

新华联文化旅游发展股份有限公司
2018年度合并审计报告

目 录

一、审计报告·····	第 1—6 页
二、财务报表·····	第 7—14 页
（一）合并资产负债表·····	第 7 页
（二）母公司资产负债表·····	第 8 页
（三）合并利润表·····	第 9 页
（四）母公司利润表·····	第 10 页
（五）合并现金流量表·····	第 11 页
（六）母公司现金流量表·····	第 12 页
（七）合并所有者权益变动表·····	第 13 页
（八）母公司所有者权益变动表·····	第 14 页
三、财务报表附注·····	第 15—110 页

审 计 报 告

天健审〔2019〕7-250号

新华联文化旅游发展股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称新华联公司）财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新华联公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况，以及2018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，我们独立于新华联公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

对这些事项单独发表意见。

（一）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三（二十三）及附注五（二）1所述。

新华联公司的营业收入主要来自于销售开发后的商品房。

2018 年度新华联公司财务报表所列示营业收入项目金额为人民币 14,001,004,940.28 元，其中商品房销售业务的营业收入为人民币 11,354,378,970.09 元，占营业收入的 81.10 %。

由于营业收入是新华联公司关键业绩指标之一，可能存在新华联公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。同时，收入确认涉及复杂的信息系统和重大管理层判断。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查主要的销售合同，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

（3）对营业收入及毛利率按月度、产品等实施实质性分析程序，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

（4）对于 2018 年度确认的房产销售收入，以抽样方式检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同、房屋交接表、销售发票等；

（5）以抽样方式对资产负债表日前后确认的营业收入核对至销售合同、房屋交接表、销售发票等支持性文件，评价营业收入是否在恰当期间确认；

（6）检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

（二）存货可变现净值

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(十一)及附注五(一)5所述。

截至2018年12月31日,新华联公司存货账面余额为人民币24,302,694,797.35元,跌价准备为人民币33,848,270.08元,账面价值为人民币24,268,846,527.27元。

资产负债表日,存货采用成本与可变现净值孰低计量,按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。

管理层在考虑持有存货目的的基础上,根据合同约定售价、相同或类似产品的市场售价等确定估计售价,并按照估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

由于存货金额重大,且确定存货可变现净值涉及重大管理层判断,我们将存货可变现净值确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对存货可变现净值,我们实施的审计程序主要包括:

(1) 了解与存货可变现净值相关的关键内部控制,评价这些控制的设计,确定其是否得到执行,并测试相关内部控制的运行有效性;

(2) 复核管理层以前年度对存货可变现净值的预测和实际经营结果,评价管理层过往预测的准确性;

(3) 以抽样方式复核管理层对存货估计售价的预测,将估计售价与历史数据、期后情况、市场信息等进行比较;

(4) 评价管理层对存货至完工时将要发生的成本、销售费用和相关税费估计的合理性;

(5) 测试管理层对存货可变现净值的计算是否准确;

(6) 结合存货监盘,检查期末存货中是否存开发成本或售价波动、市场需求变化等情形,评价管理层是否已合理估计可变现净值;

(7) 检查与存货可变现净值相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报和披露。

四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估新华联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，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

新华联公司治理层（以下简称治理层）负责监督新华联公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

（一）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实

施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对新华联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新华联公司不能持续经营。

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

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

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

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

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



中国注册会计师：
（项目合伙人）

张鹤
印

中国注册会计师：

李辉
印

二〇一九年四月二十四日

合并资产负债表

2018年12月31日

会合01表

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注 释	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	5,560,843,103.81	8,846,235,986.71	短期借款	18	2,068,000,000.00	2,813,800,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产				拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	2	394,851,527.17	458,688,804.16	衍生金融负债			
预付款项	3	875,334,653.32	1,348,245,657.68	应付票据及应付账款	19	7,967,250,575.13	4,810,761,862.87
应收保费				预收款项	20	6,134,865,048.34	7,866,116,201.85
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
其他应收款	4	843,439,319.34	610,915,458.70	应付职工薪酬	21	358,625,480.46	260,024,620.22
买入返售金融资产				应交税费	22	1,220,755,578.61	715,069,989.92
存货	5	24,268,846,527.27	24,514,918,432.49	其他应付款	23	1,268,468,488.21	1,383,869,748.18
持有待售资产				应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	6	1,190,145,184.34	909,321,773.39	代理买卖证券款			
流动资产合计		33,133,460,315.25	36,688,326,113.13	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债	24	7,074,181,787.03	4,952,477,975.27
				其他流动负债	25	1,468,467,374.52	1,236,462,920.22
				流动负债合计		27,560,614,332.30	24,038,583,318.53
				非流动负债：			
				长期借款	26	13,923,056,767.79	15,965,218,751.32
				应付债券	27	1,293,049,100.33	2,284,366,954.06
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款	28	486,365,683.49	529,654,947.13
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益	29	32,842,027.43	31,892,683.72
				递延所得税负债	16	325,607,299.02	305,465,946.58
				其他非流动负债			
非流动资产：				非流动负债合计		16,060,920,878.06	19,116,599,282.81
发放委托贷款及垫款				负债合计		43,621,535,210.36	43,155,182,601.34
可供出售金融资产	7	13,377,238.90	1,741,302.90	所有者权益(或股东权益)：			
持有至到期投资				实收资本(或股本)	30	535,905,722.00	535,905,722.00
长期应收款				其他权益工具			
长期股权投资	8	2,612,735,054.89	2,181,984,343.76	其中：优先股			
投资性房地产	9	2,965,390,202.00	2,957,429,402.00	永续债			
固定资产	10	7,048,272,495.98	4,113,069,844.17	资本公积	31	2,294,279,195.89	2,171,677,488.22
在建工程	11	4,196,146,627.86	2,927,674,796.89	减：库存股			
生产性生物资产	12	28,644,389.56	17,972,179.60	其他综合收益	32	86,931,936.51	-27,635,250.45
油气资产				专项储备	33	3,308,279.00	3,535,296.00
无形资产	13	1,654,256,955.85	1,224,575,945.77	盈余公积	34	246,744,097.39	246,744,097.39
开发支出				一般风险准备			
商誉	14	487,304,352.55	484,273,681.49	未分配利润	35	4,610,308,517.54	3,613,519,043.12
长期待摊费用	15	228,507,676.70	250,186,690.77	归属于母公司所有者权益合计		7,777,477,748.33	6,543,746,396.28
递延所得税资产	16	497,799,845.47	445,551,324.84	少数股东权益		2,202,925,154.75	1,759,072,558.25
其他非流动资产	17	736,042,958.43	165,215,930.55	所有者权益合计		9,980,402,903.08	8,302,818,954.53
非流动资产合计		20,468,477,798.19	14,769,675,442.74	负债和所有者权益总计		53,601,938,113.44	51,458,001,555.87
资产总计		53,601,938,113.44	51,458,001,555.87				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

母 公 司 资 产 负 债 表

2018年12月31日

会企01表

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注 释 号	期 末 数	期 初 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	期 初 数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		357,120,719.59	1,150,989,218.25	短期借款		540,000,000.00	1,500,000,000.00
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款				应付票据及应付账款		50,117,500.00	100,117,500.00
预付款项		1,404,212.94	3,507,964.20	预收款项			
其他应收款	1	7,925,126,437.92	9,008,248,239.54	应付职工薪酬		22,848,070.21	14,073,991.00
存货		247,500.00	31,300.00	应交税费		227,148.89	222,564.89
持有待售资产				其他应付款		5,865,573,411.17	3,650,939,163.06
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		4,887,060.18	1,941,648.16	一年内到期的非流动负债		219,577,179.58	1,686,037,838.18
流动资产合计		8,288,785,930.63	10,164,718,370.15	其他流动负债			
				流动负债合计		6,698,343,309.85	6,951,391,057.13
				非流动负债：			
				长期借款		125,000,000.00	175,000,000.00
				应付债券		1,293,049,100.33	2,284,366,954.06
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款		486,365,683.49	529,654,947.13
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
				其他非流动负债			
非流动资产：				非流动负债合计		1,904,414,783.82	2,989,021,901.19
可供出售金融资产				负债合计		8,602,758,093.67	9,940,412,958.32
持有至到期投资				所有者权益(或股东权益)：			
长期应收款				实收资本(或股本)		1,896,690,420.00	1,896,690,420.00
长期股权投资	2	7,000,058,490.17	6,875,701,029.91	其他权益工具			
投资性房地产				其中：优先股			
固定资产		3,296,084.68	4,028,152.79	永续债			
在建工程				资本公积		3,975,124,620.68	3,991,767,160.42
生产性生物资产				减：库存股			
油气资产				其他综合收益			
无形资产		4,249,831.57	3,735,427.48	专项储备			
开发支出				盈余公积		276,239,320.69	276,239,320.69
商誉				未分配利润		548,874,648.60	944,541,196.07
长期待摊费用				所有者权益合计		6,696,929,009.97	7,109,238,097.18
递延所得税资产							
其他非流动资产		3,296,766.59	1,468,075.17				
非流动资产合计		7,010,901,173.01	6,884,932,685.35				
资产总计		15,299,687,103.64	17,049,651,055.50	负债和所有者权益总计		15,299,687,103.64	17,049,651,055.50

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并利润表

2018年度

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

会合02表
单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	14,001,004,940.28	7,441,036,998.87
其中：营业收入	1	14,001,004,940.28	7,441,036,998.87
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		12,754,989,747.60	7,244,438,604.76
其中：营业成本	1	9,310,741,973.49	5,078,044,204.92
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	983,733,813.67	425,384,724.77
销售费用	3	893,321,625.98	461,730,181.22
管理费用	4	769,922,578.40	642,186,838.26
研发费用			
财务费用	5	783,163,477.14	609,804,991.95
其中：利息费用		804,222,294.73	805,684,260.46
利息收入		137,587,189.13	165,627,833.67
资产减值损失	6	14,106,278.92	27,287,663.64
加：其他收益	7	226,751,862.06	33,844,527.16
投资收益（损失以“-”号填列）	8	414,627,710.49	777,912,435.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		414,511,378.84	369,487,022.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	9	7,960,800.00	151,469,784.42
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10	-131,209.84	529,158.71
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,895,224,355.39	1,160,354,299.81
加：营业外收入	11	7,926,066.27	10,231,883.06
减：营业外支出	12	5,853,202.57	8,159,159.48
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,897,297,219.09	1,162,427,023.39
减：所得税费用	13	647,640,030.67	309,253,612.43
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,249,657,188.42	853,173,410.96
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,255,716,969.14	868,712,558.88
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-6,059,780.72	-15,539,147.92
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,186,458,516.42	847,649,693.05
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		63,198,672.00	5,523,717.91
六、其他综合收益的税后净额	14	122,824,037.69	-32,573,325.34
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		114,567,186.96	44,562,503.71
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		114,567,186.96	44,562,503.71
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		50,036,839.20	-10,747,362.54
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-5,158,040.27	
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		69,688,388.03	55,309,866.25
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		8,256,850.73	-77,135,829.05
七、综合收益总额		1,372,481,226.11	820,600,085.62
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,301,025,703.38	892,212,196.76
归属于少数股东的综合收益总额		71,455,522.73	-71,612,111.14
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.63	0.45
（二）稀释每股收益（元/股）		0.63	0.45

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-5,961,926.14元，上期被合并方实现的净利润为：-18,847,289.71

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

母 公 司 利 润 表

2018年1-12月

会企02表

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		281,412.90	310,880.07
销售费用			
管理费用		68,417,017.82	61,552,806.06
研发费用			
财务费用		137,299,074.75	123,605,083.41
其中：利息费用		100,955,130.09	35,148,867.88
利息收入		14,458,488.88	16,458,945.20
资产减值损失			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	1		1,165,374,226.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-9,198,089.60
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-205,997,505.47	979,905,457.10
加：营业外收入			7,547.47
减：营业外支出			22,438.53
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-205,997,505.47	979,890,566.04
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-205,997,505.47	979,890,566.04
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-205,997,505.47	979,890,566.04
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			945,485.46
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			945,485.46
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			945,485.46
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			
六、综合收益总额		-205,997,505.47	980,836,051.50
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并现金流量表

2018年度

会合03表

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		13,439,067,810.90	11,061,999,060.55
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	2,081,341,183.30	1,502,175,925.21
经营活动现金流入小计		15,520,408,994.20	12,564,174,985.76
购买商品、接受劳务支付的现金		6,072,783,165.70	6,868,645,784.20
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		1,175,644,396.89	840,121,111.01
支付的各项税费		1,638,324,935.69	1,016,068,751.15
支付其他与经营活动有关的现金	2	2,791,529,106.52	3,084,558,214.52
经营活动现金流出小计		11,678,281,604.80	11,809,393,860.88
经营活动产生的现金流量净额		3,842,127,389.40	754,781,124.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,050,000.00	611,536,237.50
取得投资收益收到的现金		116,331.65	43,414,614.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,463,015.41	263,198.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			785,629,472.03
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		4,629,347.06	1,440,843,522.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,857,528,104.76	1,546,435,751.04
投资支付的现金		118,220,737.70	
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		121,000,000.00	133,894,504.12
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,096,748,842.46	1,680,330,255.16
投资活动产生的现金流量净额		-3,092,119,495.40	-239,486,732.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		1,094,948.00	129,425,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,094,948.00	9,425,000.00
取得借款收到的现金		8,683,645,299.82	17,986,630,600.06
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		8,684,740,247.82	18,116,055,600.06
偿还债务支付的现金		10,906,799,378.58	16,406,145,988.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,979,625,602.37	2,028,764,020.97
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		20,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	3	413,971,460.58	621,479,170.73
筹资活动现金流出小计		13,300,396,441.53	19,056,389,180.18
筹资活动产生的现金流量净额		-4,615,656,193.71	-940,333,580.12
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-1,877,203.66	18,295,201.53
五、现金及现金等价物净增加额		-3,867,525,503.37	-406,743,986.67
加：期初现金及现金等价物余额		5,941,748,851.22	6,348,492,837.89
六、期末现金及现金等价物余额		2,074,223,347.85	5,941,748,851.22

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2018年1-12月

会企03表

编制单位：新华联文化旅游发展股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,939,847,371.22	14,860,504,724.35
经营活动现金流入小计		10,939,847,371.22	14,860,504,724.35
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		26,617,954.49	34,115,129.03
支付的各项税费		544,397.58	310,880.07
支付其他与经营活动有关的现金		7,395,939,358.28	12,804,962,264.86
经营活动现金流出小计		7,423,101,710.35	12,839,388,273.96
经营活动产生的现金流量净额		3,516,745,660.87	2,021,116,450.39
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			611,536,237.50
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计			611,536,237.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,149,909.44	7,164,290.52
投资支付的现金		221,232,507.96	724,799,952.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		222,382,417.40	731,964,242.52
投资活动产生的现金流量净额		-222,382,417.40	-120,428,005.02
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		970,000,000.00	3,277,100,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		970,000,000.00	3,277,100,000.00
偿还债务支付的现金		4,490,731,747.71	3,473,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		574,303,430.23	757,793,166.96
支付其他与筹资活动有关的现金		19,002,564.19	134,413,962.43
筹资活动现金流出小计		5,084,037,742.13	4,365,207,129.39
筹资活动产生的现金流量净额		-4,114,037,742.13	-1,088,107,129.39
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-819,674,498.66	812,581,315.98
加：期初现金及现金等价物余额		821,795,218.25	9,213,902.27
六、期末现金及现金等价物余额		2,120,719.59	821,795,218.25

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并所有者权益变动表

会计师事务所
名称：人民邮电

项 目	本期数										上年同期数									
	归属于母公司所有者权益					少数股东权益					归属于母公司所有者权益					少数股东权益				
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 资本公积	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 资本公积	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 资本公积	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 资本公积	其他综合收益	专项储备	所有者权益合计
一、上年年末余额	535,505,722.00	2,403,677,488.22	-27,425,250.45	3,325,238.00	8,336,141,598.77	1,729,472,528.23	2,406,714,097.39	3,623,110,538.77		8,159,315,166.39	535,505,722.00	2,406,714,097.39	-72,107,714.80	3,409,968.00	798,694,415.43	535,505,722.00	2,406,714,097.39	-72,107,714.80	3,409,968.00	798,694,415.43
加：会计政策变更																				
前期差错更正																				
同一控制下企业合并		125,000,000.00						-9,306,533.65		115,693,466.35										
其他																				
二、本年年初余额	535,505,722.00	2,528,677,488.22	-27,425,250.45	3,325,238.00	8,364,513,206.77	1,729,472,528.23	2,406,714,097.39	3,613,804,005.12		8,169,689,861.47	535,505,722.00	2,406,714,097.39	-72,107,714.80	3,409,968.00	798,694,415.43	535,505,722.00	2,406,714,097.39	-72,107,714.80	3,409,968.00	798,694,415.43
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）		122,603,702.67	114,567,106.96	-227,037.00	237,929,771.63	419,852,196.59	906,239,474.42	906,239,474.42		1,426,031,476.63		91,979,423.35	41,562,420.71	965,238.00	911,527,132.42		91,979,423.35	41,562,420.71	965,238.00	911,527,132.42
（一）综合收益总额			114,567,106.96			419,852,196.59		1,106,438,516.42		1,525,990,713.01		61,979,423.35	41,562,420.71		1,028,982,657.47		61,979,423.35	41,562,420.71		1,028,982,657.47
（二）所有者投入和减少资本																				
1．所有者投入的普通股																				
2．其他权益工具持有者投入资本																				
3．股份支付计入所有者权益的金额																				
4．其他		155,524,214.58								155,524,214.58		61,979,423.35			61,979,423.35		61,979,423.35			61,979,423.35
（三）利润分配																				
1．提取盈余公积																				
2．提取一般风险准备																				
3．对所有者（或股东）的分配																				
4．其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1．资本公积转增资本（或股本）																				
2．盈余公积转增资本（或股本）																				
3．盈余公积弥补亏损																				
4．盈余公积转存专项储备																				
5．专项储备补提减值准备																				
6．其他																				
（五）专项储备																				
1．本期计提																				
2．本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	535,505,722.00	2,651,281,190.89	-27,310,143.49	3,308,201.00	8,607,795,162.39	2,149,324,724.82	3,308,201.00	4,519,943,479.54		9,067,273,125.16	535,505,722.00	2,518,683,520.74	-30,545,294.09	3,315,206.00	8,607,795,162.39	535,505,722.00	2,518,683,520.74	-30,545,294.09	3,315,206.00	8,607,795,162.39

会计师事务所负责人：

注册会计师姓名：

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

母公司股东权益变动表

2018年1-12月

单位: 人民币元

编制单位: 新华联文化发展股份有限公司

项 目	本期数						上年同期数					
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	专项储备	其他综合收益	减: 库存股	资本公积	专项储备	其他综合收益	资本公积	所有所有者权益合计
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	1,896,606,420.00			3,991,767,186.42				3,992,528,620.95		-945,485.46	178,230,264.09	6,318,431,987.21
加: 会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年末余额	1,896,606,420.00			3,991,767,186.42				3,992,528,620.95		-945,485.46	178,230,264.09	6,318,431,987.21
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)				-16,642,520.74				-760,879.53		945,485.46	97,989,056.00	798,406,129.97
(一) 综合收益总额								-205,997,505.47		945,485.46	97,989,056.00	989,436,051.00
(二) 所有者投入和减少资本				-16,642,520.74				-760,879.53				-760,879.53
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他				-16,642,520.74				-760,879.53				-760,879.53
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者的分配												
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他												
(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	1,896,606,420.00			3,975,124,665.68				3,991,767,186.42			276,230,320.09	7,109,238,097.18

会计制度负责人:

主管会计工作的负责人:

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

新华联文化旅游发展股份有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

新华联文化旅游发展股份有限公司（以下简称公司或本公司），前身为牡丹江石化集团股份有限公司（以下简称牡石化）。牡石化是 1993 年 5 月经黑龙江省体改委黑体改复（1993）231 号文批准，由牡丹江石油化工企业集团公司（以下简称牡石化集团）分立组建，并于 1993 年 6 月领取企业法人营业执照。组建时牡石化股本为 12,128.7 万股，其中：国有法人股 7,046.9 万股，社会法人股 1,081.8 万股，社会公众股 4,000 万股。

1996 年 10 月 16 日，经中国证监会证监发字（1996）248 号和证监发字（1996）252 号文核准，牡石化向社会公开募集股份 2,600 万元 A 股，牡石化股本增至 14,728.7 万股，其中社会公众股增至 6,600 万股，社会公众股于 1996 年 10 月在深圳证券交易所上市。

1997 年 4 月 18 日，经黑龙江省证券监督管理委员会黑证监发（1997）1 号文批准，牡石化按上述股本每 10 股配送 5 股，用资本公积金每 10 股转增 1 股。

1998 年 6 月，经中国证监会证监上字（1998）56 号文件批准，向国有法人股和上市流通股配售 2,403 万股。

1999 年 11 月 26 日，经财政部财管字（1999）364 号及黑龙江人民政府黑政字（1999）151 号文件批准，同意牡石化集团将其持有的牡石化股本总额 28% 的国有法人股即 7,271.3 万股，以每股人民币 2.88 元的价格协议转让给西安圣方科技股份有限公司（以下简称圣方科技）。牡石化集团与圣方科技于 1999 年 11 月 25 日签署了《牡丹江石油化学工业集团公司与西安圣方科技股份有限公司国有法人股股份转让协议》，并于 1999 年 12 月 15 日办理了股权过户手续。股权转让后圣方科技成为第一大股东，并于 2000 年 3 月 3 日在黑龙江省工商行政管理局办理了股权及公司名称变更登记，名称变更为黑龙江圣方科技股份有限公司，并领取了注册号为 230000110101360 的企业法人营业执照。

2000 年 6 月 27 日，经股东大会决议向全体股东每 10 股送红股 1 股，用资本公积金转增 1 股，至此公司股本增到 31,162.704 万股，其中上市流通 A 股 15,048 万股。



本公司因 2003 年度、2004 年度、2005 年度连续三年亏损，公司股票自 2006 年 3 月 20 日起连续停牌，自 2006 年 4 月 3 日起暂停上市。

2006 年 6 月 30 日，首钢控股有限责任公司（以下简称首钢控股）通过司法拍卖，竞得圣方科技持有的本公司 8,725.56 万股股份，占公司股份总数的 28%，并于 2006 年 7 月 10 日经牡丹江市中级人民法院以（2006）牡刑二初字第 10-3 号《刑事裁定书》裁定确认，于 2006 年 11 月在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成股权过户的相关手续，成为本公司控股股东。

2009 年 8 月 24 日，首钢控股与新华联控股有限公司（以下简称新华联控股）签署《股权转让协议》，新华联控股以协议转让的方式收购首钢控股所持有的本公司全部股份 8,725.56 万股股份（占总股本的 28%），该股份转让于 2011 年 5 月 25 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股权过户手续。股权转让后新华联控股成为本公司实际控股股东。

2009 年 12 月 22 日，本公司召开股权分置改革相关股东大会，审议通过了公司股权分置改革方案。本公司全体非流通股股东为其持有的非流通股获得流通权，向本方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东（共计持有公司 150,480,000 股）以送股的方式履行对价安排，流通股股东每 10 股获得 4 股，非流通股股东由此获得所持原非流通股份的上市流通权。非流通股股东安排对价的股份总数为 60,192,000 股，其中新华联控股需支付对价 32,591,905 股，其他非流通股股东需支付对价 27,600,095 股。上述对价均由新华联控股代为垫付。新华联控股代为垫付的该部分股份如需上市流通，应当向新华联控股偿还，或者取得新华联控股的书面豁免同意。股权分置改革方案实施后，本公司原非流通股股东所持股份将变更为有限售条件的流通股。2011 年 6 月 2 日，公司股权分置改革方案已经实施完毕。

2009 年 12 月 24 日，本公司 2009 年第一次临时股东大会审议通过了《黑龙江圣方科技股份有限公司发行股份购买资产暨关联交易议案》以及公司与新华联控股、长石投资有限公司（以下简称长石投资）、科瑞集团有限公司（以下简称科瑞集团）、泛海能源投资股份有限公司（更名前为泛海投资股份有限公司，以下简称泛海投资）、巨人投资有限公司（以下简称巨人投资）、北京合力同创投资有限公司（以下简称合力同创）签署的《发行股份购买资产协议》，本公司拟向新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创增发 1,286,343,609 股股份，认购新华联控股、长石投资、科瑞集团、泛海投资、巨人投资和合力同创持有的北京新华联置地有限公司（以下简称新华联置地）100%的股权。

2011 年 4 月 15 日，公司收到中国证监会《关于核准黑龙江圣方科技股份有限公司重大

资产重组及向新华联控股有限公司等发行股份购买资产的批复》（证监许可〔2011〕548号），核准本公司向新华联控股等发行股份购买相关资产；同日，证监会以《关于核准新华联控股有限公司及一致行动人公告黑龙江圣方科技股份有限公司收购报告书并豁免其要约收购义务的批复》（证监许可〔2011〕549号）核准豁免新华联控股及其一致行动人因以资产认购本公司发行股份而应履行的要约收购义务。

2011年4月22日，根据北京市工商行政管理局出具的《股权变更登记证明》，新华联置地100%的股权已核准变更登记至本公司名下。2011年4月25日，信永中和会计师事务所有限责任公司为本公司出具了《验资报告》（XYZH/2010A10034-13号）。

2011年6月2日，本公司在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕发行登记手续，本公司本次发行的股份数量为1,286,343,609股，其中向新华联控股发行1,027,274,008股，向长石投资发行34,474,008股，向科瑞集团发行103,679,295股，向泛海投资发行43,607,048股，向巨人投资发行43,607,048股，向合力同创发行33,702,202股，至此本公司总股本为1,597,970,649股。

2011年6月9日，经工商行政主管部门核准，本公司领取了新的注册号为230000100005468的企业法人营业执照。本公司名称变更为新华联不动产股份有限公司。公司注册资本为1,597,970,649元人民币。

2015年1月29日，公司收到中国证券监督管理委员会《关于核准新华联不动产股份有限公司非公开发行股票批复》（证监许可〔2015〕167号）核准，核准公司通过向新华联控股等共8家单位定向增发方式发行人民币普通股（A股）股票298,719,771股，每股面值1元，发行价为每股人民币7.03元，由新华联控股等共8家单位以现金认购。发行后公司注册资本为人民币1,896,690,420.00元，每股面值1元，折股份总数1,896,690,420股，其中：有限售条件的流通股份为298,719,771股，占股份总数的15.75%，无限售条件的流通股份为1,597,970,649股，占股份总数的84.25%。

2016年8月12日，公司名称由“新华联不动产股份有限公司”变更为“新华联文化旅游发展股份有限公司”。现持有统一社会信用代码为91110000130232395L的营业执照。

截至2018年12月31日，公司注册资本为人民币1,896,690,420.00元。其中有限售条件的流通股股份为97,800股，占公司股份总数的0.01%，无限售条件的流通股股份为1,896,592,620股，占公司股份总数的99.99%。

本公司属房地产开发与综合文化旅游项目业务。经营范围：文化旅游项目的运营、管理；组织文化艺术交流活动；文艺表演；旅游景区管理；公园管理；酒店管理；企业管理；承办

展览展示；房地产开发；销售自行开发后的商品房；销售建筑材料、日用品、五金交电；投资管理；物业管理；出租办公用房；出租商业用房；技术开发，技术转让；计算机技术培训；施工总承包。

本财务报表业经公司 2019 年 4 月 24 日第九届董事会第十八次会议批准对外报出。

为了便于表述，将本公司主要子公司及其他关联方简称如下：

公司全称	简称
新华联国际置地有限公司	国际置地
新华联国际置地（马来西亚）有限责任公司	马来西亚置地
新华联锦绣山庄开发株式会社	韩国新华联
新华联旅游管理有限公司	旅游管理
湖南新华联建设工程有限公司	华建
上海新华联房地产开发有限公司	上海新华联
新华联商业管理有限公司	商业管理
新华联（上海）商业管理有限公司	上海商管
北京锦亿园林工程有限公司	锦亿园林
新华联酒店管理有限公司	酒店管理
北京新华联置地有限公司	新华联置地
北京华信鸿业房地产开发有限公司	华信鸿业
北京新华联恒业房地产开发有限公司	新华联恒业
惠州市新华联嘉业房地产开发有限公司	惠州嘉业
天津新华联恒业房地产开发有限公司	天津恒业
北京新华联伟业房地产有限公司	新华联伟业
北京新华联悦谷商业地产有限公司	悦谷地产
北京新崇基置业有限公司	北京新崇基
武汉大花山生态科技开发有限公司	武汉大花山
长沙新华联铜官窑国际文化旅游开发有限公司	长沙铜官窑
湖南新华联房地产开发有限公司	湖南新华联
株洲新华联房地产开发有限公司	株洲新华联
醴陵新华联房地产开发有限公司	醴陵新华联
大庆新华联房地产开发有限公司	大庆新华联
内蒙古新华联置业有限公司	内蒙古新华联
唐山新华联置地有限公司	唐山新华联
西宁新华联房地产有限公司	西宁新华联

西宁新华联置业有限公司	西宁置业
银川新华联房地产开发有限公司	银川新华联
芜湖新华联文化旅游开发有限公司	芜湖文旅
芜湖新华联文化旅游投资管理有限公司	芜湖投资
芜湖新华联盛世置业有限公司	芜湖盛世
黄山市金龙房地产开发有限公司	黄山金龙
长春新华联奥特莱斯建设开发有限公司	长春奥特莱斯
北京悦豪物业管理有限公司	北京悦豪
海南香水湾大酒店有限公司	海南香水湾
新丝路文旅有限公司	新丝路文旅
北京新华联宏石商业地产有限公司	宏石地产
上海新华联置业有限公司	上海置业
西藏格雅美装饰艺术有限公司	西藏格雅美
西藏长基文化旅游有限公司	西藏长基
湖南海外旅游有限公司	湖南海外旅游
中海文旅设计研究（大连）股份有限公司	中海文旅
三亚优居房产置业有限公司	三亚优居
北京新华联十渡文化旅游开发有限公司	十渡文化旅游
太仓新华联房地产开发有限公司	太仓新华联
天津新华联房地产开发有限公司	天津房地产
北京恒兴长信商业管理有限公司	恒兴长信
北京正联商贸有限公司	正联商贸
上海联悠企业管理有限公司	上海联悠企管
新华联儿童乐园有限公司	儿童乐园
NSR internet Finance (BVI) Company Limited	NSR internet Finance
金六福华夏酒业(BVI)控股有限公司	华夏酒业
云南迪庆香格里拉玉泉投资有限公司	香格里拉投资
新丝路韩国发展有限公司	新丝路韩国
新华联澳洲投资有限公司	澳洲投资
澳大利亚新华联置地有限公司	澳大利亚新华联
Macrolink Australia development	澳大利亚发展
Wealth Venture Aisa Limited	Wealth Venture Aisa
MegaLuck Co Ltd	美高乐
炎陵新华联神农谷国际旅游度假区开发有限公司	炎陵新华联

北京新华联长基商业地产有限公司	长基商业
-----------------	------

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

（二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

（一）遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据企业经营所处的主要外币环境决定其记账本位币。

（五）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的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日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；如果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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，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。

（六）合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

（七）现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，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，不改变其人民币金额；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，差额计入当期损益或其他综合收益。

2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日即期汇率的近似汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

（九）金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融资产)、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类:以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债(包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债)、其他金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时,确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时,按照公允价值计量;对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债,相关交易费用直接计入当期损益;对于其他类别的金融资产或金融负债,相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量,且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用,但下列情况除外:(1)持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法,按摊余成本计量;(2)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,按照成本计量。

公司采用实际利率法,按摊余成本对金融负债进行后续计量,但下列情况除外:(1)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,按照公允价值计量,且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用;(2)与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债,按照成本计量;(3)不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同,或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺,在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量:1)按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额;2)初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失,除与套期保值有关外,按照如下方法处理:(1)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公允价值变动形成的利得或损失,计入公允价值变动收益;在资产持有期间所取得的利息或现金股利,确认为投资收益;处置时,将实际收到的金额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)可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益;持有期间按实际利率法计算的利息,计入投资收益;可供出售权益工具投资的现金股利,于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益;处置时,将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。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的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，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。

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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，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，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司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确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

（1）第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

（2）第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

（3）第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 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，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损

失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

(十) 应收款项

1. 房地产、建筑业务、综合文化旅游业务

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	期末余额 100 万元以上（含 100 万元）的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	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计提坏账准备

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项

1) 确定组合的依据及坏账准备的计提方法

确定组合的依据	
账龄分析组合	以应收款项的账龄为信用风险特征划分组合
低信用风险组合	1) 公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好 2) 个别应收或代垫员工款项，单项金额不重大且无回收风险的 3) 保证金等信用风险较低的款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	账龄分析法
低信用风险组合	经测试后未发现减值迹象的，不计提坏账准备

2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内（不含 1 年）	5	5
1-2 年（不含 2 年）	25	25
2-3 年（不含 3 年）	50	50
3-4 年（不含 4 年）	75	75
4 年以上（含 4 年）	100	100

3) 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异
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计提坏账准备

对应收票据，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

2. 酒类销售

对于有明确客观证据表明发生减值的应收款项按照个别认定法计提坏账准备。个别认定法计提坏账准备的计提方法：对应收款项单独进行减值测试，按预计形成损失的部分计提坏账准备。

（十一）存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等，以及在开发过程中的开发成本，还包括处在施工过程中的未完工程施工成本、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。

2. 发出存货的计价方法

（1）发出材料、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

（5）如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

4. 存货的盘存制度

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

对价值在 1,000 元以下（含）的低值易耗品和包装物采用一次摊销法进行摊销，1,000 元以上的按五五摊销法进行摊销。

6. 维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

7. 质量保证金核算

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

（十二）长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

2. 投资成本的确定

（1）同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或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其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，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初始投资成本。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（2）非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中,按照原持有的股权投资的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。

2) 在合并财务报表中,判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的,把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的,对于购买日之前持有的被购买方的股权,按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量,公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益;购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的,与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被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。

(3) 除企业合并形成以外的:以支付现金取得的,按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本;以发行权益性证券取得的,按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本;以债务重组方式取得的,按《企业会计准则第12号——债务重组》确定其初始投资成本;以非货币性资产交换取得的,按《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

3. 后续计量及损益确认方法

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

(十三) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量,采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据:

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

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

当投资性房地产的用途改变为自用时,则自改变之日起,将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时,则自改变之日起,将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时,以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

（十四）固定资产

1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	10-35	3.00	2.77-9.70
运输工具	年限平均法	6	3.00	16.17
办公设备	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25
机器设备	年限平均法	4-10	3.00	9.70-24.25
电子设备	年限平均法	4-5	3.00	19.40-24.25
其他	年限平均法	4-5	3.00	19.00-24.25

（十五）在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

（十六）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

2. 借款费用资本化期间

（1）当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1）资产支出已经发生；2）借款费用已经发生；3）为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断,并且中断时间连续超过3个月,暂停借款费用的资本化;中断期间发生的借款费用确认为当期费用,直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时,借款费用停止资本化。

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的,以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销),减去将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,确定应予资本化的利息金额;为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的,根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以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。

(十七) 生物资产

1. 生物资产是指有生命的动物和植物,包括消耗性生物资产、生产性生物资产和公益性生物资产。生物资产同时满足下列条件时予以确认:(1) 因过去的交易或者事项对其拥有或者控制;(2) 与其有关的经济利益很可能流入公司;(3) 其成本能够可靠计量时予以确认。

2. 各类生产性生物资产的折旧方法

类别	折旧方法	使用寿命(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
极地展示生物	年限平均法	5	10.00	18.00
贵重海洋展示生物	年限平均法	5	10.00	18.00
其他海洋展示生物	年限平均法	5		20.00

3. 生产性生物资产使用寿命、预计净残值的确定依据

本公司根据生产性生物资产的性质、使用情况和有关经济利益的预期实现方式,确定其使用寿命和预计净残值,并在年度终了,对生产性生物资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核,如与原先估计数存在差异的,进行相应的调整。

(十八) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、办公软件、商标权、其他经营权等,按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如

下：

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	按土地使用权剩余年限
办公软件	2-10 年

公司的商标权为使用寿命不确定的无形资产，在持有期间不需要摊销，公司应当在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核。如果期末复核后使用期间仍为不确定的，应当在每个会计期间进行减值测试。

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(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。

(十九) 长期资产减值

对长期股权投资、固定资产、在建工程、生产性生物资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

(二十) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出，摊销期限在 1 年以上（不含 1 年）的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

(二十一) 职工薪酬

1. 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。

2. 短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司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。

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对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；

2) 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。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，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) 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) 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。

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及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等组成项目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

(二十二) 股份支付

1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

(1) 以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

(2) 以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

(3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

(二十三) 收入

1. 房地产销售收入

(1) 房地产销售收入确认原则

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的自用房屋实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 本公司房地产销售收入确认的具体条件

工程已经竣工并经有关部门验收合格；签订了销售合同，并履行了合同规定的义务；取得了销售价款或确信可以取得；成本能够可靠地计量；业主办理入住手续或本公司发出入住通知之日起满两个月时确认销售收入。

2. 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

3. 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

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

门票收入、旅游费收入及其他提供劳务服务收入的确认方法：公司在资产负债表日劳务已经提供，相关票款已经收到或者取得了收款的证据时，确认门票、旅游费收入及其他提供

劳务服务收入的实现。

4. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

5. 建造合同

(1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

(2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

(3) 确定合同完工进度的方法为已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例。

(4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

6. 其他业务收入

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入本公司，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

(二十四) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政

府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，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。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，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；用于补偿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。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

（二十五）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

2. 确认递延所得税资产以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前会计期间未确认的递延所得税资产。

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：（1）企业合并；（2）直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

（二十六）经营租赁、融资租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十七）安全生产费

公司按照财政部、国家安全生产监督管理总局联合发布的《企业安全生产费用提取和使用管理办法》（财企〔2012〕16号）的规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时记入“专项储备”科目。使用提取的安全生产费时，属于费用性支出的，直接冲减专项储备。形成固定资产的，通过“在建工程”科目归集所发生的支出，待安全项目完工达到预定可使用状态时确认为固定资产；同时，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

（二十八）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

（二十九）重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

（1）企业会计准则变化引起的会计政策变更

- 1) 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变

更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据	5,880,000.00	应收票据及应收账款	458,688,804.16
应收账款	452,808,804.16		
应收利息		其他应收款	610,915,458.70
应收股利			
其他应收款	610,915,458.70		
固定资产	4,113,069,844.17	固定资产	4,113,069,844.17
固定资产清理			
在建工程	2,927,674,796.89	在建工程	2,927,674,796.89
工程物资			
应付票据	100,000,000.00	应付票据及应付账款	4,810,761,862.87
应付账款	4,710,761,862.87		
应付利息	205,994,015.98	其他应付款	1,383,869,748.18
应付股利	7,588,632.95		
其他应付款	1,170,287,099.25		
长期应付款	529,654,947.13	长期应付款	529,654,947.13
专项应付款			
管理费用	642,186,838.26	管理费用	642,186,838.26
		研发费用	
其他收益	33,721,528.15	其他收益	33,844,527.16
营业外收入	10,354,882.07	营业外收入	10,231,883.06

2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

2. 重要会计估计变更

本期无重要会计估计变更。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税[注 1]	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、13%、11%、10%、6%、5%、3%
土地使用税	按土地使用面积计缴	根据土地位置适用相应税额
城市维护建设税	应缴流转税税额	7%、5%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%、1.5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额计缴	实行四级超率累进税率
企业所得税[注 2]	应纳税所得额	9%、10%、15%、16.5%、20%、22%、24%、25%、26.5%、30%
消费税	应纳税销售额（量）	从价：葡萄酒 10.00%/白酒 20.00% 从量：青稞酒 240 元每吨/白酒 0.5 元/斤

[注 1]：韩国新华联以及澳大利亚新华联的增值税税率为 10%。

[注 2]：不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率（%）
西藏格雅美、西藏长基	9.00
黄山悦豪、北京悦雅	10.00
中海文旅	15.00
新丝路文旅、华夏酒业、香格里拉投资、新丝路韩国、国际置地	16.50
澳洲投资、澳大利亚新华联、澳大利亚发展、Wealth Venture Aisa	30.00
新丝路加拿大发展有限公司	26.50
马来西亚置地	24.00
韩国新华联、美高乐[注 3]	10.00、20.00、22.00
除上述以外的其他纳税主体	25.00

[注 3]：应纳税所得额 2 亿韩币以下，税率为 10%；应纳税所得额超过 2 亿韩币、200 亿韩币以下税率为 20%；应纳税所得额超过 200 亿韩币，税率 22%。

(二) 税收优惠

根据《财政部国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》（财税〔2018〕77 号），黄山悦豪公司和北京悦雅公司符合小型微利企业条件，按 20%的税率缴纳企业所得税，其所得减按 50%计入应纳税所得额。

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税〔2011〕58 号）的规定：“二、自 2011 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，

对设在西部地区的鼓励类产业企业减按 15%的税率征收企业所得税。自 2015 年 1 月 1 日起至 2018 年 12 月 31 日止，暂免征收企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分，故西藏格雅美公司和西藏长基公司 2018 年度所得税率为 9%

经大连市科学技术局、大连市财政局、大连市税务局批准，中海文旅自 2016 年 11 月 23 日取得《高新技术企业证书》（证书编号：GR201621200203），有效期三年。根据高新技术企业税收优惠，中海文旅自 2016 年至 2018 年企业所得税税率为 15.00%。

五、合并财务报表项目注释

（一）合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

（1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	3,391,550.74	5,775,505.70
银行存款	2,070,831,797.11	5,935,973,345.52
其他货币资金	3,486,619,755.96	2,904,487,135.49
合 计	5,560,843,103.81	8,846,235,986.71
其中：存放在境外的款项总额	200,468,899.78	411,651,730.09

（2）期末货币资金使用受限制情况

项 目	金 额	使用受限制的原因
其他货币资金	939,931,626.60	房款监管户
其他货币资金	1,451,000,000.00	存单质押
其他货币资金	522,000,000.00	保函保证金
其他货币资金	195,912,681.52	按揭保证金
其他货币资金	288,900,000.00	票据保证金
其他货币资金	26,687,657.67	信用证保证金
其他货币资金	10,220,616.01	旅游质保金
其他货币资金	18,872,691.00	借款保证金
其他货币资金	45,656.85	国土资源局监管账户
其他货币资金	12,359,000.00	建行房易安账户
其他货币资金	20,669,650.98	农民工工资保证金
其他货币资金	20,175.33	其他
小 计	3,486,619,755.96	

2. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收票据	733,484.16	5,880,000.00
应收账款	394,118,043.01	452,808,804.16
合 计	394,851,527.17	458,688,804.16

(2) 应收票据

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
银行承兑汇票				4,750,000.00		4,750,000.00
商业承兑汇票	733,484.16		733,484.16	1,130,000.00		1,130,000.00
小 计	733,484.16		733,484.16	5,880,000.00		5,880,000.00

(3) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	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	16,299,254.31	3.53	5,365,845.40	32.92	10,933,408.91
按信用风险特征组合计提坏账准备	445,849,691.20	96.47	62,665,057.10	14.06	383,184,634.10
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	462,148,945.51	100.00	68,030,902.50	14.72	394,118,043.01

(续上表)

种 类	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	16,299,254.31	3.21	5,365,845.40	32.92	10,933,408.91
按信用风险特征组合计提坏账准备	489,931,349.95	96.36	48,055,954.70	9.81	441,875,395.25

单项金额不重大但单项计提坏账准备	2,232,024.32	0.43	2,232,024.32	100.00	
小 计	508,462,628.58	100.00	55,653,824.42	10.95	452,808,804.16

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
大亚湾土地储备中心	10,933,408.91			政府工程项目
中国太平洋人寿保险股份有限公司青海分公司	5,365,845.40	5,365,845.40	100.00	管理层预计无法收回，按照全额计提
小 计	16,299,254.31	5,365,845.40	32.92	

③ 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（不含 1 年）	247,077,545.22	12,353,816.30	5.00
1-2 年	63,738,775.74	15,934,693.94	25.00
2-3 年	43,829,553.91	21,914,776.96	50.00
3-4 年	1,237,158.96	927,869.22	75.00
4 年以上	11,533,900.68	11,533,900.68	100.00
小 计	367,416,934.51	62,665,057.10	17.06

④ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低信用风险组合	74,978,640.65		
个别认定法组合	3,454,116.04		
小 计	78,432,756.69		

2) 本期计提坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 12,377,078.08 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
醴陵市国库管理局	42,475,900.00	9.18	
新华联控股有限公司	38,897,390.00	8.42	
特力（中国）商贸有限公司	19,479,752.25	4.22	973,987.61
博略投资有限公司	15,167,273.00	3.28	
大亚湾土地储备中心	10,933,408.91	2.37	

小 计	126,953,724.16	27.47	973,987.61
-----	----------------	-------	------------

3. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	441,375,794.13	50.42		441,375,794.13
1-2 年	86,528,668.87	9.89		86,528,668.87
2-3 年	176,127,675.44	20.12		176,127,675.44
3 年以上	171,302,514.88	19.57		171,302,514.88
合 计	875,334,653.32	100.00		875,334,653.32

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	883,783,077.00	65.55		883,783,077.00
1-2 年	197,074,072.77	14.62		197,074,072.77
2-3 年	88,330,657.36	6.55		88,330,657.36
3 年以上	179,057,850.55	13.28		179,057,850.55
合 计	1,348,245,657.68	100.00		1,348,245,657.68

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
醴陵市国有资产投资经营有限公司	229,902,000.00	预付土地款, 拆迁未完成, 土地未交付
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	预付土地款, 取得开发许可后交付
醴陵市财政税费统一征收管理局	20,000,000.00	缴城市基础设施配套费, 项目未完工, 拆迁未完成。
株洲云龙示范区土地储备中心	18,268,284.00	预付土地款, 拆迁未完成, 土地未交付
小 计	299,522,984.00	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
醴陵市国有资产投资经营有限公司	229,902,000.00	26.26

长沙市望城区财政局	112,380,940.00	12.84
长沙市望城区土地储备中心	82,172,005.00	9.39
醴陵市市财政局	48,208,520.00	5.51
韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00	3.58
小 计	504,016,165.00	57.58

4. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应收款	843,439,319.34	610,915,458.70
合 计	843,439,319.34	610,915,458.70

(2) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	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	546,711,793.84	63.38			546,711,793.84
按信用风险特征组合计提坏账准备	315,938,845.24	36.62	19,211,319.74	6.08	296,727,525.50
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	862,650,639.08	100.00	19,211,319.74	2.23	843,439,319.34

(续上表)

种 类	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	370,051,458.88	58.89			370,051,458.88
按信用风险特征组合计提坏账准备	258,346,118.72	41.11	17,482,118.90	6.77	240,863,999.82
单项金额不重大但单项计提坏账准备					

小 计	628,397,577.60	100.00	17,482,118.90	2.78	610,915,458.70
-----	----------------	--------	---------------	------	----------------

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
交银国际信托有限公司	134,970,901.00			保证金
Syney Council	60,464,350.15			保证金
南京银行	42,554,897.31			定存利息
芜湖市国土资源局	40,422,254.00			保证金
新华联神农谷国际文化旅游度假区项目指挥部	34,000,000.00			诚意金
CIM Global Development Inc	31,157,950.87			工程款
民生金融租赁股份有限公司	25,000,000.00			保证金
新华联融资租赁有限公司	22,796,745.42			保证金
海南国际奥林匹克股份有限公司	20,000,000.00			合作意向款
中国华融资产管理股份有限公司北京市分公司	11,660,000.00			保证金
北京市文化科技融资租赁股份有限公司	10,000,000.00			保证金
海通恒信国际租赁有限公司	10,000,000.00			保证金
黄山市徽州区房地产管理局	8,832,934.00			保证金
民生银行	8,535,369.86			定存利息
醴陵市国库管理局（李畋中路指挥部）	7,369,780.00			保证金
国网青海省电力公司西宁供电公司	6,519,103.43			保证金
国通信托有限公司	6,500,000.00			保证金
湖北金融租赁股份有限公司	6,000,000.00			保证金
中信银行	5,845,068.49			定存利息
大庆市住房公积金管理中心	5,305,000.00			保证金
其他	48,777,439.31			
小 计	546,711,793.84			

③ 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	11,662,155.10	583,060.26	5.00
1-2 年	714,364.47	178,591.12	25.00
2-3 年	5,879,713.39	2,939,856.70	50.00
3-4 年	1,045,096.86	783,822.64	75.00
4 年以上	216,670.80	216,670.80	100.00

小 计	19,518,000.62	4,702,001.52	24.09
-----	---------------	--------------	-------

④ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低信用风险组合	275,402,874.16		
个别认定组合	21,017,970.46	14,509,318.22	69.03
小 计	296,420,844.62	14,509,318.22	4.89

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 1,729,200.84 元。

3) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	485,892,553.59	280,198,114.41
往来款	238,182,297.30	218,948,207.88
应收暂付款	63,986,642.28	61,800,716.51
其他	74,589,145.91	67,450,538.80
合 计	862,650,639.08	628,397,577.60

4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	坏账准备
交银国际信托有限公司	保证金	134,970,901.00	1 年以内	15.65	
Syney Council	保证金	60,464,350.15	2-3 年	7.01	
南京银行	定存利息	42,554,897.31	1 年以内	4.93	
芜湖市国土资源局	保证金	40,422,254.00	4-5 年	4.69	
新华联神农谷国际文化 旅游度假区项目指挥部	诚意金	34,000,000.00	4-5 年	3.94	
小 计		312,412,402.46		36.22	

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	56,793,149.36	1,534,156.98	55,258,992.38
开发产品	7,455,485,172.55		7,455,485,172.55

开发成本	16,028,670,884.40		16,028,670,884.40
原材料	157,360,194.73	8,423,822.98	148,936,371.75
工程施工	146,194,490.53		146,194,490.53
出租开发产品	342,178,667.18		342,178,667.18
消耗性生物资产	15,520,860.75		15,520,860.75
库存商品	100,491,377.85	23,890,290.12	76,601,087.73
合 计	24,302,694,797.35	33,848,270.08	24,268,846,527.27

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	63,186,382.18	1,534,156.98	61,652,225.20
开发产品	5,287,236,194.95		5,287,236,194.95
开发成本	18,476,708,657.71		18,476,708,657.71
原材料	135,718,113.27	8,423,822.98	127,294,290.29
工程施工	142,575,368.43		142,575,368.43
出租开发产品	347,112,144.68		347,112,144.68
消耗性生物资产	8,988,829.25		8,988,829.25
库存商品	87,241,012.10	23,890,290.12	63,350,721.98
合 计	24,548,766,702.57	33,848,270.08	24,514,918,432.49

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
低值易耗品	1,534,156.98					1,534,156.98
原材料	8,423,822.98					8,423,822.98
库存商品	23,890,290.12					23,890,290.12
小 计	33,848,270.08					33,848,270.08

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

确定可变现净值的具体依据详见本财务报表附注三存货之说明。

(3) 开发产品增减变动

项目名称	最近一期竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
黄山纳尼亚小镇	2018年12月	248,821,400.15	105,757,286.00	141,903,815.05	212,674,871.10
唐山新华联广场	2012年9月	93,624,599.98	-3,165,510.95	14,288,805.67	76,170,283.36
惠州新华联广场	2014年10月	110,769,770.28		1,678,784.29	109,090,985.99
西宁新华联广场	2015年6月	544,174,358.54	-1,405,816.45	19,011,225.53	523,757,316.56
株洲北欧小镇	2017年10月	96,445,174.84		60,030,402.77	36,414,772.07
新华联雅园	2018年12月	341,313,336.20	807,078,254.80	785,397,194.78	362,994,396.22
阿斯兰小镇	2018年1月	529,591,380.50	237,024,768.56	210,843,191.49	555,772,957.57
醴陵新华联广场	2018年11月	205,799,100.65	448,394,306.93	323,250,274.89	330,943,132.69
武汉青年城项目	2018年11月	32,364,628.77	773,092,271.09	700,597,635.11	104,859,264.75
银川金凤新华联广场	2017年12月	714,934,381.90	3,219,357.08	322,770,832.80	395,382,906.18
阅海湾 CBD	2017年11月	189,702,083.75	18,768,872.73	82,405,372.22	126,065,584.26
新华联世家	2016年12月	365,310,708.95	3,315,676.82	69,353,364.82	299,273,020.95
芜湖新华联梦想城-新悦都小区	2018年12月	60,084,578.78	513,129,490.77	480,784,798.09	92,429,271.46
芜湖鸠兹古镇	2018年9月	117,970,710.75	237,060,831.16	15,153,930.48	339,877,611.43
上海新华联国际中心项目	2016年12月	1,087,637,099.17	-4,116,468.48	605,297,839.65	478,222,791.04
新华联悠悠新天地	2018年8月		1,022,472,873.68	283,219,635.25	739,253,238.43
长春普鲁斯小镇	2016年11月	331,552,069.82		141,378,280.34	190,173,789.48
湖南新华联梦想城	2018年10月	155,443,262.54	209,276,739.82	45,732,839.74	318,987,162.62
新华联奥莱悦府	2018年11月		2,431,677,259.36	1,430,885,370.44	1,000,791,888.92
芜湖新华联大白鲸海洋公园	2018年2月		37,092,114.62	23,997,930.43	13,094,184.19

长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2018年11月		904,147,569.65	358,661,353.53	545,486,216.12
南湖国花园	2018年11月		1,115,375,634.69	645,688,484.75	469,687,149.94
新华联国际旅游城	2018年8月		513,344,811.53	439,029,983.76	74,314,827.77
其他尾盘项目		61,697,549.38	333,348.59	2,263,348.52	59,767,549.45
合 计		5,287,236,194.95	9,371,873,672.00	7,203,624,694.40	7,455,485,172.55

(4) 开发成本增减变动情况

项目名称	开工时间	预计最近一期竣工时间	预计总投资	期末数	期初数
黄山纳尼亚小镇	2009年10月	2019年12月	2,000,000,000.00	556,149,890.72	557,883,166.88
南湖国花园	2014年7月	2019年6月	1,115,375,634.69	53,085,461.17	653,611,176.75
株洲北欧小镇	2012年8月	2021年5月	3,600,000,000.00	810,667,541.62	727,950,389.20
惠州新华联广场	2010年12月	2021年12月	3,203,432,000.00	395,270,909.56	264,761,802.39
醴陵新华联广场	2013年5月	2019年11月	1,708,400,000.00	100,019,559.93	318,906,519.26
新华联雅园	2012年5月	2018年12月	3,119,843,800.00		643,447,053.20
阿斯兰小镇	2012年5月	2021年12月	2,850,000,000.00	255,126,430.93	521,747,150.82
闽海湾 CBD	2013年6月	2020年6月	1,163,579,600.00	65,276,910.59	41,531,856.75
新华联国际温泉公馆	2013年10月	2019年6月	1,903,303,831.71	876,159,351.63	818,506,583.32
武汉新华联青年城	2013年4月	2019年11月	2,000,000,000.00	377,674,878.95	919,854,155.91
新华联国际旅游城	2013年8月	2019年4月	1,834,541,300.00	538,216,952.54	648,510,193.67
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	2014年9月	2019年10月	1,940,000,000.00	438,575,671.17	447,087,983.84
芜湖新华联大白鲸海洋公园	2013年11月	2018年2月	35,000,000.00		36,786,977.44
芜湖新华联梦想城	2013年11月	2019年12月	2,894,647,100.00	764,294,765.36	839,598,267.11
湖南新华联梦想城	2015年12月	2019年9月	2,600,000,000.00	743,491,994.58	450,183,095.17

芜湖鸠兹古镇	2013年11月	2019年6月	2,300,000,000.00	1,790,368,347.11	1,106,802,898.46
长春普鲁斯小镇	2013年10月	2019年6月	1,800,000,000.00	276,547,334.27	179,847,510.52
马来西亚南洋国际度假中心	2015年8月	2019年6月	1,800,000,000.00	807,898,180.29	680,399,249.03
韩国新华联济洲岛锦绣山庄国际度假区	2016年12月	2021年12月	1,141,665,326.00	603,917,410.37	594,948,617.13
新华联悠悠新天地	2016年7月	2020年12月	1,516,630,000.00	105,736,924.37	846,711,745.52
海南新华联香水湾	2015年12月	2020年12月	2,600,000,000.00	1,249,691,805.61	1,044,881,022.07
新华联奥莱悦府	2016年6月	2018年11月	2,435,030,989.40		2,005,624,886.35
澳大利亚悉尼歌剧院壹号项目	2016年8月	2021年4月	2,292,300,000.00	1,133,681,453.82	994,668,620.86
三亚优居奥林匹克花园	2018年	2020年9月	1,968,840,000.00	1,176,742,606.20	1,043,782,131.58
加拿大·橡树湾项目	2018年	2020年12月	770,000,000.00	531,720,527.11	452,912,018.79
西宁童梦乐园	2018年5月				282,482,597.30
天津悦澜湾	2018年6月	2021年8月	2,500,000,000.00	1,565,624,957.67	1,352,344,993.28
太仓滨江雅苑	2018年5月	2020年10月	1,600,000,000.00	808,521,047.82	5,841.96
其他项目				4,209,971.01	930,153.15
小计			54,692,589,581.80	16,028,670,884.40	18,476,708,657.71

(5) 出租开发产品增减变动情况

项目名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
唐山新华联广场 13#地下 二层（超市、超办）	32,061,832.02	93,121.50	1,221,639.51	30,933,314.01
唐山新华联广场 13#地上 1-2 层（106 号、107 号、 202 号）	16,227,392.01	46,609.62	611,012.22	15,662,989.41
唐山新华联广场 13#地上 4 层（401 号、403 号）	13,815,798.63	38,376.98	501,953.94	13,352,221.67
唐山新华联广场	476,364.90	1,193,498.77	29,579.03	1,640,284.64
长春普鲁斯小镇	51,532,892.49		2,229,326.04	49,303,566.45
金凤新华联广场专业市场	232,997,864.63		1,711,573.63	231,286,291.00
小 计	347,112,144.68	1,371,606.87	6,305,084.37	342,178,667.18

(6) 借款费用资本化情况

存货期末余额含有借款费用资本化金额 2,868,654,751.18 元。

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
待摊费用	1,393,505.04	899,104.87
预缴税费	1,188,751,679.30	908,422,668.52
合 计	1,190,145,184.34	909,321,773.39

7. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

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
可供出售权益工具	13,377,238.90		13,377,238.90	1,741,302.90		1,741,302.90
其中：按公允价值计 量的	11,635,936.00		11,635,936.00			
按成本计量的	1,741,302.90		1,741,302.90	1,741,302.90		1,741,302.90
合 计	13,377,238.90		13,377,238.90	1,741,302.90		1,741,302.90

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金额资产

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	小 计
------------	--------------	--------------	-----

权益工具的成本	17,813,229.74		17,813,229.74
公允价值	11,635,936.00		11,635,936.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	-6,177,293.74		-6,177,293.74

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
哈尔滨银行股份有限公司	1,741,302.90			1,741,302.90
小 计	1,741,302.90			1,741,302.90

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
哈尔滨银行股份有限公司					0.03	116,331.65
小 计					0.03	116,331.65

8. 长期股权投资

(1) 分类情况

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
对联营企业投资	2,612,735,054.89		2,612,735,054.89	2,181,984,343.76		2,181,984,343.76
合 计	2,612,735,054.89		2,612,735,054.89	2,181,984,343.76		2,181,984,343.76

(2) 明细情况

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
联营企业					
长沙银行	2,180,164,343.76			413,944,557.00	50,036,839.20
爱游国际	300,000.00			195,376.88	
普吉全球旅运	1,050,000.00		1,050,000.00		
柠檬国际旅行社	200,000.00	175,000.00		240,908.01	
郴州快乐行	270,000.00			130,536.95	
合 计	2,181,984,343.76	175,000.00	1,050,000.00	414,511,378.84	50,036,839.20

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
联营企业						
长沙银行	-32,922,506.91				2,611,223,233.05	
爱游国际					495,376.88	
普吉全球旅运						
柠檬国际旅行社					615,908.01	
郴州快乐行					400,536.95	
合 计	-32,922,506.91				2,612,735,054.89	

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
期初数	2,957,429,402.00	2,957,429,402.00
本期变动		
公允价值变动	7,960,800.00	7,960,800.00
期末数	2,965,390,202.00	2,965,390,202.00

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
西宁新华联 1#地集中大商业	882,890,000.00	权证正在办理中
小 计	882,890,000.00	

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	7,048,272,495.98	4,113,069,844.17
合 计	7,048,272,495.98	4,113,069,844.17

(2) 固定资产

1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	运输工具	办公设备
账面原值			

期初数	4,227,270,640.47	46,775,999.32	125,442,719.18
本期增加金额	3,131,190,746.90	14,432,872.82	34,724,575.28
1) 购置		14,016,317.54	33,516,683.46
2) 在建工程转入	3,130,992,744.70		
3) 汇率变动	198,002.20	416,555.28	1,207,891.82
本期减少金额	26,391,781.43	1,691,564.81	3,272,518.38
1) 处置或报废	5,430,703.51	1,691,564.81	2,280,160.50
2) 其他	20,961,077.92		992,357.88
期末数	7,332,069,605.94	59,517,307.33	156,894,776.08
累计折旧			
期初数	428,556,600.49	24,096,153.24	49,302,024.74
本期增加金额	222,237,112.93	5,511,324.97	16,659,116.24
1) 计提	222,230,710.86	5,443,981.87	16,641,291.59
2) 其他	6,402.07	67,343.10	17,824.65
本期减少金额	2,871,350.32	697,220.44	1,780,753.72
1) 处置或报废	163,138.59	697,220.44	1,329,819.25
2) 其他	2,708,211.73		450,934.47
期末数	647,922,363.10	28,910,257.77	64,180,387.26
账面价值			
期末账面价值	6,684,147,242.84	30,607,049.56	92,714,388.82
期初账面价值	3,798,714,039.98	22,679,846.08	76,140,694.44

(续上表)

项 目	机器设备	电子设备	其他	小 计
账面原值				
期初数	345,386,223.49	11,271,097.61	47,276,972.15	4,803,423,652.22
本期增加金额	69,120,083.64	7,876.28	7,294,668.71	3,256,770,823.63
1) 购置	1,950,004.16		7,132,878.31	56,615,883.47
2) 在建工程转入	65,467,117.00			3,196,459,861.70
3) 汇率变动	1,702,962.48	7,876.28	161,790.40	3,695,078.46
本期减少金额	4,189,720.71	705,632.29	2,768,757.90	39,019,975.52
1) 处置或报废	4,189,720.71	596,771.57	11,909.68	14,200,830.78
2) 其他		108,860.72	2,756,848.22	24,819,144.74
期末数	410,316,586.42	10,573,341.60	51,802,882.96	8,021,174,500.33
累计折旧				

期初数	164,908,130.59	4,246,355.89	19,244,543.10	690,353,808.05
本期增加金额	37,404,687.75	320,402.30	8,815,993.35	290,948,637.54
1) 计提	37,198,203.55	318,492.30	8,776,759.18	290,609,439.35
2) 其他	206,484.20	1,910.00	39,234.17	339,198.19
本期减少金额	2,270,016.97	178,075.50	603,024.29	8,400,441.24
1) 处置或报废	2,270,016.97	124,423.68	8,770.34	4,593,389.27
2) 其他		53,651.82	594,253.95	3,807,051.97
期末数	200,042,801.37	4,388,682.69	27,457,512.16	972,902,004.35
账面价值				
期末账面价值	210,273,785.05	6,184,658.91	24,345,370.80	7,048,272,495.98
期初账面价值	180,478,092.90	7,024,741.72	28,032,429.05	4,113,069,844.17

2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
西宁索菲特大酒店	586,227,152.30	权证正在办理中
铜官窑项目	2,446,163,763.65	权证正在办理中
长春奥特莱斯购物公园	249,574,748.77	权证正在办理中
芜湖新华联大白鲸海洋公园	491,141,260.54	权证正在办理中
芜湖鸠兹古镇	14,278,570.04	权证正在办理中
小 计	3,787,385,495.30	

11. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
在建工程	4,196,146,627.86	2,927,674,796.89
合 计	4,196,146,627.86	2,927,674,796.89

(2) 在建工程

1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
株洲丽景湾酒店	361,272,574.63		361,272,574.63
铜官窑项目	1,815,043,475.82		1,815,043,475.82
阅海湾 CBD 喜来登酒店	495,013,363.22		495,013,363.22
烟台香格里拉玛桑酒庄工程	66,810,849.68		66,810,849.68

西宁新华联国际中学	131,725,238.71		131,725,238.71
西宁童梦乐园	1,160,620,882.31		1,160,620,882.31
芜湖新华联大白鲸海洋公园			
芜湖鸠兹古镇	112,079,256.25		112,079,256.25
其他工程	53,580,987.24		53,580,987.24
小 计	4,196,146,627.86		4,196,146,627.86

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
株洲丽景湾酒店	333,869,192.52		333,869,192.52
铜官窑项目	2,049,134,343.52		2,049,134,343.52
阅海湾 CBD 喜来登酒店	187,734,200.88		187,734,200.88
烟台香格里拉玛桑酒庄工程	62,423,043.05		62,423,043.05
西宁新华联国际中学			
西宁童梦乐园			
芜湖新华联大白鲸海洋公园	84,736,791.82		84,736,791.82
芜湖鸠兹古镇	159,573,928.04		159,573,928.04
其他工程	50,203,297.06		50,203,297.06
小 计	2,927,674,796.89		2,927,674,796.89

2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加
芜湖鸠兹古镇	1,022,500,000.00	159,573,928.04	65,466,117.94
株洲丽景湾酒店	400,000,000.00	333,869,192.52	27,403,382.11
芜湖新华联大白鲸海洋公园	156,000,000.00	84,736,791.82	29,125,129.91
铜官窑项目	5,060,000,000.00	2,049,134,343.52	3,128,735,561.40
阅海湾 CBD 喜来登酒店	590,000,000.00	187,734,200.88	307,279,162.34
西宁童梦乐园	2,765,458,700.00		1,160,620,882.31
西宁新华联国际中学	400,000,000.00		131,725,238.71
小 计	10,393,958,700.00	2,815,048,456.78	4,850,355,474.72

(续上表)

工程名称	转入固定资产	其他减少	期末数
芜湖鸠兹古镇	97,577,792.39	15,382,997.34	112,079,256.25
株洲丽景湾酒店			361,272,574.63

芜湖新华联大白鲸海洋公园	99,507,050.69	14,354,871.04	
铜官窑项目	2,977,943,653.28	384,882,775.82	1,815,043,475.82
阅海湾 CBD 喜来登酒店			495,013,363.22
西宁童梦乐园			1,160,620,882.31
西宁新华联国际中学			131,725,238.71
小 计	3,175,028,496.36	414,620,644.20	4,075,754,790.94

(续上表)

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化 累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率 (%)	资金来源
芜湖鸠兹古镇	24.72	24.72	20,858,925.01	8,440,620.55	6.16	自筹+贷款
株洲丽景湾酒店	90.06	90.06	151,163,260.82	26,496,027.97	8.00	自筹+贷款
芜湖新华联大白鲸海洋公园	100.00	100.00	73,464,679.60	4,258,167.66	6.06	自筹+贷款
铜官窑项目	90.00	90.00	340,608,824.97	136,579,750.36	8.04	自筹+贷款
阅海湾 CBD 喜来登酒店	85.30	85.30	72,464,070.89	42,678,345.69	8.00	自筹+贷款
西宁童梦乐园	41.97	41.97				自筹
西宁新华联国际中学	32.93	32.93				自筹
小 计			658,559,761.29	218,452,912.23		

注：芜湖鸠兹古镇、芜湖新华联大白鲸海洋公园以及铜官窑项目的其他减少系转入到无形资产-土地使用权中。

12. 生产性生物资产

(1) 明细情况

项 目	水产业			合 计
	极地展示生物	贵重海洋展示生物	其他海洋展示生物	
账面原值				
期初数	12,657,393.38	9,078,036.96	1,165,977.26	22,901,407.60
本期增加金额	9,918.40	18,109,241.87	2,248,736.72	20,367,896.99
1) 外购	9,918.40	18,109,241.87	2,248,736.72	20,367,896.99
本期减少金额	324,198.14	2,517,339.33	226,778.29	3,068,315.76
1) 处置	324,198.14	2,517,339.33	226,778.29	3,068,315.76
期末数	12,343,113.64	24,669,939.50	3,187,935.69	40,200,988.83
累计折旧				

期初数	2,847,912.87	1,842,682.44	238,632.69	4,929,228.00
本期增加金额	2,259,519.60	4,568,187.53	351,065.65	7,178,772.78
1) 计提	2,259,519.60	4,568,187.53	351,065.65	7,178,772.78
本期减少金额	111,848.32	362,065.24	77,487.95	551,401.51
1) 处置	111,848.32	362,065.24	77,487.95	551,401.51
期末数	4,995,584.15	6,048,804.73	512,210.39	11,556,599.27
减值准备				
账面价值				
期末账面价值	7,347,529.49	18,621,134.77	2,675,725.30	28,644,389.56
期初账面价值	9,809,480.51	7,235,354.52	927,344.57	17,972,179.60

13. 无形资产

项 目	土地使用权	办公软件
账面原值		
期初数	787,922,857.47	42,405,195.97
本期增加金额	455,226,776.84	3,864,182.91
1) 购置	40,606,132.64	3,864,182.91
2) 从在建工程转入	414,620,644.20	
3) 其他		
本期减少金额		1,664,667.77
1) 处置		1,664,667.77
期末数	1,243,149,634.31	44,604,711.11
累计摊销		
期初数	40,465,041.58	14,851,027.48
本期增加金额	24,207,867.88	5,334,140.26
1) 计提	24,207,867.88	5,334,140.26
本期减少金额		1,498,082.80
1) 处置		1,498,082.80
期末数	64,672,909.46	18,687,084.94
减值准备		
账面价值		
期末账面价值	1,178,476,724.85	25,917,626.17
期初账面价值	747,457,815.89	27,554,168.49

(续上表)

项 目	商标权	其他经营权	合 计
账面原值			
期初数	75,021,894.28	374,542,067.11	1,279,892,014.83
本期增加金额		304,335.32	459,395,295.07
1) 购置		170,755.86	44,641,071.41
2) 从在建工程转入			414,620,644.20
3) 其他		133,579.46	133,579.46
本期减少金额			1,664,667.77
1) 处置			1,664,667.77
期末数	75,021,894.28	374,846,402.43	1,737,622,642.13
累计摊销			
期初数			55,316,069.06
本期增加金额		5,691.88	29,547,700.02
1) 计提		5,691.88	29,547,700.02
本期减少金额			1,498,082.80
1) 处置			1,498,082.80
期末数		5,691.88	83,365,686.28
减值准备			
账面价值			
期末账面价值	75,021,894.28	374,840,710.55	1,654,256,955.85
期初账面价值	75,021,894.28	374,542,067.11	1,224,575,945.77

14. 商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称 或形成商誉的事项	期初数	本期企业 合并形成	汇率变动	本期减少		期末数
				处置	其他	
黄山金龙	21,348,761.86					21,348,761.86
新丝路文旅	197,716,890.33					197,716,890.33
美高乐	62,878,338.20		3,030,671.06			65,909,009.26
湖南海外	161,793,588.58					161,793,588.58
中海文旅	40,536,102.52					40,536,102.52
合 计	484,273,681.49		3,030,671.06			487,304,352.55

(2) 商誉减值测试过程

1) 黄山金龙资产组或资产组组合

① 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	固定资产、无形资产、存货、在建工程及经营性资产和负债
资产组或资产组组合的账面价值	261,339,745.45
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	21,348,761.86
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	282,688,507.31
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

② 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 10.95%，预测期以后的现金流量根据增长率 2%（2017 年：2%）推断得出，该增长率和旅游行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

2) 新丝路文旅资产组或资产组组合

① 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	地产、酒类的存货、固定资产、无形资产、在建工程及经营性资产和负债
资产组或资产组组合的账面价值	2,003,384,169.00
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及分摊方法	483,061,056.27
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	2,486,445,225.27
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

② 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 11.51%，预测期以后的现金流量根据增长率 2%（2017 年：2%）推断得出，该增长率和房地产行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

3) 美高乐资产组或资产组组合

① 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	固定资产、无形资产、存货、在建工程 及经营性资产和负债
资产组或资产组组合的账面价值	395,036,930.93
分摊至本资产组或资产组组合的商誉账面价值及 分摊方法	91,540,309.26
包含商誉的资产组或资产组组合的账面价值	486,577,240.19
资产组或资产组组合是否与购买日、以前年度商誉 减值测试时所确定的资产组或资产组组合一致	是

② 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 12.60%（2017 年：11.07%），预测期以后的现金流量根据增长率 3%（2017 年：3%）推断得出，该增长率和博彩行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

4) 湖南海外资产组或资产组组合

① 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	固定资产、无形资产、存货、在建工程 及经营性资产和负债
资产组或资产组组合的账面价值	165,193,348.04
分摊至本资产组或资产组组合的商誉 账面价值及分摊方法	269,655,980.97
包含商誉的资产组或资产组组合的账 面价值	434,849,329.01
资产组或资产组组合是否与购买日、 以前年度商誉减值测试时所确定的资	是

产组或资产组组合一致	
------------	--

② 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 6.69%，预测期以后的现金流量根据增长率 2%（2017 年：2%）推断得出，该增长率和娱乐行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

5) 中海文旅资产组或资产组组合

① 商誉所在资产组或资产组组合相关信息

资产组或资产组组合的构成	固定资产、无形资产、存货、在建工程 及经营性资产和负债
资产组或资产组组合的账面价值	41,092,814.40
分摊至本资产组或资产组组合的商誉 账面价值及分摊方法	57,908,717.89
包含商誉的资产组或资产组组合的账 面价值	99,001,532.29
资产组或资产组组合是否与购买日、 以前年度商誉减值测试时所确定的资 产组或资产组组合一致	是

② 商誉减值测试的过程与方法、结论

商誉的可收回金额按照预计未来现金流量的现值计算，其预计现金流量根据公司批准的 5 年期现金流量预测为基础，现金流量预测使用的折现率 8.01%，预测期以后的现金流量根据增长率 2%（2017 年：2%）推断得出，该增长率和旅游行业总体长期平均增长率相当。

减值测试中采用的其他关键数据包括：产品预计售价、销量、生产成本及其他相关费用。

公司根据历史经验及对市场发展的预测确定上述关键数据。公司采用的折现率是反映当前市场货币时间价值和相关资产组特定风险的税前利率。

上述对可收回金额的预计表明商誉并未出现减值损失。

15. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
-----	-----	------	------	------	-----

装修	144,512,928.16	31,394,897.20	45,317,482.74		130,590,342.62
酒店 VI 设计	6,758,078.87		1,867,975.22		4,890,103.65
绿化园林	83,615,420.88	2,203,888.79	7,530,512.37		78,288,797.30
农地开发	8,122,112.27		3,350,560.98		4,771,551.29
其他	7,178,150.59	5,109,472.97	2,320,741.72		9,966,881.84
合 计	250,186,690.77	38,708,258.96	60,387,273.03		228,507,676.70

16. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	37,704,153.20	9,025,127.50	44,770,781.08	10,980,054.67
土地增值税清算准备金	1,338,827,635.52	334,706,908.88	1,216,086,323.53	304,021,580.90
内部交易未实现利润	115,269,333.49	28,817,333.38	169,429,077.81	42,357,269.45
预收账款-预计利润	496,924,888.99	124,231,222.24	352,769,679.28	88,192,419.82
可供出售金融资产公允价值变动	6,177,293.74	1,019,253.47		
合 计	1,994,903,304.94	497,799,845.47	1,783,055,861.70	445,551,324.84

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	662,831,798.54	165,707,949.64	900,756,325.08	225,189,081.27
非同一控制下企业合并资产评估增值	682,522,503.56	159,899,349.38	321,107,461.25	80,276,865.31
合 计	1,345,354,302.10	325,607,299.02	1,221,863,786.33	305,465,946.58

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣亏损	1,730,008,661.52	1,386,698,825.51
资产减值准备	49,538,183.20	22,415,667.78
存货跌价准备	33,848,270.08	33,848,270.08

土地增值税清算准备金	129,639,739.00	
小 计	1,943,034,853.80	1,442,962,763.37

(4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	期末数	期初数	备注
2018 年		42,125,973.53	
2019 年	35,398,244.59	35,516,946.57	
2020 年	39,934,499.45	44,573,913.01	
2021 年	293,619,382.65	380,062,600.69	
2022 年	699,635,191.98	884,419,391.71	
2023 年	661,421,342.85		
小 计	1,730,008,661.52	1,386,698,825.51	

17. 其他非流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预付合作款	50,000,000.00	50,000,000.00
预付长期资产	10,440,186.43	115,215,930.55
新丝路待注销股份	675,602,772.00	
合 计	736,042,958.43	165,215,930.55

(2) 其他说明

新丝路待注销股份 675,602,772.00 元，系本公司之子公司新丝路文旅 2018 年发行股份有条件收购标的公司，由于标的公司未达到收购条件，所发行股份待香港联交所审批后将全部注销所产生。

18. 短期借款

项 目	期末数	期初数
质押借款	678,000,000.00	
质押及保证借款	150,000,000.00	280,000,000.00
信用借款	570,000,000.00	700,640,000.00
委托借款		1,153,160,000.00
抵押及保证借款	320,000,000.00	300,000,000.00
保证借款	200,000,000.00	230,000,000.00
抵押质押及保证借款	150,000,000.00	150,000,000.00

合 计	2,068,000,000.00	2,813,800,000.00
-----	------------------	------------------

19. 应付票据及应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据		100,000,000.00
应付账款	7,967,250,575.13	4,710,761,862.87
合 计	7,967,250,575.13	4,810,761,862.87

(2) 应付票据

项 目	期末数	期初数
银行承兑汇票		100,000,000.00
小 计		100,000,000.00

(3) 应付账款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
工程款	7,570,175,759.30	4,360,608,772.91
材料款	266,672,216.89	287,165,652.35
其他	130,402,598.94	62,987,437.61
小 计	7,967,250,575.13	4,710,761,862.87

2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
青岛中建联合建设工程有限公司	185,959,492.36	项目款未结算
江苏中厦集团有限公司	79,161,527.20	项目款未结算
浙江东阳第三建筑工程有限公司	64,549,793.73	项目款未结算
CCC CONSTRUCTION SDN BHD	64,043,872.31	项目款未结算
舜元建设（集团）有限公司	42,873,836.26	项目款未结算
株洲友联建筑工程有限责任公司	15,889,736.14	项目款未结算
小 计	452,478,258.00	

20. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

预收房款	5,916,542,676.21	7,627,397,712.72
预收物业费	55,777,637.72	36,800,755.47
预收货款	88,756,053.91	63,212,494.67
预收工程款	29,779,963.81	44,403,505.76
其他	44,008,716.69	94,301,733.23
合 计	6,134,865,048.34	7,866,116,201.85

(2) 其他说明

重要预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例 (%)
醴陵新华联广场	370,346,193.04	249,054,870.22	2019年11月	88.33
新华联雅园	99,110,026.00	597,065,730.00	2018年12月	94.73
芜湖新华联梦想城	1,213,025,374.00	550,048,123.00	2019年12月	92.77
银川阅海湾 CBD	47,358,735.00	90,856,994.00	2020年6月	80.00
武汉新华联青年城	906,446,549.67	1,519,782,276.00	2019年11月	99.00
黄山纳尼亚小镇	65,957,421.59	95,832,997.55	2019年12月	77.50
长沙铜官窑国际文化旅游度假区	428,645,777.00	130,021,236.00	2019年10月	36.00
南湖国花园	103,471,710.74	512,272,589.00	2019年6月	77.93
新华联国际旅游城	380,032,254.00	331,492,412.00	2019年4月	70.00
小 计	3,614,394,041.04	4,076,427,227.77		

21. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	257,827,290.31	1,135,874,209.02	1,037,865,335.78	355,836,163.55
离职后福利—设定提存计划	2,197,329.91	77,721,290.67	77,129,303.67	2,789,316.91
合 计	260,024,620.22	1,213,595,499.69	1,114,994,639.45	358,625,480.46

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	245,926,902.73	1,015,573,569.96	916,633,410.41	344,867,062.28
职工福利费		31,795,240.29	31,795,240.29	
社会保险费	991,552.09	38,906,418.66	38,517,344.05	1,380,626.70

其中：医疗保险费	864,864.66	34,390,988.57	34,070,388.04	1,185,465.19
工伤保险费	60,959.88	1,880,533.84	1,857,529.06	83,964.66
生育保险费	65,727.55	2,634,896.25	2,589,426.95	111,196.85
住房公积金	854,012.56	33,263,198.18	33,676,717.31	440,493.43
工会经费和职工教育经费	7,659,404.89	6,287,328.24	6,185,134.10	7,761,599.03
其他	2,395,418.04	10,048,453.69	11,057,489.62	1,386,382.11
小 计	257,827,290.31	1,135,874,209.02	1,037,865,335.78	355,836,163.55

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	2,112,471.60	75,382,802.46	74,808,540.96	2,686,733.10
失业保险费	84,858.31	2,338,488.21	2,320,762.71	102,583.81
小 计	2,197,329.91	77,721,290.67	77,129,303.67	2,789,316.91

22. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	111,774,279.75	77,670,449.64
消费税	2,513,508.90	2,887,292.08
企业所得税	667,052,023.32	549,822,386.02
个人所得税	4,779,790.04	6,112,537.68
城市维护建设税	5,886,801.45	4,529,820.96
土地增值税	408,209,542.83	50,926,519.83
房产税	5,904,220.39	12,377,655.29
土地使用税	5,719,629.14	6,223,087.00
教育费附加	5,629,793.90	1,757,741.02
地方教育附加	2,179,653.13	1,632,713.27
水利建设基金	638,178.48	365,898.69
印花税	452,765.33	744,654.07
其他	15,391.95	19,234.37
合 计	1,220,755,578.61	715,069,989.92

23. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

应付利息	136,839,532.49	205,994,015.98
应付股利		7,588,632.95
其他应付款	1,131,628,955.72	1,170,287,099.25
合 计	1,268,468,488.21	1,383,869,748.18

(2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	52,094,395.11	44,923,915.57
企业债券利息	81,961,794.99	156,357,839.60
短期借款应付利息	2,783,342.39	4,712,260.81
小 计	136,839,532.49	205,994,015.98

(3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
普通股股利		7,588,632.95
小 计		7,588,632.95

(4) 其他应付款

项 目	期末数	期初数
押金保证金	274,331,138.54	171,148,522.60
往来款	512,834,605.01	535,286,787.09
应付暂收款	269,346,706.25	255,453,750.39
股权转让款		137,999,988.00
其他	75,116,505.92	70,398,051.17
小 计	1,131,628,955.72	1,170,287,099.25

24. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	6,541,350,607.45	3,308,940,137.09
一年内到期的应付债券	532,831,179.58	1,643,537,838.18
合 计	7,074,181,787.03	4,952,477,975.27

25. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
土地增值税清算准备金	1,468,467,374.52	1,236,462,920.22
合 计	1,468,467,374.52	1,236,462,920.22

26. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押借款	1,065,032,339.07	871,899,200.87
保证借款	3,044,875,151.62	2,590,846,956.69
抵押、保证借款	3,049,805,500.00	7,154,032,593.78
抵押、质押、保证借款	3,056,239,757.13	2,249,000,000.00
委托借款		500,000,000.00
质押、保证借款	1,427,716,274.12	899,640,000.00
质押借款	2,074,900,000.00	1,479,800,000.00
抵押、质押		175,000,000.00
信用借款	204,487,745.85	44,999,999.98
合 计	13,923,056,767.79	15,965,218,751.32

(2) 境内长期借款利率位于 4.6%至 12%之间，境外长期借款利率伦敦同业拆借利率的基础上上浮 1.45%。

27. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期债券面值	1,300,000,000.00	2,300,000,000.00
利息调整	-6,950,899.67	-15,633,045.94
合 计	1,293,049,100.33	2,284,366,954.06

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
13 亿公司债	1,300,000,000.00	2015.04.01	5 年+2 年	1,300,000,000.00
10 亿公司债	1,000,000,000.00	2016.05.30	3 年	1,000,000,000.00
小 计	2,300,000,000.00			2,300,000,000.00

(续上表)

债券名称	期初数	按面值计提利息	溢折价摊销余额
13 亿公司债	1,289,790,915.64	97,500,000.00	6,950,899.67
10 亿公司债	994,576,038.42		
小 计	2,284,366,954.06	97,500,000.00	6,950,899.67

(续上表)

债券名称	本期溢折 摊销调整	本期偿还	其他减少[注]	期末数
13 亿公司债	3,258,184.69			1,293,049,100.33
10 亿公司债	5,423,961.58	777,673,800.00	222,326,200.00	
小 计	8,682,146.27	777,673,800.00	222,326,200.00	1,293,049,100.33

[注]：其他减少系转入一年内到期的非流动负债。

28. 长期应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	486,365,683.49	529,654,947.13
合 计	486,365,683.49	529,654,947.13

(2) 长期应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付资产支持计划	486,365,683.49	529,654,947.13
小 计	486,365,683.49	529,654,947.13

2) 其他说明

应付资产支持计划为西南证券股份有限公司作为计划管理费人，设立新华联物业资产支持专项计划，发行资产支持证券募集资金。

29. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
葡萄产业发展专项经费	288,786.50		84,496.20	204,290.30	政府补助
迪庆州财政局一般公共服务支出		1,000,000.00		1,000,000.00	政府补助
预收服务费	31,603,897.22	2,322,655.95	2,288,816.04	31,637,737.13	
合 计	31,892,683.72	3,322,655.95	2,373,312.24	32,842,027.43	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增补助 金额	本期计入当期 损益[注]	期末数	与资产相关/ 与收益相关
-----	-----	--------------	-----------------	-----	-----------------

葡萄产业发展专项经费	288,786.50		84,496.20	204,290.30	与收益相关
迪庆州财政局一般公共服务支出		1,000,000.00		1,000,000.00	与收益相关
小 计	288,786.50	1,000,000.00	84,496.20	1,204,290.30	

[注]：政府补助本期计入当期损益或冲减相关成本金额情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

30. 股本

项 目	期初数	本期增减变动（减少以“—”表示）					期末数
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股本	535,905,722.00						535,905,722.00

31. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价（股本溢价）	2,265,594,623.63	276,524,214.58	121,000,000.00	2,421,118,838.21
其他资本公积	-9,342,059.59		32,922,506.91	-42,264,566.50
反向收购模拟发行股份调整的资本公积	-84,575,075.82			-84,575,075.82
合 计	2,171,677,488.22	276,524,214.58	153,922,506.91	2,294,279,195.89

(2) 其他说明

1) 本期其他资本公积减少 32,922,506.91 元，为公司子公司华建享有被投资单位长沙银行股份有限公司份额稀释所致。

2) 资本溢价增加 276,524,214.58 元，系公司子公司新丝路文旅发行股份收购标的公司所致。本期资本溢价减少 121,000,000.00 元，系公司本期实现同一控制下合并儿童乐园所致。

32. 其他综合收益

项 目	期初数
不能重分类进损益的其他综合收益	
其中：权益法下不能转损益的其他综合收益	
将重分类进损益的其他综合收益	-27,635,250.45

其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-57,400,994.15
可供出售金融资产公允价值变动损益	
外币财务报表折算差额	29,765,743.70
其他综合收益合计	-27,635,250.45

(续上表)

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	
122,824,037.69			114,567,186.96	8,256,850.73	86,931,936.51
50,036,839.20			50,036,839.20		-7,364,154.95
-5,158,040.27			-5,158,040.27		-5,158,040.27
77,945,238.76			69,688,388.03	8,256,850.73	99,454,131.73
122,824,037.69			114,567,186.96	8,256,850.73	86,931,936.51

33. 专项储备

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
安全生产费	3,535,296.00	62,630,313.00	62,857,330.00	3,308,279.00
合 计	3,535,296.00	62,630,313.00	62,857,330.00	3,308,279.00

(2) 其他说明

公司按照与建设方签订的建筑施工合同总额的2%提取安全生产费62,630,313.00元，本期施工过程中发生安全措施费62,857,330.00元。

34. 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	246,744,097.39			246,744,097.39
合 计	246,744,097.39			246,744,097.39

35. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	3,623,115,578.77	3,345,455,432.76
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-9,596,535.65	
其中：同一控制合并范围变更	-9,596,535.65	
调整后期初未分配利润	3,613,519,043.12	3,345,455,432.76
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,186,458,516.42	847,649,693.05
减：应付普通股股利	189,669,042.00	189,669,042.00
其他转入		389,917,040.69
期末未分配利润	4,610,308,517.54	3,613,519,043.12

(2) 其他说明

公司于 2018 年 5 月 15 日召开 2017 年度股东大会，以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 1,896,690,420 股为基数，向全体股东每 10 股派送现金股利 1 元（含税），合计 189,669,042.00 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,398,625,610.22	7,071,370,671.87	6,199,017,658.57	4,093,257,806.08
其他业务	2,602,379,330.06	2,239,371,301.62	1,242,019,340.30	984,786,398.84
合 计	14,001,004,940.28	9,310,741,973.49	7,441,036,998.87	5,078,044,204.92

(2) 主营业务收入/主营业务成本（分行业）

行业名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
商品房销售	11,354,378,970.09	7,033,150,907.78	6,141,628,650.08	4,047,834,416.79
建筑、装修业	44,246,640.13	38,219,764.09	57,389,008.49	45,423,389.29
小 计	11,398,625,610.22	7,071,370,671.87	6,199,017,658.57	4,093,257,806.08

(3) 主营业务收入、主营业务成本（分地区）

地区名称	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
北京	548,323,755.36	287,518,351.24	260,748,113.64	101,056,413.79
湖南	1,593,130,857.63	777,928,284.82	1,070,269,529.64	824,663,249.57
河北	1,197,846,122.05	645,547,370.35	131,396,204.58	106,420,608.96

广东	3,873,391.02	1,678,784.29	48,991,334.91	22,561,564.68
安徽	892,747,969.01	644,844,330.33	717,432,289.35	544,903,727.07
青海	717,962,859.90	453,432,755.50	286,222,965.34	148,820,270.98
内蒙古	998,608,504.66	785,397,194.78	519,834,813.02	416,515,183.81
黑龙江	262,193,582.05	210,843,191.49	15,349,178.30	14,337,186.51
湖北	1,132,131,609.30	700,597,635.11	25,770,377.44	2,615,939.29
宁夏	588,449,813.94	394,444,213.40	1,279,418,689.28	858,750,395.70
天津	113,364,052.38	69,353,364.82	799,866,210.46	517,794,121.22
上海	3,174,910,025.85	1,958,406,915.42	956,113,982.04	458,776,953.82
吉林	175,083,067.07	141,378,280.32	87,603,970.57	76,042,190.68
小 计	11,398,625,610.22	7,071,370,671.87	6,199,017,658.57	4,093,257,806.08

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税	1,093,002.36	31,156,600.25
消费税	17,394,704.86	15,221,436.14
城市维护建设税	41,862,376.26	24,165,090.54
教育费附加	27,246,598.57	19,940,443.56
土地增值税	825,384,493.27	268,672,851.03
水利建设基金	2,760,619.50	2,646,836.83
印花税	9,948,390.71	9,045,414.48
房产税	50,035,702.99	45,179,795.59
土地使用税	4,985,133.74	6,827,736.23
车船税	1,140,517.97	867,866.61
资源税	873,811.53	330,672.79
其他	1,008,461.91	1,329,980.72
合 计	983,733,813.67	425,384,724.77

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
销售推广费	568,618,228.73	248,933,185.19
职工薪酬	273,875,753.98	165,573,067.20
商务差旅费	29,115,882.45	20,347,049.80

折旧与摊销	11,196,224.94	9,055,816.60
其他	10,515,535.88	17,821,062.43
合 计	893,321,625.98	461,730,181.22

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	518,109,844.10	384,732,390.44
商务差旅费	84,629,929.14	77,576,130.67
咨询服务费	44,076,109.80	40,602,798.41
折旧与摊销	52,565,413.56	33,403,858.99
其他	70,541,281.80	105,871,659.75
合 计	769,922,578.40	642,186,838.26

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	804,222,294.73	805,684,260.46
减：利息收入	137,587,189.13	165,627,833.67
汇兑损益	49,793,504.47	-92,329,839.30
其他[注]	66,734,867.07	62,078,404.46
合 计	783,163,477.14	609,804,991.95

[注]：其他主要为融资支付的财务顾问费和保函费等。

6. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	14,106,278.92	27,287,663.64
合 计	14,106,278.92	27,287,663.64

7. 其他收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助	226,571,438.76	33,721,528.15	226,571,438.76
个税返还	180,423.30	122,999.01	180,423.30

合 计	226,751,862.06	33,844,527.16	226,751,862.06
-----	----------------	---------------	----------------

(2) 政府补助明细

项 目	本期数	上年同期数
文化产业专项资金		10,000,000.00
酒窖资金补贴收入		5,000,000.00
棚户区改造建设资金		4,900,000.00
芜湖市旅游局拨款旅游发展资金补助款		3,000,000.00
铜官窑国际文化旅游度假区建设经费		2,000,000.00
统筹服务业发展引导资金		1,600,000.00
德钦县农业和科学技术局现代农庄项目补贴款		1,100,000.00
2017 年度企业扶持资金	3,016,072.04	
2018 年度企业扶持资金	530,000.00	
青苗补偿款	6,222,151.54	
开发区财政局 20 佳创新企业奖励资金	1,000,000.00	
葡萄产业发展专项资金	1,150,000.00	
文化旅游产业扶持资金	200,000,000.00	
2018 年度长沙市文化产业发展专项资金	1,000,000.00	
旅游发展专项资金	1,515,100.00	
文旅创客大赛补助金	2,000,000.00	
政府扶持资金	1,500,000.00	
虹桥商务区开发建设补助	2,000,000.00	
西宁市旅游局乐园项目补助	1,500,000.00	
湟中文化旅游体育局公厕补助资金	800,000.00	
基业发展基金	525,710.04	
西宁市旅游局乐园基础设施建设项目资金	500,000.00	
其他政府补助	3,312,405.14	6,121,528.15
合 计	226,571,438.76	33,721,528.15

8. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	414,511,378.84	369,487,022.00

处置长期股权投资产生的投资收益		408,425,413.41
可供出售金融资产取得的投资收益	116,331.65	
合 计	414,627,710.49	777,912,435.41

9. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
按公允价值计量的投资性房地产	7,960,800.00	151,469,784.42
合 计	7,960,800.00	151,469,784.42

10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	-131,209.84	529,158.71	-131,209.84
合 计	-131,209.84	529,158.71	-131,209.84

11. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
违约金	3,160,028.99	1,170,701.10	3,160,028.99
政府补助		2,351,327.24	
非流动资产毁损报废利得	129,548.63		129,548.63
其他	4,636,488.65	6,709,854.72	4,636,488.65
合 计	7,926,066.27	10,231,883.06	7,926,066.27

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数	与资产相关/ 与收益相关
企业扶持资金		740,000.00	与收益相关
财政补贴		711,500.00	与收益相关
文化扶持资金		400,000.00	与收益相关
税收奖励		170,000.00	与收益相关
外贸促进补贴		43,400.00	与收益相关
质监局奖励款		20,000.00	与收益相关
发改委资金		10,000.00	与收益相关
其他		256,427.24	与收益相关

小 计		2,351,327.24	
-----	--	--------------	--

12. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	1,029,352.87	228,345.34	1,029,352.87
非流动资产毁损报废损失	903,516.49	5,211,526.82	903,516.49
其他	3,920,333.21	2,719,287.32	3,920,333.21
合 计	5,853,202.57	8,159,159.48	5,853,202.57

13. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	678,727,945.39	291,935,842.13
递延所得税费用	-31,087,914.72	17,317,770.30
合 计	647,640,030.67	309,253,612.43

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	1,897,297,219.09	1,162,427,023.39
按母公司适用税率计算的所得税费用	474,324,304.77	293,005,889.75
子公司适用不同税率的影响	-9,167,077.19	-8,339,127.33
调整以前期间所得税的影响	-2,676,190.83	5,880,646.94
非应税收入的影响	-103,627,844.71	-192,165,420.33
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	15,999,615.81	6,943,034.86
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,673,157.29	-9,843,660.02
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	301,460,380.11	213,772,248.56
所得税费用	647,640,030.67	309,253,612.43

14. 其他综合收益的税后净额

其他综合收益的税后净额详见本财务报表附注合并资产负债表项目注释之其他综合收益说明。

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收往来款	969,384,226.71	1,263,578,720.10
收回保证金	781,097,189.38	144,116,215.71
财务费用-利息收入	103,372,824.65	58,408,134.01
政府补助	227,486,942.56	36,072,855.39
合 计	2,081,341,183.30	1,502,175,925.21

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
付往来款	497,317,835.59	1,004,367,548.31
支付保证金	1,412,897,583.49	1,519,351,565.41
销售费用	612,024,535.28	336,104,656.76
管理费用	201,704,646.71	168,304,537.67
其他	67,584,505.45	56,429,906.37
合 计	2,791,529,106.52	3,084,558,214.52

3. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的融资相关费用	47,971,460.58	42,867,118.12
初存目的为融资目的质押的银行存款	366,000,000.00	578,612,052.61
合 计	413,971,460.58	621,479,170.73

4. 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	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	1,249,657,188.42	853,173,410.96
加: 资产减值准备	14,106,278.92	27,287,663.64
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	297,788,212.13	273,342,638.57
无形资产摊销	29,547,700.02	23,407,429.98
长期待摊费用摊销	60,387,273.03	50,652,190.63
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收	131,209.84	-529,158.71

益以“－”号填列)		
固定资产报废损失(收益以“－”号填列)	773,967.86	
公允价值变动损失(收益以“－”号填列)	-7,960,800.00	-151,469,784.42
财务费用(收益以“－”号填列)	870,957,161.80	868,090,817.66
投资损失(收益以“－”号填列)	-414,627,710.49	-777,912,435.41
递延所得税资产减少(增加以“－”号填列)	-51,229,267.16	60,643,779.82
递延所得税负债增加(减少以“－”号填列)	20,141,352.44	-43,326,009.52
存货的减少(增加以“－”号填列)	259,506,488.02	-1,940,537,573.13
经营性应收项目的减少(增加以“－”号填列)	290,118,141.79	-2,510,460,813.00
经营性应付项目的增加(减少以“－”号填列)	1,223,057,209.78	4,021,953,639.81
其他	-227,017.00	465,328.00
经营活动产生的现金流量净额	3,842,127,389.40	754,781,124.88
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	2,074,223,347.85	5,941,748,851.22
减: 现金的期初余额	5,941,748,851.22	6,348,492,837.89
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	-3,867,525,503.37	-406,743,986.67

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	121,000,000.00
其中: 儿童乐园	121,000,000.00
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	
其中: 儿童乐园	
取得子公司支付的现金净额	121,000,000.00

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	2,074,223,347.85	5,941,748,851.22
其中: 库存现金	3,391,550.74	5,726,805.70

可随时用于支付的银行存款	2,070,831,797.11	5,936,022,045.52
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	2,074,223,347.85	5,941,748,851.22
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	3,486,619,755.96	详见货币资金
存货和在建工程	7,451,497,302.95	抵押借款
固定资产和无形资产	4,984,533,298.25	抵押借款
投资性房地产	2,952,195,611.35	抵押借款
长期股权投资	1,933,385,785.84	质押借款
合 计	20,808,231,754.35	

2. 外币货币性项目

(1) 明细情况

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
银行存款			
其中：美元	3,632,143.55	6.8632	24,928,127.61
港币	4,758,956.08	0.8762	4,169,797.32
韩元	1,781,907,595.48	0.0061	10,869,636.33
马来西亚林吉特	21,734,087.09	1.6479	35,815,602.12
澳币	20,583,589.11	4.8593	100,021,834.56
加元	4,659,580.55	5.0284	23,430,234.84
日元	19,930,000.00	0.0619	1,233,667.00
应收票据及应收账款			
其中：韩币	2,956,376,222.90	0.0061	18,033,894.96
其他应收款			
其中：美元	51,384,414.12	6.8632	352,661,510.96
港币	2,284,163.60	0.8762	2,001,384.15
韩元	2,011,672,897.29	0.0061	12,271,204.67

马来西亚林吉特	372,698.84	1.6479	614,170.42
澳币	110,923,136.56	4.8593	539,008,797.49
加元	747,693.20	5.0284	3,759,700.49
应付票据及应付账款			
其中：韩币	1,675,755,500.00	0.0061	10,222,108.55
马来西亚林吉特	44,801,236.87	1.6479	73,827,958.24
其他应付款			
其中：美元	40,521,315.99	6.8632	278,105,895.91
港币	760,540,763.54	0.8762	666,385,817.02
韩元	3,178,530,357.99	0.0061	19,389,035.18
马来西亚林吉特	3,782,710.12	1.6479	6,233,528.01
澳币	20,937,321.96	4.8593	101,740,728.58
加元	11,737,542.74	5.0284	59,021,059.91
长期借款			
其中：美元	50,560,000.00	6.8632	347,003,392.00
港币	155,325,071.77	0.8762	136,095,827.88
澳币	163,150,053.00	4.8593	792,795,052.54
一年内到期的非流动负债			
其中：美元	73,498,719.93	6.8632	504,436,414.62
港币	158,907,000.00	0.8762	139,234,313.40
马来西亚林吉特	24,184,121.16	1.6479	39,853,013.26

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期结转	期末 递延收益	本期结转 列报项目	说明
葡萄产业发展专项经费	288,786.50		84,496.20	204,290.30	其他收益	
迪庆州财政局一般公共服务支出		1,000,000.00		1,000,000.00		
小 计	288,786.50	1,000,000.00	84,496.20	1,204,290.30		

2) 与收益相关，且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金额	列报项目	说明
-----	----	------	----

2017 年度企业扶持资金	3,016,072.04	其他收益	
2018 年度企业扶持资金	530,000.00	其他收益	
青苗补偿款	6,222,151.54	其他收益	
开发区财政局 20 佳创新企业奖励资金	1,000,000.00	其他收益	
葡萄产业发展专项资金	1,150,000.00	其他收益	
文化旅游产业扶持资金	200,000,000.00	其他收益	
2018 年度长沙市文化产业发展专项资金	1,000,000.00	其他收益	
旅游发展专项资金	1,515,100.00	其他收益	
文旅创客大赛补助金	2,000,000.00	其他收益	
政府扶持资金	1,500,000.00	其他收益	
虹桥商务区开发建设补助	2,000,000.00	其他收益	
西宁市旅游局乐园项目补助	1,500,000.00	其他收益	
湟中文化旅游体育局公厕补助资金	800,000.00	其他收益	
基业发展基金	525,710.04	其他收益	
西宁市旅游局乐园基础设施建设项目资金	500,000.00	其他收益	
其他政府补助	3,312,405.14	其他收益	
小 计	226,571,438.76		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 226,571,438.76 元。

六、合并范围的变更

(一) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
新华联儿童乐园有限公司	100%	合并前后属同一最终控制人控制且非暂时	2018.3.31	取得控制权

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
新华联儿童乐园有限公司	1,064,262.26	-5,961,926.14	962,540.25	-18,847,289.76

2. 合并成本

项 目	新华联儿童乐园有限公司
合并成本	121,000,000.00
现金	121,000,000.00

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	新华联儿童乐园有限公司	
	合并日	上期期末
资产		
货币资金	49,900,277.10	48,629,926.06
应收款项	32,597.73	35,962.85
存货	161,786.38	282,725,545.03
负债		
借款		
应付款项	120,975,704.65	167,147,029.99
净资产	310,117,988.41	316,152,710.24
减：少数股东权益		
取得的净资产	310,117,988.41	316,152,710.24

(二) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
长沙新华联教育发展有限公司	设立	2018/9/18	10,000,000.00	100.00%
西宁新华联教育开发投资有限公司	设立	2018/5/28	50,000,000.00	100.00%
长沙财鼎商业管理有限公司	设立	2018/07/09	5,000,000.00	100.00%
湖南新华联餐饮管理有限公司	设立	2018/08/16		

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
上海儿童乐园	注销	2018年10月	-6,431,350.31	-6,074,309.46
怀化玫红	注销	2018年12月	-212,569.74	14,528.74

(三) 其他

本公司之子公司新丝路文旅于2018年在香港联交所发行1,086,000,000股股份有条件收购深圳市你我金融信息服务有限公司（以下简称你我金融）。

根据新丝路文旅与派生科技集团有限公司（前派生科技集团股份有限公司）于2017年10月13日订立的买卖协议（经补充），如你我金融备案或许可申请被拒绝或不获通过，则新丝路文旅、你我金融及派生科技所订立的所有可变动权益实体合约将予以终止，且新丝路文旅可全权要求派生科技，放弃其所持有1,086,000,000股股份，并交予新丝路文旅注销；或派生科技向新丝路文旅以现金支付1,411,800,000港元。代价股份（包括完成该买卖协议后新丝路文旅宣派的所有股息及分派）按该买卖协议受托管代理托管。

2019年3月28日，新丝路文旅从广东派生智能科技股份有限公司（证券代码：300176）公告获悉，派生科技集团有限公司（以下简称派生科技）的实际控制人因（其业务与本集团并无关联）涉嫌非法吸收公众存款而被相关机构采取强制措施，现案件正在调查当中。2019年4月8日，新丝路文旅向派生科技发送通知终止可变动权益实体合约及注销被托管股份。

由于新丝路文旅已于2019年4月8日向派生科技发送通知终止可变动权益实体合约及注销被托管股份，该事项证明在2018年12月31日新丝路文旅对你我金融的控制尚未完成，因此，本公司在编制2018年合并报表时，未将你我金融纳入合并范围。

七、在其他主体中的权益

（一）重要子公司的构成

1 基本情况

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
新华联置地	北京	北京	房地产	100.00		设立
株洲新华联	株洲	株洲	房地产		100.00	设立
唐山新华联	唐山	唐山	房地产		100.00	设立
内蒙古新华联	呼和浩特	呼和浩特	房地产		100.00	设立
长春奥特莱斯	长春	长春	房地产		100.00	设立
大庆新华联	大庆	大庆	房地产		100.00	设立
西宁新华联	西宁	西宁	房地产		100.00	设立
西宁置业	西宁	西宁	房地产		100.00	设立
悦谷地产	北京	北京	房地产		100.00	设立
天津恒业	天津	天津	房地产		100.00	设立

旅游管理	北京	北京	文化旅游	100.00		设立
国际置地	香港	香港	投资	100.00		设立
芜湖文旅	芜湖	芜湖	文化旅游		90.00	设立
长沙铜官窑	长沙	长沙	文化旅游		100.00	设立
马来西亚置地	马来西亚	马来西亚	文化旅游		100.00	设立
商业管理	北京	北京	商业	100.00		设立
酒店管理	北京	北京	商业	100.00		设立
芜湖投资	芜湖	芜湖	房地产		100.00	设立
新华联恒业	北京	北京	房地产		100.00	同一控制下企业合并
新华联伟业	北京	北京	房地产		100.00	同一控制下企业合并
惠州嘉业	广东	广东	房地产		100.00	同一控制下企业合并
华建	湖南	湖南	建筑业	100.00		同一控制下企业合并
北京悦豪	北京	北京	物业	100.00		同一控制下企业合并
黄山金龙	安徽	安徽	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
武汉大花山	湖北	湖北	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
北京新崇基	北京	北京	房地产		100.00	非同一控制下企业合并
新丝路文旅	香港	香港	投资		54.79	非同一控制下企业合并
上海置业	上海	上海	房地产		100.00	设立
上海新华联	上海	上海	房地产	100.00		设立
银川新华联	宁夏	宁夏	房地产		100.00	设立
宏石地产	北京	北京	房地产		100.00	设立
锦亿园林	北京	北京	建筑装饰业	90.00		设立
湖南新华联	长沙	长沙	房地产		80.00	设立
醴陵新华联	醴陵	醴陵	房地产		60.00	设立
芜湖盛世	芜湖	芜湖	房地产		100.00	设立
海南香水湾	海南	海南	房地产		95.00	非同一控制下企业合并
惠州宏石	惠州	惠州	房地产		70.00	同一控制下企业合并
儿童乐园	北京	北京	房地产	100.00		同一控制下企业合并

2. 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例 (%)	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
新丝路文旅	45.21	-23,173,463.20		1,542,871,432.08
湖南新华联	20.00	9,868,057.91		30,620,445.61

醴陵新华联	40.00	48,201,781.91	20,000,000.00	101,890,906.16
芜湖文旅	10.00	-5,048,208.40		10,997,674.09
海南香水湾	5.00	-825,815.34		34,831,075.35

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司名称	期末数				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
新丝路文旅	2,982,407,306.01	1,418,790,583.89	4,401,197,889.9	1,330,997,672.60	271,545,716.38
湖南新华联	1,366,295,607.49	22,435,396.66	1,388,731,004.15	1,235,628,776.11	
醴陵新华联	1,171,835,758.32	1,537,354.35	1,173,373,112.67	918,645,847.27	
芜湖文旅	126,163,304.61	579,954,962.52	706,118,267.13	470,889,952.58	130,400,000.00
海南香水湾	1,104,275,200.75	73,524,805.50	1,177,800,006.25	542,709,333.12	460,000,000.00

(续上表)

子公司名称	期初数				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债
新丝路文旅	2,831,007,295.05	730,740,626.46	3,561,747,921.51	1,207,474,114.37	235,823,481.92
湖南新华联	1,105,226,869.73	632,898.21	1,105,859,767.94	1,002,097,829.44	
醴陵新华联	1,251,521,243.95	1,127,651.07	1,252,648,895.02	1,068,426,084.39	
芜湖文旅	79,522,696.68	539,067,939.34	618,590,636.02	268,880,237.50	194,400,000.00
海南香水湾	936,037,922.43	76,802,773.14	1,012,840,695.57	341,233,715.63	480,000,000.00

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数			上年同期数		
	营业收入	净利润	综合收益总额	营业收入	净利润	综合收益总额
新丝路文旅	307,609,727.66	-39,030,955.82	-39,030,955.82	290,606,642.66	-67,788,563.10	-67,788,563.10
湖南新华联	174,305,810.48	49,340,289.54	49,340,289.54	529,480,772.38	37,767,607.58	37,767,607.58

醴陵新华联	548,269,187.62	120,504,454.77	120,504,454.77	120,504,454.77	-60,175,866.12	289,582,133.22	53,763,100.10	53,763,100.10	2,106,325.91
芜湖文旅	44,722,616.58	-50,482,083.97	-50,482,083.97	-50,482,083.97	146,102,296.79	44,528,762.13	-24,095,896.11	-24,095,896.11	51,846,322.19
海南香水湾	3,446,239.21	-16,516,306.81	-16,516,306.81	-16,516,306.81	-41,094,430.52	1,200,894.17	-21,345,734.37	-21,345,734.37	-352,712,185.95

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

(1) 基本情况

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长沙银行[注]	湖南	长沙	金融	8.46	1.53	权益法核算

[注]：2014年11月5日，长沙银行申请增加注册资本人民币70,000.00万元，分两次完成。华建出资20,111万元，认购长沙银行4,550万股，认购价4.42元/股。增资扩股前，华建持有长沙银行10,358.33万股，占长沙银行总股本4.57%，截至2014年12月31日，长沙银行已完成第一期增资35,000.00万元。增资完成后长沙银行总股份2,614,989,127股，华建持有的长沙银行股份增至14,908.33万股，占长沙银行总股本的5.70%。

2015年5月，长沙银行宣布分配2014年利润，分配方案为每10股送红股0.5股，利润分配完成后，华建持有长沙银行154,430,762股，持股比例变更为5.66%。

2015年7月30日、8月18日公司召开第八届董事会第十八次会议及2015年第二次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司收购长沙银行股份的议案》，同意华建与湖南新华联国际石油贸易有限公司（以下简称新华联石油）签订附生效条款的《股份转让协议》，华建以自筹资金收购新华联石油持有的长沙银行股份中的7,000万股股份，占长沙银行总股份数的2.56%，交易价格4.90元/股，总交易金额3.43亿元。本次交易完成后华建持有长沙银行8.22%股份。

截至2015年12月31日，长沙银行引进其他战略投资者完成第二期增资35,000.00万元，本次增资完成后，长沙银行总股份3,079,398,400股，华建持有长沙银行224,430,762.00股，持股比例变为7.29%。

2016年6月17日公司召开第八届董事会第二十八次会议及2016年第二次临时股东大会，审议通过了《关于全资子公司收购长沙银行股份暨关联交易的议案》，同意华建与新华联石油签订附生效条款的《股份转让协议》，华建以自筹资金收购新华联石油持有的长沙银行股份中的6,500万股股份，占长沙银行总股份数的2.11%，交易价格5.80元/股，总交易金额3.77亿元。本次交易完成后华建持有长沙银行9.40%的股权。

2018年9月26日长沙银行首次公开发行的342,155.38万股人民币普通股股票在上海证券交易所上市交易，公司通过全资子公司华建持有长沙银行289,430,762股股票，占其首次公开发行后总

股本的 8.46%。

另外截至 2018 年 12 月 31 日，石油公司持有长沙银行 52,530,995 股股份，持股比例为 1.53%。根据 2012 年 11 月 27 日华建与石油公司签订的委托协议，石油公司将其持有的长沙银行部分股东权利委托华建代为行使，委托华建行使的股东权利为除收益权、处置权及股份认购权之外的其他全部权利，委托期间为石油公司持有长沙银行股份期间。

截至 2018 年 12 月 31 日华建合计持有长沙银行表决权比例为 9.99%，且华建委派了董事，对长沙银行具有重大影响，故对其采用权益法核算。

2. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数	期初数/上年同期数
	长沙银行	长沙银行
资产合计	526,629,685,000.00	470,544,087,000.00
负债合计	494,848,541,000.00	446,547,546,000.00
营业收入	13,940,826,000.00	12,127,559,000.00
净利润	4,577,713,000.00	3,985,008,000.00
本期收到的来自联营企业的股利		43,414,614.30

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本公司的信用风险主要来自银行存款和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

1. 银行存款

本公司将银行存款存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

2. 应收款项

本公司持续对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司的应收账款风险点分布于多个合作方和多个客户，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司应收账款的 27.47 % (2017 年 12 月 31 日：31.77%) 源于余额前五名客户，本公司不存在重大的信用集中风险。

(1) 本公司的应收款项中未逾期且未减值的金额，以及虽已逾期但未减值的金额和逾期账龄分析如下：

项 目	期末数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据及应收账款	90,099,649.76				90,099,649.76
其他应收款	822,114,668.00				822,114,668.00
小 计	912,214,317.76				912,214,317.76

(续上表)

项 目	期初数				
	未逾期未减值	已逾期未减值			合 计
		1 年以内	1-2 年	2 年以上	
应收票据及应收账款	112,463,998.06				112,463,998.06
其他应收款	298,830,916.03				298,830,916.03
小 计	411,294,914.09				411,294,914.09

(2) 单项计提减值的应收款项情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释之应收款项说明。

(二) 流动风险

流动风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司综合运用票据结算、银行借款等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数
-----	-----

	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
长期借款	13,923,056,767.79	19,482,385,093.11	1,352,567,480.04	10,535,187,557.15	7,594,630,055.92
短期借款	2,068,000,000.00	2,098,022,913.89	2,098,022,913.89		
一年内到期的非流动负债	7,074,181,787.03	7,533,939,337.12	7,533,939,337.12		
其他应付款	1,268,468,488.21	1,268,468,488.21	1,268,468,488.21		
小 计	24,333,707,043.03	30,382,815,832.33	12,252,998,219.26	10,535,187,557.15	7,594,630,055.92

(续上表)

项 目	期初数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
金融负债					
长期借款	15,965,218,751.32	19,236,224,814.92	1,927,720,238.49	13,382,196,258.06	3,926,308,318.37
短期借款	2,813,800,000.00	2,916,686,331.45	2,916,686,331.45		
一年内到期的非流动负债	4,952,477,975.27	5,350,426,658.18	5,350,426,658.18		
应付票据及应付账款	100,000,000.00	100,000,000.00	100,000,000.00		
其他应付款	1,383,869,748.18	1,383,869,748.18	1,383,869,748.18		
小 计	25,215,366,474.77	28,987,207,552.73	11,678,702,976.30	13,382,196,258.06	3,926,308,318.37

(三) 市场风险

1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率变动的风险主要与本公司以浮动利率计息的借款有关。

截至2018年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币747,928.55万元(2017年12月31日：人民币370,450.65万元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司主要于中国内地经营，且其主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之外币货币性项目说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合 计
持续的公允价值计量				
1. 可供出售金融资产				
权益工具投资	11,635,936.00			11,635,936.00
2. 投资性房地产				
出租的建筑物			2,965,390,202.00	2,965,390,202.00
持续以公允价值计量的资产总额	11,635,936.00		2,965,390,202.00	2,977,026,138.00

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的可供出售金融资产为上市公司股票投资，期末公允价值按资产负债表日公开交易市场的收盘价确定。

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

持续第三层次公允价值计量项目中华信鸿业对新华联国际商业大厦以中联评报字[2019]第 386 号进行定性以及定量；上海新华联对上海新华联国际中心商业广场以中联评报字[2019]第 387 号进行定性以及定量；西宁新华联对西宁新华联购物中心以中联评报字[2019]第 388 号进行定性以及定量；银川新华联对银川新华联购物中心以中联评报字[2019]第 389 号进行定性以及定量。

(四) 持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

新华联国际商业大厦公允价值为 137,800,000.00 元，其中本期公允价值增加 1,421,300.00 元，原始成本为 15,175,574.88 元，本年增值率为 1.04%，总增值率为 808.04%；西宁新华联购物中心公允价值为 882,890,000.00 元，其中本期公允价值增加 2,297,500.00 元，原始成本为 768,993,660.03 元，本年增值率为 0.26%，总增值率为 14.81%；上海新华联国际中心商业广场公允价值为 1,108,830,000.00 元，其中本期公允价值增加为 2,748,500.00 元，原始成本为 1,080,477,226.05 元，本年增值率为 0.25%，总增值率为 2.62%；银川金凤新华联广场购物中心公允价值为 807,356,700.00 元，其中本期公允价值增加为 1,493,500.00 元，原始成本为 662,111,015.58 元，本年增值率为 0.19%，总增值率为 21.94%。

十、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
新华联控股有限公司	北京	化工、房地产、陶瓷、酒业等	3,000,000,000.00	61.17	61.17

(2) 本公司最终控制方是傅军。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

3. 本公司的联营企业情况

本公司重要的联营企业详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
新华联矿业有限公司	母公司的控股子公司
新活力资本投资有限公司	母公司的控股子公司
湖南新华联国际石油贸易有限公司	母公司的控股子公司
新华联保险经纪有限公司	母公司的控股子公司
北京新镍网电子商务有限公司	母公司的控股子公司
新华联酒业有限公司	母公司的控股子公司
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	实际控制人间接参股的企业
豪客酒行有限公司	控股股东的参股企业
北京新华联协和药业有限责任公司	母公司的控股子公司
北京新华联产业投资有限公司	母公司的控股子公司
云南金六福贸易有限公司	受实际控制人影响公司
长石投资有限公司	母公司之参股股东
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	母公司的控股子公司
新华联国际投资有限公司	控股子公司的参股股东
韩国黑石度假村株式会社	控股子公司的参股股东
北京市北郊农场有限公司	控股子公司的参股股东
新华联融资租赁有限公司	母公司的控股子公司
Landream Sydney Pty Ltd ATF Landream Sydney Unit Trust	控股子公司的参股股东
CIM Global Development Inc.	控股子公司的参股股东
CIM Home Marketing	控股子公司的参股股东

CIM International Group Inc.	控股子公司的参股股东
CIM Global Development LP	控股子公司的参股股东
湖南新华联环保资源开发有限公司	母公司的控股子公司
新华联控股集团财务有限责任公司	母公司的控股子公司
北京水芭蕉商贸有限公司	母公司的控股子公司
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	母公司的控股子公司
北京新华联会议中心有限公司	母公司的控股子公司
新华联健康科技(天津)有限公司	母公司的控股子公司
新华联发展投资有限公司	母公司的控股子公司
博略投资有限公司	控股子公司的参股股东

（二）关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

（1）采购商品的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	陶瓷艺术品	10,691,379.31	
新华联控股有限公司	采购商品	3,800,000.00	
小 计		14,491,379.31	

（2）出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
新华联控股有限公司	物业服务	8,196,774.19	8,064,272.73
新华联控股有限公司	建筑劳务	1,735,708.79	-7,847,866.38
博略投资有限公司	销售房产	28,333,884.55	
湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	物业服务	122,457.19	115,271.94
内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司	物业服务	10,985.83	308,000.00
湖南新华联国际石油贸易有限公司	物业服务	30,134.40	39,355.57
北京新华联协和药业有限责任公司	物业服务	755,425.72	216,968.29
北京新镍网电子商务有限公司	物业服务		135,699.86
长石投资有限公司	物业服务	281,036.80	259,990.90
新华联融资租赁有限公司	物业服务	453,738.89	711,497.13
北京新华联产业投资有限公司	物业服务	290,699.98	268,019.36
豪客酒行有限公司	物业服务	122,663.67	79,499.40
新华联酒业有限公司	物业服务	220,893.69	196,606.06
新华联矿业有限公司	物业服务	726,497.06	648,242.83

新活力资本投资有限公司	物业服务	396,171.24	394,991.92
新华联集团财务有限责任公司	物业服务	795,675.19	577,945.78
北京水芭蕉商贸有限公司	物业服务	446,345.04	
华夏润石（北京）股权投资基金管理有限公司	物业服务	106,462.16	
北京新华联会议中心有限公司	物业服务	99,020.60	
新华联保险经纪有限公司	物业服务	47,372.34	
新华联健康科技（天津）有限公司	物业服务	49,876.52	
新华联发展投资有限公司	物业服务	47,304.79	
小 计		43,269,128.64	4,168,495.39

2. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年同期确认的租赁费
新华联控股有限公司	办公楼	12,284,713.22	12,108,742.07

3. 关联担保情况

本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
新华联控股有限公司	600,000,000.00	2018/11/22	2021/11/21	否
新华联控股有限公司	900,000,000.00	2018/8/16	2026/8/8	否
新华联控股有限公司	499,500,000.00	2018/9/20	2021/9/20	否
新华联控股有限公司	1,000,000,000.00	2016/6/1	2019/6/1	否
新华联控股有限公司	500,867,303.59	2017/7/6	2025/7/6	否
新华联控股有限公司	1,300,000,000.00	2015/4/1	2022/4/1	否

4. 关联方贷款

关联方名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新华联融资租赁有限公司	57,637,226.73	344,556,846.19	99,071,605.70	303,122,467.22
新华联控股集团财务有限责任公司	700,000,000.00	1,362,000,000.00	1,080,000,000.00	982,000,000.00
小 计	757,637,226.73	1,706,556,846.19	1,179,071,605.70	1,285,122,467.22

5. 关联方资金拆借

关联方	拆入金额	拆入偿还金额	利息发生额	说明
拆入				

新华联国际投资有限公司	215,045,090.89	195,178,973.22	4,930,327.94	
新华联控股有限公司	60,000,000.00	50,000,000.00	5,851,583.34	
小计	275,045,090.89	245,178,973.22	10,781,911.28	

6. 关联方委托贷款

关联方	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
新华联控股有限公司	433,160,000.00		433,160,000.00	
新华联酒业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00	20,000,000.00
小 计	453,160,000.00	20,000,000.00	453,160,000.00	20,000,000.00

7. 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
儿童乐园	同一控制下股权收购	121,000,000.00	

8. 关键管理人员报酬（单位：万元）

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	1,599.17	1,630.17

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收票据及 应收账款	新华联控股有限公司	38,897,390.00		69,130,726.26	
	博略投资有限公司	15,167,273.00			
	新华联融资租赁有限公司	96,664.93		96,664.93	
	新华联控股集团财务有限责任公司	28,209.00		28,209.00	
	北京新华联协和药业有限责任公司	20,000.00		20,000.00	
	新华联矿业有限公司	4,050.00		4,050.00	
	豪客酒行有限公司			641,106.76	
	内蒙古和谊镍铬复合材料有限公司			54,692.22	
	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司			1,475.00	
	小 计	54,213,586.93		69,976,924.17	

预付款项	韩国黑石度假村株式会社	31,352,700.00		31,352,700.00	
	新华联控股有限公司	2,736,212.69		1,755,007.48	
	新华联融资租赁有限公司	554,894.56			
小 计		34,643,807.25		33,107,707.48	
其他应收款	CIM Global Development Inc.	31,157,950.87		67,649,385.47	
	新华联融资租赁有限公司	22,796,745.42		5,800,000.00	
小 计		53,954,696.29		73,449,385.47	
其他非流动资产	北京市北郊农场有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00	
小 计		50,000,000.00		50,000,000.00	

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付票据及应付账款	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	5,747,480.00	
	新华联控股有限公司	882,623.05	17,766,670.78
小 计		6,630,103.05	17,766,670.78
预收款项	新华联控股有限公司	9,681,909.70	
	云南金六福贸易有限公司	2,543,530.49	
	湖南醴陵红官窑瓷业有限公司	134,680.20	
小 计		12,360,120.39	
其他应付款	Landream Sydney Pty Ltd ATF Landream Sydney Unit Trust	91,454,797.81	91,478,939.51
	新华联控股有限公司	70,693,189.47	60,838,553.64
	新华联国际投资有限公司	51,517,972.74	26,721,527.13
	云南华悦商贸有限公司	27,000,000.04	
	云南金六福贸易有限公司	6,302,500.00	8,669,170.26
	CIM Home Marketing	4,687,414.70	4,850,879.22
	北京新华联产业投资有限公司	1,714,815.93	1,714,815.93
	CIM International Group Inc.	170,464.17	176,408.78
	CIM Global Development LP		312,500.30
	CIM Global Development Inc		16,352,313.53
	新华联融资租赁有限公司		52,031,090.85
小 计		253,541,154.86	263,146,199.15

十一、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

截至资产负债表日，本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

（二）或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

北京新崇基与北京银清龙房地产开发有限公司（以下简称银清龙）发生的关于北京新崇基股权的诉讼，案件具体进展如下：

2012年11月28日，银清龙向山东省济南市中级人民法院对鑫茂华牧、山东永隆集团有限责任公司（以下简称永隆集团）、北京国兴嘉业房地产开发有限责任公司（以下简称国兴嘉业）、北京新崇基置业提起股权转让纠纷一案的起诉状，银清龙的诉求为：（1）人民法院判决原告与前述四被告于2012年6月21日签署的《股权转让框架协议》无效，（2）涉及的股权金额为7,371.00万元，且由被告承担诉讼费用。

2014年5月22日，山东省济南市中级人民法院出具民事判决书（（2013）济南初字第29号）判决驳回原告银清龙的诉讼请求，并由原告承担案件受理费410,350元。银清龙上诉山东省高级人民法院，再次提出诉求：（1）请求查明案件事实，并撤销济南市中级人民法院（2013）济南初字第29号民事判决书，改判支持银清龙一审的全部诉讼请求，（2）由被上诉人共同承担一、二审诉讼费用。

2015年1月15日，山东省高级人民法院作出二审判决：驳回上诉，维持原判，二审案件受理费410,350元由上诉人银清龙负担。二审判决后，银清龙向最高人民法院提起在再审申请，

2016年6月8日，最高人民法院做出（2015）民申字第2047号裁定：由最高人民法院提审并中止原判决的执行。

2017年3月13日最高人民法院初次开庭，于2017年12月10日做出（2016）最高法民再413号裁定：撤销山东省高级人民法院（2014）鲁商终字第404号及山东省济南市中级人民法院（2013）济商初字第29号民事裁决，此案发回山东省济南市中级人民法院重审。2018年11月26日，此案已在山东省济南市中级人民法院开庭审理，目前尚未有审理结果。

2、2. 按揭担保

截至2018年12月31日止，公司向其商品房承购人因银行抵押贷款提供的担保余额为58.61亿元。

十二、资产负债表日后事项

资产负债表日后利润分配情况

拟分配的利润或股利	379,338,084.00
-----------	----------------

十三、其他重要事项

(一) 终止经营

1. 终止经营净利润

(1) 明细情况

项 目	上海儿童乐园	
	本期数	上年同期数
营业收入	14,361.84	
减：营业成本	733,281.31	
管理费用	270,865.94	
财务费用	1,491.43	
营业利润	-991,276.84	
减：营业外支出	5,083,032.62	
终止经营业务利润总额	-6,074,309.46	
减：终止经营业务所得税费用		
终止经营业务净利润	-6,074,309.46	
减：本期确认的资产减值损失		
加：本期转回的资产减值损失		
加：终止经营业务处置净收益（税后）		
其中：处置损益总额		
减：所得税费用（或收益）		
终止经营净利润合计	-6,074,309.46	
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	-6,074,309.46	

(续上表)

项 目	怀化玫红	
	本期数	上年同期数
营业收入	119,819.02	13,218,659.26
减：营业成本	69,559.00	11,503,219.53

税金及附加		14,051.65
销售费用	96,988.68	1,996,427.59
管理费用		13,800.06
财务费用	-3,557.84	-7,396.33
资产减值损失		60,557.22
营业利润	-43,170.82	-362,000.46
加：营业外收入	58,056.99	11,483.02
减：营业外支出	357.43	21,720.70
终止经营业务利润总额	14,528.74	-372,238.14
减：终止经营业务所得税费用		
终止经营业务净利润	14,528.74	-372,238.14
减：本期确认的资产减值损失		60,557.22
加：本期转回的资产减值损失		
加：终止经营业务处置净收益（税后）		
其中：处置损益总额		
减：所得税费用（或收益）		
终止经营净利润合计	14,528.74	
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	14,528.74	

（续上表）

项 目	合计	
	本期数	上年同期数
营业收入	134,180.86	13,218,659.26
减：营业成本	802,840.31	11,503,219.53
税金及附加		14,051.65
销售费用	96,988.68	1,996,427.59
管理费用	270,865.94	13,800.06
财务费用	-2,066.41	-7,396.33
资产减值损失		60,557.22
营业利润	-1,034,447.66	-362,000.46
加：营业外收入	58,056.99	11,483.02

减：营业外支出	5,083,390.05	21,720.70
终止经营业务利润总额	-6,059,780.72	-372,238.14
减：终止经营业务所得税费用		
终止经营业务净利润	-6,059,780.72	-372,238.14
减：本期确认的资产减值损失		60,557.22
加：本期转回的资产减值损失		
加：终止经营业务处置净收益（税后）		
其中：处置损益总额		
减：所得税费用（或收益）		
终止经营净利润合计	-6,059,780.72	
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	-6,059,780.72	

2. 终止经营现金流量

项 目	本期数			上年同期数		
	经营活动 现金流量净额	投资活动 现金流量净额	筹资活动 现金流量净额	经营活动 现金流量净额	投资活动 现金流量净额	筹资活动 现金流量净额
上海儿童乐园	395,104.32	-437,548.33				
怀化玫红	-286,557.13			212,874.86		

（二）分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部/产品分部为基础确定报告分部。分别对房地产业务、建筑业务及其他业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

本公司以地区分部为基础确定报告分部，主营业务收入、主营业务成本按最终实现销售地进行划分，资产和负债按经营实体所在地进行划分。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项 目	本期数				
	房地产	建筑	其他	分部间抵销	合 计
主营业务收入	11,354,378,970.09	2,776,408,196.84		2,732,161,556.71	11,398,625,610.22
主营业务成本	7,033,150,907.78	2,596,686,056.46		2,558,466,292.37	7,071,370,671.87
资产总额	71,949,123,846.62	8,933,434,747.09	5,615,093,301.86	32,895,713,782.13	53,601,938,113.44

负债总额	61,114,233,869.19	4,972,908,248.09	4,134,557,168.91	26,600,164,075.83	43,621,535,210.36
------	-------------------	------------------	------------------	-------------------	-------------------

(续上表)

项目	上年同期数				
	房地产	建筑	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	6,141,628,650.08	1,881,570,705.21		1,824,181,696.72	6,199,017,658.57
主营业务成本	4,047,834,416.79	1,919,079,684.59		1,873,656,295.30	4,093,257,806.08
资产总额	68,627,275,308.55	7,279,658,002.20	7,659,502,269.48	32,108,434,024.36	51,458,001,555.87
负债总额	61,891,341,684.90	4,326,189,111.55	5,738,766,751.06	28,801,114,946.17	43,155,182,601.34

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应收款	7,925,126,437.92	9,008,248,239.54
合 计	7,925,126,437.92	9,008,248,239.54

(2) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	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	7,920,252,828.73	99.94			7,920,252,828.73
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,873,609.19	0.06			4,873,609.19
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	7,925,126,437.92	100.00			7,925,126,437.92

(续上表)

种 类	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	9,007,860,407.68	100.00			9,007,860,407.68

坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	387,831.86				387,831.86
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	9,008,248,239.54	100.00			9,008,248,239.54

②组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
低信用风险组合	4,873,609.19		
小 计	4,873,609.19		

2) 其他应收款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	7,920,732,801.39	8,970,485,432.60
其他	4,393,636.53	37,762,806.94
合 计	7,925,126,437.92	9,008,248,239.54

3) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
华建	往来款	1,227,318,312.40	1-2 年	15.49	
国际置地	往来款	1,124,483,884.32	1 年以内	14.19	
新华联置地	往来款	1,046,922,966.40	1 年以内	13.21	
西宁新华联	往来款	672,796,877.61	1 年以内	8.49	
天津恒业	往来款	450,621,463.88	1 年以内	5.69	
小 计		4,522,143,504.61		57.07	

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

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
对子公司投资	7,000,058,490.17		7,000,058,490.17	6,875,701,029.91		6,875,701,029.91
合 计	7,000,058,490.17		7,000,058,490.17	6,875,701,029.91		6,875,701,029.91

(2) 对子公司投资

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
对子公司投资					
新华联置地	2,920,000,000.00				
上海新华联	51,000,000.00				
旅游管理	500,000,000.00				
商业管理	100,000,000.00				
国际置地	99,476,250.00				
锦亿园林	30,000,000.00				
儿童乐园	105,801,910.40	121,000,000.00			
三亚优居	517,400,000.00				
炎陵新华联	271,010,300.00				
华建	1,949,110,595.68				
北京悦豪	41,902,033.83				
长基商业	50,000,000.00				
湖南海外旅游	180,000,000.00				
中海文旅	59,999,940.00				
正联商贸		10,000,000.00			
恒兴长信		10,000,000.00			
合 计	6,875,701,029.91	141,000,000.00			

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
对子公司投资						
新华联置地					2,920,000,000.00	
上海新华联					51,000,000.00	
旅游管理					500,000,000.00	
商业管理					100,000,000.00	
国际置地					99,476,250.00	
锦亿园林					30,000,000.00	
儿童乐园				-16,642,539.74	210,159,370.66	
三亚优居					517,400,000.00	

炎陵新华联					271,010,300.00	
华建					1,949,110,595.68	
北京悦豪					41,902,033.83	
长基商业					50,000,000.00	
湖南海外旅游					180,000,000.00	
中海文旅					59,999,940.00	
正联商贸					10,000,000.00	
恒兴长信					10,000,000.00	
合 计				-16,642,539.74	7,000,058,490.17	

（二）母公司利润表项目注释

1. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益		1,150,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-9,198,089.60
处置长期股权投资产生的投资收益		24,572,316.24
合 计		1,165,374,226.64

十五、其他补充资料

（一）非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

（1）明细情况

项 目	金额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-131,209.84	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	226,571,438.76	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		

委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-5,961,926.14	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	7,960,800.00	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,253,287.00	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	230,692,389.78	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“－”表示）	6,332,296.97	
少数股东权益影响额(税后)	6,526,553.03	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	217,833,539.78	

（二）净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.64	0.63	0.63

扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.58	0.51	0.51
-------------------------	-------	------	------

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目		序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润		A	1, 186, 458, 516. 42
非经常性损益		B	217, 833, 539. 78
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润		C=A-B	968, 624, 976. 64
归属于公司普通股股东的期初净资产		D	6, 543, 746, 396. 28
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产		E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数		F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产		G	189, 669, 042. 00
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数		H	5
其他	资本公积	I1	-121, 000, 000. 00
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1	9
	资本公积	I2	-32, 922, 506. 91
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2	3
	资本公积	I3	276, 524, 214. 58
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3	5
	其他综合收益	I4	114, 567, 186. 96
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J4	6
	其他变动	I5	-227, 017. 00
	减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	I5	6
报告期月份数		K	12
加权平均净资产		$L= D+A/2+ E\times F/K-G\times H/K\pm I\times J/K$	7, 131, 354, 767. 98
加权平均净资产收益率		M=A/L	16. 64
扣除非经常损益加权平均净资产收益率		N=C/L	13. 58

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
-----	----	-----

归属于公司普通股股东的净利润	A	1,186,458,516.42
非经常性损益	B	217,833,539.78
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B	968,624,976.64
期初股份总数	D	1,896,690,420.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12
发行在外的普通股加权平均数	$L=D+E+F \times G/K-H \times I/K-J$	1,896,690,420.00
基本每股收益	$M=A/L$	0.63
扣除非经常损益基本每股收益	$N=C/L$	0.51

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

新华联文化旅游发展股份有限公司

二〇一九年四月二十四日



会计师事务所 执业证书

名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：胡少先

主任会计师：

经营场所：浙江省杭州市西溪路128号9楼

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：330000001

批准执业文号：浙财会（2011）25号

批准执业日期：1998年11月21日设立，2011年6月28日转制

说明

证书序号：0007496

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

发证机关：



2018-5-28 日

中华人民共和国财政部制



仅为新华联文化旅游发展股份有限公司2018年度披露之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。

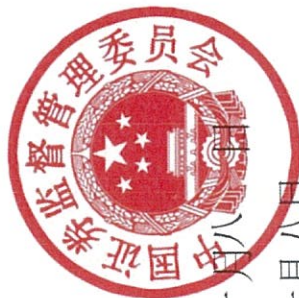


证书序号: 000455

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
天健会计师事务所（特殊普通合伙）执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：胡少先



证书号: 440786
发证时间: 二〇一七年十一月八日
有效期至: 二〇一九年十一月八日

九年十一月八日

仅为新华联发展股份有限公司 2018 年度披露之目的而提供文件的复印件，仅用于说明（特殊普通合伙）具有证券期货相关业务执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



营业执照

(副本)

统一社会信用代码 913300005793421213 (1/3)

名称 天健会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼

执行事务合伙人 胡少先

成立日期 2011年07月18日

合伙期限 2011年07月18日至长期

经营范围 审计企业会计报表,出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;信息系统审计;法律、法规规定的其他业务。(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



应当于每年1月1日至6月30日向发照的登记机关报送上一年度年报

<http://nj.gov.cn/>

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅为新华联文化旅游发展股份有限公司2018年度披露之目的而提供文件的复印件,仅用于说明天健会计师事务所(特殊普通合伙)合法经营未经本所书面同意,此文件不得用作任何其他用途,亦不得向第三方传送或披露。

440300310497

证书编号:
No. of Certificate

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs

发证日期:
Date of Issuance

北京注册会计师协会

二〇一五年八月

年 /y 月 /m 日 /d

姓名 张云鹤
Full name

性别 男
Sex

出生日期 1960-03-26
Date of birth

工作单位 万信德会计师事务所有限公司
Working unit

身份证号码 440301600326443
Identity card No.




张云鹤(440300310497), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。



440300310497

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

天健会计师事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2011年12月13日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

天健会计师事务所
(特殊普通合伙) 深圳分所

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2011年12月13日

12

仅为新华联文化旅游发展股份有限公司 2018 年度披露之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明张云鹤是中国注册会计师, 未经张云鹤本人书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。

证书编号:
No. of Certificate 330000015151

批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs 广东省注册会计师协会

发证日期:
Date of Issuance 2014 07 29

姓名
Full name 李灵辉

性别
Sex 男

出生日期
Date of birth 1985-06-01

工作单位
Working unit 天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所

身份证号码
Identity card No. 511322198506133815




李灵辉(330000015151), 已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2017) 54号。

330000015151

李灵辉(330000015151), 已通过广东省注册会计师协会2018年任职资格检查。通过文号: 粤注协(2018) 68号。

330000015151

仅为新华联文化旅游发展股份有限公司2018年度披露之目的而提供文件的复印件, 仅用于说明李灵辉是归国注册会计师, 未经李灵辉本人书面同意, 此文件不得用作任何其他用途, 亦不得向第三方传送或披露。