

审计报告

厦门建发股份有限公司
容诚审字[2021]361Z0170 号

容诚会计师事务所(特殊普通合伙)
中国·北京

目 录

序号	内 容	页码
1	审计报告	
2	合并资产负债表	1
3	合并利润表	2
4	合并现金流量表	3
5	合并所有者权益变动表	4
6	母公司资产负债表	5
7	母公司利润表	6
8	母公司现金流量表	7
9	母公司所有者权益变动表	8
10	财务报表附注	9 - 174

审 计 报 告

容诚审字[2021]361Z0170 号

厦门建发股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了厦门建发股份有限公司（以下简称建发股份公司）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了建发股份公司 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）应收款项的可收回性

相关信息披露详见财务报表附注三 10，财务报表附注五 5、8（以下合称应收款项）。

1、事项描述

于 2020 年 12 月 31 日，应收账款的账面价值为 4,559,457,017.89 元，其他应收款的账面价值为 30,328,799,958.71 元，合计占资产总额的 9.01%。由于管理层在确定预期信用损失率和应收款项预计可收回金额时，需综合考虑内部历史信用损失经验、当期状况以及前瞻性信息，涉及重大会计估计和判断，且影响金额重大，为此我们确定应收款项的可收回性为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对应收款项的可收回性执行的审计程序主要包括：

（1）评价并测试了管理层复核、评估和确定应收款项减值的内部控制，包括有关识别减值客观证据和计算信用减值损失的控制；

（2）评估了管理层将应收款项划分为若干组合进行减值测试的方法是否适当；

（3）对于单项计提坏账准备的应收款项，选取样本独立测试了其可收回性，复核了管理层对预计未来可获得的现金流量做出评估的依据，包括客户的信用历史和经营状况、以往的交易历史和回款情况、以及前瞻性信息；

（4）对于按组合计提坏账准备的应收款项，评价管理层使用的预期信用损失模型的适当性，以及管理层参照历史信用损失经验并结合前瞻性信息确定的坏账准备计提比例的合理性；

（5）选取样本对组合分类、账龄划分及坏账准备计提准确性进行复核。

（二）房地产存货及贸易商品存货跌价准备

相关信息披露详见财务报表附注三 12，财务报表附注五 9。

1、事项描述

于 2020 年 12 月 31 日，存货账面余额为 225,085,494,373.63 元，存货跌价准备金额为 3,013,918,305.45 元，存货账面价值为 222,071,576,068.18 元，占资产总额的 57.36%。建发股份公司存货跌价准备的提取，取决于对存货可变现净值的估计。存货的可变现净值的确定，要求管理层对存货的售价、预计将要发生的成本、

销售费用以及相关税费的金额进行估计。由于存货及其跌价准备影响金额重大，且涉及管理层作出的重大会计估计和判断，为此我们确定存货跌价准备为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对存货跌价准备执行的审计程序主要包括：

（1）评价并测试了管理层复核、评估和确定计提房地产存货和贸易商品存货跌价准备的内部控制；

（2）在抽样的基础上，对存货盘点进行监盘，关注残次冷背的存货是否被识别及房地产存货的开发进度；

（3）评估了管理层在存货跌价测试中使用的相关参数，包括未来售价、至完工时估计要发生的成本、销售费用和相关税费等，并选取样本进行了复核。

四、其他信息

建发股份公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括建发股份公司 2020 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。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估建发股份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股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督建发股份公司的财务报告过程。

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：

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映

相关交易和事项。

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

（以下无正文，为厦门建发股份有限公司容诚审字[2021]361Z0170 号 2020 年度审计报告之签字盖章页。）



中国·北京

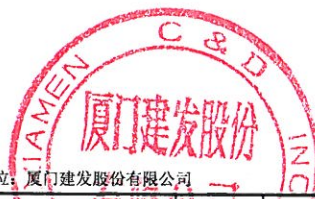
中国注册会计师（项目合伙人）：张慧玲



中国注册会计师：李蓓



2021 年 4 月 19 日



合并资产负债表

2020年12月31日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	项 目	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	五、1	53,806,415,988.55	35,348,795,789.25	短期借款	五、27	1,706,251,802.13	4,007,196,199.98
交易性金融资产	五、2	367,220,179.80	670,872,059.69	交易性金融负债	五、28		46,098,876.94
衍生金融资产	五、3	574,362,869.97	14,789,536.14	衍生金融负债	五、29	590,170,375.80	112,328,228.69
应收票据	五、4	283,586,064.01	46,024,251.74	应付票据	五、30	15,050,209,666.33	13,057,356,802.26
应收账款	五、5	4,559,457,017.89	6,979,249,804.07	应付账款	五、31	27,903,477,296.78	21,752,369,508.21
应收款项融资	五、6	144,019,810.20	319,092,989.36	预收款项	五、32	72,268,400.61	81,096,402,121.17
预付款项	五、7	26,850,733,967.42	16,501,195,308.51	合同负债	五、33	109,694,391,450.88	
其他应收款	五、8	30,328,799,958.71	27,783,814,490.63	应付职工薪酬	五、34	2,689,517,451.78	2,261,577,638.81
其中：应收利息				应交税费	五、35	6,713,971,121.79	5,031,680,760.09
应收股利				其他应付款	五、36	22,658,501,693.75	20,696,813,525.20
存货	五、9	222,071,576,068.18	173,260,674,627.29	其中：应付利息			
合同资产	五、10	680,115,646.54		应付股利	五、36	525,000.00	597,723.39
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产	五、11	1,036,267,869.53	1,468,725,064.95	一年内到期的非流动负债	五、37	14,272,332,013.57	14,982,868,389.70
其他流动资产	五、12	7,818,759,931.59	5,804,259,818.47	其他流动负债	五、38	11,216,400,718.80	3,192,289,750.45
流动资产合计		348,521,315,372.39	268,197,493,740.10	流动负债合计		212,567,491,992.22	166,236,981,801.50
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资	五、13	2,035,763,259.90	1,193,828,997.13	长期借款	五、39	43,508,427,824.76	35,760,613,551.68
其他债权投资				应付债券	五、40	28,288,253,195.57	21,298,683,252.40
长期应收款	五、14	4,302,728,245.03	2,937,639,611.15	其中：优先股			
长期股权投资	五、15	8,331,218,995.64	5,507,167,140.98	永续债			
其他权益工具投资	五、16	24,001,852.66	24,001,852.66	长期应付款	五、41	4,262,044,949.88	1,863,559,165.79
其他非流动金融资产	五、17	1,233,385,591.68	824,779,466.79	长期应付职工薪酬			
投资性房地产	五、18	11,712,308,757.20	10,944,418,142.56	预计负债	五、42	158,345,385.52	139,218,358.41
固定资产	五、19	2,439,691,161.49	1,813,898,139.04	递延收益	五、43	75,505,049.98	145,541,212.38
在建工程	五、20	241,427,373.71	362,351,946.83	递延所得税负债	五、25	2,238,582,222.84	1,583,952,554.68
生产性生物资产				其他非流动负债	五、44	10,000,000,000.00	3,000,000,000.00
油气资产				非流动负债合计		88,531,158,628.55	63,791,568,095.34
无形资产	五、21	823,951,638.11	704,941,350.66	负债合计		301,098,650,620.77	230,028,549,896.84
开发支出	五、22	6,327,605.33	4,246,848.59	所有者权益：			
商誉	五、23	205,361,064.71	208,298,861.79	股本	五、45	2,863,552,530.00	2,835,200,530.00
长期待摊费用	五、24	392,290,623.43	396,232,155.04	其他权益工具	五、46	1,995,880,000.00	
递延所得税资产	五、25	6,364,881,168.97	4,956,333,111.80	其中：优先股			
其他非流动资产	五、26	522,163,032.78	143,808,649.10	永续债	五、46	1,995,880,000.00	
非流动资产合计		38,635,500,370.64	30,021,946,274.12	资本公积	五、47	2,910,499,519.16	2,536,026,906.28
				减：库存股	五、48	153,951,360.00	
				其他综合收益	五、49	639,860,953.14	409,934,464.83
				专项储备			
				盈余公积	五、50	1,428,541,287.44	1,299,705,308.75
				一般风险准备	五、51	19,267,603.20	33,259,603.20
				未分配利润	五、52	28,683,193,375.22	25,602,539,494.80
				归属于母公司所有者权益合计		38,386,843,908.16	32,716,666,307.86
				少数股东权益		47,671,321,214.10	35,474,223,809.52
				所有者权益合计		86,058,165,122.26	68,190,890,117.38
资产总计		387,156,815,743.03	298,219,440,014.22	负债和所有者权益总计		387,156,815,743.03	298,219,440,014.22

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2020年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

	附注	2020年度	2019年度
一、营业总收入		432,949,487,507.93	337,238,672,648.40
其中：营业收入	五、53	432,949,487,507.93	337,238,672,648.40
二、营业总成本		420,183,329,232.22	326,279,877,910.19
其中：营业成本	五、53	409,412,720,182.55	314,962,433,093.03
税金及附加	五、54	2,708,250,350.04	2,142,417,215.11
销售费用	五、55	6,227,101,286.24	7,760,860,216.22
管理费用	五、56	469,882,536.99	410,180,965.83
研发费用	五、57	10,026,341.22	13,321,144.14
财务费用	五、58	1,355,348,535.18	990,665,275.86
其中：利息费用	五、58	1,936,419,810.73	1,243,839,989.21
利息收入	五、58	592,489,253.39	435,346,615.19
加：其他收益	五、59	274,797,804.62	166,275,537.67
投资收益（损失以“-”号填列）	五、60	1,167,839,994.83	707,734,681.46
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	五、60	273,261,725.86	200,943,732.19
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	五、60	216,542.44	6,771,437.30
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、61	109,137,465.09	37,265,880.84
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、62	-197,806,494.07	-65,820,609.38
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、63	-2,039,521,896.74	-663,069,440.10
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、64	9,425,725.25	7,187,689.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		12,090,030,874.69	11,148,368,478.16
加：营业外收入	五、65	147,834,525.38	215,260,819.73
减：营业外支出	五、66	131,208,483.19	72,203,114.63
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		12,106,656,916.88	11,291,426,183.26
减：所得税费用	五、67	3,924,188,231.09	3,155,951,312.09
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,182,468,685.79	8,135,474,871.17
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,182,468,685.79	8,135,474,871.17
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		4,503,869,024.59	4,760,262,584.25
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		3,678,599,661.20	3,375,212,286.92
六、其他综合收益的税后净额		541,410,536.20	90,006,242.95
（一）归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		229,926,488.31	104,953,454.37
1.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			
2.将重分类进损益的其他综合收益		229,926,488.31	104,953,454.37
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-7,298,119.45	-1,647,278.14
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额		-31,759,513.27	41,882,486.60
（7）自用房地产或作为存货的房地产转换为以公允价值计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分		268,984,121.03	64,718,245.91
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		311,484,047.89	-14,947,211.42
七、综合收益总额		8,723,879,221.99	8,225,481,114.12
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额		4,733,795,512.90	4,865,216,038.62
（二）归属于少数股东的综合收益总额		3,990,083,709.09	3,360,265,075.50
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）		1.59	1.68
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



合并现金流量表

2020年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		496,934,395,245.47	395,686,543,143.73
收到的税费返还		1,165,194,419.75	1,359,973,818.87
收到其他与经营活动有关的现金	五、68	44,330,841,095.89	44,853,951,483.33
经营活动现金流入小计		542,430,430,761.11	441,900,468,445.93
购买商品、接受劳务支付的现金		481,891,307,306.52	363,337,781,334.42
支付给职工以及为职工支付的现金		4,309,724,501.08	4,017,347,262.77
支付的各项税费		8,449,994,156.86	9,436,356,868.75
支付其他与经营活动有关的现金	五、68	38,060,899,235.63	53,893,917,582.14
经营活动现金流出小计		532,711,925,200.09	430,685,403,048.08
经营活动产生的现金流量净额		9,718,505,561.02	11,215,065,397.85
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		15,711,409,496.47	6,390,292,784.21
取得投资收益收到的现金		651,302,963.67	368,651,695.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		139,691,638.12	184,372,318.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		40,947,334.85	2,949,966.62
收到其他与投资活动有关的现金	五、68	15,661,922,770.92	7,980,937,617.18
投资活动现金流入小计		32,205,274,204.03	14,927,204,381.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		616,117,161.38	725,760,280.44
投资支付的现金		16,391,486,914.06	9,513,186,429.27
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			2,718,914.86
支付其他与投资活动有关的现金	五、68	17,608,470,204.23	15,382,338,917.42
投资活动现金流出小计		34,616,074,279.67	25,624,004,541.99
投资活动产生的现金流量净额		-2,410,800,075.64	-10,696,800,160.80
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		14,398,935,342.29	7,021,681,562.49
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		11,267,566,625.00	6,454,210,029.69
取得借款收到的现金		116,451,374,207.88	95,000,816,323.19
收到其他与筹资活动有关的现金	五、68	29,910,696,849.62	10,987,114,706.73
筹资活动现金流入小计		160,761,006,399.79	113,009,612,592.41
偿还债务支付的现金		106,928,707,090.43	76,612,989,184.59
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		7,683,142,207.59	7,140,516,303.57
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		1,099,033,880.52	1,507,078,008.34
支付其他与筹资活动有关的现金	五、68	32,337,257,768.05	19,688,168,382.56
筹资活动现金流出小计		146,949,107,066.07	103,441,673,870.72
筹资活动产生的现金流量净额		13,811,899,333.72	9,567,938,721.69
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		177,141,466.67	149,890,851.08
五、现金及现金等价物净增加额	五、69	21,296,746,285.77	10,236,094,809.82
加：期初现金及现金等价物余额	五、69	29,148,128,808.55	18,912,033,998.73
六、期末现金及现金等价物余额	五、69	50,444,875,094.32	29,148,128,808.55

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	2020年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计		
		优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	2,835,200,530.00				2,536,026,906.28		409,934,464.83		1,299,705,308.75	33,259,603.20	25,602,539,494.80	32,716,666,307.86	35,474,223,809.52	68,190,890,117.38
加：会计政策变更											132,304,274.67	132,304,274.67	219,357,022.02	351,661,296.69
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年初余额	2,835,200,530.00				2,536,026,906.28		409,934,464.83		1,299,705,308.75	33,259,603.20	25,734,843,769.47	32,848,970,582.53	35,693,580,831.54	68,542,551,414.07
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	28,352,000.00		1,995,880,000.00		374,472,612.88	153,951,360.00	229,926,488.31		128,835,978.69	-13,992,000.00	2,948,349,605.75	5,537,873,325.63	11,977,740,382.56	17,515,613,708.19
(一) 综合收益总额							229,926,488.31				4,503,869,024.59	4,733,795,512.90	3,990,083,709.09	8,723,879,221.99
(二) 所有者投入和减少资本	28,352,000.00		1,995,880,000.00		355,667,088.10	153,951,360.00					-9,083,175.15	2,216,864,552.95	9,419,169,537.15	11,636,034,090.10
1. 所有者投入的普通股	28,352,000.00				125,599,360.00	153,951,360.00							10,410,160,525.00	10,410,160,525.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,995,880,000.00									1,995,880,000.00	700,000,000.00	2,695,880,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					5,375,539.20							5,375,539.20		5,375,539.20
4. 其他					224,692,188.90						-9,083,175.15	215,609,013.75	-1,690,990,987.85	-1,475,381,974.10
(三) 利润分配									128,835,978.69	5,208,000.00	-1,546,436,243.69	-1,412,392,265.00	-1,431,494,906.76	-2,843,887,171.76
1. 提取盈余公积									128,835,978.69		-128,835,978.69			
2. 提取一般风险准备										5,208,000.00		5,208,000.00	217,000.00	5,425,000.00
3. 对股东的分配											-1,417,600,265.00	-1,417,600,265.00	-1,431,711,906.76	-2,849,312,171.76
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转					19,200,000.00					-19,200,000.00				
1. 资本公积转增股本														
2. 盈余公积转增股本														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他					19,200,000.00					-19,200,000.00				
(五) 专项储备														
1. 本年提取														
2. 本年使用														
(六) 其他					-394,475.22							-394,475.22	-17,956.92	-412,432.14
四、本年年末余额	2,863,552,530.00		1,995,880,000.00		2,910,499,519.16	153,951,360.00	639,860,953.14		1,428,541,287.44	19,267,603.20	28,683,193,375.22	38,386,843,908.16	47,671,321,214.10	86,058,165,122.26

法定代表人：

郭达

主管会计工作负责人：

邱加代

会计机构负责人：

魏卓

合并所有者权益变动表

2020年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	小计			
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	2,835,200,530.00				2,444,742,869.30		-30,430,303.34		1,185,854,725.11	30,379,603.20	21,089,827,441.03	27,555,574,865.30	26,862,240,293.71	54,417,815,159.01	
加：会计政策变更					47,404,945.70		335,411,313.80		-3,792,069.42		1,303,723,344.53	1,682,747,534.61	153,624,759.65	1,836,372,294.26	
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年年初余额	2,835,200,530.00				2,492,147,815.00		304,981,010.46		1,182,062,655.69	30,379,603.20	22,393,550,785.56	29,238,322,399.91	27,015,865,053.36	56,254,187,453.27	
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					43,879,091.28		104,953,454.37		117,642,653.06	2,880,000.00	3,208,988,709.24	3,478,343,907.95	8,458,358,756.16	11,936,702,664.11	
(一) 综合收益总额							104,953,454.37				4,760,262,584.25	4,865,216,038.62	3,360,265,075.50	8,225,481,114.12	
(二) 所有者投入和减少资本					43,864,377.99						-16,030,956.95	27,833,421.04	6,687,273,060.44	6,715,106,481.48	
1. 所有者投入的普通股													8,304,676,678.83	8,304,676,678.83	
2. 其他权益工具持有者投入资本													-1,700,000,000.00	-1,700,000,000.00	
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					43,864,377.99						-16,030,956.95	27,833,421.04	82,596,381.61	110,429,802.65	
(三) 利润分配									117,642,653.06	2,880,000.00	-1,535,242,918.06	-1,414,720,265.00	-1,589,179,379.78	-3,003,899,644.78	
1. 提取盈余公积									117,642,653.06		-117,642,653.06				
2. 提取一般风险准备										2,880,000.00		2,880,000.00	120,000.00	3,000,000.00	
3. 对股东的分配											-1,417,600,265.00	-1,417,600,265.00	-1,589,299,379.78	-3,006,899,644.78	
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增股本															
2. 盈余公积转增股本															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本年提取															
2. 本年使用															
(六) 其他					14,713.29							14,713.29		14,713.29	
四、本年年末余额	2,835,200,530.00				2,536,026,906.28		409,934,464.83		1,299,705,308.75	33,259,603.20	25,602,539,494.80	32,716,666,307.86	35,474,223,809.52	68,190,890,117.38	

法定代表人：

郭子正

主管会计工作负责人：

邱加明

会计机构负责人：

魏克军



母公司资产负债表

2020年12月31日

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注	2020年12月31日	2019年12月31日	负债和所有者权益	附注	2020年12月31日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		3,695,449,114.18	2,938,983,351.07	短期借款			200,179,055.56
交易性金融资产		197,199,972.40	259,035,506.92	交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据		12,198,594.16	4,188,599.17	应付票据		88,291,448.73	211,008,130.80
应收账款	十五、1	26,422,036.42	54,808,449.38	应付账款		489,465,450.55	184,882,248.73
应收款项融资		1,332,451.29	2,974,935.04	预收款项			98,109,039.74
预付款项		7,763,791.53	102,383,657.91	合同负债		53,254,065.24	
其他应收款	十五、2	11,044,140,324.14	10,361,735,684.05	应付职工薪酬		196,809,324.40	193,439,574.94
其中：应收利息				应交税费		47,479,952.33	22,306,544.83
应收股利	十五、2	59,960,000.00		其他应付款		10,142,795,475.19	9,161,897,210.54
存货		138,666,188.56	46,865,917.37	其中：应付利息			
合同资产				应付股利			
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债		1,072,809,846.53	978,173,442.25
其他流动资产		29,995,000.00	30,838,776.13	其他流动负债		39,764,938.44	1,017,894,704.72
流动资产合计		15,153,167,472.68	13,801,814,877.04	流动负债合计		12,130,670,501.41	12,067,889,952.11
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
其他债权投资				应付债券		1,997,953,488.37	998,210,670.31
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	十五、3	9,461,955,094.08	8,085,157,361.49	永续债			
其他权益工具投资				长期应付款			
其他非流动金融资产		221,088,277.42	38,590,372.77	长期应付职工薪酬			
投资性房地产		238,610,002.08	205,249,904.97	预计负债			
固定资产		11,728,284.48	33,321,090.64	递延收益			
在建工程		36,306,887.67	7,106,800.87	递延所得税负债		15,522,567.83	996,888.36
生产性生物资产				其他非流动负债			
油气资产				非流动负债合计		2,013,476,056.20	999,207,558.67
无形资产		144,354,633.35	169,350,837.19	负债合计		14,144,146,557.61	13,067,097,510.78
开发支出				所有者权益：			
商誉				股本		2,863,552,530.00	2,835,200,530.00
长期待摊费用		19,582,163.49	18,364,278.33	其他权益工具		1,995,880,000.00	
递延所得税资产		96,603,278.67	81,584,348.55	其中：优先股			
其他非流动资产				永续债		1,995,880,000.00	
非流动资产合计		10,230,228,621.24	8,638,724,994.81	资本公积		2,787,498,331.95	2,656,558,961.88
				减：库存股		153,951,360.00	
				其他综合收益		-13,716,933.19	-7,544,576.51
				专项储备			
				盈余公积		1,342,452,040.38	1,213,616,061.69
				未分配利润		2,417,534,927.17	2,675,611,384.01
				所有者权益合计		11,239,249,536.31	9,373,442,361.07
资产总计		25,383,396,093.92	22,440,539,871.85	负债和所有者权益总计		25,383,396,093.92	22,440,539,871.85

法定代表人：

郑永达

主管会计工作负责人：

邱加明

会计机构负责人：

魏永年



母公司利润表

2020年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、营业收入	十五、4	1,149,538,530.78	1,360,702,422.29
减：营业成本	十五、4	692,043,031.75	975,923,708.49
税金及附加		21,315,966.40	2,511,810.73
销售费用		119,125,350.42	94,394,481.80
管理费用		154,995,267.73	144,933,118.39
研发费用			
财务费用		150,786,317.06	84,216,421.66
其中：利息费用		289,507,940.19	207,033,775.71
利息收入		134,127,574.04	141,656,473.60
加：其他收益		28,803,172.62	48,464,213.70
投资收益（损失以“-”号填列）	十五、5	1,268,558,214.99	1,043,661,241.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	十五、5	-52,260,681.69	18,068,514.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	十五、5		9,013,698.63
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）		2,922,090.62	29,573,936.39
信用减值损失（损失以“-”号填列）		4,989,940.65	26,153,035.59
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		84,308.42	27,138.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,316,630,324.72	1,206,602,446.97
加：营业外收入		527,886.88	11,887,893.08
减：营业外支出		127,976.03	1,000.03
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,317,030,235.57	1,218,489,340.02
减：所得税费用		28,670,448.72	42,062,809.46
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,288,359,786.85	1,176,426,530.56
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,288,359,786.85	1,176,426,530.56
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-6,172,356.68	-2,341,587.88
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-6,172,356.68	-2,341,587.88
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-6,172,356.68	-2,341,587.88
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.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			
六、综合收益总额		1,282,187,430.17	1,174,084,942.68
七、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

郑延

主管会计工作负责人：

苏加明

会计机构负责人：

郭华



母公司现金流量表

2020年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注	2020年度	2019年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,168,656,363.81	1,317,455,649.18
收到的税费返还			6,453,873.74
收到其他与经营活动有关的现金		165,504,512,142.95	129,860,365,114.18
经营活动现金流入小计		166,673,168,506.76	131,184,274,637.10
购买商品、接受劳务支付的现金		480,199,727.65	706,117,763.26
支付给职工以及为职工支付的现金		195,434,058.49	178,953,883.81
支付的各项税费		45,283,921.21	24,767,607.20
支付其他与经营活动有关的现金		165,210,620,603.38	129,632,006,423.79
经营活动现金流出小计		165,931,538,310.73	130,541,845,678.06
经营活动产生的现金流量净额		741,630,196.03	642,428,959.04
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		83,512,615.04	544,820,886.09
取得投资收益收到的现金		1,257,663,499.75	1,027,153,839.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		107,200.97	58,710.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		14,798,833.00	
收到其他与投资活动有关的现金		7,080,230.76	58,956,065.49
投资活动现金流入小计		1,363,162,379.52	1,630,989,501.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		35,797,133.63	13,333,444.93
投资支付的现金		1,647,944,800.00	752,999,998.96
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			6,094,200.00
投资活动现金流出小计		1,683,741,933.63	772,427,643.89
投资活动产生的现金流量净额		-320,579,554.11	858,561,857.56
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		2,149,831,360.00	
取得借款收到的现金		16,689,466,806.88	12,770,006,125.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		18,839,298,166.88	12,770,006,125.00
偿还债务支付的现金		16,849,645,862.44	14,313,006,125.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,668,665,700.64	1,625,165,221.64
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		18,518,311,563.08	15,938,171,346.64
筹资活动产生的现金流量净额		320,986,603.80	-3,168,165,221.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		14,428,517.39	-10,103,700.36
五、现金及现金等价物净增加额		756,465,763.11	-1,677,278,105.40
加：期初现金及现金等价物余额		2,938,983,351.07	4,616,261,456.47
六、期末现金及现金等价物余额		3,695,449,114.18	2,938,983,351.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2020年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,835,200,530.00				2,656,558,961.88		-7,544,576.51		1,213,616,061.69	2,675,611,384.01	9,373,442,361.07
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,835,200,530.00				2,656,558,961.88		-7,544,576.51		1,213,616,061.69	2,675,611,384.01	9,373,442,361.07
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	28,352,000.00		1,995,880,000.00		130,939,370.07	153,951,360.00	-6,172,356.68		128,835,978.69	-258,076,456.84	1,865,807,175.24
(一) 综合收益总额							-6,172,356.68			1,288,359,786.85	1,282,187,430.17
(二) 所有者投入和减少资本	28,352,000.00		1,995,880,000.00		130,974,899.20	153,951,360.00					2,001,255,539.20
1. 所有者投入的普通股	28,352,000.00				125,599,360.00	153,951,360.00					
2. 其他权益工具持有者投入资本			1,995,880,000.00								1,995,880,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额					5,375,539.20						5,375,539.20
4. 其他											
(三) 利润分配									128,835,978.69	-1,546,436,243.69	-1,417,600,265.00
1. 提取盈余公积									128,835,978.69	-128,835,978.69	
2. 对股东的分配										-1,417,600,265.00	-1,417,600,265.00
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本年提取											
2. 本年使用											
(六) 其他					-35,529.13						-35,529.13
四、本年年末余额	2,863,552,530.00		1,995,880,000.00		2,787,498,331.95	153,951,360.00	-13,716,933.19		1,342,452,040.38	2,417,534,927.17	11,239,249,536.31

法定代表人：

郑永达

主管会计工作负责人：

邱加内

会计机构负责人：

魏永年



母公司所有者权益变动表

2020年度

编制单位：厦门建发股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	2,835,200,530.00				2,656,549,153.02		-44,648,715.73		1,099,765,478.05	3,068,556,396.28	9,615,422,841.62
加：会计政策变更							39,445,727.10		-3,792,069.42	-34,128,624.77	1,525,032.91
前期差错更正											
其他											
二、本年初余额	2,835,200,530.00				2,656,549,153.02		-5,202,988.63		1,095,973,408.63	3,034,427,771.51	9,616,947,874.53
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					9,808.86		-2,341,587.88		117,642,653.06	-358,816,387.50	-243,505,513.46
（一）综合收益总额							-2,341,587.88			1,176,426,530.56	1,174,084,942.68
（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）利润分配									117,642,653.06	-1,535,242,918.06	-1,417,600,265.00
1.提取盈余公积									117,642,653.06	-117,642,653.06	
2.对股东的分配										-1,417,600,265.00	-1,417,600,265.00
3.其他											
（四）所有者权益内部结转											
1.资本公积转增股本											
2.盈余公积转增股本											
3.盈余公积弥补亏损											
4.设定受益计划变动额结转留存收益											
5.其他综合收益结转留存收益											
6.其他											
（五）专项储备											
1.本年提取											
2.本年使用											
（六）其他					9,808.86						9,808.86
四、本年年末余额	2,835,200,530.00				2,656,558,961.88		-7,544,576.51		1,213,616,061.69	2,675,611,384.01	9,373,442,361.07

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

厦门建发股份有限公司

财务报表附注

2020 年度

(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司的基本情况

1. 公司概况

厦门建发股份有限公司(以下简称“本公司”)系经厦门市人民政府厦府[1998]综034号文批准,由厦门建发集团有限公司(以下简称“建发集团”)独家发起,于1998年5月以募集方式设立的股份有限公司。建发集团将集团本部与贸易业务相关的进出口业务部门以及全资拥有的四家公司的经营性资产折股投入(折为国有法人股13,500万股),经厦门市工商行政管理局核准登记,企业法人营业执照注册号:350200100004137。经中国证券监督管理委员会证监发字[1998]123号文和证监发字[1998]124号文批准,本公司于1998年5月25日公开发行了人民币普通股(A股)5,000万股,已在上海证券交易所上市。本公司《营业执照》统一社会信用代码:91350200260130346B,法定代表人:郑永达,注册地址:厦门市思明区环岛东路1699号建发国际大厦29层。

本公司原注册资本为人民币18,500万元,股本总数18,500万股,其中国有发起人持有13,500万股,社会公众持有5,000万股。公司股票面值为每股人民币1元。经过历次送股、配股、增发新股和资本公积转增股本后,截至2020年12月31日,本公司注册资本为人民币2,863,552,530.00元,总股本为2,863,552,530股,其中建发集团持有国有法人股1,356,687,985股,持股比例为47.38%,为公司控股股东;社会公众股1,478,512,545股,持股比例为51.63%;股权激励限售股28,352,000股,持股比例为0.99%。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构,目前设信用管理部、物流管理部、投资部、法律事务部等部门,拥有建发房地产集团有限公司(以下简称“建发房产”)、联发集团有限公司(以下简称“联发集团”)等子公司。

本公司及所属子公司的营业范围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。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第八届董事会第八次会议于2021年4月19日批准。

2. 合并财务报表范围及变化

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

二、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则及其应用指南和准则解释的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。此外，本公司还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

2. 持续经营

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

三、重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

本公司正常营业周期为一年。

4. 记账本位币

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

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

（2）非同一控制下的企业合并

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

通过分步交易实现非同一控制下企业合并的会计处理方法见附注三、6（5）。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

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

6. 合并财务报表的编制方法

（1）合并范围的确定

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

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

（2）合并财务报表的编制方法

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

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

①合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

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

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

④站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

（3）报告期内增减子公司的处理

①增加子公司或业务

A. 同一控制下企业合并增加的子公司或业务

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

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

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

B. 非同一控制下企业合并增加的子公司或业务

(a) 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

②处置子公司或业务

A. 编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

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

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

(4) 合并抵销中的特殊考虑

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

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

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

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

之间分配抵销。

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

（5）特殊交易的会计处理

①购买少数股东股权

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

②通过多次交易分步取得子公司控制权的

A. 通过多次交易分步实现同一控制下企业合并

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

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

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

B. 通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益，但由于被合并方重新计量设定受益计划净资产或净负债变动而产生的其他综合收益除外。本公司在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③本公司处置对子公司长期股权投资但未丧失控制权

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

④本公司处置对子公司长期股权投资且丧失控制权

A. 一次交易处置

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

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

B. 多次交易分步处置

在合并财务报表中，应首先判断分步交易是否属于“一揽子交易”。

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

如果分步交易属于“一揽子交易”的，应当将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；在个别财务报表中，在丧失控制权之前的每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益；在合并财务报表中，对于丧失控制权之前的每一次交易，处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额应当确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

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

⑤因子公司的少数股东增资而稀释母公司拥有的股权比例

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

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

(1) 共同经营

共同经营是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

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

- ①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- ②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

- ③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- ④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- ⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

（2）合营企业

合营企业是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

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

9. 外币业务和外币报表折算

（1）外币交易时折算汇率的确定方法

本公司外币交易初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

（2）资产负债表日外币货币性项目的折算方法

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

（3）外币报表折算方法

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

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

②利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率或即期汇率的近似汇率

折算。

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

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

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

10. 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

当本公司成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

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

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

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

（2）金融资产的分类与计量

本公司在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分类为：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。除非本公司改

变管理金融资产的业务模式，在此情形下，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

金融资产的后续计量取决于其分类：

①以摊余成本计量的金融资产

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

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

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

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

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对

于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

（3）金融负债的分类与计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

②贷款承诺及财务担保合同负债

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

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

③以摊余成本计量的金融负债

初始确认后，对其他金融负债采用实际利率法以摊余成本计量。

除特殊情况外，金融负债与权益工具按照下列原则进行区分：

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

②如果一项金融工具须用或可用本公司自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算

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

（4）衍生金融工具及嵌入衍生工具

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

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

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

（5）金融工具减值

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

①预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

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

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

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

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

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

A. 应收款项/合同资产

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

损失，确定组合的依据如下：

应收票据确定组合的依据如下：

应收票据组合 1 银行承兑汇票

应收票据组合 2 商业承兑汇票

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

应收账款确定组合的依据如下：

应收账款组合 1 应收合并范围内关联方款项

应收账款组合 2 应收其他客户款项

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

其他应收款确定组合的依据如下：

其他应收款组合 1 应收利息

其他应收款组合 2 应收股利

其他应收款组合 3 应收合并范围内关联方款项

其他应收款组合 4 应收合并范围外关联方以及合作方经营往来款项

其他应收款组合 5 应收出口退税、员工暂借款、押金和保证金等低风险款项

其他应收款组合 6 应收其他款项

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

应收款项融资确定组合的依据如下：

应收款项融资组合 应收票据组合

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

合同资产确定组合的依据如下：

合同资产组合 1 工程施工项目-已完工未结算资产

合同资产组合 2 未到期质保金

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

长期应收款确定组合的依据如下：

长期应收款组合 1 应收融资租赁款项

长期应收款组合 2 应收分期收款销售商品款项

长期应收款组合 3 应收分期收款提供劳务款项

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

B. 债权投资、其他债权投资

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

②具有较低的信用风险

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

③信用风险显著增加

本公司通过比较金融工具在资产负债表日所确定的预计存续期内的违约概率与在初

始确认时所确定的预计存续期内的违约概率，以确定金融工具预计存续期内发生违约概率的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

- A. 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化；
- B. 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力是否发生显著变化的业务、财务或经济状况的不利变化；
- C. 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；
- D. 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；
- E. 预期将降低债务人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化；
- F. 借款合同的预期变更，包括预计违反合同的行为是否可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更；
- G. 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；
- H. 合同付款是否发生逾期超过（含）30 日。

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

④已发生信用减值的金融资产

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

发行方或债务人发生重大财务困难；债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情

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

⑤预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本公司在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本公司在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

⑥核销

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

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移是指下列两种情形：

A.将收取金融资产现金流量的合同权利转移给另一方；

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

①终止确认所转移的金融资产

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

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

本公司在判断金融资产转移是否满足金融资产终止确认条件时，注重金融资产转移

的实质。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

A. 所转移金融资产的账面价值；

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

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

A. 终止确认部分在终止确认日的账面价值；

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

②继续涉入所转移的金融资产

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

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

③继续确认所转移的金融资产

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

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

(7) 金融资产和金融负债的抵销

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

本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

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

(8) 金融工具公允价值的确定方法

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

11. 公允价值计量

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

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

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

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

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

①估值技术

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

的合理性，选取在当期情况下最能代表公允价值的金额作为公允价值。

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

②公允价值层次

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

12. 存货

（1）存货的分类

本公司存货包括库存商品、发出商品、消耗性生物资产、原材料、在产品、包装物、低值易耗品以及开发成本、开发产品等。

（2）发出存货的计价方法

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

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

（3）存货的盘存制度

本公司存货盘存制度采用永续盘存制。

（4）存货跌价准备的计提方法

资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提

存货跌价准备，计入当期损益。

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

①库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，以合同价格作为其可变现净值的计量基础；如果持有存货的数量多于销售合同订购数量，超出部分的存货可变现净值以一般销售价格为计量基础。用于出售的材料等，以市场价格作为其可变现净值的计量基础。

②需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值。如果用其生产的产成品的可变现净值高于成本，则该材料按成本计量；如果材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本，则该材料按可变现净值计量，按其差额计提存货跌价准备。

③存货跌价准备一般按单个存货项目计提；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提。

④资产负债表日如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，则减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（5）周转材料的摊销方法

①低值易耗品摊销方法：在领用时采用一次转销法摊销。

②包装物的摊销方法：采用分次摊销法摊销。

13. 合同资产及合同负债

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

本公司对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、10。

合同资产和合同负债在资产负债表中单独列示。同一合同下的合同资产和合同负债

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

14. 合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

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

②该成本增加了本公司未来用于履行履约义务的资源。

③该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。

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

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

①因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；

②为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

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

确认为资产的合同取得成本，初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期，

在“其他流动资产”项目中列示，初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期，在“其他非流动资产”项目中列示。

15. 持有待售的非流动资产或处置组

（1）持有待售的非流动资产或处置组的分类

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：

①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；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项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。有关规定要求本公司相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，已经获得批准。

本公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为 3 个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，本公司在取得日将其划分为持有待售类别。

本公司因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后本公司是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（2）持有待售的非流动资产或处置组的计量

职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产及由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利的计量分别适用于其他相关会计准则。

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，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。后续资产负债表日持有待售的非流动资产或处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值不得转回。

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待

售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，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。

（3）列报

本公司在资产负债表中区别于其他资产单独列示持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产，区别于其他负债单独列示持有待售的处置组中的负债。持有待售的非流动资产或持有待售的处置组中的资产与持有待售的处置组中的负债不予相互抵销，分别作为流动资产和流动负债列示。

16. 长期股权投资

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

（1）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

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

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下

不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响。

（2）初始投资成本确定

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其投资成本：

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

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

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

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

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

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

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

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

差额，计入当期损益。

（3）后续计量及损益确认方法

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

①成本法

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

②权益法

按照权益法核算的长期股权投资，一般会计处理为：

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

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

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

他综合收益中转出，计入留存收益。

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

（4）持有待售的权益性投资

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产的，相关会计处理见附注三、15。

对于未划分为持有待售资产的剩余权益性投资，采用权益法进行会计处理。

已划分为持有待售的对联营企业或合营企业的权益性投资，不再符合持有待售资产分类条件的，从被分类为持有待售资产之日起采用权益法进行追溯调整。分类为持有待售期间的财务报表做相应调整。

（5）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、22。

17. 投资性房地产

（1）投资性房地产的分类

投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

（2）投资性房地产的计量模式

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

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

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

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

18. 固定资产

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

（1）确认条件

固定资产在同时满足下列条件时，按取得时的实际成本予以确认：

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

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

（2）各类固定资产的折旧方法

本公司从固定资产达到预定可使用状态的次月起按年限平均法计提折旧，按固定资产的类别、估计的经济使用年限和预计的净残值率分别确定折旧年限和年折旧率如下：

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	10-50	0-10	10.00-1.80

类 别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
机器设备	3-12	0-10	33.33-7.50
交通工具	4-10	0-10	25.00-9.00
电子及办公设备	3-10	0-10	33.33-9.00
固定资产改良支出	受益年限	—	
其他	5-10	0-10	20.00-9.00

对于已经计提减值准备的固定资产，在计提折旧时扣除已计提的固定资产减值准备。

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

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

本公司在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。融资租入的固定资产采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用年限内计提折旧；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使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

19. 在建工程

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

20. 借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

其他的借款利息、折价或溢价和汇兑差额，计入发生当期的损益。

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

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

（2）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

21. 无形资产

（1）无形资产的计价方法

按取得时的实际成本入账。

（2）无形资产使用寿命及摊销

①使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况：

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

每年年度终了，公司对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核。

经复核，本期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

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

③无形资产的摊销

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

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

（3）划分内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

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

②在本公司已完成研究阶段的工作后再进行的开发活动作为开发阶段。

（4）开发阶段支出资本化的具体条件

开发阶段的支出同时满足下列条件时，才能确认为无形资产：

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

22. 长期资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的固定资产、在建工程、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

23. 长期待摊费用

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

本公司长期待摊费用在受益期内平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊

费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

24. 职工薪酬

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

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

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

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

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

（2）离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划为设定提存计划。设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业不再承担进一步支付义务的离职后福利计划，包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本公司依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本公司并无其他重大职工社会保障承诺。

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

（3）辞退福利的会计处理方法

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

- ①本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- ②本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

符合设定受益计划条件的，在报告期末，本公司将其他长期职工福利产生的职工薪酬成本确认为下列组成部分：

- A. 服务成本；
- B. 其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额；
- C. 重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动。

为简化相关会计处理，上述项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

25. 预计负债

（1）预计负债的确认标准

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本公司将其确认为预计负债：

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

（2）预计负债的计量方法

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

26. 优先股、永续债等其他金融工具

(1) 优先股、永续债等其他金融工具的分类依据

本公司发行的优先股、永续债等其他金融工具划分为金融负债还是权益工具，根据相关合同或协议中具体内容，按实质重于形式的原则进行判断。本公司发行的优先股、永续债等其他金融工具如果不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在其他潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，则分类为权益工具。

(2) 优先股、永续债等其他金融工具的会计处理方法

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

27. 收入确认原则和计量方法

(1) 一般原则

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

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

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

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

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

①客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益；

②客户能够控制本公司履约过程中在建的商品；

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

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

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

①本公司就该商品或服务享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；

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

③本公司已将该商品的实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；

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

⑤客户已接受该商品。

销售退回条款

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

质保义务

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

主要责任人与代理人

对于本公司自第三方取得贸易类商品控制权后，再转让给客户，本公司有权自主决定所交易商品的价格，即本公司在向客户转让贸易类商品前能够控制该商品，因此本公司是主要责任人，按照已收或应收对价总额确认收入。否则，本公司为代理人，按照预期有权收取的佣金或手续费的金额确认收入，该金额应当按照已收或应收对价总额扣除应支付给其他相关方的价款后的净额，或者按照既定的佣金金额或比例等确定。

应付客户对价

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

客户未行使的合同权利

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

合同变更

本公司与客户之间的建造合同发生合同变更时：

①如果合同变更增加了可明确区分的建造服务及合同价款，且新增合同价款反映了新增建造服务单独售价的，本公司将该合同变更作为一份单独的合同进行会计处理；

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

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

（2）具体方法

①商品销售合同

本公司与客户之间的销售商品合同包含转让商品的履约义务，属于在某一时点履行履约义务。本公司已根据合同约定将产品交付给客户且客户已接受该商品，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，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

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

③提供服务合同

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

④建造合同

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

28. 政府补助

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件的，才能予以确认：

- ①本公司能够满足政府补助所附条件；
- ②本公司能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量

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

（3）政府补助的会计处理

①与资产相关的政府补助

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

②与收益相关的政府补助

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

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

用于补偿本公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

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

③政府补助退回

已确认的政府补助需要返还时，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。

29. 递延所得税资产和递延所得税负债

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

（1）递延所得税资产的确认

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

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

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

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

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

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

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

（2）递延所得税负债的确认

本公司所有应纳税暂时性差异均按预计转回期间的所得税税率计量对所得税的影响，

并将该影响额确认为递延所得税负债，但下列情况的除外：

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

A. 商誉的初始确认；

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

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

A. 本公司能够控制暂时性差异转回的时间；

B. 该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

(3) 特定交易或事项所涉及的递延所得税负债或资产的确认

①与企业合并相关的递延所得税负债或资产

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

②直接计入所有者权益的项目

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

③可弥补亏损和税款抵减

A. 本公司自身经营产生的可弥补亏损以及税款抵减

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

资产，同时减少当期利润表中的所得税费用。

B. 因企业合并而形成的可弥补的被合并企业的未弥补亏损

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

④合并抵销形成的暂时性差异

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

30. 经营租赁和融资租赁

本公司将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除此之外的均确认为经营租赁。

（1）经营租赁的会计处理方法

①本公司作为经营租赁承租人时，将经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法或根据租赁资产的使用量计入当期损益。出租人提供免租期的，本公司将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分摊，免租期内确认租金费用及相应的负债。出租人承担了承租人某些费用的，本公司按该费用从租金费用总额中扣除后的租金费用余额在租赁期内进行分摊。

初始直接费用，计入当期损益。协议约定或有租金的，在实际发生时计入当期损益。

②本公司作为经营租赁出租人时，采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收益。提供免租期的，将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内也确认租金收入。承担了承租人某些费用的，本公司按该费用自租金收入总额中扣除后的租金收入余额在租赁期内进行分配。

初始直接费用，计入当期损益。金额较大的予以资本化，在整个经营租赁期内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益。协议约定或有租金的，在实际发生时计入当期收益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

①本公司作为融资租赁承租人时，在租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊，确认为当期融资费用，计入财务费用。

发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

在计提融资租赁资产折旧时，本公司采用与自有应折旧资产相一致的折旧政策，折旧期间以租赁合同而定。如果能够合理确定租赁期届满时本公司将会取得租赁资产所有权，以租赁期开始日租赁资产的寿命作为折旧期间；如果无法合理确定租赁期届满后本公司是否能够取得租赁资产的所有权，以租赁期与租赁资产寿命两者中较短者作为折旧期间。

②本公司作为融资租赁出租人时，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁应收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，计入资产负债表的长期应收款，同时记录未担保余值；将最低租赁应收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法确认为租赁收入。

31. 维修基金

本公司按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入其他应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

32. 质量保证金

本公司按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为其他应付款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

33. 终止经营

（1）终止经营的认定标准

终止经营，是指本公司满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- ①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- ②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- ③该组成部分是专为转售而取得的子公司。

（2）终止经营的列示

本公司在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。对于当期列报的终止经营，本公司在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。终止经营不再满足持有待售类别划分条件的，本公司在当期财务报表中，将原来作为终止经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的持续经营损益列报。

34. 套期会计

（1）套期的分类

本公司将套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。

①公允价值套期，是指对已确认资产或负债，尚未确认的确定承诺，或上述项目组成部分的公允价值变动风险敞口进行的套期。该公允价值变动源于特定风险，且将影响企业的损益或其他综合收益。

②现金流量套期，是指对现金流量变动风险进行的套期。该现金流量变动源于与已确认资产或负债、极可能发生的预期交易，或与上述项目组成部分有关的特定风险，且将影响企业的损益。

③境外经营净投资套期，是指对境外经营净投资外汇风险敞口进行的套期。境外经营净投资套期中的被套期风险是指境外经营的记账本位币与母公司的记账本位币之间的折算差额。

（2）套期工具和被套期项目

套期工具，是指本公司为进行套期而指定的，其公允价值或现金流量变动预期可抵

消被套期项目的公允价值或现金流量变动的金融工具，包括：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的衍生工具，但签出期权除外。只有在对购入期权（包括嵌入在混合合同中的购入期权）进行套期时，签出期权才可以作为套期工具。嵌入在混合合同中但未分拆的衍生工具不能作为单独的套期工具。

②以公允价值计量且其变动计入当期损益的非衍生金融资产或非衍生金融负债，但指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益、且其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的金融负债除外。

自身权益工具不属于金融资产或金融负债，不能作为套期工具。

被套期项目，是指使本公司面临公允价值或现金流量变动风险，且被指定为被套期对象的、能够可靠计量的项目。本公司将下列单个项目、项目组合或其组成部分指定为被套期项目：

①已确认资产或负债。

②尚未确认的确定承诺。确定承诺，是指在未来某特定日期或期间，以约定价格交换特定数量资源、具有法律约束力的协议。

③极可能发生的预期交易。预期交易，是指尚未承诺但预期会发生的交易。

④境外经营净投资。

上述项目组成部分是指小于项目整体公允价值或现金流量变动的部分，本公司将下列项目组成部分或其组合指定为被套期项目：

①项目整体公允价值或现金流量变动中仅由某一个或多个特定风险引起的公允价值或现金流量变动部分（风险成分）。根据在特定市场环境下的评估，该风险成分应当能够单独识别并可靠计量。风险成分也包括被套期项目公允价值或现金流量的变动仅高于或仅低于特定价格或其他变量的部分。

②一项或多项选定的合同现金流量。

③项目名义金额的组成部分，即项目整体金额或数量的特定部分，其可以是项目整体的一定比例部分，也可以是项目整体的某一层级部分。若某一层级部分包含提前还款权，且该提前还款权的公允价值受被套期风险变化影响的，不得将该层级指定为公允价值套期的被套期项目，但在计量被套期项目的公允价值时已包含该提前还款权影响的情

况除外。

（3）套期关系评估

在套期关系开始时，本公司对套期关系有正式指定，并准备了关于套期关系、风险管理目标和风险管理策略的正式书面文件。该文件载明了套期工具、被套期项目，被套期风险的性质，以及本公司对套期有效性评估方法。套期有效性，是指套期工具的公允价值或现金流量变动能够抵销被套期风险引起的被套期项目公允价值或现金流量的程度。此类套期在初始指定日及以后期间被持续评价符合套期有效性要求。

如果套期工具已到期、被出售、合同终止或已行使（但作为套期策略组成部分的展期或替换不作为已到期或合同终止处理），或因风险管理目标发生变化，导致套期关系不再满足风险管理目标，或者被套期项目与套期工具之间不再存在经济关系，或者被套期项目和套期工具经济关系产生的价值变动中，信用风险的影响开始占主导地位，或者该套期不再满足套期会计方法的其他条件时，本公司终止运用套期会计。

套期关系由于套期比率的原因不再符合套期有效性要求的，但指定该套期关系的风险管理目标没有改变的，本公司对套期关系进行再平衡。

（4）确认和计量

满足运用套期会计方法条件的，按如下方法进行处理：

①公允价值套期

套期工具产生的利得或损失计入当期损益。如果是对指定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或损失计入其他综合收益。被套期项目因套期风险敞口形成利得或损失，计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值。如果被套期项目是指定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），因套期风险敞口形成利得或损失，计入其他综合收益，其账面价值已按公允价值计量，不需要调整。

就与按摊余成本计量的金融工具（或其组成部分）有关的公允价值套期而言，对被套期项目账面价值所作的调整，按照开始摊销日重新计算的实际利率进行摊销，计入当期损益。该摊销日可以自调整日开始，并不得晚于被套期项目终止进行套期利得和损失调整的时点。被套期项目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（或

其组成部分)的,按照同样的方式对累积已确认的套期利得或损失进行摊销,并计入当期损益,但不调整金融资产(或其组成部分)的账面价值。

被套期项目为尚未确认的确定承诺(或其组成部分)的,其在套期关系指定后因被套期风险引起的累计公允价值变动确认为一项资产或负债,相关的利得或损失计入当期损益。当履行确定承诺而取得资产或承担负债时,应当调整该资产或负债的初始确认金额,以包括已确认的被套期项目的公允价值累计变动额。

②现金流量套期

套期工具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,确认为其他综合收益,属于套期无效的部分(即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失),计入当期损益。现金流量套期储备的金额,按照下列两项的绝对额中较低者确定:A.套期工具自套期开始的累计利得或损失。B.被套期项目自套期开始的预计未来现金流量现值的累计变动额。

如果被套期的预期交易随后确认为非金融资产或非金融负债,或非金融资产或非金融负债的预期交易形成适用公允价值套期会计的确定承诺时,则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。其余现金流量套期在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间,如预期销售发生时,将其他综合收益中确认的现金流量套期储备转出,计入当期损益。

③境外经营净投资套期

对境外经营净投资的套期,套期工具形成的利得或损失中属于有效套期的部分,直接确认为其他综合收益。套期工具形成的利得或损失中属于无效套期的部分,计入当期损益。处置境外经营时,上述在其他综合收益中反映的套期工具利得或损失转出,计入当期损益。

35. 资产证券化业务

本公司将部分债权收入及应收款项(“信托财产”)证券化,一般将这些资产出售给特定目的实体,由该实体向投资者发行资产支持证券。证券化金融资产的权益以信用增级、次级债券或其他剩余权益(保留权益)的形式保留。

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

（1）终止确认证券化资产

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

（2）继续确认证券化资产

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

（3）继续涉入证券化资产

不属于上述两种情形的，本公司分别以下两种情况进行处理：

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

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

36. 限制性股票

股权激励计划中，本公司授予被激励对象限制性股票，被激励对象先认购股票，如果后续未达到股权激励计划规定的解锁条件，则本公司按照事先约定的价格回购股票。向职工发行的限制性股票按有关规定履行了注册登记等增资手续的，在授予日，本公司根据收到的职工缴纳的认股款确认股本和资本公积（股本溢价）；同时就回购义务确认库存股和其他应付款。

37. 重大会计判断和估计

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

（1）金融资产的分类

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

本公司在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评

价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

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

（2）商誉减值

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

（3）递延所得税资产

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

38. 重要会计政策和会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①执行新收入准则

2017 年 7 月 5 日，财政部发布了《企业会计准则第 14 号—收入》（财会【2017】22 号）（以下简称“新收入准则”）。要求境内上市企业自 2020 年 1 月 1 日起执行新收入准则。本公司于 2020 年 1 月 1 日执行新收入准则，对会计政策的相关内容进行调整，详见附注三、27。

新收入准则要求首次执行该准则的累积影响数调整首次执行当年年初（即 2020 年 1 月 1 日）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。在执行新收入准则时，本公司仅对首次执行日尚未完成的合同的累计影响数进行调整。

此项会计政策变更经本公司于 2020 年 4 月 28 日召开的第八届董事会第五次会议审议通过。

因执行新收入准则，本公司合并财务报表、母公司财务报表相应调整 2020 年 1 月 1 日的数 据，详见附注三、38（3）。

②投资性房地产后续计量模式由成本模式变更为公允价值模式

为了能更加客观地反映公司持有的投资性房地产的真实价值，便于投资者了解公司客观的资产状况，本公司决定自 2020 年 10 月 1 日起对投资性房地产的后续计量模式进行变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。

此项会计政策变更经本公司于 2020 年 12 月 30 日召开的第八届董事会 2020 年第五十三次临时会议审议通过。

此项会计政策变更对本公司 2019 年 12 月 31 日及 2019 年度的报表影响数如下：

项 目	变更前	影响数	变更后
投资性房地产	8,147,686,005.37	2,796,732,137.19	10,944,418,142.56
递延所得税资产	4,932,289,535.72	24,043,576.08	4,956,333,111.80
递延所得税负债	849,624,979.10	734,327,575.58	1,583,952,554.68
资本公积	2,496,862,799.90	39,164,106.38	2,536,026,906.28
其他综合收益	49,250,632.22	360,683,832.61	409,934,464.83
盈余公积	1,299,544,270.19	161,038.56	1,299,705,308.75
未分配利润	24,175,805,288.85	1,426,734,205.95	25,602,539,494.80
归属于母公司所有者权益	30,889,923,124.36	1,826,743,183.50	32,716,666,307.86
少数股东权益	35,214,518,855.33	259,704,954.19	35,474,223,809.52
营业成本	315,178,824,364.49	-216,391,271.46	314,962,433,093.03
公允价值变动收益	17,201,083.01	20,064,797.83	37,265,880.84
所得税费用	3,091,854,749.33	64,096,562.76	3,155,951,312.09
净利润	7,963,115,364.64	172,359,506.53	8,135,474,871.17
归属于母公司所有者的净利润	4,675,776,510.82	84,486,073.43	4,760,262,584.25
少数股东损益	3,287,338,853.82	87,873,433.10	3,375,212,286.92
其他综合收益的税后净额	17,904,334.17	72,101,908.78	90,006,242.95
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额	40,235,208.46	64,718,245.91	104,953,454.37
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	-22,330,874.29	7,383,662.87	-14,947,211.42
综合收益总额	7,981,019,698.81	244,461,415.31	8,225,481,114.12
归属于母公司所有者的综合收益总额	4,716,011,719.28	149,204,319.34	4,865,216,038.62
归属于少数股东的综合收益总额	3,265,007,979.53	95,257,095.97	3,360,265,075.50

(2) 重要会计估计变更

本报告期内，本公司无重大会计估计变更。

(3) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

①合并资产负债表

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	35,348,795,789.25	35,348,795,789.25	—
交易性金融资产	670,872,059.69	670,872,059.69	—
衍生金融资产	14,789,536.14	14,789,536.14	—
应收票据	46,024,251.74	46,024,251.74	—
应收账款	6,979,249,804.07	6,152,123,431.49	-827,126,372.58
应收款项融资	319,092,989.36	319,092,989.36	—
预付款项	16,501,195,308.51	16,501,195,308.51	—
其他应收款	27,783,814,490.63	27,783,814,490.63	—
其中：应收利息	—	—	—
应收股利	—	—	—
存货	173,260,674,627.29	174,587,312,817.02	1,326,638,189.73
合同资产	—	827,126,372.58	827,126,372.58
持有待售资产	—	—	—
一年内到期的非流动资产	1,468,725,064.95	1,468,725,064.95	—
其他流动资产	5,804,259,818.47	6,225,932,006.86	421,672,188.39
流动资产合计	268,197,493,740.10	269,945,804,118.22	1,748,310,378.12
非流动资产：			
债权投资	1,193,828,997.13	1,193,828,997.13	—
其他债权投资	—	—	—
长期应收款	2,937,639,611.15	2,937,639,611.15	—
长期股权投资	5,507,167,140.98	5,507,167,140.98	—
其他权益工具投资	24,001,852.66	24,001,852.66	—
其他非流动金融资产	824,779,466.79	824,779,466.79	—
投资性房地产	10,944,418,142.56	10,944,418,142.56	—
固定资产	1,813,898,139.04	1,813,898,139.04	—
在建工程	362,351,946.83	362,351,946.83	—
生产性生物资产	—	—	—
油气资产	—	—	—
无形资产	704,941,350.66	704,941,350.66	—

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
开发支出	4,246,848.59	4,246,848.59	—
商誉	208,298,861.79	208,298,861.79	—
长期待摊费用	396,232,155.04	396,232,155.04	—
递延所得税资产	4,956,333,111.80	4,956,333,111.80	—
其他非流动资产	143,808,649.10	186,472,095.72	42,663,446.62
非流动资产合计	30,021,946,274.12	30,064,609,720.74	42,663,446.62
资产总计	298,219,440,014.22	300,010,413,838.96	1,790,973,824.74
流动负债：			
短期借款	4,007,196,199.98	4,007,196,199.98	—
交易性金融负债	46,098,876.94	46,098,876.94	—
衍生金融负债	112,328,228.69	112,328,228.69	—
应付票据	13,057,356,802.26	13,057,356,802.26	—
应付账款	21,752,369,508.21	21,752,369,508.21	—
预收款项	81,096,402,121.17	57,321,616.34	-81,039,080,504.83
合同负债	—	76,592,321,333.83	76,592,321,333.83
应付职工薪酬	2,261,577,638.81	2,261,577,638.81	—
应交税费	5,031,680,760.09	5,031,680,760.09	—
其他应付款	20,696,813,525.20	20,696,813,525.20	—
其中：应付利息	—	—	—
应付股利	597,723.39	597,723.39	—
持有待售负债	—	—	—
一年内到期的非流动负债	14,982,868,389.70	14,982,868,389.70	—
其他流动负债	3,192,289,750.45	9,035,339,148.51	5,843,049,398.06
流动负债合计	166,236,981,801.50	167,633,272,028.56	1,396,290,227.06
非流动负债：			
长期借款	35,760,613,551.68	35,760,613,551.68	—
应付债券	21,298,683,252.40	21,298,683,252.40	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	—	—	—
长期应付款	1,863,559,165.79	1,863,559,165.79	—
长期应付职工薪酬	—	—	—
预计负债	139,218,358.41	139,218,358.41	—
递延收益	145,541,212.38	75,889,175.05	-69,652,037.33
递延所得税负债	1,583,952,554.68	1,696,626,893.00	112,674,338.32
其他非流动负债	3,000,000,000.00	3,000,000,000.00	—
非流动负债合计	63,791,568,095.34	63,834,590,396.33	43,022,300.99

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
负债合计	230,028,549,896.84	231,467,862,424.89	1,439,312,528.05
所有者权益：			
股本	2,835,200,530.00	2,835,200,530.00	—
其他权益工具	—	—	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	—	—	—
资本公积	2,536,026,906.28	2,536,026,906.28	—
减：库存股	—	—	—
其他综合收益	409,934,464.83	409,934,464.83	—
专项储备	—	—	—
盈余公积	1,299,705,308.75	1,299,705,308.75	—
一般风险准备	33,259,603.20	33,259,603.20	—
未分配利润	25,602,539,494.80	25,734,843,769.47	132,304,274.67
归属于母公司所有者权益合计	32,716,666,307.86	32,848,970,582.53	132,304,274.67
少数股东权益	35,474,223,809.52	35,693,580,831.54	219,357,022.02
所有者权益合计	68,190,890,117.38	68,542,551,414.07	351,661,296.69
负债和所有者权益总计	298,219,440,014.22	300,010,413,838.96	1,790,973,824.74

各项目调整情况说明：

说明 1：应收账款、合同资产

本公司将尚未完成的合同中不满足无条件收款权的应收账款重分类为合同资产。

说明 2：存货、合同负债

本公司对于控制权转移与客户支付价款间隔超过一年的预收售房款，判定合同中存在重大融资成分，根据客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。

说明 3：预收款项、合同负债、其他流动负债

本公司将与销售商品和提供劳务相关的预收款项重分类至合同负债，并将相关的增值税销项税额重分类至其他流动负债。

说明 4：其他流动资产、其他非流动资产、未分配利润、递延所得税负债

本公司将为取得销售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，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当

期损益，其中：初始确认时摊销期限不超过一年或一个正常营业周期的在“其他流动资产”项目中列示；初始确认时摊销期限超过一年或一个正常营业周期的在“其他非流动资产”项目中列示。对首次执行日尚未完成合同对应的合同取得增量成本累计影响数调整 2020 年年初留存收益以及财务报表其他相关项目。对已在发生当期税前扣除的合同取得成本确认为一项应纳税暂时性差异，调整递延所得税负债。

②母公司资产负债表

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,938,983,351.07	2,938,983,351.07	—
交易性金融资产	259,035,506.92	259,035,506.92	—
应收票据	4,188,599.17	4,188,599.17	—
应收账款	54,808,449.38	54,808,449.38	—
应收款项融资	2,974,935.04	2,974,935.04	—
预付款项	102,383,657.91	102,383,657.91	—
其他应收款	10,361,735,684.05	10,361,735,684.05	—
其中：应收利息	—	—	—
应收股利	—	—	—
存货	46,865,917.37	46,865,917.37	—
合同资产	—	—	—
持有待售资产	—	—	—
一年内到期的非流动资产	—	—	—
其他流动资产	30,838,776.13	30,838,776.13	—
流动资产合计	13,801,814,877.04	13,801,814,877.04	—
非流动资产：			
债权投资	—	—	—
可供出售金融资产	—	—	—
其他债权投资	—	—	—
持有至到期投资	—	—	—
长期应收款	—	—	—
长期股权投资	8,085,157,361.49	8,085,157,361.49	—
其他权益工具投资	—	—	—
其他非流动金融资产	38,590,372.77	38,590,372.77	—
投资性房地产	205,249,904.97	205,249,904.97	—
固定资产	33,321,090.64	33,321,090.64	—
在建工程	7,106,800.87	7,106,800.87	—

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
生产性生物资产	—	—	—
油气资产	—	—	—
无形资产	169,350,837.19	169,350,837.19	—
开发支出	—	—	—
商誉	—	—	—
长期待摊费用	18,364,278.33	18,364,278.33	—
递延所得税资产	81,584,348.55	81,584,348.55	—
其他非流动资产	—	—	—
非流动资产合计	8,638,724,994.81	8,638,724,994.81	—
资产总计	22,440,539,871.85	22,440,539,871.85	—
流动负债：			
短期借款	200,179,055.56	200,179,055.56	—
交易性金融负债	—	—	—
应付票据	211,008,130.80	211,008,130.80	—
应付账款	184,882,248.73	184,882,248.73	—
预收款项	98,109,039.74	—	-98,109,039.74
合同负债	—	92,513,292.39	92,513,292.39
应付职工薪酬	193,439,574.94	193,439,574.94	—
应交税费	22,306,544.83	22,306,544.83	—
其他应付款	9,161,897,210.54	9,161,897,210.54	—
其中：应付利息	—	—	—
应付股利	—	—	—
持有待售负债	—	—	—
一年内到期的非流动负债	978,173,442.25	978,173,442.25	—
其他流动负债	1,017,894,704.72	1,023,490,452.07	5,595,747.35
流动负债合计	12,067,889,952.11	12,067,889,952.11	—
非流动负债：			
长期借款	—	—	—
应付债券	998,210,670.31	998,210,670.31	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	—	—	—
长期应付款	—	—	—
长期应付职工薪酬	—	—	—
预计负债	—	—	—
递延收益	—	—	—
递延所得税负债	996,888.36	996,888.36	—

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
其他非流动负债	—	—	—
非流动负债合计	999,207,558.67	999,207,558.67	—
负债合计	13,067,097,510.78	13,067,097,510.78	—
所有者权益：			
股本	2,835,200,530.00	2,835,200,530.00	—
其他权益工具	—	—	—
其中：优先股	—	—	—
永续债	—	—	—
资本公积	2,656,558,961.88	2,656,558,961.88	—
减：库存股	—	—	—
其他综合收益	-7,544,576.51	-7,544,576.51	—
专项储备	—	—	—
盈余公积	1,213,616,061.69	1,213,616,061.69	—
未分配利润	2,675,611,384.01	2,675,611,384.01	—
所有者权益合计	9,373,442,361.07	9,373,442,361.07	—
负债和所有者权益总计	22,440,539,871.85	22,440,539,871.85	—

各项目调整情况说明：

预收款项、合同负债、其他流动负债：

本公司将与销售商品相关的预收款项重分类至合同负债，并将相关的增值税销项税额重分类至其他流动负债。

四、税项

1. 主要税种及税率

税 种	计税依据	税率
增值税	应税收入	0、3%、5%、6%、9%、10%、13%
城市维护建设税	应纳流转税额	5%、7%
教育费附加	应纳流转税额	3%
地方教育附加	应纳流转税额	1%、1.5%、2%
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	应纳税所得额	说明

说明：除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及境内子公司企业所得税税率为 25%，境外注册的子公司按当地的税率及税收政策缴纳企业所得税。

2. 税收优惠

根据财税[2011]58 号《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》、国家税务总局公告 2012 年第 12 号《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》、国家税务总局公告 2015 年第 14 号《国家税务总局关于执行<西部地区鼓励类产业目录>有关企业所得税问题的公告》，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，本公司子公司南宁捷冠汽车有限公司 2020 年度适用该优惠政策。

根据财税[2019]13 号《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》，对小型微利企业年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税；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。本公司子公司武汉建发纸业有限公司等公司 2020 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。本公司子公司建发（海南）有限公司 2020 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。本公司子公司厦门恒驰汇通融资租赁有限公司等公司 2020 年度适用该优惠政策。

五、合并财务报表项目注释

（除特别说明外，以下财务报表项目注释期初数指首次执行新收入准则调整后期初数）

1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	22,208.27	37,205.66
银行存款	50,337,363,535.81	28,766,503,686.54
其他货币资金	3,469,030,244.47	6,582,254,897.05
合计	53,806,415,988.55	35,348,795,789.25
其中：存放在境外的款项总额	907,101,756.72	1,027,289,372.30

说明 1：其他货币资金期末余额 3,469,030,244.47 元，主要系银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金、项目施工保证金等。

说明 2：银行存款中不能随时用于支付的存款 19,531,110.27 元，其他货币资金中不

能随时用于支付的存款 3,342,009,783.96 元，合计 3,361,540,894.23 元在编制现金流量表时不作为现金及现金等价物。

说明 3：截至 2020 年 12 月 31 日，除上述受限外，本公司不存在其他质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

2. 交易性金融资产

项 目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	367,220,179.80	670,872,059.69
其中：权益工具投资	273,220,179.80	336,549,540.81
债务工具投资	94,000,000.00	334,322,518.88

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

3. 衍生金融资产

项 目	期末余额	期初余额
期货合约	62,389,520.00	1,606,602.99
远期外汇合约	17,704,107.06	4,072,865.54
套期工具	494,269,242.91	9,110,067.61
合计	574,362,869.97	14,789,536.14

4. 应收票据

(1) 分类列示

种 类	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票	22,986,101.13	—	22,986,101.13	30,188,910.00	—	30,188,910.00
商业承兑汇票	274,315,750.40	13,715,787.52	260,599,962.88	16,668,780.78	833,439.04	15,835,341.74
合计	297,301,851.53	13,715,787.52	283,586,064.01	46,857,690.78	833,439.04	46,024,251.74

(2) 期末本公司不存在已质押的应收票据。

(3) 期末本公司已背书或贴现但尚未到期未终止确认的商业承兑汇票账面余额为 204,902,676.29 元，账面价值为 194,657,542.48 元。

(4) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
按组合计提坏账准备	297,301,851.53	100.00	13,715,787.52	4.61	283,586,064.01
组合 1：银行承兑汇票	22,986,101.13	7.73	—	—	22,986,101.13
组合 2：商业承兑汇票	274,315,750.40	92.27	13,715,787.52	5.00	260,599,962.88
合计	297,301,851.53	100.00	13,715,787.52	4.61	283,586,064.01

按坏账计提方法分类披露（续）

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	46,857,690.78	100.00	833,439.04	1.78	46,024,251.74
组合 1：银行承兑汇票	30,188,910.00	64.43	—	—	30,188,910.00
组合 2：商业承兑汇票	16,668,780.78	35.57	833,439.04	5.00	15,835,341.74
合计	46,857,690.78	100.00	833,439.04	1.78	46,024,251.74

(5) 本期坏账准备的变动情况

类 别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
商业承兑汇票	833,439.04	12,882,348.48	—	—	13,715,787.52

5. 应收账款

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	4,542,551,516.03	6,175,241,838.35
1 至 2 年	208,366,889.27	247,927,198.21
2 至 3 年	70,951,470.48	84,023,275.67
3 至 4 年	46,603,715.55	38,968,250.86
4 至 5 年	30,997,385.50	4,995,391.05
5 年以上	5,683,040.78	11,852,336.73
小计	4,905,154,017.61	6,563,008,290.87
减：坏账准备	345,696,999.72	410,884,859.38
合计	4,559,457,017.89	6,152,123,431.49

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	33,599,277.47	0.68	33,599,277.47	100.00	—

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按组合计提坏账准备	4,871,554,740.14	99.32	312,097,722.25	6.41	4,559,457,017.89
组合 2：应收其他客户款项	4,871,554,740.14	99.32	312,097,722.25	6.41	4,559,457,017.89
合计	4,905,154,017.61	100.00	345,696,999.72	7.05	4,559,457,017.89

按坏账计提方法分类披露（续）

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	22,536,038.00	0.34	22,536,038.00	100.00	—
按组合计提坏账准备	6,540,472,252.87	99.66	388,348,821.38	5.94	6,152,123,431.49
组合 2：应收其他客户款项	6,540,472,252.87	99.66	388,348,821.38	5.94	6,152,123,431.49
合计	6,563,008,290.87	100.00	410,884,859.38	6.26	6,152,123,431.49

①期末余额，按单项计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
浙江腾盈进出口有限公司	14,589,067.22	14,589,067.22	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	8,350,210.25	8,350,210.25	100.00	预计无法收回
合计	33,599,277.47	33,599,277.47	100.00	

②按组合 2：应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	4,542,551,516.03	227,117,451.65	5.00
1 至 2 年	199,251,446.63	19,925,144.70	10.00
2 至 3 年	59,121,531.14	17,736,459.33	30.00
3 至 4 年	34,407,129.08	17,203,564.56	50.00
4 至 5 年	30,540,076.48	24,432,061.23	80.00
5 年以上	5,683,040.78	5,683,040.78	100.00
合计	4,871,554,740.14	312,097,722.25	6.41

按组合 2：应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款（续）

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	6,175,632,051.02	308,782,588.24	5.00

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 至 2 年	241,298,336.17	24,129,833.72	10.00
2 至 3 年	68,073,760.73	20,422,128.24	30.00
3 至 4 年	38,909,511.26	19,454,755.65	50.00
4 至 5 年	4,995,391.05	3,996,312.84	80.00
5 年以上	11,563,202.64	11,563,202.69	100.00
合 计	6,540,472,252.87	388,348,821.38	5.94

(3) 本期坏账准备的变动情况

类 别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提坏账准备	22,536,038.00	18,885,116.85	7,737,038.00	84,839.38	—	33,599,277.47
组合 2：应收其他客户款项	388,348,821.38	-75,522,812.85	—	597,536.28	-130,750.00	312,097,722.25
合 计	410,884,859.38	-56,637,696.00	7,737,038.00	682,375.66	-130,750.00	345,696,999.72

(4) 本期实际核销的应收账款情况

项 目	核销金额
实际核销的应收账款	682,375.66

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 417,463,216.00 元，占应收账款期末余额合计数的比例 8.51%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 22,461,492.87 元。

6. 应收款项融资

项 目	期末余额	期初余额
应收票据	144,019,810.20	319,092,989.36

说明 1：不存在客观证据表明本公司应收票据发生减值，未计提应收票据减值准备。

说明 2：期末本公司不存在已质押的应收款项融资。

7. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	26,719,492,116.04	99.50	16,261,900,687.47	98.55
1 至 2 年	111,711,966.58	0.42	82,236,792.05	0.50

账 龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
2 至 3 年	15,436,284.22	0.06	31,389,066.46	0.19
3 年以上	4,093,600.58	0.02	125,668,762.53	0.76
合计	26,850,733,967.42	100.00	16,501,195,308.51	100.00

说明：账龄超过 1 年且金额重要的预付款项

单位名称	期末余额	未及时结算的原因
ABB (HONGKONG) LIMITED	21,426,876.00	预付造船款
LEI SHING HONG MACHINERY LIMITED	14,542,716.00	预付造船款
ROLLS-ROYCE MARINE AS	12,723,147.60	预付造船款
靖江南洋船舶制造有限公司	11,993,730.06	预付造船款
合计	60,686,469.66	

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款项情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 6,078,961,255.40 元，占预付款项期末余额合计数的比例 22.64%。

8. 其他应收款

项 目	期末余额	期初余额
其他应收款	30,328,799,958.71	27,783,814,490.63

(1) 按账龄披露

账龄	期末余额	期初余额
1 年以内	20,246,880,827.01	20,836,811,562.91
1 至 2 年	7,119,813,519.81	3,673,329,009.81
2 至 3 年	1,643,844,504.12	2,545,802,987.58
3 至 4 年	1,615,961,360.27	841,481,658.77
4 至 5 年	95,362,784.03	90,320,899.22
5 年以上	351,450,677.53	318,172,298.74
小计	31,073,313,672.77	28,305,918,417.03
减：坏账准备	744,513,714.06	522,103,926.40
合计	30,328,799,958.71	27,783,814,490.63

(2) 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	26,502,849,169.24	25,149,483,950.91
保证金及押金	3,956,800,363.79	2,579,329,877.37

款项性质	期末余额	期初余额
土地熟化投资资金	53,020,000.00	203,810,000.00
应收出口退税	51,730,679.29	76,146,618.83
代收代付款	159,225,422.98	146,937,437.81
涉诉款项	281,249,197.67	129,368,106.53
应收担保代位追偿款	2,978,688.82	5,661,604.12
政府补助	3,711,058.09	6,414,943.03
其他	61,749,092.89	8,765,878.43
小计	31,073,313,672.77	28,305,918,417.03
减：坏账准备	744,513,714.06	522,103,926.40
合计	30,328,799,958.71	27,783,814,490.63

(3) 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
期初余额	169,371,703.85	232,238,848.21	120,493,374.34	522,103,926.40
期初余额在本期				
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	-236,523.55	—	236,523.55	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	-10,608,942.06	-12,158,309.29	258,000,802.20	235,233,550.85
本期转回	—	—	2,835,049.88	2,835,049.88
本期转销	—	—	—	—
本期核销	1,980.02	—	9,675,303.91	9,677,283.93
其他变动	-311,429.38	—	—	-311,429.38
期末余额	158,212,828.84	220,080,538.92	366,220,346.30	744,513,714.06

(4) 实际核销的其他应收款情况

项 目	核销金额
实际核销的其他应收款	9,677,283.93

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备
北京融创建投房地产集团有限公司	合作方往来款	2,361,999,020.00	1 年以内： 303,800,000.00 1 至 2 年： 2,058,199,020.00	7.60	2,361,999.02

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备
龙岩佰颐融房地产开发有限公司	合作方往来款	1,415,371,997.76	1 年以内	4.55	1,415,372.00
武汉地产控股有限公司	合作方往来款	1,303,392,717.12	1 年以内	4.19	1,303,392.72
深圳安创投资管理有限公司	合作方往来款	1,247,744,003.09	1 年以内	4.02	1,247,744.00
贵州中天瑞铭房地产开发有限公司	合作方往来款	983,176,133.12	1 年以内	3.16	983,176.13
合计		7,311,683,871.09		23.52	7,311,683.87

(6) 涉及政府补助的其他应收款

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	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	3,711,058.09	1 年以内	收取时间：2021 年 1 月 金额：371.11 万元 依据：本溪市溪湖区工业和信息化局[2020]48 号、52 号文件

9. 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	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	154,417,949,243.48	771,782,862.01	153,646,166,381.47
开发产品	21,074,586,212.83	788,176,950.18	20,286,409,262.65	9,810,584,955.55	244,474,734.80	9,566,110,220.75
库存商品	15,181,056,709.84	328,988,794.92	14,852,067,914.92	11,687,333,768.78	385,853,181.87	11,301,480,586.91
其中：被套期项目	1,001,365,668.12	—	1,001,365,668.12	291,823,223.38	—	291,823,223.38
原材料	39,547,123.23	—	39,547,123.23	42,147,966.92	—	42,147,966.92
发出商品	208,910,155.58	—	208,910,155.58	23,790,172.91	—	23,790,172.91
消耗性生物资产	4,568,090.52	—	4,568,090.52	4,662,697.71	—	4,662,697.71
合同履约成本	7,014,809.64	—	7,014,809.64	2,954,790.35	—	2,954,790.35
合计	225,085,494,373.63	3,013,918,305.45	222,071,576,068.18	175,989,423,595.70	1,402,110,778.68	174,587,312,817.02

(2) 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	771,782,862.01	1,435,173,150.52	—	66,809,366.56	243,394,085.62	1,896,752,560.35
开发产品	244,474,734.80	515,090,656.65	243,394,085.62	202,715,078.82	12,067,448.07	788,176,950.18
库存商品	385,853,181.87	30,653,667.81	—	87,518,054.76	—	328,988,794.92
合计	1,402,110,778.68	1,980,917,474.98	243,394,085.62	357,042,500.14	255,461,533.69	3,013,918,305.45

(3) 期末存货余额含有借款费用资本化金额的说明

截至 2020 年 12 月 31 日，期末存货余额中借款费用资本化金额 6,600,246,503.77 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)	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
安徽·磐龙院	2020 年	2024 年	待定	709,518,884.89	—	—	709,518,884.89
北京·长安和玺	2020 年	2023 年	42.14	3,700,805,215.42	—	—	3,700,805,215.42
常熟·尚虞院	2019 年	2021 年	13.90	1,322,859,527.92	1,022,521,126.28	—	1,322,859,527.92
成都·麓岭汇	2018 年	2016-2022 年	18.99	630,835,060.76	1,321,947,679.78	—	630,835,060.76
成都·千岛国际	2018 年	2012-2021 年	20.45	460,621,908.98	1,095,067,478.59	—	460,621,908.98
成都·央玺	2020 年	2022 年	83.93	5,282,410,099.58	—	—	5,282,410,099.58
鄂州·红莲半岛	2020 年	2023 年	52.82	801,944,767.14	741,032,032.54	—	801,944,767.14
鄂州·红墅东方 4 号	2018 年	2020 年	1.44	—	136,697,773.40	—	—
鄂州·红墅东方 6 号二期	待定	待定	0.66	14,732,617.14	14,832,763.86	—	14,732,617.14
鄂州·红韵天	2018 年	2020 年	10.06	—	598,423,078.02	—	—
鄂州·阅山湖	待定	待定	17.19	404,265,476.36	398,900,960.46	—	404,265,476.36
佛山·建发和鸣苑	2020 年	2023 年	21.69	1,203,130,001.25	—	—	1,203,130,001.25
福州·和禧公馆	2021 年	2022 年	10.35	21,767,211.77	—	—	21,767,211.77
福州·建发国际汇成	2019 年	2022 年	34.92	921,881,542.69	906,183,898.99	—	921,881,542.69
福州·建发领赋新苑	2019 年	2020 年	10.03	—	920,907,677.06	—	—
福州·建发领墅	2016 年	项目停工	11.00	920,895,031.48	918,873,021.75	—	920,895,031.48
福州·建发榕墅湾	2018 年	2021 年	34.37	3,386,821,036.12	3,384,307,274.29	795,155,378.24	2,591,665,657.88
福州·建发央著	2018 年	2020 年	24.68	—	2,391,548,511.25	—	—
福州·养云公馆	2020 年	2022 年	38.75	157,952,061.47	—	—	157,952,061.47
赣州·君悦华府	2018 年	2020 年	4.22	—	281,395,865.70	—	—
赣州·雍榕华府	2017 年	2020 年	14.80	—	737,043,407.09	—	—
广州·建发央玺	2018 年	2021 年	53.74	5,373,933,163.03	4,941,770,167.95	—	5,373,933,163.03
贵阳·建发央著	2020 年	2022 年	16.75	1,231,522,933.05	—	—	1,231,522,933.05
桂林·联发悦溪府二期	2018 年	2021 年	5.43	308,447,465.28	265,433,933.42	—	308,447,465.28
桂林·联发悦溪府一期	2018 年	2020 年	4.73	—	311,560,107.62	—	—
桂林·乾景御府	2019 年	2021 年	10.00	786,625,876.83	592,357,273.05	—	786,625,876.83
杭州·藏珑大境	2018 年	2021 年	37.57	3,385,677,408.85	2,903,933,806.00	—	3,385,677,408.85
杭州·藏珑玉墅	2017 年	2020 年	11.57	—	1,166,236,595.28	—	—
杭州·富政储出(2019)14 号	2020 年	2023 年	待定	11,066,680.62	—	—	11,066,680.62
杭州·三墩北	2018 年	2020-2021 年	57.03	51,198,220.70	5,033,792,406.04	—	51,198,220.70
杭州·书香印翠	2020 年	2022 年	24.30	2,224,597,878.22	—	—	2,224,597,878.22
杭州·桐庐天悦府	2020 年	2022 年	23.77	1,343,949,019.46	—	—	1,343,949,019.46
杭州·桐庐银悦	2020 年	2021 年	10.74	197,635,199.44	—	—	197,635,199.44
杭州·溪语宸庐	2020 年	2022 年	31.00	2,083,231,911.82	998,628,443.69	—	2,083,231,911.82
杭州·云锦天章	2018 年	2020 年	14.15	—	907,941,495.76	—	—

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
合肥·君悦风华	2020 年	2022 年	15.33	1,022,459,999.55	—	—	1,022,459,999.55
合肥·雍龙府二期	2018 年	2021 年	21.90	2,173,991,641.50	1,946,408,377.17	—	2,173,991,641.50
济南·长清银丰公馆	待定	待定	待定	13,168,461.60	—	—	13,168,461.60
建瓯·建发玺院	2018 年	2020 年	8.57	—	791,052,772.88	—	—
建瓯·建发延平玺院	2019 年	2022 年	22.65	1,548,909,708.29	1,067,533,772.51	—	1,548,909,708.29
建瓯·建发悦城	2017 年	2020 年	5.51	—	566,970,214.25	—	—
建阳·建发央著	2018 年	2020 年	12.32	—	619,401,482.82	—	—
建阳·建阳西区生态城 B-13	待定	待定	待定	2,692,660.55	—	—	2,692,660.55
建阳·建阳西区生态城 B-22	待定	待定	待定	4,366,972.49	—	—	4,366,972.49
江门·悦澜山二期	2018 年	2020-2021 年	8.69	645,212,181.50	680,772,293.00	7,166,814.86	638,045,366.64
江门·悦澜山一期	2018 年	2020-2021 年	8.45	177,369,828.54	866,567,792.33	5,684,430.52	171,685,398.02
晋江·世茂云城	2018 年	2021 年	20.00	1,454,346,367.59	1,153,291,335.95	—	1,454,346,367.59
九江·君悦湖	2018 年	2021 年	10.46	654,684,618.95	435,944,167.56	—	654,684,618.95
九江·君悦江山	2018 年	2021 年	21.00	1,407,384,647.79	1,124,960,046.16	—	1,407,384,647.79
九江·浔阳府	2018 年	2020-2021 年	23.00	820,973,519.62	1,574,272,680.93	—	820,973,519.62
连江·建发玺院	2018 年	2020 年	3.11	—	317,669,614.79	—	—
连江·建发泱郡	2019 年	2021 年	7.79	632,375,331.31	454,110,082.57	—	632,375,331.31
连江·融侨山海大观	2018 年	2021 年	14.66	938,493,525.88	753,337,553.80	—	938,493,525.88
连江·书香府	2020 年	2022 年	13.55	914,939,438.76	—	—	914,939,438.76
柳州·滨江壹号三期	2017 年	2020 年	12.97	—	413,377,210.86	—	—
柳州·君悦朝阳	2020 年	2022 年	16.00	383,750,792.08	147,943,449.77	—	383,750,792.08
柳州·君悦华庭	2020 年	2021 年	3.80	226,016,335.33	114,978,913.03	—	226,016,335.33
柳州·君悦兰亭	2018 年	2020 年	16.20	—	1,246,082,002.76	—	—
柳州·君悦天成	2020 年	2022 年	5.50	359,504,722.61	130,206,884.70	—	359,504,722.61
柳州·君悦天御	2020 年	2023 年	待定	324,329,284.32	—	—	324,329,284.32
柳州·鹿寨代建项目	待定	待定	待定	976,034.37	—	—	976,034.37
柳州·山水间	2020 年	2022 年	21.44	967,566,966.86	175,948,292.24	—	967,566,966.86
柳州·社湾村城中村改造项目	待定	待定	待定	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00
柳州·水南村	待定	待定	待定	161,287,170.35	70,287,170.35	—	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
龙岩·建发首院	2018 年	2020 年	18.66	—	1,269,879,585.00	—	—
龙岩·泱著	2020 年	2022 年	9.30	752,038,076.69	—	—	752,038,076.69
南昌·君悦首府	2020 年	2022 年	40.54	2,919,336,283.53	2,486,922,397.80	—	2,919,336,283.53
南昌·时代天骄	2018 年	2021 年	9.35	812,918,106.32	630,242,492.73	—	812,918,106.32
南昌·时代天阶	待定	待定	待定	218,959,325.93	201,815,035.68	—	218,959,325.93
南昌·时代天悦	2020 年	2022 年	11.00	603,099,656.78	—	—	603,099,656.78

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
南昌·西岸春风	2020 年	2022 年	10.81	738,574,544.16	611,490,754.11	—	738,574,544.16
南昌·云玺台	2020 年	2023 年	13.05	778,612,244.51	—	—	778,612,244.51
南昌县·DAJ2020024 号	待定	待定	待定	365,374,293.16	—	—	365,374,293.16
南京·G46 项目	待定	待定	待定	—	2,154,042,458.40	—	—
南京·翡翠方山	2018 年	2020 年	16.10	—	1,529,582,604.41	—	—
南京·南京琨和府	2020 年	2022 年	39.00	2,951,421,053.79	—	—	2,951,421,053.79
南京·润锦园	2018 年	2020-2021 年	21.86	332,120,551.94	1,606,630,259.65	—	332,120,551.94
南京·云启雅庭	2020 年	2023 年	35.00	2,360,747,031.47	2,118,552,738.54	—	2,360,747,031.47
南宁·和玺	待定	待定	待定	72,610,274.53	—	—	72,610,274.53
南宁·建发江南悦府	2018 年	2022 年	9.24	263,922,275.84	36,118,785.41	—	263,922,275.84
南宁·建发双玺	2019 年	2022 年	34.30	2,706,863,244.69	233,100,000.00	—	2,706,863,244.69
南宁·建发央玺	2019 年	2023 年	40.34	3,428,191,830.74	2,915,353,016.73	—	3,428,191,830.74
南宁·建发悦玺	2018 年	2021 年	25.41	1,688,302,401.59	1,243,521,710.63	—	1,688,302,401.59
南宁·联发君悦	2017 年	2020 年	3.12	—	248,778,325.25	—	—
南宁·联发臻境	2019 年	2021 年	23.00	1,619,383,776.04	1,396,720,686.53	—	1,619,383,776.04
南宁·西棠春晓	2017 年	2020 年	13.25	—	1,182,370,180.63	—	—
南宁·央著	2020 年	2022 年	11.14	862,178,501.46	—	—	862,178,501.46
南平·和玺小区	2020 年	2022 年	7.90	449,212,813.25	—	—	449,212,813.25
南平·建阳和鸣小区	2020 年	2022 年	8.25	20,470,041.20	—	—	20,470,041.20
宁德·2020P04 地块	待定	待定	17.86	890,119,207.92	—	—	890,119,207.92
宁德·和玺	2020 年	2023 年	23.41	1,391,041,703.18	—	—	1,391,041,703.18
宁德·建发天行玺院	2019 年	2021 年	19.85	1,645,171,748.54	1,222,238,896.23	—	1,645,171,748.54
莆田·PS 拍-2020-28 号地块	待定	待定	待定	32,820,000.00	—	—	32,820,000.00
莆田·电商未来城	2015 年	2020 年	20.48	—	77,228,008.16	—	—
莆田·建发央誉	2019 年	2021 年	14.10	1,352,175,161.10	1,130,692,164.29	—	1,352,175,161.10
莆田·建发央著	2019 年	2020 年	13.86	—	1,111,768,433.88	—	—
莆田·君领兰溪	2019 年	2020 年	4.67	—	372,469,600.47	—	—
莆田·君领天玺二期	2020 年	2022 年	13.00	1,121,818,286.39	1,013,101,955.96	—	1,121,818,286.39
莆田·君领天玺一期	2018 年	2020 年	17.24	—	1,617,382,092.07	—	—
莆田·磐龙府	2019 年	2022 年	34.04	2,662,932,348.67	2,032,634,590.75	—	2,662,932,348.67
莆田·尚书第	2018 年	2020 年	4.64	—	425,564,823.47	—	—
莆田·世茂云图	2019 年	2021 年	4.52	350,440,831.41	284,030,684.73	—	350,440,831.41
莆田·雍景湾	2020 年	2022 年	11.70	933,228,156.75	722,405,789.53	—	933,228,156.75
泉州·泊月小区	2020 年	2023 年	14.00	542,766,755.25	—	—	542,766,755.25
泉州·海峡 1 号二期	2018 年	2020 年	6.88	—	525,075,350.91	—	—
泉州·珑璟湾	2017 年	2020 年	28.59	—	338,234,217.15	—	—

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
泉州·石狮泱著	2020 年	2023 年	13.00	393,031,515.24	—	—	393,031,515.24
三明·建发燕郡	2016 年	2020 年	7.47	—	717,979,913.33	—	—
厦门·2019HP01	2020 年	2021 年	29.04	2,771,702,835.23	2,422,554,726.32	—	2,771,702,835.23
厦门·X2020P01	2021 年	2023 年	8.80	520,000,000.00	—	—	520,000,000.00
厦门·H2019P03	待定	待定	待定	—	1,450,000,240.00	—	—
厦门·和玺	2020 年	2023 年	23.94	1,679,184,352.39	—	—	1,679,184,352.39
厦门·嘉和府	2020 年	2022 年	29.38	2,592,123,810.56	—	—	2,592,123,810.56
厦门·建发文澜和著	2020 年	2022 年	27.16	2,456,723,413.48	—	—	2,456,723,413.48
厦门·建发玺樾	2018 年	2020-2021 年	72.71	2,167,370,796.45	6,645,245,960.33	—	2,167,370,796.45
厦门·建发央著二期	2018 年	2020 年	30.20	—	3,047,300,497.11	—	—
厦门·缦云	2020 年	2024 年	42.14	3,606,612,561.65	—	—	3,606,612,561.65
厦门·上湖洪塘安置房	待定	待定	待定	—	792,387.06	—	—
厦门·时代天境	2020 年	2022 年	12.31	913,710,171.36	—	—	913,710,171.36
厦门·书香府邸	2020 年	2023 年	25.94	1,958,092,458.12	—	—	1,958,092,458.12
厦门·五缘映月	2020 年	2023 年	30.99	2,844,884,532.60	—	—	2,844,884,532.60
厦门·养云	2020 年	2022 年	89.48	8,381,299,006.67	—	—	8,381,299,006.67
厦门·中央公园	2018 年	2021 年	40.00	3,498,439,518.23	3,221,487,963.82	—	3,498,439,518.23
上海·建金名苑	2019 年	2022 年	30.64	2,419,617,230.56	1,852,549,415.29	—	2,419,617,230.56
上海·浦上湾	2020 年	2022 年	17.04	1,280,925,190.97	—	—	1,280,925,190.97
上海·西郊金茂府	2016 年	2020 年	56.66	—	5,743,421,902.96	—	—
上海·云锦湾	2020 年	2022 年	34.38	2,672,318,388.09	—	—	2,672,318,388.09
深圳·天境	2021 年	2023 年	34.08	2,548,122,838.00	—	—	2,548,122,838.00
深圳·璟悦轩	2018 年	2021 年	23.19	960,267,745.86	852,146,464.70	—	960,267,745.86
苏州·春江泊月	2019 年	2022 年	12.50	870,141,773.07	640,396,915.56	—	870,141,773.07
苏州·独墅湾	2016 年	2020 年	57.38	—	1,188,270,340.54	—	—
苏州·凤起和鸣雅苑	2020 年	2022 年	39.43	2,656,671,473.46	—	—	2,656,671,473.46
苏州·生态新城	2021 年	2025 年	62.52	3,526,115,640.50	—	—	3,526,115,640.50
苏州·棠颂	2018 年	2022 年	24.26	2,065,201,382.62	1,801,826,410.78	—	2,065,201,382.62
苏州·悦江南雅苑	2020 年	2022 年	32.60	2,354,405,640.76	1,808,293,058.60	—	2,354,405,640.76
太仓·都会之光	2018 年	2020-2021 年	16.41	650,501,061.96	1,506,949,265.38	—	650,501,061.96
太仓·建发天境湾	2020 年	2022 年	25.65	2,137,672,050.04	1,734,530,465.96	—	2,137,672,050.04
太仓·建发央誉	2017 年	2020 年	10.92	—	1,074,476,580.08	—	—
天津·锦里	2019 年	2021 年	34.25	2,392,028,211.26	1,990,159,915.12	—	2,392,028,211.26
天津·荣颂庭院	2017 年	2021 年	31.27	2,534,531,022.47	2,242,824,784.12	797,012,309.30	1,737,518,713.17
天津·禹洲悦府	2017 年	2020 年	8.09	—	754,909,114.60	—	—
无锡·泊月湾	2020 年	2022 年	33.34	2,603,929,807.51	—	—	2,603,929,807.51

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
无锡·建发玖里湾	2018 年	2020 年	51.23	—	3,052,942,368.49	—	—
无锡·金玥湾	2020 年	2023 年	27.27	1,674,079,454.49	—	—	1,674,079,454.49
无锡·静学和鸣	待定	待定	待定	387,700.00	—	—	387,700.00
无锡·上院	2020 年	2023 年	48.27	3,556,255,543.62	—	—	3,556,255,543.62
武汉·璞悦府	2020 年	2022 年	17.17	1,027,121,884.92	944,867,497.04	—	1,027,121,884.92
武汉·玺悦	2019 年	2021 年	21.10	1,878,885,005.97	1,479,302,549.55	—	1,878,885,005.97
武汉·云璟	2020 年	2023 年	26.92	1,425,230,039.51	1,323,911,139.68	—	1,425,230,039.51
悉尼·71WindsorRoad	待定	待定	待定	62,514,512.24	61,719,363.94	—	62,514,512.24
悉尼·首府	2018 年	2022 年	9.83	356,871,728.88	288,241,362.57	—	356,871,728.88
悉尼·西南地块	2020 年	2023 年	100.31	1,257,932,536.64	1,184,415,100.17	—	1,257,932,536.64
悉尼·中央公园	2024 年	2024 年	4.50	383,317,705.58	357,942,672.19	—	383,317,705.58
仙游·建发玺院	2019 年	2021 年	12.69	719,811,018.20	488,036,175.82	—	719,811,018.20
新余·东地块	待定	待定	6.84	314,692,283.86	—	—	314,692,283.86
新余·永康状元府	2020 年	2023 年	10.45	496,837,788.60	—	—	496,837,788.60
永泰·世外梧桐	2013 年	2023 年	18.69	608,876,063.58	487,462,630.82	—	608,876,063.58
张家港·和玺	2020 年	2023 年	35.00	1,962,940,386.36	—	—	1,962,940,386.36
张家港·泱誉	2018 年	2020 年	23.50	—	2,266,592,640.80	—	—
张家港·御璟湾	2019 年	2024 年	39.59	1,753,692,732.00	531,740,315.18	—	1,753,692,732.00
张家港·御龙湾	2017 年	2020 年	25.50	—	1,694,454,618.69	—	—
漳浦·建发玺院	2019 年	2022 年	19.86	1,441,002,836.34	746,536,124.12	—	1,441,002,836.34
漳州·2019P12	2020 年	2022 年	10.28	902,267,899.17	482,610,641.88	—	902,267,899.17
漳州·和著	2020 年	2022 年	8.15	551,766,133.87	—	—	551,766,133.87
漳州·建发玺院	2018 年	2020 年	19.74	—	2,010,479,910.84	—	—
漳州·建发央誉	2019 年	2022 年	15.82	1,277,764,030.91	1,060,111,117.53	—	1,277,764,030.91
漳州·建发央著	2019 年	2020 年	13.43	—	1,222,227,087.41	—	—
漳州·君领首府	2019 年	2021 年	12.89	1,068,731,929.02	886,717,272.61	—	1,068,731,929.02
漳州·联发君领壹号	2020 年	2023 年	21.98	1,383,121,794.77	1,204,888,060.65	—	1,383,121,794.77
漳州·龙海珑玺	2020 年	2022 年	3.94	274,466,912.14	—	—	274,466,912.14
漳州·云霄南湖印	2020 年	2024 年	18.36	745,430,839.57	—	—	745,430,839.57
长沙·建发央玺	2017 年	2020 年	17.00	—	209,497,304.82	—	—
长沙·建发央著	2017 年	2019-2021 年	47.25	1,553,268,770.60	3,119,812,018.27	—	1,553,268,770.60
长沙·央著	2020 年	2026 年	70.00	1,251,113,418.18	—	—	1,251,113,418.18
长泰·建发山外山	2019 年	2023 年	20.68	717,075,318.33	414,767,028.88	—	717,075,318.33
重庆·东悦府	2018 年	2020 年	43.00	—	2,607,106,630.13	—	—
重庆·君领西城	2018 年	2021 年	7.42	722,165,821.75	657,833,859.79	21,946,562.66	700,219,259.09
重庆·龙洲湾 1 号	2017 年	2020-2022 年	23.94	184,926,249.55	703,860,100.59	—	184,926,249.55

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(亿元)	期末数	期初数	期末跌价准备	期末账面净值
重庆·龙洲湾 1 号三期	2020 年	2021 年	2.06	62,738,177.41	—	—	62,738,177.41
重庆·龙洲湾 Q20 地块	2019 年	2022 年	15.50	870,799,234.75	856,482,502.87	—	870,799,234.75
重庆·山晓	2019 年	2021 年	12.90	541,128,245.47	470,160,174.81	—	541,128,245.47
重庆·西城首府	2018 年	2020-2021 年	12.37	999,948,270.82	1,740,356,045.42	54,496,098.69	945,452,172.13
重庆·玺悦二期	2020 年	2022 年	5.70	70,728,329.49	—	—	70,728,329.49
重庆·玺悦一期	2020 年	2022 年	6.00	128,483,224.90	—	—	128,483,224.90
珠海·建发玺园	2018 年	2021 年	16.00	729,464,733.01	579,557,951.59	—	729,464,733.01
珠海·建发央璟	2019 年	2021 年	19.60	1,837,960,990.81	1,630,546,779.92	—	1,837,960,990.81
珠海·建发悦玺	2018 年	2021 年	22.00	1,629,188,982.24	1,576,253,347.35	215,290,966.08	1,413,898,016.16
合计				188,569,811,271.99	154,417,949,243.48	1,896,752,560.35	186,673,058,711.64

(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
成都·建发金沙里	2012 年	18,228,201.62	4,042,936.11	9,802,597.04	12,468,540.69	4,577,475.88
成都·建发锦城鹭洲	2016-2017 年	31,768,815.33	—	1,896,968.98	29,871,846.35	—
成都·建发鹭洲国际	2016-2017 年	56,913,199.52	—	21,923,990.12	34,989,209.40	—
成都·建发中央鹭洲	2014 年	54,019,100.70	—	4,235,142.64	49,783,958.06	24,910,321.43
成都·麓岭汇	2016-2020 年	105,228,597.30	889,964,627.65	535,893,812.89	459,299,412.06	23,132,960.62
成都·千岛国际	2012-2020 年	87,005,302.72	1,004,190,739.46	997,016,039.89	94,180,002.29	—
成都·天府鹭洲	2011-2012 年	9,050,449.34	—	1,931,212.24	7,119,237.10	381,645.06
鄂州·红墅东方 3 号	2018 年	204,498,535.49	22,984,773.73	88,113,620.68	139,369,688.54	—
鄂州·红墅东方 4 号	2020 年	—	144,393,792.15	124,311,121.68	20,082,670.47	—
鄂州·红墅东方 6 号一期	2017 年	6,990,727.24	—	6,990,727.24	—	—
鄂州·红韵天	2020 年	—	1,002,985,092.99	449,920,788.08	553,064,304.91	—
福州·建发领赋新苑	2020 年	—	1,068,985,361.99	887,107,998.78	181,877,363.21	—
福州·建发央玺	2019 年	492,012,939.96	16,569,793.68	264,199,497.58	244,383,236.06	32,911,508.04
福州·建发央著	2020 年	—	2,699,837,655.01	2,294,581,204.88	405,256,450.13	—
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	—
福州·领第三区	2014-2017 年	79,400,929.40	1,196,717.92	23,357,192.06	57,240,455.26	—
福州·领第四区	2013 年	1,227,530.07	—	1,227,530.07	—	—
赣州·君玺	2018 年	12,526,040.96	—	5,810,539.58	6,715,501.38	—
赣州·君悦滨江	2017 年	—	811,505.84	—	811,505.84	—
赣州·君悦华府	2020 年	—	421,997,733.24	387,270,040.38	34,727,692.86	—
赣州·君悦华庭	2019 年	8,357,245.98	—	4,510,579.21	3,846,666.77	—
赣州·雍榕华府	2019-2020 年	—	724,479,445.00	700,546,091.52	23,933,353.48	—
桂林·江与城	2017 年	177,000.16	222,300.62	399,300.78	—	—

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
桂林·联发乾景	2018 年	113,781,122.58	—	5,935,709.75	107,845,412.83	—
桂林·联发悦溪府	2020 年	—	472,532,533.46	447,591,173.36	24,941,360.10	—
桂林·乾景欣悦二期	2017 年	558,085.62	—	257,557.47	300,528.15	—
桂林·乾景欣悦一期	2016 年	90,744.09	—	90,744.09	—	—
桂林·山与城	2012 年	175,613.64	455,737.53	175,200.00	456,151.17	—
桂林·旭景	2013-2015 年	1,492,120.09	1,358,196.14	1,333,622.56	1,516,693.67	—
桂林·益景	2016 年	2,999,806.92	—	2,999,806.92	—	—
桂林·悠山郡	2017 年	27,227,974.31	2,935,882.59	1,754,758.88	28,409,098.02	—
杭州·藏珑玉墅	2020 年	—	1,156,954,025.35	1,091,247,547.51	65,706,477.84	—
杭州·三墩北	2020 年	—	5,637,968,170.64	—	5,637,968,170.64	423,054,390.06
杭州·云锦天章	2020 年	—	1,231,554,555.83	535,743,041.41	695,811,514.42	—
合肥·雍龙府一期	2019 年	573,865,645.53	—	516,852,576.46	57,013,069.07	—
建瓯·建发玺院	2020 年	—	959,370,291.16	915,632,183.04	43,738,108.12	—
建瓯·建发悦城	2018-2020 年	70,888,371.92	656,748,355.65	637,123,501.46	90,513,226.11	—
建阳·建发央著	2019-2020 年	16,693,730.42	686,404,315.37	699,304,343.20	3,793,702.59	—
建阳·建发悦城一期	2014 年	1,800,711.05	—	1,571,131.84	229,579.21	—
建阳·建发悦城二期	2015 年	11,968,737.72	530,624.99	—	12,499,362.71	—
建阳·建发悦城三期	2015-2017 年	2,972,689.47	—	2,972,689.47	—	—
江门·悦澜山一期	2020 年	—	845,001,622.03	664,716,322.97	180,285,299.06	27,327,716.78
九江·浔阳府一期	2020 年	—	1,199,080,211.51	1,187,082,067.14	11,998,144.37	—
连江·建发领郡	2018 年	6,213,311.82	1,612,079.04	6,871,753.88	953,636.98	—
连江·建发玺院	2020 年	—	327,066,552.05	260,721,472.04	66,345,080.01	—
联发·滨海名居	2012 年	650,000.00	—	650,000.00	—	—
柳州·滨江壹号一期	2019 年	11,472,402.90	16,518,171.47	24,747,082.74	3,243,491.63	—
柳州·滨江壹号二期	2019 年	20,082,413.08	8,975,105.44	26,377,518.52	2,680,000.00	—
柳州·滨江壹号三期	2020 年	—	492,469,703.22	488,114,443.47	4,355,259.75	—
柳州·君悦兰亭	2020 年	—	1,564,034,447.76	1,524,069,382.09	39,965,065.67	—
柳州·联发君悦	2018 年	45,176,021.36	—	21,503,064.61	23,672,956.75	—
柳州·柳雍府	2018 年	9,941,930.60	—	3,863,326.06	6,078,604.54	—
柳州·荣君府	2017 年	8,499,155.43	—	1,059,225.25	7,439,930.18	—
龙岩·建发龙郡	2014-2017 年	39,436,134.36	—	30,737,650.21	8,698,484.15	—
龙岩·建发首院	2019-2020 年	99,902,164.04	1,527,977,625.50	1,557,205,211.80	70,674,577.74	—
龙岩·建发央郡	2016 年	23,235,560.03	—	20,114,036.22	3,121,523.81	—
龙岩·尚悦居	2019 年	52,271,495.87	—	29,155,781.63	23,115,714.24	—
南昌·君澜天地	2018 年	34,793,247.14	11,434,070.00	32,369,859.23	13,857,457.91	—
南昌·君领朝阳	2014-2016 年	—	780,000.00	7,070.66	772,929.34	—

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
南昌·君悦朝阳	2013-2015 年	—	1,400,000.00	—	1,400,000.00	—
南昌·君悦湖	2014-2015 年	347,708.16	2,070,000.00	—	2,417,708.16	—
南昌·君悦华庭	2017 年	2,969,857.53	550,000.00	2,969,888.71	549,968.82	—
南昌·联发广场	2011-2012 年	16,995,405.01	—	3,300,152.30	13,695,252.71	—
南昌·时代天阶	2018 年	123,435,049.87	1,320,771.10	13,421,152.85	111,334,668.12	—
南昌·时代天境	2019 年	57,868,524.33	—	14,908,238.64	42,960,285.69	—
南京·翡翠方山	2020 年	—	1,609,524,689.76	210,490,586.89	1,399,034,102.87	168,583,554.44
南京·润锦园	2020 年	—	1,642,585,606.38	—	1,642,585,606.38	—
南宁·建发江南悦府	2019 年	84,788,901.19	110,077,497.03	112,834,189.99	82,032,208.23	—
南宁·君澜	2019 年	164,858,717.36	—	126,550,386.21	38,308,331.15	218,241.69
南宁·联发君悦	2020 年	—	312,295,824.53	301,249,453.61	11,046,370.92	—
南宁·联发臻品	2013 年	16,425,384.28	—	12,919,855.29	3,505,528.99	2,173,737.04
南宁·青溪府	2019-2020 年	138,477,314.26	146,891,793.69	203,132,547.66	82,236,560.29	—
南宁·尚筑二期	2016 年	26,388,978.67	—	5,560,978.96	20,827,999.71	6,418,874.06
南宁·尚筑一期	2014 年	1,274,792.58	—	1,073,792.58	201,000.00	65,722.26
南宁·西棠春晓	2020 年	—	1,324,779,110.70	1,278,449,453.55	46,329,657.15	—
南宁·裕丰荔园	2014 年	24,982,641.53	260,773.32	—	25,243,414.85	14,994,417.98
南平·建阳悦府	2019 年	24,584,129.43	—	12,986,252.48	11,597,876.95	—
莆田·电商未来城一期	2017 年	49,458,201.71	—	49,458,201.71	—	—
莆田·电商未来城二期	2018 年	3,833,298.40	—	3,833,298.40	—	—
莆田·电商未来城三期	2018 年	11,693,308.24	—	11,693,308.24	—	—
莆田·电商未来城四期	2019 年	18,387,505.21	—	18,387,505.21	—	—
莆田·建发央著	2020 年	—	1,450,634,097.51	1,423,101,829.74	27,532,267.77	—
莆田·君领兰溪	2020 年	—	466,817,617.38	458,641,987.07	8,175,630.31	—
莆田·君领绶溪	2019 年	32,111,070.22	494,550.00	8,749,112.85	23,856,507.37	—
莆田·君领天玺一期	2020 年	—	1,723,721,173.84	1,498,863,118.05	224,858,055.79	15,198,780.51
莆田·尚书第	2020 年	—	464,043,022.93	440,752,066.77	23,290,956.16	1,254,678.23
泉州·海峡 1 号一期	2019 年	7,372,001.93	—	4,611,023.28	2,760,978.65	—
泉州·海峡 1 号二期	2020 年	—	688,253,771.38	664,147,256.82	24,106,514.56	—
泉州·君悦湾	2019 年	37,998,058.68	—	24,560,655.12	13,437,403.56	—
泉州·珑璁湾	2015-2020 年	35,761,882.57	428,037,811.41	410,561,902.16	53,237,791.82	—
泉州·珑玥湾	2017-2018 年	7,392,656.69	—	4,459,419.63	2,933,237.06	—
泉州·中洪天成	2018 年	52,336,198.41	30,074.18	24,369,971.40	27,996,301.19	—
三明·建发燕郡	2017-2020 年	182,563,341.09	771,474,234.28	940,795,196.30	13,242,379.07	247,907.10
三明·建发永郡	2016-2017 年	—	46,788.37	46,788.37	—	—
沙县·观邸	2019 年	49,192,311.04	—	38,014,672.93	11,177,638.11	—

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
厦门·电子商城	2010 年	22,500,000.00	—	—	22,500,000.00	—
厦门·建发玺樾	2020 年	—	5,160,266,067.89	4,581,773,970.34	578,492,097.55	—
厦门·建发央著二期	2020 年	—	3,219,901,660.13	3,080,202,460.29	139,699,199.84	—
厦门·建发中央天成	2016 年	62,827,856.61	—	8,622,799.78	54,205,056.83	—
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	69,326,119.48	—	68,546,120.02	779,999.46	275,618.94
厦门·欣悦湾一期	2015 年	8,881,394.59	—	1,930,744.27	6,950,650.32	—
厦门·欣悦学府	2017 年	2,097,943.47	—	172,945.39	1,924,998.08	39,914.27
厦门·杏林湾一号	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	84,933,962.17	—	27,985,334.34	56,948,627.83	—
厦门·中央天悦	2016 年	3,053,648.33	—	163,113.90	2,890,534.43	—
厦门·中央湾区	2013-2015 年	7,893,622.77	910,943.54	4,868,171.89	3,936,394.42	—
厦门·汀溪小镇	2018 年	11,229,449.82	—	—	11,229,449.82	—
上海·公园首府	2016 年	535,893,537.09	35,484.07	3,572,737.40	532,356,283.76	—
上海·玖珑湾	2016 年	163,365,132.95	75,903,115.69	230,588,825.99	8,679,422.65	—
上海·西郊金茂府	2020 年	—	5,740,852,329.48	4,210,138,658.55	1,530,713,670.93	—
上海·新江湾	2011-2016 年	630,937,834.55	—	553,157,913.36	77,779,921.19	—
苏州·独墅湾	2017-2020 年	270,150,597.42	1,556,603,462.82	1,637,579,484.82	189,174,575.42	—
苏州·建发泱誉	2018-2019 年	434,613,085.43	—	426,229,397.10	8,383,688.33	—
苏州·璞悦	2019 年	443,160,540.24	—	333,027,691.60	110,132,848.64	—
苏州·中泱天成	2016-2017 年	898,404.58	110,324.24	—	1,008,728.82	—
太仓·都会之光	2020 年	—	942,577,531.51	660,198,467.94	282,379,063.57	—
太仓·建发央誉	2020 年	—	1,206,482,198.90	734,112,898.59	472,369,300.31	—
太仓·建发央著	2019-2020 年	993,061,082.88	30,270,953.34	812,100,938.56	211,231,097.66	—
天津·滨海琴墅一期	2011 年	531,869.83	—	13.87	531,855.96	—
天津·滨海琴墅二期	2013 年	8,422,640.90	—	—	8,422,640.90	536,156.14
天津·滨海琴墅三期	2014 年	4,377,800.66	—	286,400.39	4,091,400.27	1,487,735.00
天津·第五街一期	2016 年	603,818.42	—	603,818.42	—	—
天津·第五街二期	2016 年	17,540,156.71	—	2,550,588.51	14,989,568.20	6,285,820.25
天津·第五街三期	2017 年	15,761,405.68	—	15,761,405.68	—	—
天津·建发大厦	2017 年	878,361,654.81	—	5,299,009.20	873,062,645.61	—
天津·熙园	2019 年	32,244,652.89	22,126,836.72	823,560.22	53,547,929.39	2,730,400.76
天津·欣悦学府	2019 年	5,952,707.45	—	4,815,137.63	1,137,569.82	—
天津·禹洲悦府	2020 年	—	810,832,929.04	746,240,439.52	64,592,489.52	—
天津·知景澜园	2019 年	25,613,486.76	—	23,644,040.30	1,969,446.46	—

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
无锡·建发玖里湾	2019-2020 年	119,527,069.15	3,970,865,975.29	3,963,171,920.73	127,221,123.71	—
武汉·九都府	2012 年	25,675,507.61	—	—	25,675,507.61	—
武汉·九都国际一期	2014-2015 年	55,734,362.54	—	4,002,561.75	51,731,800.79	2,426,882.42
武汉·九都国际二期	2016 年	158,643,753.92	—	15,594,391.46	143,049,362.46	2,700,762.57
扬州·君悦华府一期	2013 年	5,427,893.36	1,237.42	1,468,188.84	3,960,941.94	1,894,514.29
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	1,196,643.69	—	546,643.72	649,999.97	7,100.00
扬州·君悦华府四期	2018-2019 年	1,045,528.13	—	220,959.25	824,568.88	—
永安·建发央誉	2019 年	27,147,676.25	—	27,147,676.25	—	—
永泰·世外梧桐	2019 年	291,101,982.63	—	65,639,159.16	225,462,823.47	2,105,423.67
张家港·浹誉	2020 年	—	2,363,599,682.46	2,056,398,732.46	307,200,950.00	—
张家港·御珑湾	2018-2020 年	44,326,147.23	2,185,955,627.71	2,212,446,647.88	17,835,127.06	—
漳州·半山御府	2018-2019 年	595,520.76	—	595,520.76	—	—
漳州·半山御园	2014 年	11,716,193.76	146,759.00	—	11,862,952.76	—
漳州·碧湖一号	2017 年	2,497,254.06	—	2,497,254.06	—	—
漳州·建发碧湖双玺	2018 年	29,274,091.72	—	15,244,624.65	14,029,467.07	—
漳州·建发玺院	2020 年	—	2,089,014,607.03	1,986,551,644.58	102,462,962.45	—
漳州·建发央著	2020 年	—	1,427,837,037.70	1,362,154,955.82	65,682,081.88	—
漳州·龙池山庄	2012 年	839,591.33	—	816,522.49	23,068.84	—
漳州·欣悦华庭一期	2017 年	18,429,115.08	—	17,988,675.04	440,440.04	—
漳州·欣悦华庭二期	2018 年	12,418,920.70	—	9,053,288.13	3,365,632.57	—
漳州·欣悦华庭三期	2018 年	12,153,054.45	—	9,612,660.31	2,540,394.14	—
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	25,276,586.73	—	17,889,855.76	7,386,730.97	—
长沙·建发央玺	2019 年	41,322,369.32	371,214,763.50	376,216,370.10	36,320,762.72	—
长沙·建发央著	2019-2020 年	171,774,293.09	2,099,575,311.06	2,019,018,269.38	252,331,334.77	—
长沙·建发中央公园	2018 年	17,489,694.95	—	5,229,934.18	12,259,760.77	—
长泰·建发山外山	2018-2019 年	6,697,739.79	8,000,000.00	14,697,739.79	—	—
重庆·公园里	2018 年	15,538,843.68	—	1,110,854.76	14,427,988.92	1,233,789.92
重庆·嘉园一期	2011 年	835,271.00	—	634,696.53	200,574.47	41,672.63
重庆·瞰青	2015 年	114,793,546.59	—	83,084,019.49	31,709,527.10	4,794,012.13
重庆·龙洲湾 1 号一期	2019 年	230,602,354.34	—	58,652,695.44	171,949,658.90	—
重庆·龙洲湾 1 号二期	2020 年	—	924,797,511.43	594,281,152.83	330,516,358.60	—
重庆·西城首府	2020 年	—	1,160,399,373.96	1,052,150,003.93	108,249,370.03	—
重庆·欣悦一期	2017 年	40,982,904.00	—	13,335,310.85	27,647,593.15	11,013,279.49

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
重庆·欣悦二期	2018-2019 年	54,712,625.14	—	15,673,312.28	39,039,312.86	5,041,400.98
合计		9,810,584,955.55	71,318,015,683.84	60,054,014,426.56	21,074,586,212.83	788,176,950.18

10. 合同资产

(1) 合同资产情况

项 目	期末余额			期初余额		
	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	723,839,491.97	43,723,845.43	680,115,646.54	870,659,339.62	43,532,967.04	827,126,372.58

(2) 按合同资产减值准备计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	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(%)	
按组合计提减值准备	723,839,491.97	100.00	43,723,845.43	6.04	680,115,646.54

按合同资产减值准备计提方法分类披露（续）

类 别	期初余额				
	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(%)	
按组合计提减值准备	870,659,339.62	100.00	43,532,967.04	5.00	827,126,372.58

(3) 合同资产减值准备变动情况

项 目	期初余额	本期计提	本期转回	本期转销/核销	期末余额
已完工未结算资产	43,532,967.04	190,878.39	—	—	43,723,845.43

11. 一年内到期的非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	44,039,986.76	111,713,475.34
一年内到期的其他非流动金融资产	—	600,000,000.00
一年内到期的长期应收款	992,227,882.77	757,011,589.61
合计	1,036,267,869.53	1,468,725,064.95

12. 其他流动资产

项 目	期末余额	期初余额
进项税额	1,601,180,418.94	2,225,691,355.71
多缴或预缴的增值税额	2,794,084,201.84	1,652,035,589.20

项 目	期末余额	期初余额
待认证进项税额	220,892,820.24	123,429,404.57
预缴所得税	149,767,911.01	135,106,043.59
预缴其他税费	1,578,040,327.69	1,263,895,106.18
存出担保保证金	20,147,461.65	18,540,760.51
委托贷款	29,995,000.00	29,997,000.00
发放贷款	300,916,985.34	278,395,122.98
被套期项目	624,458,049.95	57,336,296.00
资产支持证券	—	19,833,139.73
合同取得成本	499,276,754.93	421,672,188.39
合计	7,818,759,931.59	6,225,932,006.86

说明：年末发放贷款本金及利息余额合计 305,507,467.36 元，计提贷款损失准备 4,590,482.02 元。发放贷款净额 300,916,985.34 元。

13. 债权投资

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
存出担保保证金	13,942,140.47	—	13,942,140.47	19,118,915.54	—	19,118,915.54
委托贷款	23,021,483.34	—	23,021,483.34	95,752,714.33	—	95,752,714.33
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	898,940,661.36	13,476,194.10	885,464,467.26
资产支持证券	572,605,437.29	—	572,605,437.29	304,697,375.34	—	304,697,375.34
信托业保障基金	—	—	—	509,000.00	—	509,000.00
小计	2,102,941,438.97	23,138,192.31	2,079,803,246.66	1,319,018,666.57	13,476,194.10	1,305,542,472.47
减：一年内到期的债权投资	44,039,986.76	—	44,039,986.76	111,713,475.34	—	111,713,475.34
合计	2,058,901,452.21	23,138,192.31	2,035,763,259.90	1,207,305,191.23	13,476,194.10	1,193,828,997.13

14. 长期应收款

(1) 长期应收款情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
融资租赁款	1,653,825,588.89	797,330.25	1,653,028,258.64	1,510,898,338.57	361,783.00	1,510,536,555.57
其中：未实现融资收益	-154,512,551.39	—	-154,512,551.39	-166,433,724.04	—	-166,433,724.04
分期收款销售商品	47,004,743.28	14,469,653.23	32,535,090.05	70,181,890.76	7,288,694.45	62,893,196.31
其中：未实现融资收益	—	—	—	-2,016,589.75	—	-2,016,589.75
分期收款提供劳务	3,609,392,779.11	—	3,609,392,779.11	2,121,221,448.88	—	2,121,221,448.88
小计	5,310,223,111.28	15,266,983.48	5,294,956,127.80	3,702,301,678.21	7,650,477.45	3,694,651,200.76

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
减：一年内到期的长期应收款	1,006,697,536.00	14,469,653.23	992,227,882.77	764,300,284.06	7,288,694.45	757,011,589.61
合计	4,303,525,575.28	797,330.25	4,302,728,245.03	2,938,001,394.15	361,783.00	2,937,639,611.15

说明：分期收款提供劳务主要系建发房产下属子公司厦门禾山建设发展有限公司（简称“禾山公司”）土地一级开发项目所发生的成本支出。

(2) 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	7,650,477.45	—	—	7,650,477.45
期初余额在本期				
—转入第二阶段	-7,288,694.45	7,288,694.45		—
—转入第三阶段	-317,593.66	—	317,593.66	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	435,547.25	7,180,958.78	—	7,616,506.03
本期转回	—	—	—	—
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—
期末余额	479,736.59	14,469,653.23	317,593.66	15,266,983.48

15. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
联营企业											
四川永丰浆纸股份有限公司	338,271,818.41	—	—	-49,305,353.13	—	—	—	—	—	288,966,465.28	—
厦门现代码头有限公司	167,316,584.36	—	—	4,308,616.54	—	-53,293.69	—	—	—	171,571,907.21	—
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	199,541,558.67	—	—	-5,897,644.57	-6,172,356.68	—	—	—	—	187,471,557.42	—
厦门建发航运有限公司	785,740.27	—	—	625,759.10	—	—	—	—	—	1,411,499.37	—
厦门建发优客会网络科技有限公司	373,976.28	—	214,406.77	-159,569.51	—	—	—	—	—	—	—
中电建国际贸易服务（福建）有限公司	12,330,596.66	—	—	-495,790.78	—	—	—	—	—	11,834,805.88	—
和易通（厦门）信息科技有限公司	2,205,895.79	—	—	272,187.28	—	—	—	—	—	2,478,083.07	—
京嘉贺（厦门）品牌设计有限公司	1,318,792.02	—	—	-590,628.98	—	—	—	—	—	728,163.04	—
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	1,158,938.36	5,100,000.00	—	7,471,061.64	—	—	—	—	—	13,730,000.00	—
北京华电罗普特科技有限公司	884,812.63	—	—	-90,322.31	—	—	—	—	—	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	—
厦门世纪唯酷信息科技有限公司	7,117,136.80	—	—	-7,117,136.80	—	—	—	—	—	—	—
厦门亚泰鑫贸易有限公司	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	294,000.00
J-BridgeInvestmentCo.,Ltd.	39,211,984.30	—	—	1,073,745.16	-1,655,093.45	—	4,229,117.71	—	—	34,401,518.30	—
福州市鸿腾房地产开发有限公司	—	—	—	65,819,501.73	—	—	—	—	—	65,819,501.73	—
杭州锦祥房地产有限公司	62,155,311.90	—	—	-4,959,703.07	—	—	—	—	—	57,195,608.83	—
杭州绿城凤起置业有限公司	—	—	—	17,247,616.18	—	—	—	—	—	17,247,616.18	—
连江融建房地产开发有限公司	117,819,517.98	143,000,000.00	—	-7,185,514.60	—	—	—	—	—	253,634,003.38	—
龙岩利荣房地产开发有限公司	109,108,246.99	—	—	48,506,601.55	—	—	—	—	—	157,614,848.54	—
南平市汇禾物业管理有限公司	598,057.93	—	—	-598,057.93	—	—	—	—	—	—	—
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	16,472,457.93	—	—	-8,046,844.25	—	—	—	—	—	8,425,613.68	—

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门建发星汇电竞体育有限公司	613,513.23	—	613,513.23	—	—	—	—	—	—	—	—
上海众承房地产开发有限公司	439,943,574.69	—	—	-26,621,558.04	—	—	—	—	—	413,322,016.65	—
福建厦门高铁综合开发有限公司	20,754,844.79	—	—	-154,717.03	—	—	—	—	—	20,600,127.76	—
南京嘉阳房地产开发有限公司	66,340,229.74	—	—	-5,180,851.47	—	—	—	—	—	61,159,378.27	—
厦门利盛中泰房地产有限公司	9,582,475.39	—	—	9,515,554.30	—	—	—	—	—	19,098,029.69	—
张家港众合房地产开发有限公司	127,190,111.15	—	—	13,974,386.82	—	—	—	—	—	141,164,497.97	—
南京德建置业有限公司	841,323.16	268,520,000.00	—	-10,133,752.08	—	—	—	—	—	259,227,571.08	—
南京荟宏置业有限公司	—	—	—	-1,436,431.53	—	—	—	—	341,372,182.08	339,935,750.55	—
厦门市佰睿健康产业有限公司	12,808,667.15	7,350,000.00	—	-647,268.54	—	—	—	—	-19,511,398.61	—	—
武汉兆悦城房地产开发有限公司	12,969,732.70	—	—	-8,735,823.83	—	—	—	—	—	4,233,908.87	—
厦门益武地置业有限公司	241,308,294.51	—	—	13,284,313.72	—	—	—	—	—	254,592,608.23	—
武夷山嘉恒房地产有限公司	17,943,037.96	—	—	62,259,053.08	—	—	—	—	—	80,202,091.04	—
宁德嘉行房地产开发有限公司	15,869,617.04	—	—	-15,855,137.15	—	—	—	—	—	14,479.89	—
长沙美茂置业有限公司	437,961,993.67	392,000,000.00	—	-22,455,951.94	—	—	—	—	—	807,506,041.73	—
无锡嘉合置业有限公司	9,614,640.62	480,200,000.00	—	-8,783,644.12	—	—	—	—	—	481,030,996.50	—
中交（长沙）置业有限公司	196,000,000.00	—	—	-10,381,953.50	—	—	—	—	—	185,618,046.50	—
长沙楚茂企业管理有限公司	244,968,344.63	—	—	-10,957,968.34	—	—	—	—	—	234,010,376.29	—
长沙天海易企业管理有限公司	636,999,246.80	—	—	-17,822,724.93	—	—	—	—	—	619,176,521.87	—
厦门兆特置业有限公司	—	—	—	-10,552,668.65	—	—	—	—	296,969,846.14	286,417,177.49	—
上海铎铎房地产开发有限公司	—	637,000,000.00	—	-7,792,864.11	—	—	—	—	—	629,207,135.89	—
宏发科技股份有限公司	691,033,088.44	—	182,987,030.78	97,590,722.67	-572,378.27	-359,138.45	23,018,634.29	—	—	581,686,629.32	—
重庆融联盛房地产开发有限公司	232,850,044.83	—	—	2,819,146.26	—	—	—	—	—	235,669,191.09	—
厦门华联电子股份有限公司	170,365,624.38	—	—	30,742,445.69	—	—	7,134,560.00	—	—	193,973,510.07	—
厦门联宏泰投资有限公司	17,008,220.69	—	—	12,269,474.61	—	—	—	—	—	29,277,695.30	—
厦门辉煌装修工程有限公司	21,519,955.88	—	—	4,119,587.46	—	—	3,600,000.00	—	—	22,039,543.34	—

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
厦门蓝城联发投资管理有限公司	7,853,046.92	—	—	-572,099.02	—	—	—	—	—	7,280,947.90	—
南昌万湖房地产开发有限公司	35,845,999.31	—	—	1,444,125.87	—	—	—	—	—	37,290,125.18	—
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有 限公司	337,403.44	—	—	-337,403.44	—	—	—	—	—	—	—
厦门蓝联欣企业管理有限公司	3,471,269.48	—	—	56,488.30	—	—	—	—	—	3,527,757.78	—
南昌正润置业有限公司	79,673,722.66	—	9,126,907.64	6,253,184.98	—	—	76,800,000.00	—	—	—	—
厦门联发天地园区开发有限公司	55,477,555.25	—	—	-392,678.19	—	—	—	—	—	55,084,877.06	—
广西盛世泰房地产开发有限公司	11,722,409.58	—	—	8,237,077.29	—	—	—	—	—	19,959,486.87	—
苏州屿秀房地产开发有限公司	74,106,177.72	—	—	7,212,588.55	—	—	—	—	—	81,318,766.27	—
南宁招商汇众房地产开发有限公司	23,535,448.24	—	—	751,756.05	—	—	—	—	—	24,287,204.29	—
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）	100,000,000.00	—	—	23,121,585.03	—	—	—	—	—	123,121,585.03	—
临桂碧桂园房地产开发有限公司	885,815.65	—	—	61,733,654.26	—	—	—	—	—	62,619,469.91	—
南昌建美房地产有限公司	41,432,800.53	—	—	28,524,488.22	—	—	—	—	—	69,957,288.75	—
镇江扬启房地产开发有限公司	66,114,157.91	—	—	-974,317.35	—	—	—	—	—	65,139,840.56	—
赣州碧联房地产开发有限公司	104,612,163.96	—	—	8,918,814.30	—	—	—	—	—	113,530,978.26	—
南昌联碧旅置业有限公司	—	—	—	28,648,380.94	—	—	—	—	—	28,648,380.94	—
赣州航城置业有限公司	—	—	—	90,251,449.88	—	—	—	—	—	90,251,449.88	—
福建闽西南城市协作开发集团有限公司	200,591,161.60	—	—	3,290,780.19	—	—	—	—	-203,881,941.79	—	—
重庆金江联房地产开发有限公司	—	—	—	-17,365,471.27	—	—	—	—	388,810,358.02	371,444,886.75	—
同联科（福建）科技有限公司	—	2,500,000.00	—	2,727.84	—	—	—	—	—	2,502,727.84	—
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	—	800,000.00	—	-60,785.25	—	—	—	—	—	739,214.75	—
合计	5,507,167,140.98	1,938,145,000.00	192,941,858.42	398,684,239.78	-8,399,828.40	-412,432.14	114,782,312.00	—	803,759,045.84	8,331,218,995.64	294,000.00

16. 其他权益工具投资**(1) 其他权益工具投资情况**

项 目	期末余额	期初余额
非上市权益工具投资	24,001,852.66	24,001,852.66

(2) 非交易性权益工具的投资情况

项 目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
厦门软件职业技术学院	—	—	—	—	不满足控制条件	—

说明：厦门软件职业技术学院系联发集团下属子公司厦门文都软件教育投资有限公司发起设立的行政事业单位。

17. 其他非流动金融资产

项 目	期末余额	期初余额
债务工具投资	504,607,601.98	939,840,372.77
权益工具投资	728,777,989.70	484,939,094.02
小计	1,233,385,591.68	1,424,779,466.79
减：一年内到期的其他非流动金融资产	—	600,000,000.00
合计	1,233,385,591.68	824,779,466.79

说明：债务工具投资主要系本公司购买的资产支持证券，权益工具投资主要系本公司计划长期持有的不具有重大影响的股权投资。

18. 投资性房地产**(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

项 目	房屋、建筑物	在建工程	合计
1.期初余额	10,422,521,542.56	521,896,600.00	10,944,418,142.56
2.本期增加金额	2,398,507,382.91	31,174,190.72	2,429,681,573.63
（1）外购	218,418,926.20	31,174,190.72	249,593,116.92
（2）存货\固定资产\在建工程转入	2,063,690,588.44	—	2,063,690,588.44
（3）公允价值变动	116,397,868.27	—	116,397,868.27
3.本期减少金额	1,108,720,168.27	553,070,790.72	1,661,790,958.99
（1）处置	371,216,613.24	—	371,216,613.24
（2）其他转出	590,953,017.68	553,070,790.72	1,144,023,808.40
（3）公允价值变动	146,550,537.35	—	146,550,537.35
4. 期末余额	11,712,308,757.20	—	11,712,308,757.20

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
上海星汇广场	1,318,043,100.00	尚在办理
建瓯悦城中心	98,000,000.00	尚在办理
永泰梧桐君澜温泉度假酒店商业街	25,504,800.00	尚在办理
溪语宸庐配套出租公寓	281,665,500.00	尚在办理
尚筑一期、二期部分商铺	96,065,900.00	尚在办理
软件学院三四期 A 栋研发楼	1,477,945.71	尚在办理
湖滨一里商铺	8,252,500.00	尚在办理

19. 固定资产

项 目	期末余额	期初余额
固定资产	2,439,691,161.49	1,813,898,139.04

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	交通工具	电子及 办公设备	其他	固定资产 改良支出	合计
一、账面原值							
1.期初余额	1,739,478,445.31	221,567,155.59	435,926,780.52	407,233,673.96	36,004,241.35	16,888,146.78	2,857,098,443.51
2.本期增加金额	806,245,607.39	30,500,064.76	117,977,892.51	63,559,273.18	5,445,209.63	1,572,516.13	1,025,300,563.60
（1）购置	40,596.99	28,416,332.71	116,057,528.03	60,758,666.85	1,796,410.59	579,975.99	207,649,511.16
（2）在建工程转入	346,344,189.58	—	—	—	—	992,540.14	347,336,729.72
（3）企业合并增加	—	—	307,513.27	764,999.78	794,826.63	—	1,867,339.68
（4）其他	459,860,820.82	2,083,732.05	1,612,851.21	2,035,606.55	2,853,972.41	—	468,446,983.04
3.本期减少金额	63,831,499.98	2,624,606.40	104,015,138.90	36,147,488.53	2,983,003.05	70,561.60	209,672,298.46
（1）处置或报废	19,130,773.95	2,624,606.40	93,507,985.08	32,895,759.87	1,304,323.94	70,561.60	149,534,010.84
（2）其他减少	44,700,726.03	—	10,507,153.82	3,251,728.66	1,678,679.11	—	60,138,287.62
4.期末余额	2,481,892,552.72	249,442,613.95	449,889,534.13	434,645,458.61	38,466,447.93	18,390,101.31	3,672,726,708.65
二、累计折旧							
1.期初余额	410,332,187.55	145,893,335.94	163,535,796.97	291,844,049.18	20,656,291.13	8,947,057.05	1,041,208,717.82
2.本期增加金额	79,213,935.33	21,938,340.49	39,439,349.93	47,139,822.71	6,071,320.94	2,541,194.80	196,343,964.20
（1）计提	79,213,935.33	20,966,304.18	38,684,876.90	46,193,472.36	3,972,538.25	2,541,194.80	191,572,321.82
（2）企业合并增加	—	—	53,559.12	25,695.88	—	—	79,255.00
（3）其他增加	—	972,036.31	700,913.91	920,654.47	2,098,782.69	—	4,692,387.38
3.本期减少金额	10,213,757.25	1,923,817.02	25,888,847.10	25,142,317.38	1,399,657.80	70,561.60	64,638,958.15
（1）处置或报废	2,322,573.74	1,923,817.02	25,103,237.86	23,070,318.01	308,214.78	70,561.60	52,798,723.01
（2）其他减少	7,891,183.51	—	785,609.24	2,071,999.37	1,091,443.02	—	11,840,235.14
4.期末余额	479,332,365.63	165,907,859.41	177,086,299.80	313,841,554.51	25,327,954.27	11,417,690.25	1,172,913,723.87

项目	房屋及建筑物	机器设备	交通工具	电子及办公设备	其他	固定资产改良支出	合计
三、减值准备							
1.期初余额	1,984,964.29	—	350.04	6,272.32	—	—	1,991,586.65
2.本期增加金额	—	—	58,136,859.00	—	—	—	58,136,859.00
3.本期减少金额	—	—	350.04	6,272.32	—	—	6,622.36
4.期末余额	1,984,964.29	—	58,136,859.00	—	—	—	60,121,823.29
四、固定资产账面价值							
1.期末账面价值	2,000,575,222.80	83,534,754.54	214,666,375.33	120,803,904.10	13,138,493.66	6,972,411.06	2,439,691,161.49
2.期初账面价值	1,327,161,293.47	75,673,819.65	272,390,633.51	115,383,352.46	15,347,950.22	7,941,089.73	1,813,898,139.04

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

项 目	期末账面价值
房屋及建筑物-南昌江岸汇景幼儿园	3,931,911.60

说明：南昌江岸汇景幼儿园系配套设施，无法办理产权。

(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
桂林联泰办公楼	9,711,978.03	尚在办理

20. 在建工程

项 目	期末余额	期初余额
在建工程	241,427,373.71	362,351,946.83

(1) 在建工程情况

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
永泰梧桐君澜温泉度假酒店	—	—	—	229,314,273.46	—	229,314,273.46
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	53,263,954.10	—	53,263,954.10	34,330,959.86	—	34,330,959.86
厦门二手车交易市场查验中心	78,830,922.74	—	78,830,922.74	45,765,143.49	—	45,765,143.49
博维科技节能改造项目	5,145,901.79	—	5,145,901.79	4,608,609.33	—	4,608,609.33
物流仓储工程	5,101,661.69	—	5,101,661.69	438,228.94	—	438,228.94
汽车 4S 店工程	22,733,806.24	—	22,733,806.24	29,159,520.07	—	29,159,520.07
充电桩工程	248,864.57	—	248,864.57	3,088,312.64	—	3,088,312.64
鼓浪屿工艺美院改造项目	39,438,196.26	—	39,438,196.26	7,703,068.91	—	7,703,068.91
翔安汽车交易市场二期	34,410,371.46	—	34,410,371.46	7,106,800.87	—	7,106,800.87
PM2、PM3 技改项目	227,571.14	—	227,571.14	—	—	—
尔寓桃源店工程项目	1,245,368.41	—	1,245,368.41	—	—	—
其他	780,755.31	—	780,755.31	837,029.26	—	837,029.26
合计	241,427,373.71	—	241,427,373.71	362,351,946.83	—	362,351,946.83

(2) 重要在建工程项目变动情况

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期转入投资性房地产	期末余额
永泰梧桐君澜温泉度假酒店	342,000,000.00	229,314,273.46	112,215,668.45	315,717,102.42	25,812,839.49	—
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	1,002,000,000.00	34,330,959.86	18,513,994.24	—	—	52,844,954.10
厦门二手车交易市场查验中心	120,000,000.00	45,765,143.49	33,065,779.25	—	—	78,830,922.74
鼓浪屿工艺美院改造项目	198,480,000.00	7,703,068.91	31,735,127.35	—	—	39,438,196.26
翔安汽车交易市场二期	54,850,000.00	7,106,800.87	27,303,570.59	—	—	34,410,371.46
长春保时捷 4S 店	70,000,000.00	—	17,081,105.52	—	—	17,081,105.52
博维科技节能改造项目	7,260,000.00	4,608,609.33	537,292.46	—	—	5,145,901.79
合计	1,794,590,000.00	328,828,855.92	240,452,537.86	315,717,102.42	25,812,839.49	227,751,451.87

(续上表)

项目名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
永泰梧桐君澜温泉度假酒店	100.00	100.00	24,458,492.55	13,591,911.91	8.00	自筹资金
厦门海峡交流中心酒店 A2 地块	5.27	5.00	1,182,634.06	—	—	自筹资金
厦门二手车交易市场查验中心	66.00	77.00	—	—	—	自筹资金
鼓浪屿工艺美院改造项目	19.87	19.00	—	—	—	自筹资金
翔安汽车交易市场二期	63.00	89.00	—	—	—	自筹资金
长春保时捷 4S 店	24.00	26.00	—	—	—	自筹资金
博维科技节能改造项目	70.88	70.00	—	—	—	自筹资金
合计			25,641,126.61	13,591,911.91		

(3) 在建工程项目减值准备情况

在建工程不存在减值情况，无需计提减值准备。

21. 无形资产

(1) 无形资产情况

项 目	土地使用权	计算机软件	非专利技术	优惠承租权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	796,623,836.72	131,502,789.60	4,104,787.61	—	932,231,413.93
2.本期增加金额	126,057,982.68	26,360,429.48	283,914.68	7,882,973.47	160,585,300.31
(1) 购置	272,863.00	26,336,429.48	283,914.68	—	26,893,207.16
(2) 其他增加	125,785,119.68	24,000.00	—	—	125,809,119.68
(3) 企业合并增加	—	—	—	7,882,973.47	7,882,973.47
3.本期减少金额	—	53,784.92	—	—	53,784.92
(1) 其他减少	—	53,784.92	—	—	53,784.92
4.期末余额	922,681,819.40	157,809,434.16	4,388,702.29	7,882,973.47	1,092,762,929.32
二、累计摊销					

项 目	土地使用权	计算机软件	非专利技术	优惠承租权	合计
1.期初余额	146,115,279.01	79,825,204.02	1,349,580.24	—	227,290,063.27
2.本期增加金额	23,804,470.20	16,809,041.82	471,880.92	435,835.00	41,521,227.94
（1）计提	23,618,341.20	16,785,041.82	471,880.92	435,835.00	41,311,098.94
（2）其他增加	186,129.00	24,000.00	—	—	210,129.00
3.本期减少金额	—	—	—	—	—
（1）其他减少	—	—	—	—	—
4.期末余额	169,919,749.21	96,634,245.84	1,821,461.16	435,835.00	268,811,291.21
三、减值准备					
1.期初余额	—	—	—	—	—
2.本期增加金额	—	—	—	—	—
3.本期减少金额	—	—	—	—	—
4.期末余额	—	—	—	—	—
四、账面价值					
1.期末账面价值	752,762,070.19	61,175,188.32	2,567,241.13	7,447,138.47	823,951,638.11
2.期初账面价值	650,508,557.71	51,677,585.58	2,755,207.37	—	704,941,350.66

(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	1,855,626.82	人防设施，无法办理产权证书

22. 开发支出

项 目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	其他减少	
W-Home 科技住宅体系	3,275,974.80	799,071.88	—	—	—	—	4,075,046.68
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	—	—	—	—	1,281,684.86
合计	4,246,848.59	2,080,756.74	—	—	—	—	6,327,605.33

说明：期末开发支出不存在减值迹象，无需计提减值准备。

23. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
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

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
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	24,098,465.88	—	—	3,238,671.24	—	20,859,794.64
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
厦门柴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
合计	220,373,265.93	577,558.53	—	3,238,671.24	—	217,712,153.22

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
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
厦门柴美社文创产业投资管理有限公司	6,679,128.42	—	—	—	—	6,679,128.42
合计	12,074,404.14	276,684.37	—	—	—	12,351,088.51

(3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本公司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。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。

福建省船舶工业贸易有限公司因预计船舶销售亏损，形成的商誉本期已全额计提减值准备。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

本公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额。本公司根据管理层批准的财务预算预计未来 5 年内现金流量，其后年度采用的现金流量增长率不会超过资产组经营业务的长期平均增长率。管理层根据过往表现及其对市场发展的预期编制上述财务预算。本公司根据加权平均资本成本转化为税前折现率，作为计算未来现金流现值所采用的税前折现率，已反映了相对于有关分部的风险。根据减值测试的结果，本期期末对商誉计提减值准备 12,351,088.51 元（上期期末：12,074,404.14 元）。

24. 长期待摊费用

项 目	期初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
租入固定资产改良支出	317,816,689.38	104,822,759.84	101,140,042.55	1,652,889.29	319,846,517.38
造船相关费用	16,567,587.62	3,518,547.16	838,615.43	—	19,247,519.35
租金支出	53,107,807.84	4,130,737.88	7,836,540.90	—	49,402,004.82
其他长期待摊费用	8,740,070.20	1,749,275.89	3,226,324.71	3,468,439.50	3,794,581.88
合计	396,232,155.04	114,221,320.77	113,041,523.59	5,121,328.79	392,290,623.43

25. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备	937,020,016.41	232,220,068.85	1,154,517,358.14	287,827,992.31
内部交易未实现利润	720,422,766.23	180,105,691.56	1,482,851,680.28	370,712,920.07
可抵扣亏损	3,260,709,598.73	814,939,239.70	3,428,093,320.02	856,794,466.09
预收售房款	12,025,787,702.64	3,006,446,925.83	8,400,337,796.29	2,100,084,449.18
应付职工薪酬	966,571,682.72	241,597,179.91	939,372,659.35	234,800,242.80
预提成本费用计税差异	3,112,071,288.32	778,017,822.15	2,608,415,632.53	652,103,908.21
存货计税差异	3,356,995,626.77	839,248,906.76	1,268,179,805.31	317,044,951.35
广告及业务宣传费超支	109,662,659.81	27,415,665.02	62,058,435.43	15,514,608.90
预计负债	130,687,515.47	32,671,878.91	137,097,255.53	34,274,313.95
未到期责任准备金和担保赔偿准备	17,661,388.24	4,415,347.06	38,556,758.00	9,639,189.50
金融工具公允价值变动	715,044,519.86	178,761,129.97	158,833,554.06	39,708,388.55
固定资产及投资性房地产计税差异	96,305,645.03	23,397,956.15	118,894,540.90	29,120,355.54
递延收益	18,760,478.10	4,690,119.53	21,529,301.37	5,382,325.35
其他	3,812,950.29	953,237.57	13,300,000.00	3,325,000.00
合计	25,471,513,838.62	6,364,881,168.97	19,832,038,097.21	4,956,333,111.80

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制下企业合并资产评估增值	513,328,108.36	128,332,026.92	638,732,506.58	159,683,126.49
金融工具公允价值变动	811,594,593.14	202,898,648.31	92,319,673.04	23,079,918.29
预缴税金	2,199,068,438.96	508,587,947.50	1,443,056,200.89	338,814,888.01
固定资产及投资性房地产计税差异	4,240,082,026.08	1,059,994,648.72	3,429,356,494.87	857,321,242.51
预提成本费用计税差异	510,456,402.04	127,614,100.52	782,539,888.40	195,634,972.12
合同取得成本	821,921,889.32	205,480,472.41	450,697,353.28	112,674,338.32
存货计税差异	22,500,000.00	5,625,000.00	22,601,719.70	5,650,429.93
其他	197,513.84	49,378.46	15,071,909.31	3,767,977.33
合计	9,119,148,971.74	2,238,582,222.84	6,874,375,746.07	1,696,626,893.00

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	3,146,466,404.36	1,678,670,310.94
可抵扣亏损	3,235,912,708.91	1,282,781,534.52
合计	6,382,379,113.27	2,961,451,845.46

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末余额	期初余额
2020 年		41,110,225.42
2021 年	184,265,437.26	179,752,723.37
2022 年	394,156,380.57	302,808,637.51
2023 年	855,488,007.69	342,329,203.11
2024 年	248,037,703.04	416,780,745.11
2025 年	1,553,965,180.35	
合计	3,235,912,708.91	1,282,781,534.52

26. 其他非流动资产

项 目	期末余额	期初余额
预付土地出让金	134,359,597.44	126,359,597.44
预付工程款	13,535,843.63	14,940,610.40
无形资产预付款	2,701,946.21	2,508,441.26
合同取得成本	371,565,645.50	42,663,446.62
合计	522,163,032.78	186,472,095.72

27. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	149,468,982.90	555,265.57

项目	期末余额	期初余额
保证借款	543,026,765.09	2,585,042,582.08
信用借款	300,409,625.00	233,226,929.72
贸易融资借款	515,171,027.26	1,188,371,422.61
已贴现未终止确认的应收票据	198,175,401.88	—
合计	1,706,251,802.13	4,007,196,199.98

说明 1：期末，抵押借款的抵押物均为存货和固定资产，详见附注五、70。

说明 2：保证借款期末余额中，本公司合并范围内公司和合作方共同提供担保的借款金额为 25,000,000.00 元，本公司合并范围内公司提供担保的借款金额为 508,026,765.09 元，本公司合作方提供担保的借款金额为 10,000,000.00 元。

28. 交易性金融负债

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
交易性金融负债	46,098,876.94	—	46,098,876.94	—
其中：债务工具投资	46,098,876.94	—	46,098,876.94	—

29. 衍生金融负债

项目	期末余额	期初余额
期货合约	172,424,071.12	55,544,995.16
远期外汇合约	6,144,537.90	7,064,647.37
套期工具	411,601,766.78	49,718,586.16
合计	590,170,375.80	112,328,228.69

30. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	14,883,772,746.36	12,935,844,070.95
商业承兑汇票	166,436,919.97	121,512,731.31
合计	15,050,209,666.33	13,057,356,802.26

31. 应付账款

(1) 按性质列示

项目	期末余额	期初余额
应付货款	8,360,891,105.11	7,302,197,505.09
应付开发成本款	19,244,618,978.52	14,070,305,237.11
应付工程款	189,378,530.83	106,312,777.52
其他	108,588,682.32	273,553,988.49
合计	27,903,477,296.78	21,752,369,508.21

(2) 期末账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
FAVINI S.R.L.	77,870,185.83	未到合同结算期
上海宝冶集团有限公司	22,139,276.49	未到合同结算期
ADVANCE BASIC COMMODITY CORP	12,914,968.16	未到合同结算期
ROHDE&SCHWARZ GMBH.&CO.KG	11,010,246.25	未到合同结算期
合计	123,934,676.73	

32. 预收款项

项 目	期末余额	期初余额
预收租金等款项	72,268,400.61	57,321,616.34

33. 合同负债

(1) 合同负债情况

项 目	期末余额	期初余额
预收商品款	11,179,007,505.42	9,012,161,716.80
预收售房款	98,145,414,380.08	67,331,584,120.50
预收工程款	86,733,566.64	—
其他	283,235,998.74	248,575,496.53
合计	109,694,391,450.88	76,592,321,333.83

(2) 合同负债中重要预售房产收款情况列示如下：

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
北京·长安和玺	682,155,762.91	—	2023 年	9.42
常熟·尚虞院	127,518,820.16	—	2021 年	7.04
成都·麓岭汇	624,222,017.16	856,017,826.16	2016-2022 年	67.23
成都·千岛国际	1,969,499,203.80	2,219,073,683.03	2012-2021 年	89.62
鄂州·红韵天	440,785,466.06	885,354,073.53	2020 年	83.33
福州·建发榕墅湾	1,863,559,904.30	67,555,635.12	2021 年	64.46
福州·建发央著	116,167,059.71	932,357,876.66	2020 年	85.71
广州·建发央玺	1,164,499,651.23	402,458,035.37	2021 年	15.00
桂林·联发悦溪府	405,898,323.85	654,146,415.60	2020-2021 年	77.32
桂林·乾景御府	966,597,289.79	279,129,158.01	2021 年	86.11
杭州·藏珑大境	2,971,247,288.59	1,181,471,451.10	2021 年	84.71
杭州·桐庐天悦府	252,602,171.00	—	2022 年	17.50
杭州·溪语宸庐	1,390,585,884.94	—	2022 年	95.10
杭州·云锦天章	353,623,596.44	—	2020 年	89.01

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
合肥·雍龙府二期	2,115,829,720.83	277,610,175.65	2021 年	92.42
建瓯·建发延平玺院	1,307,771,365.96	270,706,700.63	2022 年	72.61
晋江·世茂云城	805,133,985.98	366,530,560.47	2021 年	69.41
九江·君悦湖	740,284,305.11	311,587,742.93	2021 年	66.76
九江·君悦江山	2,217,712,931.15	464,313,422.87	2021 年	83.63
九江·浔阳府	1,097,628,247.39	2,195,159,854.42	2020-2021 年	94.54
连江·融侨山海大观	240,534,908.39	180,798,423.10	2021 年	13.57
连江·建发泱郡	827,845,780.21	—	2021 年	79.37
连江·书香府	345,724,630.50	—	2022 年	22.72
柳州·君悦华庭	151,491,240.32	—	2021 年	72.79
柳州·君悦朝阳	322,328,036.39	—	2022 年	58.11
柳州·山水间	106,182,445.87	—	2022 年	59.41
龙岩·泱著	746,298,509.01	—	2022 年	100.00
南昌·君悦首府	1,845,520,009.11	—	2022 年	51.63
南昌·西岸春风	685,077,809.67	—	2022 年	74.17
南昌·时代天骄	916,003,093.70	774,258,399.82	2021 年	83.58
南京·翡翠方山	192,413,079.98	—	2020 年	22.42
南京·南京琚和府	857,275,123.86	—	2022 年	29.76
南京·润锦园	1,245,203,483.52	72,855,492.28	2020-2021 年	74.21
南宁·建发江南悦府	314,162,829.16	151,893,241.02	2022 年	80.03
南宁·建发双玺	551,252,582.69	—	2022 年	14.42
南宁·建发央玺	1,725,758,066.85	—	2023 年	33.02
南宁·建发悦玺	1,611,230,265.93	470,694,464.87	2021 年	55.65
南宁·联发臻境	913,326,236.12	—	2021 年	68.27
南平·和玺小区	486,338,985.97	—	2022 年	57.15
宁德·和玺	225,477,825.91	—	2023 年	46.80
宁德·建发天行玺院	1,646,179,181.24	78,757,468.00	2021 年	94.05
莆田·建发央誉	1,699,201,143.29	1,684,869,895.32	2021 年	98.25
莆田·磐龙府	1,912,353,236.68	—	2022 年	51.35
莆田·世茂云图	266,694,214.21	16,184,304.01	2021 年	63.31
莆田·雍景湾	856,250,033.12	—	2022 年	99.88
厦门·2019HP01	2,185,082,136.15	—	2021 年	75.90
厦门·嘉和府	1,402,497,124.62	—	2022 年	45.34
厦门·建发文澜和著	771,417,328.35	—	2022 年	55.36
厦门·建发玺樾	3,916,019,667.08	6,152,773,166.08	2020-2021 年	98.19
厦门·建发央著二期	119,770,422.94	2,372,895,704.99	2020 年	96.69

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
厦门·时代天境	245,385,967.19	—	2022 年	29.52
厦门·书香府邸	318,665,602.24	—	2023 年	39.51
厦门·五缘映月	1,609,206,396.75	—	2023 年	73.89
厦门·养云	11,853,349,221.14	—	2022 年	82.42
厦门·中央公园	2,479,930,224.73	523,360,843.71	2021 年	67.02
上海·建金名苑	1,595,851,695.06	—	2022 年	36.40
深圳·璟悦轩	785,295,501.69	81,092,989.94	2021 年	56.00
苏州·春江泊月	1,014,692,822.54	—	2022 年	62.90
苏州·凤起和鸣雅苑	116,660,754.24	—	2022 年	18.92
苏州·棠颂	2,203,085,485.98	906,677,131.34	2022 年	89.10
苏州·悦江南雅苑	3,453,351,740.23	—	2022 年	76.07
太仓·都会之光	503,457,729.05	501,822,282.76	2020-2021 年	54.23
太仓·建发天境湾	2,232,259,912.65	—	2022 年	57.21
天津·锦里	1,877,399,521.30	469,065,877.90	2021 年	72.48
天津·荣颂庭院	1,180,337,359.80	426,900,430.73	2021 年	74.13
无锡·泊月湾	136,946,905.28	—	2022 年	4.57
无锡·建发玖里湾	158,120,788.15	2,713,512,977.40	2020 年	94.32
武汉·玺悦	1,363,495,368.54	953,086,367.62	2021 年	44.25
仙游·建发玺院	1,172,347,961.25	—	2021 年	89.09
新余·永康状元府	204,926,213.83	—	2023 年	33.18
永泰·世外梧桐	375,849,706.84	140,877,864.80	2023 年	41.63
张家港·和玺	214,585,960.85	—	2023 年	11.18
张家港·御璟湾	1,324,711,252.96	—	2024 年	26.57
漳浦·建发玺院	1,380,893,320.49	—	2022 年	55.01
漳州·2019P12	302,342,522.25	—	2022 年	44.89
漳州·建发央誉	574,943,818.14	—	2022 年	43.08
漳州·君领首府	563,813,410.00	45,509,917.88	2021 年	51.18
漳州·联发君领壹号	204,640,886.85	—	2023 年	64.15
漳州·龙海珑玺	151,221,109.32	—	2022 年	49.62
漳州·云霄南湖印	446,030,611.85	—	2024 年	43.63
长沙·建发央著	1,612,206,518.29	1,741,948,822.84	2019-2021 年	78.30
长泰·建发山外山	923,320,537.63	312,733,490.35	2023 年	51.08
重庆·君领西城	381,409,149.69	20,079,134.05	2021 年	68.17
重庆·龙洲湾 1 号	278,667,216.51	—	2020-2022 年	81.53
重庆·西城首府	921,880,423.35	624,825,088.07	2020-2021 年	84.58
重庆·玺悦一期	249,116,645.64	—	2022 年	77.01

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例%
珠海·建发玺园	572,456,533.26	310,097,162.75	2021 年	72.09
珠海·建发央璟	712,464,732.96	—	2021 年	50.79
珠海·建发悦玺	140,804,209.67	—	2021 年	21.18
合计	96,534,358,165.39	33,091,043,553.18		

34. 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	2,261,035,936.90	4,694,682,328.08	4,267,019,348.26	2,688,698,916.72
离职后福利-设定提存计划	541,701.91	95,783,603.02	95,506,769.87	818,535.06
辞退福利	—	6,993,275.96	6,993,275.96	—
合计	2,261,577,638.81	4,797,459,207.06	4,369,519,394.09	2,689,517,451.78

(2) 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,222,160,409.46	4,254,699,589.68	3,836,308,751.72	2,640,551,247.42
职工福利费	85,150.00	140,318,565.56	140,310,469.59	93,245.97
社会保险费	412,512.33	76,023,304.27	76,001,712.37	434,104.23
其中：医疗保险费	399,651.98	67,628,832.20	67,631,862.01	396,622.17
工伤保险费	3,953.44	1,379,430.90	1,363,616.45	19,767.89
生育保险费	8,906.91	7,015,041.17	7,006,233.91	17,714.17
住房公积金	737,776.87	160,783,268.36	161,033,603.12	487,442.11
工会经费和职工教育经费	37,640,088.24	62,857,600.21	53,364,811.46	47,132,876.99
合计	2,261,035,936.90	4,694,682,328.08	4,267,019,348.26	2,688,698,916.72

(3) 设定提存计划列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	430,781.33	46,781,930.29	46,603,706.68	609,004.94
失业保险费	10,800.88	1,746,845.58	1,729,741.13	27,905.33
企业年金缴费	100,119.70	47,254,827.15	47,173,322.06	181,624.79
合计	541,701.91	95,783,603.02	95,506,769.87	818,535.06

35. 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	706,199,338.93	545,572,407.30
消费税	13,290,680.67	7,760,825.49

项目	期末余额	期初余额
企业所得税	4,491,275,615.38	3,186,158,760.63
个人所得税	22,602,988.08	25,261,706.19
城市维护建设税	29,198,274.92	20,287,972.35
教育费附加	13,995,560.83	9,737,004.85
地方教育附加	9,284,439.70	6,413,416.16
土地增值税	1,329,618,367.06	1,182,058,029.20
其他税种	98,505,856.22	48,430,637.92
合计	6,713,971,121.79	5,031,680,760.09

36. 其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
应付股利	525,000.00	597,723.39
其他应付款	22,657,976,693.75	20,696,215,801.81
合计	22,658,501,693.75	20,696,813,525.20

(1) 应付股利

项 目	期末余额	期初余额
普通股股利	525,000.00	597,723.39

(2) 其他应付款

①按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	期初余额
预提税费及费用	7,411,166,919.55	4,878,309,247.49
往来款	12,198,169,054.90	14,047,382,709.05
押金及保证金	1,201,382,510.58	924,059,520.46
代收代付款	1,329,808,496.73	693,357,595.19
其他	363,498,351.99	153,106,729.62
限制性股票回购义务	153,951,360.00	—
合计	22,657,976,693.75	20,696,215,801.81

②期末账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
成都大蓉和建设投资有限公司	295,573,272.81	资金往来暂未支付
江西万科益达置业投资有限公司	237,151,323.66	资金往来暂未支付
重庆融联盛房地产开发有限公司	218,676,119.90	资金往来暂未支付
厦门建发集团有限公司	180,000,000.00	资金往来暂未支付
赣州碧联房地产开发有限公司	165,486,640.10	资金往来暂未支付

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
赣州航城置业有限公司	100,450,000.00	资金往来暂未支付
合计	1,197,337,356.47	

37. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	7,112,586,668.03	5,450,227,955.34
一年内到期的应付债券	6,992,476,243.54	6,783,854,746.58
一年内到期的长期应付款	145,851,046.24	2,743,756,520.93
一年内到期的其他非流动负债	21,418,055.76	5,029,166.85
合计	14,272,332,013.57	14,982,868,389.70

(1) 一年内到期的长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	258,026,690.28	172,874,477.46
抵押借款	4,764,919,499.30	2,964,593,735.79
保证借款	2,036,795,883.31	2,310,479,715.15
信用借款	52,844,595.14	2,280,026.94
合计	7,112,586,668.03	5,450,227,955.34

说明：抵押、质押借款详见附注五、39。

(2) 一年内到期的应付债券

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
厦门建发股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）	960,000,000.00	2017/8/28	3 年	960,000,000.00
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
2013 年建发房地产集团有限公司债券（13 建发房产债）	500,000,000.00	2013/4/3	3-7 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2017/5/25	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2017/6/8	3 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/9/12/至 9/14/	3 年	700,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/10/25	3 年	700,000,000.00
建发房地产集团有限公司 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/6/18	2 年	500,000,000.00
建发房地产集团有限公司 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
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
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
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
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	2018/5/4	3 年	500,000,000.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/12	3 年	500,000,000.00
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)	1,000,000,000.00	2015/9/24	5 年	1,000,000,000.00
联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2017/5/4	3 年	1,200,000,000.00
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
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
合计	13,660,000,000.00			13,660,000,000.00

一年内到期的应付债券（续）

债券名称	期初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
厦门建发股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）	970,789,880.61	—	10,862,465.74	624,913.92	982,277,260.27	—
厦门建发股份有限公司公开发行 2019 年公司债券（第一期）	—	1,005,594,231.95	35,095,890.44	1,001,367.99	35,000,000.00	1,006,691,490.38
2013 年建发房地产集团有限公司债券（13 建发房产债）	104,349,387.78	—	—	-4,349,387.78	100,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	517,082,160.17	—	—	-17,082,160.17	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	516,487,989.70	—	—	-16,487,989.70	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具	710,855,285.53	—	—	-10,855,285.53	700,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向债务融资工具	706,505,334.75	—	—	-6,505,334.75	700,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具	516,503,280.95	—	—	-16,503,280.95	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2016 年度第一期中期票据	—	1,183,566,887.47	36,173,889.02	-33,712,313.78	—	1,186,028,462.71
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）	—	706,448,647.88	15,409,993.11	-11,839,371.15	—	710,019,269.84
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	—	472,146,388.05	22,912,500.00	-22,207,234.89	—	472,851,653.16
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	—	520,774,925.69	21,679,166.56	-20,903,631.27	—	521,550,460.98
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	—	520,724,901.68	21,666,666.56	-20,889,721.50	—	521,501,846.74
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	—	504,289,079.95	5,555,555.47	-4,810,029.59	—	505,034,605.83
联发集团有限公司 2015 年公司债券(第二期)	1,010,086,128.47	—	30,723,287.67	1,190,583.86	1,042,000,000.00	—
联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	1,242,146,851.39	—	22,964,383.56	888,765.05	1,266,000,000.00	—
联发集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	—	1,244,596,328.07	70,980,821.92	1,875,895.80	61,200,000.00	1,256,253,045.79
联发集团有限公司 2019 年非公开定向债务融资工具（第一期）	—	313,725,994.48	15,492,328.78	461,052.48	15,450,000.00	314,229,375.74

债券名称	期初余额	本期增加	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
应付债券-一年内到期的利息	489,048,447.23					498,316,032.37
合计	6,783,854,746.58	6,471,867,385.22	309,516,948.83	-180,103,161.96	6,401,927,260.27	6,992,476,243.54

说明：本期增加系应付债券一年内到期部分转入。

(3) 一年内到期的长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
联发物业费资产支持专项计划	85,399,644.81	141,356,520.93
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	12,510,068.09	—
平安-建发购房尾款资产支持专项计划	—	2,602,400,000.00
平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	27,034,666.68	—
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	20,906,666.66	—
合计	145,851,046.24	2,743,756,520.93

(4) 一年内到期其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
中意-联发集团商业不动产债权投资计划	956,388.90	869,444.45
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	4,991,666.87	4,159,722.40
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	15,469,999.99	—
合计	21,418,055.76	5,029,166.85

38. 其他流动负债

项 目	期末余额	期初余额
担保赔偿准备金	22,881,770.01	38,448,126.68
未到期责任准备金	26,695,638.39	26,932,163.81
政府补助	—	370,000.00
短期应付债券	—	2,838,655,762.23
待转销项税额	10,144,695,484.93	6,108,031,415.79
被套期项目	1,015,400,551.06	22,901,680.00
已背书未终止确认的应收票据	6,727,274.41	—
合计	11,216,400,718.80	9,035,339,148.51

说明 1：担保赔偿准备金期末余额系联发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》提取的担保赔偿准备金。

说明 2：未到期责任准备金期末余额系子公司金原担保根据《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。

说明 3：短期应付债券的增减变动：

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	发行利率
厦门建发股份有限公司 2019 年度第二期超短期融资券	1,000,000,000.00	2019/6/20	270 天	1,000,000,000.00	3.100%
厦门建发股份有限公司 2020 年度第一期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/2/28	270 天	1,000,000,000.00	2.430%
厦门建发股份有限公司 2020 年度第二期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/9	270 天	1,000,000,000.00	2.300%
厦门建发股份有限公司 2020 年度第三期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/12	217 天	1,000,000,000.00	2.300%
厦门建发股份有限公司 2020 年度第四期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/13	180 天	1,000,000,000.00	2.300%
厦门建发股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/18	156 天	1,000,000,000.00	2.050%
厦门建发股份有限公司 2020 年度第六期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/3/23	270 天	1,000,000,000.00	2.300%
厦门建发股份有限公司 2020 年度第七期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/7/24	112 天	1,000,000,000.00	1.700%
厦门建发股份有限公司 2020 年度第八期超短期融资券	1,000,000,000.00	2020/8/19	93 天	1,000,000,000.00	1.490%
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券	800,000,000.00	2019/8/1	365 天	800,000,000.00	3.380%
联发集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券	1,000,000,000.00	2019/8/16	366 天	1,000,000,000.00	3.390%
联发集团有限公司 2020 年度第一期超短期融资券	500,000,000.00	2020/8/7	88 天	500,000,000.00	3.000%
合计	11,300,000,000.00			11,300,000,000.00	

(续上表)

债券名称	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
厦门建发股份有限公司 2019 年度第二期超短期融资券	1,016,177,891.94	—	6,454,794.52	211,111.11	1,022,843,797.57	—
厦门建发股份有限公司 2020 年度第一期超短期融资券	—	1,000,000,000.00	17,975,342.47	—	1,017,975,342.47	—
厦门建发股份有限公司 2020 年度第二期超短期融资券	—	1,000,000,000.00	17,013,698.63	—	1,017,013,698.63	—
厦门建发股份有限公司 2020 年度第三期超短期融资券	—	1,000,000,000.00	13,673,972.60	—	1,013,673,972.60	—
厦门建发股份有限公司 2020 年度第四期超短期融资券	—	1,000,000,000.00	11,342,465.75	—	1,011,342,465.75	—
厦门建发股份有限公司 2020 年度第五期超短期融资券	—	1,000,000,000.00	8,761,643.84	—	1,008,761,643.84	—
厦门建发股份有限公司 2020 年度第六期超短期融资券	—	1,000,000,000.00	17,013,698.63	—	1,017,013,698.63	—
厦门建发股份有限公司 2020 年度第七期超短期融资券	—	1,000,000,000.00	5,216,438.36	—	1,005,216,438.36	—
厦门建发股份有限公司 2020 年度第八期超短期融资券	—	1,000,000,000.00	3,796,438.36	—	1,003,796,438.36	—
建发房地产集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券	810,522,673.57	—	15,853,589.04	-26,376,262.61	800,000,000.00	—
联发集团有限公司 2019 年度第一期短期融资券	1,011,955,196.72	—	20,999,166.67	945,636.61	1,033,900,000.00	—
联发集团有限公司 2020 年度第一期超短期融资券	—	500,000,000.00	3,616,438.36	—	503,616,438.36	—
合计	2,838,655,762.23	8,500,000,000.00	141,717,687.23	-25,219,514.89	11,455,153,934.57	—

39. 长期借款

项目	期末余额	期初余额
质押借款	600,026,690.28	904,068,471.95
抵押借款	27,338,946,421.18	23,654,484,699.86

项目	期末余额	期初余额
保证借款	21,856,696,786.19	15,398,208,308.27
信用借款	825,344,595.14	1,254,080,026.94
小计	50,621,014,492.79	41,210,841,507.02
减：一年内到期的长期借款	7,112,586,668.03	5,450,227,955.34
合计	43,508,427,824.76	35,760,613,551.68

说明 1：质押借款期末余额中，质押物为长期股权投资的借款金额为 547,947,787.50 元，质押物为租赁收益权的借款金额为 52,078,902.78 元。

说明 2：抵押借款期末余额中，抵押物为固定资产的借款金额为 22,273,908.28 元，抵押物为存货的借款金额为 26,560,923,294.83 元，抵押物为投资性房地产的借款金额为 533,746,083.34 元，抵押物为固定资产和投资性房地产的借款金额为 222,003,134.73 元。

说明 3：保证借款期末余额中，本公司合并范围内公司提供担保的借款金额为 19,703,217,657.20 元，建发集团提供担保的借款金额为 2,153,479,128.99 元。

40. 应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	期初余额
公司债券	14,242,325,246.65	11,515,574,184.73
中期票据	9,906,957,349.60	5,731,582,935.92
非公开发行公司债券	710,019,269.84	2,753,100,990.34
非公开定向债务融资工具	10,421,427,573.02	8,082,279,887.99
小计	35,280,729,439.11	28,082,537,998.98
减：一年内到期的应付债券	6,992,476,243.54	6,783,854,746.58
合计	28,288,253,195.57	21,298,683,252.40

说明：应付债券（含一年内到期的应付债券）期末余额中由建发集团提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 11,167,319,537.77 元，由本公司提供全额无条件不可撤销的连带责任保证的金额为 4,435,559,910.57 元。

(2) 应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
厦门建发股份有限公司公开发行 2017 年公司债券（第一期）	960,000,000.00	2017/8/29	3 年	960,000,000.00	3.50%	970,789,880.61	—	10,862,465.74	624,913.92	982,277,260.27	—
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%	1,005,594,231.95	—	35,095,890.44	1,001,367.99	35,000,000.00	1,006,691,490.38
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%	—	2,000,000,000.00	66,118,356.15	-2,046,511.63	—	2,064,071,844.52
2013 年建发房地产集团有限公司债券	500,000,000.00	2013/4/3	3-7 年	500,000,000.00	6.15%	104,349,387.78	—	—	-4,349,387.78	100,000,000.00	—
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	4.28%	1,023,084,778.14	—	25,917,756.48	-24,643,391.51	1,000.00	1,024,358,143.11
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%	1,183,566,887.47	—	36,173,889.02	-33,712,313.78	—	1,186,028,462.71
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%	706,448,647.88	—	15,409,993.11	-11,839,371.15	—	710,019,269.84
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2017/5/25	3 年	500,000,000.00	5.69%	517,082,160.17	—	—	-17,082,160.17	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司非公开发行 2017 年公司债券（第一期）（品种一）	1,000,000,000.00	2017/6/22	5 年	1,000,000,000.00	5.70%	1,029,670,424.89	—	—	-29,670,424.89	1,000,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2017 年度第一期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2017/6/8	3 年	500,000,000.00	5.88%	516,487,989.70	—	—	-16,487,989.70	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2017 年度第二期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/9/14	3 年	700,000,000.00	5.53%	710,855,285.53	—	—	-10,855,285.53	700,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2017 年度第三期非公开定向债务融资工具	700,000,000.00	2017/10/25	3 年	700,000,000.00	5.67%	706,505,334.75	—	—	-6,505,334.75	700,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期非公开定向债务融资工具	450,000,000.00	2018/3/18	3 年	450,000,000.00	6.50%	472,146,388.05	—	22,912,500.00	-22,207,234.89	—	472,851,653.16
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%	520,774,925.69	—	21,679,166.56	-20,903,631.27	—	521,550,460.98
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%	520,724,901.68	—	21,666,666.56	-20,889,721.50	—	521,501,846.74
建发房地产集团有限公司 2018 年度第五期非公开定向债务融资工具	500,000,000.00	2018/6/18	2 年	500,000,000.00	6.30%	516,503,280.95	—	—	-16,503,280.95	500,000,000.00	—
建发房地产集团有限公司 2018 年度第一期中期票据	500,000,000.00	2018/10/11	3 年	500,000,000.00	5.00%	504,289,079.95	—	5,555,555.47	-4,810,029.59	—	505,034,605.83
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%	1,039,901,628.87	—	—	-41,268,927.34	—	998,632,701.53
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%	1,184,787,301.69	—	38,540,972.26	-36,875,963.85	—	1,186,452,310.10
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%	1,016,191,623.13	—	19,211,111.11	-18,130,023.12	—	1,017,272,711.12
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%	1,017,975,224.07	—	21,233,333.36	-19,403,920.35	—	1,019,804,637.08
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%	506,896,821.00	—	8,577,638.89	-7,961,541.06	—	507,512,918.83
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%	506,196,003.23	—	7,780,694.42	-6,992,305.65	—	506,984,392.00

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
建发房地产集团有限公司 2019 年度第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%	504,886,901.99	—	6,570,833.39	-5,951,724.89	—	505,506,010.49
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%	807,264,190.77	—	9,986,666.61	-8,980,124.12	—	808,270,733.26
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%	1,011,393,762.40	—	14,746,111.14	-13,501,736.27	—	1,012,638,137.27
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	4.28%	302,973,140.17	—	3,915,833.31	-3,444,934.45	—	303,444,039.03
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%	—	700,000,000.00	21,065,333.35	-4,190,828.13	—	716,874,505.22
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%	—	1,000,000,000.00	24,142,222.21	-2,085,385.57	—	1,022,056,836.64
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%	—	500,000,000.00	12,220,833.31	-1,059,507.06	—	511,161,326.25
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%	—	700,000,000.00	15,493,333.33	-1,231,689.51	—	714,261,643.82
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%	—	800,000,000.00	14,524,444.46	-1,736,736.70	—	812,787,707.76
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%	—	1,000,000,000.00	14,490,000.00	-2,205,808.59	—	1,012,284,191.41
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%	—	700,000,000.00	10,476,666.67	-1,548,172.20	—	708,928,494.47
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%	—	300,000,000.00	3,094,166.67	-679,213.79	—	302,414,952.88
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%	—	700,000,000.00	6,244,000.00	-1,590,437.17	—	704,653,562.83
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%	—	1,000,000,000.00	5,811,944.44	-2,299,524.07	—	1,003,512,420.37
联发集团有限公司 2015 年公司债券（第二期）	1,000,000,000.00	2015/9/24	5 年	1,000,000,000.00	4.20%	1,010,086,128.47	—	30,723,287.67	1,190,583.86	1,042,000,000.00	—
联发集团有限公司 2017 年度第一期中期票据	1,200,000,000.00	2017/5/4	3 年	1,200,000,000.00	5.50%	1,242,146,851.39	—	22,964,383.56	888,765.05	1,266,000,000.00	—
联发集团有限公司 2018 年非公开发行公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2018/9/5	3 年	1,000,000,000.00	5.73%	1,016,981,917.57	—	39,089,589.04	1,228,493.39	1,057,300,000.00	—
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%	1,244,596,328.07	—	70,980,821.92	1,875,895.80	61,200,000.00	1,256,253,045.79
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%	1,521,254,507.14	—	56,253,698.62	84,793.48	56,100,000.00	1,521,492,999.24
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%	1,518,788,696.64	—	62,420,547.96	1,060,070.54	62,250,000.00	1,520,019,315.14
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%	313,725,994.48	—	15,492,328.78	461,052.48	15,450,000.00	314,229,375.74
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%	304,849,789.34	—	15,011,013.70	145,602.74	14,970,000.00	305,036,405.78
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%	1,002,767,603.37	—	47,930,958.90	511,962.79	47,800,000.00	1,003,410,525.06
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%	—	1,700,000,000.00	53,468,493.15	-5,936,311.32	—	1,747,532,181.83
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%	—	500,000,000.00	3,279,452.05	-2,251,515.06	—	501,027,936.99

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	票面利率	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
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%	—	800,000,000.00	4,310,136.99	-3,653,598.36	—	800,656,538.63
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%	—	900,000,000.00	3,883,561.64	-4,147,431.47	—	899,736,130.17
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%	—	2,000,000,000.00	27,425,753.42	-3,652,778.31	—	2,023,772,975.11
小计	44,010,000,000.00			44,010,000,000.00		28,082,537,998.98	15,300,000,000.00	972,752,405.86	-434,212,705.46	8,640,348,260.27	35,280,729,439.11
减：一年内到期的应付债券	13,660,000,000.00			13,660,000,000.00		6,783,854,746.58					6,992,476,243.54
合计	30,350,000,000.00			30,350,000,000.00		21,298,683,252.40	15,300,000,000.00	972,752,405.86	-434,212,705.46	8,640,348,260.27	28,288,253,195.57

41. 长期应付款

项 目	期末余额	期初余额
公共维修基金	15,074,659.01	13,834,510.68
资产支持证券	4,392,821,337.11	4,593,481,176.04
其中：兴证资管-建发房产物业资产支持专项计划	—	929,139,890.41
平安-建发购房尾款资产支持专项计划	—	2,602,400,000.00
联发物业费资产支持专项计划	934,129,522.35	1,061,941,285.63
招商创融-联发集团购房尾款资产支持专项计划	1,410,750,481.42	—
平安-兆玺 1 号资产支持专项计划	1,027,034,666.68	—
平安-兆玺 2 号资产支持专项计划	1,020,906,666.66	—
小计	4,407,895,996.12	4,607,315,686.72
减：一年内到期的长期应付款	145,851,046.24	2,743,756,520.93
合计	4,262,044,949.88	1,863,559,165.79

说明 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。

说明 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。

说明 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。

说明 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 0.4 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。

说明 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 0.4 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。

42. 预计负债

项 目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	—	32,991,466.11	
待执行的亏损合同	33,900,499.68	17,560,000.00	说明 1
预计补偿金	1,588,670.42	1,588,670.42	说明 2
客户关爱基金	122,856,215.42	87,078,221.88	说明 3
合计	158,345,385.52	139,218,358.41	

说明 1：待执行的亏损合同主要系：

子公司上海建发国际货运代理有限公司、上海建发国际货运代理有限公司青岛分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。

子公司福建省船舶工业贸易有限公司根据船舶预计售价而计提的合同损失。

说明 2：预计补偿金系子公司禾山公司由于被拆迁户未提供安置房产权办理资料以致未能予以办理产权而产生的预计补偿金。

说明 3：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，本公司在符合确认条件的情况下，对由本公司开发且由本公司负责物业管理的已交付的项目确认预计负债。

43. 递延收益

(1) 递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
政府补助	25,641,075.05	3,080,030.30	3,464,155.37	25,256,949.98
其他	50,248,100.00	—	—	50,248,100.00
合计	75,889,175.05	3,080,030.30	3,464,155.37	75,505,049.98

(2) 涉及政府补助的项目

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
上海临港物流奉贤园专项补贴	3,314,285.74	—	—	114,285.71	—	3,200,000.03	与资产相关
纸源网 O2O 电子商务服务平台	926,426.76	—	—	387,515.08	—	538,911.68	与资产相关
二手车服务业发展引导资金	3,555,346.92	1,644,653.08	—	—	—	5,200,000.00	与资产相关
厦门市商务局款溯源项目	—	1,435,377.22	—	677,817.02	—	757,560.20	与资产相关
文化产业发展专项资金	8,000,000.00	—	—	500,000.00	—	7,500,000.00	与资产相关
厦门湖里街道华美文创改造补助款	5,306,103.84	—	—	308,463.77	—	4,997,640.07	与资产相关

补助项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
厦门建发国际大厦节能改造项目	3,361,725.00	—	—	896,460.00	—	2,465,265.00	与资产相关
厦门明发戴斯大酒店节能改造项目	805,163.00	—	—	219,590.00	—	585,573.00	与资产相关
厦门天海花园酒店综合节能改造项目	60,000.00	—	—	48,000.00	—	12,000.00	与资产相关
厦门同安黄金工业园与湖里文创口岸光伏发电项目	312,023.79	—	—	312,023.79	—	-	与资产相关
合计	25,641,075.05	3,080,030.30	—	3,464,155.37	—	25,256,949.98	—

(3) 其他项目明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
永安兆顺购买债权	30,538,500.00	—	—	30,538,500.00	说明 1
联发红莲半岛项目土地价款补贴	19,709,600.00	—	—	19,709,600.00	说明 2
合计	50,248,100.00	—	—	50,248,100.00	

说明 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。

说明 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，故本期无变化。

44. 其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
中意-建发房产商业不动产债权投资计划	2,504,991,666.87	2,504,159,722.40
中保投-厦门建发基础设施债权投资计划	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	500,869,444.45
小计	10,021,418,055.76	3,005,029,166.85
一年内到期的其他非流动负债	21,418,055.76	5,029,166.85
合计	10,000,000,000.00	3,000,000,000.00

说明 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，由本公司提供担保。

说明 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，由建发集团和本公司提供担保。

说明 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，由本公司提供担保。

45. 股本（单位：万股）

项 目	期初余额	本次增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	283,520.05	2,835.20	—	—	—	—	286,355.25

说明：2020 年 11 月 3 日，本公司向 278 名职工授予限制性股票 2,835.20 万股，授予价格 5.43 元/股，募集资金总额 153,951,360.00 元，其中计入股本 28,352,000.00 元，计入资本公积 125,599,360.00 元，此次增资业经容诚会计师事务所（特殊普通合伙）于 2020 年 11 月 20 日出具的容诚验字[2021]361Z0001 号验资报告审验。

46. 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

发行在外的金融工具	发行时间	股利率或利息率	发行价格	数量	金额	到期日或续期情况
20 建发 Y1	2020/10/21	4.33%	100.00	20,000,000.00	2,000,000,000.00	2+N

(2) 发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	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 建发 Y1	—	—	20,000,000.00	1,995,880,000.00	—	—	20,000,000.00	1,995,880,000.00

(3) 其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据

本公司于 2020 年 10 月 21 日发行厦门建发股份有限公司公开发行 2020 年可续期公司债券（第一期）（简称“20 建发 Y1”），发行规模为 20 亿元，发行价格为每张 100 元，票面利率为 4.33%，债券期限 2+N，依照发行条款的约定赎回之前长期存续，并在本公司依据发行条款的约定赎回时到期。在债券存续期内，每年的 10 月 21 日为付息日，可以递延付息。付息日前 12 个月内触发强制付息事件后不得递延付息。

本公司本期发行的可续期公司债券能够无条件避免交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务，亦无须通过

公司自身权益工具结算，满足《企业会计准则第 37 号-金融工具列报》以及《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》关于权益工具的确认条件，故分类为权益工具。

47. 资本公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价	2,410,092,229.58	437,799,481.41	68,307,932.51	2,779,583,778.48
其他资本公积	125,934,676.70	5,375,539.20	394,475.22	130,915,740.68
合计	2,536,026,906.28	443,175,020.61	68,702,407.73	2,910,499,519.16

说明 1：资本溢价本期增加 437,799,481.41 元，系：

（1）本公司发行限制性股票 2,835.20 万股，募集资金总额 153,951,360.00 元，其中计入股本 28,352,000.00 元，计入资本公积-资本溢价 125,599,360.00 元。

（2）联发集团下属子公司金原担保以担保赔偿准备（列报科目为其他流动负债）2,500.00 万元转增资本，合并层面增加资本溢价，其中增加归属于母公司的资本溢价 2,400.00 万元；以一般风险准备 2,000.00 万元转增资本，合并层面增加资本溢价，其中增加归属于母公司的资本溢价 1,920.00 万元。

（3）建发房产在二级市场出售其下属子公司建发国际投资集团有限公司（简称“建发国际”）的股票，累计减少对建发国际的持股数量 99,980,000 股，因出售建发国际股票导致持股比例变动，按照减少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收取的对价之间的差额，增加资本溢价 491,095,537.53 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 268,403,355.08 元。

（4）建发房产转让厦门市佰睿健康产业有限公司（简称“佰睿健康”）部分股权，按照减少持股比例计算应享有佰睿健康自购买日开始持续计算的净资产份额与收取的对价之间的差额，增加资本溢价 835,841.01 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 456,820.55 元。

（5）建发房产集团内部股权转让，建发房产享有上海怡祥物业管理有限公司、成都怡家园物业管理有限公司、长沙怡盛物业管理有限公司的权益比例发生变化，增加资本溢价 256,057.71 元，其中增加归属于母公司的资本溢价 139,945.78 元。

说明 2：资本溢价本期减少 68,307,932.51 元，系：

（1）建发房产对建发国际债转股 266,846,361 股，按照债转股后新增持股比例计算

应享有建发国际自购买日开始持续计算的净资产份额与可转债转换成本之间的差额，冲减资本溢价 73,808,639.01 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 40,339,373.57 元。

(2) 建发房产因购买厦门翥颺颺投资合伙企业(有限合伙)(简称“厦门翥颺颺”)少数股权，按照新增持股比例计算应享有厦门翥颺颺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，冲减资本溢价 37,016,510.30 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 20,231,003.54 元。

(3) 建发房产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 2,296,000 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，冲减资本溢价 5,201,410.24 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 2,842,778.75 元。

(4) 建发房产集团内部股权转让，建发房产享有厦门益珑房地产开发有限公司的权益比例发生变化，冲减资本溢价 5,196,174.15 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 2,839,917.02 元。

(5) 建发房产因购买连江兆昌投资有限公司(简称“连江兆昌”)少数股权，按照新增持股比例计算应享有连江兆昌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，冲减资本溢价 3,754,421.62 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 2,051,941.59 元。

(6) 子公司厦门建发汽车有限公司收购福州捷众汽车有限公司、泉州捷众汽车有限公司、厦门捷路汽车销售服务有限公司等 3 家子公司的少数股权，新取得的长期股权投资成本与享有被投资单位的净资产份额的差额，冲减资本溢价 2,918.04 元，其中冲减归属于母公司的资本溢价 2,918.04 元。

说明 3：其他资本公积本年增加 5,375,539.20 元，系本公司本年确认股份支付费用 5,375,539.20 元。

说明 4：其他资本公积本年减少 394,475.22 元，系：

(1) 本公司的联营企业厦门现代码头有限公司(简称“现代码头”)专项储备减少，本公司根据权益法确认相应的份额减少其他资本公积 53,293.69 元。

(2) 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，联发集团根据权益法确认相应的份额减少资本公积 359,138.45 元，其中减少归属于母公司的其

他资本公积 341,181.53 元。

48. 库存股

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股票回购义务	—	153,951,360.00	—	153,951,360.00

49. 其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
将重分类进损益的其他综合收益	409,934,464.83	723,587,332.21	—	—	182,176,796.01	229,926,488.31	311,484,047.89	639,860,953.14
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-5,530,987.72	-8,399,828.40	—	—	—	-7,298,119.45	-1,101,708.95	-12,829,107.17
外币财务报表折算差额	54,781,619.94	27,738,081.94	—	—	—	-31,759,513.27	59,497,595.21	23,022,106.67
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	360,683,832.61	704,249,078.67	—	—	182,176,796.01	268,984,121.03	253,088,161.63	629,667,953.64

50. 盈余公积

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	1,299,705,308.75	128,835,978.69	—	1,428,541,287.44

说明：本期盈余公积增加系本公司按《公司法》及本公司章程有关规定，按本期母公司净利润 10%提取法定盈余公积。

51. 一般风险准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
风险补助	33,259,603.20	5,208,000.00	19,200,000.00	19,267,603.20

说明：一般风险准备系子公司金原担保获得的市级风险补助，本期新增 5,425,000.00 元，其中 217,000.00 元归属于少数股东；本期减少系转增资本 20,000,000.00 元，其中 800,000.00 元归属于少数股东。

52. 未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	25,602,539,494.80	21,089,827,441.03
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减—）	132,304,274.67	1,303,723,344.53
调整后期初未分配利润	25,734,843,769.47	22,393,550,785.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	4,503,869,024.59	4,760,262,584.25
股东其他投入和减少资本	-9,083,175.15	-16,030,956.95
减：提取法定盈余公积	128,835,978.69	117,642,653.06

项 目	本期发生额	上期发生额
应付普通股股利	1,417,600,265.00	1,417,600,265.00
期末未分配利润	28,683,193,375.22	25,602,539,494.80

说明 1：调整本期期初未分配利润系会计政策变更影响。

说明 2：本期股东其他投入和减少资本-9,083,175.15 元，系：

（1）子公司厦门建发汽车有限公司收购福州捷众汽车有限公司、泉州捷众汽车有限公司、厦门捷路汽车销售服务有限公司等 3 家子公司的少数股权，新取得的长期股权投资成本与享有被投资单位的净资产份额的差额，冲减留存收益 8,335,731.18 元，其中冲减归属于母公司的未分配利润 8,335,731.18 元。

（2）联发集团收购厦门鼓浪屿投资发展有限公司的少数股权，新取得长期股权投资成本与享有鼓浪屿投资的净资产份额的差额，冲减留存收益 786,783.13 元，其中冲减归属于母公司的未分配利润 747,443.97 元。

说明 3：根据本公司 2020 年 6 月 9 日召开的 2019 年年度股东大会决议，本公司以 2019 年 12 月 31 日总股本 2,835,200,530 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 5.00 元（含税），共计派发现金红利 1,417,600,265.00 元，上述现金红利已于本期派发完毕。

53. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入和营业成本情况

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	432,131,341,770.58	409,077,046,401.48	336,590,685,290.45	314,825,220,189.24
其他业务	818,145,737.35	335,673,781.07	647,987,357.95	137,212,903.79
合计	432,949,487,507.93	409,412,720,182.55	337,238,672,648.40	314,962,433,093.03

(2) 合同产生的收入情况

合同分类	供应链运营	房地产业务	合 计
按经营地区分类			
境内	301,851,492,475.21	82,411,585,687.27	384,263,078,162.48
境外	48,682,535,887.28	3,873,458.17	48,686,409,345.45
合计	350,534,028,362.49	82,415,459,145.44	432,949,487,507.93
按收入确认时间分类			
在某一时点履约	350,363,820,125.29	78,936,672,994.38	429,300,493,119.67
在某一时段内履约	170,208,237.20	3,478,786,151.06	3,648,994,388.26
合 计	350,534,028,362.49	82,415,459,145.44	432,949,487,507.93

(3) 履约义务的说明

①销售商品业务：本公司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：本公司在劳务已提供，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，本公司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，本公司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。

(4) 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 1,034.93 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。本公司预计在未来 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。

54. 税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	215,460,207.16	148,174,981.90
教育费附加	95,701,014.38	69,926,348.87
地方教育附加	64,106,093.75	45,146,103.10
土地增值税	1,965,858,937.60	1,541,747,226.99
房产税	56,837,615.65	96,483,875.64
城镇土地使用税	43,746,365.50	45,431,352.40
印花税	171,920,901.80	119,181,094.67
消费税	59,855,620.81	44,876,365.79
其他税种	34,763,593.39	31,449,865.75
合计	2,708,250,350.04	2,142,417,215.11

55. 销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	2,831,672,216.65	2,314,138,457.05
港杂运杂费	—	2,390,897,726.79
广告宣传费	1,230,385,883.58	891,892,030.67
业务费	591,356,326.64	559,688,692.55
办公费	438,252,289.75	388,736,581.81

项 目	本期发生额	上期发生额
代理手续费	599,054,241.47	659,599,915.42
资产摊销及折旧	186,995,235.82	169,254,609.43
保险费	37,139,206.19	80,561,387.36
检验检疫费	—	43,361,779.17
交通费	60,600,071.95	57,788,289.54
中介服务费	125,073,877.11	80,796,110.99
低值易耗品	7,029,087.96	7,770,368.31
信息开发及应用费	9,245,386.54	10,375,022.15
股份支付	2,536,392.96	—
其他	107,761,069.62	105,999,244.98
合计	6,227,101,286.24	7,760,860,216.22

56. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	257,162,871.20	260,416,723.04
办公费	52,627,040.07	46,584,659.58
业务费	20,025,778.59	21,180,138.65
中介服务费	63,935,300.83	14,920,201.62
资产摊销及折旧	21,964,464.70	24,849,732.77
信息开发及应用费	19,615,034.46	13,944,538.91
租赁费	12,726,057.48	13,231,649.90
交通费	6,272,538.09	8,124,043.09
保险费	1,364,724.45	2,031,718.45
股份支付	2,839,146.24	—
其他	11,349,580.88	4,897,559.82
合计	469,882,536.99	410,180,965.83

57. 研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费	8,319,430.88	10,609,965.12
材料费	76,762.37	273,468.04
资产摊销及折旧	447,078.72	964,727.36
其他	1,183,069.25	1,472,983.62
合计	10,026,341.22	13,321,144.14

58. 财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息费用总额	5,608,798,873.48	4,560,688,470.27
减：利息资本化	3,672,379,062.75	3,316,848,481.06
利息费用	1,936,419,810.73	1,243,839,989.21
减：利息收入	592,489,253.39	435,346,615.19
汇兑损益	-264,031,845.09	-70,266,374.08
手续费及其他	275,449,822.93	252,438,275.92
合计	1,355,348,535.18	990,665,275.86

59. 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额
一、计入其他收益的政府补助	257,115,416.68	159,147,988.67
其中：与递延收益相关的政府补助（与资产相关）	3,834,155.37	2,883,213.65
直接计入当期损益的政府补助（与收益相关）	253,281,261.31	156,264,775.02
二、其他与日常活动相关且计入其他收益的项目	17,682,387.94	7,127,549.00
其中：个税扣缴税款手续费	5,320,499.00	2,746,443.08
增值税加计抵减	11,891,568.84	4,165,223.17
其他	470,320.10	215,882.75
合计	274,797,804.62	166,275,537.67

说明：政府补助的具体信息，详见附注五、73 政府补助。

60. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	273,261,725.86	200,943,732.19
处置长期股权投资产生的投资收益	727,701,690.77	302,688,293.72
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	—
取得控制权后，原股权按照公允价值重新计量产生的利得	2,992,515.75	—
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	5,416,510.25	7,771,141.60
债权投资持有期间取得的利息收入	3,641,115.84	10,234,366.66
处置交易性金融资产取得的投资收益	73,633,994.24	89,268,657.12
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	216,542.44	6,771,437.30
衍生金融工具投资收益	-239,271,031.44	-70,198,020.14
其他非流动金融资产持有期间取得的投资收益	39,566,341.51	15,982,920.83
处置其他非流动金融资产取得的投资收益	100,952.15	-101,875.92
应收款项融资终止确认收益	-92,459,356.98	-82,905,883.87

项 目	本期发生额	上期发生额
其他	362,296,543.64	227,279,911.97
合计	1,167,839,994.83	707,734,681.46

说明：投资收益-其他系对联营企业及其股东的资金拆借利息。

61. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	41,919,873.58	56,299,867.61
衍生金融工具产生的公允价值变动收益	25,290,139.89	-56,598,830.93
按公允价值计量的投资性房地产	-9,058,981.35	20,064,797.83
套期损益	-11,280,157.61	17,500,046.33
其他非流动金融资产	62,266,590.58	—
合计	109,137,465.09	37,265,880.84

62. 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	-12,882,348.48	-796,553.22
应收账款坏账损失	64,374,734.00	-50,631,967.80
其他应收款坏账损失	-232,398,500.97	286,115.92
长期应收款坏账损失	-6,869,220.04	-1,042,039.06
贷款减值损失	-10,031,158.58	-13,636,165.22
合计	-197,806,494.07	-65,820,609.38

63. 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-1,980,917,474.98	-663,069,440.10
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	-190,878.39	—
合计	-2,039,521,896.74	-663,069,440.10

64. 资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	9,425,725.25	7,187,689.46

65. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
赔偿金、违约金收入	124,955,707.57	192,246,128.37	124,955,707.57

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款收入	6,387,662.77	7,280,994.55	6,387,662.77
非流动资产毁损报废利得	209,483.52	704,415.90	209,483.52
无需支付的款项	9,645,022.30	11,057,671.69	9,645,022.30
其他	6,636,649.22	3,971,609.22	6,636,649.22
合计	147,834,525.38	215,260,819.73	147,834,525.38

66. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
捐赠支出	63,604,880.00	1,450,000.00	63,604,880.00
违约金、赔偿金	65,046,288.17	34,004,226.24	65,046,288.17
罚款及滞纳金支出	10,215,810.56	16,840,147.77	10,215,810.56
非流动资产毁损报废损失	789,719.01	260,008.83	789,719.01
预计负债	-12,736,026.43	16,834,820.61	-12,736,026.43
其他	4,287,811.88	2,813,911.18	4,287,811.88
合计	131,208,483.19	72,203,114.63	131,208,483.19

67. 所得税费用

(1) 所得税费用的组成

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	5,106,169,754.92	3,678,489,992.65
递延所得税费用	-1,181,981,523.83	-522,538,680.56
合计	3,924,188,231.09	3,155,951,312.09

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	12,106,656,916.88
按法定/适用税率计算的所得税费用	3,026,664,229.22
子公司适用不同税率的影响	-119,043,729.28
调整以前期间所得税的影响	15,847,016.24
非应税收入的影响	-1,363,813.65
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	161,653,497.01
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-194,566,992.52
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	1,114,537,526.19
研发费用加计扣除	-1,818,778.86
处置按权益法核算的长期股权投资产生的纳税影响	37,469,642.25
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-68,201,846.40

项目	本期发生额
可抵扣的其他权益工具分配	-55,863,807.09
其他	8,875,287.98
所得税费用	3,924,188,231.09

68. 现金流量表项目注释

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回银行承兑汇票、贷款保证金及信用证保证金等受限的货币资金	4,253,918,899.26	2,465,727,011.00
利息收入	579,988,826.17	454,203,103.72
收到的政府补助	262,522,110.71	159,820,121.94
赔偿金、违约金收入	34,296,166.39	189,927,080.76
收到其他单位押金及保证金	17,975,976,437.66	29,311,201,172.24
收存出担保保证金和存入担保保证金	103,166,579.65	97,609,210.23
收回担保代偿款	2,945,058.53	11,584,796.77
收代建费	6,832,194,754.19	1,394,775,412.87
主要明细合计	30,045,008,832.56	34,084,847,909.53

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

除支付的广告宣传费、业务费等期间费用外，支付的其他与经营活动有关的现金主要明细项目列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
支付银行承兑汇票、贷款保证金及信用证保证金等受限的现金	1,388,225,269.73	3,879,236,944.62
银行手续费及额度占用费	248,678,326.53	252,438,275.92
支付赔偿金、违约金、滞纳金、罚款支出	55,559,711.17	34,105,974.15
支付其他单位押金及保证金	20,231,526,953.11	31,452,566,937.48
支付存出担保保证金和存入担保保证金	66,044,584.41	111,884,566.60
支付代偿款	189,498.64	6,107,985.06
付代建费	5,824,956,591.90	1,610,557,918.60
主要明细合计	27,815,180,935.49	37,346,898,602.43

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收回关联单位资金往来款	11,529,999,391.15	7,642,280,704.40
收回非关联单位资金往来款	4,043,141,465.12	336,830,000.00
非同一控制下企业合并支付的现金净额	88,781,914.65	1,826,912.78
合计	15,661,922,770.92	7,980,937,617.18

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付关联单位资金往来款	8,976,983,390.36	10,364,831,435.48
支付非关联方资金往来款	6,628,904,712.76	4,857,731,400.00
支付股权投资款	—	87,316,655.52
处置子公司收到的现金净额	2,002,582,101.11	72,459,426.42
合计	17,608,470,204.23	15,382,338,917.42

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到非关联单位资金拆入款	13,690,728,789.67	4,864,525,401.73
收回信托业保证金	516,451.76	21,491,000.00
收到资产支持证券款	9,219,451,608.19	6,101,098,305.00
收到债权投资计划款	7,000,000,000.00	—
合计	29,910,696,849.62	10,987,114,706.73

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付少数股东股权收购款	783,904,422.28	327,911,810.92
偿还非关联单位资金拆入款	19,644,341,488.38	11,831,235,620.34
融资手续费	51,264,305.11	55,251,612.39
偿还永续债	3,400,000,000.00	1,700,000,000.00
偿还资产支持证券款	8,456,744,736.05	5,756,231,866.37
非同一控制下企业合并余款	—	17,537,472.54
归还投资款	1,002,816.23	—
合计	32,337,257,768.05	19,688,168,382.56

69. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	8,182,468,685.79	8,135,474,871.17
加：资产减值准备	2,039,521,896.74	663,069,440.10
信用减值损失	197,806,494.07	65,820,609.38
固定资产折旧	191,572,321.82	168,950,831.20
无形资产摊销	41,311,098.94	27,800,822.34
长期待摊费用摊销	113,041,523.59	120,024,993.17

补充资料	本期发生额	上期发生额
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)	-28,838,528.28	-3,290,892.99
固定资产报废损失 (收益以“—”号填列)	580,235.49	-444,407.07
公允价值变动损失 (收益以“—”号填列)	-109,137,465.09	-37,265,880.84
财务费用 (收益以“—”号填列)	1,665,341,806.88	1,225,918,736.61
投资损失 (收益以“—”号填列)	-1,259,716,341.78	-709,746,941.59
递延所得税资产减少 (增加以“—”号填列)	-1,554,846,056.52	-800,543,926.16
递延所得税负债增加 (减少以“—”号填列)	568,862,587.45	254,060,891.67
存货的减少 (增加以“—”号填列)	-46,977,712,213.30	-36,085,772,734.28
经营性应收项目的减少 (增加以“—”号填列)	312,747,464.19	-9,761,041,602.19
经营性应付项目的增加 (减少以“—”号填列)	46,330,039,141.17	47,952,050,587.33
其他	5,462,909.86	—
经营活动产生的现金流量净额	9,718,505,561.02	11,215,065,397.85
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:		
现金的期末余额	50,444,875,094.32	29,148,128,808.55
减: 现金的期初余额	29,148,128,808.55	18,912,033,998.73
加: 现金等价物的期末余额	—	—
减: 现金等价物的期初余额	—	—
现金及现金等价物净增加额	21,296,746,285.77	10,236,094,809.82

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	38,456,938.78
其中: 厦门市佰睿健康产业有限公司	24,000,000.00
新余市永越置业有限公司	14,456,938.78
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	127,238,853.43
其中: 福建闽西南城市协作开发集团有限公司 (含福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司)	44,466,174.40
新余市永越置业有限公司	14,513,935.40
杭州浙芷企业管理有限公司 (含杭州绿城浙芷置业有限公司)	13,854,861.33
厦门市佰睿健康产业有限公司	28,542,779.68
厦门恒融晨房地产开发有限公司	25,258,102.62
连江兆汇沅置业有限公司	603,000.00
加: 以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	—
取得子公司支付的现金净额	-88,781,914.65

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	58,873,600.00
其中：莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	58,873,600.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,020,508,366.26
其中：莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	17,926,265.15
重庆金江联房地产开发有限公司	189,318,500.22
南京荟宏置业有限公司	1,807,114,186.72
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	6,149,414.17
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	—
处置子公司收到的现金净额	-1,961,634,766.26

(4) 现金和现金等价物构成情况

项 目	期末余额	期初余额
一、现金	50,444,875,094.32	29,148,128,808.55
其中：库存现金	22,208.27	37,205.66
可随时用于支付的银行存款	50,317,832,425.54	28,723,771,523.69
可随时用于支付的其他货币资金	127,020,460.51	424,320,079.20
二、现金等价物	—	—
三、期末现金及现金等价物余额	50,444,875,094.32	29,148,128,808.55

70. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,361,540,894.23	不能随时用于支付的银行承兑汇票保证金、保函保证金、进口押汇保证金及项目施工保证金等
应收票据	194,657,542.48	已背书或贴现但尚未到期未终止确认的应收票据
存货	60,154,454,088.94	银行借款抵押
存货	173,545,948.00	期货交易质押
一年内到期的非流动资产	13,942,140.47	存出担保保证金
其他流动资产	20,147,461.65	存出担保保证金
长期股权投资	195,501,138.73	银行借款质押
投资性房地产	3,073,351,929.84	银行借款抵押
固定资产	1,044,436,803.09	银行借款抵押
合计	68,231,577,947.43	

说明 1：长期股权投资为联发集团持有的厦门文都软件教育投资有限公司 100.00% 股权；联发集团子公司厦门联发（集团）房地产有限公司持有的福建省联发英良置业有限公司 63.00% 股权；联发集团子公司南昌联美置业有限公司持有的南昌联耀置业有限公司 100.00% 的股权。

说明 2：联发集团以其湖里大道 18 号物业五年内的租赁收益权、子公司厦门联发商置有限公司湖里大道 22 号物业五年内的租赁收益权作为质押担保，取得的长期借款期末余额为 52,078,902.78 元。

71. 外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			1,469,519,321.75
其中：美元	186,692,075.45	6.52490	1,218,147,123.07
港币	245,264,526.62	0.84164	206,424,352.48
欧元	2,081,905.44	8.02500	16,707,291.15
日元	7,060,781.00	0.06324	446,495.55
英镑	78,061.62	8.89030	693,991.22
加拿大元	114,751.23	5.11610	587,078.77
新加坡元	1,023,513.94	4.93140	5,047,356.65
瑞士法郎	86,205.05	7.40060	637,969.09
塔卡	181,975.14	0.07700	14,012.09
林吉特	1,008,078.07	1.61726	1,630,324.34
澳元	2,550,216.49	5.01630	12,792,651.00
韩元	502,816,823.00	0.00600	3,015,392.49
柬埔寨瑞尔	34,779.00	0.00161	55.96
泰铢	3,092,752.56	0.21788	673,851.62
越南盾	9,765,165,993.40	0.00028	2,700,263.70
卢布	12,684.50	0.08771	1,112.57
应收账款			445,337,440.91
其中：美元	67,787,237.66	6.52490	442,304,947.00
欧元	318,824.99	8.02500	2,558,570.54
澳元	85,468.77	5.01630	428,736.99
越南盾	161,379,919.00	0.00028	45,186.38
其他应收款			1,642,082,932.19
其中：美元	121,564,132.60	6.52490	793,193,808.79
港币	981,905,885.22	0.84164	826,411,269.24
加拿大元	2,910.00	5.11610	14,887.85
澳元	4,375,541.03	5.01630	21,949,026.47
韩元	40,169,880.00	0.005997	240,898.83
泰铢	208,730.00	0.21788	45,478.91
越南盾	812,721,786.00	0.00028	227,562.10

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
长期应收款			421,228,141.25
其中：美元	64,557,026.35	6.52490	421,228,141.25
短期借款			957,508,497.96
其中：美元	71,881,326.34	6.52490	469,018,466.26
港币	402,810,048.00	0.84164	339,021,048.80
澳元	29,796,659.47	5.01630	149,468,982.90
应付账款			5,118,581,065.09
其中：美元	726,870,290.86	6.52490	4,742,755,960.95
港币	34,173,031.85	0.84164	28,761,390.52
欧元	36,317,480.70	8.02500	291,447,782.89
日元	288,748,902.17	0.06324	18,259,325.58
英镑	322,985.86	8.89030	2,871,441.19
加拿大元	1,265.91	5.11610	6,476.51
新加坡元	2,200.00	4.93140	10,849.08
瑞士法郎	94,460.33	7.40060	699,063.13
林吉特	1,162,529.19	1.61726	1,880,111.25
澳元	5,511,667.71	5.01630	27,648,178.72
韩元	616.00	0.00600	3.69
瑞典克朗	5,325,900.00	0.79620	4,240,481.58
其他应付款			2,790,461,784.52
其中：美元	120,791,643.66	6.52490	788,153,395.75
港币	1,720,886,300.45	0.84164	1,448,366,737.82
欧元	289,132.82	8.02500	2,320,290.90
加拿大元	4,992.29	5.11610	25,541.05
新加坡元	3,791.59	4.93140	18,697.87
澳元	109,873,928.50	5.01630	551,160,587.53
韩元	21,991,950.00	0.00600	131,885.76
泰株	114,902.88	0.21788	25,035.49
越南盾	927,186,961.00	0.00028	259,612.35
应付职工薪酬			5,049.84
其中：港币	6,000.00	0.84164	5,049.84
一年内到期的非流动负债			343,624,591.07
其中：美元	52,439,423.77	6.52490	342,161,996.15
港币	1,667,164.37	0.84164	1,403,152.22
澳元	11,849.91	5.01630	59,442.70
长期借款			305,545,815.73

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
其中：港币	343,335,621.57	0.84164	288,964,992.54
澳元	3,305,389.07	5.01630	16,580,823.19

(2) 境外经营实体

子公司名称	主要经营地	记账本位币
昌富利（香港）贸易有限公司	香港	港币
香港天源贸易有限公司	香港	港币
恒裕通有限公司	香港	港币
香港海裕有限公司	香港	港币
Megrez Shipping Co., Limited	香港	港币
Merak Shipping Co., Limited	香港	港币
Alioth Shipping Co., Limited	香港	港币
Alkaid Shipping Co., Limited	香港	港币
Dubhe Shipping Co., Limited	香港	港币
Mizar Shipping Co., Limited	香港	港币
Phecda Shipping Co., Limited	香港	港币
香港建发海事有限公司	香港	港币
建洋航运有限公司	英属维尔京群岛	港币
香港建富海洋工程有限公司	香港	港币
香港建荣航运有限公司	香港	港币
香港建盛航运有限公司	香港	港币
裕合通有限公司	香港	港币
香港纸源有限公司	香港	港币
香港恒驰国际公司	香港	港币
Rocksolid Shipping Co., Limited	香港	港币
Woodside Shipping Co., Limited	英属维尔京群岛	港币
Prochain Service Co., Limited	香港	港币
厦联发有限公司	香港	港币
兆益发展有限公司	香港	港币
益鸿国际有限公司	香港	港币
益能国际有限公司	香港	港币
嘉昱（香港）有限公司	香港	港币
Global Touch Holdings Limited	香港	港币
New Merit Holdings Limited	香港	港币
宝石置业有限公司	香港	港币
利百（荷兰）有限公司	香港	港币
利百控股有限公司	香港	港币

子公司名称	主要经营地	记账本位币
益悦（香港）有限公司	香港	港币
建发国际投资集团有限公司	香港	港币
利驰（香港）有限公司	香港	港币
利杰（香港）有限公司	香港	港币
建发置业（香港）集团有限公司	香港	港币
建悦控股有限公司	香港	人民币
TSCF Lushan (HK) Holdings Co., Limited	香港	人民币
建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	美元
欧森莱德海事私人有限公司	新加坡	美元
C&D (USA) INC.	芝加哥	美元
C&D MIDDLE EAST DMCC	迪拜	美元
JF RESOURCES (CAMBODIA) CO., LTD	金边	美元
Lee Jie International Limited	英属维尔京群岛	美元
CDMA Australia Pty Ltd.	悉尼	澳币
LFMA Australia Pty Ltd.	悉尼	澳币
Metro Award Tallawong Pty Ltd.	悉尼	澳币
Metro Politan Investments Holding Group Pty Ltd.	悉尼	澳币
C&D (CANADA) IMPORT & EXPORT INC.	多伦多	加拿大元
越南天源贸易有限公司	胡志明市	越南盾
建发金属韩国株式会社	首尔	韩元
GETOP (THAILAND) CO., LTD	曼谷	泰铢
CHEONGFULI (MALAYSIA) SDN BHD	吉隆坡	林吉特
新加坡建源供应链管理有限公司	新加坡	美元
Evergrow Shipping Co., Limited	香港	港币
Everup Shipping Co., Limited	香港	港币
Peony Shipping Co., Limited	香港	港币
Scorpio Shipping Co., Limited	香港	港币
Libra Shipping Co., Limited	香港	港币
Capricorn Shipping Co., Limited	香港	港币
Aquila Shipping Co., Limited	香港	港币
Aquarius Shipping Co., Limited	香港	港币
Aglaia Shipping Co., Limited	香港	港币
Erato Shipping Co., Limited	香港	港币
建发物业管理集团有限公司	英属维尔京群岛	美元

72. 套期

在大宗商品供应链服务过程中，受宏观经济、市场供需等因素影响，商品价格波动

频繁，为规避商品价格风险，本公司把某些金融工具作为套期工具进行套期。本公司的套期均为公允价值套期。

本公司使用衍生金融工具（主要为商品期货合约）对部分存货及尚未确认的确定采购、销售承诺进行套期，以此来规避本公司承担的存货价格波动风险，以及随着存货市场价格的波动，尚未确认的确定采购、销售承诺的公允价值发生波动的风险。

本公司套期工具公允价值变动，按照预期抵销了被套期项目部分公允价值变动。公允价值套期对当期损益影响如下：

被套期项目名称	套期工具品种	本年套期工具利得或损失①	本年被套期项目公允价值变动②	本年套期损益（计入损益）③=①+②	套期工具累计利得或损失④	被套期项目累计公允价值变动⑤	累计套期损益（计入损益）⑥=④+⑤
采购、销售合同的确定承诺	期货合约	282,228,791.01	-317,498,971.57	-35,270,180.56	377,101,670.65	-389,174,941.91	-12,073,271.26
存货	期货合约	-1,661,937,748.09	1,685,927,771.04	23,990,022.95	-1,657,502,402.57	1,681,492,425.52	23,990,022.95
合计		-1,379,708,957.08	1,368,428,799.47	-11,280,157.61	-1,280,400,731.92	1,292,317,483.61	11,916,751.69

73. 政府补助

(1) 与资产相关的政府补助

项目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益的金额	计入当期损益列报项目
文化产业发展专项资金	10,000,000.00	递延收益	500,000.00	其他收益
厦门湖里街道华美文创改造补助款	6,342,261.00	递延收益	308,463.77	其他收益
厦门建发国际大厦节能改造项目	5,378,760.00	递延收益	896,460.00	其他收益
厦门明发戴斯大酒店节能改造项目	1,317,539.00	递延收益	219,590.00	其他收益
厦门天海花园酒店综合节能改造项目	240,000.00	递延收益	48,000.00	其他收益
厦门同安黄金工业园与湖里文创口岸光伏发电项目	1,000,000.00	递延收益	312,023.79	其他收益
上海临港物流奉贤园专项补贴	3,657,142.87	递延收益	114,285.71	其他收益
纸源网 O2O 电子商务服务平台	4,554,773.13	递延收益	387,515.08	其他收益
二手车服务业发展引导资金	5,200,000.00	递延收益	—	其他收益
厦门市商务局款溯源项目	1,435,377.22	递延收益	677,817.02	其他收益
南中广场热水智能系统节能改造	370,000.00	其他流动负债	370,000.00	其他收益
合计	39,495,853.22		3,834,155.37	

(2) 与收益相关的政府补助

项目	金额	计入当期损益的金额	计入当期损益列报项目
本溪湖经济开发区产业税收扶持资金	31,869,927.61	31,869,927.61	其他收益
浦东新区经济发展财政扶持资金	23,188,000.00	23,188,000.00	其他收益

项目	金额	计入当期损益的金额	计入当期损益列报项目
未来城商业综合体项目进度奖励	28,650,000.00	28,650,000.00	其他收益
厦门商务局出口信用保险补贴	20,116,305.25	20,116,305.25	其他收益
其他与收益相关的补助	149,457,028.45	149,457,028.45	其他收益
合计	253,281,261.31	253,281,261.31	

六、合并范围的变更

1. 非同一控制下企业合并

(1) 报告期内发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
连江兆汇沣	2020/3/1	—	40.00	购买	2020/3/1	控制权转移	310,007.59	-14,061,833.74
桐庐兆银(含桐庐银悦,下同)	2020/6/9	—	80.00	购买	2020/6/9	控制权转移	40,255.84	3,713,474.87
贵州中天浩宇	2020/8/19	—	90.00	购买	2020/8/19	控制权转移	—	-8,680,653.35
佰睿健康	2020/7/1	24,000,000.00	100.00	购买	2020/7/1	控制权转移	3,576,615.10	-3,210,522.01
厦门恒融晨	2020/6/1	—	80.00	购买	2020/6/1	控制权转移	609,359.31	-104,605,435.35
闽西南城协(含闽西南智慧城市,下同)	2019/9/5	200,000,000.00	20.00	在董事会和股东会取得不可撤销的表决权委托,从而获得控制权	2020/11/30	控制权转移	—	3,355,337.09
新余永越	2020/6/15	14,456,938.78	51.00	购买	2020/6/15	控制权转移	—	-5,397,015.01
杭州浙芷管理(含绿城浙芷,下同)	2020/12/9	107,780,000.00	34.00	购买	2020/12/9	控制权转移	—	-7,127,395.35

说明：连江兆汇沣置业有限公司（简称“连江兆汇沣”）、桐庐兆银建设发展有限公司（简称“桐庐兆银”）、桐庐银悦商业发展有限公司（简称“桐庐银悦”）、贵州中天浩宇房地产开发有限公司（简称“贵州中天浩宇”）、厦门市佰睿健康产业有限公司（简称“佰睿健康”）、厦门恒融晨房地产开发有限公司（简称“厦门恒融晨”）、福建闽西南城市协作开发集团有限公司（简称“闽西南城协”）、福建闽西南城市协作开发集团智慧城市开发有限公司（简称“闽西南智慧城市”）、新余市永越置业有限公司（简称“新余永越”）、杭州浙芷企业管理有限公司（简称“杭州浙芷管理”）、杭州绿城浙芷置业有限公司（简称“绿城浙芷”）。

(2) 合并成本及商誉

合并成本	连江兆汇沣	桐庐银悦	桐庐兆银	贵州中天浩宇	佰睿健康
—现金	—	—	—	—	24,000,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	—	—	—	22,503,914.36
合并成本合计	—	—	—	—	46,503,914.36
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-101,100.00	—	—	—	45,926,355.83
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	101,100.00	—	—	—	577,558.53

(续)

合并成本	厦门恒融晨	闽西南城协	新余永越	杭州浙芷管理
—现金	—	—	14,456,938.78	107,780,000.00
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	—	203,881,941.79	—	—
合并成本合计	—	203,881,941.79	14,456,938.78	107,780,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	15,248,901.04	203,881,941.79	14,456,938.78	107,780,000.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-15,248,901.04	—	—	—

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	连江兆汇沣		桐庐银悦		桐庐兆银	
	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	357,823,000.00	357,823,000.00	—	—	—	—
非流动资产	—	—	—	—	—	—
流动负债	358,075,750.00	358,075,750.00	—	—	—	—
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	-252,750.00	-252,750.00	—	—	—	—
减：少数股东权益	-151,650.00	-151,650.00	—	—	—	—
取得的净资产	-101,100.00	-101,100.00	—	—	—	—

(续)

项 目	贵州中天浩宇		佰睿健康		厦门恒融晨	
	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	—	—	31,524,751.79	31,524,751.79	3,883,060,605.88	3,880,190,458.50
非流动资产	—	—	23,642,489.64	15,499,589.64	31,278.17	31,278.17
流动负债	—	—	7,205,160.60	7,205,160.60	3,864,030,757.75	3,864,030,757.75
非流动负债	—	—	2,035,725.00	—	—	—
净资产	—	—	45,926,355.83	39,819,180.83	19,061,126.30	16,190,978.92
减：少数股东权益	—	—	—	—	3,812,225.26	3,238,195.78
取得的净资产	—	—	45,926,355.83	39,819,180.83	15,248,901.04	12,952,783.14

(续)

项 目	闽西南城协		新余永越		杭州浙芷管理	
	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	1,024,267,982.28	1,024,267,982.28	779,554,692.52	779,554,692.52	1,432,865,200.00	1,432,865,200.00
非流动资产	326,048.10	326,048.10	41,900.52	41,900.52	—	—
流动负债	5,184,321.43	5,184,321.43	751,249,654.26	751,249,654.26	1,115,865,200.00	1,115,865,200.00
非流动负债	—	—	—	—	—	—
净资产	1,019,409,708.95	1,019,409,708.95	28,346,938.78	28,346,938.78	317,000,000.00	317,000,000.00
减：少数股东权益	815,527,767.16	815,527,767.16	13,890,000.00	13,890,000.00	209,220,000.00	209,220,000.00
取得的净资产	203,881,941.79	203,881,941.79	14,456,938.78	14,456,938.78	107,780,000.00	107,780,000.00

2. 处置子公司

(1) 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
厦门市品传御置业有限公司	3,809,599.03	100.00	股权转让	2020/4/30	股权转让协议履行完毕	1,485,122.74
厦门兆特置业有限公司(含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)	—	1.00	被动丧失控制权	2020/6/24	增资协议履行完毕	217,628.38
莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	118,800,000.00	80.00	股权转让	2020/6/23	股权转让协议履行完毕	8,776,083.74

(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
厦门市品传御置业有限公司	—	—	—	—		—
厦门兆特置业有限公司(含厦门兆旻隆房地产开发有限公司)	49.50	286,227,395.34	296,969,846.14	10,742,450.80	参考评估值	—
莆田联欣盛电商产业园开发有限公司	—	—	—	—		—

(2) 其他原因导致丧失对子公司的控制权

原联发集团下属子公司重庆金江联房地产开发有限公司(简称“重庆金江联”)于2020年9月5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,本公司对重庆金江联无法继续实施控制,故不再将重庆金江联纳入并表范围。丧失控制权之日剩余股权的比例为50.00%,账面价值为388,810,358.02元,公允价值为388,810,358.02元。

建发房产下属子公司南京荟宏置业有限公司(简称“南京荟宏”)于2020年1月2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,本公司对南京荟宏无法继续实施控制,故不再将南京荟宏纳入并表范围。丧失控制权之日剩余股权的比例为49.00%,账面价值为341,372,182.08元,公允价值为341,372,182.08元。

3. 其他原因的合并范围变动

(1) 本期新设成立纳入合并范围的子公司或孙公司

①供应链下属子公司

天津建发能源发展有限公司、四川建发钢材仓储服务有限公司、厦门建发通商电子商务有限公司、建发东方(大连)物产有限公司、新加坡建源供应链管理有限公司、成都建发原材料贸易有限公司、广东宏通科仪有限公司、南京建尔发医疗科技有限公司、

建发德尔(北京)医疗科技有限公司、南宁宾骋汽车有限公司、安徽建发纸业有限公司、厦门栢瑞供应链服务有限公司、重庆佰骏供应链服务有限公司、山东佰润纸业有限公司、广州建发国际货运代理有限公司、建发(重庆)实业有限公司、建发(海南)有限公司、建发(杭州)实业有限公司、Evergrow Shipping Co., Limited、Everup Shipping Co., Limited、Peony Shipping Co., Limited、Scorpio Shipping Co., Limited、Libra Shipping Co., Limited、Capricorn Shipping Co., Limited、Aquila Shipping Co., Limited、Aquarius Shipping Co., Limited、Aglaia Shipping Co., Limited、Erato Shipping Co., Limited。

②建发房产下属子公司

龙岩利盈房地产开发有限公司、龙岩利恒房地产开发有限公司、厦门兆芸隆房地产开发有限公司、北京兆丰建融置业有限公司、福建兆驰房地产有限公司、杭州兆申房地产开发有限公司、福州兆鸿房地产开发有限公司、厦门景呈珑房地产开发有限公司、厦门景裕珑房地产开发有限公司、成都兆欣麟房地产开发有限公司、建瓯悦城商业管理有限公司、杭州兆欣房地产有限公司、无锡建新房地产开发有限公司、苏州兆达房地产开发有限公司、南京兆祥房地产开发有限公司、厦门兆旭建设发展有限公司、苏州圣宏房地产开发有限公司、苏州欣吉房地产开发有限公司、南平嘉达房地产有限公司、苏州友运房地产开发有限公司、上海兆闵房地产开发有限公司、上海兆仁房地产开发有限公司、莆田品悦装修工程有限公司、厦门兆欣珑房地产开发有限公司、厦门兆和珑房地产开发有限公司、漳州利盛房地产开发有限公司、厦门益华圆投资有限公司、闽侯怡家园物业管理有限公司、南安汇嘉物业管理有限公司、南宁兆盛房地产开发有限公司、张家港建禧房地产开发有限公司、厦门兆鼎珑房地产开发有限公司、厦门兆升珑房地产开发有限公司、太仓建煜企业管理咨询有限公司、上海建发盛高企业发展有限公司、厦门兆裕翔房地产开发有限公司、厦门兆裕盛房地产开发有限公司、蚌埠建瑞房地产开发有限公司、无锡建腾房地产开发有限公司、厦门广悦建兴商业运营管理有限公司、厦门兆灏隆房地产开发有限公司、无锡建惠房地产开发有限公司、福建兆悦房地产开发有限公司、福州兆裕房地产开发有限公司、佛山市兆悦房地产开发有限公司、宁德兆恒房地产有限公司、厦门利永管理咨询有限公司、贵阳怡家园物业管理有限公司、北京怡创物业管理有限公司、厦门兆益盈房地产开发有限公司、厦门兆利盛房地产开发有限公司、厦门兆隆盛房地产开发有限公司、石狮兆裕置业有限公司、泉州兆源置业有限公司、宁德兆全房地产有限公司、宁德兆茂房地产有限公司、宁德兆荣房地产有限公司、淮安兆丰房地产开发有限公司、福州兆金房地产开发有限公司、厦门兆尊投资有限公司、株洲悦发房地产有限公司、诸暨兆裕房地产有限公司、济南兆泉房地产开发有限公司、南宁兆祥房地产开发有限公司、莆田兆鑫置业有限公司、无锡建升房地产开发有限公司、淮安市建合企业

管理有限公司、南京品悦盛装饰工程有限公司。

③联发集团下属子公司

南昌联耀置业有限公司、南昌联盈置业有限公司、厦门联永盛置业有限公司、柳州联泰置业有限公司、南昌联美置业有限公司、厦门联发城铁置业有限公司、柳州联欣置业有限公司、莆田联晟物业服务有限公司、杭州联毓房地产开发有限公司、合肥联辉房地产开发有限公司、南昌联誉房地产开发有限公司、南宁联发盛泰物业服务有限公司、深圳联粤房地产开发有限公司、杭州联阳房地产开发经营有限公司、漳州台商投资区联晟物业服务有限公司、南昌红悦联房地产开发有限公司、南昌联欣美房地产开发有限公司、南昌联雅红诚房地产开发有限公司、莆田联融泰置业有限公司、福州榕裕置业有限公司、莆田联融盛置业有限公司。

(2) 本期不再纳入合并范围内的子公司或孙公司

本期注销的子公司或孙公司：厦门联发电子广场管理有限公司、济南普中汇富置业有限公司、长沙兆悦房地产有限公司、厦门稳泓股权投资合伙企业（有限合伙）、成都兆悦企业管理有限公司、厦门翔城建设发展有限公司、沐阳建发钢材仓储有限公司、嘉兴建发钢材仓储有限公司、成安县建发钢材仓储有限公司、溧阳建发钢材仓储有限公司、鞍山建发钢材仓储有限公司、太仓建发仓储有限公司、东台市建发仓储有限公司、日照建发仓储物流有限公司、上海建发贸易有限公司、杭州醇铭酒业有限公司、晋江建发酒业有限公司、青岛建发酒业有限公司。

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
C&D (CANADA) IMPORT & EXPORT INC.	多伦多	多伦多	贸易	100.00	—	投资设立
C&D (USA) INC.	芝加哥	芝加哥	贸易	100.00	—	投资设立
建发（新加坡）商事有限公司	新加坡	新加坡	贸易	100.00	—	投资设立
昌富利（香港）贸易有限公司	香港	香港	贸易	100.00	—	同一控制下企业合并
厦门建发高科有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发化工有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发农产品有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发通商有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
厦门建发通讯有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发物产有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门星原投资有限公司	厦门	厦门	投资业务	100.00	—	投资设立
厦门建发信息技术有限公司	厦门	厦门	信息技术	100.00	—	投资设立
天津金晨房地产开发有限责任公司	天津	天津	房地产业	100.00	—	非同一控制下企业合并
厦门建发家居有限公司	厦门	厦门	贸易	—	70.00	投资设立
恒裕通有限公司	香港	香港	贸易	100.00	—	投资设立
厦门建发恒远文化发展有限公司	厦门	厦门	文化投资	95.00	5.00	投资设立
厦门建益达有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
福建德尔医疗实业有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发原材料贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门星原融资租赁有限公司	厦门	厦门	融资租赁	93.036	6.964	投资设立
厦门建发物资有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建宇实业有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
福建省船舶工业贸易有限公司	福州	福州	贸易	51.00	—	非同一控制下企业合并
厦门建发船舶贸易有限公司	厦门	厦门	贸易	98.79	1.21	同一控制下企业合并
厦门建发铝业有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门世拓矿业有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门盛隆资源有限公司	厦门	厦门	贸易	51.00	—	投资设立
厦门建发金属有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发能源有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发轻工有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	厦门	厦门	金融服务	95.00	5.00	投资设立
厦门建发纸业集团有限公司	厦门	厦门	贸易	95.00	5.00	投资设立
建发物流集团有限公司	厦门	厦门	物流	95.00	5.00	投资设立
建发（上海）有限公司	上海	上海	贸易	97.50	2.50	投资设立
厦门建发汽车有限公司	厦门	厦门	汽车贸易、服务	95.00	5.00	投资设立
厦门建发国际酒业集团有限公司	厦门	厦门	贸易、批发零售	60.00	40.00	投资设立
联发集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	95.00	—	同一控制下企业合并
建发房地产集团有限公司	厦门	厦门	房地产业	54.654	—	同一控制下企业合并

说明 1：本公司三级子公司信息如下：

供应链板块三级子公司共有 206 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 3 家，直接投资设立子公司 188 家。

建发房产三级子公司共有 400 家，其中非同一控制下企业合并子公司 46 家，同一控制下企业合并子公司 1 家，直接投资设立子公司 353 家。

联发集团三级子公司 164 家，其中非同一控制下企业合并子公司 23 家，同一控制下企业合并子公司 6 家，直接投资设立子公司 135 家。

说明 2：持有子公司半数以下表决权但仍控制子公司的说明：

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、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、漳州怡家园月港物业服务有限公司、连江兆汇沅置业有限公司、无锡建惠房地产开发有限公司、宁德兆茂房地产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、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的股权比例未超过 50.00%，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。

(2) 重要的非全资子公司（单位：人民币万元）

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
建发房产	45.346%	327,617.04	109,808.83	3,927,561.62
联发集团	5.00%	42,958.97	33,309.86	828,189.37

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

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息（单位：人民币万元）

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
建发房产	21,263,825.91	2,331,727.07	23,595,552.98	12,305,696.18	6,159,973.44	18,465,669.62

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
联发集团	8,601,094.55	1,039,963.60	9,641,058.15	5,223,137.56	2,392,966.60	7,616,104.16

(续上表)

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
建发房产	15,283,028.22	1,562,182.21	16,845,210.43	8,988,336.29	4,128,407.22	13,116,743.51
联发集团	7,627,648.36	975,331.74	8,602,980.10	4,377,980.27	2,370,836.10	6,748,816.37

(续上表)

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
建发房产	6,197,877.40	531,277.15	597,650.14	592,786.61
联发集团	2,390,373.84	112,966.36	110,103.80	501,659.65

(续上表)

子公司名称	上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
建发房产	3,207,298.83	494,151.43	490,211.14	1,256,407.79
联发集团	2,055,610.06	165,795.52	169,774.47	-672,332.43

2. 在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司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和少数股东权益的影响金额详见附注五、47 及附注五、52。

3. 在合营安排或联营企业中的权益

(1) 合营企业或联营企业信息

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
联营企业							
厦门紫金铜冠投资发展有限公司	紫金铜冠	厦门	厦门	矿业投资及贸易	14.00	—	权益法
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)	永丰浆纸	乐山	乐山	纸制品生产和销售	40.00	—	权益法
厦门船舶重工股份有限公司	厦船重工	厦门	厦门	船舶制造安装修理	20.00	—	权益法
厦门东南智慧物流港有限公司	智慧物流港	厦门	厦门	港口装卸及仓储服务	20.00	—	权益法
厦门建发航运有限公司	建发航运	厦门	厦门	货物运输	24.00	—	权益法
中电建国际贸易服务(福建)有限公司	中电建国际	厦门	厦门	贸易	25.00	—	权益法
厦门现代码头有限公司	现代码头	厦门	厦门	码头建设经营及仓储	25.00	12.50	权益法

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
厦门同顺供应链管理有限公司	同顺供应链	厦门	厦门	贸易	—	30.00	权益法
厦门亚泰鑫贸易有限公司	亚泰鑫	厦门	厦门	贸易	—	49.00	权益法
和易通（厦门）信息科技有限公司	和易通	厦门	厦门	软件开发	—	40.00	权益法
京嘉贺（厦门）品牌设计有限公司	京嘉贺	厦门	厦门	设计服务	—	40.00	权益法
厦门世纪唯酷信息科技有限公司	世纪唯酷	厦门	厦门	贸易	—	20.00	权益法
北京华电罗普特科技有限公司	华电罗普特	北京	北京	技术开发	—	30.00	权益法
唐山市厦发佳源钢铁精密加工有限公司	厦发佳源	唐山	唐山	金属材料加工及销售	—	35.00	权益法
浙江明升户外用品有限公司	浙江明升	湖州	湖州	服装研发生产和销售	—	20.00	权益法
厦门卡行天下供应链管理有限公司	卡行天下	厦门	厦门	货物运输	—	25.00	权益法
上海众承房地产开发有限公司	上海众承	上海	上海	房地产业	—	37.50	权益法
张家港众合房地产开发有限公司	张家港众合	张家港	张家港	房地产业	—	25.00	权益法
龙岩利荣房地产开发有限公司	龙岩利荣	龙岩	龙岩	房地产业	—	30.00	权益法
连江融建房地产开发有限公司	连江融建	连江	连江	房地产业	—	65.00	权益法
福州市鸿腾房地产开发有限公司	福州鸿腾	福州	福州	房地产业	—	33.00	权益法
杭州锦祥房地产有限公司	杭州锦祥	杭州	杭州	房地产业	—	49.00	权益法
南京德建置业有限公司	南京德建	南京	南京	房地产业	—	49.00	权益法
南京嘉阳房地产开发有限公司	南京嘉阳	南京	南京	房地产业	—	40.00	权益法
宁德嘉行房地产开发有限公司	宁德嘉行	宁德	宁德	房地产业	—	50.00	权益法
厦门益武地置业有限公司（含厦门兆玥瓊房地产开发有限公司）	厦门益武地	厦门	厦门	房地产业	—	49.00	权益法
无锡嘉合置业有限公司	无锡嘉合	无锡	无锡	房地产业	—	49.00	权益法
武汉兆悦城房地产开发有限公司	武汉兆悦城	武汉	武汉	房地产业	—	49.00	权益法
长沙芙茂置业有限公司	长沙芙茂	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
长沙天海易企业管理有限公司（含厦门兆祁云房地产开发有限公司、长沙兆泽房地产有限公司）	长沙天海易	长沙	厦门	房地产业	—	49.00	权益法
武夷山嘉恒房地产有限公司	武夷山嘉恒	南平	南平	房地产业	—	50.00	权益法
南平兆恒武夷房地产开发有限公司	南平兆恒	南平	南平	房地产业	—	45.00	权益法
无锡建源房地产开发有限公司（含无锡润民置业发展有限公司）	无锡建源	无锡	无锡	房地产业	—	51.00	权益法
杭州致烁投资有限公司（含杭州绿城申润置业有限公司）	杭州致烁	杭州	杭州	房地产业	—	26.00	权益法
厦门利盛中泰房地产有限公司（含漳州市滨北置业有限公司）	利盛中泰	漳州	厦门	房地产业	—	50.00	权益法
J-Bridge Investment Co., Ltd.	J-BCo.,Ltd	英属维尔京群岛	英属维尔京群岛	投资管理	—	50.00	权益法
长沙楚茂企业管理有限公司（含长沙源茂置业有限公司）	长沙楚茂	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法
杭州绿城凤起置业有限公司	杭州凤起	杭州	杭州	房地产业	—	30.00	权益法
福建厦门高铁综合开发有限公司	福建厦门高铁	厦门	厦门	房地产业	—	30.00	权益法
南平市汇禾物业管理有限公司	南平汇禾物业	南平	南平	房地产经营、物业管理	—	49.00	权益法
中交（长沙）置业有限公司	中交长沙	长沙	长沙	房地产业	—	49.00	权益法

联营企业名称	简称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
					直接	间接	
宏发科技股份有限公司	宏发科技	厦门	厦门	生产和销售电子元器件	—	8.71	权益法
重庆融联盛房地产开发有限公司	重庆融联盛	重庆	重庆	房地产业	—	30.00	权益法
厦门华联电子股份有限公司	华联电子	厦门	厦门	LED、遥控器生产	—	34.49	权益法
厦门联宏泰投资有限公司（含中冶置业（福建）有限公司）	厦门联宏泰	厦门	厦门	投资、投资管理、商务信息咨询	—	40.00	权益法
厦门辉煌装饰工程有限公司	辉煌装修	厦门	厦门	装修业	—	25.00	权益法
厦门蓝城联发投资管理有限公司	厦门蓝城	厦门	厦门	投资管理	—	30.00	权益法
南昌万湖房地产开发有限公司	南昌万湖	南昌	南昌	房地产业	—	30.00	权益法
厦门禹联泰房地产开发有限公司	厦门禹联泰	厦门	厦门	房地产业	—	49.00	权益法
赣州航城置业有限公司	赣州航城	赣州	赣州	房地产业	—	49.00	权益法
莆田联欣盛电商产业园商业运营管理有限公司	莆田联欣盛	莆田	莆田	商业运营管理、物业管理	—	40.00	权益法
南昌建美房地产有限公司	南昌建美	南昌	南昌	房地产业	—	21.00	权益法
厦门蓝联欣企业管理有限公司	厦门蓝联欣	厦门	厦门	企业管理、咨询	—	49.00	权益法
赣州碧联房地产开发有限公司	赣州碧联	赣州	赣州	房地产业	—	50.00	权益法
厦门联发天地园区开发有限公司	联发天地园区	厦门	厦门	房地产经营、物业管理	—	60.00	权益法
广西盛世泰房地产开发有限公司	广西盛世泰	南宁	南宁	房地产业	—	30.00	权益法
南宁招商汇众房地产开发有限公司（南宁招商汇城房地产开发有限公司）	南宁招商汇众	南宁	南宁	房地产业	—	24.50	权益法
南昌联碧旅置业有限公司（含九江联碧旅业房地产开发有限公司）	南昌联碧旅	南昌	南昌	房地产业	—	40.00	权益法
莆田联福城房地产有限公司	莆田联福城	莆田	莆田	房地产业	—	33.40	权益法
苏州屿秀房地产开发有限公司	苏州屿秀	苏州	苏州	房地产业	—	16.50	权益法
临桂碧桂园房地产开发有限公司	临桂碧桂园	桂林	桂林	房地产业	—	40.00	权益法
安徽璟德房地产开发有限公司	安徽璟德	安徽	安徽	房地产业	—	37.25	权益法
厦门弘盛联发智能技术产业股权投资基金合伙企业（有限合伙）	厦门弘盛联发	厦门	厦门	投资管理	—	31.75	权益法
镇江扬启房地产开发有限公司	镇江扬启	镇江	镇江	房地产业	—	34.00	权益法
华邮数字文化技术研究院（厦门）有限公司	华邮数字	厦门	厦门	研究和试验发展	—	33.50	权益法
同联科（福建）科技有限公司	同联科	厦门	厦门	信息系统集成服务；软件开发	—	50.00	权益法
厦门联发凤凰领客文化旅游有限公司	厦门凤凰领客	厦门	厦门	组织文化艺术交流活动；艺术品代理等	—	40.00	权益法
重庆金江联房地产开发有限公司	重庆金江联	重庆	重庆	房地产业	—	50.00	权益法
南京荟宏置业有限公司	南京荟宏	南京	南京	房地产业	—	49.00	权益法
厦门兆特置业有限公司（含厦门兆旻隆房地产开发有限公司）	厦门兆特	厦门	厦门	房地产业	—	49.50	权益法
上海铎御房地产开发有限公司	上海铎御	上海	上海	房地产业	—	49.00	权益法

说明：本公司持有连江融建、宁德嘉行、武夷山嘉恒、无锡建源、利盛中泰、J-BCo.,Ltd、赣州碧联、联发天地园区、同联科、重庆金江联等公司 50%以上（含 50%）的股权，根

据被投资单位章程规定，本公司对被投资单位不具有控制权，具有重大影响。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	8,331,218,995.64	5,507,167,140.98
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	398,684,239.78	298,245,764.55
—其他综合收益	-8,399,828.40	-1,169,147.77
—综合收益总额	390,284,411.38	297,076,616.78

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

本公司对合营企业或联营企业发生前期累积未确认的损失份额为 188,753,358.04 元，本期未确认的损失份额为 52,807,066.08 元，本期末累积未确认的损失份额为 241,560,424.12 元。

八、与金融工具相关的风险

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

本公司与金融工具相关的各类风险的管理目标和政策的制度由本公司管理层负责制定。经营管理层通过职能部门负责日常的风险管理（例如本公司信用管理部对公司发生的赊销业务逐笔进行审核）。本公司内部审计部门对公司风险管理的政策和程序的执行情况进行日常监督，并且将有关发现及时报告给本公司审计委员会。

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

1. 信用风险

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

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

对于应收票据、应收账款、其他应收款及长期应收款，本公司设定相关政策以控制

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

(1) 信用风险显著增加判断标准

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

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

(2) 已发生信用减值资产的定义

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

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

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

(3) 预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本公司对不同的资产分别以未来 12 个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本公司考虑历史统计数据（如交易

对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息,建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下:

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

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

违约风险敞口是指,在未来 12 个月或在整个剩余存续期中,在违约发生时,本公司应被偿付的金额。

前瞻性信息,信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本公司通过进行历史数据分析,识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

本公司应收账款中,前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 8.51%(比较期: 47.66%);本公司其他应收款中,欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 23.53%(比较期: 41.24%)

2. 流动性风险

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

截至 2020 年 12 月 31 日,本公司金融负债到期期限如下(单位:人民币万元):

项目名称	期末数				
	6 个月内	6 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	133,303.11	37,322.07	—	—	170,625.18

项目名称	期末数				
	6 个月内	6 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	合计
衍生金融负债	59,017.04	—	—	—	59,017.04
应付票据	1,446,965.70	58,055.27	—	—	1,505,020.97
应付账款	1,094,314.94	1,610,240.26	35,673.32	50,119.21	2,790,347.73
其他应付款	335,875.01	1,896,360.54	8,977.20	24,637.42	2,265,850.17
一年内到期的非流动负债	518,883.30	908,349.90	—	—	1,427,233.20
其他流动负债	101,352.16	5,634.51	170.10	13.75	107,170.52
长期借款	—	—	4,001,479.98	349,362.80	4,350,842.78
应付债券	—	—	2,828,825.32	—	2,828,825.32
长期应付款	—	—	390,804.49	35,400.00	426,204.49
其他非流动负债	—	—	1,000,000.00	—	1,000,000.00
合计	3,689,711.26	4,515,962.55	8,265,930.41	459,533.18	16,931,137.40

(续上表)

项目名称	期初数				
	6 个月内	6 个月至 1 年	1 至 5 年	5 年以上	合计
短期借款	149,186.80	251,532.82	—	—	400,719.62
交易性金融负债	4,609.89	—	—	—	4,609.89
衍生金融负债	11,232.82	—	—	—	11,232.82
应付票据	1,268,449.47	37,286.21	—	—	1,305,735.68
应付账款	1,028,819.69	1,121,521.60	24,895.66	—	2,175,236.95
其他应付款	218,568.76	1,818,243.99	32,868.60	—	2,069,681.35
一年内到期的非流动负债	386,418.36	1,111,868.48	—	—	1,498,286.84
其他流动负债	130,406.16	162,287.61	—	—	292,693.77
长期借款	—	—	3,456,901.16	119,160.20	3,576,061.36
应付债券	—	—	1,700,965.64	428,902.69	2,129,868.33
长期应付款	—	—	186,355.92	—	186,355.92
其他非流动负债	—	—	300,000.00	—	300,000.00
合计	3,197,691.95	4,502,740.71	5,701,986.98	548,062.89	13,950,482.53

3. 市场风险

(1) 外汇风险

本公司的汇率风险主要来自本公司及下属子公司持有的不以其记账本位币计价的外币资产和负债。

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币

资产和负债及未来的外币交易依然存在外汇风险。

本公司期末外币金融资产和外币金融负债列示详见附注五、71 外币货币性项目。

(2) 利率风险

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

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

九、公允价值的披露

1. 以公允价值计量的资产和负债的公允价值

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）交易性金融资产	273,220,179.80	68,000,000.00	26,000,000.00	367,220,179.80
债务工具投资	—	68,000,000.00	26,000,000.00	94,000,000.00
权益工具投资	273,220,179.80	—	—	273,220,179.80
（二）衍生金融资产	556,658,762.91	17,704,107.06	—	574,362,869.97
（三）应收款项融资	—	144,019,810.20	—	144,019,810.20
应收票据	—	144,019,810.20	—	144,019,810.20
（四）存货	—	1,001,365,668.12	—	1,001,365,668.12
被套期项目	—	1,001,365,668.12	—	1,001,365,668.12
（五）其他流动资产	—	624,458,049.95	—	624,458,049.95
被套期项目	—	624,458,049.95	—	624,458,049.95
（六）其他权益工具投资	—	—	24,001,852.66	24,001,852.66
其他权益工具投资	—	—	24,001,852.66	24,001,852.66
（七）其他非流动金融资产	—	—	1,233,385,591.68	1,233,385,591.68
债务工具投资	—	—	504,607,601.98	504,607,601.98
权益工具投资	—	—	728,777,989.70	728,777,989.70
（八）投资性房地产			11,712,308,757.20	11,712,308,757.20
以公允价值计量的投资性房地产			11,712,308,757.20	11,712,308,757.20
持续以公允价值计量的资产总额	829,878,942.71	1,855,547,635.33	12,995,696,201.54	15,681,122,779.58

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
(一) 衍生金融负债	584,025,837.90	6,144,537.90	—	590,170,375.80
(二) 其他流动负债	—	1,015,400,551.06	—	1,015,400,551.06
被套期项目	—	1,015,400,551.06	—	1,015,400,551.06
持续以公允价值计量的负债总额	584,025,837.90	1,021,545,088.96	—	1,605,570,926.86
二、非持续的公允价值计量				
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认资产	—	—	7,533,137,948.90	7,533,137,948.90
非持续以公允价值计量的资产总额	—	—	7,533,137,948.90	7,533,137,948.90
非同一控制下的企业合并中取得的被购买方各项可辨认负债	—	—	6,103,646,569.04	6,103,646,569.04
非持续以公允价值计量的负债总额	—	—	6,103,646,569.04	6,103,646,569.04

对于在活跃市场上交易的金融工具，本公司以其活跃市场报价确定其公允价值；对于不在活跃市场上交易的金融工具，本公司采用估值技术确定其公允价值。所使用的估值模型主要为现金流量折现模型和市场可比公司模型等。估值技术的输入值主要包括无风险利率、基准利率、汇率、信用点差、流动性溢价、缺乏流动性折扣等。

2. 不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方及关联交易

1. 本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
建发集团	厦门	综合性投资	67.50 亿元	47.38	47.38

本公司最终控制方是：厦门市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注七、在其他主体中的权益

3. 本公司合营和联营企业情况

本公司合营或联营企业情况详见附注七、在其他主体中的权益

4. 其他关联方情况

关联方名称	简称	与本公司关系
厦门建发国际旅行社集团有限公司	建发国旅	控股股东具有重大影响的法人
厦门航空有限公司	厦门航空	控股股东具有重大影响的法人
君龙人寿保险有限公司	君龙人寿	控股股东具有重大影响的法人
厦门法拉电子股份有限公司	法拉电子	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际信托有限公司	国际信托	控股股东具有重大影响的法人
厦门国际银行股份有限公司	厦门国际银行	控股股东具有重大影响的法人
厦门嘉诚投资发展有限公司	嘉诚投资	控股股东控制的法人
厦门建发新兴产业股权投资有限责任公司	建发新兴产业	控股股东控制的法人
厦门建发旅游集团股份有限公司及其子公司	建发旅游集团	控股股东控制的法人
厦门国际会展控股有限公司及其子公司	厦门国际会展	控股股东控制的法人
厦门建发医疗健康投资有限公司及其子公司	建发医疗健康	控股股东控制的法人
厦门建发城服发展股份有限公司及其子公司	建发城服	控股股东控制的法人
厦门国际酒业运营中心有限公司	厦门国际酒业	控股股东控制的法人
上海兆御投资发展有限公司	上海兆御	控股股东控制的法人
银川市宁闽建发酒店管理有限公司	银川宁闽酒店	控股股东控制的法人
武夷山大红袍山庄开发有限公司	大红袍山庄	控股股东控制的法人
建发集团（香港）有限公司	香港建发集团	控股股东控制的法人
厦门建发优客会网络科技有限公司	建发优客会	控股股东控制的法人
厦门建发文创体育投资有限公司	建发文创投资	控股股东控制的法人
厦门软件职业技术学院	软件职业学院	联发集团投资无法获取可变回报的行政事业单位

说明 1：与本集团发生交易的厦门建发旅游集团股份有限公司下属子公司包括：福建西宾酒店有限公司、福州西湖大酒店、福州悦华酒店有限公司、莆田悦华酒店有限公司、泉州悦华酒店有限公司、厦门国际会议中心酒店有限公司、厦门国际会展酒店有限公司、厦门海悦山庄酒店有限公司、厦门厦宾酒店有限公司、厦门新怡酒店有限公司、厦门颐豪酒店有限公司、厦门颐豪酒店管理有限公司、福州经济技术开发区颐豪酒店有限公司、北京颐豪酒店有限公司、厦门悦华酒店、厦门悦华酒店管理有限公司、武夷山大红袍山庄酒店有限公司、武夷山悦华酒店有限公司

说明 2：与本集团发生交易的厦门国际会展控股有限公司下属子公司包括：厦门会展集团股份有限公司、厦门国际会展中心有限公司、厦门会展金泓信展览有限公司、福建会展壹号公关策划服务有限公司、厦门国际会议中心有限公司

说明 3：与本集团发生交易的厦门建发医疗健康投资有限公司下属子公司包括：厦门颐洁医疗洗涤有限公司、厦门建发医药有限公司、厦门欣弘裕医疗设备融资租赁有限

公司、厦门弘爱康复医院有限公司、厦门弘爱妇产医院有限公司、上海建发致新医疗供应链管理集团股份有限公司、福建致康医疗供应链管理有限公司、北京致新中天供应链管理有限公司

说明 4：与本集团发生交易的厦门建发城服发展股份有限公司下属子公司包括：厦门湖里建发城建集团有限公司、厦门翔安建发城建集团有限公司、厦门湖里城颐公园管理有限公司、厦门城容环卫有限公司、厦门城优建设有限公司、厦门城宇房屋征迁服务有限公司、厦门湖里城捷泊车管理有限公司、厦门建发城服工程管理有限公司、厦门湖里城颐公园管理有限公司、厦门山海步道景区管理有限公司、厦门建发城服科技有限公司

5. 关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品、接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
永丰浆纸	供应链运营业务	69,801.51	110,056.66
辉煌装修	房地产业务	13,592.50	15,005.28
厦门航空	供应链运营业务	1,267.23	2,710.86
现代码头	供应链运营业务	418.56	6,950.49
建发旅游集团	供应链运营业务	282.51	183.58
建发国旅	供应链运营业务	269.62	824.87
同顺供应链	供应链运营业务	267.43	2,017.43
和易通	供应链运营业务	220.22	590.00
厦门国际会展	供应链运营业务	182.09	210.11
建发优客会	供应链运营业务	109.81	35.67
临厦厦临发展	供应链运营业务	36.34	—
莆田联欣盛	房地产业务	—	417.56
联发天地园区	房地产业务	—	134.41

出售商品、提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
同顺供应链	供应链运营业务	750,992.93	168,251.88
现代码头	供应链运营业务	11,580.15	7,452.82
厦门国际会展	房地产业务	3,498.31	186.79
厦门国际会展	供应链运营业务	28.82	849.00
软件职业学院	房地产业务	1,582.08	1,141.90

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
建发集团	房地产业务	539.22	415.74
建发集团	供应链运营业务	311.37	248.14
建发旅游集团	供应链运营业务	451.28	709.16
建发旅游集团	房地产业务	383.10	229.03
建发优客会	供应链运营业务	380.30	406.00
厦门航空	供应链运营业务	345.76	480.02
厦门航空	其他业务	—	12.09
建发医疗健康	房地产业务	305.12	1,544.34
建发医疗健康	供应链运营业务	34.83	1,148.36
建发医疗健康	其他业务	13.51	—
建发城服	供应链运营业务	142.28	51.49
苏州屿秀	房地产业务	129.22	—
厦门国际酒业	供应链运营业务	1.87	3.84
厦门国际酒业	房地产业务	115.22	—
上海兆御	房地产业务	92.40	—
联发天地园区	房地产业务	53.85	134.41
和易通	供应链运营业务	43.69	130.48
和易通	其他业务	4.02	—
建发国旅	供应链运营业务	42.51	50.21
厦门禹联泰	其他业务	35.91	—
南平汇禾物业	供应链运营业务	24.93	—
银川宁闽酒店	供应链运营业务	15.88	—
君龙人寿	供应链运营业务	12.80	2.90
建发新兴产业	供应链运营业务	1.68	2.77
建发新兴产业	其他业务	8.34	—
华联电子	供应链运营业务	9.62	148.78
华联电子	房地产业务	1.39	—
世纪唯酷	供应链运营业务	9.50	898.33
香港建发集团	供应链运营业务	3.37	—
上海众承	供应链运营业务	2.97	—
武汉兆悦城	供应链运营业务	1.27	—
大红袍山庄	供应链运营业务	1.17	—
南京嘉阳	供应链运营业务	1.09	—
无锡嘉合	供应链运营业务	0.91	—
长沙芙茂	供应链运营业务	0.87	—
国际信托	供应链运营业务	0.74	0.70

关联方	关联交易内容	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
同联科	供应链运营业务	0.53	—
辉煌装修	供应链运营业务	0.46	23.81
辉煌装修	其他业务	—	54.28
厦门国际银行	供应链运营业务	0.32	1.15
中电建国际	供应链运营业务	—	388.61
重庆融联盛	其他业务	—	339.62
法拉电子	供应链运营业务	—	157.00
船舶重工	供应链运营业务	—	70.92
龙岩利荣	供应链运营业务	—	9.05
京嘉贺	供应链运营业务	—	1.74

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收益（万元）	上期确认的租赁收益（万元）
建发集团	房屋建筑物	37.14	37.14
辉煌装修	房屋建筑物	146.45	210.14
建发旅游集团	房屋建筑物	432.39	476.19

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费（万元）	上期确认的租赁费（万元）
建发集团	房屋建筑物	11,258.13	11,055.81

(3) 关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
建发集团	建发房产	1,439,499.90	否
建发集团	联发集团	500,000.00	否
建发集团	禾山公司	115,000.00	否

本公司作为担保方

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
本公司	同顺供应链	97,845.30	否
联发集团	厦门联宏泰	4,000.00	否
联发集团	中冶置业	19,680.00	否
联发集团	重庆金江联	11,400.00	否
建发房产	福建鸿腾	5,115.00	否
建发房产	南京德建	58,800.00	否

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保是否已经履行完毕
建发房产	无锡嘉合	46,697.00	否
建发房产	无锡建源	22,260.00	否
建发房产	武汉兆悦城	17,431.53	否
建发房产	长沙芙茂	6,860.00	否
建发房产	长沙兆泽	50,960.00	否
建发房产	长沙中交置业	34,300.00	否
建发房产	厦门兆特	33,608.12	否

说明：厦门同安资产管理有限公司、厦门银祥油脂有限公司基于本公司向同顺供应链提供的授信合同担保，对本公司的担保债权向本公司提供连带责任反担保。

(4) 关联方资金拆借

拆入

关联方	本期拆入金额（万元）	本期还款（万元）	本期支付利息（万元）
杭州凤起	3,600.00	46,308.94	4,271.77
建发集团	250,000.00	250,000.00	—

拆出

关联方	本期拆出金额（万元）	本期收到还款（万元）	本期收到利息（万元）
现代码头	—	525.00	23.48
紫金铜冠	344.00	—	7.03
建发航运	—	0.20	159.34
利盛中泰	—	7,179.73	1,028.11
中冶置业	22,900.00	26,100.00	167.88
厦门禹联泰	14,945.00	4,410.00	—
福州鸿腾	—	15,345.00	—
杭州锦祥	2,812.60	20,241.02	—
连江融建	—	6,411.27	—
南京德建	34,300.00	63,205.87	—
南京荟宏	980.00	—	—
南京嘉阳	—	9,611.06	—
南平兆恒	2,250.00	12,358.35	1,983.65
宁德嘉行	—	11,970.58	251.30
厦门益武地	—	2,157.19	—
厦门兆特	—	3,392.61	—
上海铎铷	139,572.99	144,024.74	—
上海众承	—	24,359.85	—

关联方	本期拆出金额（万元）	本期收到还款（万元）	本期收到利息（万元）
无锡嘉合	200,348.74	346,876.80	3,393.20
无锡建源	7,359.73	55,190.31	2,362.40
武汉兆悦城	—	3,377.30	—
武夷山嘉恒	—	299.65	—
长沙楚茂	1,960.00	17,261.45	514.41
长沙芙茂	—	29,069.31	1,081.78
长沙天海易	10,927.00	65,836.03	3,691.63
中交长沙	76,299.86	51,652.88	5,748.39
杭州凤起	10,678.31	—	—

(5) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员报酬	2,757.78	3,034.18

6. 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项	永丰浆纸	38,797,646.00	—	—	—
预付款项	厦门航空	174,163.70	—	—	—
预付款项	华联电子	12,434.40	—	—	—
应收票据	同顺供应链	198,175,401.88	9,908,770.09	—	—
应收票据	宏发科技	22,986,101.13	—	27,310,000.00	—
应收账款	厦门航空	2,260,408.48	113,020.42	1,090,757.17	54,537.86
应收账款	建发集团	864,453.21	43,222.67	1,009,809.64	50,490.48
应收账款	建发旅游集团	742,499.99	37,125.00	2,074,148.81	103,707.44
应收账款	联发天地园区	206,686.63	10,334.33	—	—
应收账款	苏州屿秀	152,824.90	7,641.25	—	—
应收账款	建发医疗健康	133,048.00	6,652.40	1,123,930.00	56,196.50
应收账款	华联电子	35,341.33	1,767.07	55,215.83	2,760.79
应收账款	南平汇禾物业	28,080.00	1,404.00	—	—
应收账款	和易通	21,620.00	1,081.00	21,930.40	1,096.52
应收账款	厦门国际酒业	14,466.00	723.30	119,238.00	5,961.90
应收账款	建发国旅	14,136.00	706.80	3,800.00	190.00
应收账款	厦门国际会展	12,600.00	630.00	1,832,387.08	91,619.35
应收账款	君龙人寿	8,982.00	449.10	690.00	34.50
应收账款	同顺供应链	4,428.00	221.40	—	—

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	武夷山嘉恒	3,250.00	325.00	3,250.00	162.50
应收账款	建发城服	3,078.39	153.92	14,386.00	719.30
应收账款	建发优客会	—	—	352,151.36	17,607.57
应收账款	南昌联碧旅	—	—	57,453.07	2,872.65
应收账款	建发新兴产业	—	—	47,200.00	2,360.00
应收账款	长沙芙茂	—	—	17,800.00	890.00
应收账款	嘉诚投资	—	—	4,500.00	225.00
其他应收款	上海众承	1,239,516,088.09	1,239,516.09	1,483,114,600.01	1,483,114.60
其他应收款	厦门禹联泰	882,390,833.96	882,390.83	895,826,313.05	895,826.31
其他应收款	武汉兆悦城	452,553,467.45	452,553.47	467,704,358.16	467,704.36
其他应收款	无锡嘉合	434,240,583.02	434,240.58	1,860,515,367.67	1,860,515.37
其他应收款	福州鸿腾	332,593,800.00	332,593.80	486,043,800.00	486,043.80
其他应收款	中交长沙	246,469,814.01	246,469.81	—	—
其他应收款	软件职业学院	199,202,737.52	199,202.74	199,254,214.29	199,254.21
其他应收款	镇江扬启	168,904,302.00	168,904.30	227,024,302.00	227,024.30
其他应收款	杭州锦祥	160,720,445.14	160,720.45	335,004,685.24	335,004.69
其他应收款	南京嘉阳	136,997,785.58	136,997.79	226,025,850.00	226,025.85
其他应收款	中冶置业	127,370,000.00	127,370.00	159,370,000.00	159,370.00
其他应收款	安徽璟德	114,026,937.30	114,026.94	119,910,046.86	119,910.05
其他应收款	杭州凤起	106,783,110.02	106,783.11	—	—
其他应收款	无锡建源	86,654,085.98	86,654.09	567,809,698.03	567,809.70
其他应收款	紫金铜冠	84,919,959.70	84,919.96	81,211,726.61	81,211.73
其他应收款	杭州致烁	79,300,000.00	79,300.00	79,300,000.00	79,300.00
其他应收款	厦门蓝联欣	61,875,828.91	61,875.83	61,875,828.91	61,875.83
其他应收款	厦门联宏泰	58,000,000.00	58,000.00	58,000,000.00	58,000.00
其他应收款	南平兆恒	21,432,488.61	21,432.49	140,149,173.70	140,149.17
其他应收款	莆田中澜	12,474,430.52	12,474.43	12,474,430.52	12,474.43
其他应收款	南京荟宏	9,800,000.00	9,800.00	—	—
其他应收款	南京德建	7,881,340.10	7,881.34	296,940,000.00	296,940.00
其他应收款	连江融建	4,877,593.19	4,877.59	60,969,641.89	60,969.64
其他应收款	J-BCo.,Ltd	4,579,308.45	4,579.31	4,896,040.03	4,896.04
其他应收款	长沙芙茂	2,904,881.16	2,904.88	300,200,588.94	300,200.59
其他应收款	龙岩利荣	2,358,229.16	2,358.23	2,452,856.97	2,452.86
其他应收款	建发旅游集团	1,911,745.58	1,911.75	83,773.36	83.77
其他应收款	厦门益武地	1,700,883.05	1,700.88	23,214,115.86	23,214.12

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	长沙楚茂	1,700,471.78	1,700.47	155,765,087.78	155,765.09
其他应收款	建发医疗健康	977,000.00	977.00	977,000.00	977.00
其他应收款	联发天地园区	900,351.28	900.35	913,737.08	913.74
其他应收款	厦门航空	600,000.00	600.00	560,000.00	560.00
其他应收款	上海兆御	526,359.60	526.36	526,359.60	526.36
其他应收款	厦门国际会展	388,569.00	388.57	388,569.00	388.57
其他应收款	苏州屿秀	40,000.00	40.00	90,000.00	90.00
其他应收款	香港建发集团	33,665.60	33.67	—	—
其他应收款	和易通	16,036.40	16.04	42,000.00	42.00
其他应收款	厦门国际酒业	9,000.00	9.00	9,000.00	9.00
其他应收款	辉煌装修	5,612.00	5.61	508,422.00	508.42
其他应收款	长沙天海易	5,100.00	5.10	550,356,589.99	550,356.59
其他应收款	武夷山嘉恒	3,500.00	3.50	3,000,000.00	3,000.00
其他应收款	宁德嘉行	—	—	121,076,070.29	121,076.07
其他应收款	利盛中泰	—	—	71,797,253.25	71,797.25
其他应收款	现代码头	—	—	5,250,000.00	5,250.00
其他应收款	佰睿健康	—	—	1,368,742.00	1,368.74
其他应收款	闽西南城协	—	—	16,942.55	16.94
其他应收款	建发国旅	—	—	16,640.00	16.64
其他流动资产	建发航运	29,995,000.00	—	29,997,000.00	—

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	同顺供应链	76,587,545.11	119,969,091.03
合同负债	永丰浆纸	17,258,208.85	—
合同负债	建发医疗健康	875,923.92	12,898.58
合同负债	建发优客会	845,906.19	—
合同负债	建发旅游集团	150,953.09	9,380.53
合同负债	厦门国际酒业	107,732.74	105,520.35
合同负债	和易通	25,893.81	26,955.20
合同负债	建发城服	12,294.09	2,030.35
合同负债	厦门航空	6,053.10	2,102.65
合同负债	建发集团	4,484.50	468,770.99
合同负债	建发新兴产业	4,053.10	—
合同负债	国际信托	998.23	998.23
合同负债	现代码头	—	230,088.50

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
合同负债	世纪唯酷	—	34,619.47
合同负债	厦门国际会展	—	421.24
预收款项	建发旅游集团	833,333.34	—
应付账款	辉煌装修	62,226,415.00	8,613,600.18
应付账款	永丰浆纸	40,331,629.10	216,887,958.75
应付账款	和易通	314,922.67	370,745.28
应付账款	建发优客会	140,218.89	—
应付账款	现代码头	—	333,051.43
应付账款	建发国旅	—	188,845.00
应付票据	永丰浆纸	36,776,181.28	—
应付票据	辉煌装修	—	334,861.46
其他应付款	长沙芙茂	921,216,186.39	—
其他应付款	南京德建	401,800,000.00	—
其他应付款	无锡建源	371,521,553.19	—
其他应付款	重庆融联盛	218,676,119.90	288,291,466.90
其他应付款	重庆金江联	218,087,377.79	—
其他应付款	长沙天海易	216,415,016.44	583,399,200.00
其他应付款	建发集团	192,925,735.31	9,918,118.89
其他应付款	宁德嘉行	184,000,000.00	2,000.00
其他应付款	南京荟宏	173,809,094.59	—
其他应付款	厦门益武地	167,927,648.67	288,693,514.32
其他应付款	赣州碧联	165,486,640.10	206,126,640.10
其他应付款	龙岩利荣	155,991,600.00	156,369,496.60
其他应付款	武夷山嘉恒	140,864,814.58	25,480,219.79
其他应付款	张家港众合	125,722,500.00	115,222,500.00
其他应付款	赣州航城	129,850,000.00	100,595,508.72
其他应付款	厦门兆特	83,286,279.51	—
其他应付款	连江融建	78,234,723.16	52,500.00
其他应付款	长沙源茂	73,461,204.34	—
其他应付款	福州鸿腾	70,950,000.00	70,950,000.00
其他应付款	临桂碧桂园	67,849,999.99	59,672,453.35
其他应付款	南昌建美	54,602,508.33	54,602,508.33
其他应付款	南平兆恒	45,020,000.00	20,000.00
其他应付款	南昌万湖	33,029,971.00	33,029,971.00
其他应付款	莆田联福城	32,869,731.44	869,731.44
其他应付款	南宁招商汇众	16,391,432.50	16,391,432.50

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	广西盛世泰	15,000,000.00	15,000,000.00
其他应付款	利盛中泰	13,300,000.00	—
其他应付款	建发文创投资	12,855,900.00	—
其他应付款	苏州屿秀	11,550,000.00	3,974,137.48
其他应付款	南昌联碧旅	11,159,387.66	11,159,387.66
其他应付款	厦门蓝城	7,710,000.00	7,710,000.00
其他应付款	镇江扬启	6,766,000.00	67,966,000.00
其他应付款	厦门国际会展	2,935,523.15	2,850,085.00
其他应付款	上海众承	2,313,956.72	—
其他应付款	辉煌装修	468,962.99	421,162.99
其他应付款	建发医疗健康	174,725.70	—
其他应付款	建发国际旅行社	84,420.00	—
其他应付款	和易通	67,157.90	84,247.75
其他应付款	华联电子	44,295.26	44,295.26
其他应付款	武汉兆悦城	20,000.00	20,000.00
其他应付款	南平汇禾物业	5,223.33	—
其他应付款	建发旅游集团	963.15	15,866.15
其他应付款	杭州凤起	—	467,251,405.97
其他应付款	南昌正润置业	—	46,000,000.00
其他应付款	中冶置业	—	35,000.00
其他应付款	建发国旅	—	84,420.00

十一、股份支付

1. 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	28,352,000.00
公司本期行权的各项权益工具总额	—
公司本期失效的各项权益工具总额	—
公司期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
公司期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	2020 年 11 月 3 日，公司向 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。

2. 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。
本期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	5,375,539.20
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	5,375,539.20

十二、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

(1) 资本承诺—购买土地使用权

项目地块	项目总价（亿元）	期末未支付余额（亿元）	备注
贵 阳 • BY-10-03-02 、 BY-11-03-01、BY-11-03-02	16.16	3.49	预计 2021 年至 2025 年 分批支付
杭州 • 桐政储出[2020]10	15.18	3.00	预计 2021 年支付
安徽 • 经开 23 号	12.01	6.01	预计 2021 年支付
福州 • 鹤林 H06(2020-33 号)	27.42	13.71	预计 2021 年支付
福州 • 2020-49	6.76	3.38	预计 2021 年支付
湖南 • 株洲金德 182、183	24.51	12.25	预计 2021 年支付
厦门 • 马巷 X2020P01	5.20	2.60	预计 2021 年支付
无锡 • 惠山 XDG-2020-60	26.72	22.04	预计 2021 年支付
绍兴 • 诸暨[2020]40	3.84	1.92	预计 2021 年支付
南宁 • 良庆 GC2020-115	5.65	4.94	预计 2021 年支付
宁德 • 蕉城 2020P07	9.31	4.66	预计 2021 年支付
莆田 • PS 拍-2020-28	10.94	9.01	预计 2021 年支付
龙岩 • 2020 拍-21(北关小区)	9.41	8.11	预计 2021 年支付
龙岩 • 2020 拍-22(龙腾南 7 号)	8.73	7.69	预计 2021 年支付
龙岩 • 2020 拍-22(城北 1 号)	6.51	5.61	预计 2021 年支付
宁德 • 霞浦 2020-07	4.95	3.45	预计 2021 年支付
济南 • 银丰公馆东 A-3	3.29	2.29	预计 2021 年支付
重庆 • 20165	9.10	7.76	预计 2021 年支付
南京 • No.新区 2020G24	11.50	6.75	预计 2021 年支付
南昌 • DAJ2020027	6.14	3.07	预计 2021 年支付
南昌 • DAEJ2020038	12.41	2.85	预计 2021 年支付
莆田 • 2020-29	22.40	8.39	预计 2021 年支付
厦门 • 翔安 2020XP16	14.40	7.20	预计 2021 年支付
福州 • 晋安 2020-66	10.29	5.15	预计 2021 年支付
桂林 • GJ202026	7.31	3.65	预计 2021 年支付
杭州 • 富政储出[2019]14	8.05	4.02	预计 2021 年支付

项目地块	项目总价（亿元）	期末未支付余额（亿元）	备注
杭州·杭政储出[2020]65	10.19	5.10	预计 2021 年支付
合计	308.38	168.10	

(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）	期末未支付余额（亿元）	备注
柳州·P（2019）63	8.74	6.99	已支付完毕
柳州·P（2019）43	2.66	1.33	已支付完毕
柳州·P（2019）34	1.63	0.81	已支付完毕
柳州·P（2019）33	2.96	1.48	已支付完毕
杭州·杭政储出[2019]45	18.15	9.07	已支付完毕
南昌·DAJ2019061	6.59	4.20	已支付完毕
南昌·DAJ2019062	5.18	2.84	已支付完毕
厦门·乌石埔 2019P04	22.47	11.24	已支付完毕
张家港·2018-B32-A	3.6191	1.4476	已支付完毕
张家港·2018-B32-B	5.1335	2.0534	已支付完毕
漳州·2019P12	6.61	1.983	已支付完毕
厦门·海沧 2019HP02	9.98	4.99	已支付完毕
厦门·海沧 2019HP03	11.41	5.705	已支付完毕
南宁·GC2019-118	1.5898	1.2719	已支付完毕
南宁·GC2019-130	23.503	21.172	已支付完毕
龙岩·2019 拍-17	3.54	2.945	已支付完毕
龙岩·2019 拍-19	5.60	4.705	已支付完毕
鄂州·P[2017]009	6.66	3.2	2021 年 4 月支付
合计	146.03	87.43	

(3) 截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的承诺事项。

2. 或有事项

(1) 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	案件进展
本公司	华泰重工、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 万元	说明 1
建发通讯	联通华盛	买卖合同纠纷	北京市第二中级人民法院	20,800.00 万元	说明 2

说明 1：本公司代理华泰重工（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。截至 2020 年收到法

院执行款 1,090,509.09 元，期末其他应收款余额 56,027,294.13 元。

说明 2：本公司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 207,938,319 元。截至 2020 年 12 月 31 日，双方已完成证据交换，待正式开庭审理。

(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 2020 年 12 月 31 日，本公司对关联方提供的担保详见附注十、5（3）。

②截至 2020 年 12 月 31 日，本公司的子公司金原担保为企业及个人提供的融资担保余额为 99,547.00 万元。

③截至 2020 年 12 月 31 日，本公司为下列合并范围内的子公司提供担保：

单位：万元

被担保单位名称	币种	本期担保限额	期末实际使用担保额度
建发（上海）有限公司及其子公司	人民币	1,190,000.00	695,217.71
厦门建发纸业有限公司及其子公司	人民币	150,000.00	74,548.59
厦门建宇实业有限公司及其子公司	人民币	25,000.00	12,426.05
厦门建发汽车有限公司及其子公司	人民币	50,000.00	4,910.93
厦门建发金属有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	46,444.93
厦门建发物资有限公司及其子公司	人民币	100,000.00	75,989.20
厦门建益达有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	49,556.79
福建德尔医疗实业有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	1,979.17
建发物流集团有限公司及其子公司	人民币	200,000.00	69,087.07
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	12,690.37
厦门建发高科有限公司	人民币	50,000.00	20,001.84
厦门建发化工有限公司及其子公司	人民币	60,000.00	34,868.55
厦门建发能源有限公司及其子公司	人民币	120,000.00	25,708.24
昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	37,358.85
厦门建发原材料贸易有限公司及其子公司	人民币	80,000.00	48,608.91
厦门建发物产有限公司及其子公司	人民币	250,000.00	70,199.99
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	24,247.84
厦门建发通商有限公司	人民币	10,000.00	48.86
厦门星原融资租赁有限公司及其子公司	人民币	20,000.00	10,389.57
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司及其子公司	人民币	40,000.00	—

被担保单位名称	币种	本期担保限额	期末实际使用担保额度
其他境内外全资子公司	人民币	150,000.00	75,632.06
其他境内外非全资的控股子公司	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	1,200,000.00	1,110,000.00
联发集团有限公司及其子公司	人民币	1,200,000.00	595,200.00
人民币合计	人民币	5,600,000.00	3,095,115.52
昌富利（香港）贸易有限公司及其子公司	美元	40,000.00	20,042.18
C&D (USA) INC.	美元	40,000.00	36,722.37
C&D (CANADA) IMPORT&EXPORT INC.	美元	1,000.00	—
厦门建发船舶贸易有限公司及其子公司	美元	10,000.00	6,721.00
建发（新加坡）商事有限公司	美元	30,000.00	16,633.16
恒裕通有限公司	美元	35,000.00	19,390.72
美元合计	美元	156,000.00	99,509.43

④截至 2020 年 12 月 31 日，本公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况如下：

本公司房地产业务按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的房屋产权证及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。截至 2020 年 12 月 31 日，本公司承担上述阶段性担保金额为人民币 293.37 亿元，其中联发集团为 245.36 亿元，建发房产为人民币 48.01 亿元。

（3）开出保函、信用证

截至 2020 年 12 月 31 日，各金融机构为本公司、本公司的子公司及子公司的下属企业提供的保函担保金额计人民币 412,242.35 万元、美元 7,405.11 万元。本公司、本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 276,720.04 万元、美元 262,173.43 万元、欧元 2,219.42 万元、日元 29,363.81 万元、英镑 62.08 万元、瑞士法郎 1.80 万元、新加坡元 84.25 万元。

（4）截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的或有事项。

十三、资产负债表日后事项

1. 发行债券和超短期融资券

截至 2021 年 4 月 19 日，本公司已发行 2021 年度第一期至第九期超短期融资券，发行总额为 81 亿元。

2. 资产负债表日后利润分配情况说明

根据本公司第八届董事会第八次会议决议,2020 年度本公司实现归属于母公司股东的净利润为 4,503,869,024.59 元,母公司实现净利润为 1,288,359,786.85 元。根据《公司法》及《公司章程》规定,母公司计提法定盈余公积 128,835,978.69 元,加上母公司 2019 年末未分配利润 2,675,611,384.01 元,减去已分配的 2019 年度现金红利 1,417,600,265.00 元,2020 年末母公司未分配利润为 2,417,534,927.17 元。综合考虑股东投资回报以及本公司业务可持续发展等因素,本公司拟定 2020 年度利润分配预案为:以 2020 年 12 月 31 日的总股本 2,863,552,530 股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 5 元(含税),共计派发现金红利 1,431,776,265.00 元,剩余未分配利润结转至 2021 年度。本公司 2020 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,本公司拟维持分配总额不变,相应调整每股分配金额。

3. 截至 2021 年 4 月 19 日,本公司不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十四、其他重要事项

1. 分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度,本公司的经营业务划分为 2 个报告分部。这些报告分部是以公司日常内部管理要求的财务信息为基础确定的。本公司的管理层定期评价这些报告分部的经营成果,以决定向其分配资源及评价其业绩。

本公司报告分部包括:

①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。

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

(2) 报告分部的财务信息

本期发生额/期末余额	供应链运营分部	房地产业务分部	合计
营业收入	350,534,028,362.49	82,415,459,145.44	432,949,487,507.93
营业成本	344,214,013,369.15	65,198,706,813.40	409,412,720,182.55
营业利润	2,492,813,222.57	9,597,217,652.12	12,090,030,874.69
利润总额	2,717,179,333.71	9,389,477,583.17	12,106,656,916.88

本期发生额/期末余额	供应链运营分部	房地产业务分部	合计
净利润	1,766,515,384.67	6,415,953,301.12	8,182,468,685.79
其中：归属于母公司所有者的净利润	1,780,472,450.21	2,723,396,574.38	4,503,869,024.59
资产总额	55,273,083,652.46	331,883,732,090.57	387,156,815,743.03
负债总额	39,537,138,634.00	261,561,511,986.77	301,098,650,620.77
所有者权益合计	15,735,945,018.46	70,322,220,103.80	86,058,165,122.26
其中：归属于母公司所有者权益	14,896,695,569.70	23,490,148,338.46	38,386,843,908.16

(续上表)

上期发生额/期初余额	供应链运营分部	房地产业务分部	合计
营业收入	287,448,184,620.14	49,790,488,028.26	337,238,672,648.40
营业成本	279,687,434,514.92	35,274,998,578.11	314,962,433,093.03
营业利润	2,101,210,926.33	9,047,157,551.83	11,148,368,478.16
利润总额	2,199,661,295.38	9,091,764,887.88	11,291,426,183.26
净利润	1,586,324,630.47	6,549,150,240.70	8,135,474,871.17
其中：归属于母公司所有者的净利润	1,579,560,378.78	3,180,702,205.47	4,760,262,584.25
资产总额	44,210,075,171.70	255,800,338,667.26	300,010,413,838.96
负债总额	31,445,296,750.13	200,022,565,674.76	231,467,862,424.89
所有者权益合计	12,764,778,421.57	55,777,772,992.50	68,542,551,414.07
其中：归属于母公司所有和权益	12,600,702,140.88	20,248,268,441.65	32,848,970,582.53

2. 土地一级开发项目

子公司建发房产的土地一级开发业务于 2019 年 12 月末出让的厦门 2019P05 地块，成交价为 75.25 亿元，交地手续在 2020 年办理，于 2020 年度确认收入。

3. 截至 2020 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的其他重要事项。

十五、母公司财务报表主要项目注释

(除特别说明外，以下财务报表项目注释期初数指首次执行新金融工具准则调整后期初数)

1. 应收账款

(1) 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	17,022,451.36	41,024,854.25
1 至 2 年	8,419,440.42	10,969,340.21
2 至 3 年	1,285,903.71	5,800,274.97

账 龄	期末余额	期初余额
3 至 4 年	2,055,132.55	2,223,621.34
4 至 5 年	1,867,221.56	2,787,330.00
小计	30,650,149.60	62,805,420.77
减：坏账准备	4,228,113.18	7,996,971.39
合计	26,422,036.42	54,808,449.38

(2) 按坏账计提方法分类披露

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	30,650,149.60	100.00	4,228,113.18	13.79	26,422,036.42
组合 1：应收合并范围内关联方款项	4,110,054.20	13.41	—	—	4,110,054.20
组合 2：应收其他客户款项	26,540,095.40	86.59	4,228,113.18	15.93	22,311,982.22
合计	30,650,149.60	100.00	4,228,113.18	13.79	26,422,036.42

按坏账计提方法分类披露（续）

类 别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备	—	—	—	—	—
按组合计提坏账准备	62,805,420.77	100.00	7,996,971.39	12.73	54,808,449.38
组合 1：应收合并范围内关联方款项	4,384,735.83	6.98	—	—	4,384,735.83
组合 2：应收其他客户款项	58,420,684.94	93.02	7,996,971.39	13.69	50,423,713.55
合计	62,805,420.77	100.00	7,996,971.39	12.73	54,808,449.38

(3) 按组合 2：应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	16,243,705.12	812,185.26	5.00
1 至 2 年	5,088,132.46	508,813.25	10.00
2 至 3 年	1,285,903.71	385,771.11	30.00
3 至 4 年	2,055,132.55	1,027,566.28	50.00
4 至 5 年	1,867,221.56	1,493,777.29	80.00
合计	26,540,095.40	4,228,113.18	15.93

按组合 2：应收其他客户款项计提坏账准备的应收账款（续）

账 龄	期初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	36,758,442.08	1,837,922.10	5.00
1 至 2 年	10,890,064.37	1,089,006.47	10.00
2 至 3 年	5,761,227.15	1,728,368.15	30.00
3 至 4 年	2,223,621.34	1,111,810.67	50.00
4 至 5 年	2,787,330.00	2,229,864.00	80.00
合计	58,420,684.94	7,996,971.39	13.69

(4) 本期坏账准备的变动情况

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
组合 2：应收其他客户款项	7,996,971.39	-3,768,858.21	—	—	4,228,113.18

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额 18,152,698.54 元，占应收账款期末余额合计数的比例 59.23%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额 939,238.22 元。

2. 其他应收款

(1) 分类列示

项 目	期末余额	期初余额
应收股利	59,960,000.00	—
其他应收款	10,984,180,324.14	10,361,735,684.05
合计	11,044,140,324.14	10,361,735,684.05

(2) 应收股利

项目（或被投资单位）	期末余额	期初余额
福建德尔医疗实业有限公司	53,960,000.00	—
金原担保	6,000,000.00	—
合计	59,960,000.00	—

(3) 其他应收款

① 按账龄披露

账 龄	期末余额	期初余额
1 年以内	10,960,984,108.11	7,408,247,718.53
1 至 2 年	6,452,874.24	1,835,376,404.37
2 至 3 年	49,467.80	500,921,679.74
3 至 4 年	13,436,940.00	626,555,611.54
4 至 5 年	10,980,003.00	9,916,009.00
5 年以上	48,497,935.00	38,581,926.00
小计	11,040,401,328.15	10,419,599,349.18
减：坏账准备	56,221,004.01	57,863,665.13
合计	10,984,180,324.14	10,361,735,684.05

② 按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	11,038,338,175.67	10,417,292,626.61
保证金及押金	1,589,200.39	1,960,403.24
代收代付款	30,000.00	—
其他	443,952.09	346,319.33
小计	11,040,401,328.15	10,419,599,349.18
减：坏账准备	56,221,004.01	57,863,665.13
合计	10,984,180,324.14	10,361,735,684.05

③ 坏账准备的变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失（未发生信用减值）	整个存续期预期信用损失（已发生信用减值）	
期初余额	745,861.91	—	57,117,803.22	57,863,665.13
期初余额在本期				
—转入第二阶段	—	—	—	—
—转入第三阶段	—	—	—	—
—转回第二阶段	—	—	—	—
—转回第一阶段	—	—	—	—
本期计提	-552,152.03	—	—	-552,152.03
本期转回	—	—	1,090,509.09	1,090,509.09
本期转销	—	—	—	—
本期核销	—	—	—	—
其他变动	—	—	—	—

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)	
期末余额	193,709.88	—	56,027,294.13	56,221,004.01

④ 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

本期按欠款方归集的期末余额前五名其他应收款汇总金额 7,057,623,888.97 元，占其他应收款期末余额合计数的比例 63.93%，均为合并范围内关联方往来款，未计提坏账准备。

3. 长期股权投资

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	8,857,889,494.66	—	8,857,889,494.66	7,422,551,694.66	—	7,422,551,694.66
对联营企业投资	604,065,599.42	—	604,065,599.42	662,605,666.83	—	662,605,666.83
合计	9,461,955,094.08	—	9,461,955,094.08	8,085,157,361.49	—	8,085,157,361.49

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
建发（北京）有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
福州建发实业有限公司	2,500,000.00	—	—	2,500,000.00	—	—
厦门建发轻工有限公司	95,000,000.00	—	—	95,000,000.00	—	—
建发房地产集团有限公司	1,331,114,561.70	—	—	1,331,114,561.70	—	—
厦门建发汽车有限公司	285,000,000.00	—	—	285,000,000.00	—	—
建发（天津）有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
厦门星原投资有限公司	50,000,000.00	—	—	50,000,000.00	—	—
厦门建宇实业有限公司	95,000,000.00	—	—	95,000,000.00	—	—
建发（上海）有限公司	292,500,000.00	—	—	292,500,000.00	—	—
厦门建发国际酒业集团有限公司	182,569,567.27	—	—	182,569,567.27	—	—
厦门建发高科有限公司	95,004,147.20	—	—	95,004,147.20	—	—
厦门建发金属有限公司	285,000,000.00	—	—	285,000,000.00	—	—
厦门建发纸业有限公司	475,000,000.00	—	—	475,000,000.00	—	—
厦门建益达有限公司	95,166,977.07	—	—	95,166,977.07	—	—
厦门建发物资有限公司	285,000,000.00	—	—	285,000,000.00	—	—
厦门建发原材料贸易有限公司	95,000,000.00	—	—	95,000,000.00	—	—
厦门建发铝业有限公司	19,000,000.00	—	—	19,000,000.00	—	—
厦门建发通讯有限公司	48,900,100.00	—	—	48,900,100.00	—	—
厦门建发能源有限公司	95,684,352.39	—	—	95,684,352.39	—	—
建发（广州）有限公司	10,000,000.00	—	—	10,000,000.00	—	—
昌富利（香港）贸易有限公司	313,637,833.77	—	—	313,637,833.77	—	—
天津金晨房地产开发有限责任公司	30,029,561.18	—	—	30,029,561.18	—	—
C&D (USA) INC.	684,570.00	—	—	684,570.00	—	—

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
厦门建发通商有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
厦门世拓矿业有限公司	95,000,000.00	—	—	95,000,000.00	—	—
厦门建发农产品有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
厦门建发物产有限公司	95,000,000.00	190,000,000.00	—	285,000,000.00	—	—
福建省船舶工业贸易有限公司	25,500,000.00	—	—	25,500,000.00	—	—
建发（青岛）有限公司	5,000,000.00	—	—	5,000,000.00	—	—
联发集团有限公司	1,500,961,572.57	—	—	1,500,961,572.57	—	—
福建德尔医疗实业有限公司	99,037,840.35	—	—	99,037,840.35	—	—
厦门建发化工有限公司	76,000,000.00	—	—	76,000,000.00	—	—
建发（成都）有限公司	5,000,000.00	—	—	5,000,000.00	—	—
厦门金原融资担保有限公司	32,000,000.00	—	—	32,000,000.00	—	—
成都建发置业有限公司	14,700,000.00	—	14,700,000.00	—	—	—
厦门星原融资租赁有限公司	253,135,511.43	—	—	253,135,511.43	—	—
建发（武汉）有限公司	5,000,000.00	—	—	5,000,000.00	—	—
厦门建发船舶贸易有限公司	51,589,900.00	—	—	51,589,900.00	—	—
南宁联泰房地产开发有限公司	28,810,335.73	—	—	28,810,335.73	—	—
C&D (CANADA) IMPORT & EXPORT INC.	7,067,964.00	—	—	7,067,964.00	—	—
建发物流集团有限公司	475,000,000.00	—	—	475,000,000.00	—	—
厦门盛隆资源有限公司	51,205,800.00	—	—	51,205,800.00	—	—
建发（新加坡）商事有限公司	3,070,000.00	127,537,800.00	—	130,607,800.00	—	—
厦门建发恒驰金融信息技术服务有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
厦门建发信息技术有限公司	100,000,000.00	—	—	100,000,000.00	—	—
恒裕通有限公司	68,348,200.00	—	—	68,348,200.00	—	—
福州兆臻房地产开发有限公司	24,000,000.00	—	—	24,000,000.00	—	—

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
上海建发物资有限公司	10,332,900.00	—	—	10,332,900.00	—	—
厦门建发恒远文化发展有限公司	47,500,000.00	—	—	47,500,000.00	—	—
建发（西安）有限公司	5,000,000.00	—	—	5,000,000.00	—	—
建发（重庆）实业有限公司	—	5,000,000.00	—	5,000,000.00	—	—
建发（海南）有限公司	—	2,500,000.00	—	2,500,000.00	—	—
柳州联泰置业有限公司	—	450,000,000.00	—	450,000,000.00	—	—
南昌联盈置业有限公司	—	675,000,000.00	—	675,000,000.00	—	—
合计	7,422,551,694.66	1,450,037,800.00	14,700,000.00	8,857,889,494.66	—	—

（2）对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收益 调整	其他权益变 动	宣告发放现金 股利或利润	计提减 值准备	其他		
建发优客会	131,563.25	—	71,499.91	-60,063.34	—	—	—	—	—	—	—
紫金铜冠	199,541,558.67	—	—	-5,897,644.57	-6,172,356.68	—	—	—	—	187,471,557.42	—
永丰浆纸	338,271,818.41	—	—	-49,305,353.13	—	—	—	—	—	288,966,465.28	—
建发航运	785,740.27	—	—	625,759.10	—	—	—	—	—	1,411,499.37	—
现代码头	111,544,389.57	—	—	2,872,411.03	—	-35,529.13	—	—	—	114,381,271.47	—
中电建国际	12,330,596.66	—	—	-495,790.78	—	—	—	—	—	11,834,805.88	—
合计	662,605,666.83	—	71,499.91	-52,260,681.69	-6,172,356.68	-35,529.13	—	—	—	604,065,599.42	—

4. 营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	680,442,665.40	681,293,255.91	1,020,599,530.32	966,776,630.41
其他业务	469,095,865.38	10,749,775.84	340,102,891.97	9,147,078.08
合计	1,149,538,530.78	692,043,031.75	1,360,702,422.29	975,923,708.49

5. 投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	1,249,444,623.58	1,029,540,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-52,260,681.69	18,068,514.88
处置长期股权投资产生的投资收益	59,713.09	—
衍生金融工具投资收益	60,275,179.06	-18,725,039.10
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益	5,407,547.17	5,109,627.23
交易性金融资产持有期间取得的投资收益	2,496,149.94	2,237,456.80
处置交易性金融资产取得的投资收益	3,153,251.47	-1,259,113.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	—	9,013,698.63
应收款项融资终止确认收益	-17,567.63	-323,902.66
合计	1,268,558,214.99	1,043,661,241.87

十六、补充资料

1. 当期非经常性损益明细表

项 目	金额
非流动资产处置损益	736,648,132.68
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	—
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	257,115,416.68
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	384,132,657.16
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	—
非货币性资产交换损益	—
委托他人投资或管理资产的损益	5,266,599.82
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	—
债务重组损益	—
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	—
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	—
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	—
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	—

项 目	金 额
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-94,224,622.79
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	10,572,087.88
对外委托贷款取得的损益	1,503,244.41
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-9,058,981.35
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	—
受托经营取得的托管费收入	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	17,206,277.68
其他符合非经常性损益定义的损益项目	31,417,354.49
非经常性损益总额	1,340,578,166.66
减：非经常性损益的所得税影响数	376,560,412.76
非经常性损益净额	964,017,753.90
减：归属于少数股东的非经常性损益净额	240,907,644.00
归属于公司普通股股东的非经常性损益净额	723,110,109.90

2. 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	13.01%	1.59	—
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	10.92%	1.33	—

厦门建发股份有限公司

2021 年 4 月 19 日