

鑫苑（中国）置业有限公司

审计报告

CAC 审字[2018]0600 号

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

# 审计报告

CAC审字[2018]0600号

鑫苑（中国）置业有限公司全体股东：

## 一、审计意见

我们审计了鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称贵公司）财务报表，包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表，2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东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，公允反映了贵公司2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估贵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，除非管理层计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

## 四、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，就可能导致对贵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贵公司不能持续经营。

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

(6) 就贵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。

(此页无正文)

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师:



中国注册会计师:



中国·天津

2018年04月03日

# 资产负债表

2017年12月31日

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：人民币元

	附注	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
流动资产：					
货币资金	七、(一)	11,015,635,689.37	5,214,014,619.26	3,568,079,131.93	1,322,843,852.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	七、(二)	194,752,588.58	219,899,798.23	72,310,992.00	45,988,912.36
衍生金融资产					
应收票据					
应收账款	七、(三)； 十二、(一)	73,530,855.55	159,500,216.07	9,060,000.00	6,960,000.00
预付款项	七、(四)	386,128,048.76	804,628,922.79	15,578,804.67	19,363,138.14
应收利息	七、(五)	23,392,069.97	6,155,927.04	29,840,052.72	201,945,401.37
应收股利				152,308,710.23	
其他应收款	七、(六)； 十二、(二)	5,066,056,782.25	5,459,800,829.78	17,162,609,520.68	7,734,019,001.05
存货	七、(七)	29,988,706,730.86	17,556,221,769.17	3,464,554.90	1,321,477.18
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	七、(八)	1,005,247,614.86	1,548,016.26	348,347,734.79	
流动资产合计		47,753,450,380.20	29,421,770,098.60	21,361,599,501.92	9,332,441,782.86
非流动资产：					
可供出售金融资产	七、(九)	74,000,000.00			
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	七、(十)； 十二、(三)	203,302,207.52		2,892,411,490.28	3,310,376,499.61
投资性房地产	七、(十一)	2,213,179,700.00	1,458,154,018.51		
固定资产	七、(十二)	325,259,403.13	337,126,901.97	1,313,948.37	3,216,849.69
在建工程	七、(十三)		8,344,803.00		
工程物资					
固定资产清理	七、(十四)	18,971.98			
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	七、(十五)	38,631,823.30	27,810,142.76	16,202,795.50	18,585,703.02
开发支出	七、(十六)	19,294,880.49	12,512,725.77		
商誉	七、(十七)	66,028,027.75	66,028,027.75		
长期待摊费用	七、(十八)	78,219,479.74	69,077,109.38		
递延所得税资产	七、(十九)	37,783,397.63	25,898,223.57	39,708.25	253,484.99
其他非流动资产					
非流动资产合计		3,055,717,891.54	2,004,951,952.71	2,909,967,942.40	3,332,432,537.31
资产总计		50,809,168,271.74	31,426,722,051.31	24,271,567,444.32	12,664,874,320.17

企业法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

*(Handwritten signature)*

会计机构负责人：

*(Handwritten signature)*



## 资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：人民币元

负债和股东权益	附注	合并		母公司	
		期末数	期初数	期末数	期初数
<b>流动负债：</b>					
短期借款	七、(二十一)	1,508,100,000.00	1,450,000,000.00	250,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债					
衍生金融负债					
应付票据	七、(二十二)	154,913,166.67	268,134,430.96		
应付账款	七、(二十三)	6,068,738,356.79	3,727,138,507.60	21,962,304.84	27,553,005.38
预收款项	七、(二十四)	13,137,750,438.21	9,232,069,115.54	357,725.33	533,891.03
应付职工薪酬	七、(二十五)	176,809,942.65	158,086,699.65	778,825.50	1,695,269.77
应交税费	七、(二十六)	367,421,317.41	-293,093,318.80	31,718,424.95	-22,456,533.45
应付利息	七、(二十七)	51,151,643.92	50,265,656.06	13,578,372.88	
应付股利	七、(二十八)	4,940,200.00	4,940,200.00	4,940,200.00	4,940,200.00
其他应付款	七、(二十九)	6,556,503,675.04	1,304,800,346.91	15,374,376,481.84	5,409,737,285.16
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债	七、(三十)	590,800,000.00			
其他流动负债					
<b>流动负债合计</b>		<b>28,617,128,740.69</b>	<b>15,902,341,637.92</b>	<b>15,697,712,335.34</b>	<b>5,422,003,117.89</b>
<b>非流动负债：</b>					
长期借款	七、(三十一)	7,628,880,000.00	4,271,500,000.00		
应付债券	七、(三十二)	5,008,606,211.93	3,803,547,646.22	5,008,606,211.93	3,803,547,646.22
其中：优先股					
永续债					
长期应付款	七、(三十三)	108,338,823.40	132,463,496.88		
长期应付职工薪酬					
专项应付款					
预计负债	七、(三十四)	268,552.00			
递延收益					
递延所得税负债	七、(十九)	269,721,784.64	143,010,488.54	268,043.43	
其他非流动负债	七、(三十五)	1,088,750,000.00			
<b>非流动负债合计</b>		<b>14,104,565,371.97</b>	<b>8,350,521,631.64</b>	<b>5,008,874,255.36</b>	<b>3,803,547,646.22</b>
<b>负债合计</b>		<b>42,721,694,112.66</b>	<b>24,252,863,269.56</b>	<b>20,706,586,590.70</b>	<b>9,225,550,764.11</b>
<b>股东权益：</b>					
股本	七、(三十六)	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00	2,256,483,900.00
其他权益工具					
其中：优先股					
永续债					
资本公积	七、(三十七)	196,445,583.16	419,340,478.58	189,683,799.47	189,683,799.47
减：库存股					
其他综合收益	七、(三十八)	279,021,084.87			
专项储备					
盈余公积	七、(三十九)	155,017,665.05	155,017,665.05	155,017,665.05	155,017,665.05
未分配利润	七、(四十)	4,849,339,550.03	4,172,181,766.65	963,795,489.10	838,138,191.54
归属于母公司股东权益合计		7,736,307,783.11	7,003,023,810.28		
少数股东权益		351,166,375.97	170,834,971.47		
<b>股东权益合计</b>		<b>8,087,474,159.08</b>	<b>7,173,858,781.75</b>	<b>3,564,980,853.62</b>	<b>3,439,323,556.06</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>50,809,168,271.74</b>	<b>31,426,722,051.31</b>	<b>24,271,567,444.32</b>	<b>12,664,874,320.17</b>

企业法定代表人：

主管会计工作的公司负责人

会计机构负责人：



李青峰

张

利润表  
2017年度

编制单位：鑫苑（中国）置业有限公司

单位：人民币元

项目	附注	合并		母公司	
		本期数	上期数	本期数	上期数
一、营业收入	七、(四十一)； 十二、(四)	9,358,271,588.86	11,741,582,955.72	2,834,377.88	4,794,931.09
二、减：营业成本	七、(四十一)； 十二、(四)	7,159,545,097.79	8,940,404,527.96	626,489.83	2,645,738.48
税金及附加	七、(四十二)	479,170,791.94	727,401,878.16	28,503,648.28	670,063.00
销售费用	七、(四十三)	438,431,475.10	308,674,140.87		
管理费用	七、(四十四)	710,814,368.14	652,951,841.68	61,489,881.74	42,645,024.76
财务费用	七、(四十五)	61,489,190.72	-8,143,046.29	-37,691,790.47	-74,910,937.63
资产减值损失	七、(四十六)	-18,267,767.85	247,217,358.72	-1,242,180.83	414,799.20
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、(四十七)	262,856,647.54	156,233,614.99	1,019,973.73	52,200.00
投资收益（损失以“-”号填列）	七、(四十八)	37,336,521.50	14,422,146.80	173,221,731.60	-1,506,369.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益					
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、(四十九)	138,049.49	87.03		
其他收益	七、(五十)	4,835,700.00			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		832,255,351.55	1,043,732,103.44	125,390,034.66	31,876,073.48
加：营业外收入	七、(五十一)	37,275,900.20	34,141,397.40	1,084,276.40	3,858,893.72
其中：非流动资产毁损报废利得					
减：营业外支出	七、(五十二)	27,780,755.97	16,084,726.82	335,193.33	253,317.08
其中：非流动资产毁损报废损失		1,280,989.44			
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		841,750,495.78	1,061,788,774.02	126,139,117.73	35,481,650.12
减：所得税费用	七、(五十三)	248,707,868.76	477,171,752.21	481,820.17	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		593,042,627.02	584,617,021.81	125,657,297.56	35,481,650.12
其中：被合并方在合并前实现的净利润					
(一) 按经营持续性分类：					
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
(二) 按所有权归属分类：					
归属于母公司所有者的净利润		677,157,783.38	563,950,356.19		
少数股东损益		-84,115,156.36	20,666,665.62		
六、其他综合收益的税后净额					
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		279,021,084.87			
(一) 以后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净负债或净资产导致的变动					
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额					
(二) 以后将重分类进损益的其他综合收益					
1. 权益法下被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额					
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益					
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益					
4. 现金流量套期损益的有效部分					
5. 外币财务报表折算差额					
6. 其他		279,021,084.87			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额					
七、综合收益总额					
归属于母公司所有者的综合收益总额		956,178,868.25	563,950,356.19		
归属于少数股东的综合收益总额		-84,115,156.36	20,666,665.62		
八、每股收益：					
(一) 基本每股收益					
(二) 稀释每股收益					

企业法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：



李青峰

张



## 现金流量表

2017年度

编制单位：鑫苑(中国)置业有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	合 并		母 公 司	
		本期数	上期数	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>					
销售商品、提供劳务收到的现金		13,390,449,875.61	10,934,558,450.52		23,343,042.43
收到的税费返还		846,321.61	65,803,768.91		
收到其他与经营活动有关的现金		14,021,275,012.65	8,451,234,365.54	35,798,051,347.79	15,631,753,935.00
经营活动现金流入小计		27,412,571,209.87	19,451,596,584.97	35,798,051,347.79	15,655,096,977.43
购买商品、接受劳务支付的现金		11,007,129,974.39	8,618,374,297.15	5,164,106.91	9,983,894.03
支付给职工以及为职工支付的现金		702,083,050.49	541,881,959.98	11,013,444.51	11,435,436.75
支付的各种税费		1,255,600,455.59	1,328,099,756.44	39,185,533.31	20,820,566.81
支付其他与经营活动有关的现金		10,699,536,007.64	10,183,811,363.85	33,976,115,903.20	19,365,304,836.77
经营活动现金流出小计		23,664,349,488.11	20,672,167,377.42	34,031,478,987.93	19,407,544,734.36
经营活动产生的现金流量净额		3,748,221,721.76	-1,220,570,792.45	1,766,572,359.86	-3,752,447,756.93
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>					
收回投资所收到的现金		1,024,817,769.44	19,989,198.60	10,405,799.18	10,366,431.12
取得投资收益收到的现金		22,090,330.58	16,103,625.33	1,534,552.60	2,018,400.53
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		129,818.87	158,551.10		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			2,244,685.17	168,490,000.00	2,240,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		15,000,000.00	185,797,295.29		
投资活动现金流入小计		1,062,037,918.89	224,293,355.49	180,430,351.78	14,624,831.65
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		43,030,164.65	70,961,301.43	148,980.00	16,619,332.50
投资支付的现金		1,131,689,580.32	126,871,570.30	314,697,081.39	46,671,369.30
质押贷款净增加额					
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,197,846,294.32	50,000,000.00	465,500,000.00	30,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		589,854,464.91	4,500.00		
投资活动现金流出小计		2,962,420,504.20	247,837,371.73	780,346,061.39	93,290,701.80
投资活动产生的现金流量净额		-1,900,382,585.31	-23,544,016.24	-599,915,709.61	-78,665,870.15
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>					
吸收投资收到的现金			91,900,000.00		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金					
取得借款收到的现金		8,807,139,250.59	6,570,820,000.00	250,000,000.00	
发行债券收到的现金		1,123,220,000.00	2,686,200,000.00	1,123,220,000.00	2,686,200,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		168,490,000.00	114,421,980.27		
筹资活动现金流入小计		10,098,849,250.59	9,463,341,980.27	1,373,220,000.00	2,686,200,000.00
偿还债务支付的现金		5,241,411,163.46	6,866,930,000.00	35,451,772.50	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		787,655,672.70	638,951,623.72	241,709,598.58	154,455,755.28
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润					
支付其他与筹资活动有关的现金		1,018,533,484.97	96,032,881.93	918,654,928.20	
筹资活动现金流出小计		7,047,600,321.13	7,601,914,505.65	1,195,816,299.28	154,455,755.28
筹资活动产生的现金流量净额		3,051,248,929.46	1,861,427,474.62	177,403,700.72	2,531,744,244.72
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>					
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>					
		4,899,088,065.91	617,312,665.93	1,344,060,350.97	-1,299,369,382.36
加：期初现金及现金等价物余额		5,214,014,619.26	4,596,701,953.33	1,322,843,852.76	2,622,213,235.12
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>10,113,102,685.17</b>	<b>5,214,014,619.26</b>	<b>2,666,904,203.73</b>	<b>1,322,843,852.76</b>

企业法定代表人：



主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：



# 合并所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元



项目	本期数													
	归属于母公司所有者权益													
	股本		其他权益工具			资本公积	留存股(减项)	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	归属于母公司所有者权益小计	少数股东权益
一、上年期末余额	2,256,483,900.00	优先股	永续债	其他	419,340,478.58				155,017,665.05		4,172,181,766.65	170,834,971.47	7,173,868,781.75	
加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	2,256,483,900.00				419,340,478.58				155,017,665.05		4,172,181,766.65	170,834,971.47	7,173,868,781.75	
三、本期增减变动金额(减少以“-”填列)					-222,894,895.42		279,021,084.87				677,157,783.38	180,331,404.50	913,615,377.33	
(一)综合收益总额							49,364,405.76				677,157,783.38	-84,115,156.36	642,407,032.78	
(二)所有者投入和减少资本					6,761,783.69							264,446,560.86	271,208,344.55	
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他					6,761,783.69							264,446,560.86	271,208,344.55	
(三)利润分配														
1、提取盈余公积														
2、对所有者(或股东)的分配														
3、其他														
(四)所有者权益内部结转							229,656,679.11							
1、资本公积转增资本(或股本)					-229,656,679.11									
2、盈余公积转增资本(或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
(五)专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六)其他														
四、本期末余额	2,256,483,900.00				196,445,583.16		279,021,084.87		155,017,665.05		4,849,339,550.03	351,166,375.97	8,087,474,159.08	

企业法定代表人：

主管会计工作的公司负责人：

会计机构负责人：

张勇印  
张勇

# 合并所有者权益变动表(续)

2017年度

单位: 人民币元

项目	上期数													
	股本				其他权益工具			归属于母公司所有者权益			少数股东权益	所有者权益合计		
	优先股	永续债	其他	资本公积	库存股(减项)	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			归属于母公司所有者权益合计	
一、上年期末余额		2,256,483,900.00			419,340,478.58				155,017,665.05		3,608,176,528.44		42,463,375.82	6,481,481,947.89
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额		2,256,483,900.00			419,340,478.58				155,017,665.05		3,608,176,528.44		42,463,375.82	6,481,481,947.89
三、本期增减变动金额(减少以“-”填列)														
(一)综合收益总额													128,371,595.65	692,376,833.86
(二)所有者投入和减少资本													128,371,595.65	692,321,951.84
1、股东投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
(三)利润分配														
1、提取盈余公积														
3、对所有者(或股东)的分配														
4、其他														
(四)所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本(或股本)											54,882.02			54,882.02
2、盈余公积转增资本(或股本)														
3、盈余公积弥补亏损														
4、其他														
(五)专项储备														
1、本期提取											54,882.02			54,882.02
2、本期使用														
(六)其他														
四、本期末余额		2,256,483,900.00			419,340,478.58				155,017,665.05		4,172,181,766.65		170,834,971.47	7,173,858,781.75



企业法定代表人:  张勇

主管会计工作的公司负责人:  张勇

会计机构负责人:  张勇



# 母公司所有者权益变动表

2017 年度

单位：人民币元

项目	本期末数						所有者权益合计
	股本	其他权益工具		资本公积	库存股（减项）	其他综合收益	
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	2,256,483,900.00			189,683,799.47			3,439,323,556.06
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	2,256,483,900.00			189,683,799.47			3,439,323,556.06
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1、股东投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
（三）利润分配							
1、提取盈余公积							
2、对所有者（股东）的分配							
3、其他							
（四）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本（或股本）							
2、盈余公积转增资本（或股本）							
3、盈余公积弥补亏损							
4、其他							
（五）专项储备							
1、本期提取							
2、本期使用							
（六）其他							
油气资产	2,256,483,900.00			189,683,799.47			3,564,980,853.62
						155,017,665.05	
							838,138,191.54
							3,439,323,556.06
							125,657,297.56
							125,657,297.56



企业法定代表人：  
 主管会计工作的公司负责人：  
 会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表（续）

2017 年度

单位：人民币元

项目	股本		其他权益工具		资本公积	库存股（减项）	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
	优先股	普通股	永续债	其他								
一、上年期末余额		2,256,483,900.00			189,683,799.47				155,017,665.05		828,116,867.22	3,429,302,231.74
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额		2,256,483,900.00			189,683,799.47				155,017,665.05		-25,460,325.80	3,403,841,905.94
三、本期增减变动金额（减少以“-”填列）												
（一）综合收益总额											802,656,541.42	35,481,650.12
（二）所有者投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入所有者权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
3、对所有者（股东）的分配												
4、其他												
（四）所有者权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额		2,256,483,900.00			189,683,799.47				155,017,665.05		838,138,191.54	3,439,323,556.06



企业法定代表人：  
 主管会计工作的公司负责人：  
 会计机构负责人：



# 鑫苑（中国）置业有限公司财务报表附注

2017年01月01日至2017年12月31日

## 一、公司基本情况

### （一）公司简介

公司名称：鑫苑（中国）置业有限公司

注册地址：郑州经济技术开发区第二大街西、经南一路南兴华科技产业园 2 号楼 9 层 909 号

营业期限：2006 年 04 月 10 日至长期

股本：30700 万美元

法定代表人：张勇

### （二）公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

公司行业性质：房地产业

公司经营范围：房地产信息咨询;企业管理咨询;企业营销策划。

### （三）公司历史沿革

鑫苑（中国）置业有限公司（以下简称“本公司”）由鑫苑地产有限公司（外国企业）出资成立，于 2006 年 04 月 10 日经郑州市工商行政管理局登记注册，统一社会信用代码 91410100786228620F。

公司自成立至今，股东未发生变更。

### （四）财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本公司财务报告由本公司董事会 2018 年 04 月 03 日批准报出。

## 二、公司主要会计政策

### （一）财务报表的编制基础

本财务报表以本公司持续经营为基础列报，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则-基本准则》和 42 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”）的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

本公司拥有充足的营运资金，将能自本财务报表批准日后不短于 12 个月的可预见未来期间内持续经营。因此，本公司继续以持续经营为基础编制报告期内财务报表。

### （二）遵循企业会计准则的声明

公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司报告期的财务状况、

经营成果和现金流量等有关信息。

### (三) 会计期间

采用公历年制，自公历每年1月1日至12月31日为一个会计年度。

### (四) 营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以12个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### (五) 记账本位币

以人民币作为记账本位币。

### (六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日在被合并方最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。在合并中本公司取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价；资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，被合并方在合并日按照本公司的会计政策进行调整，并在此基础上按照调整后的账面价值确认。

合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券所发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

#### 2、非同一控制下的企业合并

本公司在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为合并成本，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；本公司对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额时，应对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并中取得的被合并方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被合并方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价

值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按照公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

企业合并形成母子公司关系的，母公司编制购买日的合并资产负债表，因企业合并取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债以公允价值列示。

### **(七) 合并财务报表的编制方法**

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。母公司应当将其所控制的全部主体（包括企业、被投资单位中可分割的部分，以及企业所控制的结构化主体等）纳入合并财务报表的合并范围。

企业持有被投资方半数或以下的表决权，但综合考虑下列事实和情况后，判断企业持有的表决权足以使其目前有能力主导被投资方相关活动的，视为企业对被投资方拥有权力：

- 1、企业持有的表决权相对于其他投资方持有的表决权份额的大小，以及其他投资方持有表决权的分散程度。
- 2、企业和其他投资方持有的被投资方的潜在表决权，如可转换公司债券、可执行认股权证等。
- 3、其他合同安排产生的权利。
- 4、企业应考虑被投资方以往的表决权行使情况等其他相关事实和情况。

当表决权不能对被投资方的回报产生重大影响时，如仅与被投资方的日常行政管理活动有关，并且被投资方的相关活动由合同安排所决定，本公司需要评估这些合同安排，以评价其享有的权利是否足够使其拥有对被投资方的权力。

本公司可能难以判断其享有的权利是否足以使其拥有对被投资方的权力。在这种情况下，本公司应当考虑其具有实际能力以单方面主导被投资方相关活动的证据，从而判断其是否拥有对被投资方的权力。本公司应考虑的因素包括但不限于下列事项：

- 1、本公司能否任命或批准被投资方的关键管理人员。
- 2、本公司能否出于其自身利益决定或否决被投资方的重大交易。
- 3、本公司能否掌控被投资方董事会等类似权力机构成员的任命程序，或者从其他表决权持有人手中获得代理权。
- 4、本公司与被投资方的关键管理人员或董事会等类似权力机构中的多数成员是否存在关联方关系。

本公司与被投资方之间存在某种特殊关系的，在评价本公司是否拥有对被投资方的权力时，

应当适当考虑这种特殊关系的影响。特殊关系通常包括：被投资方的关键管理人员是企业的现任或前职工、被投资方的经营依赖于本公司、被投资方活动的重大部分有本公司参与其中或者是以本公司的名义进行、本公司自被投资方承担可变回报的风险或享有可变回报的收益远超过其持有的表决权或其他类似权利的比例等。

本公司在判断是否控制被投资方时，应当确定其自身是以主要责任人还是代理人的身份行使决策权，在其他方拥有决策权的情况下，还需要确定其他方是否以其代理人的身份代为行使决策权。

本公司通常应当对是否控制被投资方整体进行判断。但极个别情况下，有确凿证据表明同时满足下列条件并且符合相关法律法规规定的，本公司应当将被投资方的一部分（以下简称“该部分”）视为被投资方可分割的部分（单独主体），进而判断是否控制该部分（单独主体）。

1、该部分的资产是偿付该部分负债或该部分其他权益的唯一来源，不能用于偿还该部分以外的被投资方的其他负债；

2、除与该部分相关的各方外，其他方不享有与该部分资产相关的权利，也不享有与该部分资产剩余现金流量相关的权利。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间应与本公司一致。如果子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。合并财务报表以母公司和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易后，由母公司编制。

母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。

子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母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，按照母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。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，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。

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。



少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。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份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，调整合并资产负债表的期初数，并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，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。

因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数，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，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。通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并时，对于购买日之前持有的被购买方股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益以及其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益转为购买日所属当期投资收益，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。

本公司在报告期内处置子公司以及业务，不调整合并资产负债表的期初数；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；将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，对于处置后的剩余股权投资，本公司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，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益、其他所有者权益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，则将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

本公司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的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表

中的资本公积的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

#### （八）合营安排的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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本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。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。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注（十四）“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

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

#### （九）编制现金流量表时现金及现金等价物的确定标准

现金为公司库存现金、可以随时用于支付的存款及其他货币资金；现金等价物为公司持有的期限短（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。

#### （十）金融工具的确认和计量

##### 1、金融工具的分类：

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：

A、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，包括交易性金融资产或交易性金融负债、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；

B、持有至到期投资；

C、应收款项；

D、可供出售金融资产；

E、其他金融负债。

##### 2、金融工具的确认依据和计量标准

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。

#### （2）持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### （3）应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括：应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收账款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### （4）可供出金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入当期损益。

#### （5）其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。本公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。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：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移的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之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 终止确认部分的账面价值；

(2) 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可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产不满足终止确认条件的，继续确认该金融资产，所收到的对价确认为一项金融负债。

#### 4、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债全部直接参考活跃市场中的报价。

#### 5、金融资产（不含应收款项）减值损失的计量

本公司在每个资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有客观证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响进行可靠计量的事项。

### （十一）应收款项坏账准备

#### 1、应收款项

本公司计提坏账准备的应收款项主要包括应收账款和其他应收款，坏账的确认标准为：因债务人破产或者死亡，以其破产财产或者遗产清偿后仍不能收回的应收款项，或者因债务人逾期未履行其偿债义务且有明显特征表明无法收回的应收款项。

对可能发生的坏账损失采用备抵法核算，期末单独或按组合进行减值测试，计提坏账准备，计入当期损益。对于有确凿证据表明确实无法收回的应收款项，经本公司按规定程序批准后作为坏账损失，冲销提取的坏账准备。

在应收款项确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，本公司将原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

对于单项金额重大的应收款项,单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

对于期末单项金额非重大应收款项,依以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项账龄组合的实际损失率为基础,确定计提坏账准备比例。

## 2、应收款项减值准备

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值,则将其账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为资产减值损失,计入当期损益。

### (1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大是指:占应收账款账面余额10%以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项

对于单项金额非重大的应收款项,与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合,根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础,结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例,据此计算本期应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
关联方组合	按关联方划分组合。
备用金、押金及保证金组合	按款项性质划分组合。
账龄组合	除关联方组合、备用金、押金及保证金组合、单项金额重大并已单项计提坏账准备、单项金额虽不重大但已单项计提坏账准备的的应收款项之外,其余应收款项按账龄划分组合。
按组合计提坏账准备的计提方法	
关联方组合	对于关联方单独进行减值测试,如有客观证据表明发生了减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。如经测试未发现减值,不计提坏账准备。
备用金、押金及保证金组合	对于备用金、押金及保证金单独进行减值测试,如有客观证据表明发生了减值,按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。如经测试未发现减值,不计提坏账准备。
账龄组合	按账龄分析法。

组合中,除鑫苑科技服务股份有限公司之外,其余公司采用如下账龄分析法计提坏账准备:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	5.00	5.00
1-2年	10.00	10.00

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
2—3年	30.00	30.00
3—4年	50.00	50.00
4—5年	80.00	80.00
5年以上	100.00	100.00

鑫苑科技服务股份有限公司采用如下账龄分析法计提坏账准备:

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1年以内(含1年)	5.00	5.00
1—2年	20.00	20.00
2—3年	50.00	50.00
3年以上	100.00	100.00

(3) 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款:

单项计提坏账准备的理由	本公司对于单项金额虽不重大但有客观证据表明其发生了减值的,如:与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项、已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。

## (十二) 外币业务

外币业务按交易发生日的即期汇率作为折算汇率折算为人民币入账。

外币货币性项目余额按资产负债表日国家外汇管理局公布的基准汇率折算为人民币,所产生的汇兑差额除属于与购建符合资本化条件的资产相关,在购建期间专门外币资金借款产生的汇兑损益按借款费用资本化的原则处理外,其余均直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,仍采用交易发生日即期汇率折算,不改变其记账本位币金额。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,由此产生的汇兑差额计入当期损益或其他综合收益。

## (十三) 存货

### 1、存货的分类

存货按房地产开发产品和非房地产开发产品分类。房地产开发产品包括开发产品、开发成本、出租开发产品。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品。

### 2、存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价,存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。领用和发出时按加权平均法计价。

本公司开发成本项目包括前期费用、建筑安装工程费、拆迁费用、市政及公建配套费用等。费用的归集分摊方法如下:

(1) 土地开发前期费用包括在地产开发前发生的费用,一般按地块归集,两个以上地块共

同发生的费用根据各地块建筑面积分摊。

(2) 建筑安装工程费：根据实际业态分摊，属于共有的按建筑面积分摊。

(3) 拆迁费用：红线内拆迁费用直接计入该地块成本；红线外拆迁费用，属区间市政道路的，原则上由道路两侧的地块各分担一半；市政及公建配套设施用地、主干道及其他地带的拆迁费用，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。还迁商品房价值按照所有业态的建筑面积进行分摊。

(4) 市政及公建配套费用包括配套站点建造成本、市政管线的建造成本、其他成本（包括区域内非营业性文教、卫生、行政管理设施）等。上述建造成本在工程竣工验收后，只在已开发地块中分摊（但以各地块的预计总成本为分摊上限），其中已竣工项目优先分摊。区域内非营业性的文教、卫生、行政管理、市政公用配套设施，无偿交付管理部门使用，其所需建设费用，计入开发成本。

### 3、存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

### 4、存货的盘存制度为永续盘存制。

### 5、低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按五五摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

## （十四）长期股权投资核算方法

### 1、投资成本的初始计量：

#### （1）企业合并中形成的长期股权投资

A. 如果是同一控制下的企业合并，公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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合并对价之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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。

合并发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

购买方作为合并对价发行的权益性证券直接相关的交易费用，应当冲减资本公积—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；购买方作为合并对价发行的债务性证券直接相关的交易费用，计入债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步取得同一控制下被投资单位的股权，最终形成企业合并的，判断多次交易是否属于“一揽子交易”，并根据不同情况分别作出处理。

①属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。通过多次交易分步实现的企业合并，各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易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至少一项其他交易的发生；d、一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

②不属于“一揽子交易”的，在取得控制权日，合并方应按照以下步骤进行会计处理：

a、确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

b、长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。

c、合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

d、编制合并财务报表。合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

B、非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，以企业合并成本作为初始投资成本。企业合并成本包括购买日购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。



购买方为企业合并而发生的审计费用、评估费用、法律服务费用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；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，以购买日之前所持所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的的初始投资成本。

## （2） 其他方式取得的长期股权投资

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初始投资成本。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。

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。为发行权益性证券支付给有关证券承销机构等的手续费、佣金等与证券发行直接相关的费用，不构成取得长期股权投资的成本。该部分费用应自所发行证券的溢价发行收入中扣除，溢价收入不足冲减的，应依次冲减盈余公积和未分配利润。

通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，如非货币性资产交换具有商业实质或换出资产的公允价值能够可靠计量的情况下，换入的长期股权投资按照换出资产的公允价值和应支付的相关税费作为初始投资成本；不满足上述前提的非货币性资产交换，换入的长期股权投资以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，企业应当将享有股份的公允价值确认为投资成本，重组债权的账面余额与股份的公允价值之间的差额，计入当期损益。企业已对债权计提减值准备的，应当先将该差额冲减减值准备，减值准备不足以冲减的部分，计入当期损益。

## 2、后续计量及损益确认：

### （1） 后续计量

本公司对子公司投资采用成本法核算，按照初始投资成本计价。追加或收回投资时调整长期股权投资的成本。

本公司对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算，除非投资符合持有待售资产的条件。长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原持有的股权投资分类为可供出售

金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

本公司因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动应当在改按成本法核算时转入当期损益。

本公司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，处置后的剩余股权应当改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，应当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。

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

权益法核算的被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益其他变动的处理：对于被投资单位除净收益和其他综合收益以外所有者权益的其他变动，在持股比例不变的情况下，公司按照持股比例计算应享有或应承担的部分，调整长期股权投资的账面价值，同时增加或减少资本公积（其他资本公积）。

## （2）损益调整

成本法下，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认投资收益，不管有关利润分配是属于对取得投资前还是取得投资后被投资单位实现净利润的分配。

权益法下，本公司取得长期股权投资后，应当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。投资企业按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。投资企业确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，投资企业负有承担额外损失义务的除

外。被投资单位以后实现净利润的，投资企业在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

投资企业在确认应享有被投资单位净损益的份额时，应在被投资单位账面净利润的基础上考虑以下因素：被投资单位与本公司采用的会计政策或会计期间不一致，按本公司会计政策或会计期间对被投资单位的财务报表进行调整；以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认；对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应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销。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，应当全额确认。

在持有投资期间，被投资单位能够提供合并财务报表的，应当以合并财务报表中的净利润和其他权益变动为基础核算。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

### 3、确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。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。合营安排分为共同经营和合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营政策有参与决策的权利，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，应当考虑本公司和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为联营企业。

### 4、长期股权投资减值测试方法及减值准备计提方法：

(1) 在资产负债表日根据内部及外部信息以确定对子公司、合营公司或联营公司的长期股权投资是否存在减值的迹象，对存在减值迹象的长期股权投资进行减值测试，估计其可收回金额。

可收回金额的估计结果表明长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，长期股权投资的账面价值会减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

可收回金额是指资产（或资产组、资产组组合，下同）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。

资产的公允价值减去处置费用后的净额，是根据公平交易中销售协议价格减去可直接归属于该资产处置费用的金额确定。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终

处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的税前折现率对其进行折现后的金额加以确定。

(2) 长期股权投资减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

## (十五) 固定资产

### 1、固定资产确认条件：

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、办公设备。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

- (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。

### 2、固定资产的计价方法：

(1) 购入的固定资产，以实际支付的买价、包装费、运输费、安装成本、交纳的有关税金以及为使固定资产达到预定可使用状态前发生的可直接归属于该资产的其他支出计价；

(2) 自行建造的固定资产，按建造过程中实际发生的全部支出计价；

(3) 投资者投入的固定资产，按投资各方确认的价值入账；

(4) 固定资产的后续支出，根据这些后续支出是否能够提高相关固定资产原先预计的创利能力，确定是否将其予以资本化；

(5) 盘盈的固定资产，按同类或类似固定资产的市场价格，减去按该项资产的新旧程度估计的价值损耗后的余额，作为入账价值。如果同类或类似固定资产不存在活跃市场的，按该项固定资产的预计未来现金流量现值，作为入账价值；

(6) 接受捐赠的固定资产，按同类资产的市场价格，或根据所提供的有关凭证计价；接受捐赠固定资产时发生的各项费用，计入固定资产价值。

### 3、固定资产折旧采用直线法计算，残值率 5%，各类固定资产折旧年限和折旧率如下：

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用年限	净残值率 (%)	年折旧率 (%)
房屋建筑物	5-20 年	5.00	4.75-19.00
机器设备	8-10 年	5.00	9.50-11.88
电子设备	3-5 年	5.00	19.00-31.67
运输设备	4-5 年	5.00	19.00-23.75
航空器	15 年	5.00	6.33
其他	5 年	5.00	19.00

#### 4、固定资产减值测试方法、减值准备计提方法：

本公司在每期末判断固定资产是否发生可能存在减值的迹象。

固定资产存在减值的，估计其可收回金额。可收回金额根据固定资产的公允价值减去处置费用后的净额与固定资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当固定资产的可收回金额低于其账面价值的，将固定资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为固定资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的固定资产减值准备。

固定资产减值损失确认后，减值固定资产的折旧在未来期间做相应的调整，以使该固定资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的固定资产账面价值（扣除预计净残值）。

固定资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

### （十六）借款费用

#### 1、借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

本公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关的资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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

借款费用同时满足以下条件时开始资本化：

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

#### 2、借款费用资本化期间

资本化期间，指从借款费用开始资本化时点到停止资本化时点的期间，借款费用暂停资本化的期间不包括在内。

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，借款费用停止资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产中部分项目分别完工且可单独使用时，该部分资产借款费用停止资本化。

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，

在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3、暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如果是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后继续资本化。

### 4、借款费用资本化金额的计算方法：

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，购建累计资产支出超过专门借款部分的资产支出期初期末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。

在资本化期间内，外币专门借款本金及其利息的汇兑差额，应当予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。而除外币专门借款之外的其他外币借款本金及其利息所产生的汇兑差额应当作为财务费用，计入当期损益。

## (十七) 无形资产计价和摊销方法

### 1、无形资产的计价方法

#### (1) 初始计量

无形资产按取得时的实际成本计量，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

#### (2) 后续计量

取得无形资产时分析判断其使用寿命。

对于使用寿命有限的无形资产，在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销；无法预见无形资产为公司带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产，不予摊销。

在每个会计期间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，并在为本公司带来经济利益的期限内按直线法摊销。

### 2、对于使用寿命有限的无形资产的使用寿命的估计：

项目	预计使用寿命
软件	5-10年

每期末,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,会计期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

### 3、研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。

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

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

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的,将发生的研发支出全部计入当期损益。

### 4、无形资产减值准备原则:

对于使用寿命有限的无形资产,如果有明显的减值迹象的,期末进行减值测试。减值迹象包括以下情形:

- (1) 某项无形资产已被其他新技术等所替代,使其为企业创造经济利益的能力受到重大不利影响;
- (2) 某项无形资产的市价在当期大幅下跌,剩余摊销年限内预期不会恢复;
- (3) 某项无形资产已超过法律保护期限,但仍然具有部分使用价值;
- (4) 其他足以证明某项无形资产实质上已经发生了减值的情形。

对于使用寿命不确定的无形资产,每期末进行减值测试。

无形资产存在减值的,估计其可收回金额。可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的,将无形资产的账面价值减记至可收回金额,减记的金额确认为无形资产减值损失,计入当期损益,同时计提相应的无形资产减值准备。

无形资产减值损失确认后,减值无形资产的折耗或者摊销费用在未来期间做相应的调整,

以使该无形资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的无形资产账面价值（扣除预计净残值）。

无形资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

#### （十八）职工薪酬

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

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确认为负债，并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。

本公司在职工提供服务从而增加了其未来享有的带薪缺勤权利时，确认与累积带薪缺勤相关的职工薪酬，并以累积未行使权利而增加的预期支付金额计量。本公司在职工实际发生缺勤的会计期间确认与非累积带薪缺勤相关的职工薪酬。

本公司在利润分享计划同时满足下列条件时确认相关的应付职工薪酬：(1)因过去事项导致现在具有支付职工薪酬的法定义务或推定义务；(2) 因利润分享计划所产生的应付职工薪酬义务金额能够可靠估计。属于下列三种情形之一的，视为义务金额能够可靠估计：①在财务报告批准报出之前本公司已确定应支付的薪酬金额。②该短期利润分享计划的正式条款中包括确定薪酬金额的方式。③ 过去的惯例为本公司确定推定义务金额提供了明显证据。

本公司在职工提供服务的会计期间，将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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

本公司按照规定的折现率将设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本。折现率根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率确定。设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。在设定受益计划下，在下列日期孰早日将过去服务成本确认为当期费用：(1)修改设定受益计划时。(2)本公司确认相关重组费用或辞退福利时。在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

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。本公司按照辞退计划条款的规定,合理预计并确认辞退福利产生的应付职工薪酬。辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的,适用短期薪酬的相关规定;辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的,适用其他长期职工福利的有关规定。

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,适用关于设定提存计划的有关规定进行处理。除此情形外,适用关于设定受益计划的有关规定,确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末,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:(1)服务成本。(2)其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额。(3)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。上述项目的总净额应计入当期损益或相关资产成本。

### (十九) 预计负债

本公司涉及诉讼、债务担保等事项时,如果该事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的,确认为预计负债。

#### 1、预计负债的确认标准:

与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,应当确认为预计负债:

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

#### 2、预计负债的计量方法:

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

### (二十) 收入

#### 1、销售商品收入确认和计量原则:

本公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方;

本公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制;

与交易相关的经济利益能够流入本公司;

相关的收入和成本能够可靠地计量。

#### 2、按照完工百分比法确认提供劳务的收入

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的,采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度,依据已完工作的测量确定。

本公司商品房销售收入确认和计量原则:

对于商品房销售,在买卖双方签订销售合同并在国土部门备案;房地产开发产品已建造完工并达到预期可使用状态,经相关主管部门验收合格并办妥备案手续;买方按销售合同付款条款支付了约定的购房款项(通常支付销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)并办理完成商品

房实物移交手续时，确认销售收入的实现。

若买方接到书面交房通知，未在规定的时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，于书面交房通知所规定的时限结束后的次日确认销售收入的实现。

本公司将取得预售许可证后预售商品房所取得价款，先作为预收款项管理，待商品房完工并验收合格后于办理移交手续时确认销售收入的实现。

本公司物业服务管理收入确认须同时满足：

- (1) 物业管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量；
- (2) 物业管理服务相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 与物业管理相关的成本能够可靠计量时。

本公司资产管理收入确认须同时满足：

- (1) 资产管理服务已经提供且物业管理收入金额能够可靠计量；
- (2) 资产管理服务相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 与资产管理相关的成本能够可靠计量时。

### 3、让渡资产使用权收入的确认和计量原则

在与交易相关的经济利益能够流入本公司且收入的金额能够可靠地计量时确认收入。

#### (二十一) 政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产，但不包括政府作为公司所有者投入的资本。政府补助在能够满足政府补助所附条件，并能够收到时，予以确认。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。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助作为与资产相关的政府补助。本公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，应当冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，应当在相关资产使用寿命内按照合理、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。与收益相关的政府补助，如果政府补助用于用于补偿企业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，计入当期损益或冲减相关成本；如果政府补助用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。已确认的政府补助需要返还的，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；当存在相关递延收益时，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在递延收益时，直接计入当期损益。

#### (二十二) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损, 视同暂时性差异确认相应的递延所得税资产。

对于商誉的初始确认产生的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异, 不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。在资产负债表日, 递延所得税资产和递延所得税负债按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以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应纳税所得额为限。对子公司及联营企业投资相关的暂时性差异产生的递延所得税资产和递延所得税负债, 予以确认。但本公司能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回的, 不予确认。

### **(二十三) 经营租赁、融资租赁**

#### **1、经营租赁的会计处理**

(1) 本公司租入资产所支付的租赁费, 在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法进行分摊, 计入当期费用。其他方法更为系统合理的, 可以采用其他方法。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用, 计入当期费用。

资产出租方承担了应由本公司承担的与租赁相关的费用时, 本公司将该部分费用从租金总额中扣除, 按扣除后的租金费用在租赁期内分摊, 计入当期费用。

(2) 本公司出租资产所收取的租赁费, 在不扣除免租期的整个租赁期内, 按直线法进行分摊, 确认为租赁收入。其他方法更为系统合理的, 可以采用其他方法。本公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用, 计入当期费用; 如金额较大的, 则予以资本化, 在整个租赁期间内按照与租赁收入确认相同的基础分期计入当期收益。

本公司承担了应由承租方承担的与租赁相关的费用时, 本公司将该部分费用从租金收入总额中扣除, 按扣除后的租金收入余额在租赁期内分配。

#### **2、融资租赁的会计处理**

(1) 融资租入资产: 本公司按租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额的现值中较低者作为租入资产的入账价值, 按自有固定资产的折旧政策计提折旧; 将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值, 其差额作为未确认的融资费用。本公司采用实际利率法对未确认融资费用, 在资产租赁期内摊销, 计入财务费用。本公司发生的初始直接费用计入租入资产价值。

(2) 融资租出资产: 本公司在租赁开始日, 将应收融资租赁款和未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益, 在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入。本公司发生的与出

租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

## （二十四）终止经营及持有待售

### 1、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或被本公司划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区。
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分。
- （3）该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

本公司对于当期列报的终止经营，在当期利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，并在比较期间的利润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。

### 2、持有待售组成部分或非流动资产确认标准

本集团主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将该非流动资产或处置组划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。

本集团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：

根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，该非流动资产或处置组在其当前状况下即可立即出售；

出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且已与其他方签订了具有法律约束力的购买协议，预计出售将在一年内完成。

### 3、持有待售资产的会计处理方法

公司对于持有待售的固定资产，调整该项固定资产的预计净残值，使该项固定资产的预计净残值能够反映其公允价值减去处置费用后的金额，但不得超过符合持有待售条件时该项固定资产的原账面价值，原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益。

符合持有待售条件的无形资产等其他非流动资产或处置组，比照上述原则处理，但不包括递延所得税资产、《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利。

某项非流动资产或处置组被划归为持有待售,但后来不再满足持有待售的划分条件或非流动资产从持有待售的处置组中移除时,本公司停止将其划归为持有待售资产,并按照下列两项金额中较低者计量:

(1) 被划归为持有待售之前的账面价值,按照其假定在没有被划归为持有待售的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) 决定不再出售之日的可收回金额。

## (二十五) 公允价值计量

本公司根据交易性质和相关资产或负债的特征等,判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时,采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术。使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法,本公司选择其中一种或多种估值技术相一致的方法计量公允价值。采用估值技术计量公允价值时,选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值,包括流动性折溢价、控制权溢价或少数股东权益折价等,但不包括准则规定的计量单元不一致的折溢价。不考虑因其大量持有相关资产或负债所产生的折价或溢价。

以公允价值计量的相关资产或负债存在出价和要价的,以在出价和要价之间最能代表当前情况下公允价值的价格确定该资产或负债的公允价值。

## (二十六) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响,以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的,构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业,不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于:

- 1、 本公司的母公司;
- 2、 本公司的子公司;
- 3、 与本公司受同一母公司控制的其他企业;
- 4、 对本公司实施共同控制的投资方;
- 5、 对本公司施加重大影响的投资方;
- 6、 本公司的合营企业,包括合营企业的子公司;
- 7、 本公司的联营企业,包括联营企业的子公司;
- 8、 本公司的主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员;

9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；

10、本公司的主要投资者个人、关键管理人员及与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业。

### 三、主要会计政策、会计估计的变更

#### (一) 会计政策变更

##### 1、因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

###### (1) 变更的内容及原因

财政部于2017年5月颁布了修订的《企业会计准则第16号——政府补助》(以下简称“准则16号(2017)”),并自2017年6月12日起施行。

采用上述企业会计准则后的主要会计政策已在附注二中列示。

财政部于2017年12月及2018年1月分别发布了《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)(以下简称“格式(2017)”)和《关于一般企业财务报表格式有关问题的解读》(以下简称“格式(2017)解读”),对一般企业财务报表格式进行了修订,要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和格式(2017)要求编制2017年度及以后期间的财务报表。格式(2017)要求在利润表中新增“资产处置收益”行项目,反映企业出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组时确认的处置利得或损失,以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失。债务重组中因处置非流动资产产生的利得或损失和非货币性资产交换产生的利得或损失也包括在本项目内。格式(2017)解读要求,对于利润表新增的“资产处置收益”行项目,企业应当按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定,对可比期间的比较数据按照格式(2017)进行调整。

本公司采用上述企业会计准则和格式(2017)的主要影响如下:

###### (i) 政府补助

本公司根据准则16号(2017)的规定,对2017年1月1日存在的政府补助进行了重新梳理,采用未来适用法变更了相关会计政策。本公司2016年度对于政府补助的会计处理和披露要求仍沿用准则16号(2017)颁布前的相关企业会计准则的规定。采用该准则未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

###### (ii) 利润表中新增“资产处置收益”行项目

本公司根据格式(2017)和格式(2017)讲解的规定,对2016和2017年发生的出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组时确认的处置利得或损失,以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而

产生的处置利得或损失进行了重新梳理,采用追溯调整法变更了利润表的列报。采用该格式后,本公司修改了财务报表的列报,包括在合并利润表和母公司利润表中单独列示资产处置收益。采用该规定未对本公司利润总额产生影响。

### (2) 变更对当年财务报表的影响

采用变更后会计政策编制的 2017 年度合并利润表及母公司利润表各项目、2017 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表各项目,与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比,受影响项目的增减情况如下:

(i) 本年政府补助会计政策变更对 2017 年度合并利润表及母公司利润表各项目的影分析如下:

项目名称	影响金额	
	增加+/减少-	
	合并	母公司
其他收益	4,835,700.00	890,000.00
营业外收入	-4,835,700.00	-890,000.00
利润总额		

(ii) 本年资产处置收益会计政策变更对 2017 年度合并利润表及母公司利润表各项目的影分析如下:

项目名称	影响金额	
	增加+/减少-	
	合并	母公司
资产处置收益	138,049.49	
营业外收入	-129,172.99	
营业外支出	8,876.50	
利润总额		

本年会计政策变更不影响 2017 年 12 月 31 日合并资产负债表及母公司资产负债表。

### (3) 变更对比较期间财务报表的影响

采用变更后会计政策编制的 2016 年度合并利润表及母公司利润表各项目,与采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比,受影响项目的增减情况如下:

项目名称	影响金额	
	增加+/减少-	
	合并	母公司
资产处置收益	87.03	
营业外收入	-87.03	

营业外支出		
利润总额		

上述会计政策变更不影响 2016 年 12 月 31 日的合并资产负债表及母公司资产负债表。

## (二) 会计估计变更

本公司在报告期无会计估计变更。

## 四、前期会计差错更正

本公司在报告期内无前期会计差错更正。

## 五、利润分配

公司章程规定，公司税后利润按以下顺序及规定分配：

- 1、弥补亏损；
- 2、按 10%提取法定盈余公积金；
- 3、可以提取任意盈余公积；
- 4、支付股利。

## 六、税率

本公司报告期适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率(%)
增值税	按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、6%、11%、17%
土地增值税	四级超率累计税率。	5%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税	5%、7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、10%

注：本公司子公司鑫创科技有限公司税率为 10%。

## 七、合并财务报表项目附注

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元。)

### (一) 货币资金

项目	期末数	期初数
库存现金	177,249.49	65,442.03
银行存款	10,113,946,007.19	5,190,161,956.43
其他货币资金	901,512,432.69	23,787,220.80
合 计	11,015,635,689.37	5,214,014,619.26

其中，受限制的货币资金明细列示如下：



项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	1,358,076.00	45,810,433.73
贷款保证金	901,174,928.20	
合计	902,533,004.20	45,810,433.73

注：期末受限制的货币资金为鑫苑(中国)置业有限公司的贷款保证金 901,174,928.20 元及陕西中茂经济发展有限公司的银行承兑汇票保证金 1,358,076.00 元。

## (二) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末数	期初数
交易性金融资产	194,752,588.58	219,899,798.23
合计	194,752,588.58	219,899,798.23

## (三) 应收账款

### 1、应收账款分类披露：

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	77,922,677.08	100.00	4,391,821.53	5.63	73,530,855.55
其中：关联方组合	56,299,508.30				56,299,508.30
账龄组合	21,623,168.78		4,391,821.53	20.31	17,231,347.25
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	77,922,677.08	100.00	4,391,821.53	5.63	73,530,855.55

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	163,135,146.85	100.00	3,634,930.78	2.23	159,500,216.07
其中：关联方组合	116,135,104.50				116,135,104.50
账龄组合	47,000,042.35		3,634,930.78	7.73	43,365,111.57
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	163,135,146.85	100.00	3,634,930.78	2.23	159,500,216.07

### 2、应收账款种类说明：

(1) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	4,882,085.76	22.58	244,102.39	35,125,325.93	74.73	1,756,266.09
1至2年	12,213,509.86	56.48	1,227,912.24	8,645,206.38	18.39	890,553.97
2至3年	1,294,333.04	5.99	433,699.91	1,067,333.04	2.27	320,199.91
3至4年	1,067,333.04	4.94	533,666.52	1,067,333.04	2.27	320,199.91
4至5年	1,067,333.04	4.94	853,866.43	1,067,332.96	2.27	320,199.90
5年以上	1,098,574.04	5.08	1,098,574.04	27,511.00	0.06	27,511.00
合计	21,623,168.78	100.00	4,391,821.53	47,000,042.35	100.00	3,634,930.78

## 3、应收账款金额前五名单位情况:

债务人名称	与本公司关系	金额	账龄	占应收账款总额的比例%
郑州嘉晟置业有限公司	关联方	43,110,000.00	1,110,000.00 元为 1 年以内	55.32
			42,000,000.00 元为 1-2 年	
鑫苑国际开发集团有限公司(美国)	关联方	9,877,350.64	5,050,688.64 元为 1 年以内	12.68
			4,826,662.00 元为 1-2 年	
河南省实验小学	非关联方	6,403,998.16	1,067,333.03 元为 1 年以内	8.22
			5,336,665.13 元为 1-2 年	
北京生物医药产业基地发展有限公司	非关联方	2,915,090.00	1-2 年	3.74
广州黄龙信息科技有限公司	关联方	2,100,000.00	1 年以内	2.69
<b>合 计</b>		<b>64,406,438.80</b>		<b>82.65</b>

## 4、本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期账龄组合计提坏账准备金额 756,890.75 元; 本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

## 5、本期实际核销的应收账款情况: 无。

## (四) 预付款项

## 1、预付款项按账龄列示

账 龄	期末数		期初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	290,606,336.06	75.26	736,254,821.45	91.50
1 至 2 年	64,857,537.20	16.80	42,597,512.81	5.29

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
2至3年	24,324,502.32	6.30	19,478,329.22	2.42
3年以上	6,339,673.18	1.64	6,298,259.31	0.79
合计	386,128,048.76	100.00	804,628,922.79	100.00

## 2、账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	金额	发生时间	原因
中国工商银行股份有限公司	34,180,766.03	2016年12月	预付贷款利息且贷款期限未到期
国网山东省电力公司	9,810,808.79	2016年07月	预存电费
合计	43,991,574.82		

## 3、预付款项金额前五名单位情况

单位名称	与本公司关系	金额	未结算原因
中国工商银行股份有限公司	非关联方	71,704,818.10	预付贷款利息且贷款期限未到期
新郑市财政局	非关联方	57,911,590.00	尚未签订土地转让合同
芜湖融普清投资中心(有限合伙)	非关联方	30,000,000.00	未到结算期
通力电梯有限公司	非关联方	19,020,077.00	未到结算期
北京京铁金龙铁路消防工程有限公司	非关联方	13,050,000.00	未到结算期
合计		191,686,485.10	

## (五) 应收利息

## 1、应收利息明细列示如下:

项目	期末数	期初数
内保外贷利息	23,392,069.97	6,155,927.04
合计	23,392,069.97	6,155,927.04

## 2、本公司不存在逾期应收利息。

## (六) 其他应收款

## 1、其他应收款分类披露:

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款					
按组合计提坏账准备的其他应收账款	5,108,187,629.36	100.00	42,130,847.11	0.83	5,066,056,782.25
其中: 关联方及政府组合	2,738,633,611.81				2,738,633,611.81

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
账龄组合	208,638,339.47		42,130,847.11	20.19	166,507,492.36
备用金、押金及保证金组合	2,160,915,678.08				2,160,915,678.08
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					
合计	5,108,187,629.36	100.00	42,130,847.11	0.83	5,066,056,782.25

类别	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款					
按组合计提坏账准备的其他应收账款	5,521,128,518.87	100.00	61,327,689.09	1.11	5,459,800,829.78
其中：关联方及政府组合	2,994,633,224.41				2,994,633,224.41
账龄组合	832,754,369.28		61,327,689.09	7.40	771,426,680.19
备用金、押金及保证金组合	1,693,740,925.18				1,693,740,925.18
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					
合计	5,521,128,518.87	100.00	61,327,689.09	1.11	5,459,800,829.78

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备
	金额	比例(%)		金额	比例(%)	
1年以内	116,789,619.26	55.98	5,948,730.97	742,918,609.21	89.21	36,779,312.83
1至2年	29,170,311.90	13.98	2,965,269.71	27,925,618.60	3.35	3,061,619.00
2至3年	6,079,867.91	2.91	1,983,631.56	55,093,383.14	6.62	16,532,592.79
3至4年	50,527,001.50	24.22	25,496,507.99	2,134,826.61	0.26	1,603,844.21
4至5年	1,674,160.08	0.80	1,339,328.06	2,050,212.51	0.25	718,601.05
5年以上	4,397,378.82	2.11	4,397,378.82	2,631,719.21	0.32	2,631,719.21
合计	208,638,339.47	100.00	42,130,847.11	832,754,369.28	100.00	61,327,689.09

2、其他应收款金额前五名单位情况：

债务人名称	款项性质	金额	占其他应收款总额的比例%
鑫苑国际地产投资有限公司	往来款	1,697,475,871.01	33.23
郑州市国土资源局	保证金	937,432,910.00	18.35
河南沃森置业有限公司	保证金	293,822,912.53	5.75
广州黄龙信息科技有限公司	往来款	250,000,000.00	4.89
河南德润置业有限公司	保证金	200,000,000.00	3.92
合计		3,378,731,693.54	66.14

### 3、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期账龄组合计提坏账准备金额 0.00 元；本期账龄组合转回坏账准备金额 19,196,841.98 元。

### 4、本期实际核销的其他应收款情况：

核销项目	核销金额
成都市锦江区市政设施养护处	230,000.00
四川方圆地基基础工程有限责任公司	14,478.47
员工宿舍押金	5,800.00
合计	250,278.47

## (七) 存货

### 1、存货明细列示如下：

项目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	28,640,687.20	235,973.45	28,404,713.75	1,061,983.38	314,068.54	747,914.84
周转材料	159,642.86		159,642.86	102,975.10		102,975.10
开发产品	6,398,714,559.29		6,398,714,559.29	2,580,782,168.74		2,580,782,168.74
开发成本	23,561,427,814.96		23,561,427,814.96	14,974,588,710.49		14,974,588,710.49
合计	29,988,942,704.31	235,973.45	29,988,706,730.86	17,556,535,837.71	314,068.54	17,556,221,769.17

### 2、存货跌价准备变动情况列示如下：

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			本期转回数	本期转销数	
库存商品	314,068.54	235,973.45	314,068.54		235,973.45
合计	314,068.54	235,973.45	314,068.54		235,973.45

注：本期存货跌价准备变动主要系河南盈怀商业管理有限公司及济南盈怀商业运营管理有限公司对其销售的电商产品根据库存商品情况及市场销售行情计提的存货跌价准备。

3、本账户期末余额中借款费用资本化金额：488,341,716.04 元。

## (八) 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴增值税	392,541,196.14	1,548,016.26
预缴城市维护建设税	18,252,760.64	
预缴教育费附加	7,998,148.65	
预缴地方教育费附加	4,889,621.20	
预缴营业税	8,265,119.01	
预缴土地增值税	246,014,864.62	
预缴土地使用税	18,715.51	
预缴企业所得税	155,023,702.79	
预缴个人所得税	35,337,485.45	
理财产品	132,303,906.37	
其他	4,602,094.48	
合 计	1,005,247,614.86	1,548,016.26

### (九) 可供出售金融资产

#### 1、可供出售金融资产情况：

项 目	期末数	期初数
采用成本计量的可供出售金融资产	74,000,000.00	
其中：可供出售权益工具	74,000,000.00	
合 计	74,000,000.00	

#### 2、采用成本计量的可供出售权益工具：

被投资单位	在被投资单 位持股比例 (%)	在被投资单 位表决权比 例(%)	本期现金 红利	期末数		
				金额	减值准备	账面净值
深圳前海境界城市 更新投资合伙企业 (有限合伙)	19.96	19.96		55,000,000.00		55,000,000.00
鑫未来1号股权私 募投资基金	低于1	低于1		14,000,000.00		14,000,000.00

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例(%)	本期现金 红利	期末数		
				金额	减值准备	账面净值
河南商道文化传播 有限公司	20.26	20.26		5,000,000.00		5,000,000.00
合 计				74,000,000.00		74,000,000.00

注：(1) 2017年1月，北京鑫合投资发展有限公司出资5,500.00万元作为有限合伙人入伙深圳前海境界城市更新投资合伙企业(有限合伙)，出资额占该基金总额的19.96%，北京鑫合投资发展有限公司对该基金不具有重大影响。

(2) 2017年7月，北京鑫苑万众置业有限公司与国泰君安证券股份有限公司签订鑫未来1号股权私募投资基金私募基金合同，支付基金投资认购款1,400.00万元。

(3) 2017年1月，本公司收购郑州航美科技园开发有限公司，收购时被收购方持有对河南商道文化传播有限公司500.00万元的投资款，被收购方对河南商道文化传播有限公司不具有重大影响。

#### (十) 长期股权投资

被投资单位	期初数	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动
郑州鑫慈健康服务有限公司		8,430,000.00		-571,574.16		
芜湖鹏宏投资中心(有限合 伙)		200,000,000.00		-4,556,218.32		
合 计		208,430,000.00		-5,127,792.48		

续表

被投资单位	本期增减变动			期末数	其中：减值准备 期末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
郑州鑫慈健康服务有限公司				7,858,425.84	
芜湖鹏宏投资中心(有限合 伙)				195,443,781.68	
合 计				203,302,207.52	

注：(1) 2017年河南悦玛特商贸有限公司与潘朝锋、李新峰签订《悦玛特&豫慈健康服务项目合作协议》，成立合资公司郑州鑫慈健康服务有限公司，河南悦玛特商贸有限公司出资843.00万元持有60%股权，根据合作协议河南悦玛特商贸有限公司对郑州鑫慈健康服务有限公司具有重大影响。根据郑州鑫慈健康服务有限公司2017年度利润确认投资收益-571,574.16元。

(2) 2017年9月，根据协议上海俊鑫房地产开发有限公司作为劣后级有限合伙人出资20,000.00万元投资于芜湖鹏宏投资中心(有限合伙)。根据协议规定，上海俊鑫房地产开发有限公司对芜湖鹏宏投资中心(有限合伙)未达到控制但具有重大影响，故根据协议规定及芜湖鹏宏投资中心(有限合伙)2017年度损益确认投资收益-4,556,218.32元。

#### (十一) 投资性房地产

## 1、公允价值计量模式的投资性房地产：

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、期初余额	1,458,154,018.51		1,458,154,018.51
二、本期变动	755,025,681.49		755,025,681.49
加：外购			
存货\固定资产\在建工程转入	427,303,092.32		443,776,039.56
公允价值变动	327,722,589.17		311,249,641.93
三、期末余额	2,213,179,700.00		2,213,179,700.00

注：本期本公司共有 427,303,092.32 元存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产，公允价值高于账面价值形成其他综合收益 65,819,207.68 元，扣除所得税影响 16,454,801.92 元之后最终影响其他综合收益 49,364,405.76 元。

2、本公司投资性房地产均已办妥产权证书。

**(十二) 固定资产**

## 1、固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合计
一、账面原值：				
1.期初余额	110,666,220.84	90,713,459.25	289,895,894.40	491,275,574.49
2.本期增加金额	57,465,123.64	13,319,783.63	3,597,305.61	74,382,212.88
(1) 购置	57,465,123.64	13,319,783.63	3,597,305.61	74,382,212.88
(2) 在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	50,922.00	6,071,697.17	765,540.00	6,888,159.17
(1) 处置或报废	50,922.00	6,071,697.17	765,540.00	6,888,159.17
4.期末余额	168,080,422.48	97,961,545.71	292,727,660.01	558,769,628.20
二、累计折旧				
1.期初余额	56,554,704.30	33,981,675.76	63,612,292.46	154,148,672.52
2.本期增加金额	48,364,812.74	13,558,842.62	21,933,710.00	83,857,365.36
(1) 计提	48,364,812.74	13,558,842.62	21,933,710.00	83,857,365.36
3.本期减少金额	48,375.90	3,720,965.49	726,471.42	4,495,812.81
(1) 处置或报废	48,375.90	3,720,965.49	726,471.42	4,495,812.81
4.期末余额	104,871,141.14	43,819,552.89	84,819,531.04	233,510,225.07
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				



项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	合计
(1) 处置或报废				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	63,209,281.34	54,141,992.82	207,908,128.97	325,259,403.13
2.期初账面价值	54,111,516.54	56,731,783.49	226,283,601.94	337,126,901.97

2、暂时闲置的固定资产情况：无

3、通过融资租赁租入的固定资产情况：

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
航空器 G450	264,244,194.28	80,696,894.53		183,547,299.75
无锡星扬-放映设备	1,790,482.79	155,862.02		1,634,620.77
荥阳影院-放映设备	1,641,025.65	25,982.91		1,615,042.74
西安影院-NEC 数字放映机	1,934,065.92	183,744.00		1,750,321.92
西安影院-NEC 激光放映机	263,736.26	25,056.00		238,680.26
西安影院-NEC 三色激光放映机	1,808,203.82	171,643.95		1,636,559.87

4、通过经营租赁租出的固定资产：无

5、报告期末固定资产抵押情况：无。

6、本公司房屋及建筑物均已办妥产权证书。

### (十三) 在建工程

1、在建工程情况：

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
影院装修工程				8,344,803.00		8,344,803.00
合 计				8,344,803.00		8,344,803.00

2、重要在建工程项目本期变动情况：

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少 金额	期末余额
影院装修工程	8,344,803.00			8,344,803.00	
合 计	8,344,803.00			8,344,803.00	

注：期初 8,344,803.00 元在建工程为无锡星扬影院发生的装修款，本期转入了长期待摊费用进行摊销。

### (十四) 固定资产清理

项 目	期末数	期初数
无锡星扬影院 5 号厅银幕处置	18,971.98	

项 目	期末数	期初数
合 计	18,971.98	

### (十五) 无形资产

#### 1、无形资产情况

项 目	办公软件	专利权	合计
一、账面原值			
1.期初余额	38,922,811.69	3,681,053.34	42,603,865.03
2.本期增加金额	10,262,783.79	8,252,200.00	18,514,983.79
(1)购置	10,235,583.79		10,235,583.79
(2)内部研发		8,252,200.00	8,252,200.00
(3)企业合并增加	27,200.00		27,200.00
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	49,185,595.48	11,933,253.34	61,118,848.82
二、累计摊销			-
1.期初余额	13,946,484.99	847,237.28	14,793,722.27
2.本期增加金额	6,225,665.94	1,467,637.31	7,693,303.25
(1)计提	6,225,665.94	1,467,637.31	7,693,303.25
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额	20,172,150.93	2,314,874.59	22,487,025.52
三、减值准备			
1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1)计提			
3.本期减少金额			
(1)处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	29,013,444.55	9,618,378.75	38,631,823.30
2.期初账面价值	24,976,326.70	2,833,816.06	27,810,142.76

注：(1) 本公司期末无形资产用于抵押借款的账面净值为 0.00 元。

(2) 本期公司内部研发形成的无形资产为 8,252,200.00 元，占无形资产余额的比例为 13.50%。

### (十六) 开发支出

项 目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			计入当期损益	确认为无形资产	
ERP 云平台	7,320,476.29	14,778,622.78		8,252,200.00	13,846,899.07
P2P 平台	4,368.00				4,368.00
社区 O2O	5,187,881.48				5,187,881.48
云选房		255,731.94			255,731.94
合计	12,512,725.77	15,034,354.72		8,252,200.00	19,294,880.49

注：本期本公司 8,252,200.00 元开发支出转入无形资产主要系北京巨洲云科技有限公司完成了“巨洲云协同办公系统”及“巨洲云地产 ERP 土地投资系统”两个项目的系统开发，并于 2017 年 11 月取得编号分别为软著壹字第 2190721 号及软著壹字第 2190725 号的计算机软件著作权登记证书。

### (十七) 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
		企业合并形成的	其他	处置	其他	
陕西中茂经济发展有限公司	12,856,427.75					12,856,427.75
三亚北大科技园实业开发有限公司	53,171,600.00					53,171,600.00
合计	66,028,027.75					66,028,027.75

#### 2、商誉减值准备

(1) 截止 2017 年 12 月 31 日，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的股东全部权益价值项目评估报告，采用收益法下对陕西中茂经济发展有限公司的股东全部权益价值进行评估，经计算企业整体价值为 21,096.62 万元，较审计后的账面净资产 18,188.66 万元，增值 2,907.96 万元，增值率 15.99%，故该商誉不存在减值迹象。

(2) 截止 2017 年 12 月 31 日，根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的股东全部权益价值项目评估报告，采用收益法下对三亚北大科技园实业开发有限公司的股东全部权益价值进行评估，经计算企业整体价值为 32,992.12 万元，较审计后的账面净资产 21,183.52 万元，增值 9,391.74 万元，增值率 44.34%，故该商誉不存在减值迹象。

### (十八) 长期待摊费用

项 目	期初额	本期增加额	本期摊销额	期末额
装修及设计费用	31,787,212.58	18,033,943.59	17,448,087.79	32,373,068.38
租赁费	37,289,896.80	15,090,940.82	6,534,426.26	45,846,411.36
合 计	69,077,109.38	33,124,884.41	23,982,514.05	78,219,479.74

注：本期增加额包括在建工程转入 8,344,803.00 元，主要为影院的装修费。

### (十九) 递延所得税资产和递延所得税负债

## 1、已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末数	期初数
递延所得税资产：		
资产减值准备	11,689,660.55	17,410,401.55
预缴所得税资产		8,487,822.02
交易性金融资产公允价值变动	196,157.31	
未实现内部销售收益	25,897,579.77	
小 计	37,783,397.63	25,898,223.57
递延所得税负债：		
交易性金融资产公允价值变动	450,245.28	2,721.47
投资性房地产公允价值变动	224,938,414.36	143,007,767.07
收购的子公司待开发土地评估增值	44,333,125.00	
小 计	269,721,784.64	143,010,488.54

## 2、应纳税差异和可抵扣差异项目明细：

项 目	期末数	期初数
应纳税差异项目：		
交易性金融资产公允价值变动	1,800,981.14	10,885.88
投资性房地产公允价值变动	899,753,657.42	572,031,068.26
收购的子公司待开发土地评估增值	177,332,500.00	
小 计	1,078,887,138.56	572,041,954.14
可抵扣差异项目：		
资产减值准备	46,758,642.21	69,641,606.21
预缴所得税资产		33,951,288.06
交易性金融资产公允价值变动	784,629.23	
未实现内部销售收益	103,590,319.08	
小 计	151,133,590.52	103,592,894.27

## (3) 未确认为递延所得税资产的可抵扣亏损

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	469,866,887.50	503,277,380.15
合 计	469,866,887.50	503,277,380.15

## (二十) 资产减值准备明细

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
一、坏账准备	64,962,619.87	756,890.75	19,196,841.98	-250,278.47	46,772,947.11
二、存货跌价准备	314,068.54	235,973.45	314,068.54		235,973.45

项目	期初数	本期增加	本期减少		期末数
			转回	转销	
合计	65,276,688.41	992,864.20	19,510,910.52	-250,278.47	47,008,920.56

### （二十一）短期借款

短期借款按类别列示：

项目	期末数	期初数
质押借款		450,000,000.00
抵押借款	1,358,100,000.00	1,000,000,000.00
保证借款	150,000,000.00	
合计	1,508,100,000.00	1,450,000,000.00

注：截止 2017 年 12 月 31 日短期借款明细如下：

贷款方	借款方	贷款余额	备注
鑫苑（中国）置业有限公司	昆仑信托有限责任公司	250,000,000.00	注 1
湖南而立房地产开发有限公司	华融国际信托有限责任公司	134,100,000.00	注 2
陕西中茂经济发展有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	100,000,000.00	注 3
陕西中茂经济发展有限公司	百瑞信托有限责任公司	574,000,000.00	注 4
郑州晟道置业有限公司	中原航空融资租赁股份有限公司	100,000,000.00	注 5
郑州晟道置业有限公司	平安信托有限责任公司	300,000,000.00	注 6
河南鑫苑顺晟置业有限公司	河南省中原小额贷款有限公司	50,000,000.00	注 7
合计		1,508,100,000.00	

注 1：该借款以世家花园在建建筑物作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 2：该借款以湖南欣恬置业有限公司以持有的“长国用（2013）第 122552 号”土地作为抵押，长沙鑫苑万卓置业有限公司提供股权质押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 3：该借款以其持有的位于西安市大兴新区丰禾路以北、唐城林带以南、桃园北路以西“鑫苑大都汇”项目一期住宅 63 套底商（商业面积 3822.94 平方米）房产以及位于西安市大兴新区丰禾路以北、唐城林带以南、桃园北路以西“鑫苑大都汇”项目一期 1048 个车位作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 4：该借款以公司持有的“西大兴国用（2014 出）第 068 号的土地”作为抵押，河南鑫苑置业有限公司、鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 5：该借款以金额为 11,111.21 万元的鑫家二期应收款作为质押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 6：该借款以“豫（2017）郑州市不动产权证 0115931 号”的土地作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 7：该借款以金额为 8,563.00 万元的名城应收款作为质押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保。

## （二十二）应付票据

种 类	期末数	期初数
银行承兑汇票	62,137,965.43	49,258,648.20
商业承兑汇票	92,775,201.24	218,875,782.76
合 计	154,913,166.67	268,134,430.96

## （二十三）应付账款

1、应付账款列示如下：

项 目	期末数	期初数
1 年以内	4,714,720,789.77	2,761,367,829.94
1 至 2 年	970,201,925.02	743,046,404.84
2 至 3 年	276,060,985.61	89,704,260.11
3 年以上	107,754,656.39	133,020,012.71
合 计	6,068,738,356.79	3,727,138,507.60

2、本账户期末余额中无应付持本公司 5%以上（含 5%）表决权股份的股东单位款项。

3、本报告期末应付账款中欠关联方款项：无。

4、本账户期末账龄超过 1 年的大额应付账款情况：

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
河南海天工程造价咨询事务所有限公司	82,352,036.33	尚未结算
上海建工集团股份有限公司	82,277,989.51	尚未结算
中建二局第三建筑工程有限公司	66,381,357.26	尚未结算
中国建筑一局（集团）有限公司	57,204,780.36	尚未结算
中国建筑第七工程局有限公司	54,462,345.97	尚未结算
合 计	342,678,509.43	

## （二十四）预收款项

1、预收款项列示：

项 目	期末数	期初数
1 年以内	9,794,788,260.00	6,969,736,311.27
1 至 2 年	3,271,728,838.56	2,188,953,642.56
2 至 3 年	68,187,493.18	73,270,161.71

项 目	期末数	期初数
3年以上	3,045,846.47	109,000.00
合计	13,137,750,438.21	9,232,069,115.54

2、本账户期末余额中无预收持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位及其他关联方款项。

3、本账户期末余额中无建造合同形成的已结算未完工项目款项。

4、本报告期末预收账款中预收关联方款项：无。

## (二十五) 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
一、短期薪酬	158,114,407.05	667,602,401.64	648,906,866.04	176,809,942.65
二、离职后福利-设定提存计划	-27,707.40	53,203,891.85	53,176,184.45	
合计	158,086,699.65	720,806,293.49	702,083,050.49	176,809,942.65

### 2、短期薪酬

短期薪酬项目	期初应付未付 金额	本期应付	本期支付	期末应付未付 金额
一、工资、奖金、津贴和补贴	137,951,525.17	576,364,409.96	548,082,872.24	166,233,062.89
二、职工福利费	19,704,342.38	11,494,394.44	22,056,080.09	9,142,656.73
三、社会保险费		22,262,581.22	22,262,581.22	
其中：1. 医疗保险费		20,384,246.05	20,384,246.05	
2. 工伤保险费		803,241.32	803,241.32	
3. 生育保险费		1,075,093.85	1,075,093.85	
四、住房公积金		43,710,847.96	43,710,847.96	
五、工会经费和职工教育经费	458,539.50	2,200,780.44	2,236,262.65	423,057.29
六、非货币性福利				
七、短期带薪缺勤				
八、短期利润分享计划				
九、其他短期薪酬		11,569,387.62	10,558,221.88	1,011,165.74
合 计	158,114,407.05	667,602,401.64	648,906,866.04	176,809,942.65

### 3、离职后福利

#### (1) 设定提存计划

本公司参与的设定提存计划情况如下：

设定提存计划项目	期初应付未 付金额	本期应缴	本期缴付	期末应付未付金 额
一、基本养老保险费		51,122,548.66	51,122,548.66	

设定提存计划项目	期初应付未付金额	本期应缴	本期缴付	期末应付未付金额
二、失业保险费	-27,707.40	2,081,343.19	2,053,635.79	
合 计	-27,707.40	53,203,891.85	53,176,184.45	

**(二十六) 应交税费**

项目	期末数	期初数
企业所得税	205,209,564.56	206,628,787.03
增值税	58,992,912.83	-172,114,580.56
营业税	1,684,486.15	-149,495,688.35
土地增值税	83,525,434.20	-154,103,736.90
土地使用税	2,506,412.43	1,176,890.91
房产税	2,240,942.89	2,640,326.76
地方教育费附加	2,029,379.58	-4,020,935.13
城市维护建设税	1,915,566.61	-19,163,677.09
教育费附加	1,642,319.20	-8,660,168.59
代扣代缴个人所得税	7,079,294.58	2,521,908.66
其他	595,004.38	-390,933.50
河道管理费		3,250,810.06
水利建设资金		-79,925.65
价格调节基金		-1,285,844.75
印花税		3,448.30
合 计	367,421,317.41	-293,093,318.80

**(二十七) 应付利息**

应付利息明细列示如下：

项 目	期末数	期初数
借款利息	51,151,643.92	50,265,656.06
合 计	51,151,643.92	50,265,656.06

**(二十八) 应付股利**

项 目	期末数	期初数
普通股股利	4,940,200.00	4,940,200.00
合 计	4,940,200.00	4,940,200.00

**(二十九) 其他应付款**

1、其他应付款按账龄列示如下：



项 目	期末数	期初数
1年以内	6,136,098,742.51	247,721,183.21
1至2年	222,414,881.38	997,134,836.41
2至3年	164,308,744.26	31,694,665.50
3年以上	33,681,306.89	28,249,661.79
合 计	6,556,503,675.04	1,304,800,346.91

2、本账户期末余额中应付持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位款项:无

3、本报告期末其他应付款中欠关联方款项:

单位名称	期末数	期初数
鑫苑(地产)控股有限公司	2,145,185,868.96	
鑫苑国际(香港)地产投资有限公司	1,539,755.24	
郑州嘉晟置业有限公司	378,224,070.50	185,282,636.19
郑州亚晟建材有限公司	212,501,029.90	215,411,029.90
郑州豫晟园林设计有限公司	21,744,537.00	16,244,537.00
合 计	2,759,195,261.60	416,938,203.09

4、期末其他应付款大额明细如下:

单位名称	金额	经济内容
鑫苑(地产)控股有限公司	2,145,185,868.96	往来款
万腾实业集团有限公司	1,732,404,291.88	往来款
郑州嘉晟置业有限公司	378,224,070.50	往来款
郑州亚晟建材有限公司	212,501,029.90	往来款
新郑市美航网络科技有限公司	189,285,614.00	往来款
合 计	4,657,600,875.24	

(三十) 一年内到期的非流动负债

1、一年内到期的非流动负债明细:

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	590,800,000.00	
合 计	590,800,000.00	

2、截至2017年12月31日一年内到期的非流动负债明细如下:

贷款方	借款方	贷款余额	备注
昆山鑫苑置业有限公司	徽商银行合肥宁国路支行	185,000,000.00	注1
河南鑫苑顺晟置业有限公司	中国银行股份有限公司郑州文化支行	150,000,000.00	注2
荥阳鑫苑置业有限公司	广发银行股份有限公司郑州经三路支行	55,800,000.00	注3
郑州晟道置业有限公司	平安信托有限责任公司	200,000,000.00	注4
合 计		590,800,000.00	

注1: 该贷款期限为2017年05月11日至2018年05月10日, 以昆山鑫苑置业有限公司的100%股权作为质押, 以昆山鑫苑置业有限公司持有的土地作为抵押, 鑫苑(中国)置业有限公司提供连带责任保证担保;

注2: 该贷款期限为2016年09月19日至2018年03月18日, 以项目持有的“郑国用(2016)第0119号”土地作为抵押, 鑫苑(中国)置业有限公司提供连带责任保证担保;

注3: 该贷款期限为2016年12月15日至2018年12月15日, 以公司持有的“荥国用(2014)第0013号”和“荥国用(2014)第0150号”土地及公司持有的“豫(2017)荥阳市不动产证明第0004516号”在建工程作为抵押, 鑫苑(中国)置业有限公司提供连带责任保证担保;

注4: 该贷款期限为2017年11月30日至2018年11月30日, 以河南仁信置业有限公司的股权作为质押, 以“豫(2017)郑州市不动产权证0115931号”的土地作为抵押, 鑫苑(中国)置业有限公司提供连带责任保证担保。

### (三十一) 长期借款

项目	期末数	期初数
质押借款		532,000,000.00
抵押借款	6,178,880,000.00	2,082,500,000.00
保证借款	1,450,000,000.00	1,657,000,000.00
合计	7,628,880,000.00	4,271,500,000.00

注: 截至2017年12月31日长期借款明细如下:

贷款方	借款方	贷款余额	备注
河南鑫苑置业有限公司	中信银行南阳路支行	262,500,000.00	注1
湖南而立房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司长沙市蔡锷支行	150,000,000.00	注2
济南鑫苑万卓置业有限公司	渤海银行股份有限公司济南分行	255,000,000.00	注3
济南鑫苑万卓置业有限公司	北京银行股份有限公司济南分行	322,620,000.00	注4
山东鑫苑仁居置业有限公司	平安信托有限责任公司	888,600,000.00	注5
上海俊鑫房地产开发有限公司	昆仑信托有限责任公司	230,000,000.00	注6
北京鑫苑万众置业有限公司	华融国际信托有限责任公司	60,000,000.00	注7
北京鑫苑万众置业有限公司	平安信托有限责任公司	1,612,500,000.00	注8
鑫苑置业(成都)有限公司	国投泰康信托有限公司	300,000,000.00	注9
郑州晟道置业有限公司	平安信托有限责任公司	1,200,000,000.00	注10
河南鑫苑广晟置业有限公司	中信银行南阳路支行	357,000,000.00	注11
河南鑫苑广晟置业有限公司	中国工商银行商都路支行	1,894,660,000.00	注12
河南鑫苑广晟置业有限公司	广发银行郑州经三路支行	96,000,000.00	注13
合计		7,628,880,000.00	

注1: 该贷款以现代城1-2#楼1-3层商业作为抵押, 鑫苑(中国)置业有限公司以及名苑园

林工程有限公司提供连带责任保证担保；

注 2：该贷款以项目在建工程、土地作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 3：该贷款以项目持有的“槐荫国用（2014）第 030028 号”土地作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证；

注 4：该贷款以项目持有的“槐荫国用（2014）第 030028 号”土地作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 5：该贷款以青岛慧据智慧城市产业发展有限公司持有的编号为 HD2017-3045、HD2017-3046、HD2017-3047、HD2017-3049 号土地作为抵押，以青岛慧据智慧城市产业发展有限公司 49%股权作为质押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 6：该贷款以崧泽华城鑫景苑项目 87 套商业用房的房屋所有权作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 7：该贷款以北京市大兴区永大路一号院 8 号楼 14 套房、14 号楼 7 套房、15 号楼 3 套房、18 幢 482 套房、19 幢 84 套房作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 8：该贷款以目标地块京（2016）通州区不动产权第 0000140 号土地使用权作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 9：该贷款以持有的标的的项目（鑫苑·鑫都汇）北区商业约 6103.78 平方米现房、持有的标的的项目（鑫苑·鑫都汇）南区可抵押商业房和南、北区车位作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 10：该贷款以持有的豫（2017）郑州市不动产权证 0115931 号的土地作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 11：该贷款以国际新城二期土地及现代城 1-2#楼 1-3 层商业作为抵押，河南鑫苑广晟置业有限公司 100%股权质押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保；

注 12：该贷款由河南鑫苑置业有限公司提供连带责任保证，其中 44,466.00 万元以十里铺三期土地作为抵押，剩余 145,000.00 万元无抵押；

注 13：该贷款以持有的郑州康盛博达房地产开发有限公司 100%股权作为质押，以持有的豫（2017）郑州市不动产权第 0016309 号的土地作为抵押，鑫苑（中国）置业有限公司提供连带责任保证担保。

## （三十二）应付债券

1、应付债券明细列示如下：

项 目	期末数	期初数
公司债	5,008,606,211.93	3,803,547,646.22
合 计	5,008,606,211.93	3,803,547,646.22

## 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	期初余额
鑫苑（中国）置业有限公司 2015 年公司债券（第一期）	1,000,000,000.00	2015/12/28	5 年	1,000,000,000.00	995,351,086.11
鑫苑（中国）置业有限公司 2016 年公司债券（第一期）	700,000,000.00	2016/01/27	5 年	700,000,000.00	745,926,018.92
鑫苑（中国）置业有限公司 2016 年公司债券（第二期）	500,000,000.00	2016/03/14	5 年	500,000,000.00	528,040,708.17
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）	1,500,000,000.00	2016/08/15	3 年	1,500,000,000.00	1,534,229,833.02
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	1,130,000,000.00	2017/04/07	3 年	1,130,000,000.00	
合 计	4,830,000,000.00			4,830,000,000.00	3,803,547,646.22

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
鑫苑（中国）置业有限公司 2015 年公司债券（第一期）		75,000,000.00	2,675,620.34	75,003,750.00	998,022,956.45
鑫苑（中国）置业有限公司 2016 年公司债券（第一期）		52,290,000.00	926,156.12	52,290,000.00	746,852,175.04
鑫苑（中国）置业有限公司 2016 年公司债券（第二期）		35,450,000.00	634,974.09	35,451,772.50	528,673,909.76
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第一期）		116,816,609.60	3,363,565.29	112,500,000.00	1,541,910,007.91
鑫苑（中国）置业有限公司非公开发行 2016 年公司债券（第二期）	1,130,000,000.00	68,035,287.68	1,891,875.09		1,193,147,162.77
合 计	1,130,000,000.00	347,591,897.28	9,492,190.93	275,245,522.50	5,008,606,211.93

## (三十三) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
欧力士融资租赁（中国）有限公司	4,525,218.89	4,196,114.22
深圳中安融资租赁股份有限公司	11,561,574.21	17,691,711.57
民生宏泰（天津）航空租赁有限公司	92,252,030.30	110,575,671.09
合 计	108,338,823.40	132,463,496.88

## (三十四) 预计负债

项目	期初数	本年增加	本年减少	期末数	形成原因
未决诉讼		268,552.00		268,552.00	解约劳动关系赔偿金
合计		268,552.00		268,552.00	

**(三十五) 其他非流动负债**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
芜湖鹏华拾号委托贷款		1,001,250,000.00		1,001,250,000.00
平安信托贷款		87,500,000.00		87,500,000.00
合计		1,088,750,000.00		1,088,750,000.00

**(三十六) 股本**

股东名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
鑫苑地产有限公司	2,256,483,900.00			2,256,483,900.00
合计	2,256,483,900.00			2,256,483,900.00

**(三十七) 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(股本溢价)	189,683,799.47	6,761,783.69		196,445,583.16
其他资本公积	229,656,679.11		229,656,679.11	
合计	419,340,478.58	6,761,783.69	229,656,679.11	196,445,583.16

注：本期资本公积(资本溢价)增加6,761,783.69元主要由以下原因构成：

- ① 本期本公司对子公司陕西中茂经济发展有限公司的持股比例由51.00%增至65.98%，从少数股东手中购买14.98%的股权，冲减资本公积(资本溢价)10,542,477.45元；
- ② 本期本公司处置子公司昆山鑫苑置业有限公司1.33%的股权，不丧失控制权，形成资本公积(资本溢价)8,490,000.00元；
- ③ 本期本公司处置子公司苏州鑫苑万卓置业有限公司80%的股权，不丧失控制权，形成资本公积(资本溢价)1,365,316.47元；
- ④ 本期本公司将子公司北京巨洲云科技有限公司的股权转让给北京鑫巨科技有限公司，不丧失控制权，形成资本公积(资本溢价)7,448,944.67元。

**(三十八) 其他综合收益**

项目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益							

项目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
其中：存货转换为采用公允价值模式计量的投资性房地产形成的利得		372,028,113.16			93,007,028.29		279,021,084.87
其他综合收益合计		372,028,113.16			93,007,028.29		279,021,084.87

**(三十九) 盈余公积**

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	155,017,665.05			155,017,665.05
合计	155,017,665.05			155,017,665.05

**(四十) 未分配利润**

项目	金额
调整前 上年末未分配利润	4,172,181,766.65
调整 年初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	
调整后 年初未分配利润	4,172,181,766.65
加：本期归属于母公司所有者的净利润	677,157,783.38
减：提取法定盈余公积	
提取任意盈余公积	
提取一般风险准备	
应付普通股股利	
转作股本的普通股股利	
期末未分配利润	4,849,339,550.03

**(四十一) 营业收入及营业成本**

## 1、营业收入和营业成本

项目	本期数	上期数
一、营业收入		
1、主营业务收入	9,339,093,807.38	11,670,940,470.14
2、其他业务收入	19,177,781.48	70,642,485.58

项目	本期数	上期数
合计	9,358,271,588.86	11,741,582,955.72
二、营业成本		
1、主营业务成本	7,151,293,691.52	8,922,313,705.40
2、其他业务成本	8,251,406.27	18,090,822.56
合计	7,159,545,097.79	8,940,404,527.96
营业利润	2,198,726,491.07	2,801,178,427.76

## 2、业务收入按类型列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额
销售收入	8,917,928,787.40	11,394,548,197.72
物业收入	366,148,312.76	251,014,065.32
租赁收入	61,149,477.08	80,908,631.09
佣金收入	13,045,011.62	15,112,061.59
合计	9,358,271,588.86	11,741,582,955.72

## 3、业务成本按类型列示如下：

项目	本期发生额	上期发生额
销售成本	6,850,534,323.69	8,722,929,054.24
物业成本	270,043,956.84	195,733,705.80
租赁成本	32,110,534.90	15,674,232.95
佣金成本	6,856,282.36	6,067,534.97
合计	7,159,545,097.79	8,940,404,527.96

## (四十二) 税金及附加

项目	本期数	上期数
营业税	140,109,972.43	481,219,797.58
城市维护建设税	34,324,685.58	36,451,653.44
地方教育费附加	4,819,331.81	3,653,308.84
教育费附加	21,684,913.73	36,208,645.26
土地增值税	254,699,588.21	164,400,150.91
堤围费		17,755.85
车船税	11,355.00	
土地使用税	1,326,033.64	
印花税	9,926,297.29	
房产税	5,130,837.93	
其他	7,137,776.32	5,450,566.28
合计	479,170,791.94	727,401,878.16

**(四十三) 销售费用**

项 目	本期数	上期数
职工薪酬	118,742,748.84	101,113,553.74
差旅交通费	1,156,121.50	1,131,132.06
通讯费用	2,026,020.77	1,383,634.17
办公类费用	10,792,888.93	10,472,902.29
销售推广类费用	120,377,083.01	107,551,835.43
办证费用	1,864,829.77	2,427,034.31
销售设施费用	36,086,740.50	32,163,644.48
营销服务费	133,039,316.60	36,620,248.17
案场物业费	8,538,042.79	9,429,267.09
劳动保护费	341,014.11	232,616.93
资产类折摊	4,671,292.04	5,110,521.88
汽车费用	795,376.24	1,037,750.32
合 计	438,431,475.10	308,674,140.87

**(四十四) 管理费用**

项 目	本期数	上期数
职工薪酬	440,445,112.81	387,438,840.48
差旅交通费	20,942,879.81	14,972,551.67
通讯费用	3,068,769.00	3,408,254.03
办公类费用	48,333,584.40	46,847,699.36
汽车费用	4,557,271.58	3,480,146.70
资产类折摊	37,263,303.38	33,632,652.05
行政类费用	151,946,414.80	145,626,732.47
劳动保护费	4,257,032.36	3,307,284.30
税费类		14,237,680.62
合 计	710,814,368.14	652,951,841.68

**(四十五) 财务费用**

项 目	本期数	上期数
利息支出	466,980,994.49	276,293,956.79
减：利息收入	411,708,434.86	297,149,476.81
银行手续费	5,618,906.55	11,845,333.95
汇兑损益	597,724.54	867,139.78
合 计	61,489,190.72	-8,143,046.29

**(四十六) 资产减值损失**



项 目	本期数	上期数
一、坏账损失	-18,189,672.76	247,217,358.72
二、存货跌价损失	-78,095.09	
合 计	-18,267,767.85	247,217,358.72

**(四十七) 公允价值变动损益**

产生公允价值变动收益的来源	本期数	上期数
交易性金融资产	953,266.05	10,782.97
按公允价值计量的投资性房地产	261,903,381.49	156,222,832.02
合计	262,856,647.54	156,233,614.99

**(四十八) 投资收益**

项目	本期数	上期数
出售金融资产取得收益	42,464,313.98	30,423,829.47
委托贷款收益		-16,001,682.67
权益法核算的长期股权投资收益	-5,127,792.48	
合 计	37,336,521.50	14,422,146.80

**(四十九) 资产处置收益**

项目	本期数	上期数
非流动资产处置利得：		
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组利得		
处置固定资产利得	138,049.49	87.03
小计	138,049.49	87.03
非流动资产处置损失：		
出售划分为持有待售的非流动资产或处置组损失		
处置固定资产损失		
小计		
合 计	138,049.49	87.03

**(五十) 政府补助**

## 1、其他收益：

项目	本期数
与收益相关的政府补助	4,835,700.00
合 计	4,835,700.00

## 2、与收益相关的政府补助：

补助项目	递延收益 期初余额	本期新增补 助金额	计入其他收 益金额	计入营业外 收入金额	其他变动	递延收益期 末余额
金融业发展专项奖补资金		890,000.00	890,000.00			
现代服务业发展专项资金		200,000.00	200,000.00			
对外开放专项资金		500,000.00	500,000.00			
绿色建筑奖励		2,410,000.00	2,410,000.00			
企业提升发展质量支持奖励		521,500.00	521,500.00			
失业保险稳岗补贴		111,900.00	111,900.00			
按时上报统计数据补贴		2,000.00	2,000.00			
增值税即征即退		15,300.00	15,300.00			
房地产企业突出贡献奖励		185,000.00	185,000.00			
合 计		4,835,700.00	4,835,700.00			

注：（1）根据河南省财政厅和河南省人民政府金融服务办公室 2017 年 5 月 25 日联合下发的《关于做好 2016 年度全省金融业发展专项奖补资金申报工作的通知》（豫财金[2017]31 号），本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“金融业发展专项奖补资金”890,000.00 元，于 2017 年度确认其他收益 890,000.00 元。

（2）根据西安市莲湖区商务局和西安市莲湖区财政局 2016 年 1 月 21 日联合下发的《关于印发<莲湖区 2016 年现代服务业发展专项资金项目申报指南>的通知》，本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“现代服务业发展专项资金”200,000.00 元，于 2017 年度确认其他收益 200,000.00 元。

（3）根据郑州市商务局 2017 年 3 月 31 日下发的《关于做好 2016 年度郑州市对外开放专项资金申报工作的通知》，本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“对外开放专项资金”500,000.00 元，于 2017 年度确认其他收益 500,000.00 元。

（4）根据山东省财政厅 2016 年 3 月 11 日下发的《山东省省级建筑节能与绿色建筑发展专项资金管理办法》，本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“绿色建筑奖励”2,410,000.00 元，于 2017 年度确认其他收益 2,410,000.00 元。

（5）根据长沙市高新区 2017 年 2 月 22 日下发的《2017 年长沙高新区自主创新暨经济工作大会政策支持名单》，本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“企业提升发展质量支持奖励”521,500.00 元，于 2017 年度确认其他收益 521,500.00 元。

（6）根据郑州市人力资源和社会保障局 2017 年 12 月 18 日下发的《2017 年享受失业保险稳岗补贴（第十五批）企业名单公示》，本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“失业保险稳岗补贴”111,900.00 元，于 2017 年度确认其他收益 111,900.00 元。

（7）根据《中华人民共和国统计法实施细则》，本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“按时上报统计数据补贴”2,000.00 元，于 2017 年度确认其他收益 2,000.00 元。

(8) 根据财政部和国家税务总局 2011 年 10 月 13 日联合下发的《关于软件产品增值税政策的通知》，本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“增值税即征即退”15,300.00 元，于 2017 年度确认其他收益 15,300.00 元。

(9) 根据苏州吴中经济技术开发区管理委员会 2017 年 2 月 24 日下发的《关于对 2016 年度为开发区经济社会做出突出贡献的房地产企业给予奖励的决定》，本公司 2017 年收到与收益相关的政府补助“房地产企业突出贡献奖励”185,000.00 元，于 2017 年度确认其他收益 185,000.00 元。

### (五十一) 营业外收入

#### 1、营业外收入分项目列示：

项 目	本期数	计入当期非经常性损益的金额	上期数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得合计				
其中：固定资产毁损报废利得				
接受捐赠			4,006,833.60	4,006,833.60
政府补助			3,000,100.93	3,000,100.93
违约金及罚款收入	5,375,490.35	5,375,490.35		
无法支付的款项	3,855,828.97	3,855,828.97		
赔偿收入	2,226,630.44	2,226,630.44	2,357,350.69	2,357,350.69
收购子公司产生的负商誉	22,547,573.85	22,547,573.85		
其他	3,270,376.59	3,270,376.59	24,777,112.18	24,777,112.18
合 计	37,275,900.20	37,275,900.20	34,141,397.40	34,141,397.40

### (五十二) 营业外支出

项目	本期发生额	计入当期非经常性损益的金额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失合计	1,280,989.44	1,280,989.44	247,553.84	247,553.84
其中：固定资产毁损报废损失	1,280,989.44	1,280,989.44	247,553.84	247,553.84
赔偿支出	6,500,441.82	6,500,441.82	1,431,035.20	1,431,035.20
罚款支出	10,971,506.20	10,971,506.20	1,152,460.60	1,152,460.60
对外捐赠	7,175,000.00	7,175,000.00	6,250,100.00	6,250,100.00
其他	1,852,818.51	1,852,818.51	7,003,577.18	7,003,577.18
合计	27,780,755.97	27,780,755.97	16,084,726.82	16,084,726.82

### (五十三) 所得税费用

#### 1、所得税费用表

项目	本期数	上期数
按税法及相关规定计算的当期所得税	183,246,152.48	391,735,772.92

项目	本期数	上期数
递延所得税调整	65,461,716.28	85,435,979.29
合计	248,707,868.76	477,171,752.21

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期数
利润总额	841,750,495.78
按法定/适用税率计算的所得税费用	210,437,623.95
子公司适用不同税率的影响	-1,813.33
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,861,565.49
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-84,658,620.20
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	118,069,112.85
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	248,707,868.76

## (五十四) 现金流量表补充资料

## 1、现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上期数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	593,042,627.02	584,617,021.82
加: 资产减值准备	-18,267,767.85	247,217,358.72
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	83,857,365.36	47,312,192.12
无形资产摊销	7,693,303.25	4,533,492.19
长期待摊费用摊销	23,982,514.05	22,484,352.34
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“—”号填列)	1,732,523.28	247,466.81
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	-262,856,647.54	-156,233,614.99
财务费用(收益以“—”号填列)	466,980,994.49	-8,143,046.29
投资损失(收益以“—”号填列)	-37,336,521.50	-14,422,146.80
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-11,885,174.06	-377,636.19
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	110,256,494.18	39,045,379.48
存货的减少(增加以“—”号填列)	-9,436,436,487.23	1,223,992,266.83
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	271,155,996.66	-3,370,973,024.11
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	11,956,302,501.65	160,129,145.62
其他		

补充资料	本期数	上期数
经营活动产生的现金流量净额	3,748,221,721.76	-1,220,570,792.45
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	10,113,102,685.17	5,214,014,619.26
减：现金的期初余额	5,214,014,619.26	4,596,701,953.33
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	4,899,088,065.91	617,312,665.93

#### 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	10,113,102,685.17	5,214,014,619.26
其中：库存现金	177,249.49	514,844,352.46
可随时用于支付的银行存款	10,112,587,931.19	4,675,383,046.00
可随时用于支付的其他货币资金	337,504.49	23,787,220.80
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	10,113,102,685.17	5,214,014,619.26

### 八、企业合并及合并财务报表

（本节下列表式数据中的金额单位，除非特别注明外均为人民币万元）

#### （一）子公司情况

##### 1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质
北京和居管理咨询服务有限公司	北京	北京	3,000.00	一般经营项目：企业管理咨询。
鑫融基（北京）投资有限公司	北京	北京	10,000.00	投资管理
鑫苑未来科学技术研究（北京）有限公司	北京	北京	10,000.00	技术咨询及服务
鑫苑置业（成都）有限公司	成都	成都	22,000.00	房地产开发与经营
成都鑫苑万卓置业有限公司	成都	成都	5,000.00	房地产开发
北京鑫苑星空影视投资有限公司	北京	北京	1,000.00	影院
郑州星空悠扬电影院有限公司	郑州	郑州	50.00	影院
固安县悠扬电影城有限公司	固安	固安	50.00	影院

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质
无锡悠扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	50.00	影院
无锡星扬电影院管理有限公司	无锡	无锡	50.00	影院
合肥悠扬影城有限公司	合肥	合肥	50.00	影院
天长市星空影城有限公司	天长	天长	50.00	影院
西安星空电影城有限公司	西安	西安	50.00	影院
北京盈怀商业管理有限公司	北京	北京	897.00	销售日用品、建筑材料、五金交电、电子产品；酒店管理；园林绿化；承办展览展示；会议服务；市场营销策划；设计、制作、代理、发布广告；出租商业用房、办公用房；房地产开发。
河南盈怀商业管理有限公司	郑州	郑州	800.00	商业
济南盈怀商业运营管理有限公司	济南	济南	60.00	商业
湖南怀维商业管理有限公司	长沙	长沙	1,000.00	商业
河南鑫苑置业有限公司	郑州	郑州	20,000.00	房地产开发与经营及配套服务设施的销售；房屋租赁
河南鑫苑万卓置业有限公司	郑州	郑州	2,000.00	房地产开发
郑州晟道置业有限公司	郑州	郑州	2,000.00	房地产开发
河南鑫苑全晟置业有限公司	郑州	郑州	4,000.00	房地产开发
河南鑫苑顺晟置业有限公司	郑州	郑州	3,000.00	房地产开发与经营
珠海王子实业有限公司	珠海	珠海	1,600.00	生产和销售自产的全塑船、管道、航标等大型塑料制品；单项房产开发业务；废旧物资回收。
荥阳鑫苑置业有限公司	荥阳	荥阳	20,000.00	房地产开发
河南鑫苑广晟置业有限公司	郑州	郑州	20,000.00	房地产开发
湖南而立房地产开发有限公司	长沙	长沙	5,000.00	房地产开发经营
郑州康盛博达房地产开发有限公司	郑州	郑州	5,000.00	房地产开发经营
郑州鑫南置业有限公司	郑州	郑州	5,000.00	房地产开发经营
郑州恒晟置业有限公司	郑州	郑州	2,000.00	房地产开发
青岛鑫苑祥瑞置业有限公司	青岛	青岛	1,000.00	房地产开发
陕西中茂经济发展有限公司	西安	西安	2,250.00	房地产开发
山东鑫苑置业有限公司	济南	济南	30,000.00	房地产开发
山东鑫苑仁居置业有限公司	济南	济南	5,000.00	房地产开发
济南鑫苑万卓置业有限公司	济南	济南	30,000.00	房地产开发
杭州慧苑投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	500.00	投资管理、实业投资、股权投资
郑州名苑园林工程有限公司	郑州	郑州	200.00	园林绿化服务
郑州建投鑫苑置业有限公司	郑州	郑州	1,000.00	房地产开发
西安鼎润置业有限公司	西安	西安	2,000.00	房地产开发、销售；房屋租赁；物业管理

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质
西安鑫苑大都汇商业管理有限公司	西安	西安	300.00	商业及酒店管理服务；物业管理服务；园林绿化服务
苏州鑫苑置业发展有限公司	苏州	苏州	20,000.00	房地产开发与经营
天津鑫苑置业有限公司	天津	天津	10,000.00	房地产开发项目筹建；房地产经纪，自有房屋租赁。
安徽鑫苑置业有限公司	合肥	合肥	5,000.00	房地产开发与经营；
徐州鑫苑置业有限公司	徐州	徐州	20,000.00	房地产开发与经营
河南鑫苑基业置业有限公司	郑州	郑州	5,000.00	房地产开发与经营
昆山鑫苑置业有限公司	昆山	昆山	20,000.00	房地产开发与经营
上海俊鑫房地产开发有限公司	上海	上海	500.00	房地产开发
江苏嘉景置业有限公司	南京	南京	15,000.00	房地产开发
苏州鑫苑万卓置业有限公司	苏州	苏州	20,000.00	房地产开发与经营
长沙鑫苑万卓置业有限公司	长沙	长沙	10,000.00	房地产开发与经营(土地成片开发、高档宾馆、别墅、高档写字楼、国际会展中心、大型主题公园等国家限制外资经营的除外)。
湖南欣恬置业有限公司	长沙	长沙	2,000.00	房地产开发；建筑材料、家具、电器设备的销售。
三亚北大科技园实业开发有限公司	三亚	三亚	20,000.00	房地产开发、酒店开发及经营、旅游开发与经营、会务管理、科技研发、商务咨询与培训。
鑫苑仁居（北京）资产管理有限责任公司	北京	北京	3,000.00	资产管理；投资管理；投资咨询；企业管理咨询。
鑫苑科技服务股份有限公司	郑州	郑州	5,000.00	计算机软、硬件、电子产品研制开发，信息技术开发及应用，技术咨询服务。物业管理。
北京鑫亨汇成装饰有限公司	北京	北京	1,000.00	工程装饰服务
北京鑫合投资发展有限公司	北京	北京	3,000.00	项目投资、投资管理；企业营销策划；经济贸易咨询；资产管理；财务咨询。
北京鑫苑万众置业有限公司	北京	北京	90,000.00	房地产开发；销售自行开发的商品房
北京睿豪荣通房地产开发有限公司	北京	北京	25,000.00	房地产开发
经合亚太建设投资（北京）有限公司	北京	北京	10,000.00	投资管理、资产管理
北京经合瑞丰投资有限公司	北京	北京	2,000.00	投资管理
华易鑫诚（北京）智慧城市建设有限公司	北京	北京	2,000.00	房地产开发
北京鑫苑优晟地产顾问有限公司	北京	北京	3,000.00	房地产信息咨询
河南鑫苑优晟商业管理有限公司	郑州	郑州	200.00	商业服务
北京鑫苑美适影视文化传媒有限公司	北京	北京	1,000.00	文化传播
北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	北京	北京	20,200.00	销售日用品等；企业策划；企业管理咨询；投资咨询
宁波梅山保税港区鑫首磊投资管理有限公司	宁波	宁波	500.00	投资管理、资产管理、实业投资

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质
鑫岩资产管理有限公司	北京	北京	10,000.00	服务：资产管理、投资管理、股权投资
杭州鑫岩投资咨询有限公司	杭州	杭州	1,000.00	投资咨询
北京巨洲云科技有限公司	北京	北京	1,000.00	科技研发
上海合欣利资产管理中心（有限合伙）	上海	上海	1,064.00	资产管理，实业投资，投资管理，财务咨询，企业管理，商务咨询。
北京鑫巨科技有限公司	北京	北京	1,000.00	技术开发、技术推广、技术转让、技术咨询、技术服务；计算机系统服务；基础软件服务；应用软件开发
新疆鑫苑仁居股权投资有限责任公司	新疆	新疆	1,000.00	从事对非上市企业股权投资，通过认购非公开发行的股票或者受让股权等方式持有上市公司股份及相关咨询服务；企业管理咨询
鑫苑科技园发展运营河南有限公司	郑州	郑州	10,000.00	科技园的运营及管理；企业孵化器及众创空间运营管理；房屋租赁；房地产咨询服务；物业服务；企业管理咨询。
郑州航美科技园开发有限公司	郑州	郑州	5,000.00	房地产开发
郑州航美正兴科技园有限公司	新郑	新郑	5,000.00	房地产开发
青岛佳诺华国际健康产业有限公司	青岛	青岛	5,000.00	健康产业的建设、管理，健康养生信息咨询
鑫创科技有限公司	郑州	郑州	10,000.00	企业管理咨询；房屋租赁、房地产咨询服务
深圳喜乐富互联网金融服务有限公司	深圳	深圳	500.00	提供金融中介服务、受托管理股权投资基金、受托资产管理
深圳喜乐居科技发展有限公司	深圳	深圳	500.00	智能信息系统的技术开发、技术服务、技术咨询
河南仁信置业有限公司	郑州	郑州	20,000.00	房地产开发与经营、房屋租赁
青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	青岛	青岛	200,000.00	房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；停车场服务
北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）	北京	北京	200.00	技术开发、技术推广、技术咨询、技术服务
深圳瑞卓喜智科技发展有限公司	深圳	深圳	1,000.00	计算机软硬件、智能机器人、智能设备软硬件的开发与销售
鑫苑（天津）科技发展有限公司	天津	天津	2,000.00	计算机网络技术、计算机软硬件技术、数据处理技术开发、转让、咨询服务
鑫苑（中国）科技研究院有限公司	香港	香港	1.00(港币)	创新科技业务
北京聚合房地产经纪有限公司	北京	北京	1,000.00	从事房地产经纪业务
武汉桥鑫房地产开发有限公司	武汉	武汉	10,000.00	房地产开发,商品房销售,物业管理;酒店管理
杭州鑫岩岁丰投资合伙企业（有限合伙）	杭州	杭州	500.00	实业投资、投资管理、股权投资
成都鑫苑仁居企业管理有限公司	成都	成都	5,000.00	企业管理及咨询;市场营销策划;商务信息咨询;会议及展览展示服务
成都鑫苑商业管理有限公司	成都	成都	1,000.00	企业管理;销售:日用百货
武汉鑫苑万卓置业有限公司	武汉	武汉	1,000.00	房地产开发经营;商品房销售



子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质
武汉鑫益晟置业有限公司	武汉	武汉	1,000.00	房地产开发;商品房销售;物业管理
广东鑫苑置业有限公司	广州	广州	10,000.00	房地产开发经营;自有房地产经营活动;房地产中介服务;房地产咨询服务;房地产估价;房地产投资
鑫苑有限责任公司	郑州	郑州	10,000.00	房地产信息咨询;企业管理咨询;企业营销策划;销售建筑材料
荥阳鑫苑星空电影院有限公司	荥阳	荥阳	50.00	电影放映、影院管理、房屋租赁
西安金边顺晟置业有限公司	西安	西安	10,000.00	房地产开发、销售、咨询;房屋租赁
成都国宏腾实业有限公司	成都	成都	167,317.92	项目投资、项目投资咨询服务;房地产开发;商品批发与零售;房屋租赁
霍尔果斯鑫岩企业管理咨询有限公司	新疆	新疆	500.00	企业管理咨询服务;财务顾问;财务咨询服务;经济信息咨询
鑫岩（天津）投资管理有限公司	天津	天津	3,000.00	投资管理
北京原点互联科技有限公司	北京	北京	1,000.00	技术服务、技术转让、技术开发、技术推广
北京瑞卓喜意信息科技有限公司	北京	北京	12,000.00	技术推广、技术开发、技术转让、技术服务、技术咨询;互联网信息服务
芜湖鹏华拾号投资中心（有限合伙）	安徽	安徽	82,000.00	企业投资
河南鑫苑教育科技有限公司	郑州	郑州	1,000.00	教育软件技术开发
河南鑫苑房地产营销策划有限公司	郑州	郑州	100.00	房地产营销策划
河南悦晟行物业服务有限公司	郑州	郑州	500.00	物业管理服务
河南鑫苑物业服务有限公司	郑州	郑州	1,000.00	物业管理服务
太仓鹏驰房地产开发有限公司	江苏	江苏	20,000.00	房地产开发经营;房屋建筑工程

(续)

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2017 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万元)	2016 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万元)
北京和居管理咨询服务服务有限公司	100%	100%		
鑫融基（北京）投资有限公司	100%	100%		
鑫苑未来科学技术研究（北京）有限公司	100%	100%		
鑫苑置业（成都）有限公司	100%	100%		
成都鑫苑万卓置业有限公司	100%	100%		
北京鑫苑星空影视投资有限公司	51%	51%	-789.45	-187.91
郑州星空悠扬电影院有限公司	100%	100%		
固安县悠扬电影城有限公司	100%	100%		
无锡悠扬电影院管理有限公司	100%	100%		
无锡星扬电影院管理有限公司	100%	100%		

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2017 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万 元)	2016 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万 元)
合肥悠扬影城有限公司	100%	100%		
天长市星空影城有限公司	100%	100%		
西安星空电影城有限公司	100%	100%		
北京盈怀商业管理有限公司	100%	100%		
河南悦玛特商贸有限公司	100%	100%		
济南盈怀商业运营管理有限公司	100%	100%		
湖南怀维商业管理有限公司	51%	51%	0.09	
河南鑫苑置业有限公司	100%	100%		
河南鑫苑万卓置业有限公司	100%	100%		
郑州晟道置业有限公司	100%	100%		
河南鑫苑全晟置业有限公司	100%	100%		
河南鑫苑顺晟置业有限公司	100%	100%		
珠海王子实业有限公司	100%	100%		
荥阳鑫苑置业有限公司	100%	100%		
河南鑫苑广晟置业有限公司	100%	100%		
湖南而立房地产开发有限公司	100%	100%		
郑州康盛博达房地产开发有限公司	100%	100%		
郑州鑫南置业有限公司	51%	51%	-2,133.28	662.48
郑州恒晟置业有限公司	100%	100%		
青岛鑫苑祥瑞置业有限公司	100%	100%		
陕西中茂经济发展有限公司	65.98%	65.98%	6,187.78	4,144.74
山东鑫苑置业有限公司	100%	100%		
山东鑫苑仁居置业有限公司	100%	100%		
济南鑫苑万卓置业有限公司	100%	100%		
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	100%	100%		
郑州名苑园林工程有限公司	100%	100%		
郑州建投鑫苑置业有限公司	100%	100%		
西安鼎润置业有限公司	100%	100%		
西安鑫苑大都汇商业管理有限公司	100%	100%		
苏州鑫苑置业发展有限公司	100%	100%		

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2017 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万 元)	2016 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万 元)
天津鑫苑置业有限公司	100%	100%		
安徽鑫苑置业有限公司	100%	100%		
徐州鑫苑置业有限公司	100%	100%		
河南鑫苑基业置业有限公司	100%	100%		
昆山鑫苑置业有限公司	98.67%	98.67%	-952.28	
上海俊鑫房地产开发有限公司	100%	100%		
江苏嘉景置业有限公司	100%	100%		
苏州鑫苑万卓置业有限公司	20%	66.67%	16,803.20	
长沙鑫苑万卓置业有限公司	100%	100%		
湖南欣恬置业有限公司	100%	100%		
三亚北大科技园实业开发有限公司	100%	100%		
鑫苑仁居（北京）资产管理有限 责任公司	100%	100%		
鑫苑科技服务股份有限公司	90%	90%	1,196.70	2,150.30
北京鑫亨汇成装饰有限公司	100%	100%		
北京鑫合投资发展有限公司	100%	100%		
北京鑫苑万众置业有限公司	100%	100%		
北京睿豪荣通房地产开发有限公 司	65%	65%		
经合亚太建设投资（北京）有限 公司	100%	100%		
北京经合瑞丰投资有限公司	90%	90%	-14.34	-12.54
华易鑫诚（北京）智慧城市建设 有限公司	40%	40%	-0.98	
北京鑫苑优晟地产顾问有限公司	100%	100%		
河南鑫苑优晟商业管理有限公司	100%	100%		
北京鑫苑美适影视文化传媒有限 公司	100%	100%		
北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	100%	100%		
宁波梅山保税港区鑫首磊投资管 理有限公司	100%	100%		
鑫岩资产管理有限公司	70%	70%	0.74	-58.26
杭州鑫岩投资咨询有限公司	100%	100%		
北京巨洲云科技有限公司	51%	51%	-1,051.81	
上海合欣利资产管理中心（有限 合伙）	79%	79%	274.91	275.05

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2017 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万 元)	2016 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万 元)
北京鑫巨科技有限公司	51%	51%	-0.36	
新疆鑫苑仁居股权投资有限责任 公司	100%	100%		
鑫苑科技园发展运营河南有限公 司	100%	100%		
郑州航美科技园开发有限公司	51%	51%	975.12	
郑州航美正兴科技园有限公司	60%	60%	3,651.94	
青岛佳诺华国际健康产业有限公 司	75%	75%	-1.76	
鑫创科技有限公司	100%	100%		
深圳喜乐富互联网金融服务有限 公司	100%	100%		
深圳喜乐居科技发展有限公司	100%	100%		
河南仁信置业有限公司	51%	100%		
青岛慧据智慧城市产业发展有限 公司	49%	100%		
北京未来鑫智慧科技发展中心 (有限合伙)	51%	51%		
深圳瑞卓喜智科技发展有限公司	100%	100%		
鑫苑（天津）科技发展有限公司	100%	100%		
鑫苑（中国）科技研究院有限公 司	100%	100%		
北京聚合房地产经纪有限公司	60%	60%	-0.55	
武汉桥鑫房地产开发有限公司	49%	49%		
杭州鑫岩岁丰投资合伙企业（有 限合伙）	80%	80%		
成都鑫苑仁居企业管理有限公司	10%	100%		
成都鑫苑商业管理有限公司	100%	100%		
武汉鑫苑万卓置业有限公司	70%	70%		
武汉鑫益晟置业有限公司	60%	60%		
广东鑫苑置业有限公司	100%	100%		
鑫苑有限责任公司	100%	100%		
荥阳鑫苑星空电影院有限公司	100%	100%		
西安金边顺晟置业有限公司	70%	70%		
成都国宏腾实业有限公司	100%	100%		
霍尔果斯鑫岩企业管理咨询有限 公司	100%	100%		
鑫岩（天津）投资管理有限公司	100%	100%		

子公司名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	2017 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万 元)	2016 年 12 月 31 日 少数股东权益 (万 元)
北京原点互联科技有限公司	51%	51%	-8.32	
北京瑞卓喜意信息科技有限公司	100%	100%		
芜湖鹏华拾号投资中心（有限合 伙）	100%	100%		
河南鑫苑教育科技有限公司	51%	51%		
河南鑫苑房地产营销策划有限公 司	100%	100%		
河南悦晟行物业服务有限公司	100%	100%		
河南鑫苑物业服务有限公司	100%	100%		
太仓鹏驰房地产开发有限公司	17%	67%	10,979.30	

## （二）合并范围发生变更的说明

2017 年本公司增加 30 家子公司，分别为珠海王子实业有限公司、郑州康盛博达房地产开发有限公司、西安鼎润置业有限公司、湖南欣恬置业有限公司、郑州航美科技园开发有限公司、郑州航美正兴科技园有限公司、河南仁信置业有限公司、青岛慧据智慧城市产业发展有限公司、北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）、深圳瑞卓喜智科技发展有限公司、鑫苑（天津）科技发展有限公司、鑫苑（中国）科技研究院有限公司、北京聚合房地产经纪有限公司、武汉桥鑫房地产开发有限公司、杭州鑫岩岁丰投资合伙企业（有限合伙）、成都鑫苑仁居企业管理有限公司、成都鑫苑商业管理有限公司、武汉鑫苑万卓置业有限公司、武汉鑫益晟置业有限公司、广东鑫苑置业有限公司、鑫苑有限责任公司、荥阳鑫苑星空电影院有限公司、西安金边顺晟置业有限公司、成都国宏腾实业有限公司、霍尔果斯鑫岩企业管理咨询有限公司、鑫岩（天津）投资管理有限公司、北京原点互联科技有限公司、北京瑞卓喜意信息科技有限公司、太仓鹏驰房地产开发有限公司、河南鑫苑教育科技有限公司。

## （三）本期新纳入合并范围的主体

### 1、本期新纳入合并范围的子公司：

名称	取得方式	期末净资产	本期净利润
珠海王子实业有限公司	不构成业务的企业合并	-331,904,632.11	-4,162,602.57
郑州康盛博达房地产开发有限公司	不构成业务的企业合并	-1,868,198.14	-1,713,324.69
西安鼎润置业有限公司	不构成业务的企业合并	-33,365,338.46	-1,919,419.22
湖南欣恬置业有限公司	不构成业务的企业合并	-6,901,543.14	-16,378,826.44
郑州航美科技园开发有限公司	不构成业务的企业合并	-4,878,662.77	-19,439,026.69
郑州航美正兴科技园有限公司	不构成业务的企业合并	22,392,662.24	-17,767,665.24
河南仁信置业有限公司	不构成业务的企业合并	98,399,261.99	-3,600,738.01
青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	不构成业务的企业合并	-6,581,783.44	-6,581,783.44

名称	取得方式	期末净资产	本期净利润
北京聚合房地产经纪有限公司	投资设立	-13,791.06	-13,791.06
成都鑫苑仁居企业管理有限公司	投资设立	45,702,372.37	-4,297,627.63
武汉鑫苑万卓置业有限公司	投资设立	-42,363,888.41	23,802,485.63
广东鑫苑置业有限公司	投资设立	-943.58	-943.58
荥阳鑫苑星空电影院有限公司	投资设立	-402,422.66	-402,422.66
成都国宏腾实业有限公司	不构成业务的企业合并	807,696,709.45	
霍尔果斯鑫岩企业管理咨询有限公司	投资设立	5,509,751.88	5,509,751.88
北京原点互联科技有限公司	投资设立	-169,834.39	-169,834.39
太仓鹏驰房地产开发有限公司	非同一控制下企业合并	-718,611.69	-352,024.04
北京未来鑫智慧科技发展中心（有限合伙）	投资设立		
深圳瑞卓喜智科技发展有限公司	投资设立		
鑫苑（天津）科技发展有限公司	投资设立		
鑫苑（中国）科技研究院有限公司	投资设立		
武汉桥鑫房地产开发有限公司	投资设立		
杭州鑫岩岁丰投资合伙企业（有限合伙）	投资设立		
成都鑫苑商业管理有限公司	投资设立		
武汉鑫益晟置业有限公司	投资设立		
鑫苑有限责任公司	投资设立		
西安金边顺晟置业有限公司	投资设立		
鑫岩（天津）投资管理有限公司	投资设立		
北京瑞卓喜意信息科技有限公司	投资设立		
河南鑫苑教育科技有限公司	投资设立		

#### （四）非同一控制下企业合并

##### 1、本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例（%）	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
太仓鹏驰房地产开发有限公司	2017年12月01日	0.00	17.00	2017年12月01日	完成工商变更日期		-352,024.04

##### 2、合并成本及商誉

项目	太仓鹏驰房地产开发有限公司
合并成本	0.00
—现金	
—非现金资产的公允价值	

项 目	太仓鹏驰房地产开发有限公司
—发行或承担的债务的公允价值	
—发行的权益性证券的公允价值	
—或有对价的公允价值	
—购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
—其他	
合并成本合计	0.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	22,547,573.85
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	-22,547,573.85

注：被合并净资产公允价值以经北京中企华资产评估有限责任公司按资产基础法估值方法确定的估值结果确定。

### 3、被购买方于购买日可辨认资产、负债：

项 目	太仓鹏驰房地产开发有限公司	
	购买日	
公允价值		
账面价值		
资产：		
货币资金	4,815,957.09	4,815,957.09
其他应收款	20,009,990.00	20,009,990.00
存货	433,945,200.00	256,612,699.84
负债：		
应交税费	-68,125.42	-68,125.42
其他应付款	281,873,360.00	281,873,360.00
净资产	176,965,912.51	-366,587.65

注：2018年3月北京中企华资产评估有限责任公司出具的中企华评咨字(2018)第1079号评估报告结论：在评估基准日2017年11月30日，被收购方太仓鹏驰净资产账面值-36.66万元，评估值17,696.59万元，评估增值17,733.25万元，其中主要是土地使用权增值17,733.25万元。本公司在购买日以评估基准日确定的可辨认资产、负债的评估值为基础，对子公司太仓鹏驰的财务报表进行了调整，土地使用权按评估值，并在合并报表中调整了与账面值的差额，确定了购买日可辨认净资产的公允价值为17,696.59万元。

4、购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失：无

5、购买日或合并当年年末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认净资产、负债公允价值的相关说明：无

### 九、关联方关系及其交易

**（一） 企业的母公司情况**

控股股东名称	住所	证件号	实际控制人对本公司持股比例（%）	实际控制人对本企业表决权比例（%）	备注
鑫苑地产有限公司	开曼群岛	MC-161627	100.00	100.00	

本公司最终控制人为张勇。

**（二） 公司董事、高管及其他关联方**

关联方名称	与本公司的关系
张勇	法定代表人
张立洲	首席执行官
张爱	首席财务官
鑫苑国际（香港）地产投资有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑扬帆有限公司	同受最终控制人控制
中国互联网金融研究院有限公司	同受最终控制人控制
威南国际有限公司(香港)	同受最终控制人控制
凯维发展有限公司（香港）	同受最终控制人控制
逸嘉集团有限公司（香港）	同受最终控制人控制
洋晋投资有限公司	同受最终控制人控制
诚景发展有限公司	同受最终控制人控制
安凯企业有限公司	同受最终控制人控制
伟兴控股有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑国际地产投资有限公司	同受最终控制人控制
鑫苑互联网金融有限公司	同受最终控制人控制
新世破晓国际有限公司	同受最终控制人控制
新世传奇国际有限公司	同受最终控制人控制
新世聚点国际有限公司	同受最终控制人控制
新世恩典国际有限公司	同受最终控制人控制
XIN Eco marine group properties sdn bhd	同受最终控制人控制
Awan plasma sdn.bhd.	同受最终控制人控制
鑫苑国际开发集团有限公司（美国）	同受最终控制人控制
Vista Sierra, LLC (US) 维斯塔希雅有限公司	同受最终控制人控制
XIN Irvine, LLC .(US) 鑫苑欧文有限责任公司	同受最终控制人控制
XIN Development Management East, LLC 鑫苑东部开发管理有限公司	同受最终控制人控制
Xin Queens Holding LLC	同受最终控制人控制
Queens Theatre Holdco LLC	同受最终控制人控制
Queens Theatre Owner LLC	同受最终控制人控制



关联方名称	与本公司关系
XIN NY Holding, LLC (US) 鑫苑纽约控股有限责任公司	同受最终控制人控制
421 Kent Holding Co.,Ltd (US) 421 肯特控股有限责任公司	同受最终控制人控制
421 Kent Development, LLC (US) 421 肯特发展有限公司	同受最终控制人控制
XIN Manhattan Holding LLC, (US) 鑫苑曼哈顿控股有限责任公司	同受最终控制人控制
Hudson 888 Holding LLC(US)哈德逊 888 控股有限责任公司	同受最终控制人控制
Hudson 888 Owner LLC(US)哈德逊 888 业主有限责任公司	同受最终控制人控制
郑州嘉晟置业有限公司	同受最终控制人控制
河南环宙建筑工程有限公司	同受最终控制人控制
苏州僑华建筑有限公司	同受最终控制人控制
昆山立泰建筑有限公司	同受最终控制人控制
深圳鑫创投资咨询有限公司	同受最终控制人控制
深圳科业投资控股有限公司	同受最终控制人控制
深圳中安融资租赁股份有限公司	同受最终控制人控制
郑州亚晟建材有限公司	同受最终控制人控制
郑州豫晟园林设计有限公司	同受最终控制人控制
北京爱接力科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京瑞卓喜投科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
宁波众信喜投投资管理有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京瑞卓喜创科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京瑞卓喜合科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
鑫媒会议（北京）有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京鑫苑鑫科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京鑫苑未来投资管理有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京瑞卓喜嘉科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京瑞卓喜源科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京瑞卓喜融科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京瑞卓喜汇科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）	实际控制人控制的其他企业
北京未来鑫互金科技发展中心（有限合伙）	实际控制人控制的其他企业
北京未来鑫瑞丰科技发展中心（有限合伙）	实际控制人控制的其他企业
北京未来鑫全晟科技发展中心（有限合伙）	实际控制人控制的其他企业
北京鑫投一号管理咨询中心（有限合伙）	关键管理人员控制的其他企业
青岛瑞卓鑫链科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业
贵阳瑞卓鑫链科技发展有限公司	实际控制人控制的其他企业

关联方名称	与本公司的关系
郑州鑫慈健康服务有限公司	本公司的联营企业
芜湖鹏宏投资中心（有限合伙）	本公司的联营企业
广州黄龙信息科技有限公司	本公司的联营企业子公司

### （三）关联交易情况

#### 1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

关联方名称	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期数		上期数	
			金额	占同类交易金额的比例（%）	金额	占同类交易金额的比例（%）
郑州嘉晟置业有限公司	提供咨询服务	协议价	43,110,000.00	0.48		
	物业管理服务	协议价	1,212,157.66	0.33		
鑫苑国际开发集团有限公司（美国）	提供咨询服务	协议价	9,877,350.64	0.11		
广州黄龙信息科技有限公司	提供咨询服务	协议价	2,100,000.00	0.02		

2、关联承包情况：无

3、关联租赁情况：无

4、关联方担保情况：

担保方	被担保方	担保金额 (万美元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
鑫苑（中国）置业有限公司	鑫苑地产有限公司	967.57	2016-06-02	2018-06-01	否
鑫苑（中国）置业有限公司	鑫苑地产有限公司	2,000.00	2016-08-16	2018-08-15	否
鑫苑（中国）置业有限公司	鑫苑地产有限公司	970.00	2016-09-01	2018-08-30	否
鑫苑（中国）置业有限公司	鑫苑地产有限公司	222.00	2016-09-21	2018-09-20	否
鑫苑（中国）置业有限公司	鑫苑地产有限公司	3,442.16	2017-06-02	2018-06-01	否
鑫苑（中国）置业有限公司	鑫苑地产有限公司	1,325.00	2016-04-28	2018-04-26	否

鑫苑(中国)置业有限公司	鑫苑地产有限公司	1,000.00	2016-06-06	2018-06-05	否
鑫苑(中国)置业有限公司	鑫苑地产有限公司	2,429.46	2017-09-28	2018-09-27	否

担保方	被担保方	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日	担保是否依据履行完毕
鑫苑(中国)置业有限公司	广州黄龙信息科技有限公司	69,000.00	2017-09-05	2020-09-04	否

5、关联方资产转让、债务重组情况：无

6、其他关联交易：无。

#### (四) 关联方应收应付款项

公司应收关联方款项：

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
应收账款	郑州嘉晟置业有限公司	44,322,157.66			
应收账款	鑫苑国际开发集团有限公司(美国)	9,877,350.64			
应收账款	广州黄龙信息科技有限公司	2,100,000.00			
小计		56,299,508.30			
其他应收款	鑫苑地产有限公司	4,205,446.36			
其他应收款	河南环宙建筑工程有限公司	104,600.00			
其他应收款	苏州僑华建筑有限公司	2,000.00			
其他应收款	广州黄龙信息科技有限公司	250,000,000.00			
其他应收款	深圳鑫创投资咨询有限公司	88,010,300.00		80,010,300.00	
其他应收款	北京爱接力科技发展有限公司	61,227,093.62			
其他应收款	北京瑞卓喜创科技发展有限公司	21,717,152.03			
其他应收款	北京瑞卓喜投科技发展有限公司	66,116,568.97			
其他应收款	鑫苑国际地产投资有限公司	1,697,717,085.01			
其他应收款	鑫苑国际开发集团有限公司	6,269,450.00			
其他应收款	xin eco marine group properties sdn.bhd	4,230,890.86			

项目名称	关联方	期末		期初	
		账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
小计		2,199,600,586.85		80,010,300.00	

## 公司应付关联方款项:

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	鑫苑(地产)控股有限公司	2,145,185,868.96	
其他应付款	鑫苑国际(香港)地产投资有限公司	1,539,755.24	
其他应付款	郑州嘉晟置业有限公司	378,224,070.50	185,282,636.19
其他应付款	郑州亚晟建材有限公司	212,501,029.90	215,411,029.90
其他应付款	郑州豫晟园林设计有限公司	21,744,537.00	16,244,537.00
小计		2,759,195,261.60	416,938,203.09

## 十、承诺及或有事项

无。

## 十一、资产负债表日后事项

1、根据河南宏江物业服务有限公司章程约定,鑫苑科技服务股份有限公司持股宏江物业20%,截止2017年12月31日,鑫苑科技服务股份有限公司对宏江物业未实缴出资。2018年1月9日,河南宏江物业服务有限公司进行工商变更,鑫苑科技服务股份有限公司退出河南宏江物业服务有限公司,不再对其持股。

2、2017年5月10日,刘芳、龙斌向湖南省长沙市岳麓区人民法院提出诉讼请求,请求裁决汤利、汤建军及本公司赔偿金额共计703,998.14元,截止2017年12月31日,该诉讼仍在处理中。2018年1月11日,湖南省长沙市岳麓区人民法院作出(2017)湘0104民初3504号民事判决书,裁决鑫苑科技服务股份有限公司支付刘芳、龙斌赔偿款28,285元,裁决汤利、汤建军支付42,428元。鑫苑科技服务股份有限公司于2018年3月2日赔付刘芳28,285元。

3、2016年2月18日,何勇向金水区仲裁委提起劳动仲裁,请求裁决鑫苑科技服务股份有限公司赔偿金额共计637,369.402元。2016年7月18日,郑州市金水区劳动人事争议仲裁委员会作出金劳人仲案字[2016]163号仲裁裁决书,裁决鑫苑科技服务股份有限公司支付何勇违法解除劳动合同关系赔偿金165,000元、未休带薪年休假工资8,091.95元,并为何勇出具解除劳动合同证明。鑫苑科技服务股份有限公司及何勇均不服裁决,2017年5月4日鑫苑科技服务股份有限公司向河南省郑州市中级人民法院提起了上诉,2017年12月18日河南省郑州市中级人民法院作出(2017)豫01民终7187号民事判决书,裁决鑫苑科技服务股份有限公司支付何勇违法解除劳动合同关系赔偿金

264,000 元，未休带薪年假工资 4,552 元，此判决为终审判决。鑫苑科技服务股份有限公司若不服判决，可申请再审。

4、本公司于 2018 年 1 月 3 日召开第一届董事会第十一次会议，审议通过了《关于调整物业费资产证券化项目方案的议案》，调整后的项目方案如下：

鑫苑科技服务股份有限公司拟与证券公司（以下称“计划管理人”）合作以鑫苑科技服务股份有限公司持有的物业费应收账款作为底层资产，通过计划管理人设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”，关于专项计划的具体名称与交易安排以最终发行时情况为准）开展相应的资产证券化项目（以下简称“本项目”）进行融资。包含以下事项：

（1）同意鑫苑科技服务股份有限公司作为借款人，向信托机构借款不超过人民币 11 亿元，并与信托机构签署相应的《信托借款合同》。

（2）同意鑫苑科技服务股份有限公司作为出质人，以鑫苑科技服务股份有限公司自质押财产基准日（含该日）起至专项计划终止日（含该日）止期间享有的物业项目项下的物业费应收账款作为质押财产，为公司在《信托借款合同》项下的信托贷款本息偿付义务及其他费用（如有）提供质押担保，并与受托人（代表信托）签署相应的《质押合同》。

（3）同意鑫苑科技服务股份有限公司在监管银行开立监管账户，委托监管银行对监管账户内的资金进行监管，并与计划管理人、监管银行签署相应的《监管协议》。

（4）同意鑫苑科技服务股份有限公司作为资产服务机构与计划管理人（代表专项计划）签署相应的《资产管理协议》，并按照该协议的约定对质押财产项下的物业费应收账款进行管理。

（5）同意并授权鑫苑科技服务股份有限公司管理层可根据法律规定、监管机构要求和市场情况自主决定对本决议所涉本项目相关的交易结构与方案、交易主体（如计划管理人、受托人、监管银行等）、交易文件等安排进行相应调整，并单独或与相关方签署相应的交易文件，无需另经股东大会批准。

5、2018 年 3 月 2 日，鑫苑科技服务股份有限公司董事会审议《关于鑫苑科技服务股份有限公司股权激励方案》。本次股权激励采取间接持股的方式，通过公司实际控制人鑫苑置业将其间接持有的上海合欣利资产管理中心（有限合伙）的部分合伙份额转让给激励对象，从而间接授予激励对象一定数量的公司股票。

6、2018 年 1 月 8 日，本公司将持有的武汉鑫益晟置业有限公司 60%的股权转让给第三方自然人程浩，已完成工商变更，本公司退出武汉鑫益晟置业有限公司，不再对其持股。

7、2018 年 1 月 24 日，本公司新收购一个子公司巩义市共荣置业有限公司，注册资本 1000.00 万元，本公司的子公司河南鑫苑置业有限公司对其持股比例为 70%，已完成工商变更。

## 十二、母公司财务报表主要项目附注

### （一）应收账款

#### 1、应收账款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	9,060,000.00	100.00			9,060,000.00
其中：关联方组合	9,060,000.00				9,060,000.00
账龄组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	9,060,000.00	100.00			9,060,000.00

(续)

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按组合计提坏账准备的应收账款	6,960,000.00	100.00			6,960,000.00
其中：关联方组合	6,960,000.00				6,960,000.00
账龄组合					
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	6,960,000.00	100.00			6,960,000.00

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：无。

3、本期实际核销的应收账款情况：无。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

债务人名称	金额	占应收账款总额的比例%	坏账准备
北京鑫苑万众置业有限公司	6,960,000.00	76.82	
广州黄龙信息科技有限公司	2,100,000.00	23.18	
合计	9,060,000.00	100.00	

5、因金融资产转移而终止确认的应收账款：无。

**(二) 其他应收款**

1、其他应收款分类披露：

类别	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

类别	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款					
按组合计提坏账准备的其他应收账款	17,162,768,353.68	100.00	158,833.00	0.00	17,162,609,520.68
其中：关联方及政府组合	16,215,382,701.17	94.48			16,215,382,701.17
账龄组合	1,554,778.59	0.01	158,833.00	10.22	1,395,945.59
备用金、押金及保证金组合	945,830,873.92	5.51			945,830,873.92
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					
合计	17,162,768,353.68	100.00	158,833.00	0.00	17,162,609,520.68

(续)

类别	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收账款					
按组合计提坏账准备的其他应收账款	7,735,420,014.88	100.00	1,401,013.83	0.02	7,734,019,001.05
其中：关联方及政府组合	7,074,774,647.97	91.46			7,074,774,647.97
账龄组合	2,844,632.79	0.04	1,401,013.83	49.25	1,443,618.96
备用金、押金及保证金组合	657,800,734.12	8.50			657,800,734.12
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收账款					
合计	7,735,420,014.88	100.00	1,401,013.83	0.02	7,734,019,001.05

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末数			期初数		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,310,248.79	65,512.44	5.00	747,379.04	37,368.95	5.00
1至2年	89,935.89	8,993.59	10.00	442,897.25	44,289.73	10.00
2至3年	41,448.32	12,434.50	30.00	73,683.91	22,105.19	30.00
3至4年	62,080.00	31,040.00	50.00	392,117.05	196,058.52	50.00
4至5年	51,065.59	40,852.47	80.00	436,820.43	349,456.33	80.00
5年以上				751,735.11	751,735.11	100.00
合计	1,554,778.59	158,833.00		2,844,632.79	1,401,013.83	

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期账龄组合计提坏账准备金额 0.00 元；本期转回坏账准备金额 1,242,180.83 元。

3、本期实际核销的应收账款情况：无。

4、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

债务人名称	金额	占其他应收款总额的比例%	坏账准备
河南鑫苑置业有限公司	4,099,848,894.80	23.90	
鑫苑置业（成都）有限公司	2,149,151,176.56	12.53	
河南鑫苑广晟置业有限公司	1,793,657,974.83	10.46	
青岛慧据智慧城市产业发展有限公司	1,485,438,380.00	8.66	
杭州慧苑投资管理合伙企业（有限合伙）	1,200,469,079.00	7.00	
合计	10,728,565,505.19	62.55	

### （三）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	2,892,411,490.28		2,892,411,490.28	3,310,376,499.61		3,310,376,499.61
对联营、合营企业投资						
合计	2,892,411,490.28		2,892,411,490.28	3,310,376,499.61		3,310,376,499.61

对子公司投资列示如下：

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
北京和居管理咨询服务 有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
鑫苑仁居（北京）资 产管理有限责任公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
河南鑫苑置业有限公 司	389,683,799.47			389,683,799.47	
苏州鑫苑置业发展有 限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
安徽鑫苑置业有限公 司	50,000,000.00			50,000,000.00	
鑫苑置业（成都）有 限公司	220,000,000.00		220,000,000.00		注 1
昆山鑫苑置业有限公 司	200,000,000.00		2,660,000.00	197,340,000.00	注 2
北京鑫苑万众置业有 限公司	900,000,000.00			900,000,000.00	
河南鑫苑基业置业有 限公司	50,000,000.00			50,000,000.00	
徐州鑫苑置业有限公 司	230,000,000.00			230,000,000.00	
北京鑫苑优晟地产顾 问有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
苏州鑫苑万卓置业有 限公司	200,000,000.00		160,000,000.00	40,000,000.00	注 3



被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	备注
经合亚太建设投资(北京)有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
三亚北大科技园实业开发有限公司	253,171,600.00			253,171,600.00	
长沙鑫苑万卓置业有限公司	64,291,100.14	-9,896,729.93	51,000,000.00	3,394,370.21	注 4
北京鑫苑鑫都汇电子商务有限公司	200,000,000.00			200,000,000.00	
天津鑫苑置业有限公司	100,000,000.00			100,000,000.00	
西安鑫苑大都汇商业管理有限公司	3,000,000.00		3,000,000.00		注 5
北京巨洲云科技有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00		注 6
北京悦玛特商贸有限公司	8,970,000.00			8,970,000.00	
上海合欣利资产管理中心（有限合伙）	6,160,000.00			6,160,000.00	
鑫岩资产管理有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00	
北京星空悠扬影视投资有限责任公司	5,100,000.00			5,100,000.00	
郑州航美科技园开发有限公司		25,500,000.00		25,500,000.00	注 7
湖南而立房地产开发有限公司		13,091,720.60		13,091,720.60	注 8
合计	3,310,376,499.61	28,694,990.67	446,660,000.00	2,892,411,490.28	

注 1：2017 年 10 月，本公司将子公司鑫苑置业（成都）有限公司 100% 股权平价转让给子公司河南鑫苑置业有限公司。

注 2：2017 年 7 月，本公司将子公司昆山鑫苑置业有限公司 1.33% 的股权转让给北京鑫投一号管理咨询中心。

注 3：2017 年 9 月，本公司将子公司苏州鑫苑万卓置业有限公司 80% 的股权转让给南京金基通产置业有限公司、苏州碧桂园房地产开发有限公司、苏州傅超企业管理咨询有限公司、太仓广源房地产开发有限公司，股权转让后 5 家股东股权比例均为 20%，本公司占三分之二表决权。

注 4：2017 年 8 月，本公司将子公司长沙鑫苑万卓置业有限公司 51% 的股权平价转让给子公司河南鑫苑置业有限公司，由于母公司丧失控制权，故需追溯调整母公司的年初未分配利润 -25,460,325.80 元及上年投资收益 -10,248,574.06 元，另根据长沙鑫苑万卓置业有限公司 2017 年利润情况，母公司确认投资收益 -9,896,729.93 元。

注 5：2017 年 10 月，本公司将子公司西安鑫苑大都汇商业管理有限公司 100% 的股权转让给子公司北京盈怀商业管理有限公司。

注 6：2017 年 10 月，本公司将子公司北京巨洲云科技公司 100%的股权平价转让给子公司北京鑫巨科技有限公司。

注 7：2017 年 1 月，本公司出资 2,550.00 万元投资于郑州航美科技园开发有限公司，持股比例为 51%。

注 8：2017 年 6 月，本公司的子公司河南鑫苑广晟置业有限公司将其持有的湖南而立房地产开发有限公司 100%的股权平价转让给鑫苑（中国）置业有限公司及河南鑫苑置业有限公司，鑫苑（中国）置业有限公司持股比例为 49%。

#### （四）营业收入、营业成本

##### 1、营业收入及营业成本按类别列示

项 目	本期数	上期数
营业收入		
其中：主营业务收入	2,569,574.02	4,011,717.88
其他业务收入	264,803.86	783,213.21
合 计	2,834,377.88	4,794,931.09
营业成本		
其中：主营业务成本	361,685.97	1,790,557.02
其他业务成本	264,803.86	855,181.46
合 计	626,489.83	2,645,738.48

##### 2、营业收入、成本、毛利按业务内容列示：

项 目	本期数		
	收 入	成 本	毛 利
一.主营业务收入			
销售收入	2,569,574.02	361,685.97	2,207,888.05
小 计	2,569,574.02	361,685.97	2,207,888.05
二.其他业务收入			
电费收入	264,803.86	264,803.86	
小 计	264,803.86	264,803.86	
合 计	2,834,377.88	626,489.83	2,207,888.05

#### （五）投资收益

项目	本期数	上期数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	21,010,823.70	8,742,204.26
处置长期股权投资产生的投资收益	173,515,917.23	
权益法核算的长期股权投资收益	-21,305,009.33	-10,248,574.06
合 计	173,221,731.60	-1,506,369.80

注：上期投资收益中权益法核算的长期股权投资收益-10,248,574.06 元主要形成于母公司本

期将子公司长沙鑫苑万卓置业有限公司 51%的股权平价转让给河南鑫苑置业有限公司并且丧失控制权,故追溯调整母公司的年初未分配利润-25,460,325.80元及上年投资收益-10,248,574.06元。

#### (六) 母公司现金流量表的补充资料

项目	本期数	上期数
1.将净利润调节为经营活动的现金流量:		
净利润	125,657,297.56	35,481,650.12
加:资产减值准备	-1,242,180.83	414,799.20
固定资产折旧	1,629,090.44	2,689,082.01
无形资产摊销	3,531,887.52	2,290,126.13
长期待摊费用摊销		855,593.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”填列)	-246,806.81	
固定资产报废损失(收益以“-”填列)		203,317.08
公允价值变动损失(收益以“-”填列)	-1,019,973.73	-52,200.00
财务费用(收益以“-”填列)	-37,691,790.47	-82,348,995.65
投资损失(收益以“-”填列)	-173,221,731.60	5,049,136.12
递所得税资产的减少(增加以“-”填列)	213,776.74	
递延所得税负债的增加(减少以“-”填列)	268,043.43	
存货的减少(增加以“-”填列)	-2,143,077.72	812,599.40
经营性应收项目的减少(增加以“-”填列)	-5,901,234,215.69	-4,135,143,261.42
经营性应付项目的增加(减少以“-”填列)	7,752,072,041.02	417,300,396.91
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,766,572,359.86	-3,752,447,756.93
2.不涉及现金收支的投资和筹资活动:		
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	2,666,904,203.73	1,322,843,852.76
减:现金的期初余额	1,322,843,852.76	2,622,213,235.12
加:现金等价物的期末余额		
减:现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物的净增加额	1,344,060,350.97	-1,299,369,382.36

鑫苑(中国)置业有限公司(盖章)

日期: 2018年04月03日



# 营业执照

统一社会信用代码 911201166688390414(10-1)

名称 中审华会计师事务所(特殊普通合伙)  
类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室

执行事务合伙人 方文森;黄庆林;龙晖;史世利;阴兆银;王建国;高绮云;尹琳;  
王勤;成志城;姚运海;刘文俊

成立日期 二000年九月十九日

合伙期限 2000年09月19日至长期

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



登记机关

此件仅用于出具报告使用

2017年02月15日

每年1月1日至6月30日,应登录公示系统报送年度报告,逾期列入经营异常名录



# 会计师事务所

# 执业证书

名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：方文森

办公场所：天津开发区第二大街  
21号4栋1003室

组织形式：特殊普通合伙

会计师事务所编号：12010011

注册资本(出资额)：壹仟柒佰叁拾万元

批准设立文号：津财会〔2007〕27号

批准设立日期：二〇〇七年十二月二十七日

此件仅用于出具报告使用

证书序号：NO. 019265

## 说明

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



发证机关：

天津市财政局


二〇〇七年十二月十日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000193

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人 方文森



此件仅用于出具报告使用

证书号: 29

发证时间: 二〇一八年九月十八日

证书有效期至: 二〇一八年九月十八日



姓名 毕会静  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 女  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1973-12-28  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 412902197312280024  
Identity card No. \_\_\_\_\_



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 410000410002  
No. of Certificate \_\_\_\_\_  
批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs \_\_\_\_\_  
发证日期: 2013 年 07 月 14 日  
Date of Issuance \_\_\_\_\_



2013 03 23 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2016年3月30日 月 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2017年3月30日



2018年3月30日 月 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
华寅五洲河南分所 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014 年 1 月 10 日 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
中审华寅五洲河南分所 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014 年 1 月 10 日 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
中审华寅五洲河南分所 事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2016 年 12 月 13 日 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
中审华寅五洲河南分所 事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2016 年 12 月 13 日 日



姓名 陈俊岭  
Full name \_\_\_\_\_  
性别 男  
Sex \_\_\_\_\_  
出生日期 1977-01-15  
Date of birth \_\_\_\_\_  
工作单位 华寅五洲会计师事务所(特殊普通合伙)河南分所  
Working unit \_\_\_\_\_  
身份证号码 410103770115245  
Identity card No. \_\_\_\_\_



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

证书编号: 410100040029  
No. of Certificate \_\_\_\_\_  
批准注册协会: 河南省注册会计师协会  
Authorized Institute of CPAs \_\_\_\_\_  
发证日期: 2000 年 05 月 26 日  
Date of Issuance \_\_\_\_\_



13 年 03 月 26 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2016 年 3 月 30 日

年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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



2017 年 3 月 30 日



2018 年 3 月 30 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
华寅五洲河南分所 事务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2014 年 1 月 10 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
中审华寅五洲河南分所 事务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2014 年 1 月 10 日

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

同意调出  
Agree the holder to be transferred from  
中审华寅五洲河南分所 事务所 CPAs  
转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
2016 年 12 月 13 日

同意调入  
Agree the holder to be transferred to  
中审华寅五洲河南分所 事务所 CPAs  
转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
2016 年 12 月 13 日