 年度永续债税后利息 126,119,854.11 元，2021 年末建发股份未分配利润为 1,990,811,826.77 元。建发股份综合考虑股东投资回报以及业务可持续发展等因素，拟定 2021 年度利润分配预案为：以 2021 年 12 月 31 日的总股本 2,863,422,530 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6 元（含税），共计派发现金红利 1,718,053,518.00 元，剩余未分配利润结转至 2022 年度。本公司 2021 年度不进行资本公积金转增及送股。如在实施权益分派的股权登记日前公司总股本发生变动，本公司拟维持每股分配金额不变，相应调整分配总额。

（三）截至报告日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后调整事项。

十一、其他重要事项

（一）其他事项

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

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

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

3、福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2）、租赁经营期限为 20 年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自 2011 年 11 月 3 日至 2031 年 11 月 2 日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。

（二）截至 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十二、 关联方关系及其交易

(一) 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	厦门	国有资产监督		100.00	100.00

本公司的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

(二) 子公司情况

详见附注七、企业合并及合并财务报表。

(三) 合营企业及联营企业情况

详见附注八、(十五)长期股权投资。

(四) 其他关联方

关联方名称	与本集团的关系
厦门市物联网产业研究院有限公司	孙公司董监高担任董事
厦门大学附属翔安医院	孙公司董监高配偶担任高管
厦门恒远百润体育运动有限公司	孙公司董监高担任董事

(五) 关联方交易

1、 关联方交易

(1) 销售商品/提供劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
厦门同顺供应链管理有限公司	805,470.54	90.01	750,992.93	98.18
璞发(上海)电子商务有限公司	65,572.03	7.33		
厦门现代码头有限公司	2,745.57	0.31	11,580.15	1.51
厦门辉煌装修工程有限公司	2,843.04	0.32	0.46	
商舟航空物流有限公司	2,545.60	0.28		

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额（万元）	比例(%)	金额（万元）	比例(%)
辛宜实业（上海）有限公司	2,450.48	0.27		
厦门软件职业技术学院	2,183.82	0.24	1582.08	0.21
赣州航城置业有限公司	1,276.91	0.14		
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	1,215.09	0.14		
上海众承房地产开发有限公司	1,065.85	0.12	2.97	
厦门航空有限公司	802.33	0.09	345.76	0.05
长沙天海易企业管理有限公司	670.57	0.07		
上海铎铎房地产开发有限公司	573.59	0.06		
武夷山嘉恒房地产有限公司	426.76	0.05		
宁德嘉行房地产开发有限公司	418.21	0.05		
厦门益武地置业有限公司	405.9	0.05		
武汉兆悦城房地产开发有限公司	390.77	0.04	1.27	
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	376.01	0.04		
无锡嘉合置业有限公司	362.14	0.04	0.91	
南京德建置业有限公司	353.92	0.04		
南京嘉阳房地产开发有限公司	344.98	0.04	1.09	
中交（长沙）置业有限公司	331.96	0.04		
温州兆发恒企业管理有限公司	240.58	0.03		
长沙楚茂企业管理有限公司	165.6	0.02		
厦门兆特置业有限公司	151.76	0.02		
龙岩利荣房地产开发有限公司	148.21	0.02		
南京金宸房地产开发有限公司	140.09	0.02		
杭州锦祥房地产有限公司	135.9	0.02		
盐城建悦房地产开发有限公司	117.88	0.01		
南平市汇禾物业管理有限公司	110.75	0.01	24.93	
和易通（厦门）信息科技有限公司	102.18	0.01	47.71	0.01
长沙展图房地产开发有限公司	97.72	0.01		

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
福州兆瑞房地产开发有限公司	76.24	0.01		
苏州屿秀房地产开发有限公司	75.04	0.01	129.22	0.02
苏州合赢房地产开发有限公司	71.24	0.01		
重庆融联盛房地产开发有限公司	59.44	0.01		
无锡建源房地产开发有限公司	51.59	0.01		
厦门联宏泰投资有限公司	161.36	0.02		
厦门建发国际旅行社集团有限公司	66.67	0.01	42.51	0.01
重庆金江联房地产开发有限公司	32.73			
同联科(福建)科技有限公司	15.58		0.53	
台州兆裕恒企业管理有限公司	11.38			
君龙人寿保险有限公司	10.65		12.80	
厦门国际银行股份有限公司	9.71		0.32	
厦门涌联航运有限公司	7.39			
九江利阳房地产有限公司	1.69			
张家港市和玺物业服务有限公司	1.52			
厦门华联电子股份有限公司	1.14		11.01	
厦门联发天地园区开发有限公司			53.85	0.01
厦门禹联泰房地产开发有限公司			35.91	
厦门世纪唯酷信息科技有限公司			9.50	
长沙美茂置业有限公司			0.87	
厦门国际信托有限公司			0.74	
厦门市物联网产业研究院有限公司	0.76			
厦门大学附属翔安医院	0.44			

(2) 采购商品/接受劳务

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)

关联方名称	本年发生额		上年发生额	
	金额(万元)	比例(%)	金额(万元)	比例(%)
四川永丰浆纸股份有限公司	99,373.91	80.50	69,801.51	81.28
厦门辉煌装修工程有限公司	9,833.00	7.97	13,592.50	15.83
辛宜实业(上海)有限公司	7,263.95	5.88		
厦门瑞达源发供应链管理有限公司	3,030.78	2.46		
厦门航空有限公司	1,591.67	1.29	1,267.23	1.48
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	809.43	0.66		
和易通(厦门)信息科技有限公司	567.22	0.46	220.22	0.26
厦门现代码头有限公司	518.57	0.42	418.56	0.49
厦门建发国际旅行社集团有限公司	236.37	0.19	269.62	0.31
厦门同顺供应链管理有限公司	151.89	0.12	267.43	0.31
商舟航空物流有限公司	61.58	0.05		
临夏州厦临经济发展有限公司			36.34	0.04

(3) 担保

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保是否 已经履行 完毕
厦门建发股份有限公司	厦门同顺供应链管理有限公司	135,679.60	否
联发集团有限公司	中冶置业(福建)有限公司	20,357.07	否
联发集团有限公司	南京联锦悦房地产开发有限公司	17,500.00	否
联发集团有限公司	厦门市荣联嘉置业有限公司	19,600.00	否
建发房地产集团有限公司	福州兆瑞房地产开发有限公司	14,700.00	否
建发房地产集团有限公司	南京德建置业有限公司	14,700.00	否
建发房地产集团有限公司	厦门兆旻隆房地产开发有限公司	36,740.69	否
建发房地产集团有限公司	苏州合赢房地产开发有限公司	17,915.17	否
建发房地产集团有限公司	温州兆瓯房地产有限公司	59,400.00	否
建发房地产集团有限公司	无锡润民置业发展有限公司	840.00	否
建发房地产集团有限公司	武汉兆悦城房地产开发有限公司	7,591.77	否
建发房地产集团有限公司	义乌兆盈房地产有限公司	33,000.00	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保是否 已经履行 完毕
建发房地产集团有限公司	长沙展图房地产开发有限公司	19,600.00	否
建发房地产集团有限公司	长沙兆泽房地产有限公司	60,686.50	否
建发房地产集团有限公司	中交(长沙)置业有限公司	23,765.00	否

(4) 提供资金(贷款)

① 拆入

关联方	本年拆入金 额(万元)	本年还款 (万元)	本年支付利 息(万元)
长沙天海易企业管理有限公司	128,409.21		
上海铎铎房地产开发有限公司	69,090.00		
厦门兆特置业有限公司	67,567.50	18.00	
南京德建置业有限公司	24,500.00		
长沙楚茂企业管理有限公司	14,210.00		
长沙芙茂置业有限公司	4,410.00		
厦门益武地置业有限公司	980.00		

② 拆出

关联方	本年拆出金 额(万元)	本年收到还 款(万元)	本年收到利 息(万元)
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	403.28		1.86
厦门涌联航运有限公司		2,999.50	7.39
厦门联宏泰投资有限公司	27,000.00	29,272.00	753.29
厦门禹联泰房地产开发有限公司	19,110.00	56,595.00	
镇江扬启房地产开发有限公司	408.00		
徐州市和锦置业有限公司	59,020.50		
南京联锦悦房地产开发有限公司	54,376.38	43,098.76	
南京金宸房地产开发有限公司	24,228.85		
厦门软件职业技术学院			355.21
福州兆瑞房地产开发有限公司	167,121.08	72,626.54	-
南昌悦佰企业管理有限公司	98,058.79	81,683.00	1,942.51

关联方	本年拆出金额 (万元)	本年收到还 款(万元)	本年收到利 息(万元)
台州兆裕恒企业管理有限公司	84,950.25	40,250.00	1,197.39
温州兆发恒企业管理有限公司	82,539.47	4,653.39	
义乌兆华企业管理有限公司	67,659.56	93,970.71	
长沙展图房地产开发有限公司	66,522.37		
苏州鑫城发房地产开发有限公司	64,591.03	3,330.00	
莆田兆隼置业有限公司	51,741.16	25,600.00	
盐城建悦房地产开发有限公司	48,407.98	22,540.00	
苏州合赢房地产开发有限公司	41,458.39	100,400.00	
泉州兆京置业有限公司	20,321.72	9,800.00	
无锡兆融城市建设发展有限公司	17,533.23		
温州兆顺企业管理有限公司	16,933.14	15,675.00	
九江利阳房地产有限公司	13,419.56	3,614.55	
杭州星汀商务咨询有限公司	8,071.68		
连江融建房地产开发有限公司	321.00	125.00	
杭州锦祥房地产有限公司		16,550.02	3,481.36
上海众承房地产开发有限公司		91,125.00	
无锡嘉合置业有限公司		99,322.85	7,489.83
南京嘉阳房地产开发有限公司		8,600.00	
武汉兆悦城房地产开发有限公司		21,560.00	
中交(长沙)置业有限公司		24,646.93	513.42
杭州绿城凤起置业有限公司		12,600.00	
福州市鸿腾房地产开发有限公司		20,955.00	

(5) 关联租赁

本公司作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁 收益(万元)	上年确认的租赁 收益(万元)
厦门辉煌装修工程有限公司	房屋建筑物	185.56	146.45
厦门建发国际旅行社集团有限公司	房屋建筑物	246.24	

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收益（万元）	上年确认的租赁收益（万元）
和易通（厦门）信息科技有限公司	房屋建筑物	21.73	28.97

(6) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
关键管理人员报酬	3,950.16	2,757.78

(7) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例（%）	金额	所占余额比例（%）
应收账款				
璞发（上海）电子商务有限公司	28,088,368.33	56.52		
厦门辉煌装修工程有限公司	18,314,692.16	36.86		
厦门航空有限公司	1,627,856.08	3.28	2,260,408.48	68.42
苏州屿秀房地产开发有限公司	461,499.45	0.93	152,824.90	4.63
厦门联发天地园区开发有限公司	71,489.46	0.14	206,686.63	6.26
长沙天海易企业管理有限公司	31,752.00	0.06		
和易通(厦门)信息科技有限公司	21,620.00	0.04	21,620.00	0.65
重庆金江联房地产开发有限公司	10,554.97	0.02		
长沙芙茂置业有限公司	14,364.00	0.03		
长沙楚茂企业管理有限公司	14,364.00	0.03		
同联科（福建）科技有限公司	8,800.00	0.02		
无锡建源房地产开发有限公司	1,076.00			
厦门君聚投资管理有限公司	522.00			
厦门华联电子股份有限公司			35,341.33	1.07
南平市汇禾物业管理有限公司			28,080.00	0.85

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
厦门建发国际旅行社集团有限公司			14,136.00	0.43
君龙人寿保险有限公司			8,982.00	0.27
厦门同顺供应链管理有限公司			4,428.00	0.13
武夷山嘉恒房地产有限公司				0.10
厦门大学附属翔安医院	1,026,329.00	2.07	567,728.30	17.19
合 计	49,693,287.45	100.00	3,300,235.64	100.00
应收账款坏账准备				
璞发（上海）电子商务有限公司	1,404,418.42	57.50		
厦门辉煌装修工程有限公司	915,734.61	37.49		
厦门航空有限公司	81,392.80	3.33	113,020.42	80.85
苏州屿秀房地产开发有限公司	23,074.97	0.95	7,641.25	5.47
厦门联发天地园区开发有限公司	7,148.95	0.29	10,334.33	7.39
长沙天海易企业管理有限公司	1,587.60	0.07		
和易通(厦门)信息科技有限公司	1,081.00	0.04	1,081.00	0.77
重庆金江联房地产开发有限公司	1,055.50	0.04		
长沙美茂置业有限公司	718.20	0.03		
长沙楚茂企业管理有限公司	718.20	0.03		
同联科（福建）科技有限公司	440.00	0.02		
无锡建源房地产开发有限公司	53.80			
厦门君聚投资管理有限公司	26.10			
厦门华联电子股份有限公司			1,767.07	1.27
南平市汇禾物业管理有限公司			1,404.00	1.00
厦门建发国际旅行社集团有限公司			706.80	0.51

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
君龙人寿保险有限公司			449.10	0.32
厦门同顺供应链管理有限公司			221.40	0.16
武夷山嘉恒房地产有限公司			325.00	0.23
厦门大学附属翔安医院	5,131.65	0.21	2,838.64	2.03
合 计	2,442,581.80	100.00	139,789.01	100.00
应收票据				
厦门同顺供应链管理有限公司			198,175,401.88	89.61
宏发科技股份有限公司	22,038,805.55	100.00	22,986,101.13	10.39
合 计	22,038,805.55	100.00	221,161,503.01	100.00
应收票据坏账准备				
厦门同顺供应链管理有限公司			9,908,770.09	100.00
合 计			9,908,770.09	100.00
预付款项				
四川永丰浆纸股份有限公司（含泸州永丰浆纸有限责任公司）	17,433,095.34	98.14	38,797,646.00	99.52
辛宜实业（上海）有限公司	262,126.30	1.48		
厦门航空有限公司			174,163.70	0.45
厦门华联电子股份有限公司	68,155.29	0.38	12,434.40	0.03
合 计	17,763,376.93	100.00	38,984,244.10	100.00
其他应收款				
苏州鑫城发房地产开发有限公司	635,010,098.14	8.20		
温州兆发恒企业管理有限公司	834,643,738.11	10.78		
台州兆裕恒企业管理有限公司	467,830,200.60	6.04		

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
徐州市和锦置业有限公司	589,818,674.97	7.62		
义乌兆华企业管理有限公司	334,700,947.32	4.32		
上海众承房地产开发有限公司	328,515,937.13	4.24	1,239,516,088.09	24.6
厦门禹联泰房地产开发有限公司	329,467,568.51	4.26	882,390,833.96	17.51
苏州合赢房地产开发有限公司	321,077,694.70	4.15		
盐城建悦房地产开发有限公司	260,962,562.46	3.37		
武汉兆悦城房地产开发有限公司	252,178,528.77	3.26	452,553,467.45	8.98
南京金宸房地产开发有限公司	243,773,547.60	3.15		
莆田兆隽置业有限公司	213,712,239.17	2.76		
无锡兆融城市建设发展有限公司	183,658,409.00	2.37		
厦门软件职业技术学院	198,939,156.38	2.57	199,202,737.52	3.95
南昌悦佰企业管理有限公司	180,242,870.71	2.33		
泉州兆京置业有限公司	111,923,091.80	1.45		
镇江扬启房地产开发有限公司	172,984,302.00	2.23	168,904,302.00	3.35
安徽璟德房地产开发有限公司	114,629,403.50	1.48	114,026,937.30	2.26
南京联锦悦房地产开发有限公司	112,776,156.25	1.46		
九江利阳房地产有限公司	98,428,004.65	1.27		
厦门联宏泰投资有限公司	164,050,000.00	2.12	58,000,000.00	1.15
无锡建源房地产开发有限公司	86,654,085.98	1.12	86,654,085.98	1.72
杭州星汀商务咨询有限公司	80,716,780.30	1.04		
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	88,934,216.50	1.15	84,919,959.70	1.69
杭州致烁投资有限公司	79,300,000.00	1.02	79,300,000.00	1.57
长沙展图房地产开发有限公司	78,259,566.91	1.01		

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
福州市鸿腾房地产开发有限公司	52,093,800.00	0.67	332,593,800.00	6.60
厦门蓝联欣企业管理有限公司	61,875,828.91	0.80	61,875,828.91	1.23
温州兆顺企业管理有限公司	24,447,114.91	0.32		
杭州锦祥房地产有限公司	20,254,271.83	0.26	160,720,445.14	3.19
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	20,000,000.00	0.26	21,432,488.61	0.43
南昌联高置业有限公司	13,970,000.00	0.18		
南京荟宏置业有限公司	9,800,000.00	0.13	9,800,000.00	0.19
连江融建房地产开发有限公司	4,225,000.00	0.05	4,877,593.19	0.10
龙岩利荣房地产开发有限公司	2,040,695.92	0.03	2,358,229.16	0.05
长沙天海易企业管理有限公司	5,100.00	0.00	5,100.00	0.00
南京德建置业有限公司	1,388,945.68	0.02	7,881,340.10	0.16
南京嘉阳房地产开发有限公司	2,037,409.61	0.03	136,997,785.58	2.72
无锡嘉合置业有限公司	2,007,387.85	0.03	434,240,583.02	8.62
厦门益武地置业有限公司	2,082,944.85	0.03	1,700,883.05	0.03
宁德嘉行房地产开发有限公司	582,293.25	0.01		
厦门联发天地园区开发有限公司	1,060,197.89	0.01	900,351.28	0.01
福建东南花都置业有限公司	1,000,000.00	0.01		
长沙芙茂置业有限公司	471,519.85	0.01	2,904,881.16	0.06
长沙楚茂企业管理有限公司	425,436.30	0.01	1,700,471.78	0.03
上海铨铈房地产开发有限公司	306,728.63			
中交（长沙）置业有限公司	242,711.00		246,469,814.01	4.89
商舟航空物流有限公司	110,000.00			
同联科（福建）科技有限公司	103,504.66			

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
南昌建美房地产有限公司	72,741.40			
厦门航空有限公司	40,010.00		600,000.00	0.01
厦门现代码头有限公司	22,287.06			
和易通(厦门)信息科技有限公司	5,849.95		16,036.40	
福州兆瑞房地产开发有限公司	945,072,249.79	12.21		
杭州绿城凤起置业有限公司			106,783,110.02	2.12
莆田联福城房地产有限公司	12,474,430.52	0.16		
苏州屿秀房地产开发有限公司	40,000.00		40,000.00	
厦门辉煌装修工程有限公司			5,612.00	
武夷山嘉恒房地产有限公司			3,500.00	
中冶置业(福建)有限公司			127,370,000.00	2.53
莆田中澜投资有限公司			12,474,430.52	0.25
合 计	7,741,446,241.32	100.00	5,039,220,695.93	100.00
其他应收款坏账准备				
苏州鑫城发房地产开发有限公司	635,010.10	8.20		
温州兆发恒企业管理有限公司	834,643.74	10.78		
台州兆裕恒企业管理有限公司	467,830.20	6.04		
徐州市和锦置业有限公司	589,818.67	7.62		
义乌兆华企业管理有限公司	334,700.95	4.32		
上海众承房地产开发有限公司	328,515.94	4.24	1,239,516.09	24.6
厦门禹联泰房地产开发有限公司	329,467.57	4.26	882,390.83	17.51
苏州合赢房地产开发有限公司	321,077.69	4.15		
盐城建悦房地产开发有限公司	260,962.56	3.37		

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
武汉兆悦城房地产开发有限公司	252,178.53	3.26	452,553.47	8.98
南京金宸房地产开发有限公司	243,773.55	3.15		
莆田兆隽置业有限公司	213,712.24	2.76		
无锡兆融城市建设发展有限公司	183,658.41	2.37		
厦门软件职业技术学院	198,939.16	2.57	199,202.74	3.95
南昌悦佰企业管理有限公司	180,242.87	2.33		
泉州兆京置业有限公司	111,923.09	1.45		
镇江扬启房地产开发有限公司	172,984.30	2.23	168,904.30	3.35
安徽璟德房地产开发有限公司	114,629.40	1.48	114,026.94	2.26
南京联锦悦房地产开发有限公司	112,776.16	1.46		
九江利阳房地产有限公司	98,428.00	1.27		
厦门联宏泰投资有限公司	164,050.00	2.12	58,000.00	1.15
无锡建源房地产开发有限公司	86,654.09	1.12	86,654.09	1.72
杭州星汀商务咨询有限公司	80,716.78	1.04		
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	88,934.22	1.15	84,919.96	1.69
杭州致烁投资有限公司	79,300.00	1.02	79,300.00	1.57
长沙展图房地产开发有限公司	78,259.57	1.01		
福州市鸿腾房地产开发有限公司	52,093.80	0.67	332,593.80	6.60
厦门蓝联欣企业管理有限公司	61,875.83	0.80	61,875.83	1.23
温州兆顺企业管理有限公司	24,447.11	0.32		
杭州锦祥房地产有限公司	20,254.27	0.26	160,720.45	3.19
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	20,000.00	0.26	21,432.49	0.43
南昌联高置业有限公司	13,970.00	0.18		

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
南京荟宏置业有限公司	9,800.00	0.13	9,800.00	0.19
连江融建房地产开发有限公司	4,225.00	0.05	4,877.59	0.10
龙岩利荣房地产开发有限公司	2,040.70	0.03	2,358.23	0.05
长沙天海易企业管理有限公司	5.10		5.10	
南京德建置业有限公司	1,388.95		7,881.34	0.16
南京嘉阳房地产开发有限公司	2,037.41	0.03	136,997.79	2.72
无锡嘉合置业有限公司	2,007.39	0.03	434,240.58	8.62
厦门益武地置业有限公司	2,082.94	0.03	1,700.88	0.03
宁德嘉行房地产开发有限公司	582.29	0.01		
厦门联发天地园区开发有限公司	1,060.20	0.01	900.35	0.02
福建东南花都置业有限公司	1,000.00	0.01		
长沙芙茂置业有限公司	471.52	0.01	2,904.88	0.06
长沙楚茂企业管理有限公司	425.44	0.01	1,700.47	0.03
上海铎铷房地产开发有限公司	306.73			
中交(长沙)置业有限公司	242.71		246,469.81	4.89
商舟航空物流有限公司	110.00			
同联科(福建)科技有限公司	103.50			
南昌建美房地产有限公司	72.74			
厦门航空有限公司	40.01		600.00	
厦门现代码头有限公司	22.29			
和易通(厦门)信息科技有限公司	5.85		16.04	
福州兆瑞房地产开发有限公司	945,072.25	12.21		
杭州绿城凤起置业有限公司			106,783.11	2.12

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余 额比例 (%)	金额	所占余 额比例 (%)
莆田联福城房地产有限公司	12,474.43	0.16		
苏州屿秀房地产开发有限公司	40.00		40.00	
厦门辉煌装修工程有限公司			5.61	
武夷山嘉恒房地产有限公司			3.50	
中冶置业(福建)有限公司			127,370.00	2.53
莆田中澜投资有限公司			12,474.43	0.25
合 计	7,741,446.25	100.00	5,039,220.70	100.00
其他流动资产				
厦门建发航运有限公司			29,995,000.00	100.00
合 计			29,995,000.00	100.00
应付账款				
四川永丰浆纸股份有限公司(含泸州永丰浆纸有限责任公司)	8,529,165.96	65.29	40,331,629.10	39.20
和易通(厦门)信息科技有限公司	2,433,942.72	18.63	314,922.67	0.31
厦门辉煌装修工程有限公司	1,248,775.00	9.56	62,226,415.00	60.49
商舟航空物流有限公司	480,733.51	3.68		
厦门现代码头有限公司	371,306.43	2.84		
合 计	13,063,923.62	100.00	102,872,966.77	100.00
应付票据				
四川永丰浆纸股份有限公司(含泸州永丰浆纸有限责任公司)	422,038,221.98	100.00	36,776,181.28	100.00
合 计	422,038,221.98	100.00	36,776,181.28	100.00
其他应付款				
长沙天海易企业管理有限公司	1,284,457,499.96	15.08	216,415,016.44	5.13

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
上海铔铷房地产开发有限公司	1,033,900,000.00	12.14		
长沙芙茂置业有限公司	931,832,091.97	10.94	921,216,186.39	21.85
厦门兆特置业有限公司	799,285,719.13	9.38		
南京德建置业有限公司	646,800,000.00	7.59	401,800,000.00	9.53
无锡嘉合置业有限公司	637,000,000.00	7.48		
温州兆发恒企业管理有限公司	503,327,765.06	5.91		
无锡建源房地产开发有限公司	381,388,604.50	4.48		
无锡润民置业发展有限公司			371,521,553.19	8.81
重庆金江联房地产开发有限公司	331,315,000.00	3.89	218,087,377.79	5.17
重庆融联盛房地产开发有限公司	222,710,500.00	2.61	218,676,119.90	5.19
长沙楚茂企业管理有限公司	215,600,000.00	2.53		
厦门益武地置业有限公司	195,637,510.49	2.30	167,927,648.67	3.98
南京荟宏置业有限公司	173,809,094.59	2.04	173,809,094.59	4.12
赣州碧联房地产开发有限公司	157,466,640.10	1.85	165,486,640.10	3.93
龙岩利荣房地产开发有限公司	156,000,000.00	1.83	155,991,600.00	3.70
宁德嘉行房地产开发有限公司	144,042,009.90	1.69	184,000,000.00	4.36
赣州航城置业有限公司	129,850,000.00	1.52	129,850,000.00	3.08
武夷山嘉恒房地产有限公司	115,904,180.41	1.36	140,864,814.58	3.34
连江融建房地产开发有限公司	92,355,250.00	1.08	78,234,723.16	1.86
临桂碧桂园房地产开发有限公司	67,849,999.99	0.80	67,849,999.99	1.61
杭州锦祥房地产有限公司	59,745,087.04	0.70		
苏州屿秀房地产开发有限公司	36,300,000.00	0.43	11,550,000.00	0.27
莆田联福城房地产有限公司	32,869,731.44	0.38	32,869,731.44	0.78

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
厦门同顺供应链管理有限公司	24,500,000.00	0.29		
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	22,593,550.00	0.26	45,020,000.00	1.07
厦门利盛中泰房地产有限公司	22,300,000.00	0.26	13,300,000.00	0.32
厦门市荣虹置业有限公司	18,894,400.00	0.22		
南宁招商汇众房地产开发有限公司	16,391,432.50	0.19	16,391,432.50	0.39
杭州绿城凤起置业有限公司	16,056,070.54	0.19		
广西盛世泰房地产开发有限公司	15,600,000.00	0.18	15,000,000.00	0.36
南昌联碧旅置业有限公司	11,159,387.66	0.13	11,159,387.66	0.26
厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,710,000.00	0.09	7,710,000.00	0.18
镇江扬启房地产开发有限公司	6,766,000.00	0.08	6,766,000.00	0.16
九江利阳房地产有限公司	4,851,000.00	0.06		
辛宜实业（上海）有限公司	1,665,271.73	0.02		
君龙人寿保险有限公司	691,594.40	0.01		
厦门辉煌装修工程有限公司	540,106.77	0.01	468,962.99	0.01
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	200,000.00			
厦门华联电子股份有限公司	41,695.26		44,295.26	0.01
南昌万湖房地产开发有限公司	29,971.00		33,029,971.00	0.78
武汉兆悦城房地产开发有限公司	29,209.69		20,000.00	
和易通(厦门)信息科技有限公司	15,387.85		67,157.90	0.01
南平市汇禾物业管理有限公司	5,223.33		5,223.33	
福州兆瑞房地产开发有限公司	5,186.62			
上海众承房地产开发有限公司	3,285.93		2,313,956.72	0.05
厦门现代码头有限公司	1.00			

项 目	年末余额		年初余额	
	金额	所占余额比例 (%)	金额	所占余额比例 (%)
张家港众合房地产开发有限公司			125,722,500.00	2.98
福州市鸿腾房地产开发有限公司			70,950,000.00	1.68
南昌建美房地产有限公司			54,602,508.33	1.30
厦门兆旻隆房地产开发有限公司			83,286,279.51	1.98
长沙源茂置业有限公司			73,461,204.34	1.74
厦门建发国际旅行社集团有限公司			84,420.00	0.01
合 计	8,519,495,458.86	100.00	4,215,553,805.78	100.00
合同负债				
厦门同顺供应链管理有限公司	354,696,094.97	99.76	76,587,545.11	81.58
商舟航空物流有限公司	485,563.92	0.14		
辛宜实业（上海）有限公司	329,304.34	0.09		
和易通(厦门)信息科技有限公司	25,893.81	0.01	25,893.81	0.03
厦门建发国际旅行社集团有限公司	4,061.95			
厦门航空有限公司	1,769.91		6,053.10	0.01
厦门辉煌装修工程有限公司	176.99			
四川永丰浆纸股份有限公司			17,258,208.85	18.38
厦门国际信托有限公司			998.23	
合 计	355,542,865.89	100.00	93,878,699.10	100.00

十三、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

本集团本年授予的各项权益工具总额	63,550,000.00
本集团本年行权的各项权益工具总额	0.00

本集团本年失效的各项权益工具总额	130,000.00
本集团年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用
本集团年末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	注

注：2020 年 11 月 3 日，本集团子公司厦门建发股份有限公司（简称建发股份）向 278 名员工授予限制性股票 2,835.20 万股，授予价格为 5.43 元/股，限制性股票自授予登记完成之日起 24 个月、36 个月、48 个月分别按 33%、33%、34% 的比例解除限售，此次授予的股票登记之日为 2020 年 11 月 26 日。

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

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

（二）本集团子公司厦门建发股份有限公司以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予日公司股票收盘价减去授予价格
可行权权益工具数量的确定依据	公司根据可行权员工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量
本年估计与上期估计有重大差异的原因	不适用
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	51,595,923.13
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	70,332,137.62

十四、 财务报表的批准

本财务报表已于 2022 年 4 月 27 日经本公司董事会批准。

法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91420106081978608B



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 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 石文先; 管

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报
告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报
告；基本建设年度财务审计、基本建设决(结)算审核；法律、法
规规定的其他业务；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、
会计培训。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经
营活动)

登记机关



2022 02 24



会计师事务所 执业证书



名称：中审众环会计师事务所(普通合伙)
 首席合伙人：石文先
 主任会计师：
 经营场所：武汉市武昌区东湖路169号3-9层

组织形式：特殊普通合伙
 执业证书编号：42010005
 批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号
 批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0010577

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：湖北省财政厅
 二〇一三年九月 日

中华人民共和国财政部制



姓名 钟磊
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1970-11-21
 Date of birth
 工作单位 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)厦门分所
 Working unit
 身份证号码 350203197011213055
 Identity card No.



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

证书编号: 350200030200
 No. of Certificate

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

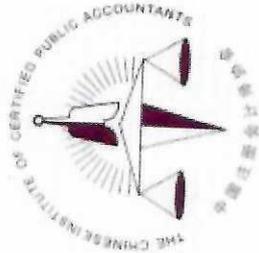
发证日期: 1998 年 03 月 10 日
 Date of issuance



验证证书真实有效

姓名 钟磊
 注册编号 350200030200
 年 月 日





姓名: 林建萍
 Full name: 林建萍
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1969-01-05
 Date of birth: 1969-01-05
 工作单位: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所
 Working unit: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)福建分所
 身份证号码: 350204196901054027
 Identity card No: 350204196901054027



年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

证书编号: 350200030185
 No. of Certificate: 350200030185

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

发证日期: 1996 年 08 月 13 日
 Date of Issuance: 1996 / 08 / 13



验证证书真实有效



姓名: 林建萍

注册编号: 350200030185

年 月 日

年度检验登记
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日

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 to



2020 年 8 月 28 日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to



2020 年 8 月 28 日

报备防伪码：



报备防伪号：67C3BA7E91046766

报告文号：众环审字〔2022〕3010017号

报告日期：2022年04月27日

报备时间：2022年04月27日 15:01:07

签字注册会计师：韩磊，林娜萍

厦门建发集团有限公司

审计报告



事务所名称：中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）XM

事务所电话：

传 真：

通 信 地 址：武汉市武昌区东湖路169号2-9层

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

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

注协电话：0591-87097005

厦门建发集团有限公司

审计报告

众环审字(2022)3610017号

目 录

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



审计报告

众环审字(2022)3010017号

厦门建发集团有限公司董事会:

一、审计意见

我们审计了厦门建发集团有限公司(以下简称“建发集团”)财务报表,包括2021年12月31日的资产负债表,2021年度的利润表、现金流量表、所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定编制,公允反映了建发集团作为一个单独法人主体于2021年12月31日的财务状况以及2021年度的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

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

四、其他事项

我们已经审计了建发集团2021年12月31日及2021年度合并财务报表,并于2022年4月27日出具了编号为众环审字(2022)3010018号无保留意见的审计报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督建发集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：



韩磊

中国注册会计师：



林娜萍

中国·武汉

2022年4月27日

资产负债表

2021年12月31日

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动资产：				
货币资金	七、（一）	1,785,217,458.02	2,851,087,563.78	2,851,087,563.78
交易性金融资产	七、（二）	1,210,437,680.98	1,305,142,325.65	1,305,142,325.65
衍生金融资产				
应收票据				
应收账款	七、（三）	36,000.00		
应收款项融资				
预付款项	七、（四）	2,464,520.05	8,233,170.24	8,233,170.24
其他应收款	七、（五）	12,294,620,641.48	11,506,560,950.47	11,506,560,950.47
其中：应收股利				
存货				
其中：原材料				
库存商品(产成品)				
合同资产				
持有待售资产				
一年内到期的非流动资产	七、（六）	30,000,000.00		
其他流动资产				
流动资产合计		15,322,776,300.53	15,671,024,010.14	15,671,024,010.14
非流动资产：				
债权投资	七、（七）	38,100,000.00	38,100,000.00	38,100,000.00
其他债权投资				
长期应收款				
长期股权投资	七、（八）	31,482,252,862.91	27,191,463,511.20	27,192,329,473.73
其他权益工具投资				
其他非流动金融资产	七、（九）	956,918,814.53	1,863,062,814.51	1,863,062,814.51
投资性房地产	七、（十）	5,150,318,579.24	5,775,812,463.95	5,775,812,463.95
固定资产	七、（十一）	249,033,259.87	285,676,034.88	285,676,034.88
其中：固定资产原价		453,261,975.60	454,583,538.36	454,583,538.36
累计折旧		204,228,715.73	168,907,503.48	168,907,503.48
固定资产减值准备				
在建工程	七、（十二）	133,331,066.89	9,499,461.25	9,499,461.25
生产性生物资产				
油气资产				
使用权资产	七、（十三）	3,430,051.43	3,876,378.68	
无形资产	七、（十四）	81,739,095.06	90,882,036.68	90,882,036.68
开发支出				
商誉				
长期待摊费用	七、（十五）	142,406,482.96	165,094,841.98	165,094,841.98
递延所得税资产	七、（十六）			
其他非流动资产				
其中：特准储备物资				
非流动资产合计		38,237,530,212.89	35,423,467,543.13	35,420,457,126.98
资产总计		53,560,306,513.42	51,094,491,553.27	51,091,481,137.12

单位负责人：





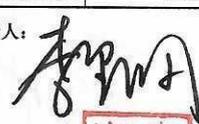
主管会计工作负责人：





本报告书共85页第1页

会计机构负责人：





资产负债表(续)

2021年12月31日

金额单位: 人民币元

编制单位: 厦门建发集团有限公司

项目	附注	2021年12月31日	2021年1月1日	2020年12月31日
流动负债:				
短期借款				
交易性金融负债				
衍生金融负债				
应付票据				
应付账款	七、(十七)	41,059,371.47	84,671,626.42	84,671,626.42
预收款项				
合同负债				
应付职工薪酬	七、(十八)	29,708,283.06	21,556,367.65	21,556,367.65
其中: 应付工资		28,149,196.60	20,261,906.50	20,261,906.50
应付福利费				
应交税费	七、(十九)	21,323,600.90	39,630,392.31	39,630,392.31
其中: 应交税金		21,314,088.29	38,052,201.07	38,052,201.07
其他应付款	七、(二十)	93,725,107.56	28,363,704.97	28,363,704.97
其中: 应付股利				
持有待售负债				
一年内到期的非流动负债	七、(二十一)	3,240,088,570.87	3,209,818,743.08	3,209,468,064.64
其他流动负债				
流动负债合计		3,425,904,933.86	3,384,040,834.43	3,383,690,155.99
非流动负债:				
长期借款	七、(二十二)	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00
应付债券	七、(二十三)	6,188,439,360.23	3,490,298,158.44	3,490,298,158.44
其中: 优先股				
永续债				
租赁负债	七、(二十四)	3,152,548.56	3,525,700.24	
长期应付款				
长期应付职工薪酬				
预计负债				
递延收益	七、(二十五)	11,231,743.60	5,028,360.26	5,028,360.26
递延所得税负债				
其他非流动负债				
其中: 特准储备基金				
非流动负债合计		9,202,823,652.39	6,498,852,218.94	6,495,326,518.70
负债合计		12,628,728,586.25	9,882,893,053.37	9,879,016,674.69
所有者权益:				
实收资本	七、(二十六)	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国家资本		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
国有法人资本				
集体资本				
民营资本				
外商资本				
实收资本净额		6,750,000,000.00	6,750,000,000.00	6,750,000,000.00
其他权益工具	七、(二十七)	24,021,099,716.93	25,318,146,471.84	25,318,146,471.84
其中: 优先股				
永续债		24,021,099,716.93	25,318,146,471.84	25,318,146,471.84
资本公积	七、(二十八)	2,742,959,731.54	2,456,157,406.65	2,456,157,406.65
减: 库存股				
其他综合收益		354,471,929.81	437,853,917.44	439,279,188.96
其中: 外币报表折算差额				
专项储备				
盈余公积	七、(二十九)	2,618,865,895.41	2,341,700,998.69	2,341,700,998.69
其中: 法定公积金		2,618,865,895.41	2,341,700,998.69	2,341,700,998.69
任意公积金				
未分配利润	七、(三十)	4,444,180,653.48	3,907,739,705.28	3,907,180,396.29
所有者权益合计		40,931,577,927.17	41,211,598,499.90	41,212,464,462.43
负债和所有者权益总计		53,560,306,513.42	51,094,491,553.27	51,091,481,137.12

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

[Signature]

[Signature]

[Signature]



利润表

2021年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

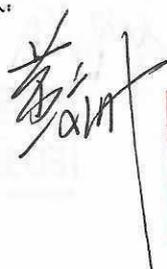
金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、营业总收入		111,109,214.98	100,907,431.43
其中：营业收入	七、(三十一)	111,109,214.98	100,907,431.43
二、营业总成本		516,777,876.82	269,603,241.46
其中：营业成本	七、(三十一)	3,240,363.94	564,854.32
税金及附加	七、(三十二)	35,891,768.25	26,263,248.59
销售费用			
管理费用	七、(三十三)	247,868,210.72	189,754,020.85
研发费用			
财务费用	七、(三十三)	229,777,533.91	53,021,117.70
其中：利息费用		562,041,500.32	306,019,301.88
利息收入		334,908,006.27	256,248,237.06
汇兑净损失(净收益以“-”填列)		124.49	428.01
其他			
加：其他收益	七、(三十四)	2,902,905.03	2,745,245.55
投资收益(损失以“-”号填列)	七、(三十五)	4,003,491,369.95	3,471,792,038.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,181,738,102.92	2,598,369,193.77
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		2,793,649.24	180,000.00
净敞口套期收益(损失以“-”号填列)			
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	七、(三十六)	-822,566,483.35	404,632,163.95
信用减值损失(损失以“-”号填列)	七、(三十七)	-519,910.56	-290,052.25
资产减值损失(损失以“-”号填列)			
资产处置收益(损失以“-”号填列)	七、(三十八)	1,534.61	75,347.16
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		2,777,640,753.84	3,710,258,932.56
加：营业外收入	七、(三十九)	326,884.55	653,805.23
其中：政府补助			
减：营业外支出	七、(四十)	6,318,671.16	7,874,751.96
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,771,648,967.23	3,703,037,985.83
减：所得税费用	七、(四十一)		
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		2,771,648,967.23	3,703,037,985.83
(一)按经营持续性分类			
持续经营净利润		2,771,648,967.23	3,703,037,985.83
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		-83,381,987.63	210,311,628.83
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	七、(四十二)	-83,381,987.63	210,311,628.83
(一)不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划变动额			
2、权益法下不能转损益的其他综合收益			
3、其他权益工具投资公允价值变动			
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		-83,381,987.63	210,311,628.83
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-93,733,846.99	209,653,685.71
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他		10,351,859.36	657,943.12
七、综合收益总额		2,688,266,979.60	3,913,349,614.66

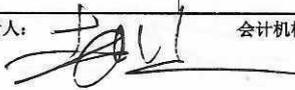
单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

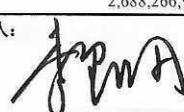








本报告书共85页第3页





现金流量表

2021年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	附注	本年金额	上年金额
一、经营活动产生的现金流量：		—	—
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,113,412,745.91	6,173,770,006.98
经营活动现金流入小计		1,113,412,745.91	6,173,770,006.98
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		64,124,513.10	57,082,031.72
支付的各项税费		101,839,378.64	56,655,662.24
支付其他与经营活动有关的现金		1,505,120,367.11	2,898,172,144.68
经营活动现金流出小计		1,671,084,258.85	3,011,909,838.64
经营活动产生的现金流量净额		-557,671,512.94	3,161,860,168.34
二、投资活动产生的现金流量：		—	—
收回投资收到的现金		15,091,247,405.96	18,879,027,829.38
取得投资收益收到的现金		1,566,710,840.33	2,053,566,614.35
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,565.00	418,004.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			133,071,081.82
投资活动现金流入小计		16,657,959,811.29	21,066,083,529.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		194,636,575.91	11,390,136.73
投资支付的现金		16,257,690,286.06	20,358,748,898.02
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			3,648,569.63
投资活动现金流出小计		16,452,326,861.97	20,373,787,604.38
投资活动产生的现金流量净额		205,632,949.32	692,295,925.17
三、筹资活动产生的现金流量：		—	—
吸收投资收到的现金		3,464,534,600.00	11,660,000,000.00
取得借款收到的现金		12,050,000,000.00	12,900,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		253,465.58	
筹资活动现金流入小计		15,514,788,065.58	24,560,000,000.00
偿还债务支付的现金		9,395,830,085.64	10,500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,291,151,023.18	3,877,497,246.11
支付其他与筹资活动有关的现金		4,541,384,908.83	12,876,529,183.02
筹资活动现金流出小计		16,228,366,017.65	27,254,026,429.13
筹资活动产生的现金流量净额		-713,577,952.07	-2,694,026,429.13
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-124.49	-144.69
五、现金及现金等价物净增加额		-1,065,616,640.18	1,160,129,519.69
加：期初现金及现金等价物余额		2,850,828,576.83	1,690,699,057.14
六、期末现金及现金等价物余额		1,785,211,936.65	2,850,828,576.83

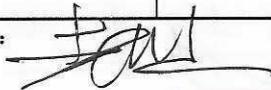
单位负责人：

主管会计工作负责人：

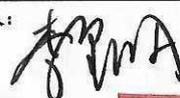
会计机构负责人：













所有者权益变动表

2021年度

编制单位：厦门建发集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	实收资本		其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年年末余额	6,750,000,000.00		25,318,146,471.84		2,456,157,406.65		439,279,188.96		2,341,700,998.69	3,907,180,396.29	41,212,464,462.43
加：会计政策变更							-1,425,271.52			559,308.99	-865,962.53
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	6,750,000,000.00		25,318,146,471.84		2,456,157,406.65		437,853,917.44		2,341,700,998.69	3,907,739,705.28	41,211,598,499.90
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）			-1,297,046,754.91		286,802,324.89		-83,381,987.63		277,164,896.72	536,440,948.20	-280,020,572.73
（一）综合收益总额			-1,297,046,754.91		286,802,324.89		-83,381,987.63			2,771,648,967.23	2,688,266,979.60
（二）所有者投入和减少资本					269,052,059.73						-1,010,244,430.02
1、所有者投入的普通股					269,052,059.73						269,052,059.73
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					-42,779,087.97						-42,779,087.97
4、其他											
（三）专项储备提取和使用					60,529,353.13						60,529,353.13
1、提取专项储备											
2、使用专项储备											
（四）利润分配											
1、提取盈余公积											
其中：法定公积金											
任意公积金											
#储备基金											
#企业发展基金											
#利润归还投资											
2、对所有者分配的分配											
3、其他											
（五）所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本											
2、盈余公积转增资本											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他综合收益结转留存收益											
6、其他											
四、本年年末余额	6,750,000,000.00		24,021,099,716.93		2,742,959,731.54		354,471,929.81		2,618,865,895.41	4,444,180,653.48	40,931,577,927.17

单位负责人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



本报告书共85页第5页

所有者权益变动表 (续)

2021年度

金额单位: 人民币元

	上年金额				未分配利润	所有者权益合计				
	实收资本	优先股	其他权益工具 永续债 其他	资本公积			减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积
一、上年年末余额	6,750,000,000.00		26,747,641,509.47	1,788,155,834.38		1,828,635,632.22		1,828,635,632.22	3,228,083,188.81	40,581,163,539.95
加: 会计政策变更				32,494,155.38		142,761,567.89		142,761,567.89	1,651,469,097.01	1,817,045,005.34
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额	6,750,000,000.00		26,747,641,509.47	1,820,649,989.76		2,289,677,560.13		2,289,677,560.13	4,879,552,285.82	42,398,208,545.29
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)			-1,429,495,037.63	635,507,416.89		210,311,628.83		370,303,798.58	-972,371,889.53	-1,185,744,082.86
(一) 综合收益总额						210,311,628.83			3,703,037,985.83	3,913,349,614.66
(二) 所有者投入和减少资本										
1、所有者投入的普通股										
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) 专项储备提取和使用										
1、提取专项储备										
2、使用专项储备										
(四) 利润分配										
1、提取盈余公积										
其中: 法定公积金										
任意公积金										
2、对所有者的分配										
3、其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1、资本公积转增资本										
2、盈余公积转增资本										
3、盈余公积弥补亏损										
4、设定受益计划变动额结转留存收益										
5、其他综合收益结转留存收益										
6、其他										
四、本年年末余额	6,750,000,000.00		25,318,146,471.84	2,456,157,406.65		439,279,188.96		2,341,700,998.69	3,907,180,396.29	41,212,464,462.43

单位负责人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:



厦门建发集团有限公司

2021年度财务报表附注

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、 企业的基本情况

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

截至 2021 年 12 月 31 日,本公司实收资本为人民币 67.50 亿元,2019 年 12 月 16 日经厦门市人民政府国有资产监督管理委员会《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于增加厦门建发集团有限公司增加注册资本及相应修改公司章程的批复》(厦国资(2019)382 号),同意建发集团增加注册资本人民币 2 亿元,增资后,注册资本由 65.50 亿元人民币增加至 67.50 亿元人民币,2020 年 1 月 1 日建发集团对章程相关条款进行修正,2020 年 1 月 8 日厦门市市场监督管理局准予变更登记,实收资本情况详见附注七、(二十六)。

二、 财务报表的编制基础

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

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

三、 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则中与企业个别财务报表相关的规定的要求,真实、完整地反映了本公司作为一个单独法人主体于 2021 年 12 月 31 日的财务状况及 2021 年度的经营成

果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

（一）会计期间

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

（二）记账本位币

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

（三）记账基础和计价原则

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

（四）现金及现金等价物的确定标准

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

（五）金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

1、金融资产的分类、确认和计量

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

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

初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

(1) 以摊余成本计量的金融资产

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

(2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

(3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

2、金融负债的分类、确认和计量

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

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套

期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

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

（2）其他金融负债

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

3、金融资产减值

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

（1）减值准备的确认方法

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

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

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

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

自初始确认后是否已显著增加，而采用未来 12 月内或者整个存续期内预期信用损失金额为基础计量损失准备。

(2) 信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

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

(3) 以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

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

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

(4) 金融资产减值的会计处理方法

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

4、 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止

确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

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

5、金融负债的终止确认

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

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

6、金融资产和金融负债的抵销

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

7、权益工具

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

此类公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。此类公司不确认权益工具的公允价值变动额。

（六） 应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

1、应收账款

对于不含重大融资成分的应收账款，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于包含重大融资成分的应收账款、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。依据其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，而采用未来 12 个月内或者整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

本公司对信用风险显著不同的应收账款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收账款；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收账款等。

除了单项评估信用风险的应收账款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
应收账款：	
组合 1	应收关联方款项、应收政府部门款项
组合 2	应收其他客户款项
合同资产：	
组合 1	本组合为业主尚未结算的建造工程款项
组合 2	本组合为质保金

2、其他应收款

本公司依据其他应收款信用风险自初始确认后是否已经显著增加，采用相当于未来 12 个月内、或整个存续期的预期信用损失的金额计量减值损失。本公司对信用风险显著不同的其他应收款单项评估信用风险，如：与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的其他应收款外，基于其信用风险特征，将其划分为不同组合：

项 目	确定组合的依据
组合 1	应收关联方的款项、本公司员工暂借款及存放其他单位的押金、保证金
组合 2	应收其他款项

（七） 存货

1、 存货的分类

存货主要包括库存商品、发出商品、包装物、低值易耗品等，摊销期限不超过一年或一个营业周期的合同履约成本也列报为存货。

2、 存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价或先进先出法计价。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

3、 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

4、 存货的盘存制度为永续盘存制。

5、 低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（八） 合同资产

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

合同资产预期信用损失的确定方法和会计处理方法参见附注四、（五）“金融工具”。

（九） 长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作

为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，但对于其中属于非交易性的，在初始确认时可选择将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、（五）“金融工具”。

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

1、 投资成本的确定

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

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

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

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

2、 后续计量及损益确认方法

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

（1） 成本法核算的长期股权投资

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

（2） 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会

计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

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

（3）收购少数股权

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

（4）处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益。

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

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

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

3、长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法

长期股权投资减值准备的确认标准、计提方法详见附注四、（十六）“非流动非金融资产减值”。

（十）投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十六）“非流动非金融资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

（十一） 固定资产

1、 固定资产确认条件

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

2、 固定资产的分类、计价方法及折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	10—50	0-10	1.8-10
运输设备	年限平均法	4—10	0-10	9.5-25
办公设备及电子设备	年限平均法	3—10	0-10	9-33.33
其他设备	年限平均法	5—10	0-10	9-20

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

3、 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十六）“非流动非金融资产减值”。

4、 其他说明

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

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

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

（十二） 在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定

可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、（十六）非流动非金融资产减值。

（十三） 借款费用

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

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

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

（十四） 无形资产

1、 无形资产的确认及计价方法

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

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

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

产处理。

2、无形资产的摊销

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

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

3、研究与开发支出

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

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

4、无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、(十六)“非流动非金融资产

减值”。

（十五） 长期待摊费用

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

（十六） 非流动非金融资产减值

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

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回。

（十七） 合同负债

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

（十八） 职工薪酬

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

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

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

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

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

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

（十九） 预计负债

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

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

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

（二十） 收入

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

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

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

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

本公司收入确认的具体方法：

提供服务合同：本公司与客户之间的提供服务合同包含物业服务等的履约义务，由于本

公司履约的同时客户即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益，本公司将其作为在某一时段内履行的履约义务，在服务提供期间平均分摊确认。

（二十一） 合同成本

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

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

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

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

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

（二十二） 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

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

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

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

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

4、根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）

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

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

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

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

（二十三） 递延所得税资产和递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易

中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（二十四） 租赁

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

1、 本公司作为承租人

本公司租赁资产的类别主要为建筑物等。

（1） 初始计量

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

（2） 后续计量

本公司参照《企业会计准则第 4 号——固定资产》有关折旧规定对使用权资产计提折旧（详见本附注四、（十一）“固定资产”），能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

对于租赁负债，本公司按照固定的周期性利率计算其在租赁期内各期间的利息费用，计

入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

（3）短期租赁和低价值资产租赁

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

2、 本公司作为出租人

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

（1）经营租赁

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

（2）融资租赁

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

五、 会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

（一） 会计政策变更

1、 因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

本公司于 2021 年 1 月 1 日起执行新收入准则和新租赁准则。变更后的会计政策参见本附注四相关部分

（1） 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于 2017 年 7 月 5 日发布了《企业会计准则第 14 号——收入（2017 年修订）》

（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”）。本公司于2021年1月1日起开始执行前述新收入准则，新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，本公司选择仅对在2021年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即2020年1月1日）之前或2021年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间的财务报表未予重述。

执行新收入准则的累积影响数对本公司报表数无变化和影响。

（2）执行新租赁准则导致的会计政策变更

财政部于2018年12月7日发布了《企业会计准则第21号——租赁（2018年修订）》（财会[2018]35号）（以下简称“新租赁准则”）。本公司于2021年1月1日起执行前述新租赁准则，并依据新租赁准则的规定对相关会计政策进行变更。

根据新租赁准则的规定，对于首次执行日前已存在的合同，本公司选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本公司选择仅对2021年1月1日尚未完成的租赁合同的累计影响数进行调整。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2021年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

于新租赁准则首次执行日（即2021年1月1日），本公司的具体衔接处理及其影响如下：

①本公司作为承租人

对首次执行日的融资租赁，本公司作为承租人按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；对首次执行日的经营租赁，作为承租人根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债；原租赁准则下按照权责发生制计提的应付未付租金，纳入剩余租赁付款额中。

对首次执行日前的经营租赁，本公司按照假设自租赁期开始日即采用新租赁准则，并采用首次执行日的增量借款利率作为折现率计量使用权资产。本公司于首次执行日对使用权资产进行减值测试，并调整使用权资产的账面价值。

本公司对于首次执行日前的租赁资产属于低价值资产的经营租赁，不确认使用权资产和租赁负债。对于首次执行日除低价值租赁之外的经营租赁，本公司根据每项租赁采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续约选择权或终止租赁选择权的，本公司根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

- 作为使用权资产减值测试的替代，本公司根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

- 首次执行日之前发生租赁变更的，本公司根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

②本公司作为出租人

对于首次执行日前划分为经营租赁且在首次执行日后仍存续的转租赁，本公司作为转租出租人在首次执行日基于原租赁和转租赁的剩余合同期限和条款进行重新评估和分类。重分类为融资租赁的，将其作为一项新的融资租赁进行会计处理。

③执行新租赁准则的主要变化和影响如下：

本公司承租厦门建发股份有限公司的土地使用权资产，租赁期为 10 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 1,980,630.97 元，租赁负债 1,684,643.38 元，一年内到期的非流动负债 295,987.59 元。

本公司承租厦门市湖里区殿前街道高殿社区居民委员会的土地使用权资产，租赁期为 50 年，原作为经营租赁处理，根据新租赁准则，于 2021 年 1 月 1 日确认使用权资产 1,895,747.71 元，租赁负债 1,841,056.86 元，一年内到期的非流动负债 54,690.85 元。

上述会计政策变更对 2021 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

报表项目	2020 年 12 月 31 日（变更前） 金额	2021 年 1 月 1 日（变更后） 金额
使用权资产		3,876,378.68
一年内到期的非流动负债	3,209,468,064.64	3,209,818,743.08

报表项目	2020 年 12 月 31 日 (变更前) 金额	2021 年 1 月 1 日 (变更后) 金额
租赁负债		3,525,700.24

本公司于 2021 年 1 月 1 日计入资产负债表的租赁负债所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.35%。

2、其他会计政策变更

序号	会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称	影响金额
1	联营公司厦门国际信托有限公司 2021 年首次执行新金融工具准则调整年初留存收益，本公司根据权益法确认相应的份额调整年初留存收益	长期股权投资	-865,962.53
		年初未分配利润	559,308.99
		其他综合收益	-1,425,271.52

3、会计政策变更对报表的累计影响数

(1) 对资产负债表的影响

项目	2020/12/31	2021/1/1	调整数
长期股权投资	27,192,329,473.73	27,191,463,511.20	-865,962.53
使用权资产		3,876,378.68	3,876,378.68
一年内到期的非流动负债	3,209,468,064.64	3,209,818,743.08	350,678.44
租赁负债		3,525,700.24	3,525,700.24
其他综合收益	439,279,188.96	437,853,917.44	-1,425,271.52
未分配利润	3,907,180,396.29	3,907,739,705.28	559,308.99
所有者权益合计	41,212,464,462.43	41,211,598,499.90	-865,962.53

(二) 会计估计变更

本公司 2021 年度无应披露的会计估计变更事项。

(三) 重要前期差错更正

本公司 2021 年度无应披露的重要前期差错更正事项。

六、 税项

(一) 主要税种及税率

税 种	具体税率情况
增值税	增值税一般计税销项税率为分别为3%、5%、6%、9%、13%；
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税额的7%；
教育费附加	按实际缴纳的流转税额的3%；
地方教育附加	按实际缴纳的流转税额的2%；
企业所得税	按应纳税所得额的25%

七、 财务报表重要项目的说明

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“年初”指 2021 年 1 月 1 日（各项目的“年初余额”已体现因 2021 年度首次执行修订后的新收入、新租赁会计准则而对 2020 年度财务报表所列该年年末数进行调整的影响，详见本附注五“会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明”），“年末”指 2021 年 12 月 31 日，“上年”指 2020 年度，“本年”指 2021 年度。

(一) 货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	20,000.00	21,484.00
银行存款	1,785,127,861.75	1,850,773,996.71
其他货币资金	69,596.27	1,000,292,083.07
合 计	1,785,217,458.02	2,851,087,563.78

注 1：其他货币资金年末余额 69,596.27 元，主要系存出投资款。

注 2：货币资金中不能随时用于支付的存款 5,521.37 元，其中银行存款 250.00 元、其他货币资金 5,271.37 元，在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

注 3：截至 2021 年 12 月 31 日，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

(二) 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
-----	--------	--------

项 目	年末公允价值	年初公允价值
分类以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,210,437,680.98	1,305,142,325.65
其中：债务工具投资	1,210,437,680.98	1,305,142,325.65
合 计	1,210,437,680.98	1,305,142,325.65

(三) 应收账款

1、应收账款基本情况

(1) 按坏账准备计提方法分类披露应收账款

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	36,000.00	100.00			36,000.00
其中：					
组合 1	36,000.00	100.00			36,000.00
组合 2					
合 计	36,000.00	——		——	36,000.00

类 别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
其中:					
组合 1					
组合 2					
合计		—		—	

(2) 按账龄披露应收账款

账龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	36,000.00	
小 计	36,000.00	
减: 坏账准备		
合 计	36,000.00	

2、按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

债务人名称	账面余额	占应收账款合计的比例 (%)	坏账准备
汇嘉 (厦门) 物业管理有限公司	36,000.00	100.00	
合 计	36,000.00	100.00	

(四) 预付款项

1、按账龄列示

账龄	年末数			年初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)		金额	比例 (%)	
1 年以内 (含 1 年)	2,464,520.05	100.00		8,233,170.24	100.00	
合 计	2,464,520.05	—		8,233,170.24	—	

2、按欠款方归集的年末余额前五名的预付账款情况

债务人名称	账面余额	占预付款项合计的比例 (%)	坏账准备
中国人民财产保险股份有限公司厦门市分公司	2,427,651.05	98.50	
厦门亿利扬贸易有限公司	28,169.00	1.15	
厦门建发医药有限公司	8,700.00	0.35	
合 计	2,464,520.05	100.00	

(五) 其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款项	12,294,620,641.48	11,506,560,950.47
合 计	12,294,620,641.48	11,506,560,950.47

1、其他应收款项

(1) 其他应收款项基本情况

①按坏账准备计提方法分类披露其他应收款项

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	12,295,965,626.12	100.00	1,344,984.64	1.09	12,294,620,641.48
合 计	12,295,965,626.12	—	1,344,984.64	—	12,294,620,641.48

类 别	年初余额
-----	------

	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率/计提比例 (%)	
单项计提坏账准备的其他应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项	11,507,386,024.55	100.00	825,074.08	0.72	11,506,560,950.47
合 计	11,507,386,024.55	—	825,074.08	—	11,506,560,950.47

②按账龄披露其他应收款项

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	4,304,939,310.41	3,654,343,756.88
1 至 2 年	2,777,946,610.44	2,527,331,582.81
2 至 3 年	1,977,990,128.25	1,965,136,312.68
3 至 4 年	687,527,859.88	2,188,491,125.46
4 至 5 年	1,638,073,891.57	965,859,500.86
5 年以上	909,487,825.57	206,223,745.86
小 计	12,295,965,626.12	11,507,386,024.55
减: 坏账准备	1,344,984.64	825,074.08
合 计	12,294,620,641.48	11,506,560,950.47

③按款项性质披露其他应收款项

款项性质	年末余额	年初余额
往来款	12,295,665,626.12	11,507,086,024.55
保证金及押金	300,000.00	300,000.00
小 计	12,295,965,626.12	11,507,386,024.55
减: 坏账准备	1,344,984.64	825,074.08
合 计	12,294,620,641.48	11,506,560,950.47

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款项

①其他应收款项坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预 期信用损失(未 发生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
年初余额	2,324.71	822,749.37		825,074.08
年初余额在本年：				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				
——转回第一阶段				
本年计提	-1,128.68	521,039.24		519,910.56
本年转回				
本年转销				
本年核销				
其他变动				
年末余额	1,196.03	1,343,788.61		1,344,984.64

(3) 按欠款方归集的年末金额前五名的其他应收款项情况

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收 款项合计的 比例(%)	坏账 准备
厦门建发 新兴产业 股权投资 有限责任 公司	往来款	5,711,427,564.30	一年以内 2,900,791,085.09, 1-2 年 1,704,309,279.26, 2-3 年 1,106,327,199.95;	46.45	
厦门建发 会展控股 有限公司	往来款	2,598,514,249.58	1 年以内 1859706.17 , 1-2 年 318,918,053.60, 2-3 年 748,205,499.01, 3-4 年 586,072,952.52,	21.13	

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款项合计的比例 (%)	坏账准备
			4-5 年 943,458,038.28;		
厦门建发 新兴创业 投资有限 公司	往来款	1,392,357,934.31	一年以内 732,850,000.00, 1-2 年 542,454,404.89, 2-3 年 117,053,529.42;	11.32	
上海兆御 投资发展 有限公司	往来款	994,871,305.54	一年以内 47,661,962.93, 1-2 年 140,930.42, 2-3 年 3,069,911.49, 3-4 年 98,668,764.19, 4-5 年 503,210,000.00, 5 年以上 342,119,736.51;	8.09	
建发集团 (香港) 有限公司	往来款	353,815,277.03	5 年以上	2.88	
合 计	—	11,050,986,330.76	—	89.87	

(六) 一年内到期的非流动资产

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的债权投资	30,000,000.00	
合 计	30,000,000.00	

(七) 债权投资

1、 债权投资情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托业保障基金	38,100,000.00		38,100,000.00	38,100,000.00		38,100,000.00

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合 计	38,100,000.00		38,100,000.00	38,100,000.00		38,100,000.00

(八) 长期股权投资

1、长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	8,364,505,327.85	1,328,373,295.86		9,692,878,623.71
对合营企业投资	252,916,699.53	327,051,340.10		579,968,039.63
对联营企业投资	18,794,590,596.36	3,286,182,507.49	650,817,791.74	21,429,955,312.11
小 计	27,412,012,623.74	4,941,607,143.45	650,817,791.74	31,702,801,975.45
减：长期股权投资减值准备	220,549,112.54			220,549,112.54
合 计	27,191,463,511.20	4,941,607,143.45	650,817,791.74	31,482,252,862.91

注：长期股权投资上年数 27,192,329,473.73，本年因联营公司会计政策变更，本公司根据权益法确认相应的份额调整长期股权投资年初数-865,962.53 元，长期股权投资年初数调整后为 27,191,463,511.20 元，调整情况详见附注五、（一）

2、 长期股权投资明细

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、子公司	8,143,956,215.31	1,328,373,295.86								9,472,329,511.17	220,549,112.54
厦门建发股份有限公司	3,047,070,306.39									3,047,070,306.39	
厦门建发旅游集团股份有限公司	824,392,900.00	135,000,000.00								959,392,900.00	
厦门建发会展控股有限公司	1,523,064,794.14									1,523,064,794.14	
厦门会展集团股份有限公司	2,600,000.00									2,600,000.00	
厦门华益工贸有限公司	7,100,000.00									7,100,000.00	
福建嘉悦投资发	9,500,000.00									9,500,000.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
展有限公司											
武夷山大红袍山 庄开发有限公司	243,800,000.00									243,800,000.00	
上海兆御投资发 展有限公司	538,017,355.59									538,017,355.59	
厦门建发新兴产 业股权投资有限 公司	360,000,000.00	540,000,000.00								900,000,000.00	
建发集团（香港） 有限公司	801,000.00									801,000.00	
厦门建发优客会 网络科技有限公司	2,129,520.00									2,129,520.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门建发金融投 资有限公司	90,000,000.00									90,000,000.00	
厦门建发医疗健 康投资有限公司	598,500,000.00	351,500,000.00								950,000,000.00	
厦门建发文创体 育投资有限公司	190,000,000.00									190,000,000.00	
厦门国际酒业运 营中心有限公司	6,500,000.00									6,500,000.00	
厦门建发城服发 展股份有限公司	190,000,000.00									190,000,000.00	
宁夏建发实业发 展有限责任公司	10,000,000.00									10,000,000.00	
厦门建发金投壹	300,000,000.00									300,000,000.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
号投资合伙企业 (有限合伙)											
福建闽西南城市 协作开发集团有 限公司	200,480,339.19									200,480,339.19	
厦门华侨电子企 业有限公司										0.00	220,549,112.54
厦门建发金投贰 号投资合伙企业 (有限合伙)		100,000,000.00								100,000,000.00	
厦门建发金投叁 号投资合伙企业 (有限合伙)		100,000,000.00								100,000,000.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年 末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股 利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门建发金投肆 号投资合伙企业 (有限合伙)		100,000,000.00								100,000,000.00	
厦门建发金投伍 号投资合伙企业 (有限合伙)		-									
北京颐豪酒店		1,873,295.86								1,873,295.86	
二、合营企业	252,916,699.53	350,000,000.00	-	15,406,095.65	-38,354,755.55	-	-	-	-	579,968,039.63	
君龙人寿保险有 限公司	252,916,699.53	350,000,000.00		15,406,095.65	-38,354,755.55					579,968,039.63	
三、联营企业	18,794,590,596.36	1,312,000,000.00	6,118,700.00	2,166,332,007.27	-55,379,091.44	56,669,532.15	644,699,091.74	-	-193,439,940.49	21,429,955,312.11	
厦门航空有限公 司	5,602,996,556.05	612,000,000.00		-205,049,286.44	-45,541,373.96					5,964,405,895.65	
建发房地产集团 有限公司	10,169,657,198.51			1,933,119,510.49	-13,136,815.76	60,099,814.28	562,290,400.00		-127,488,688.11	11,459,960,619.41	

被投资单位	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
厦门国际信托有限公司	551,423,457.15			76,649,639.10	-11,620.95	429,538.85	41,000,000.00			587,491,014.15	
厦门国际银行股份有限公司	2,239,697,677.14			166,103,533.97	3,242,958.97	-86,562.42				2,408,957,607.66	
厦门法拉电子股份有限公司	230,815,707.51		6,118,700.00	43,634,885.53	67,760.26	-3,773,258.56	18,291,291.20		-65,951,252.38	180,383,851.16	
普洛斯建发（厦门）股权投资基金合伙企业（有限合伙）		700,000,000.00		151,873,724.62			23,117,400.54			828,756,324.08	
合计	27,191,463,511.20	2,990,373,295.86	6,118,700.00	2,181,738,102.92	-93,733,846.99	56,669,532.15	644,699,091.74	0.00	-193,439,940.49	31,482,252,862.91	220,549,112.54

（九）其他非流动金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
权益工具投资	956,918,814.53	1,863,062,814.51
合 计	956,918,814.53	1,863,062,814.51

(十) 投资性房地产

1、 投资性房地产情况

项 目	年初公允价值	本年增加			本年减少		年末公允价值
		购置	自用房地产或存货转入	公允价值变动损益	处置	转为自用房地产	
一、成本合计	5,326,841,782.49		29,325,488.94	—			5,356,167,271.43
其中：房屋、建筑物	5,326,841,782.49		29,325,488.94	—			5,356,167,271.43
二、公允价值变动合计	448,970,681.46			-654,819,373.65			-205,848,692.19
其中：房屋、建筑物	448,970,681.46			-654,819,373.65			-205,848,692.19
三、账面价值合计	5,775,812,463.95		29,325,488.94	-654,819,373.65			5,150,318,579.24
其中：房屋、建筑物	5,775,812,463.95		29,325,488.94	-654,819,373.65			5,150,318,579.24

2、 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书的原因
自贸区象屿堆场 A 地块一期建发园	42,520,900.00	无法办理

(十一) 固定资产

项 目	年末账面价值	年初账面价值
固定资产	249,033,259.87	285,676,034.88
固定资产清理		
合 计	249,033,259.87	285,676,034.88

1、 固定资产情况

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	454,583,538.36	14,700,995.86	16,022,558.62	453,261,975.60
其中：房屋及建筑物	306,817,193.50		15,928,506.00	290,888,687.50
运输工具	8,308,482.38			8,308,482.38
办公设备	32,397,130.48	2,057,834.93	94,052.62	34,360,912.79
其他	107,060,732.00	12,643,160.93		119,703,892.93
二、累计折旧合计	168,907,503.48	37,955,590.12	2,634,377.87	204,228,715.73
其中：房屋及建筑物	112,761,303.18	19,489,695.09	2,540,325.25	129,710,673.02
运输工具	6,785,288.52	640,855.13		7,426,143.65
办公设备	27,318,153.30	4,488,874.89	94,052.62	31,712,975.57
其他	22,042,758.48	13,336,165.01		35,378,923.49
三、账面净值合计	285,676,034.88	—	—	249,033,259.87
其中：房屋及建筑物	194,055,890.32	—	—	161,178,014.48
运输工具	1,523,193.86	—	—	882,338.73
办公设备	5,078,977.18	—	—	2,647,937.22
其他	85,017,973.52	—	—	84,324,969.44
四、减值准备合计				
其中：房屋及建筑物				
运输工具				
办公设备				
其他				
五、账面价值合计	285,676,034.88	—	—	249,033,259.87
其中：房屋及建筑物	194,055,890.32	—	—	161,178,014.48

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输工具	1,523,193.86	—	—	882,338.73
办公设备	5,078,977.18	—	—	2,647,937.22
其他	85,017,973.52			84,324,969.44

2、 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	年末账面价值
房屋建筑物-海悦三期	71,298,000.00
房屋建筑物-怡盛工业大厦	4,528,797.95
房屋建筑物-会议中心酒店宴会厅	11,561,784.46

(十二) 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
会议中心酒店配套用房（宴会厅）扩建工程				9,499,461.25		9,499,461.25
会展五期工程	133,001,786.89		133,001,786.89			
国际会议中心酒店客房阳台天花板修缮工程	329,280.00		329,280.00			
合 计	133,331,066.89		133,331,066.89	9,499,461.25		9,499,461.25

1、 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率(%)	资金来源
会议中心酒店配套用房（宴会厅）扩建工程	10,466,300.00	9,499,461.25	41,042.00	9,540,503.25			91.15	100.00				自有资金
会展五期工程	900,610,000.00		133,001,786.89			133,001,786.89	14.77	14.77				自有资金
合 计	911,076,300.00	9,499,461.25	133,042,828.89	9,540,503.25		133,001,786.89						

(十三) 使用权资产

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、账面原值合计	3,876,378.68			3,876,378.68
其中：土地使用权	3,876,378.68			3,876,378.68
二、累计折旧合计		446,327.25		446,327.25
其中：土地使用权		446,327.25		446,327.25
三、账面净值合计		—	—	
其中：土地使用权		—	—	
四、减值准备合计				
其中：土地使用权				
五、账面价值合计	3,876,378.68	—	—	3,430,051.43
其中：土地使用权	3,876,378.68	—	—	3,430,051.43

(十四) 无形资产

1、无形资产分类

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、原价合计	112,234,513.32	1,380,000.00	6,423,632.16	107,190,881.16
其中：软件	17,895,059.22			17,895,059.22
土地使用权	94,339,454.10	1,380,000.00	6,423,632.16	89,295,821.94
二、累计摊销合计	21,352,476.64	4,937,492.80	838,183.34	25,451,786.10
其中：软件	14,757,435.41	2,787,772.43		17,545,207.84
土地使用权	6,595,041.23	2,149,720.37	838,183.34	7,906,578.26
三、减值准备合计				
其中：软件				
土地使用权				
四、账面价值合计	90,882,036.68	—	—	81,739,095.06
其中：软件	3,137,623.81	—	—	349,851.38
土地使用权	87,744,412.87	—	—	81,389,243.68

(十五) 长期待摊费用

项 目	年初余额	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
湖滨一里电梯	26,067.52		13,033.80		13,033.72	
怡盛工业大厦消防改造工程	714,452.21		178,613.04		535,839.17	
海悦一期 1#楼阅海景观改造工程	385,130.89		66,979.32		318,151.57	
海悦山庄绿化景观修复提升改造工程	22,311,030.82		3,477,043.80		18,833,987.02	
海悦山庄景观彩化提升及安保改造工程	19,906,044.76		3,102,240.72		16,803,804.04	
海悦山庄酒店内部装修改造提升工程	34,243,119.59		5,136,467.88		29,106,651.71	
自贸区 A 地块 1 号楼二、三层精装修	9,531,218.81		1,270,829.20		8,260,389.61	
海悦山庄雨洪收集利用工程	17,550,084.78		1,800,008.68		15,750,076.10	
国际会议中心技改 2013 年度	472,677.65		236,338.56		236,339.09	
国际会议中心技改 2014 年度	158,367.05		52,789.20		105,577.85	
会展片区园林绿化提升改造工程（一标段）	59,666,057.23		7,748,134.08	6,720,474.32	45,197,448.83	项目明细变更
会议中心酒店内部装修改造提升工程	130,590.67	6,720,474.32	1,027,659.76		5,823,405.23	
北京颐豪酒店内部装修工程		1,777,223.77	355,444.75		1,421,779.02	
合 计	165,094,841.98	8,497,698.09	24,465,582.79	6,720,474.32	142,406,482.96	

(十六) 递延所得税资产和递延所得税负债

1、递延所得税资产和递延所得税负债不以抵销后的净额列示

①未确认递延所得税资产的明细

项 目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	1,044,460,580.53	221,374,186.62
可抵扣亏损	4,743,975,778.56	3,599,039,441.02
合 计	5,788,436,359.09	3,820,413,627.64

③未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	年末余额	年初余额
2021		261,712,367.42
2022	462,588,757.12	462,588,757.12
2023	1,354,923,059.42	1,354,923,059.42
2024	1,262,755,872.02	1,262,755,872.02
2025	1,135,239,392.81	257,059,385.04
2026	528,468,697.19	
合 计	4,743,975,778.56	3,599,039,441.02

(十七) 应付账款

账 龄	年末余额	年初余额
1 年以内 (含 1 年)	3,666,147.31	1,052,361.71
1-2 年 (含 2 年)	642,356.85	931,789.46
2-3 年 (含 3 年)	488,687.83	55,923,048.78
3 年以上	36,262,179.48	26,764,426.47
合 计	41,059,371.47	84,671,626.42

其中：账龄超过 1 年的重要应付账款

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
国际会议中心工程项目供应商	18,366,967.46	未到合同结算期
中国建筑第八工程局有限公司	10,038,134.73	未到合同结算期
建发国际大厦项目供应商	2,419,795.63	未到合同结算期

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
会议中心改建工程供应商	1,239,398.75	未到合同结算期
自贸区象屿堆场 A 地块一期改建项目供应商	1,167,624.57	未到合同结算期
合 计	33,231,921.14	—

(十八) 应付职工薪酬

1、 应付职工薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	21,556,367.65	66,906,360.25	58,754,444.84	29,708,283.06
二、离职后福利-设定提存计划		5,223,738.55	5,223,738.55	
三、辞退福利		146,329.71	146,329.71	
四、一年内到期的其他福利				
五、其他				
合 计	21,556,367.65	72,276,428.51	64,124,513.10	29,708,283.06

2、 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本年增加额	本年减少额	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	20,261,906.50	54,653,358.78	46,766,068.68	28,149,196.60
二、职工福利费		3,066,419.73	3,066,419.73	
三、社会保险费		1,994,851.59	1,994,851.59	
其中：医疗保险费		1,783,206.43	1,783,206.43	
工伤保险费		74,003.20	74,003.20	
生育保险费		137,641.96	137,641.96	
其他				
四、住房公积金		2,906,284.76	2,906,284.76	
五、工会经费和职工教育经费	7,169.15	2,350,781.71	2,348,836.40	9,114.46
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他短期薪酬	1,287,292.00	1,934,663.68	1,671,983.68	1,549,972.00
合 计	21,556,367.65	66,906,360.25	58,754,444.84	29,708,283.06

3、 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险		2,565,425.14	2,565,425.14	
二、失业保险费		86,022.41	86,022.41	
三、企业年金缴费		2,572,291.00	2,572,291.00	
合 计		5,223,738.55	5,223,738.55	

(十九) 应交税费

项 目	年初余额	本年应交	本年已交	年末余额
增值税	31,378,701.54	47,677,874.11	67,983,371.84	11,073,203.81
城市维护建设税	2,209,533.64	3,876,126.27	6,072,276.36	13,383.55
房产税	1,879,882.18	22,955,020.74	17,890,680.90	6,944,222.02
土地使用税	1,356,451.98	5,693,202.51	4,956,952.18	2,092,702.31
个人所得税	1,227,631.73	5,901,691.52	5,938,746.65	1,190,576.60
教育费附加（含地方教育费附加）	1,578,191.24	2,768,661.63	4,337,340.26	9,512.61
印花税		586,518.90	586,518.90	
车船税		12,238.20	12,238.20	
合 计	39,630,392.31	89,471,333.88	107,778,125.29	21,323,600.90

(二十) 其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息		
应付股利		
其他应付款项	93,725,107.56	28,363,704.97
合 计	93,725,107.56	28,363,704.97

1、 其他应付款项

①按款项性质列示其他应付款项

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
预提费用	12,495,677.82	8,570,192.89
往来款	79,872,677.51	18,540,761.98
押金及保证金	1,305,835.20	826,935.20
代收代付款	50,917.03	425,814.90
合 计	93,725,107.56	28,363,704.97

②账龄超过 1 年的重要其他应付款项

债权单位名称	年末余额	未偿还原因
会议中心主体工程保修金	3,502,038.46	保修金
财政出资项目款	2,170,934.24	未结算
厦门建发医疗健康投资有限公司	2,126,482.10	未结算
保险赔款	1,292,600.03	未结算
中国人寿财产保险股份有限公司厦门市分公司	500,000.00	保证金
厦门仁爱医疗基金会	176,000.00	未结算
总装备部工程设计研究总院	100,008.40	保证金
厦门南强后勤服务有限公司	92,700.00	保证金
厦门夏商营养餐有限公司	98,100.00	保证金
厦门特房建设工程集团有限公司	60,000.00	保证金
中山市美迪亚木业有限公司	21,027.00	未结算
合 计	10,139,890.23	—

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款【附注七、(二十二)】	3,053,309,939.74	4,100,547.95
一年内到期的应付债券【附注七、(二十三)】	186,405,479.45	3,205,367,516.69
一年内到期的租赁负债【附注七、(二十四)】	373,151.68	350,678.44
合 计	3,240,088,570.87	3,209,818,743.08

(二十二) 长期借款

借款类别	年末余额	年初余额
信用借款	6,053,309,939.74	3,004,100,547.95
小 计	6,053,309,939.74	3,004,100,547.95
减：一年内到期部分【附注七、（二十一）】	3,053,309,939.74	4,100,547.95
合 计	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00

（二十三） 应付债券

1、 应付债券

项 目	年末余额	年初余额
公司债券	2,566,109,362.62	4,633,840,840.89
中期票据	3,808,735,477.06	2,061,824,834.24
小 计	6,374,844,839.68	6,695,665,675.13
减：一年内到期部分【附注七、（二十一）】	186,405,479.45	3,205,367,516.69
合 计	6,188,439,360.23	3,490,298,158.44

（二十四） 租赁负债

项 目	年末余额	年初余额
租赁付款额	4,542,476.17	5,048,171.41
减：未确认的融资费用	1,016,775.93	1,171,792.73
重分类至一年内到期的非流动负债【附注七、（二十一）】	373,151.68	350,678.44
租赁负债净额	3,152,548.56	3,525,700.24

（二十五） 递延收益

项 目	年初余额	本年增加	本年减少		年末余额
			计入损益	返 还	
酒平台 A 栋装修补助	5,028,360.26		670,448.04		4,357,912.22
海悦山庄酒店雨洪收集利用工程补助		7,004,761.50	130,930.12		6,873,831.38
合 计	5,028,360.26	7,004,761.50	801,378.16		11,231,743.60

(二十六) 实收资本

投资者名称	年初余额		本年增加	本年减少	年末余额	
	投资金额	所占比例(%)			投资金额	所占比例(%)
合 计	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	6,750,000,000.00	100.00			6,750,000,000.00	100.00

(二十七) 其他权益工具

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
17 建集 Y1		1,992,452,830.20						1,992,452,830.20
17 建集 Y2		996,226,415.10						996,226,415.10
18 建集 Y1		996,226,415.10				996,226,415.10		
18 建集 Y2		1,494,339,622.64				1,494,339,622.64		
兴业证券永续公司债(18 建集 Y4)		498,113,207.56				498,113,207.56		
19 建发集 MTN002		1,492,924,528.31						1,492,924,528.31
19 建集 Y1		1,495,754,716.98						1,495,754,716.98
19 建发集 MTN003		1,495,675,471.70						1,495,675,471.70
19 建集 Y2		1,994,339,622.64						1,994,339,622.64
19 闽建发集团 ZR001		1,478,773,585.00				1,478,773,585.00		
20 建集 Y1		697,979,245.29						697,979,245.29
20 建集 Y2		199,422,641.51						199,422,641.51
20 建发集 MTN002		598,215,188.68						598,215,188.68

发行在外的金融工具	年初		本年增加		本年减少		年末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
20 建集 Y3		1,196,535,849.06						1,196,535,849.06
20 建发集 MTN003		996,861,792.45		169,811.32				997,031,603.77
20 建发集 MTN004		997,031,603.77						997,031,603.77
20 建集 Y5		697,976,867.92		2,377.36				697,979,245.28
20 建集 Y7		1,296,242,754.72		4,415.09				1,296,247,169.81
华宝信托永续债		810,000,000.00						810,000,000.00
20 建集 Y9		1,495,664,716.98						1,495,664,716.98
20 建 Y11		897,398,830.19		3,056.60				897,401,886.79
20 闽建发集团 ZR001		1,499,990,566.04				23,558,490.64		1,476,432,075.40
21 建集 Y1				1,197,101,886.79				1,197,101,886.79
21 建发集 MTN005				997,437,735.85				997,437,735.85
21 闽建发集团 ZR001				999,245,283.02				999,245,283.02
合 计		25,318,146,471.84		3,193,964,566.03		4,491,011,320.94		24,021,099,716.93

注：本期其他权益工具减少主要系本公司主动选择归还可续期债券所致。

(二十八) 资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、资本溢价	1,679,800,719.26	269,052,059.73	42,779,087.97	1,906,073,691.02
二、其他资本公积	776,356,687.39	60,529,353.13		836,886,040.52
合 计	2,456,157,406.65	329,581,412.86	42,779,087.97	2,742,959,731.54
其中：国有独享资本公积	2,456,157,406.65	329,581,412.86	42,779,087.97	2,742,959,731.54

注： 1、资本溢价本年增加 269,052,059.73 元，包括：

(1) 本公司本年收厦门市财政局关于（平潭旅游补贴）150,000,000.00 元，用于转增国有资本金。

(2) 本公司本年收厦门市财政局、厦门国资委注入北京颐豪酒店资产 4,517,459.73 元，用于转增国有资本金。

(3) 本公司本年收厦门市财政局关于北京厦门大厦装修改造项目资金 72,600,000.00 元，用于转增国有资本金。

(4) 本公司本年收厦门市财政局关于海峡大剧院改造提升项目补助资金 41,934,600.00 元，用于转增国有资本金。

2、资本溢价本期减少 42,779,087.97 元，系本公司本年赎回其他权益工具 19 闽建发集团 ZR001 永续债、18 建集 Y1 永续债、18 建集 Y2 永续债、兴业证券永续公司债，余额赎回价格与账面价值的差额 42,779,087.97 元计入资本公积。

3、其他资本公积本期增加 60,529,353.13 元，包括：

(1) 本公司联营企业建发房地产集团有限公司本年新增资本公积 132,536,087.59 元，本公司根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 60,099,814.28 元。

(2) 本公司联营企业厦门国际信托有限公司新增资本公积 4,295,388.46 元，本公司根据权益法确认相应的份额增加其他资本公积 429,538.85 元。

(二十九) 盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积金	2,341,700,998.69	277,164,896.72		2,618,865,895.41
合 计	2,341,700,998.69	277,164,896.72		2,618,865,895.41

注：本年度按照母公司净利润的 10% 计提法定盈余公积 277,164,896.72 元。

(三十) 未分配利润

项 目	本年金额	上年金额
上年年末余额	3,907,180,396.29	3,228,083,188.81
年初调整金额	559,308.99	1,651,469,097.01
本年年初余额	3,907,739,705.28	4,879,552,285.82
本年增加额	2,771,648,967.23	3,703,037,985.83
其中：本年净利润转入	2,771,648,967.23	3,703,037,985.83
其他调整因素		
本年减少额	2,235,208,019.03	4,675,409,875.36
其中：本年提取盈余公积数【附注七、（二十九）】	277,164,896.72	370,303,798.58
本年提取一般风险准备		
本年分配现金股利数	713,213,885.66	2,508,690,000.00
转增资本		
其他减少	1,244,829,236.65	1,796,416,076.78
本年年末余额	4,444,180,653.48	3,907,180,396.29

注 1：调整年初未分配利润系本年联营公司厦门国际信托有限公司 2021 年首次执行新金融工具准则调整年初留存收益，本公司根据权益法确认相应的份额调整年初留存收益。

注 2：其他减少 1,244,829,236.65 元，系：

- (1) 本年本公司支付其他权益工具利息 1,117,253,986.12 元。
- (2) 本年本公司按权益法确认建发房地产集团有限公司支付其他权益工具利息 127,488,688.11 元。
- (3) 本年联营公司厦门国际银行股份有限公司其他综合收益结转留存收益，未分配利润减少 2,218,777.00 元，本公司根据权益法确认相应的份额减少未分配利润 86,562.42 元。

(三十一) 营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
1、主营业务小计	110,941,820.60	446,327.24	100,731,230.35	564,854.32
房屋租赁业务	110,941,820.60	446,327.24	100,731,230.35	564,854.32

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
2、其他业务小计	167,394.38	2,794,036.70	176,201.08	
其他	167,394.38	2,794,036.70	176,201.08	
合 计	111,109,214.98	3,240,363.94	100,907,431.43	564,854.32

(三十二) 税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
城市维护建设税	3,876,126.27	2,940,924.42
教育费附加	1,661,196.97	1,260,395.74
地方教育附加费	1,107,464.66	840,263.85
房产税	22,955,020.74	18,614,028.87
土地使用税	5,693,202.51	813,297.50
车船使用税	12,238.20	24,240.00
印花税	586,518.90	566,826.50
营业税		1,203,271.71
合 计	35,891,768.25	26,263,248.59

(三十三) 管理费用、财务费用**1、 管理费用**

项 目	本年发生额	上年发生额
资产摊销及折旧	67,259,896.21	48,631,640.21
职工薪酬	72,276,428.51	61,558,113.64
广告费	47,037,296.89	40,272,640.18
物业管理费	4,972,207.05	4,947,236.29
信息开发及应用费	16,218,989.17	10,482,374.74
汽车费用	5,184,377.65	4,596,594.60
水电费	3,293,241.18	1,783,345.01
差旅费	1,482,940.93	1,137,881.84

项 目	本年发生额	上年发生额
办公费	1,549,828.16	1,126,399.23
中介费	3,329,975.07	2,971,168.83
保险费	1,592,037.64	1,108,811.71
业务招待费	622,155.60	442,252.55
电话费	356,126.00	374,987.85
市内交通费	180,993.36	139,667.68
其他	22,511,717.30	10,180,906.49
合 计	247,868,210.72	189,754,020.85

2、 财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	562,041,500.32	306,019,301.88
减：利息收入	334,908,006.27	256,248,237.06
汇兑损益	124.49	428.01
其他	2,643,915.37	3,249,624.87
合 计	229,777,533.91	53,021,117.70

(三十四) 其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
社保、稳岗补贴	15,582.70	1,615,889.18	与收益相关
个人所得税手续费返回	76,065.53	65,497.33	与收益相关
平台A栋装修补贴	670,448.04	670,448.04	与资产相关
海悦山庄雨洪收集利用工程补贴	130,930.12		与资产相关
自主招工招才奖励	15,923.64	3,500.00	与收益相关
总部企业扶持政策补助资金		389,911.00	与收益相关
以工代训补贴	6,000.00		与收益相关
疫情补贴	1,987,955.00		与收益相关
合 计	2,902,905.03	2,745,245.55	—

(三十五) 投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	698,837,914.64	680,849,692.50
权益法核算的长期股权投资收益	2,181,738,102.92	2,598,369,193.77
处置长期股权投资产生的投资收益	703,948,970.49	-243,159.54
处置交易性金融资产取得的投资收益	95,822,169.04	121,047,490.83
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	2,793,649.24	180,000.00
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	132,861,440.49	57,730,148.18
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	187,387,933.74	12,889,089.11
债权投资持有期间的利息收益	101,189.39	969,583.33
合 计	4,003,491,369.95	3,471,792,038.18

(三十六) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
交易性金融资产	5,295,355.33	5,142,325.65
其他非流动金融资产	-173,042,465.03	298,496,174.42
按公允价值计量的投资性房地产	-654,819,373.65	100,993,663.88
合 计	-822,566,483.35	404,632,163.95

(三十七) 信用减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
其他应收款坏账损失	-519,910.56	-290,052.25
合 计	-519,910.56	-290,052.25

注：上表中，损失以“－”号填列。

(三十八) 资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
-----	-------	-------	---------------

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	1,534.61	75,347.16	1,534.61
其中：固定资产处置	1,534.61	75,347.16	1,534.61
合 计	1,534.61	75,347.16	1,534.61

（三十九） 营业外收入

1、 营业外收入类别

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	1,171.79	76,055.27	1,171.79
无需支付款项	215,513.96		215,513.96
违约金收入		511,200.02	
其他	110,198.80	66,549.94	110,198.80
合 计	326,884.55	653,805.23	326,884.55

（四十） 营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	866,940.10		866,940.10
对外捐赠支出	3,400,000.00	1,858,100.00	3,400,000.00
税收滞纳金	1,830,744.72	5,824,899.96	1,830,744.72
其他	220,986.34	191,752.00	220,986.34
合 计	6,318,671.16	7,874,751.96	6,318,671.16

（四十一） 所得税费用

1、 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用		
递延所得税调整		

项 目	本年发生额	上年发生额
其他		
合 计		

2、 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本年发生额
利润总额	2,771,648,967.23
按法定/适用税率计算的所得税费用	692,912,241.81
非应税收入的影响	-514,502,383.55
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	680,276.60
本年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	132,117,174.30
其他	-311,207,309.16
所得税费用	

(四十二) 归属于母公司所有者的其他综合收益

1、 其他综合收益各项目及其所得税影响和转入损益情况

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所 得 税	税后净额	税前金额	所 得 税	税后净额
一、将重分类进损益的其他综合收益	-83,381,987.63		-83,381,987.63	210,311,628.83		210,311,628.83
1、权益法下可转损益的其他综合收益	-93,774,255.24		-93,774,255.24	209,653,685.71		209,653,685.71
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	-40,408.25		-40,408.25			
小 计	-93,733,846.99		-93,733,846.99	209,653,685.71		209,653,685.71
2、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	10,351,859.36		10,351,859.36	657,943.12		657,943.12

项 目	本年发生额			上年发生额		
	税前金额	所 得 税	税后净额	税前金额	所 得 税	税后净额
地产在转换日公允价值 大于账面价值部分						
减：前期计入其他综合收 益当期转入损益						
小 计	10,351,859.36		10,351,859.36	657,943.12		657,943.12
二、其他综合收益合计	-83,381,987.63		-83,381,987.63	210,311,628.83		210,311,628.83

2、其他综合收益各项目的调节情况

项目	权益法下可转 损益的其他综 合收益	自用房地产或作为存货 的房地产转换为以公允 价值计量的投资性房地 产在转换日公允价值大 于账面价值部分	小计
一、上年年初余额	437,680,420.34	1,598,768.62	439,279,188.96
二、上年增减变动金额（减少 以“-”号填列）	-1,425,271.52		-1,425,271.52
三、本年年年初余额	436,255,148.82	1,598,768.62	437,853,917.44
四、本年增减变动金额（减少 以“-”号填列）	-93,733,846.99	10,351,859.36	-83,381,987.63
五、本年年末余额	342,521,301.83	11,950,627.98	354,471,929.81

注：调整其他综合收益年初数系会计政策变更影响。

（四十三） 现金流量表

1、按间接法将净利润调节为经营活动现金流量的信息

补充资料	本年发生额	上年发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：	—	—

补充资料	本年发生额	上年发生额
净利润	2,771,648,967.23	3,703,037,985.83
加：资产减值准备		
信用资产减值损失	519,910.56	290,052.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	37,955,590.12	29,853,819.91
使用权资产折旧	446,327.25	
无形资产摊销	4,937,492.80	4,616,561.90
长期待摊费用摊销	24,465,582.79	13,695,209.97
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-1,534.61	-75,347.16
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	865,768.31	-76,055.27
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	822,566,483.35	-404,632,163.95
财务费用（收益以“-”号填列）	261,609,142.26	64,593,697.36
投资损失（收益以“-”号填列）	-4,003,491,369.95	-3,471,792,038.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）		-
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-
存货的减少（增加以“-”号填列）		-
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-490,788,144.69	3,832,476,329.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	11,594,271.64	-610,127,883.62
其他		-
经营活动产生的现金流量净额	-557,671,512.94	3,161,860,168.34
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	—	—
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：	—	—
现金的年末余额	1,785,211,936.65	2,850,828,576.83
减：现金的年初余额	2,850,828,576.83	1,690,699,057.14

补充资料	本年发生额	上年发生额
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,065,616,640.18	1,160,129,519.69
2、 现金和现金等价物的构成		
项 目	年末余额	年初余额
一、 现金	1,785,211,936.65	2,850,828,576.83
其中：库存现金	20,000.00	21,484.00
可随时用于支付的银行存款	1,785,127,611.75	1,850,773,996.71
可随时用于支付的其他货币资金	64,324.90	1,000,033,096.12
二、 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、 年末现金及现金等价物余额	1,785,211,936.65	2,850,828,576.83
其中：本公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四十四) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金	—	—	—
其中：美元	826.79	6.3757	5,271.37

(四十五) 所有权和使用权受到限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	5,521.37	不能随时用于支付的银行款项

八、 或有事项**(一) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响**

截止 2021 年 12 月 31 日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2015/5/27	2022/5/27	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	220,000.00	2020/11/27	2026/12/30	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	497,000.00	2021/3/30	2026/6/30	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	550,000.00	2020/6/19	2025/9/3	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	300,000.00	2021/7/1	2028/7/1	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2022/7/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/7/9	2024/7/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	50,000.00	2019/8/9	2022/8/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	50,000.00	2019/8/9	2024/8/9	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	100,000.00	2019/9/2	2024/9/2	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	30,000.00	2019/9/2	2022/9/2	否
厦门建发集团有限公司	建发房地产集团有限公司	70,000.00	2020/6/23	2025/6/23	否
厦门建发集团有限公司	厦门市禾山建设发展有限公司	75,000.00	2016/8/31	2025/3/25	否
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/12	2022/8/12	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
团有限公司					
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	200,000.00	2020/8/25	2023/8/25	否
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	150,000.00	2019/8/12	2024/8/12	否
厦门建发集团有限公司	联发集团有限公司	46,950.00	2019/2/28	2022/11/28	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发医疗健康投资有限公司	12,731.00	2020/2/21	2027/2/20	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发医疗健康投资有限公司	22,239.00	2020/2/26	2027/2/25	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	1,600.00	2019/10/17	2024/12/20	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	2,490.00	2018/8/14	2023/8/14	否
厦门建发集团有限公司	厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	4,389.33	2019/9/25	2023/11/18	否
厦门建发集团有限公司	厦门弘爱妇产医院有限公司	50,949.70	2019/7/1	2039/7/1	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	50,000.00	2021/11/26	2022/11/26	否
厦门建发集团有限公司	厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	100,000.00	2021/12/27	2024/12/27	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否已 经履行完毕
	公司				
厦门建发集 团有限公司	厦门建发会展控股 有限公司	51,768.76	2019/8/27	2034/8/25	否

(二) 截至 2021 年 12 月 31 日, 本公司不存在其他应披露的或有事项。

九、 资产负债表日后事项

(一) 重要的资产负债表日后非调整事项

1、 发行债券和超短期融资券

① 2022 年 1 月 21 日, 本公司发行 2022 年度第一期公司债券, 发行规模为人民币 15 亿元。

② 2022 年 4 月 6 日, 本公司发行 2022 年度第一期中期票据, 发行规模为人民币 10 亿元。

(二) 资产负债表日后利润分配情况的说明

根据子公司厦门建发股份有限公司(简称“建发股份”)第八届董事会第十二次会议决议, 2021 年度建发股份实现归属于母公司股东的净利润为 6,098,090,300.02 元, 建发股份实现净利润为 1,220,432,243.33 元。根据《公司法》及《公司章程》规定, 建发股份计提法定盈余公积 89,259,224.62 元, 加上 2020 年末未分配利润 2,417,534,927.17 元, 减去已分配的 2020 年度现金红利 1,431,776,265.00 元, 减去 2021 年度永续债税后利息 126,119,854.11 元, 2021 年末建发股份未分配利润为 1,990,811,826.77 元。建发股份综合考虑股东投资回报以及业务可持续发展等因素, 拟定 2021 年度利润分配预案为: 以 2021 年 12 月 31 日的总股本 2,863,422,530 股为基数, 向全体股东每 10 股派发现金红利 6 元(含税), 共计派发现金红利 1,718,053,518.00 元。

除上述事项外, 截至 2022 年 4 月 28 日, 本公司不存在其他应披露未披露的资产负债表日后事项。

十、 其他重要事项

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

约定：

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

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

3、福建省鲤鱼洲宾馆（以下简称甲方）于 2011 年 11 月 3 日与建发旅游集团（以下简称乙方）签定《福建省鲤鱼洲宾馆租赁经营合同》，合同约定的主要条款如下：1）、甲方将鲤鱼洲宾馆相应土地及地上建筑物、设备设施等资产租赁给乙方，乙方通过整体规划投资，对原有宾馆进行改造，用于酒店经营管理；2）、租赁经营期限为 20 年，自双方签署资产移交确认书之日起计算，即自 2011 年 11 月 3 日至 2031 年 11 月 2 日。租赁期满后若乙方无重大违约行为或其他特殊原因，可优先续租 20 年。

（二）截止 2021 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十一、 关联方关系及其交易

（一） 母公司基本情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
厦门市人民政府国有资产监督管理委员会	厦门	国有资产监督		100.00	100.00

本公司的最终控制方为厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二） 其他关联方

关联方名称	与本公司的关系
-------	---------

关联方名称	与本公司的关系
厦门建发旅游集团股份有限公司	本公司控股子公司
厦门建发医药有限公司	本公司控股孙公司
厦门海悦山庄酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展集团股份有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发公建物业管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发信息技术有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会议中心酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发通讯有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发轻工有限公司	本公司控股孙公司
福建西宾酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门建旅公关策划有限公司	本公司具有重大影响
福建会展壹号公关策划服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发股份有限公司	本公司控股子公司
厦门建发国际酒业集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发生活物产有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆祁隆房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会展酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发优客会网络科技有限公司	本公司控股子公司
厦门弘爱大药房有限公司	本公司控股孙公司
厦门弘爱妇产医院有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发家居有限公司	本公司控股孙公司
厦门悦华酒店	本公司控股孙公司
厦门厦宾酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发酒业销售管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展保安有限公司	本公司控股孙公司
莆田悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展金泓信展览有限公司	本公司控股孙公司
厦门国际会展中心有限公司	本公司控股孙公司

关联方名称	与本公司的关系
厦门国际会议中心有限公司	本公司控股孙公司
福州海峡国际会展中心有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展广告有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展金钥匙展览有限公司	本公司控股孙公司
厦门双联达展务有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展文化传媒有限公司	本公司控股孙公司
厦门沧江会展中心有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	本公司控股子公司
厦门建发金融投资有限公司	本公司控股子公司
厦门建发新兴创业投资有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发医疗健康投资有限公司	本公司控股子公司
厦门悦华酒店管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门颐豪酒店管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发航运有限公司	本公司具有重大影响
厦门国际酒业运营中心有限公司	本公司控股子公司
建发房地产集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
建发物流集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建宇实业有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发保险代理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发纸业业有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发物产有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发物资有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发能源有限公司	本公司控股孙公司

关联方名称	与本公司的关系
厦门建发通商有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发化工有限公司	本公司控股孙公司
厦门建益达有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发金属有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发原材料贸易有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发拍卖行有限公司	本公司控股孙公司
厦门星原融资租赁有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发船舶贸易有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发矿业资源有限公司	本公司控股孙公司
厦门盛隆资源有限公司	本公司控股孙公司
厦门晟茂有限责任公司	本公司控股孙公司
建发物业服务集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发保税物流有限责任公司	本公司控股孙公司
厦门建发恒远文化发展有限公司	本公司控股孙公司
福建嘉悦投资发展有限公司	本公司控股子公司
厦门联发智能科技股份有限公司	本公司控股孙公司
建发集团（香港）有限公司	本公司控股子公司
厦门建发会展控股有限公司	本公司控股子公司
厦门湖里建发城建集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发城服发展股份有限公司	本公司控股子公司
厦门华侨电子企业有限公司	本公司具有重大影响
厦门华益工贸有限公司	本公司控股子公司
厦门建发农产品有限公司	本公司控股孙公司
建发新兴（上海）创业投资有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发星光时尚文创有限公司	本公司控股孙公司
厦门联发天地园区开发有限公司	本公司具有重大影响
上海兆御投资发展有限公司	本公司控股子公司
怡家园（厦门）物业管理有限公司	本公司控股孙公司

关联方名称	与本公司的关系
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	本公司控股孙公司
泉州泉悦酒店投资有限公司	本公司控股孙公司
东山悦华酒店有限公司	本公司控股孙公司
宁夏建发实业发展有限公司	本公司控股子公司
厦门建发美酒汇酒业有限公司	本公司控股孙公司
和易通（厦门）信息科技有限公司	本公司具有重大影响
上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司	本公司控股孙公司
上海建发致为医疗器械有限责任公司	本公司控股孙公司
厦门恒迅捷工贸有限公司	本公司控股孙公司
广州建信小额贷款有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发食品供应链有限公司	本公司控股孙公司
厦门现代通商汽车服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门恒迅驰汽车服务有限公司	本公司控股孙公司
厦门恒融晨房地产开发有限公司	本公司控股孙公司
昌富利（厦门）有限公司	本公司控股孙公司
福建德尔医疗实业有限公司	本公司控股孙公司
厦门建发汽车有限公司	本公司控股孙公司
厦门金原融资担保有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展国际旅行社有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展金峰展览有限公司	本公司控股孙公司
厦门会展昌悦物业服务有限公司	本公司控股孙公司
联发集团有限公司	本公司控股孙公司
厦门恒驰汇通融资租赁有限公司	本公司控股孙公司
厦门杰运旅游客运有限公司	本公司具有重大影响
厦门弘爱康复医院有限公司	本公司控股孙公司
武夷山大红袍山庄开发有限公司	本公司控股子公司
厦门建发国际旅行社集团有限公司	本公司具有重大影响

（三） 关联方交易

1、关联方交易

(1) 采购商品/接受劳务

关联方名称	本年发生额（元）	上年发生额（元）
厦门会展集团股份有限公司		190,476.19
厦门建发公建物业管理有限公司	5,019,410.16	4,984,231.30
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	23,643.00	
厦门建发信息技术有限公司	799,315.40	3,113,700.00
厦门会展广告有限公司	564,622.65	572,641.50
厦门国际会议中心酒店有限公司	176,274.04	54,806.32
厦门建发国际旅行社集团有限公司	770.00	730,081.64
福建西宾酒店有限公司		50,377.38
厦门海悦山庄酒店有限公司	78,329.70	48,530.79
福建会展壹号公关策划服务有限公司	34,433.96	
厦门建发国际酒业集团有限公司		110,925.65
厦门建发生活物产有限公司		56,052.88
厦门国际会展酒店有限公司	1,126.42	2,246.00
厦门建发优客会网络科技有限公司		37,846.26
厦门弘爱大药房有限公司	22,677.50	9,702.80
厦门建发家居有限公司		1,840.00
厦门悦华酒店		5,940.00
厦门厦宾酒店有限公司	3,360.00	98.00
厦门建发酒业销售管理有限公司		14,134.16
厦门会展保安有限公司	3,698.11	
厦门国际会展中心有限公司	98,266.67	
建发物流集团有限公司	142,422.00	
和易通（厦门）信息科技有限公司	503,045.21	
厦门颐豪酒店管理有限公司	943,396.20	
厦门建发美酒汇酒业有限公司	1,886,792.46	
怡家园（厦门）物业管理有限公司	91,339.28	

(2) 担保

关联方之间提供担保的情况详见本附注八、（一）。

(3) 关联方资金拆借

关联方名称	关联交易内容	本年发生额（元）
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	利息收入	229,969,042.04
厦门建发新兴创业投资有限公司	利息收入	55,799,053.50
厦门建发金融投资有限公司	利息收入	10,888,238.62
建发新兴（上海）创业投资有限公司	利息收入	3,560,951.15
厦门建发旅游集团股份有限公司	利息收入	181,577.93
厦门建发城服发展股份有限公司	利息支出	16,255,413.68
厦门会展金泓信展览有限公司	利息支出	4,540,744.52
厦门国际会展中心有限公司	利息支出	1,999,808.22
厦门建发医疗健康投资有限公司	利息支出	1,663,010.95
福州海峡国际会展中心有限公司	利息支出	763,693.15
厦门会展集团股份有限公司	利息支出	666,324.66
厦门国际会议中心有限公司	利息支出	603,327.12
福建会展壹号公关策划服务有限公司	利息支出	293,952.74
厦门会展广告有限公司	利息支出	260,940.41
厦门会展服务有限公司	利息支出	215,855.34
厦门双联达展务有限公司	利息支出	181,377.12
厦门会展金钥匙展览有限公司	利息支出	169,709.59
厦门会展国际旅行社有限公司	利息支出	67,454.79
厦门会展金峰展览有限公司	利息支出	46,300.68
厦门会展文化传媒有限公司	利息支出	32,773.97
厦门会展保安有限公司	利息支出	18,353.42
厦门会展昌悦物业服务有限公司	利息支出	17,161.64

(4) 关联租赁

① 本公司作为出租人的情况如下：

承租方名称	租赁资产种	确认的租赁收益
-------	-------	---------

	类	本年发生额 (元)	上年发生额 (元)
厦门海悦山庄酒店有限公司	房屋建筑物	13,936,507.93	8,114,285.72
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	11,886,855.71	123,507,232.40
厦门建发旅游集团股份有限公司	房屋建筑物	2,603,475.72	2,357,260.00
厦门悦华酒店管理有限公司	房屋建筑物		212,604.56
厦门颐豪酒店管理有限公司	房屋建筑物	114,328.28	147,939.44
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	房屋建筑物	1,245,915.35	876,916.86
厦门建发医疗健康投资有限公司	房屋建筑物	347,231.90	167,552.00
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	房屋建筑物	421,415.24	795,773.71
厦门国际酒业运营中心有限公司	房屋建筑物	764,525.69	688,073.40
厦门建发医药有限公司	房屋建筑物		166,104.00
建发房地产集团有限公司	房屋建筑物	14,087,050.85	15,590,411.98
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	房屋建筑物	10,578,512.56	8,768,980.70
厦门建发公建物业管理有限公司	房屋建筑物	6,121,373.69	4,291,478.49
厦门兆琮隆房地产开发有限公司	房屋建筑物	877,299.00	3,509,196.00
建发物流集团有限公司	房屋建筑物	2,261,588.56	3,385,878.28
厦门建宇实业有限公司	房屋建筑物	2,619,828.58	2,907,477.72
厦门建发保险代理有限公司	房屋建筑物	869,416.71	2,389,260.00
厦门建发轻工有限公司	房屋建筑物	2,496,621.70	2,315,502.84
厦门建发纸业业有限公司	房屋建筑物	2,314,342.84	2,314,342.84
厦门建发物产有限公司	房屋建筑物	2,191,397.14	1,602,525.72
厦门建发兆信建设运营管理有限公司	房屋建筑物	1,201,248.27	1,156,224.00
厦门建发物资有限公司	房屋建筑物	1,300,121.15	1,495,951.44
厦门建发能源有限公司	房屋建筑物	829,611.44	1,228,057.16
厦门建发通商有限公司	房屋建筑物	1,193,004.56	1,193,004.56
厦门建发化工有限公司	房屋建筑物	880,922.86	1,146,354.28
厦门建益达有限公司	房屋建筑物	1,031,341.72	1,141,053.16
厦门建发金属有限公司	房屋建筑物	1,198,520.01	989,788.58

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额 (元)	上年发生额 (元)
厦门建发原材料贸易有限公司	房屋建筑物	950,159.14	902,080.00
厦门建发拍卖行有限公司	房屋建筑物		87,371.42
厦门星原融资租赁有限公司	房屋建筑物	638,737.14	736,388.56
厦门建发船舶贸易有限公司	房屋建筑物	506,942.86	669,474.28
厦门建发矿业资源有限公司	房屋建筑物	660,222.84	660,222.84
厦门盛隆资源有限公司	房屋建筑物	109,494.28	109,494.28
厦门晟茂有限责任公司	房屋建筑物	782,254.29	946,697.16
建发物业服务集团有限公司	房屋建筑物		460,301.14
厦门建发通讯有限公司	房屋建筑物	188,072.85	459,110.56
厦门建发保税物流有限责任公司	房屋建筑物	710,148.85	435,668.56
厦门建发恒远文化发展有限公司	房屋建筑物	466,950.11	779,393.60
和易通（厦门）信息科技有限公司	房屋建筑物	217,300.29	289,733.72
上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司	房屋建筑物	25,373.14	
上海建发致为医疗器械有限责任公司	房屋建筑物	146,982.19	
厦门恒迅捷工贸有限公司	房屋建筑物	597,315.00	
广州建信小额贷款有限公司	房屋建筑物	334,080.27	
厦门国际会议中心酒店有限公司	房屋建筑物	6,666,666.66	
厦门建发食品供应链有限公司	房屋建筑物	1,510,181.74	
厦门现代通商汽车服务有限公司	房屋建筑物	298,657.50	
厦门恒迅驰汽车服务有限公司	房屋建筑物	597,315.00	
厦门恒融晨房地产开发有限公司	房屋建筑物	2,920,953.00	
昌富利（厦门）有限公司	房屋建筑物	999,474.30	
福建德尔医疗实业有限公司	房屋建筑物	1,152,858.48	
汇嘉（厦门）物业管理有限公司	房屋建筑物	68,571.43	
厦门会展集团股份有限公司	房屋建筑物	1,000,000.00	

承租方名称	租赁资产种类	确认的租赁收益	
		本年发生额 (元)	上年发生额 (元)
厦门建发国际旅行社集团有限公司	房屋建筑物	2,462,353.80	
厦门建发汽车有限公司	房屋建筑物	298,657.50	
厦门金原融资担保有限公司	房屋建筑物	242,782.86	
怡家园(厦门)物业管理有限公司	房屋建筑物	1,900,365.62	

② 本公司作为承租方的情况如下:

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费	
		本年发生额(元)	上年发生额(元)
厦门建发股份有限公司	房屋建筑物	371,428.58	371,428.58

(5) 关联方应收应付款项余额

项 目	年末余额	年初余额
	金额(元)	金额(元)
应收账款		
汇嘉(厦门)物业管理有限公司	36,000.00	
合 计	36,000.00	
预付款项		
厦门建发医药有限公司	8,700.00	
合 计	8,700.00	
其他应收款		
福建嘉悦投资发展有限公司	196,913,583.68	196,875,304.26
建发房地产集团有限公司	603,479.05	598,657.91
建发集团(香港)有限公司	353,815,277.03	353,815,277.03
建发物流集团有限公司	101,389.05	115,707.39
联发集团有限公司	180,000,000.00	180,002,325.00
厦门峰尚商业地产经营管理有限公司	4,300,552.77	1,112,719.81
厦门建发会展控股有限公司	2,598,514,249.58	2,600,082,597.01

项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门华侨电子企业有限公司	27,898,949.94	27,898,949.94
厦门华益工贸有限公司	217,404,806.30	123,494,806.30
厦门会展集团股份有限公司		62,499.48
厦门嘉诚投资发展有限公司		437,352.87
厦门建发保税物流有限责任公司	41,059.99	15,166.21
厦门建发保险代理有限公司	30,768.42	81,404.45
厦门建发城服发展股份有限公司	363,655.00	
厦门建发船舶贸易有限公司	13,782.41	19,483.79
厦门建发公建物业管理有限公司	1,190,475.18	838,323.89
厦门建发股份有限公司	461,273.44	11,877,220.81
厦门建发国际旅行社集团有限公司	124,770.59	
厦门建发航运有限公司		2,011.86
厦门建发恒远文化发展有限公司	15,795.94	28,842.10
厦门建发化工有限公司	30,060.73	44,000.55
厦门建发金融投资有限公司		736,878,760.75
厦门建发金属有限公司	54,316.72	42,285.97
厦门建发矿业资源有限公司	30,873.64	22,917.86
厦门建发旅游会展控股有限公司		1,809.88
厦门建发旅游集团股份有限公司	127,959.11	
厦门建发能源有限公司	32,670.59	41,207.59
厦门建发轻工有限公司	149,513.33	100,546.97
厦门建发通商有限公司	47,494.83	43,193.33
厦门建发通讯有限公司	7,444.48	11,886.46
厦门建发物产有限公司	120,154.44	97,464.37
厦门建发物资有限公司	63,480.97	56,435.38
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	5,711,427,564.30	5,067,422,084.23

项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门建发新兴创业投资有限公司	1,392,357,934.31	939,815,342.46
建发新兴（上海）创业投资有限公司	282,774,608.22	60,000,000.00
厦门建发星光时尚文创有限公司	87,610.53	11,548.55
厦门建发医疗健康投资有限公司	8,259.14	
厦门建发医药有限公司		6,374.65
厦门建发优客会网络科技有限公司	7,092,611.75	5,113,983.35
厦门建发原材料贸易有限公司	43,504.72	31,402.61
厦门建发纸业业有限公司	123,657.27	92,956.37
厦门建益达有限公司	282,140.02	42,391.15
厦门建宇实业有限公司	93,331.05	112,837.27
厦门金原融资担保有限公司	232,072.74	215,000.00
厦门晟茂有限责任公司	27,594.79	
厦门盛隆资源有限公司	1,453.92	
厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限公司	14,303.76	
厦门星汇电竞体育产业有限公司		1,075,229.64
厦门星原融资租赁有限公司	20,148.43	25,634.68
厦门颐豪酒店管理有限公司	4,540.59	
厦门海悦山庄酒店有限公司	833,333.33	
厦门兆祁隆房地产开发有限公司		139,500.76
厦门兆信工程建设管理有限公司	118,461.20	113,489.70
上海兆御投资发展有限公司	994,871,305.54	1,043,703,417.60
怡家园（厦门）物业管理有限公司	284,212.18	190,300.47
泉州泉悦酒店投资有限公司	132,011,355.86	80,011,355.86
东山悦华酒店有限公司	123,000,000.00	47,794,926.80
宁夏建发实业发展有限责任公司	22,000,000.00	22,000,000.00
厦门弘爱妇产医院有限公司		90,435.00

项 目	年末余额	年初余额
	金额（元）	金额（元）
厦门国际酒业运营中心有限公司	900,241.88	66,908.88
厦门恒驰汇通融资租赁有限公司		5,863.51
厦门杰运旅游客运有限公司	2,550.00	2,550.00
厦门弘爱康复医院有限公司		1,553.00
上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司	2,306.53	
上海建发致为医疗器械有限责任公司	14,475.37	
和易通（厦门）信息科技有限公司	6,909.53	
厦门联发智能科技股份有限公司	6,561.00	
厦门恒迅捷工贸有限公司	28,895.37	
厦门建发食品供应链有限公司	80,207.08	
厦门现代通商汽车服务有限公司	14,447.48	
厦门恒迅驰汽车服务有限公司	28,895.37	
厦门恒融晨房地产开发有限公司	149,749.62	
昌富利（厦门）有限公司	65,019.82	
福建德尔医疗实业有限公司	64,535.40	
合 计	12,251,532,635.31	11,502,784,245.76
其他应付款		
厦门会展集团股份有限公司	315,000.00	
厦门建发金融投资有限公司	64,121,239.25	
厦门建发医疗健康投资有限公司	2,126,482.10	2,046,324.67
厦门星汇电竞体育产业有限公司		7,639.84
合 计	66,562,721.35	2,053,964.51

十二、 财务报表的批准

本财务报表已经本公司董事会批准。

法定代表人：



(Handwritten signature of Huang Wen)

主管会计工作负责人：

本报告书共85页第85页



会计机构负责人：

(Handwritten signature of Li Dong)





营业执照

(副本)

5-5

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、监
管信息。



统一社会信用代码

91420106081978608B

名称 中市中众会计师事务所(普通合伙)

类型 特殊普通合伙

执行事务合伙人 石文先

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层



经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报
告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报
告；基本建设年度财务审计、基本建设决算(结)算审核；法律、法
规规定的其他业务；代理记账；税务咨询、税务审计、管理咨询、
会计培训。(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经
营活动)



登记机关

2022 02 24



会计师事务所

执业证书

名称：中审众环会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：石文先

主任会计师：

经营场所：武汉市武昌区东湖路188号23层



组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：42010005

批准执业文号：鄂财会发〔2013〕25号

批准执业日期：2013年10月28日

证书序号：0010577

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：湖北省财政厅



二〇一三年九月九日

中华人民共和国财政部制



姓名 韩磊
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1970-11-21
 Date of birth
 工作单位 中审众环会计师事务所(特
 Working unit 殊普通合伙)厦门分所
 身份证号码 350203197011213055
 Identity card No.



本证书经能令换，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after
 this renewal.



验证证书真实有效



姓名韩磊
 注册编号 350200030200

发证日期: 1998 年 03 月 10 日
 Date of issuance

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

证书编号: 350200030200
 No. of certificate



姓名 林耀萍
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1969-01-05
Date of birth
工作单位 北京兴华会计师事务所(特
殊普通合伙)福建分所
Working unit
身份证号码 350204196901054027
Identity card No



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.



验证证书真实有效



证书编号: 350200030185
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: 1996年08月13日
Date of Issuance

姓名 林耀萍
注册编号 350200030185

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

同意转出

Agree the holder to be transferred in



2020年8月28日

同意转入

Agree the holder to be transferred in



2020年8月28日

同意转入

Agree the holder to be transferred in