

佳源创盛控股集团有限公司
2018 年年度报告

2019 年 04 月 26 日

重要提示

本公司承诺本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性、完整性、及时性承担法律责任。

(本页为佳源创盛控股集团有限公司 2018 年年度报告之盖章页)

佳源创盛控股集团有限公司 (公章)

披露时间 : 2019 年 10 月 29 日



第一章：报告期内企业主要情况	5---7 页
一、企业基本情况	5---5 页
二、募集资金使用情况	6---7 页
第二章：财务报告	8---8 页

第一章 报告期内企业主要情况

一、企业基本情况:

中文名称: 佳源创盛控股集团有限公司

中文简称: 佳源创盛

注册资本: 人民币 150,000 万元

法定代表人: 沈宏杰

注册地址: 浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室

办公地址: 浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室

邮编: 314051

网址: www.zjjiayuan.com.cn

联系人: 姚锡永

联系人地址: 浙江省嘉兴市南湖区巴黎都市总部办公楼 101 室

联系人电话: 0573-82821731

联系人电子邮箱: 1011961210@QQ.com

联系人传真: 0573-82209855

二、募集资金使用情况

单位: 亿元

序号	债项简称	起息日期	到期日期	发行金额	已用金额	未用金额
1	18 佳源创盛 SCP003	2018 年 09 月 06 日	2019 年 06 月 03 日	5 亿元	5 亿元	0

单位: 亿元

序号	债项简称	已使用资金用途	用途是否变更	变更是否已按要求	变更后用途是否合规
----	------	---------	--------	----------	-----------

				披露	
1	18 佳源创盛 SCP003	归还子公司五星 电器银行贷款及 汇票敞口	否	--	--

1、佳源创盛控股集团有限公司 2018 年度第三期超短期融资券

18 佳源创盛 SCP003 于 2018 年 9 月 6 日起息,2019 年 6 月 3 日到期,发行金额为 5 亿元,其中,已使用金额为 5 亿元,未使用金额为 0 亿元。已使用金额中 5 亿元用于归还子公司五星电器银行贷款及汇票敞口,与募集说明书中约定的用途一致。募集资金用途未发生变更。

第二章 财务报告

- 一、佳源创盛控股集团有限公司 2018 年审计报告（附后）
- 二、佳源创盛控股集团有限公司 2018 年财务报表（附后）
- 三、佳源创盛控股集团有限公司 2018 年财务报表附注（附后）



佳源创盛控股集团有限公司

二〇一八年度

审计报告



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）





目 录

一、审计报告	第 1—3 页
二、财务报表	第 4—11 页
(一) 合并资产负债表	第 4 页
(二) 母公司资产负债表	第 5 页
(三) 合并利润表	第 6 页
(四) 母公司利润表	第 7 页
(五) 合并现金流量表	第 8 页
(六) 母公司现金流量表	第 9 页
(七) 合并股东权益变动表	第 10 页
(八) 母公司股东权益变动表	第 11 页
三、财务报表附注	第 12—136 页



亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
中国北京西城区车公庄大街9号
五栋大楼B2座301室邮编100004
电话 +86 10 88312386
传真 +86 10 88386116
www.apag-cn.com

审计报告

亚会B审字（2019）0656号

佳源创盛控股集团有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了佳源创盛控股集团有限公司（以下简称“佳源创盛公司”）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、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了佳源创盛公司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，我们独立于佳源创盛公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 其他信息

佳源创盛公司管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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



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

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

四、管理层和治理层对财务报表的责任

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，管理层负责评估佳源创盛公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，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。

佳源创盛公司治理层（以下简称治理层）负责监督佳源创盛公司的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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



上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

(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) 就佳源创盛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。



亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国·北京



中国注册会计师：

刘勇



中国注册会计师：

赵晓磊



二〇一九年四月二十六日



合并资产负债表

2018年12月31日

会合01表

单位：人民币元

编制单位：佳源创盛控股集团有限公司

资	注释	期末数	期初数	负债和股东权益	注释	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	91,179,628,759.61	7,848,647,532.21	短期借款	20	4,870,849,226.76	999,476,920.31
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	2		33,228,178.00	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	3	230,447,392.60	265,168,426.02	衍生金融负债			
预付款项	4	3,134,802,514.95	2,533,197,976.81	应付票据及应付账款	21	9,585,729,660.30	7,879,024,085.52
应收保费				预收款项	22	27,831,817,187.21	18,051,797,458.68
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	5	6,938,319,480.26	7,131,494,904.35	应付职工薪酬	23	134,834,944.32	129,592,111.40
买入返售金融资产				应交税费	24	1,382,148,689.68	1,379,214,070.44
存货	6	49,076,905,616.43	38,199,154,429.49	其他应付款	25	2,621,919,774.15	3,272,838,510.74
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	7	2,136,567,004.67	2,084,582,455.11	代理买卖证券款			
流动资产合计		70,996,370,768.55	58,095,473,901.99	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债	26	7,799,821,000.00	3,158,094,000.00
				其他流动负债	27	104,138,104.86	82,465,968.65
				流动负债合计		54,331,258,587.28	34,952,503,125.74
				非流动负债：			
				长期借款	28	10,277,966,901.63	12,160,515,844.45
				应付债券	29	3,645,923,702.18	6,057,930,404.36
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债	30	4,228,667.13	5,549,500.00
				递延收益	31	1,002,101,635.27	4,317,508.43
				递延所得税负债	18	906,026,603.48	661,483,328.13
				其他非流动负债	32	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
				非流动负债合计		17,536,247,509.69	20,589,796,585.37
				负债合计		71,867,506,096.97	55,542,299,711.11
非流动资产：				股东权益：			
发放委托贷款及垫款				实收资本(或股本)	33	877,500,000.00	877,500,000.00
可供出售金融资产	8	529,377,000.00	743,889,386.18	其他权益工具			
持有至到期投资	9		4,999,500.00	其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	10	1,449,591,703.81	448,103,692.97	资本公积	34	3,451,217,250.95	3,384,857,360.95
投资性房地产	11	10,252,092,421.73	6,317,024,269.83	减：库存股			
固定资产	12	699,267,881.82	685,991,875.97	其他综合收益	35	2,627,795,213.18	1,427,856,148.92
在建工程	13	846,615,548.01	183,510,128.49	专项储备			
生产性生物资产				盈余公积	36	225,470,910.04	45,881,946.54
油气资产				一般风险准备			
无形资产	14	615,747,460.71	46,461,363.36	未分配利润	37	7,157,782,676.63	5,574,468,352.45
开发支出	15	57,032,781.33	50,774,883.17	归属于母公司股东权益合计		14,339,766,050.80	11,310,563,808.86
商誉	16	500,843,628.97	500,843,628.97	少数股东权益		5,920,933,670.06	3,373,523,953.18
长期待摊费用	17	180,310,023.65	128,800,578.88	股东权益合计		20,260,699,720.86	14,684,087,762.04
递延所得税资产	18	499,888,623.78	234,973,404.78				
其他非流动资产	19	5,501,067,975.47	2,785,540,858.56				
非流动资产合计		21,131,835,049.28	12,130,913,571.16				
资产总计		92,128,205,817.83	70,226,387,473.15	负债和股东权益总计		92,128,205,817.83	70,226,387,473.15

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：





母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：佳源创盛控股集团股份有限公司

会企01表
单位：人民币元

资产	注释	期末数	期初数	负债和股东权益	注释	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		105,684,940.08	175,089,200.05	短期借款		2,293,270,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		8,813.42		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	1	288,850.00	1,269,840.00	应付票据及应付账款		8,697,182.28	3,464,455.12
预付款项		1,575,388.00		预收款项		182,600.00	11,251,553.63
其他应收款	2	7,797,888,116.84	7,326,113,978.18	应付职工薪酬			
存货		21,373,983.35	36,761,166.25	应交税费		53,205,346.86	50,017,220.06
持有待售资产				其他应付款		2,661,876,568.74	2,899,758,756.86
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产			300,051,991.82	一年内到期的非流动负债		1,176,966,000.00	
流动资产合计		7,926,820,091.69	7,839,286,176.30	其他流动负债			
				流动负债合计		6,194,197,697.88	2,964,491,985.67
				非流动负债：			
				长期借款			
				应付债券		3,645,923,702.18	6,057,930,404.36
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益			
				递延所得税负债			
非流动资产：				其他非流动负债		1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
可供出售金融资产		232,760,000.00	232,820,000.00	非流动负债合计		5,345,923,702.18	7,757,930,404.36
持有至到期投资				负债合计		11,540,121,400.06	10,722,422,390.03
长期应收款				股东权益：			
长期股权投资	3	5,680,610,609.47	3,168,194,812.23	实收资本		877,500,000.00	877,500,000.00
投资性房地产		54,020,000.00	54,020,000.00	其他权益工具			
固定资产		17,880,257.54	18,084,544.42	其中：优先股			
在建工程				永续债			
生产性生物资产				资本公积		885,000,000.00	885,000,000.00
油气资产				减：库存股			
无形资产				其他综合收益		19,018,262.96	16,838,262.96
开发支出				专项储备			
商誉				盈余公积		223,762,695.61	44,173,732.11
长期待摊费用				未分配利润		1,644,902,551.78	28,601,880.29
递延所得税资产		36,025,274.71	19,942,055.44	股东权益合计		3,650,183,510.35	1,852,113,875.36
其他非流动资产		1,242,188,677.00	1,242,188,677.00				
非流动资产合计		7,263,484,818.72	4,735,250,089.09	负债和股东权益总计		15,190,304,910.41	12,574,536,265.39
资产总计		15,190,304,910.41	12,574,536,265.39				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



第 5 页



合并利润表

2018年度

会合02表

编制单位：佳源创盛控股集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注释 号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		25,202,120,712.05	23,915,486,227.47
其中：营业收入	1	25,202,120,712.05	23,915,486,227.47
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		23,316,062,940.22	22,018,156,331.10
其中：营业成本	1	19,148,898,289.52	18,681,121,830.41
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	637,200,764.05	482,493,407.11
销售费用	3	2,143,721,043.92	1,932,432,444.11
管理费用	4	830,774,407.22	697,384,320.50
研发费用	5	5,111,114.35	4,218,189.30
财务费用	6	508,515,475.46	263,720,824.88
其中：利息费用		557,946,726.41	448,277,969.55
利息收入		124,405,743.99	233,815,734.60
资产减值损失	7	41,841,845.70	-43,214,685.21
加：其他收益	8	9,240,207.59	12,132,349.33
投资收益（损失以“-”号填列）	9	555,824,281.58	38,069,247.25
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）	10	28,152,906.95	154,995,487.27
资产处置收益（损失以“-”号填列）	11	-16,320.05	245,448.80
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,479,258,847.90	2,102,772,429.02
加：营业外收入	12	18,145,957.22	72,706,917.12
减：营业外支出	13	19,452,832.17	10,193,631.15
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,477,951,972.95	2,165,285,714.99
减：所得税费用	14	595,226,082.26	636,488,449.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,882,725,890.69	1,528,797,265.00
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,379,668,168.24	1,015,612,209.56
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		503,057,722.45	513,185,055.44
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,762,903,287.68	1,372,869,986.65
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		119,822,603.01	155,927,278.35
六、其他综合收益的税后净额	15	1,430,112,043.07	295,799,987.25
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		1,199,939,064.26	297,789,203.00
（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			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		2,135,491.87	-1,635,000.00
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		230,172,978.81	-1,989,215.75
七、综合收益总额		3,312,837,933.76	1,824,597,252.25
归属于母公司股东的综合收益总额		2,962,842,351.94	1,670,659,189.65
归属于少数股东的综合收益总额		349,995,581.82	153,938,062.60
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

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：-0元，上期被合并方实现的净利润为：-8,012,038.23元。

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母公司利润表

2018年度

会企02表

编制单位：佳源创盛控股集团有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	112,212,430.82	3,664,241.98
减：营业成本	1	18,122,929.35	24,742,039.23
税金及附加		552,114.99	472,470.82
销售费用		215,168.11	40,773.00
管理费用		45,922,363.13	17,845,388.85
研发费用			
财务费用		115,715,514.92	10,761,995.50
其中：利息费用		112,609,362.90	11,163,843.65
利息收入		3,220,401.64	436,977.60
资产减值损失		7,428,299.88	50,075,362.61
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	1,855,547,682.65	650,862,202.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-70,729,271.61	
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）			410.49
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,779,803,723.09	550,588,825.03
加：营业外收入		2,692.63	54,781.51
减：营业外支出			306,166,093.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,779,806,415.72	244,477,513.28
减：所得税费用		-16,083,219.27	-12,088,266.44
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,795,889,634.99	256,565,779.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,795,889,634.99	256,565,779.72
（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		2,180,000.00	-1,635,000.00
（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		2,180,000.00	-1,635,000.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		2,180,000.00	-1,635,000.00
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		1,798,069,634.99	254,930,779.72
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



第 7 页



合并现金流量表

2018年度

会合03表

单位：人民币元

编制单位：佳源创盛控股集团有限公司

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		38,848,562,767.69	33,917,752,272.34
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		14,413,997.53	5,576,013.92
收到其他与经营活动有关的现金	1	10,945,385,908.12	9,260,318,055.03
经营活动现金流入小计		49,808,362,673.34	43,183,646,341.29
购买商品、接受劳务支付的现金		30,666,771,261.64	23,023,010,348.39
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		1,121,977,650.60	952,165,700.91
支付的各项税费		2,746,907,620.85	1,791,731,127.59
支付其他与经营活动有关的现金	2	14,111,693,257.78	14,169,048,005.30
经营活动现金流出小计		48,647,349,790.87	39,935,955,182.20
经营活动产生的现金流量净额		1,161,012,882.47	3,247,691,159.09
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		995,643,102.09	102,425,843.56
取得投资收益收到的现金		86,898,476.44	43,501,768.73
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		78,784,968.51	84,555,356.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		630,243,587.98	501,349,789.29
收到其他与投资活动有关的现金	3	352,913,549.51	105,400,000.00
投资活动现金流入小计		2,144,483,684.53	837,232,757.87
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,018,220,491.86	403,131,096.85
投资支付的现金		2,565,830,004.74	2,276,343,177.00
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		459,237,115.66	3,048,981,082.41
支付其他与投资活动有关的现金	4	56,021,910.62	713,864,198.25
投资活动现金流出小计		4,099,309,522.88	6,442,319,554.51
投资活动产生的现金流量净额		-1,954,825,838.35	-5,605,086,796.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		2,018,900,000.00	82,530,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		2,018,900,000.00	82,530,000.00
取得借款收到的现金		14,851,217,120.76	14,611,454,760.93
发行债券收到的现金		1,890,000,000.00	1,879,943,773.55
收到其他与筹资活动有关的现金	5	1,644,229,882.59	3,344,143,258.33
筹资活动现金流入小计		20,404,347,003.35	19,918,071,792.81
偿还债务支付的现金		11,131,370,574.31	11,742,405,600.38
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		3,305,472,338.13	1,941,831,914.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		11,970,848.72	23,351,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	6	2,462,648,841.83	3,076,502,188.90
筹资活动现金流出小计		16,899,491,754.27	16,760,739,703.58
筹资活动产生的现金流量净额		3,504,855,249.08	3,157,332,089.23
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			
加：期初现金及现金等价物余额		2,711,042,293.20	799,936,451.68
六、期末现金及现金等价物余额			
		3,518,018,205.38	2,718,081,753.70
		6,229,060,498.58	3,518,018,205.38

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年度

会企03表

编制单位：佳源创盛控股集团有限公司

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		108,958,804.14	4,550,336.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		625,148,034.35	7,420,325,871.80
经营活动现金流入小计		734,106,838.49	7,424,876,207.94
购买商品、接受劳务支付的现金		1,423,498.53	297,838,581.38
支付给职工以及为职工支付的现金		1,749,198.17	1,229,918.58
支付的各项税费		1,202,054.87	1,155,013.10
支付其他与经营活动有关的现金		4,808,876,213.63	8,804,891,502.77
经营活动现金流出小计		4,813,250,965.20	9,105,115,015.83
经营活动产生的现金流量净额		-4,079,144,126.71	-1,680,238,807.89
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		477,900,000.00	190,862,202.57
取得投资收益收到的现金		1,703,490,864.54	600,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			11,650.49
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		298,000,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		2,479,390,864.54	790,873,853.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			
投资支付的现金		80,768,813.42	2,140,796,289.23
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		80,768,813.42	2,140,796,289.23
投资活动产生的现金流量净额		2,398,622,051.12	-1,349,922,436.17
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		404,200,000.00	2,000,000,000.00
发行债券收到的现金		1,890,000,000.00	1,879,943,773.55
收到其他与筹资活动有关的现金		4,401,558,052.61	1,700,000,000.00
筹资活动现金流入小计		6,695,758,052.61	5,579,943,773.55
偿还债务支付的现金		1,235,970,702.18	2,200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		153,838,982.20	282,147,812.78
支付其他与筹资活动有关的现金		3,538,830,552.61	50,000,000.00
筹资活动现金流出小计		4,928,640,236.99	2,532,147,812.78
筹资活动产生的现金流量净额		1,767,117,815.62	3,047,795,960.77
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		86,595,740.03	17,634,716.71
加：期初现金及现金等价物余额		18,089,200.05	454,483.34
六、期末现金及现金等价物余额		104,684,940.08	18,089,200.05

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



合并股东权益变动表

2018年度

项目	母公司股东权益										子公司股东权益										少数股东权益	合计
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 普通股	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	其他综合收益	合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先股	其他权益工具 普通股	资本公积	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	其他综合收益	合计		
一、上年年末余额	877,500,000.00		3,984,857,000.05	15,881,916.51		15,881,916.51	5,371,108,352.15	3,373,323,923.18	14,081,067,762.04	877,500,000.00			3,113,125,326.71	3,113,125,326.71	12,703,929.84	12,703,929.84	1,710,111,278.00	1,710,111,278.00		3,423,232,556.84	11,500,802,000.00	
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年期初余额	877,500,000.00		3,984,857,000.05	15,881,916.51		15,881,916.51	5,371,108,352.15	3,373,323,923.18	14,081,067,762.04	877,500,000.00			3,113,125,326.71	3,113,125,326.71	12,703,929.84	12,703,929.84	1,710,111,278.00	1,710,111,278.00		3,423,232,556.84	11,500,802,000.00	
三、本期增减变动金额(或减																						
1. 本期发行新股																						
2. 本期发行可转债																						
3. 发行优先股																						
4. 发行永续债																						
5. 其他																						
6. 其他综合收益结转																						
7. 利润分配																						
8. 其他																						
四、本期期末余额	877,500,000.00		3,984,857,000.05	15,881,916.51		15,881,916.51	5,371,108,352.15	3,373,323,923.18	14,081,067,762.04	877,500,000.00			3,113,125,326.71	3,113,125,326.71	12,703,929.84	12,703,929.84	1,710,111,278.00	1,710,111,278.00		3,423,232,556.84	11,500,802,000.00	



母公司股东权益变动表

2018年度

编制单位：伟观创新材料股份有限公司
 单位：人民币元

项 目	本期数							上年同期数										
	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计	实收资本	其他权益工具 优先股 永续债 其他	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	877,500,000.00		885,000,000.00		16,838,262.96		44,173,732.11	28,601,880.29	1,852,113,875.36	877,500,000.00		885,000,000.00		18,173,262.96		40,993,715.11	-224,785,912.73	1,507,183,065.61
加：会计政策变更																		
前期差错更正																		
其他																		
二、本年年初余额	877,500,000.00		885,000,000.00		16,838,262.96		44,173,732.11	28,601,880.29	1,852,113,875.36	877,500,000.00		885,000,000.00		18,173,262.96		40,993,715.11	-224,785,912.73	1,507,183,065.61
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					2,180,000.00		179,588,963.50	1,616,300,671.49	1,798,069,634.99					-1,633,000.00		3,177,986.70	253,387,793.02	251,930,779.72
（一）综合收益总额					2,180,000.00			1,795,889,634.99	1,798,069,634.99					-1,633,000.00			256,363,779.72	254,930,779.72
（二）股东投入和减少资本																		
1. 股东投入的普通股																		
2. 其他权益工具持有者投入资本																		
3. 股份支付计入股东权益的金额																		
4. 其他																		
（三）利润分配																		
1. 提取盈余公积							179,588,963.50	-179,588,963.50										
2. 对股东的分配							179,588,963.50	-179,588,963.50										
3. 其他																		
（四）股东权益内部结转																		
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	877,500,000.00		885,000,000.00		19,018,262.96		224,762,695.61	1,611,902,551.78	3,650,183,510.35	877,500,000.00		885,000,000.00		16,838,262.96		14,173,732.11	28,601,880.29	1,852,113,875.36

法定代表人： 3701061001106 3701061001106



佳源创盛控股集团有限公司

财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

佳源创盛控股集团有限公司（以下简称公司或本公司）前身系嘉兴足佳房地产开发有限公司（以下简称嘉兴足佳公司），嘉兴足佳公司系由浙江足佳经贸总公司和嘉兴市房地产开发公司共同出资组建，于 1995 年 4 月 18 日在嘉兴市工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省嘉兴市。公司现持有统一社会信用代码为 91330402146482794J 的营业执照，注册资本 150,000 万元。

本公司属房地产行业，经营范围：股权投资；实业投资；房地产开发、经营；投资管理；企业管理咨询；房地产中介服务；自有房屋租赁服务。（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）。本公司之重要子公司江苏五星电器有限公司属零售行业，经营范围：计算机硬件和软件、电子产品、空调设备、电器机械及器材、家居用品、通讯产品（包括无线通讯产品，但卫星地面接收设施除外）以及上述产品的相关配件、金属材料（贵金属除外）、化工原料及产品（危险品除外）、汽车零部件、针纺织品、日用百货、家用电器、厨房用品、卫生间用品、健身器材、自行车、电动助力车、摩托车、车载电子产品、预包装食品兼散装食品（食品类别按许可证所列事项经营）、医疗器械（限 I 类医疗器械及不需领取许可证的 II 类医疗器械）、办公用品设备、家具、乐器、工艺品、玩具、钟表、手表、园艺、水族用品及器材的进出口、批发、零售（不涉及国营贸易管理商品，涉及配额、许可证管理的商品，按国家有关规定办理申请）；以及前述产品的安装、维修、咨询和其他相关服务，其所经营部分柜台的出租和转租，家电回收；提供商品展示服务，会务服务，企业形象策划，员工培训，商务服务，仓储（不含油漆和危险化学品），普通货运，电子出版物零售，网络发行；设计、制作、代理、发布国内各类广告。（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）。

本财务报表业经公司董事会于 2019 年 4 月 26 日决议批准报出。

本公司将江苏五星电器有限公司、浙江佳源房地产集团有限公司、浙江佳源申城房地产

集团有限公司和浙江佳源杭城房地产集团有限公司等 183 家子公司纳入本期合并财务报表范围，情况详见本财务报表附注合并范围的变更和在其他主体中的权益之说明。

二、财务报表的编制基础

（一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和各项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（二）持续经营

本公司无影响持续经营能力的事项，预计未来十二个月内具备持续经营的能力，本公司的财务报表系在持续经营为假设的基础上编制。

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、开发成本和开发产品的确认和计量、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。

（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) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。
2. 当公司为共同经营的合营方时,确认与共同经营中利益份额相关的下列项目:
 - (1) 确认单独所持有的资产,以及按持有份额确认共同持有的资产;
 - (2) 确认单独所承担的负债,以及按持有份额确认共同承担的负债;
 - (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入;
 - (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入;
 - (5) 确认单独所发生的费用,以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 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。

(九) 外币业务折算

外币交易在初始确认时,采用交易发生日的即期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的即期汇率折算,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。

(十) 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。

(十一) 应收款项

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	金额 1,000 万元以上（含）
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. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

(1) 具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
应收关联方、政府款项及其他单项测试未减值组合	除存在客观证据表明将无法按应收款项的原有条款收回款项外，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（含，下同）	5	5
1-2 年	10	10
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	70	70
5 年以上	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、应收利息、长期应收款等其他应收款项，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。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括原材料、在产品、库存商品、建造合同形成的已完工未结算资产、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。

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料、在产品、库存商品、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) 发出开发产品按可售面积法核算。

(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，按有关开发项目的实际开发成本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。

(6) 建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。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

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十三) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；（2）出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

非流动资产或处置组因不再满足持有待售类别的划分条件而不再继续划分为持有待售类别或非流动资产从持有待售的处置组中移除时，按照以下两者孰低计量：1) 划分为持有待售类别前的账面价值，按照假定不划分为持有待售类别情况下本应确认的折旧、摊销或减值等进行调整后的金额；2) 可收回金额。

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

(十四) 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。

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

(2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的
在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(十五) 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. 公司投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场，而且公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而能够对投资性房地产的公允价

值作出合理估计，因此公司对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，公允价值的变动计入当期损益。

3. 公司有确凿证据表明房地产用途发生改变，将投资性房地产转换为自用房地产或存货时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。公司将自用房地产或存货转换为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。

4. 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差额计入当期损益。

(十六) 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	20-40	0-5	2.38-5.00
专用设备	年限平均法	10	0-5	9.50-10.00
运输设备	年限平均法	5-10	0-5	9.50-20.00
办公设备	年限平均法	4-10	0-5	9.50-25.00

(十七) 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。

(十八) 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。

(十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，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)
软件	5-10
土地使用权	30
商标权	5-10

使用寿命不确定的无形资产不摊销，公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。

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。

(二十) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、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。

(二十一) 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。

(二十二) 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。

(二十三) 预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务, 履行该义务很可能导致经济利益流出公司, 且该义务的金额能够可靠的计量时, 公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量, 并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十四) 积分计划

本公司子公司江苏五星电器有限公司实施积分计划, 顾客前次消费额产生的积分, 可以在下次消费时抵用。授予顾客的积分奖励作为销售交易的一部分。销售取得的货款或应收货款在商品销售或劳务提供产生的收入与奖励积分的公允价值之间进行分配, 取得的货款或应收货款扣除奖励积分公允价值的部分后确认为收入, 奖励积分的公允价值确认为递延收益。奖励积分确认的递延收益以授予顾客的积分为基准, 并根据本公司已公布的积分使用方法和

积分的预期兑付率后，按公允价值确认。在顾客兑换奖励积分时，将原计入递延收益的与所兑换积分相关的部分确认为收入。

（二十五）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。

（二十六）质量保证金核算方法

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。

（二十七）收入

1. 房地产销售收入

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。

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，并按已经提供劳务占应提供劳务总量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。

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/实际测定的完工进度。

(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。

(5) 代建房屋和工程签订有不可撤销的建造合同，与代建房屋和工程相关的经济利益能够流入企业，代建房屋和工程的完工程度能够可靠地确定，并且代建房屋和工程有关的成本能够可靠地计量时，采用完工百分比法确认营业收入的实现。

6. 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

（二十八）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，以购建或以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。

（二十九）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。

（三十）经营租赁

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。

（三十一）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。

（三十二）其他重要的会计政策和会计估计

终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

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

本公司终止经营的情况见本财务报表附注其他重要事项之终止经营的说明。

（三十三）重要会计政策变更

企业会计准则变化引起的会计政策变更

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	27,597,146.00	应收票据及应收账款	265,168,426.02
应收账款	237,571,280.02		
应收利息	42,953,121.70	其他应收款	7,131,494,904.35
应收股利			
其他应收款	7,088,541,782.65		
固定资产	685,991,875.97	固定资产	685,991,875.97
固定资产清理			
在建工程	183,510,128.49	在建工程	183,510,128.49
工程物资			
应付票据	4,531,670,844.53	应付票据及应付账款	7,879,024,085.52
应付账款	3,347,353,240.99		
应付利息	194,903,209.41	其他应付款	3,272,838,510.74
应付股利			
其他应付款	3,077,935,301.33		
管理费用	701,602,509.80	管理费用	697,384,320.50
		研发费用	4,218,189.30

四、税项

(一) 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	17%、16%、11%、10%、6%、5%、3%[注]
土地增值税	从事普通标准住宅开发与转让的，预缴率为2%，从事别墅、经营用房和其他用房开发与转让的，预缴率为2%、3%。在达到规定相关的清算条件后，公司向当地税务机关申请土地增值税清算。	税率：实行四级超率累进税率。增值额未超过扣除项目金额50%的部分，税率为30%；增值额超过扣除项目金额50%未超过100%的部分，税率为40%；增值额超过扣除项目金额100%未超过200%的部分，税率为50%；增值额超过扣除项目金额200%的部分，税率为60%。预缴率2%、3%

房产税	从价计征的，按房产原值一次减除10%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	5%、7%
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%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

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
浙江西谷数字技术股份有限公司	15%
江苏五星舒适家居合肥有限公司	20%
常州五星舒适家居有限公司	20%
扬州五星暖通工程有限公司	20%
常州五星暖通工程有限公司	20%
淮安五星舒适家居有限公司	20%
苏州五星舒适家居有限公司	20%
江苏泰德商贸有限公司	20%
徐州五星舒适家居有限公司	20%
扬州五星舒适家居有限公司	20%
常州五星舒适家居有限公司	20%
无锡五星舒适家居有限公司	20%
扬州五星暖通工程有限公司	20%
常州五星暖通工程有限公司	20%
淮安五星舒适家居有限公司	20%
苏州五星舒适家居有限公司	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

[注]：增值税：

(1) 家用电器销售及维修：小规模纳税人增值税征收率3%；一般纳税人2018年4月30日前增值税税率为17%，自2018年5月1日起增值税税率调整为16%；

(2) 房地产销售：公司转让其2016年4月30日前自建的不动产，可以选择适用简易

计税方法计税，以取得的全部价款和价外费用为销售额，按照 5%的征收率计算应纳税额；公司转让其 2016 年 5 月 1 日后自建的不动产，适用一般计税方法，按照取得的全部价款和价外费用，扣除当期销售房地产项目对应的土地价款后的余额计算销售额。2018 年 4 月 30 日前销售额的计算公式如下：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+11%）；2018 年 5 月 1 日起销售额的计算公式如下：销售额=（全部价款和价外费用-当期允许扣除的土地价款）÷（1+10%）；

（3）交通运输业服务：一般纳税人 2018 年 4 月 30 日前增值税税率为 11%，自 2018 年 5 月 1 日起增值税税率调整为 10%；

（4）移动通信转售业务包括：提供基础电信服务，一般纳税人 2018 年 4 月 30 日前增值税税率为 11%，自 2018 年 5 月 1 日起增值税税率调整为 10%；提供增值电信服务，一般纳税人增值税税率 6%；

（5）有形动产租赁服务：一般纳税人 2018 年 4 月 30 日前增值税税率为 17%，自 2018 年 5 月 1 日起增值税税率调整为 16%；

（6）其他现代服务业（研发和技术服务、信息技术服务、广告服务、物流辅助服务以及咨询服务等）：一般纳税人增值税税率 6%；

（7）上述应税服务小规模纳税人的增值税征收率为 3%；

（8）2002 年，江苏省国家税务局以苏国税函（2002）257 号文《关于江苏五星电器有限公司异地直营连锁店在南京合并缴纳增值税的批复》，同意自 2002 年 8 月 1 日起，本公司之子公司江苏五星电器有限公司（以下简称“五星电器公司”）在南京市统一办理增值税纳税申报，应纳增值税由五星电器公司按应税销售额的比例划分计算，并分别在其直营连锁店所在地入库。

（二）税收优惠

（1）本公司子公司浙江西谷数字技术股份有限公司通过浙江省科学技术厅、浙江省财政厅、浙江省国家税务局和浙江省地方税务局认定为高新技术企业，于 2017 年 11 月 13 日取得 GR201733000197 号《高新技术企业证书》，自 2017 年起至 2019 年减按 15%税率征收企业所得税。

（2）本公司子公司江苏五星电器有限公司旗下个别子公司满足小型微利企业条件，根据财税（2018）77 号规定“自 2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日，将小型微利企业的年应纳税所得额上限由 50 万元提高至 100 万元，对年应纳税所得额低于 100 万元（含 100 万元）的小型微利企业，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税”。

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	11,248,196.24	17,647,015.77
银行存款	6,579,356,397.71	4,725,561,265.01
其他货币资金	2,889,024,165.69	3,105,439,251.43
合 计	9,479,628,759.64	7,848,647,532.21

(2) 其他说明

期末其他货币资金为取得银行出具承兑汇票而存入的保证金 2,568,094,837.01 元，取得借款质押银行的定期存单 1,000,000.00 元，住房公积金及按揭贷款保证金 89,777,983.13 元，储值卡保证金 3,831,461.64 元，及第三方支付平台余额 226,319,883.91 元。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末数	期初数
交易性金融资产		33,228,178.00
其中：权益工具投资		33,228,178.00
合 计		33,228,178.00

3. 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	3,200,000.00	27,597,146.00
应收账款	226,947,392.60	237,571,280.02
合 计	230,147,392.60	265,168,426.02

(2) 应收票据

1) 明细情况

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	3,200,000.00		3,200,000.00	27,597,146.00		27,597,146.00
小 计	3,200,000.00		3,200,000.00	27,597,146.00		27,597,146.00

2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据情况

项 目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	643,307,490.77	
小 计	643,307,490.77	

银行承兑汇票的承兑人是商业银行，由于商业银行具有较高的信用，银行承兑汇票到期不获支付的可能性较低，故本公司将已背书或贴现的银行承兑汇票予以终止确认。但如果该等票据到期不获支付，依据《票据法》之规定，公司仍将对持票人承担连带责任。

(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					
按信用风险特征组合计提坏账准备	253,180,969.81	99.94	26,233,577.21	10.36	226,947,392.60
其中：账龄组合	186,021,851.65	73.43	26,233,577.21	14.10	159,788,274.44
应收关联方、政府款项及其他单项测试未减值组合	67,159,118.16	26.51			67,159,118.16
单项金额不重大但单项计提坏账准备	157,487.00	0.06	157,487.00	100.00	
小 计	253,338,456.81	100.00	26,391,064.21	10.42	226,947,392.60

(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					
按信用风险特征组合	260,281,333.20	98.86	25,150,052.85	9.66	235,131,280.35

计提坏账准备					
其中：账龄组合	228,237,535.04	86.69	25,150,052.85	11.02	203,087,482.19
应收关联方、政府款项及其他单项测试未减值组合	32,043,798.16	12.17			32,043,798.16
单项金额不重大但单项计提坏账准备	3,004,989.67	1.14	564,990.00	18.80	2,439,999.67
小计	263,286,322.87	100.00	25,715,042.85	9.77	237,571,280.02

② 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	118,556,658.02	5,927,832.91	5.00
1-2年	35,232,456.77	3,523,245.68	10.00
2-3年	15,671,454.61	3,134,290.93	20.00
3-4年	1,215,990.45	607,995.23	50.00
4-5年	7,683,597.80	5,378,518.46	70.00
5年以上	7,661,694.00	7,661,694.00	100.00
小计	186,021,851.65	26,233,577.21	14.10

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 22,645,222.79 元，本期无收回或转回坏账准备。

3) 本期实际核销的应收账款情况

本期实际核销应收账款 21,848,182.00 元。

4) 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
上海众慧科技实业有限公司	37,478,897.97	14.79	2,179,248.56
泰兴市广源房地产开发有限公司	14,510,558.71	5.73	
蚌埠市城市开发建设有限公司	13,926,342.00	5.50	696,317.10
南京新浩宁房地产开发有限公司	9,450,983.86	3.73	
浙江嘉科电子有限公司	8,835,280.10	3.49	441,764.01
小计	84,202,062.64	33.24	3,317,329.67

4. 预付款项

(1) 账龄分析

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	2,731,170,537.43	87.13		2,731,170,537.43	2,061,287,561.61	81.37		2,061,287,561.61
1-2 年	230,093,753.33	7.34		230,093,753.33	358,499,975.67	14.15		358,499,975.67
2-3 年	124,283,617.94	3.96		124,283,617.94	86,809,620.04	3.43		86,809,620.04
3 年以上	49,254,606.25	1.57		49,254,606.25	26,600,819.49	1.05		26,600,819.49
合计	3,134,802,514.95	100.00		3,134,802,514.95	2,533,197,976.81	100.00		2,533,197,976.81

(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(%)
嘉兴大源建筑工程有限公司	1,017,501,928.47	32.46
安徽勤丰建设工程有限公司	250,384,142.57	7.99
浙江贝利建设集团有限公司	185,624,246.52	5.92
浙江胜源装饰工程有限公司	138,773,764.34	4.43
巨匠建设集团股份有限公司	66,962,467.28	2.14
小计	1,659,246,549.18	52.94

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项目	期末数	期初数
应收利息	13,014,780.76	42,953,121.70
其他应收款	6,925,304,699.50	7,088,541,782.65
合计	6,938,319,480.26	7,131,494,904.35

(2) 应收利息

项目	期末数	期初数
理财及定期存款利息	6,883,439.11	36,564,080.54
银行承兑汇票保证金利息	6,131,341.65	6,389,041.16
小计	13,014,780.76	42,953,121.70

(3) 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	23,286,466.34	0.32	23,286,466.34	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	7,170,666,073.69	99.62	246,716,757.57	3.44	6,923,949,316.12
其中：账龄组合	2,153,322,758.84	29.92	246,716,757.57	11.46	1,906,606,001.27
应收关联方、政府款项及其他单项测试未减值组合	5,017,343,314.85	69.70			5,017,343,314.85
单项金额不重大但单项计提坏账准备	4,600,538.39	0.06	3,245,155.01	70.54	1,355,383.38
小 计	7,198,553,078.42	100.00	273,248,378.92	3.80	6,925,304,699.50

(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	23,286,466.34	0.32	23,286,466.34	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	7,337,395,010.60	99.62	250,211,092.51	3.41	7,087,183,918.09
其中：账龄组合	2,485,711,438.36	33.75	250,211,092.51	10.07	2,235,500,345.85
应收关联方、政府款项及其他单项测试未减值组合	4,851,683,572.24	65.87			4,851,683,572.24
单项金额不重大但单项计提坏账准备	4,413,129.72	0.06	3,055,265.16	69.23	1,357,864.56
小 计	7,365,094,606.66	100.00	276,552,824.01	3.75	7,088,541,782.65

② 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	1,220,459,493.45	61,022,974.67	5.00

1-2 年	572,523,060.87	57,252,306.09	10.00
2-3 年	259,440,700.25	51,888,140.06	20.00
3-4 年	33,737,250.33	16,868,625.17	50.00
4-5 年	24,925,141.23	17,447,598.87	70.00
5 年以上	42,237,112.71	42,237,112.71	100.00
小 计	2,153,322,758.84	246,716,757.57	11.46

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-1,504,997.26 元，本期无收回或转回坏账准备。

3) 本期实际核销的其他应收款情况

本期实际核销其他应收款 825,190.30 元。

4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
往来款	6,544,912,932.94	6,236,556,720.64
押金保证金	490,839,833.14	1,021,362,871.72
物业维修基金	160,961,132.43	97,322,911.84
代扣代缴社保	1,839,179.91	9,852,102.46
小 计	7,198,553,078.42	7,365,094,606.66

5) 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	是否为关联方
台州和园置业有限公司	往来款	579,492,964.42	1 年以内、 1-2 年	8.05		是
北京招合房地产开发有限公司	往来款	484,719,475.72	1 年以内	6.73		是
浙江通源贸易有限公司	往来款	238,497,545.84	1 年以内	3.31		是
南京康星科技产业园运营管理有限公司	往来款	230,000,000.00	1 年以内	3.20		是
武义广源房地产开发有限公司	往来款	211,760,620.90	1 年以内、 1-2 年	2.94		是
小 计		1,744,470,606.88		24.23		

6. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	4,209,244.26	393,930.82	3,815,313.44	4,611,105.16	309,798.71	4,301,306.45
开发产品	4,292,707,053.43		4,292,707,053.43	5,823,042,667.18		5,823,042,667.18
开发成本	43,167,761,362.92		43,167,761,362.92	30,713,780,755.30		30,713,780,755.30
在产品	16,925,117.19	1,132,949.43	15,792,167.76	2,482,705.40		2,482,705.40
库存商品	1,639,939,646.53	43,109,927.65	1,596,829,718.88	1,686,955,237.48	33,432,967.02	1,653,522,270.46
低值易耗品				52,600.14		52,600.14
建造合同形成的资产				1,972,124.56		1,972,124.56
合 计	49,121,542,424.33	44,636,807.90	49,076,905,616.43	38,232,897,195.22	33,742,765.73	38,199,154,429.49

(2) 存货跌价准备

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	
原材料	309,798.71	213,810.99		129,678.88		393,930.82
在产品		1,132,949.43				1,132,949.43
库存商品	33,432,967.02	18,989,721.98		9,312,761.35		43,109,927.65
小 计	33,742,765.73	20,336,482.40		9,442,440.23		44,636,807.90

(3) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含有借款费用资本化的金额为 4,234,201,096.04 元。

(4) 其他说明

1) 期末存货中已有 11,310,683,657.91 元用于担保。

2) 存货——开发成本

项目名称	最近一期开工时间 (预计开工时间)	预计竣工日期	期末审定数	期初金额
重庆-中国摩(重庆)项目	2018年10月	2024年5月	10,747,954,379.65	8,764,161,168.69
青岛-佳源华府	2018年12月	2023年4月	7,030,700,092.65	5,139,058,815.77
杭州-佳源府	2018年10月	2021年6月	2,907,919,202.66	
绍兴-佳源广场	2017年3月	2019年12月	1,779,587,845.80	1,333,053,229.71
湖州-溪塘景城	2017年2月	2021年10月	1,239,400,088.79	978,671,042.56
嘉兴-优尚花园	2018年1月	2019年6月	1,219,707,629.50	1,115,636,670.75

项目名称	最近一期开工时间 (预计开工时间)	预计竣工日期	期末审定数	期初金额
宁波-佳源都市	2016年11月	2019年3月	1,195,000,846.92	555,954,262.42
嘉兴-城南印象	2018年9月	2021年5月	1,185,140,068.32	
桐乡-佳源珑府	2018年7月	2020年11月	1,044,927,129.02	
杭州-优优湘湖	2016年12月	2019年6月	1,018,881,246.94	819,683,943.36
嘉兴-秀湖印象	2018年8月	2021年4月	1,004,348,206.10	
庐江-佳源东方都市	2018年4月	2020年7月	1,001,732,344.88	1,091,348,073.23
合肥-巴黎都市	2017年12月	2021年5月	913,473,353.08	2,604,455,363.01
嘉兴-优优华府	2017年5月	2019年10月	873,484,728.07	532,291,059.26
台州-壹号公馆	2018年4月	2020年9月	848,596,159.17	
海宁-珑府	2018年3月	2020年7月	760,515,093.18	
海盐-佳源宸栖	2018年11月	2020年11月	757,240,562.60	
湖州-优优学府	2018年1月	2020年1月	575,813,170.01	464,449,917.75
和县-佳源中央城	2014年7月	2020年10月	521,705,988.53	556,738,737.71
苍南-佳源.两岸新天地	2018年4月	2020年7月	519,016,415.50	114,413,201.63
临安-锦溪优樾府	2018年8月	2020年10月	496,692,686.99	
涡阳-星港城	2018年4月	2021年12月	490,626,372.99	
桐乡-优优湘洲	2017年8月	2019年6月	412,031,438.95	282,474,900.88
长兴-英伦都市三期	2012年3月	2019年8月	406,811,815.98	304,182,934.09
海宁-海棠府	2018年8月	2020年11月	406,476,647.02	
杭州-臻悦轩	2018年8月	2020年3月	399,041,262.54	
安吉-未来府	2017年8月	2019年4月	361,179,280.61	259,727,878.24
桐乡-优优景苑	2018年4月	2019年12月	353,978,626.10	
蚌埠-东方都市	2013年6月	2020年10月	330,499,119.69	310,044,356.65
威海-佳源名城	2018年4月	2019年9月	327,448,732.65	195,739,058.41
杭州-仁和小镇一期	2018年3月	2019年12月	291,888,020.66	237,079,414.95
海宁-东方都市	2014年1月	2019年11月	271,252,485.06	883,640,617.44
凤台-佳源都市	2018年8月	2020年3月	269,797,770.53	
邵阳-财富广场	2016年7月	2020年6月	258,710,036.65	242,917,106.77

项目名称	最近一期开工时间 (预计开工时间)	预计竣工日期	期末审定数	期初金额
绍兴-兰印府	2018年9月	2021年4月	229,614,866.58	
南昌-佳源公园一号	尚未开工		215,632,725.85	
利辛-佳源都市	2017年12月	2019年11月	209,466,556.56	103,449,316.66
六安-佳源华府	尚未开工		97,247,419.91	
邵阳-城市花园	2017年10月	2020年3月	58,695,013.44	56,748,284.53
南浔-佳源中心广场	2017年12月	2020年12月	53,261,162.65	36,145,081.30
邵阳-绿城小区	2017年10月	2020年9月	46,066,311.45	1,695,804.95
邵阳-名人国际	2017年8月	2019年12月	30,735,043.81	153,363,718.12
邵阳-美食城	2017年4月	2020年1月	5,448,659.83	4,772,633.56
六安-项目名未定	尚未开工		14,755.05	12,932.31
杭州-西溪金谷				745,725,659.43
海盐-优优滨海				705,737,535.62
桐乡-优优花园				435,493,720.41
杭州-佳源未来府				380,032,873.49
嘉兴-优优秀湖				357,022,563.83
嘉兴-优优花园二期				345,868,847.87
上海-柘林梦想广场				229,858,958.86
杭州-优优锦城				171,113,992.25
上海-江南清漪园				119,351,919.00
安吉-佳源中心广场三期				50,150,794.56
百色-城市花园				31,514,365.27
小 计			43,167,761,362.92	30,713,780,755.30

3) 存货——开发产品

项目名称	截止2018年底最新一期竣工时间	期末账面价值	期初账面价值
合肥-巴黎都市	2018年12月	1,275,069,575.32	857,899,379.35
嘉兴-东方都市	2018年10月	688,295,436.21	716,371,504.42
海盐-优优滨海	2018年12月	394,537,673.36	
嘉兴-英伦都市	2017年1月	256,344,298.52	990,393,628.45

重庆-中国摩(重庆)项目	2018年11月	234,389,190.44	47,047,888.28
绍兴-佳源广场	2017年10月	155,776,959.20	154,589,064.05
安吉-佳源中心广场	2018年5月	143,275,298.38	272,362,701.36
海盐-巴黎都市	2016年1月	128,380,958.77	248,093,785.88
桐乡-罗马都市	2017年8月	117,534,478.23	372,734,897.48
邵阳-名人国际	2018年11月	91,183,207.73	91,210,860.18
海宁-东方都市	2018年6月	89,578,743.91	70,627,876.61
台州-名溪花苑	2017年10月	84,390,001.00	401,298,688.60
杭州-佳源未来府	2018年12月	83,144,582.53	
庐江-佳源东方都市	2018年10月	58,532,567.93	
百色-城市花园	2018年6月	49,036,007.19	138,105,288.70
桐乡-佳源濮院中心广场	2014年10月	46,560,913.36	43,452,442.16
长兴-英伦都市一期	2015年12月	40,899,355.87	41,500,717.19
桐乡-洲泉小商品城	2009年11月	38,131,928.97	38,131,928.97
蚌埠-东方都市	2018年7月	36,880,374.43	19,652,930.19
邵阳-城市花园	2018年10月	35,412,768.66	40,043,691.55
和县-佳源中央城	2018年7月	34,720,687.52	98,011,645.17
海宁-长安佳源中心广场	2016年12月	24,254,081.84	230,467,960.79
嘉兴-佳源都市	2017年4月	23,561,807.41	25,215,272.45
嘉兴-东升花苑	2016年3月	20,127,106.92	35,514,289.82
嘉兴-罗马都市二期	2015年12月	18,132,991.19	12,892,192.45
王江泾-佳源中心广场	2016年4月	17,251,146.01	30,369,615.33
嘉兴-优优秀湖	2018年11月	17,005,428.35	
嘉兴-罗马都市一期	2013年12月	16,787,088.17	21,972,124.36
新塍-佳源中心广场	2016年4月	15,229,152.97	22,728,509.34
杭州-优优锦城	2018年10月	11,223,351.06	
湖州-公园一号-白金汉宫	2012年12月	8,432,014.81	14,629,289.10
杭州-佳源名城	2016年12月	7,506,946.95	25,102,341.62
杭州-佳源银座	2017年5月	7,036,302.10	42,162,135.53

杭州-九龙壹号	2011年11月	5,252,323.81	3,683,948.81
台州-贝利花苑	2016年9月	4,770,000.10	188,086,295.96
湖州-凯旋宫	2017年11月	3,088,525.68	101,745,200.03
杭州-三和嘉园	2010年1月	2,975,250.30	2,975,250.30
嘉兴-优优花苑	2017年5月	2,102,302.89	1,888,414.12
嘉兴-优优城南	2017年9月	2,052,553.30	11,970,241.81
桐乡-优优花园	2018年2月	1,445,039.32	
庐江-东方华庭	2015年8月	1,151,756.29	1,802,018.77
嘉兴-名典公寓	2005年11月	654,230.38	654,230.38
嘉兴-名人花园	2003年12月	592,646.05	592,646.05
嘉兴-巴黎都市	2013年7月		3,986,529.46
长兴-英伦都市二期	2017年11月		15,806,285.82
上海-奉城名都	2015年3月		7,482,326.72
上海-小城一期	2016年12月		89,832,044.33
上海-拓林梦想广场	2017年12月		225,438,893.86
桐乡-巴黎都市	2014年4月		64,515,691.38
小计		4,292,707,053.43	5,823,042,667.18

7. 其他流动资产

项目	期末数	期初数
预缴的税费	898,215,904.43	965,115,650.28
待抵扣进项税额	1,054,863,629.24	329,748,364.29
待摊费用	118,387,471.00	105,838,638.02
银行理财产品	65,100,000.00	383,879,802.52
ABS产品		300,000,000.00
合计	2,136,567,004.67	2,084,582,455.11

8. 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	536,617,000.00	7,240,000.00	529,377,000.00	743,889,386.18		743,889,386.18
其中：按公允价值计量的	147,000,000.00	7,240,000.00	139,760,000.00	412,887,886.18		412,887,886.18
按成本计量的	389,617,000.00		389,617,000.00	331,001,500.00		331,001,500.00
合 计	536,617,000.00	7,240,000.00	529,377,000.00	743,889,386.18		743,889,386.18

(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	小 计
权益工具的成本	147,000,000.00	147,000,000.00
已计提减值金额	7,240,000.00	7,240,000.00

(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
浙江盛元智本典当有限责任公司	6,000,000.00			6,000,000.00
苏州众晶鑫一期投资中心(有限合伙)	100,000,000.00			100,000,000.00
浙江华睿德银创业投资有限公司	5,001,500.00		384,500.00	4,617,000.00
杭州鑫阙毕诚投资合伙企业(有限合伙)	100,000,000.00			100,000,000.00
浙江华腾牧业有限公司	100,000,000.00		100,000,000.00	
杭州融禧领投股权投资基金合伙企业(有限合伙)	20,000,000.00			20,000,000.00
浙江华腾食品有限公司		100,000,000.00		100,000,000.00
嘉兴致海投资合伙企业(有限合伙)		5,000,000.00		5,000,000.00
南京康星科技产业园运营管理有限公司		15,000,000.00		15,000,000.00
天津弘泽华信房地产开发有限公司		4,000,000.00		4,000,000.00
上海业源企业咨询有限公司		35,000,000.00		35,000,000.00
小 计	331,001,500.00	159,000,000.00	100,384,500.00	389,617,000.00

(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		

浙江盛元智本典当有限责任公司					20.00	
苏州众晶鑫一期投资中心(有限合伙)					33.00	
浙江华睿德银创业投资有限公司					7.70	
杭州鑫阙毕诚投资合伙企业(有限合伙)					16.64	
浙江华腾牧业有限公司						
杭州融禧领投股权投资基金合伙企业(有限合伙)					11.90	
浙江华腾食品有限公司					20.00	
嘉兴致海投资合伙企业(有限合伙)					15.15	
南京康星科技产业园运营管理有限公司					15.00	
天津弘泽华信房地产开发有限公司					1.00	
上海业源企业咨询有限公司					10.00	
小 计						

(4) 可供出售金融资产减值准备的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	小 计
本期计提	7,240,000.00	7,240,000.00
期末已计提减值金额	7,240,000.00	7,240,000.00

9. 持有至到期投资

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
长期债券投资				4,999,500.00		4,999,500.00
合 计				4,999,500.00		4,999,500.00

10. 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	1,201,257,236.99		1,201,257,236.99	313,428,993.90		313,428,993.90
对合营企业投资	248,334,466.82		248,334,466.82	134,674,699.07		134,674,699.07
合 计	1,449,591,703.81		1,449,591,703.81	448,103,692.97		448,103,692.97

(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	成本法转权益法	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业						
杭州延祚投资管理合伙企业（有限合伙）		500,000,000.00			-5,147.12	
深圳美丽生态股份有限公司		432,274,501.14			-78,556,308.47	
抚顺市佳源房地产开发有限公司	7,470,021.61				8,046,425.66	
杭州盛元智本投资合伙企业（有限合伙）	28,314,158.07	5,000,000.00			3,263,548.44	
平湖市佳源旅游开发有限公司	42,539,731.52				-396,529.57	
涡阳县名邦置业有限公司	21,487,248.68				5,123,788.51	
新疆佳源创建房地产开发有限公司		182,250,500.00	182,250,500.00			
蒙城县碧桂园房地产开发有限公司	29,581,401.32				-8,923,492.91	
武义广源房地产开发有限公司	72,875,838.25				-7,193,269.14	
北京招合房地产开发有限公司		140,355,321.00				
浙江赛佳控股有限公司	111,160,594.45		111,160,594.45			
小 计	313,428,993.90	1,259,880,322.14	293,411,094.45		-78,640,984.60	
合营企业						
安徽刘庄置业有限责任公司 [注 1]	132,326,370.33				74,694,843.09	
庐江碧源房地产开发有限公司 [注 2]	2,348,328.74				38,964,924.66	
桐乡市洲泉足佳鞋业管理有限公司 [注 3]						

小 计	134,674,699.07				113,659,767.75
合 计	448,103,692.97	1,259,880,322.14	293,411,094.45		35,018,783.15

(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						
杭州延祚投资管理合伙企业（有限合伙）					499,994,852.88	
深圳美丽生态股份有限公司					353,718,192.67	
抚顺市佳源房地产开发有限公司					15,516,447.27	
杭州盛元智本投资合伙企业（有限合伙）					36,577,706.51	
平湖市佳源旅游开发有限公司					42,143,201.95	
涡阳县名邦置业有限公司					26,611,037.19	
新疆佳源创建房地产开发有限公司						
蒙城县碧桂园房地产开发有限公司					20,657,908.41	
武义广源房地产开发有限公司					65,682,569.11	
北京招合房地产开发有限公司					140,355,321.00	
浙江赛佳控股有限公司						
小 计					1,201,257,236.99	
合营企业						
安徽刘庄置业有限责任公司					207,021,213.42	
庐江碧源房地产开发有限公司					41,313,253.40	
桐乡市洲泉足佳鞋业管理有限公司						
小 计					248,334,466.82	
合 计					1,449,591,703.81	

[注 1] 根据本公司子公司安徽佳源房地产有限公司与天津韦臣投资有限公司签订的《项目合作开发协议》，共同合作开发位于颖上县解放北路四季阳光城三期地块房地产项目，同时天津韦臣投资有限公司将持有安徽刘庄置业有限责任公司股权转让给安徽佳源房地产集团有限公司，转让后天津韦臣投资有限公司持有 49%，安徽佳源房地产集团有限公司持有 51%，根据约定，安徽佳源房地产集团有限公司和天津韦臣投资有限公司对安徽刘庄置业有限责任公司共同控制，故将其纳入合营企业核算。

[注 2] 据本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司与佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司签订的《项目合作开发协议》，共同合作开房地产项目，浙江佳源房地产集团有限公司通过增资方式入股方式持有庐江碧源房地产开发有限公司 50% 股权，根据约定，浙江佳源地产开发有限公司和佛山市顺德区碧桂园物业发展有限公司对庐江碧源房地产开发有限公司共同控制，故将其纳入合营企业核算。

[注 3] 因权益法核算账面价值减至为零的长期股权投资。

11. 投资性房地产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	合 计
期初数	6,317,024,269.83	6,317,024,269.83
本期变动		
加：存货\固定资产\在建工程转入	4,959,706,752.49	4,959,706,752.49
减：处置	213,770,080.02	213,770,080.02
转为固定资产	16,077,896.94	16,077,896.94
企业合并减少	829,313,195.00	829,313,195.00
公允价值变动	34,522,571.37	34,522,571.37
期末数	10,252,092,421.73	10,252,092,421.73

(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
嘉兴-罗马都市	153,666,960.60	尚在办理中
合肥-佳源广场	2,584,566,539.50	尚在办理中
桐乡-罗马都市	313,623,847.08	尚在办理中

小 计	3,051,857,347.18
-----	------------------

12. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	专用设备	运输设备	办公设备	合 计
账面原值					
期初数	684,174,881.99	5,638,807.38	86,608,319.36	254,687,283.31	1,031,109,292.04
本期增加金额	25,464,119.91	316,396.63	20,092,372.24	45,783,824.52	91,656,713.30
1) 购置	9,386,222.97	316,396.63	17,014,422.69	32,726,955.08	59,443,997.37
2) 在建工程转入			1,995,209.97	12,942,647.12	14,937,857.09
3) 企业合并增加			1,082,739.58	114,222.32	1,196,961.90
4) 投资性房地产转入	16,077,896.94				16,077,896.94
本期减少金额	7,640,470.65	1,502,594.25	16,224,800.76	31,425,148.19	56,793,013.85
1) 处置或报废		14,500.00	7,064,762.06	21,935,121.40	29,014,383.46
2) 企业合并减少	7,640,470.65	1,488,094.25	9,160,038.70	9,490,026.79	27,778,630.39
期末数	701,998,531.25	4,452,609.76	90,475,890.84	269,045,959.64	1,065,972,991.49
累计折旧					
期初数	108,958,969.98	2,547,366.27	54,930,976.37	167,041,191.67	333,478,504.29
本期增加金额	21,751,383.77	377,384.65	9,841,405.67	30,143,401.74	62,113,575.83
1) 计提	21,751,383.77	377,384.65	9,807,644.15	30,128,405.91	62,064,818.48
2) 企业合并增加			33,761.52	14,995.83	48,757.35
本期减少金额	2,147,744.37	546,764.38	11,987,926.14	24,781,337.61	39,463,772.50
1) 处置或报废		14,500.00	5,497,346.00	19,226,182.74	24,738,028.74
2) 企业合并减少	2,147,744.37	532,264.38	6,490,580.14	5,555,154.87	14,725,743.76
期末数	128,562,609.38	2,377,986.54	52,784,455.90	172,403,255.80	356,128,307.62
减值准备					
期初数				11,638,911.78	11,638,911.78
本期增加金额				215,654.56	215,654.56
1) 计提				215,654.56	215,654.56

本期减少金额				1,277,764.29	1,277,764.29
1) 处置或报废				1,277,764.29	1,277,764.29
期末数				10,576,802.05	10,576,802.05
账面价值					
期末账面价值	573,435,921.87	2,074,623.22	37,691,434.94	86,065,901.79	699,267,881.82
期初账面价值	575,215,912.01	3,091,441.11	31,677,342.99	76,007,179.86	685,991,875.97

(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
嘉兴-优优华府	48,984,961.77	尚在办理中
小 计	48,984,961.77	

13. 在建工程

(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
重庆巴蜀常春藤学校	525,849,527.15		525,849,527.15	156,450,034.33		156,450,034.33
中国摩(重庆)	279,672,661.73		279,672,661.73			
美华友好医院	26,920,794.59		26,920,794.59	17,748,187.85		17,748,187.85
待安装设备	6,002,777.69		6,002,777.69	2,686,574.93		2,686,574.93
佳源都市养老社区	3,760,316.03		3,760,316.03	3,241,438.49		3,241,438.49
零星工程	2,747,213.93		2,747,213.93	1,201,365.40		1,201,365.40
桐乡市佳源护理院室内装修工程	1,662,256.89		1,662,256.89	2,182,527.49		2,182,527.49
合 计	846,615,548.01		846,615,548.01	183,510,128.49		183,510,128.49

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数	资金来源
重庆巴蜀常春藤学校	156,450,034.33	473,628,786.82		104,229,294.00	525,849,527.15	自有资金
中国摩(重庆)		279,672,661.73			279,672,661.73	自有资金
美华友好医院	17,748,187.85	9,172,606.74			26,920,794.59	自有资金

待安装设备	2,686,574.93	16,396,267.72	11,351,437.23	1,728,627.73	6,002,777.69	自有资金
佳源都市养老社区	3,241,438.49	518,877.54			3,760,316.03	自有资金
零星工程	1,201,365.40	5,234,005.65	3,586,419.86	101,737.26	2,747,213.93	自有资金
桐乡市佳源护理院 室内装修工程	2,182,527.49			520,270.60	1,662,256.89	自有资金
合 计	183,510,128.49	784,623,206.20	14,937,857.09	106,579,929.59	846,615,548.01	

14. 无形资产

项 目	土地使用权	软件	商标权	合 计
账面原值				
期初数	41,366,581.84	45,184,531.03	93,800.00	86,644,912.87
本期增加金额	589,303,682.80	10,124,088.04		599,427,770.84
1) 购置	589,303,682.80	10,124,088.04		599,427,770.84
2) 内部研发				
3) 企业合并增加				
本期减少金额		34,589.43	50,600.00	85,189.43
1) 处置		30,509.43		30,509.43
2) 企业合并减少		4,080.00	50,600.00	54,680.00
期末数	630,670,264.64	55,274,029.64	43,200.00	685,987,494.28
累计摊销				
期初数	25,106,227.94	15,025,671.23	51,650.34	40,183,549.51
本期增加金额	27,291,178.89	2,822,441.04	7,920.00	30,121,539.93
1) 计提	27,291,178.89	2,822,441.04	7,920.00	30,121,539.93
2) 企业合并增加				
本期减少金额		22,045.53	43,010.34	65,055.87
1) 处置		20,500.53		20,500.53
2) 企业合并减少		1,545.00	43,010.34	44,555.34
期末数	52,397,406.83	17,826,066.74	16,560.00	70,240,033.57

账面价值				
期末账面价值	578,272,857.81	37,447,962.90	26,640.00	615,747,460.71
期初账面价值	16,260,353.90	30,158,859.80	42,149.66	46,461,363.36

期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例为 1.99%。

15. 开发支出

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		内部开发支出	其他	确认为无形资产	转入当期损益	
软件开发	50,774,883.17	6,257,898.16				57,032,781.33
合 计	50,774,883.17	6,257,898.16				57,032,781.33

16. 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	本期减少		期末数
			处置	其他	
江苏五星电器有限公司[注 1]	497,859,214.39				497,859,214.39
杭州冠沃电子科技有限公司[注 2]	11,748,395.43		11,748,395.43		
嘉兴市祥源投资管理有限公司[注 3]	2,984,414.58				2,984,414.58
盐城亚细亚商城有限公司[注 4]	3,169,064.54				3,169,064.54
重庆亨斯迈国际贸易有限公司[注 5]		2,285,807.00			2,285,807.00
合 计	515,761,088.94	2,285,807.00	11,748,395.43		506,298,500.51

(2) 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	处置	其他	
杭州冠沃电子科技有限公司	11,748,395.43			11,748,395.43		
盐城亚细亚商城有限公司	3,169,064.54					3,169,064.54
重庆亨斯迈国际贸易有限公司		2,285,807.00				2,285,807.00

小 计	14,917,459.97	2,285,807.00		11,748,395.43		5,454,871.54
-----	---------------	--------------	--	---------------	--	--------------

(3) 商誉的说明

[注 1] 江苏五星电器有限公司系本公司收购的鹰潭市祥源投资有限合伙企业之子公司，鹰潭市祥源投资有限合伙企业于 2015 年 1 月以 2,474,594,804.52 元受让 BEST BUY JIANGSU LTD 持有江苏五星电器有限公司的 100.00%的股权，2016 年 7 月 31 日本公司以 1,200,000,000.00 元对价取得鹰潭市祥源投资有限合伙企业剩余 61.94%股权，至此本公司完成对江苏五星电器有限公司的收购。购买日江苏五星电器有限公司归属母公司可辨认净资产公允价值为 1,976,735,590.13 元，购买价与归属母公司可辨认净资产公允价值份额的差额 497,859,214.39 元，确认为商誉。经测试，于 2018 年 12 月 31 日未发现商誉存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

[注 2] 2017 年 12 月，本公司通过非同一控制下合并方式收购杭州冠沃电子科技有限公司 100.00%的权益。公司将合并成本超过杭州冠沃电子科技有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 11,748,395.43 元确认为商誉。2017 年 12 月 31 日，商誉出现减值迹象，相应计提减值准备 11,748,395.43 元。截止 2018 年 12 月 31 日，杭州冠沃电子科技有限公司已处置。

[注 3] 2016 年 8 月，本公司以 2,670,000.00 元受让中信锦绣资本管理有限责任公司持有的嘉兴市祥源投资管理有限公司 67.00%股权，本公司原持有嘉兴市祥源投资管理有限公司 33.00%股权按照本次转让对价折合公允价值为 1,315,074.63 元。公司将原持有嘉兴市祥源投资管理有限公司 33.00%股权的公允价值与本次受让的嘉兴市祥源投资管理有限公司 67.00%的股权公允价值之和减去购买日嘉兴市祥源投资管理有限公司可辨认净资产公允价值份额的差额 2,984,414.58 元确认为商誉。截至 2018 年 12 月 31 日未发现商誉存在明显减值迹象，故未计提减值准备。

[注 4] 2016 年本公司子公司江苏五星电器有限公司通过非同一控制下合并方式收购盐城亚细亚商城有限公司 100.00%的权益。公司将合并成本超过盐城亚细亚商城有限公司可辨认资产、负债公允价值的差额人民币 3,169,064.54 元确认为商誉。2016 年商誉出现减值迹象，已相应计提减值准备 3,169,064.54 元。

[注 5] 2018 年 1 月，本公司之子公司浙江佳源文化旅游有限公司通过非同一控制下合并方式取得重庆亨斯迈国际贸易有限公司控制权。公司将合并成本超过重庆亨斯迈国际贸易有限公司可辨认净资产公允价值的差额人民币 2,285,807.00 元确认为商誉。2018 年 12 月

31日，商誉出现减值迹象，相应计提减值准备2,285,807.00元。

17. 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
		合并增加	其他增加			
经营租入固定资产改良	116,619,521.96		70,123,350.53	48,957,819.81	6,229,488.33	131,555,564.35
装修费	1,982,162.78		2,757,993.12	733,279.25	583,257.73	3,423,618.92
软件费	2,258,642.59			485,687.98		1,772,954.61
咨询费	7,940,251.55		35,437,198.77	3,773,584.89		39,603,865.43
租赁费			1,739,557.65	406,367.50		1,333,190.15
其他			3,106,526.19	485,696.00		2,620,830.19
合计	128,800,578.88		113,164,626.26	54,842,435.43	6,812,746.06	180,310,023.65

18. 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	392,094,356.66	98,023,589.29	293,926,089.17	73,481,522.44
内部交易未实现利润	253,168,299.80	63,292,074.95	99,466,092.76	24,866,523.19
可抵扣亏损	1,780,992,623.46	445,248,155.90	891,132,085.40	222,783,021.39
可结转以后年度抵扣的费用	226,307,811.61	56,576,952.93	31,567,469.91	7,891,867.49
可供出售金融资产公允价值变动			2,180,000.00	545,000.00
投资性房地产公允价值变动	54,338.91	13,584.73	22,539,186.45	5,634,796.61
租赁合同直线法和合同法待摊差异	86,661,988.99	21,665,497.26	88,973,038.76	22,243,259.69
积分奖励计划	437,741.11	109,435.28	976,956.03	244,239.01
预计负债	3,961,449.73	990,362.43	5,448,851.53	1,362,212.88
合计	2,743,678,610.27	685,919,652.77	1,436,209,770.01	359,052,442.70

(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	4,391,522,630.58	1,097,880,657.65	3,142,249,464.38	785,562,366.05
合 计	4,391,522,630.58	1,097,880,657.65	3,142,249,464.38	785,562,366.05

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

项 目	期末数		期初数	
	互抵后递延所得税资产或负债	互抵后可抵扣或应纳税暂时性差异	互抵后递延所得税资产或负债	互抵后可抵扣或应纳税暂时性差异
递延所得税资产	499,888,623.78	1,999,554,494.24	234,973,404.78	939,893,619.13
递延所得税负债	906,026,603.48	3,624,106,414.03	661,483,328.13	2,645,933,312.52

(4) 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	127,059,518.22	382,413,591.69
资产减值损失	9,191,514.16	25,440,650.95
租赁合同直线法与合同法的差异		14,403,189.60
可结转以后年度抵扣的费用		12,989,495.96
小 计	136,251,032.38	435,246,928.20

(5) 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
2019 年		68,443,493.44
2020 年	2,189,417.20	118,070,904.60
2021 年	1,154,182.73	19,817,087.75
2022 年	41,363,499.09	71,355,891.69
2023 年	82,352,419.20	
小 计	127,059,518.22	277,687,377.48

19. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
理财产品[注]	1,297,820,000.00	1,493,250,000.00
预付投资款	3,975,511,673.64	1,192,290,858.56
购房款	50,000,000.00	50,000,000.00
ABS 自持劣后级部分	50,000,000.00	50,000,000.00
预付在建工程工程款	127,736,301.83	
合 计	5,501,067,975.47	2,785,540,858.56

[注] 理财产品系公司为有效利用闲置资金，购买的基金理财产品等，因各项理财产品封闭期均在 36 个月以上，公允价值无法可靠计量且预计与成本金额不存在重大差异，故列报于其他非流动资产。

20. 短期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
抵押及保证借款	375,050,000.00	
抵押及质押借款	593,100,000.00	
质押及保证借款	650,000,000.00	298,800,000.00
抵押、质押及保证	235,000,000.00	
保证借款	474,529,226.76	151,000,000.00
抵押借款	652,270,000.00	549,676,920.31
质押借款	900,000.00	
信用借款	1,890,000,000.00	
合 计	4,870,849,226.76	999,476,920.31

(2) 期末无已逾期未偿还的短期借款情况。

21. 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	5,858,027,991.68	4,531,670,844.53

应付账款	3,727,701,668.62	3,347,353,240.99
合 计	9,585,729,660.30	7,879,024,085.52

(2) 应付票据

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	249,000,000.00	20,000,000.00
银行承兑汇票	4,578,027,991.68	3,945,670,844.53
信用证	1,031,000,000.00	566,000,000.00
小 计	5,858,027,991.68	4,531,670,844.53

2) 其他说明

期末无已到期未支付的应付票据。

(3) 应付账款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
材料款	168,800,904.75	161,641,691.18
设备款	84,180,798.21	25,772,150.35
工程款	2,426,608,974.47	2,166,735,580.92
劳务分包款	117,263,100.43	76,799,972.46
货 款	930,847,890.76	916,403,846.08
小 计	3,727,701,668.62	3,347,353,240.99

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
浙江佳源创盛物产集团有限公司	26,941,341.16	未结算工程款
杭州中祥园林绿化有限公司	16,373,162.66	未结算工程款
湖南中大建筑有限公司	14,234,439.00	未结算工程款
嘉兴市嘉诚工程管理服务有限公司	5,976,367.40	未结算工程监理费
浙江广鑫建筑工程有限公司	4,832,065.00	未结算货款
小 计	68,357,375.22	

22. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
商品房预收款	27,342,113,127.31	17,323,183,390.57
预收商品销售款	433,040,737.65	619,338,426.74
劳务预收款	1,570,300.00	42,465,774.25
预收储值卡销售款	32,340,605.32	42,579,923.23
预收租金	5,278,469.12	19,841,884.97
工程款	2,504,763.00	366,168.30
其 他	14,969,184.81	4,021,890.62
合 计	27,831,817,187.21	18,051,797,458.68

(2) 预售房产收款情况

开发项目	期末数	期初数	截止 2018 年底最新一期竣工时间（或预计竣工时间）
重庆-中国摩（重庆）项目	2,967,677,984.00	820,313,792.30	2018 年 11 月
合肥-巴黎都市	2,155,314,378.27	1,979,023,147.89	2018 年 12 月
湖州-奚塘景城	2,121,061,864.00	912,674,874.60	2021 年 10 月
嘉兴-优优华府	2,038,073,801.00	806,321,576.38	2019 年 10 月
杭州-优优湘湖	1,886,918,966.00	132,057,416.00	2019 年 06 月
绍兴-佳源广场	1,602,722,073.00	1,250,256,703.00	2019 年 12 月
海宁-东方都市	1,491,846,923.80	1,320,177,207.80	2018 年 06 月
庐江-佳源东方都市	1,403,955,096.00	1,217,154,977.00	2018 年 10 月
宁波-佳源都市	1,221,433,268.00	1,040,116,855.00	2019 年 03 月
嘉兴-优尚花园	1,114,943,170.30		2019 年 06 月
桐乡-优优湘洲	897,353,790.00	258,976,664.00	2019 年 06 月
威海-佳源名城	737,774,681.00		2019 年 09 月

和县-佳源中央城	728,914,680.03	541,652,416.54	2020年10月
海宁-珑府	696,736,659.00		2020年07月
利辛-佳源都市	653,676,309.00	159,220,095.00	2019年11月
长兴-英伦都市三期	647,860,051.17	40,377,094.17	2019年08月
海盐-优优滨海	599,581,105.00	969,724,189.00	2018年12月
蚌埠-东方都市	541,104,462.00	521,087,202.00	2018年07月
安吉-未来府	531,247,242.00	143,547,430.00	2019年04月
桐乡-优优景苑	509,737,579.00		2019年12月
苍南-佳源·两岸新天地	440,026,421.00		2020年07月
桐乡-佳源珑府	353,453,575.00		2020年11月
涡阳-星港城	289,356,312.00		2021年12月
嘉兴-城南印象	269,689,006.00		2021年05月
凤台-佳源都市	216,255,766.00		2020年03月
邵阳-名人国际	154,619,527.82	41,226,458.71	2019年12月
嘉兴-秀湖印象	141,165,933.00		2021年04月
邵阳-财富广场	114,312,218.29	96,592,812.06	2020年06月
台州-壹号公馆	108,198,561.00		2020年09月
海盐-佳源宸栖	98,906,714.00		2020年11月
湖州-优优学府	77,817,693.00		2020年01月
海宁-海棠府	76,297,371.00		2020年11月
邵阳-绿城小区	76,277,848.74		2020年09月
杭州-佳源府	58,144,508.80		2021年06月
邵阳-城市花园	54,416,470.69		2020年03月
海盐-巴黎都市	35,526,205.00	34,729,835.00	2016年01月

杭州-佳源未来府	35,181,065.00	865,118,369.00	2018年12月
邵阳-美食城	29,661,882.63	12,407,307.60	2020年01月
百色-城市花园	25,101,783.10	5,453,892.72	2018年06月
杭州-佳源银座	19,299,927.98	23,591,018.00	2017年05月
桐乡-罗马都市	18,186,438.23	734,474.37	2017年08月
嘉兴-东方都市	16,359,759.52	5,161,619.52	2018年10月
嘉兴-优优秀湖	13,653,839.00	1,055,050,316.00	2018年11月
临安-锦溪优樾府	11,938,964.00		2020年10月
安吉-佳源中心广场	11,705,567.00	24,719,684.00	2018年5月
南浔-佳源中心广场	10,749,616.00		2020年12月
嘉兴-英伦都市	10,024,376.00	13,616,907.00	2017年01月
桐乡-佳源濮院中心广场	6,024,648.15	9,852,986.00	2014年10月
邵阳-城市花园	4,709,933.95	206,511,872.36	2018年10月
台州-名溪花苑	4,668,476.00	7,343,036.00	2017年10月
嘉兴-优优城南	3,992,958.56	2,459,830.56	2017年09月
王江泾-佳源中心广场	3,007,164.00	3,073,946.00	2016年04月
新塍-佳源中心广场	1,806,765.00	3,657,132.40	2016年04月
嘉兴-罗马都市二期	1,603,661.00	5,587,549.00	2015年12月
海宁-长安佳源中心广场	813,979.00	16,049,379.80	2016年12月
杭州-佳源名城	487,885.00	4,020,066.00	2016年12月
嘉兴-罗马都市一期	304,617.28	8,166,425.28	2013年12月
嘉兴-东升花苑	182,600.00	11,248,453.63	2016年03月
桐乡-优优花园	130,000.00	1,049,318,843.00	2018年02月
湖州-凯旋宫	118,481.00	71,528,195.00	2017年11月

嘉兴-优优花苑	526.00		2017年05月
嘉兴-英伦都市		231,883,750.00	
湖州-公园一号-白金汉宫		7,285,651.00	
台州-泰和园		5,094,930.00	
台州-贝利花苑、贝利商场		1,962,677.00	
杭州-优优锦城		514,053,337.50	
嘉兴-优越花苑		658,937,952.00	
上海-柘林梦想广场		198,581,770.94	
上海-奉城名都		7,945,237.75	
桐乡-巴黎都市		5,722,118.96	
桐乡-名人国际		1,331,226.73	
庐江-佳源东方华庭		482,689.00	
合计	27,342,113,127.31	17,323,183,390.57	

(3) 期末无账龄1年以上重要的预收款项。

23. 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	128,798,816.12	1,042,931,610.69	1,038,001,869.00	133,728,557.81
离职后福利—设定提存计划	793,295.28	76,380,169.82	76,067,078.59	1,106,386.51
合计	129,592,111.40	1,119,311,780.51	1,114,068,947.59	134,834,944.32

(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	123,321,849.15	887,860,565.73	884,245,551.72	126,936,863.16
职工福利费	68,708.88	45,515,869.37	45,584,578.25	
社会保险费	469,708.14	40,524,924.99	40,480,005.72	514,627.41

其中：医疗保险费	410,124.56	35,680,231.34	35,629,453.48	460,902.42
工伤保险费	28,820.28	2,188,835.42	2,192,145.62	25,510.08
生育保险费	30,763.30	2,655,858.23	2,658,406.62	28,214.91
住房公积金	212,156.99	55,855,021.00	55,599,151.50	468,026.49
工会经费和职工教育经费	4,726,392.96	13,175,229.60	12,092,581.81	5,809,040.75
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
小 计	128,798,816.12	1,042,931,610.69	1,038,001,869.00	133,728,557.81

(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	743,844.40	70,985,210.61	70,917,599.19	811,455.82
失业保险费	32,121.04	2,057,947.09	2,055,137.44	34,930.69
企业年金缴费	17,329.84	3,337,012.12	3,094,341.96	260,000.00
小 计	793,295.28	76,380,169.82	76,067,078.59	1,106,386.51

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	1,022,869,242.29	929,496,276.46
增值税	177,141,343.48	319,800,881.32
土地增值税	67,980,751.92	21,810,896.09
房产税	81,943,909.07	79,942,564.46
城市维护建设税	9,172,228.01	6,920,033.53
土地使用税	7,797,598.97	5,901,912.69
教育费附加	4,142,498.92	3,979,597.10
代扣代缴个人所得税	2,953,300.92	3,720,887.72
地方水利建设专项基金	2,406,271.27	2,578,952.64
地方教育附加	2,446,118.25	2,807,776.14
印花税	1,564,385.14	1,443,169.40
其他税费	1,731,041.44	811,122.89

合 计	1,382,148,689.68	1,379,214,070.44
-----	------------------	------------------

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	205,126,956.63	194,903,209.41
其他应付款	2,416,792,817.52	3,077,935,301.33
合 计	2,621,919,774.15	3,272,838,510.74

(2) 应付利息

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
企业债券利息	139,851,820.11	152,743,942.47
分期付息到期还本的长期借款利息	57,445,899.13	35,565,512.14
短期借款利息	6,051,762.64	5,119,588.13
信用证贴现利息	1,777,474.75	1,474,166.67
小 计	205,126,956.63	194,903,209.41

2) 期末无重要的已逾期未支付利息。

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
其他应付、暂收款	1,893,440,039.92	2,614,461,239.78
其他关联方往来	124,207,955.75	290,793,283.38
押金保证金	399,144,821.85	172,680,778.17
小 计	2,416,792,817.52	3,077,935,301.33

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
湘西自治州中大房地产开发有限公司新部分公司	39,200,000.00	未结算其他往来款
徐智光	28,000,000.00	未结算其他往来款
小 计	67,200,000.00	

26. 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	6,622,855,000.00	3,158,094,000.00
一年内到期的应付债券	1,176,966,000.00	
合 计	7,799,821,000.00	3,158,094,000.00

27. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
预提费用	104,138,104.86	82,465,968.65
合 计	104,138,104.86	82,465,968.65

28. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押、质押及保证借款	6,485,000,000.00	4,109,515,750.00
抵押及保证借款	2,231,600,000.00	3,446,280,000.00
抵押及质押借款	420,000,000.00	
保证借款	900,000,000.00	
抵押借款	241,366,901.63	1,425,420,094.45
质押及保证借款		3,179,300,000.00
合 计	10,277,966,901.63	12,160,515,844.45

29. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
2016年公开发行公司债券（第一期）16佳源01	1,492,729,989.30	1,490,350,379.58
2016年公开发行公司债券（第二期）16佳源07	378,281,074.15	377,745,091.62
2017年非公开发行公司债券（第一期）17佳源01	279,281,591.39	388,230,753.36
2017年非公开发行公司债券（第一期）17佳源02	1,495,631,047.34	1,493,189,481.61

2016年公开发行公司债券（第一期）16佳源02		993,574,116.88
2016年非公开发行公司债券（第一期）16佳源03		199,354,352.47
2016年非公开发行公司债券（第一期）16佳源04		498,382,564.52
2016年公开发行公司债券（第二期）16佳源06		617,103,664.32
合计	3,645,923,702.18	6,057,930,404.36

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初数
2016年公开发行公司债券（第一期）16佳源01	1,500,000,000.00	2016-8-24	3+2年	1,500,000,000.00	1,490,350,379.58
2016年公开发行公司债券（第一期）16佳源02	1,000,000,000.00	2016-8-24	2+1年	1,000,000,000.00	993,574,116.88
2016年非公开发行公司债券（第一期）16佳源03	400,000,000.00	2016-9-28	1+1+1年	400,000,000.00	199,354,352.47
2016年非公开发行公司债券（第一期）16佳源04	500,000,000.00	2016-9-28	2+1年	500,000,000.00	498,382,564.52
2016年公开发行公司债券（第二期）16佳源06	620,000,000.00	2016-10-19	2+1年	620,000,000.00	617,103,664.32
2016年公开发行公司债券（第二期）16佳源07	380,000,000.00	2016-10-19	3+2年	380,000,000.00	377,745,091.62
2017年非公开发行公司债券（第一期）17佳源01	390,000,000.00	2017-7-10	1+1+1年	390,000,000.00	388,230,753.36
2017年非公开发行公司债券（第一期）17佳源02	1,500,000,000.00	2017-7-10	2+1年	1,500,000,000.00	1,493,189,481.61
小计	6,290,000,000.00			6,290,000,000.00	6,057,930,404.36

(续上表)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	其他减少[注]	期末数
2016年公开发行公司债券（第一期）16佳源01		96,000,000.00	2,379,609.72			1,492,729,989.30
2016年公开发行公司债券（第一期）16佳源02		46,257,729.92	6,425,883.12	753,034,000.00	246,966,000.00	
2016年非公开发行公司债券（第一期）16佳源03		9,764,383.56	645,647.53	200,000,000.00		
2016年非公开发行公司债券（第一期）16佳源04		32,466,232.87	1,617,435.48	190,000,000.00	310,000,000.00	

2016年公开发行公司债券（第二期） 16佳源06	39,713,972.60	2,896,335.68		620,000,000.00	
2016年公开发行公司债券（第二期） 16佳源07	24,320,000.00	535,982.53			378,281,074.15
2017年非公开发行公司债券（第一期） 17佳源01	31,810,082.19	1,050,838.03	110,000,000.00		279,281,591.39
2017年非公开发行公司债券（第一期） 17佳源02	127,500,000.00	2,441,565.73			1,495,631,047.34
小 计	407,832,401.14	17,993,297.82	1,253,034,000.00	1,176,966,000.00	3,645,923,702.18

[注]：其他减少系 2016 年公开发行公司债券（第一期）16 佳源 02、2016 年非公开发行公司债券（第一期）16 佳源 04、2016 年非公开发行公司债券（第一期）16 佳源 06 期末余额重分类至一年内到期的非流动负债。

30. 预计负债

项 目	期末数	期初数	形成原因
违约金	3,741,449.73		[注 1]
未决诉讼	418,256.00	171,000.00	[注 2]
租赁赔偿	68,961.40	5,378,500.00	[注 3]
合 计	4,228,667.13	5,549,500.00	

[注 1] 本公司子公司宁波佳源房地产开发有限公司开发项目宁波-佳源都市因工程延期推迟商品房交付。根据购房合同约定，宁波佳源房地产开发有限公司应于 2018 年 11 月 30 日前交付。本期根据合同条款预计赔偿客户违约金，计提预计负债合计人民币 3,741,449.73 元。

[注 2]

(1) 本公司子公司江苏五星电器有限公司徐州分部员工贾汪、李梦楠驾车行驶至旗山路口时，将原告撞倒，原告将江苏五星电器有限公司诉至法院，要求被告支付医药费、交通费，并承担诉讼费，公司按法院一审判决计提预计负债 198,256.00 元。

(2) 原告毛立东原为本公司控股公司江苏五星到家商务服务有限公司员工，原告认为江苏五星到家商务服务有限公司违法与其解除劳动合同，要求赔偿工资、加班费等，公司计提预

计负债 200,000.00 元。

(3) 原告俞阳松为本公司控股公司江苏五星到家商务服务有限公司顾客，要求江苏五星到家商务服务有限公司赔偿因摔落导致的损失赔偿，公司计提预计负债 20,000.00 元。

[注 3]房租租赁纠纷，原告扬州市吉信船舶设备制造有限公司要求本公司子公司江苏五星电器有限公司支付租金及利息共计 68,961.40 元，公司按诉讼金额计提预计负债。

31. 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
跨期确认函	3,278,275.96	50,764.72	1,788,754.59	1,540,286.09
积分奖励计划	1,039,232.47		477,883.29	561,349.18
政府补助		1,000,000,000.00		1,000,000,000.00
合 计	4,317,508.43	1,000,050,764.72	2,266,637.88	1,002,101,635.27

(2) 政府补助明细情况

项 目	期末金额	与资产相关/与收益相关	计入当期损益金额	补助文件
中国摩（重庆）项目补助	1,000,000,000.00	与资产相关	0.00	《关于中国摩（重庆）项目之扶持补充协议书》及渝保税管委[2019]4号“关于给予中国摩（重庆）项目 2018 年度扶持的批复”

[注]：根据《关于中国摩(重庆)项目之扶持补充协议书》中对“中国摩(重庆)项目”的扶持政策以及重庆两路寸滩保税港区管理委员会发布的渝保税管委[2019]4号“关于给予中国摩（重庆）项目 2018 年度扶持的批复”，2018 年收到的 10 亿元人民币是重庆两路寸滩保税港区管理委员会兑付的“中国摩(重庆)项目”建设期扶持资金。

32. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
华西佳源购房尾款资产支持专项计划资产支持证券	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00
合 计	1,700,000,000.00	1,700,000,000.00

33. 实收资本

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
沈玉兴	859,950,000.00			859,950,000.00
丁宏震	17,550,000.00			17,550,000.00
合计	877,500,000.00			877,500,000.00

34. 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
其他资本公积	3,384,857,360.95	66,359,890.00		3,451,217,250.95
合计	3,384,857,360.95	66,359,890.00		3,451,217,250.95

(2) 其他说明

其他资本公积本期增加系子公司少数股东持股比例发生变化涉及权益性交易形成的。

35. 其他综合收益

项 目	期初数	本期发生额					期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后不能重分类进损益的其他综合收益							
以后将重分类进损益的其他综合收益	1,427,856,148.92	2,549,566,719.60	482,672,732.73	637,391,679.90	1,199,939,064.26	229,563,242.71	2,627,795,213.18
其中：存货转换为公允价值计量的投资性房地产时公允价值高于账面价值的差额	1,429,423,262.74	2,546,719,397.11	482,672,732.73	636,679,849.28	1,197,803,572.39	229,563,242.71	2,627,226,835.13
可供出售金融资产公允价值变动损益	-1,567,113.82	2,847,322.49		711,830.62	2,135,491.87		568,378.05
其他综合收益合计	1,427,856,148.92	2,549,566,719.60	482,672,732.73	637,391,679.90	1,199,939,064.26	229,563,242.71	2,627,795,213.18

36. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	45,881,946.54	179,588,963.50		225,470,910.04
合 计	45,881,946.54	179,588,963.50		225,470,910.04

(2) 其他说明

本期增加系按照母公司弥补前期亏损后本期净利润的10%提取法定盈余公积。

37. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上期数
调整前上期末未分配利润	5,574,468,352.45	4,230,244,528.60
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-25,468,176.10
调整后期初未分配利润	5,574,468,352.45	4,204,776,352.50
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,762,903,287.68	1,372,869,986.65
减：提取法定盈余公积	179,588,963.50	3,177,986.70
期末未分配利润	7,157,782,676.63	5,574,468,352.45

(2) 调整期初未分配利润明细

由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-25,468,176.10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		上期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	24,915,230,024.93	19,003,338,355.07	23,675,719,124.82	18,583,888,608.62
其他业务	286,890,687.12	145,559,934.45	239,767,102.65	97,233,221.79
合 计	25,202,120,712.05	19,148,898,289.52	23,915,486,227.47	18,681,121,830.41

(2) 主营业务（分业务类型）

业 务	本期数		上期数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
电器零售收入	12,677,062,737.30	10,438,624,238.96	12,048,060,764.95	9,792,568,255.28
房地产收入	11,598,377,816.26	8,197,209,532.10	11,233,055,685.85	8,578,729,250.83
物业费及停车费	228,023,998.64	176,369,425.21	165,937,894.67	130,638,522.20
租金收入	108,107,543.95		105,893,217.02	
智能家居收入	282,346,628.94	174,190,544.30	103,524,302.57	66,839,220.40
建筑设计收入	21,311,299.84	16,944,614.50	19,247,259.76	15,113,359.91
小 计	24,915,230,024.93	19,003,338,355.07	23,675,719,124.82	18,583,888,608.62

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	422,613,696.95	190,116,135.13
城市维护建设税	54,318,124.61	51,741,202.27
土地使用税	37,094,171.55	22,125,436.35
教育费附加	29,909,878.01	28,132,748.42
印花税	29,276,211.78	15,751,516.18
营业税	25,245,265.15	142,268,197.04
房产税	20,126,669.30	11,901,987.25
地方教育附加	11,905,175.23	14,024,633.80
车船税	133,381.85	85,953.14
其他	6,578,189.62	6,345,597.53
合 计	637,200,764.05	482,493,407.11

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
办公及租赁费	622,589,670.71	656,891,350.92
工资及福利费	512,488,580.31	450,210,262.38
广告费	285,072,285.74	161,562,388.27
运输费	122,364,388.46	97,801,030.98

销售佣金	110,795,719.22	115,601,842.34
水电费	82,207,306.80	93,440,759.31
社保统筹	101,306,664.46	89,944,369.85
营销策划费	64,149,492.29	79,995,344.43
装潢费	57,821,560.27	42,728,057.76
折旧费	41,156,652.88	32,875,268.15
媒体推广费	23,777,608.00	17,169,657.85
修理费	21,876,627.25	19,772,930.22
其他	98,114,487.53	74,439,181.65
合 计	2,143,721,043.92	1,932,432,444.11

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
工资及福利费	385,989,465.00	325,622,579.78
折旧摊销	51,469,072.87	27,930,648.00
社保统筹	45,709,566.18	39,659,609.18
办公费	37,750,141.34	39,145,968.31
业务招待费	26,982,916.63	25,988,557.89
差旅费	24,937,077.53	17,357,427.75
咨询费	130,440,510.85	102,668,337.37
房租费	18,163,333.07	16,586,507.08
汽车费用	16,442,144.34	21,466,062.76
公司经费	3,565,702.83	9,028,904.66
开办费	3,253,598.55	87,423.32
聘请中介机构费	10,879,623.68	7,920,531.83
低值易耗品	320,554.37	1,733,683.82
软件维护费	35,138.41	39,680.00
其他	74,835,561.57	62,148,398.75

合 计	830,774,407.22	697,384,320.50
-----	----------------	----------------

5. 研发费用

项 目	本期数	上期数
职工薪酬	2,866,491.50	2,188,419.42
固定资产折旧	1,077,765.93	1,078,777.07
研发材料	505,580.83	527,343.43
咨询服务费	230,928.92	157,078.68
无形资产摊销	111,775.43	111,775.43
认证检测费	105,144.76	81,500.54
差旅费	60,548.07	25,561.10
劳动保护费	59,113.32	
汽车费	30,076.32	20,104.56
办公费	4,300.08	1,945.86
其他	59,389.19	25,683.21
合 计	5,111,114.35	4,218,189.30

6. 财务费用

项 目	本期数	上期数
利息支出	557,946,726.41	448,277,969.55
减：利息收入	124,405,743.99	233,815,734.60
手续费等	74,974,493.04	49,258,589.93
合 计	508,515,475.46	263,720,824.88

7. 资产减值损失

项 目	本期数	上期数
坏账损失	21,140,225.53	-66,234,401.12
存货跌价损失	10,960,158.61	11,255,722.23
固定资产减值损失	215,654.56	15,598.25

商誉减值损失	2,285,807.00	11,748,395.43
可供出售金融资产减值损失	7,240,000.00	
合 计	41,841,845.70	-43,214,685.21

8. 其他收益

(1) 明细情况

项 目	本期数	上期数	计入本期非经常性损益的金额
政府补助	9,240,207.59	12,132,349.33	9,240,207.59
合 计	9,240,207.59	12,132,349.33	9,240,207.59

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上期数	与资产相关/ 与收益相关
增值税即征即退	3,002,623.78	3,903,129.87	与收益相关
解放街道奖励	2,370,000.00	28,000.00	与收益相关
企业扶持金	1,331,903.00	634,947.00	与收益相关
商务局发展项目补贴	500,000.00		与收益相关
鼓楼区财政局总部发展基金		2,000,000.00	与收益相关
稳岗补贴	378,382.64	624,037.29	与收益相关
个税手续费返还	236,701.17		与收益相关
庐阳区商务和旅游局奖励资金	204,200.00	146,100.00	与收益相关
2017年第二期私募基金机构专项奖励金	281,600.00		与收益相关
鼓楼结算中心消费促进专项资金	200,000.00		与收益相关
商贸流通业专项补助资金	200,000.00		与收益相关
姜堰政府以奖代补	177,264.15		与收益相关
民办教育工作经费	147,200.00		与收益相关
商贸产业扶持资金	60,000.00		与收益相关
纳税奖励	30,000.00		与收益相关
经贸局“新春欢乐购”活动经费	25,000.00		与收益相关

昆明市劳动就业服务局企业就地就近招用失业人员补贴	23,600.00		与收益相关
级财政内贸流通统计监测资金	10,000.00		与收益相关
鼓楼区专项资金		1,400,000.00	与收益相关
武进经济开发区财政分局纳税奖励		736,300.00	与收益相关
楼宇经济项目补贴		713,700.00	与收益相关
财政补贴收入		575,217.00	与收益相关
收南湖区财政支付中心楼宇奖励		300,000.00	与收益相关
昆明市五华区经济贸易局楼宇奖		100,000.00	与收益相关
可再生能源补助		67,000.00	与收益相关
庐阳区商务和十强奖励		22,000.00	与收益相关
旧机销售补贴收入		21,601.52	与收益相关
嘉兴南湖街道办事处奖励款		20,000.00	与收益相关
2016年稳岗补贴		3,319.10	与收益相关
其他零星补助	61,732.85	836,997.55	与收益相关
小计	9,240,207.59	12,132,349.33	

9. 投资收益

项目	本期数	上期数
权益法核算的长期股权投资收益	35,018,783.15	-31,027,798.96
处置长期股权投资产生的投资收益	514,659,880.07	63,510,348.97
理财产品等其他投资收益	8,436,811.53	5,083,953.68
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,910,632.66	
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-4,869,075.91	
持有至到期投资在持有期间的投资收益	307,794.98	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	359,455.10	461,400.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		41,343.56
合计	555,824,281.58	38,069,247.25

10. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上期数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-10,579.44	3,376,849.14
其中：权益工具投资产生的公允价值变动收益	-10,579.44	3,376,849.14
按公允价值计量的投资性房地产	28,163,486.39	151,618,638.13
合 计	28,152,906.95	154,995,487.27

11. 资产处置收益

项 目	本期数	上期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置利得	-16,320.05	245,448.80	-16,320.05
合 计	-16,320.05	245,448.80	-16,320.05

12. 营业外收入

项 目	本期数	上期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废利得合计	254,524.78		254,524.78
其中：固定资产报废利得	254,524.78		254,524.78
违约金收入	5,300,367.06	4,420,178.40	5,300,367.06
更名费	3,898,957.83	5,178,548.32	3,898,957.83
罚没收入	1,925,481.79	355,323.64	1,925,481.79
无需支付款项	1,008,511.22	846,610.75	1,008,511.22
税收返还	20,715.46	75,562.56	20,715.46
盘盈利得	1.00	9.06	1.00
其他	5,737,398.08	9,144,973.01	5,737,398.08
企业取得子公司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		51,187,711.38	
捐赠收入		1,498,000.00	
合 计	18,145,957.22	72,706,917.12	18,145,957.22

13. 营业外支出

项 目	本期数	上期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产报废损失合计	456,749.35		456,749.35
其中：固定资产报废损失	456,749.35		456,749.35
赔款金和违约金	12,859,399.06		12,859,399.06
对外捐赠	3,630,000.00	2,750,600.01	3,630,000.00
水利建设专项资金	858,983.27	15,614.34	
罚款和滞纳金	203,194.23	395,109.15	203,194.23
其他	1,444,506.26	7,032,307.65	1,444,506.26
合 计	19,452,832.17	10,193,631.15	18,593,848.90

14. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上期数
当期所得税费用	892,898,616.98	715,863,445.69
递延所得税费用	-297,672,534.72	-79,374,995.70
合 计	595,226,082.26	636,488,449.99

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上期数
利润总额	2,477,951,972.95	2,165,285,714.99
按母公司适用税率计算的所得税费用	619,487,993.24	541,321,428.73
子公司适用不同税率的影响	350,901.38	-453,878.91
调整以前期间所得税的影响	-7,793,711.02	-5,945,175.43
非应税收入的影响	-8,754,695.79	-3,238,700.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,319,711.29	98,288,660.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-34,049,898.06	-9,802,282.19
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	20,943,559.81	16,648,192.06
税费规定的额外可扣除的费用影响	-1,277,778.59	-329,795.18
所得税费用	595,226,082.26	636,488,449.99

15. 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
公司往来款	9,794,877,751.78	8,993,772,947.73
政府补助	1,009,240,207.59	12,132,349.33
利息收入	124,405,743.99	233,815,734.60
其他	16,862,204.76	20,597,023.37
合 计	10,945,385,908.12	9,260,318,055.03

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
公司往来款	12,180,292,810.99	12,445,070,764.24
付现销售费用	1,488,769,146.27	1,359,402,543.73
付现管理费用	347,606,303.17	304,171,483.54
付现研发费用	1,055,081.49	950,992.81
支付手续费	74,974,493.04	49,258,589.93
赔偿金、违约金等	13,062,593.29	395,109.15
其他	5,932,829.53	9,798,521.90
合 计	14,111,693,257.78	14,169,048,005.30

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
赎回理财产品	352,913,549.51	105,400,000.00
合 计	352,913,549.51	105,400,000.00

4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
购买理财产品	56,013,549.51	713,864,198.25
处置子公司收到的现金流量净额	8,361.11	
合 计	56,021,910.62	713,864,198.25

5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收到非银行金融机构借款	537,229,882.59	3,042,000,000.00
收回各类融资保证金	230,000,000.00	139,099,100.00
收回质押的定期存单	690,100,000.00	
处置部分股权收到的现金	186,900,000.00	
票据贴现款		163,044,158.33
合 计	1,644,229,882.59	3,344,143,258.33

6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
偿还非银行金融机构借款及利息	463,887,945.33	730,500,000.00
支付各类融资保证金	1,079,510,896.50	948,502,188.90
为取得借款质押银行的定期存单	864,100,000.00	1,030,000,000.00
购买少数股东权益支付的对价	55,150,000.00	317,500,000.00
发行 ABS 自持劣后级部分		50,000,000.00
合 计	2,462,648,841.83	3,076,502,188.90

7. 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	1,882,725,890.69	1,528,797,265.00

加：资产减值准备	41,841,845.70	-43,214,685.21
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	62,064,818.48	43,234,270.66
无形资产摊销	30,121,539.93	6,495,051.52
长期待摊费用摊销	54,842,435.43	45,098,203.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	16,320.05	-245,448.80
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	202,224.57	
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-28,152,906.95	-154,995,487.27
财务费用(收益以“-”号填列)	557,946,726.41	448,277,969.55
投资损失(收益以“-”号填列)	-555,824,281.58	-38,069,247.25
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-537,938,632.45	-174,402,832.56
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	240,266,097.73	95,027,836.86
存货的减少(增加以“-”号填列)	-7,750,089,549.98	678,811,719.57
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,752,395,300.22	-800,762,635.50
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	4,410,595,054.22	1,613,639,179.26
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,161,012,882.47	3,247,691,159.09
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	6,229,060,498.58	3,518,018,205.38
减：现金的期初余额	3,518,018,205.38	2,718,081,753.70
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	2,711,042,293.20	799,936,451.68

(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	397,083,802.00
其中：六安新华信置业有限公司	21,000,000.00
涡阳县星港置业有限公司	79,610,000.00
南昌市佳源置业有限公司	96,473,800.00
绍兴兰亭金宝地产开发有限公司	2.00
杭州振明置业有限公司	200,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	7,846,686.34
其中：六安新华信置业有限公司	4,071.22
涡阳县星港置业有限公司	3,294,092.13
南昌市佳源置业有限公司	231.37
绍兴兰亭金宝地产开发有限公司	
杭州振明置业有限公司	4,548,291.62
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	70,000,000.00
其中：苍南国源房地产开发有限公司	70,000,000.00
取得子公司支付的现金净额	459,237,115.66

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

项 目	本期数
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	643,000,000.00
其中：浙江佳源物业服务集团有限公司	300,000,000.00
上海业源企业咨询有限公司	315,000,000.00
杭州冠沃电子科技有限公司	28,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	12,756,412.02
其中：浙江佳源物业服务集团有限公司	12,249,431.06
上海业源企业咨询有限公司	503,377.30
杭州冠沃电子科技有限公司	3,603.66
处置子公司收到的现金净额	630,243,587.98

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	6,229,060,498.58	3,518,018,205.38

其中：库存现金	11,248,196.24	17,647,015.77
可随时用于支付的银行存款	5,994,356,397.71	3,303,536,524.23
可随时用于支付的其他货币资金	223,455,904.63	196,834,665.38
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	6,229,060,498.58	3,518,018,205.38
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

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	3,250,568,261.06	按揭保证金、票据保证金等
投资性房地产	1,655,061,716.55	为借款提供抵押担保
存货	11,310,683,657.91	为借款提供抵押担保
固定资产	139,269,779.05	为借款提供抵押担保
无形资产	471,397,351.41	为借款提供抵押担保
合计	16,826,980,765.98	

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

(1) 基本情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
绍兴兰亭金宝地产开发有限公司	2018年6月	2.00	100.00	现金购买
南昌市佳源置业有限公司	2018年5月	136,473,800.00	100.00	现金购买
涡阳县星港置业有限公司	2018年4月	79,610,000.00	91.00	现金购买
六安新华信置业有	2018年3月	21,000,000.00	70.00	现金购买

限公司				
杭州振明置业有限公司	2018年7月	200,000,000.00	100.00	现金购买
重庆亨斯迈国际贸易有限公司	2017年8月	0.00	51.00	现金购买

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
绍兴兰亭金宝地产开发有限公司	2018年6月	工商登记机构核准股权过户日	0.00	-2,271,199.84
南昌市佳源置业有限公司	2018年5月	工商登记机构核准股权过户日	0.00	-1,945,293.33
涡阳县星港置业有限公司	2018年4月	股权转让协议签定日	30,000.00	-7,149,684.42
六安新华信置业有限公司	2018年3月	签订股权转让协议并实际取得控制权	0.00	-4,781,805.78
杭州振明置业有限公司	2018年7月	工商登记机构核准股权过户日	0.00	-3,888,949.21
重庆亨斯迈国际贸易有限公司	2018年1月	实际取得控制权	0.00	-65,233.95

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

项目	绍兴兰亭金宝地产开发有限公司	南昌市佳源置业有限公司	涡阳县星港置业有限公司
合并成本			
现金	2.00	136,473,800.00	79,610,000.00
非现金资产的公允价值			
发行或承担的债务的公允价值			
发行的权益性证券的公允价值			
或有对价的公允价值			
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
其他			
合并成本合计	2.00	136,473,800.00	79,610,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	2.00	136,473,800.00	79,610,000.00

商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额			
-----------------------------	--	--	--

(续上表)

项 目	六安新华信置业有限公司	杭州振明置业有限公司	重庆亨斯迈国际贸易有限公司
合并成本			
现金	21,000,000.00	200,000,000.00	0.00
非现金资产的公允价值			
发行或承担的债务的公允价值			
发行的权益性证券的公允价值			
或有对价的公允价值			
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值			
其他			
合并成本合计	21,000,000.00	200,000,000.00	0.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	21,000,000.00	200,000,000.00	-2,285,807.00
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额			2,285,807.00

(2) 大额商誉形成的主要原因

2018年1月，本公司之子公司浙江佳源文化旅游有限公司通过非同一控制下合并方式取得重庆亨斯迈国际贸易有限公司控制权，合并成本减去购买日重庆亨斯迈国际贸易有限公司可辨认净资产公允价值份额的差额 2,285,807.00 元确认为商誉。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	绍兴兰亭金宝地产开发有限公司		南昌市佳源置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产				
货币资金			231.37	231.37
应收票据及应收账款			16,804,461.07	16,804,461.07
存货	2.00	0.00	206,033,785.70	119,056,873.00
递延所得税资产			155,321.86	155,321.86
负债				

应付票据及应付账款			86,520,000.00	86,520,000.00
净资产	2.00	0.00	136,473,800.00	49,496,887.30
减：少数股东权益				
取得的净资产	2.00	0.00	136,473,800.00	49,496,887.30

(续上表)

项 目	涡阳县星港置业有限公司		六安新华信置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产				
货币资金	3,294,092.13	3,294,092.13	4,071.22	4,071.22
应收票据及应收账款	20,964,909.38	20,964,909.38	15,514.71	15,514.71
预付款项	4,792,215.12	4,792,215.12		
存货	380,821,268.59	309,526,572.58	90,547,802.00	83,724,444.30
固定资产	889,736.99	889,736.99		
其他流动资产	716,889.10	716,889.10		
递延所得税资产	1,390,168.20	1,390,168.20		
负债				
应付票据及应付账款	325,380,790.03	325,380,790.03	59,483,315.91	59,483,315.91
应交税费	4,973.00	4,973.00	1,084,072.02	1,084,072.02
净资产	87,483,516.48	16,188,820.47	30,000,000.00	23,176,642.30
减：少数股东权益				
取得的净资产	87,483,516.48	16,188,820.47	30,000,000.00	23,176,642.30

(续上表)

项 目	杭州振明置业有限公司		重庆亨斯迈国际贸易有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产				
货币资金	4,548,291.62	4,548,291.62	1,444.62	1,444.62
应收票据及应收账款			263,959.59	263,959.59
存货	386,281,533.92	196,136,128.88		

固定资产			11,020.17	11,020.17
负债				
应付票据及应付账款	190,766,938.88	190,766,938.88	2,441,815.28	2,441,815.28
应付职工薪酬			120,416.10	120,416.10
应交税费	62,886.66	62,886.66		
净资产	200,000,000.00	9,854,594.96	-2,285,807.00	-2,285,807.00
减：少数股东权益				
取得的净资产	200,000,000.00	9,854,594.96	-2,285,807.00	-2,285,807.00

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

基本情况

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
杭州鼎乔投资管理有限公司	100.00	同受最终实际控制人控制	2018年1月	实际取得控制权
浙江嘉乐置业有限公司	49.00	同受最终实际控制人控制	2018年1月	实际取得控制权

(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
杭州鼎乔投资管理有限公司	0.00	0.00	0.00	-4,418,788.86
浙江嘉乐置业有限公司	0.00	0.00	0.00	-3,593,249.37

2. 合并成本

项 目	杭州鼎乔投资管理有限公司	浙江嘉乐置业有限公司
合并成本		
现金	0.00	0.00
非现金资产的账面价值		
发行或承担的债务的账面价值		
发行的权益性证券的面值		

或有对价		
------	--	--

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	杭州鼎乔投资管理有限公司		浙江嘉乐置业有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产				
货币资金	64,941.72	64,941.72	13,900,875.79	13,900,875.79
应收款项			54,362,974.32	54,362,974.32
预付款项			65,702,172.43	65,702,172.43
存货			745,725,659.43	745,725,659.43
长期股权投资	36,750,000.00	36,750,000.00		
固定资产			59,787.39	59,787.39
递延所得税资产			8,349,805.72	8,349,805.72
负债				
借款			200,000,000.00	200,000,000.00
应付款项	25,575,911.00	25,575,911.00	700,551,723.15	700,551,723.15
应付职工薪酬			70,648.22	70,648.22
应交税费			2,756.50	2,756.50
净资产	11,239,030.72	11,239,030.72	-12,523,852.79	-12,523,852.79
减：少数股东权益				
取得的净资产	11,239,030.72	11,239,030.72	-12,523,852.79	-12,523,852.79

(三) 处置子公司

1. 单次处置对子公司投资即丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
上海在线置业发展有限公司	20,000,000.00	100.00	现金转让	2018年6月	签订股权转让协议并办理工商变更	28,467,288.53
上海业源企业咨询有限公司	315,000,000.00	90.00	现金转让	2018年11月	签订股权转让协议并办理工商变更	-37,625,807.73

浙江佳源物业服务集团有限公司	300,000,000.00	100.00	现金转让	2018年12月	签订股权转让协议并办理工商变更	192,441,611.10
杭州冠沃电子科技有限公司	28,000,000.00	100.00	现金转让	2018年9月	签订股权转让协议并办理工商变更	13,535,568.56

(续上表)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设
上海在线置业发展有限公司					同本次出售股权确定的公允价值
上海业源企业咨询有限公司	10.00	39,180,645.3	35,000,000.00	-4,180,645.30	同本次出售股权确定的公允价值
浙江佳源物业服务集团有限公司					同本次出售股权确定的公允价值
杭州冠沃电子科技有限公司					同本次出售股权确定的公允价值

(四) 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
凤台明源房地产开发有限公司	新设立成立	2018年01月	79,000,000.00	100.00%
桐乡同源房地产开发有限公司	新设立成立	2018年04月	300,000,000.00	100.00%
杭州博源生态农业有限公司	新设立成立	2018年05月	1,000.00	100.00%
杭州禾源企业管理有限公司	新设立成立	2018年05月	1,000.00	100.00%
嘉兴市硕源健康管理有限公司	新设立成立	2018年04月	1,578,600.00	100.00%
杭州佳源公寓管理有限公司	新设立成立	2018年05月	未实际出资	100.00%
北京帝源房地产开发有限公司	新设立成立	2018年06月	未实际出资	100.00%
商丘市浩源房地产开发有限公司	新设立成立	2018年06月	未实际出资	70.00%
海宁市源翔房地产开发有限公司	新设立成立	2018年05月	未实际出资	70.00%
北京佳源国海置业有限公司	新设立成立	2018年05月	未实际出资	60.00%
包头市浩源房地产开发	新设立成立	2018年05月	未实际出资	60.00%

发有限公司				
湖南佳源国海房地产开发有限公	新设立成立	2018年05月	未实际出资	51.00%
杭州铭源房地产开发有限公	新设立成立	2018年05月	80,000,000.00	100.00%
杭州城源房地产开发有限公	新设立成立	2018年04月	20,900,000.00	100.00%
杭州瀚源房地产开发有限责任公	新设立成立	2018年04月	57,700,000.00	57.70%
杭州翔源健康管理有限公	新设立成立	2018年06月	未实际出资	75.00%
嘉兴湘源房地产开发有限公	新设立成立	2018年06月	100,000,000.00	55.00%
海盐县博源房地产开发有限公	新设立成立	2018年06月	50,000,000.00	55.00%
呼和浩特佳源房地产开发有限公	新设立成立	2018年07月	未实际出资	100.00%
北京佳源京城房地产开发集团有限公	新设立成立	2018年11月	未实际出资	100.00%

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
浙江广源房地产开发有限公	子公司清算	2018年01月	-306,557,013.46	0.00
杭州临源策划营销有限公	子公司清算	2017年12月	0.00	0.00

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 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	
浙江佳源房地产集团有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产业, 管理咨询	100.00		设立
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产业		80.00	设立
蚌埠明源房地产开发有限公	安徽蚌埠	安徽蚌埠	房地产业		95.93	设立
浙江佳源安徽房地产开发有限公	安徽合肥	安徽合肥	房地产业,		100.00	设立

			服务业			
邵阳佳源房地产开发有限公司	湖南邵阳	湖南邵阳	房地产业		75.00	设立
和县佳源房地产开发有限公司	安徽马鞍山	安徽马鞍山	房地产业		78.50	非同一控制下企业合并
庐江县佳源房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产业		42.00	非同一控制下企业合并
江苏五星电器有限公司	江苏南京	江苏南京	批发业	93.00		非同一控制下企业合并
海盐县祥源房地产开发有限公司	浙江海盐	浙江海盐	房地产业		99.00	设立
台州贝利豪成置业有限公司	浙江温岭	浙江温岭	房地产业		57.50	非同一控制下企业合并
桐乡市巨能置业有限公司	浙江桐乡	浙江桐乡	房地产业		100.00	非同一控制下企业合并
桐乡市祥源房地产开发有限公司	浙江桐乡	浙江桐乡	房地产业		100.00	设立
嘉兴崇源房地产开发有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产业		100.00	设立
嘉兴恒源房地产开发有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产业		100.00	设立
重庆中农国信置业有限公司	重庆	重庆	房地产业		51.00	非同一控制下企业合并
重庆佳源立信置业有限公司	重庆	重庆	房地产业		51.90	非同一控制下企业合并
浙江西谷数字技术股份有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	制造业		58.37	同一控制下企业合并
利辛县明源房地产开发有限公司	安徽利辛	安徽利辛	房地产业		60.00	设立

(2) 其他说明

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位,以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

子公司名称	表决权比例(%)	是否纳入合并范围	纳入/未纳入合并范围原因
庐江县佳源房地产开发有限公司	42.00	是	董事会设5人,由本公司指派3人,安徽碧桂园房地产开发有限公司指派2人,本公司具有控制权
杭州墅源房地产开发有限公司	49.00	是	董事会设3人,由本公司指派2人,怡城物业管理公司指派1人,本公司具有控制权
安徽刘庄置业有限责任公司	51.00	否	董事会设5人,由天津韦臣投资有限公司指派3人,本公司指派2人,本公司不具有控制权
浙江嘉乐置业有限公司	49.00	是	董事会设7人,由本公司指派4人,杭州古荡镇庆丰股份经济合作社指派3人,本公司具有控制权

杭州延祚投资管理合伙企业（有限合伙）	95.06	否	本公司为有限合伙人，该合伙企业投资业务及其他活动之管理、控制、运营、决策的全部权力由普通合伙人行使，本公司不具有控制权。
--------------------	-------	---	--

2. 重要的非全资子公司

(1) 明细情况

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
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司	20.00%	66,036,709.27		105,639,449.28
蚌埠明源房地产开发有限公司	4.07%	1,353,047.38		8,210,981.25
邵阳佳源房地产开发有限公司	25.00%	63,387,459.73		88,712,884.33
和县佳源房地产开发有限公司	21.50%	6,641,319.92		28,788,897.36
庐江县佳源房地产开发有限公司	58.00%	22,190,125.95		94,689,621.13
江苏五星电器有限公司	7.00%	6,574,367.55		123,975,573.77
海盐县祥源房地产开发有限公司	1.00%	728,765.09		1,175,323.01
台州贝利豪成置业有限公司	42.50%	-27,696,477.33		62,311,234.02
嘉兴昊源房地产开发有限公司	45.00%	-2,350,582.92		751,610,477.00
杭州墅源房地产开发有限公司	55.90%	18,724,081.55		244,409,082.27
重庆中农国信置业有限公司[注]	49.00%	19,539,601.38		14,767,733.01
重庆佳源立信置业有限公司[注]	48.10%	-5,959,902.35		-1,247,864.54
重庆美华友好医院有限公司[注]	49.00%	235,625.85		-258,347.56
浙江西谷数字技术股份有限公司	41.63%	6,953,004.86		68,952,504.07

[注] 重庆中农国信置业有限公司、重庆佳源立信置业有限公司及重庆美华友好医院有限公司系中国摩（重庆）项目的项目公司，上表列示数据系根据项目公司单体财务报表计算之归属于少数股东损益及权益情况。

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	负债合计	
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司	2,751,893,891.57	55,443.71	2,751,949,335.28	2,223,752,088.87		2,223,752,088.87	
蚌埠明源房地产开发有限公司	944,256,020.83	1,284,061.76	945,540,082.59	743,828,258.50		743,828,258.50	
邵阳佳源房地产开发有限公司	934,471,382.69	4,603,515.30	939,074,897.99	704,622,579.32	69,170,000.00	773,792,579.32	
和县佳源房地产开发有限公司	927,634,363.52	1,882,535.00	929,516,898.52	796,671,414.37		796,671,414.37	
庐江县佳源房地产开发有限公司	1,738,390,673.62	1,009,349.67	1,739,400,023.29	1,576,142,055.81		1,576,142,055.81	
江苏五星电器有限公司	8,323,956,386.59	1,531,160,447.79	9,855,116,834.38	8,050,865,349.47	6,866,030.29	8,057,731,379.76	
海盐县祥源房地产开发有限公司	1,050,577,295.48	69,173.67	1,050,646,469.15	803,129,105.85	130,000,000.00	933,129,105.85	
台州贝利豪成置业有限公司	1,045,657,936.90	262,393,703.94	1,308,051,640.84	716,488,299.98	420,000,000.00	1,136,488,299.98	
嘉兴昊源房地产开发有限公司	3,919,703,850.66	75,454,364.23	3,995,158,214.89	3,099,912,710.45	160,000,000.00	3,259,912,710.45	
杭州墅源房地产开发有限公司	286,774,815.49	362,192,500.11	648,967,315.60	63,598,116.17	126,229,517.39	189,827,633.56	
重庆中农国信置业有限公司[注2]	4,787,512,752.31	42,010,921.35	4,829,523,673.66	3,034,951,038.25	1,700,000,000.00	4,734,951,038.25	
重庆佳源立信置业有限公司[注2]	6,819,621,535.81	15,460,255.27	6,835,081,791.08	5,535,993,112.37	1,200,000,000.00	6,735,993,112.37	
重庆美华友好医院有限公司[注2]	400,215,897.93	26,925,539.13	427,141,437.06	34,193,208.15		34,193,208.15	
浙江西谷数字技术股份有限公司	233,495,159.96	43,204,405.70	276,699,565.66	101,083,021.44		101,083,021.44	

(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	负债合计	
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司	2,334,271,674.21	6,418,484.99	2,340,690,159.20	1,942,676,459.14	200,000,000.00	2,142,676,459.14	
蚌埠明源房地产开发有限公司	831,936,895.53	9,642,180.56	841,579,076.09	673,111,659.48		673,111,659.48	
邵阳佳源房地产开发有限公司	866,115,637.87	4,958,501.24	871,074,139.11	664,685,921.29	105,100,000.00	769,785,921.29	
和县佳源房地产开发有限公司	1,038,907,982.23	2,409,035.99	1,041,317,018.22	939,361,394.15		939,361,394.15	
庐江县佳源房地产开发有限公司	2,256,386,420.59	1,713,490.64	2,258,099,911.23	2,162,770,900.76		2,162,770,900.76	
江苏五星电器有限公司	6,598,942,204.71	1,829,084,574.82	8,428,026,779.53	6,804,894,416.73	8,827,775.96	6,813,722,192.69	
海盐县祥源房地产开发有限公司	1,816,691,301.92	1,472,846.97	1,818,164,148.89	1,523,523,294.65	250,000,000.00	1,773,523,294.65	
台州贝利豪成置业有限公司	863,257,303.08	40,417,985.27	903,675,288.35	541,892,438.10	150,000,000.00	691,892,438.10	
嘉兴昊源房地产开发有限公司	1,589,488,496.46	57,036,684.20	1,646,525,180.66	1,242,081,714.93	371,515,750.00	1,613,597,464.93	
杭州墅源房地产开发有限公司	318,588,123.25	360,954,068.05	679,542,191.30	248,540,773.29	23,958,175.20	272,498,948.49	
重庆中农国信置业有限公司[注2]	3,313,837,868.90	4,065,534.01	3,317,903,402.91	1,557,914,132.77	1,700,000,000.00	3,257,914,132.77	
重庆佳源立信置业有限公司[注2]	2,111,089,441.18	14,833.71	2,111,104,274.89	2,011,148,776.03		2,011,148,776.03	
重庆美华友好医院有限公司[注2]	443,181,226.73	17,757,513.49	460,938,740.22	68,407,548.21		68,407,548.21	
浙江西谷数字技术股份有限公司	177,839,197.87	43,847,013.36	221,686,211.23	82,231,843.76		82,231,843.76	

[注2] 重庆中农国信置业有限公司及重庆佳源立信置业有限公司系中国摩（重庆）项目的子公司，上表列示数据系项目子公司单体财务报表情况。

中国摩（重庆）项目财务数据详见本财务报表附注七（一）3（3）其他说明。

(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	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量		
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司	1,334,212,610.96	330,183,546.35	330,183,546.35	138,712,222.62	440,820,933.15	32,994,405.01	32,994,405.01	295,202,749.77		
蚌埠明源房地产开发有限公司	297,286,691.58	33,244,407.48	33,244,407.48	83,415,145.76	143,418,800.86	-1,703,121.28	-1,703,121.28	182,154,651.33		
邵阳佳源房地产开发有限公司	367,068,546.79	63,994,100.85	63,994,100.85	-32,427,872.00	139,300,019.61	42,103,644.66	42,103,644.66	-10,226,579.90		
和县佳源房地产开发有限公司	337,568,648.08	30,889,860.08	30,889,860.08	308,058,876.86	470,896,433.14	41,683,160.83	41,683,160.83	259,117,166.76		
庐江县佳源房地产开发有限公司	414,773,403.31	67,928,957.01	67,928,957.01	798,413,998.26		-3,090,727.77	-3,090,727.77	44,480,040.49		
江苏五星电器有限公司	13,032,395,607.05	201,295,621.71	201,295,621.71	158,547,511.30	12,176,931,009.09	156,247,603.59	156,247,603.59	810,470,653.09		
海盐县祥源房地产开发有限公司	730,881,449.04	72,876,509.06	72,876,509.06	526,273,925.56		-5,047,667.17	-5,047,667.17	-83,807,554.77		
台州贝利豪成置业有限公司	343,850,831.98	-65,168,181.95	-65,168,181.95	-516,268,613.39	755,283,914.20	-73,544,793.52	-73,544,793.52	910,418,219.08		
嘉兴昊源房地产开发有限公司		-62,682,211.29	-62,682,211.29	168,822,949.66		-17,072,284.27	-17,072,284.27	-349,490,311.76		
杭州墅源房地产开发有限公司	64,889,427.86	33,495,673.61	33,495,673.61	-49,592,377.37	429,152,365.50	99,618,644.50	99,618,644.50	158,799,607.46		

重庆中农信置业有限公司[注3]	635,609,683.64	34,583,365.27	34,583,365.27	235,612,065.09	-4,445,134.64	-4,445,134.64	-1,609,050,969.76
重庆佳源立信置业有限公司[注3]		-10,865,820.15	-10,865,820.15	-3,071,041,411.24	-44,501.14	-44,501.14	-98,135,173.45
重庆美华友好医院有限公司[注3]		417,036.90	417,036.90	626,684.34	-944,276.82	-944,276.82	140,126.49
浙江西谷数字技术股份有限公司	193,008,549.21	25,662,176.75	25,662,176.75	-33,950,610.80	27,523,623.81	27,523,623.81	1,617,861.76

[注3] 重庆中农信置业有限公司及重庆佳源立信置业有限公司系中国摩（重庆）项目的项目公司，上表列示数据系项目公司单体财务报表情况。

中国摩（重庆）项目财务数据详见本财务报表附注七（一）3（3）其他说明。

（3）其他说明

1）中国摩（重庆）项目资产和负债情况

项目名称	期末数						负债合计
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	合计	
中国摩（重庆）项目	15,151,154,686.92	4,060,855,362.51	19,212,010,049.43	11,571,579,779.31	4,500,000,000.00	16,071,579,779.31	

2）中国摩（重庆）项目损益和现金流量情况

项目名称	本期数		
	营业收入	净利润	综合收益总额
中国摩（重庆）项目	660,309,683.64	-26,859,293.26	-26,859,293.26
			经营活动现金流量
			-1,731,026,127.56

(二) 在子公司的所有者权益份额发生变化但仍控制子公司的交易

1. 在子公司的所有者权益份额发生变化的情况说明

子公司名称	变动时间	变动前持股比例	变动后持股比例
庐江县佳源房地产开发有限公司	2018年9月	80.00%	42.00%
江苏五星电器有限公司	2018年6月	100.00%	93.00%
嘉兴昊源房地产开发有限公司	2018年12月	100.00%	55.00%
浙江佳源文化旅游有限公司	2018年11月	70.00%	85.00%
杭州东方邦信绿和股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2018年11月	70.00%	85.00%
杭州东方邦信黄和股权投资基金合伙企业(有限合伙)	2018年11月	35.00%	42.50%
上海涵华投资发展有限公司	2018年11月	42.00%	51.00%
三五美国摩(重庆)发展有限公司	2018年11月	42.00%	51.00%
重庆美华友好医院有限公司	2018年11月	42.00%	51.00%
重庆中农国信教育信息咨询服务有 限公司	2018年11月	42.00%	51.00%
重庆中农国信置业有限公司	2018年11月	42.00%	51.00%
重庆佳源中恒文化旅游开发有限公 司	2018年11月	42.00%	51.00%
重庆巴蜀常春藤学校	2018年11月	42.00%	51.00%
重庆佳源立信置业有限公司	2018年11月	43.80%	51.90%
嘉兴东源投资有限公司	2018年8月	75.00%	81.20%
浙江西谷数字技术股份有限公司	2018年8月	56.44%	58.37%
无锡五星绿居格厨房科技有限公司	2018年3月	67.00%	100.00%

2. 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项 目	庐江县佳源房地 产开发有限公司	江苏五星电器有 限公司	无锡五星绿居格厨房科 技有限公司及其他公司
购买成本/处置对价			
现金	38,000,000.00	182,050,000.00	150,000.00
非现金资产的公允价 值			
购买成本/处置对价合计	38,000,000.00	182,050,000.00	150,000.00

减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	53,433,693.09	117,401,206.22	-16,994,789.31
差额	-15,433,693.09	64,648,793.78	17,144,789.31
其中：调整资本公积	-15,433,693.09	64,648,793.78	17,144,789.31
调整盈余公积			
调整未分配利润			

(三) 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

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	
安徽刘庄置业有限责任公司	颍上	颍上	房地产开发		51.00	权益法核算
庐江碧源房地产开发有限公司	庐江	庐江	房地产开发		50.00	权益法核算
深圳美丽生态股份有限公司	深圳	深圳	园林工程	13.51	1.05	权益法核算
北京招合房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发		46.79	权益法核算
武义广源房地产开发有限公司	武义	武义	房地产开发		49.00	权益法核算
抚顺市佳源房地产开发有限公司	抚顺	抚顺	房地产开发		30.00	权益法核算
杭州盛元智本投资合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	实业投资		20.83	权益法核算
涡阳县名邦置业有限公司	涡阳	涡阳	房地产开发		26.00	权益法核算
蒙城县碧桂园房地产开发有限公司	蒙城	蒙城	房地产开发		30.00	权益法核算
平湖市佳源旅游开发有限公司	平湖	平湖	房地产开发		22.00	权益法核算
杭州延祚投资管理合伙企业(有限合伙)	杭州	杭州	实业投资		95.06	权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

项目	期末数/本期数		期初数/上期数	
	安徽刘庄置业有限责任公司	庐江碧源房地产开发有限公司	安徽刘庄置业有限责任公司	庐江碧源房地产开发有限公司

流动资产	716,685,797.06	1,396,738,052.02	903,084,830.54	1,065,928,611.59
其中：现金和现金等价物	40,793,075.92	63,898,875.22	101,838,706.40	68,579,102.89
非流动资产	503,216.50	12,990.91	614,796.75	23,492.34
资产合计	717,189,013.56	1,396,751,042.93	903,699,627.29	1,065,952,103.93
流动负债	311,265,065.69	1,314,124,536.12	644,236,156.05	1,061,255,446.44
非流动负债				
负债合计	311,265,065.69	1,314,124,536.12	644,236,156.05	1,061,255,446.44
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	405,923,947.87	82,626,506.81	259,463,471.24	4,696,657.49
按持股比例计算的净资产份额	207,021,213.42	41,313,253.40	132,326,370.33	2,348,328.74
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
其他				
对合营企业权益投资的账面价值	207,021,213.42	41,313,253.40	132,326,370.33	2,348,328.74
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	588,645,357.50	978,098,521.20	785,377.36	34,619.74
财务费用	-34,188.30	-651,618.58	-253,917.42	-1,463,298.93
所得税费用	39,507,281.81	34,145,608.92		-1,538,537.37
净利润	146,460,476.64	77,929,849.32	-11,953,095.00	-11,441,976.56
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	146,460,476.64	77,929,849.32	-11,953,095.00	-11,441,976.56
本期收到的来自合营企业的股利				

3. 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数									
	深圳美丽生态股份有限公司[注]	杭州延祥投资管理合伙企业(有限合伙)[注]	北京招合房地产开发有限公司[注]	武义广源房地产开发有限公司	抚顺市佳源房地产开发有限公司	杭州盛元智本投资合伙企业(有限合伙)	涡阳县名邦置业有限公司	蒙城县碧桂园房地产开发有限公司	平湖市佳源旅游开发有限公司	
流动资产	2,618,549,053.14	3,475.56	3,644,892,984.73	585,321,442.60	708,795,920.54	89,639,065.39	872,018,941.10	1,461,970,664.70	213,871,738.55	
非流动资产	654,729,244.22	526,007,639.19	24,763,822.65	1,823,710.81	5,968,994.73	101,645,800.00	640,395.71	144,951.07	7,191.22	
资产合计	3,273,278,297.36	526,011,114.75	3,669,656,807.38	587,145,153.41	714,764,915.27	191,284,865.39	872,659,336.81	1,462,115,615.77	213,878,929.77	
流动负债	2,607,383,471.71	33,000.00	1,369,688,179.48	255,031,848.82	663,043,424.38	48,551,030.02	770,309,193.76	1,173,255,921.06	22,318,920.89	
非流动负债	75,084,132.53		2,000,000,000.00	120,000,000.00				220,000,000.00		
负债合计	2,682,467,604.24	33,000.00	3,369,688,179.48	375,031,848.82	663,043,424.38	48,551,030.02	770,309,193.76	1,393,255,921.06	22,318,920.89	
少数股东权益	171,475,815.26	-59.97								
归属于母公司所有者权益	419,334,877.86	525,978,174.72	299,968,627.90	212,113,304.59	51,721,490.89	142,733,835.37	102,350,143.05	68,859,694.71	191,560,008.88	
按持股比例计算的净资产份额	61,055,158.22	499,994,852.88	140,355,321.00	103,935,519.25	15,516,447.27	29,731,457.91	26,611,037.19	20,657,908.41	42,143,201.95	
调整事项										
商誉	292,663,034.45					6,846,248.60				
内部交易未实现利润										

对联营企业权益投资的账面价值					72,875,838.25	7,470,021.62	28,314,158.07	21,487,248.68	29,581,401.32	42,539,731.52
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值										
营业收入					172,955,082.23	68,277,399.42	2,131,068.04			
净利润					40,553,011.00	-11,099,722.99	7,062,455.44	-17,356,735.86	-1,395,328.94	-1,571,928.91
终止经营的净利润										
其他综合收益					-61,434,653.63					
综合收益总额					-20,881,642.63	-11,099,722.99	7,062,455.44	-17,356,735.86	-1,395,328.94	-1,571,928.91
本期收到的来自联营企业的股利										

[注] 深圳美丽生态股份有限公司、杭州延祚投资管理合伙企业（有限合伙）、北京招合房地产开发有限公司披露的利润表科目数据是本公司将其作为联营企业期间的财务数据，非 2018 年度全年数据。

4. 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业或 联营企业名称	前期累积未 确认的损失	本期末确认的损失 (或本期分享的净利润)	本期末累积 未确认的损失
桐乡市洲泉足佳鞋业 管理有限公司	3,204,174.55	1,397,290.53	4,601,465.08

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。销售房产主要以预收账款的方式进行交易,对个别采用信用方式进行交易的客户逐一进行信用审核,并对其应收款项余额进行监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。其他应收款主要信用事项涉及物业维修金、保修金、押金保证金等,公司对此等款项与相关经济业务一并管理并持续监控,以确保本公司不致面临重大坏账风险。

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33.24%(2017年12月31日:19.47%)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				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收票据及应收账款	256,538,456.81				256,538,456.81

其他应收款	7,211,567,859.18				7,211,567,859.18
小 计	7,468,106,315.99				7,468,106,315.99

(续上表)

项 目	期初数				合 计
	未逾期未减值	已逾期未减值			
		1年以内	1-2年	2年以上	
应收票据及应收账款	290,883,468.87				290,883,468.87
其他应收款	7,408,047,728.36				7,408,047,728.36
小 计	7,698,931,197.23				7,698,931,197.23

(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。

(1) 金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数			
	账面价值	1年以内	1-3年	3年以上
短期借款	4,870,849,226.76	4,870,849,226.76		
应付票据及应付账款	9,585,729,660.30	9,585,729,660.30		
其他应付款	2,621,919,774.15	2,621,919,774.15		
一年内到期的非流动负债	7,799,821,000.00	7,799,821,000.00		
长期借款	10,277,966,901.63		10,096,400,000.00	181,566,901.63
应付债券	3,645,923,702.18		3,645,923,702.18	
其他非流动负债	1,700,000,000.00		1,700,000,000.00	
小 计	40,502,210,265.02	24,878,319,661.21	15,442,323,702.18	181,566,901.63

(续上表)

项 目	期初数			
-----	-----	--	--	--

	账面价值	1年以内	1-3年	3年以上
短期借款	999,476,920.31	999,476,920.31		
应付票据及应付账款	7,879,024,085.52	7,879,024,085.52		
其他应付款	3,272,838,510.74	3,272,838,510.74		
一年内到期的非流动负债	3,158,094,000.00	3,158,094,000.00		
长期借款	12,160,515,844.45		12,160,515,844.45	
应付债券	6,057,930,404.36	2,696,645,451.56	3,361,284,952.80	
其他非流动负债	1,700,000,000.00		1,700,000,000.00	
小计	35,227,879,765.38	18,006,078,968.13	17,221,800,797.25	

(2) 期末应付债券明细

债券名称	面值	发行日期	债券期限	票面利率	期末余额
2016年公开发行公司债券(第一期)16佳源01	1,500,000,000.00	2016-8-24	3+2	6.40%	1,492,729,989.30
2016年公开发行公司债券(第二期)16佳源07	380,000,000.00	2016-10-19	3+2	6.40%	378,281,074.15
2017年非公开发行公司债券(第一期)17佳源01	390,000,000.00	2017-7-10	1+1+1	8.00%	279,281,591.39
2017年非公开发行公司债券(第一期)17佳源02	1,500,000,000.00	2017-7-10	2+1	8.50%	1,495,631,047.34
2016年公开发行公司债券(第一期)16佳源02	1,000,000,000.00	2016-8-24	2+1年	7.20%	246,966,000.00
2016年非公开发行公司债券(第一期)16佳源04	500,000,000.00	2016-9-28	2+1年	8.15%	310,000,000.00
2016年公开发行公司债券(第二期)16佳源06	620,000,000.00	2016-10-19	2+1年	7.20%	620,000,000.00
2018年度第一期超短期融资券	500,000,000.00	2018-4-4	270天	6.80%	500,000,000.00
2018年度第二期超短期融资券	500,000,000.00	2018-6-28	267天	7.20%	500,000,000.00
2018年度第三期超短期融资券	500,000,000.00	2018-9-6	270天	7.00%	500,000,000.00
2018年非公开发行公司债券(第一期)2018佳源01	390,000,000.00	2018-9-25	1年	8.00%	390,000,000.00
2018年创新创业债券	5,000,000.00	2018-6-14	1年	7.50%	5,209,375.00
合计	7,785,000,000.00				6,718,099,077.18

说明：上述债券期限一年及一年以内的应付债券列报在短期借款，剩余期限一年以内的列报在一年内到期的非流动负债。

(三) 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

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。本公司面临的市场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 3,186,565,000.00 元(2017 年 12 月 31 日：人民币 1,943,250,000.00 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，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司于中国内地经营，且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。

本公司期末无外币货币性资产和负债情况。

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	139,760,000.00			139,760,000.00
权益工具投资	139,760,000.00			139,760,000.00
2. 投资性房地产			10,252,092,421.73	10,252,092,421.73
出租的建筑物			10,252,092,421.73	10,252,092,421.73
持续以公允价值计量的资产总额	139,760,000.00		10,252,092,421.73	10,391,852,421.73

(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

公司可供出售金融资产第一层次公允价值以所持基金份额在 2018 年 12 月 31 日的基金净值及接近 2018 年 12 月 31 日新三板在线网站上新三板上市公司的收盘价为确定依据及 2018 年 12 月 31 日股票收盘价。

(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

第三层次公允价值以当前情况下可以合理取得的最佳信息为确定依据。本公司投资性房地产公允价值以评估值为基础确定。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的最终控制方情况

自然人姓名	最终控制方对本公司的持股比例(%)	最终控制方对本公司的表决权比例(%)
沈玉兴	98.83	98.83

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. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或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。本期与本公司发生关联方交易,或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下:

合营或联营企业名称	与本公司关系
北京招合房地产开发有限公司	联营企业
抚顺市佳源房地产开发有限公司	联营企业
蒙城县碧桂园房地产开发有限公司	联营企业
深圳美丽生态股份有限公司	联营企业
武义广源房地产开发有限公司	联营企业
新疆佳源创建房地产开发有限公司	联营企业
安徽刘庄置业有限责任公司	合营企业
庐江碧源房地产开发有限公司	合营企业
桐乡市洲泉足佳鞋业管理有限公司	合营企业

4. 本公司的其他关联方情况

单位名称	关联关系
嘉兴大源建筑工程有限公司	公司董事许琴担任法定代表之全资子公司
嘉兴市胜源景观工程有限公司	实际控制人控制的公司
浙江佳源创盛物产集团有限公司	公司董事许琴担任该公司法定代表人
浙江禾源门窗有限公司	实际控制人控制的公司
浙江佳源建筑设计有限公司	实际控制人控制的公司
上海桐辰企业策划有限公司	实际控制人控制的公司
浙江巨业塑料型材有限公司	实际控制人控制的公司
嘉兴市嘉诚工程管理服务有限公司	董事赵建忠控制的公司
上海汐源广告策划有限公司	实际控制人控制的公司
嘉兴万博汇商业管理有限公司	实际控制人控制的公司
宁波万博汇商业管理有限公司	实际控制人控制的公司

单位名称	关联关系
上海东源商业管理有限公司	实际控制人控制的公司
嘉兴老佛爷购物中心管理有限公司	实际控制人控制的公司
嘉兴佳尚源酒店管理有限公司	实际控制人控制的公司
泰兴市佳源房地产有限公司	实际控制人控制的公司
浙江通源贸易有限公司	实际控制人控制的公司
杭州佳源商业管理有限公司	实际控制人控制的公司
泰兴市广源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
宿迁市佳源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
泰州市佳源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
桐乡市万博汇商务管理有限公司	实际控制人控制的公司
南京新浩宁房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
浙江佳源商贸管理集团有限公司	实际控制人控制的公司
扬州香江新城市中心置业有限公司	实际控制人控制的公司
扬州嘉联置业发展有限公司	实际控制人控制的公司
泗阳丰源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
江苏德润鸿翔置业有限公司	实际控制人控制的公司
泰兴市恒源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
桐乡市佳源大酒店有限公司	实际控制人控制的公司
泰州市明源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
扬州广源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
扬州明源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
台州和园置业有限公司	实际控制人控制的公司
扬州雨润房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
常州金源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
海艺国际置地（太仓）有限公司	实际控制人控制的公司
姜堰区佳源半岛酒店	实际控制人控制的公司
南通力顺置业有限公司	实际控制人控制的公司
南京港源投资咨询有限公司	实际控制人控制的公司
佳源国际控股有限公司	实际控制人控制的公司

单位名称	关联关系
湖南中库建恒置业有限公司	其他关联关系
上海桐佳投资有限公司	实际控制人控制的公司
杭州东麓建筑设计咨询有限公司	公司董事许琴担任法定代表之全资子公司
嘉兴市佳源经纪咨询有限公司	实际控制人控制的公司
中农国信控股集团有限公司	子公司重庆佳源立信置业有限公司之参股股东
浙江和谐置业有限公司	实际控制人参股公司
浙江广宏建设有限公司直属分公司	同受同一控制人控制
宁建国	子公司邵阳佳源房地产开发有限公司之重要参股股东
嘉兴市金源机械设备租赁有限公司	实际控制人控制的公司
香港锦江投资管理公司	实际控制人控制的公司
李征兵	子公司邵阳佳源房地产开发有限公司之重要参股股东宁建国配偶
四平加利利置业有限公司	其他关联关系
中恒国信企业管理集团有限公司	子公司重庆佳源中恒文化旅游开发有限公司之参股股东
军安恒基（北京）投资有限公司	子公司杭州湘源房地产开发有限公司之重要参股股东
鸿翔控股集团有限公司	子公司海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司之重要参股股东
王成毅	子公司杭州湘源房地产开发有限公司之重要参股股东
利辛县龙腾置业有限公司	子公司利辛县明源房地产开发有限公司之重要参股股东
盈创建筑科技（上海）有限公司	子公司佳源盈创科技开发有限公司之重要参股股东
湖南中库投资有限公司	其他关联关系
邵阳市广源房地产开发有限公司	其他关联关系
肖四玲	公司工程项目部经理
李家法	子公司安徽佳源房地产集团有限公司总经理
巢湖市东方房地产有限公司	实际控制人控制的公司
嘉兴市佳源经纪咨询有限公司	公司股东丁宏震控制公司
嘉兴市隆源企业管理有限公司	实际控制人控制的公司
浙江佳源酒店管理有限公司	实际控制人控制的公司
香港锦江投资管理有限公司	实际控制人控制的公司

单位名称	关联关系
上海郑源财务顾问有限公司	实际控制人控制的公司
成都银田体育发展有限公司	公司董事长代礼平担任该公司法定代表人
扬州国源房地产开发有限公司	实际控制人控制的公司
嘉兴市金源信息咨询有限公司	公司董事许琴担任该公司法定代表人
桐乡元顺威尼斯大酒店有限公司	实际控制人控制的公司
桐乡新锦江鞋业开发有限公司	实际控制人控制的公司
泰州市万博汇商务管理有限公司	实际控制人控制的公司
安徽碧桂园房地产开发有限公司	子公司庐江县佳源房地产开发有限公司之重要 参股股东
王新妹	实际控制人配偶
香港佳源集团有限公司	实际控制人控制的公司
浙江万博汇投资管理有限公司	实际控制人控制的公司
六安佳源房地产开发有限公司	本公司持有其 10%股权的参股公司
浙江胜源装饰工程有限公司	实际控制人控制的公司
重庆渝源商业管理有限公司	实际控制人控制的公司
庐江县锦安置业投资有限公司	子公司庐江县佳源房地产开发有限公司之参股 股东
佳源（深圳）投资咨询有限公司	实际控制人控制的公司
杭州古荡镇庆丰股份经济合作社	子公司浙江嘉乐置业有限公司之重要参股股东
北京兴茂置业有限公司	子公司杭州瀚源房地产开发有限责任公司之重 要参股股东
嘉兴市大业房地产开发有限公司	其他关联关系
浙江佳源物业服务集团有限公司	其他关联关系
重庆中农国信物业管理有限公司	其他关联关系
泰兴市明源房地产开发有限公司	其他关联方
海盐佳源商业管理有限公司	其他关联方
常州睿源置业有限公司	其他关联方
广东佳源酒店管理有限公司	其他关联方
杭州佳源设计有限公司	其他关联方
湖州佳源商业管理有限公司	其他关联方
上海昂源建筑设计有限公司	其他关联方

单位名称	关联关系
绍兴佳源商业管理有限公司	其他关联方
浙江佳源大酒店有限公司	其他关联方
苍南金地汇商业管理有限公司	其他关联方
宁港佳源投资咨询集团有限公司	其他关联方
上海在线置业发展有限公司	其他关联方
上海定源房地产有限公司	其他关联方
上海祥源房地产有限公司	其他关联方
杭州临源策划营销有限公司	其他关联方
安徽崇源物业管理有限公司	其他关联方
上海荣源房地产有限公司	其他关联方
新疆佳源都市物业服务有限公司	其他关联方
上海业源企业咨询有限公司	其他关联方
常州德信佳源置业有限公司	其他关联方
南京康星科技产业园运营管理有限公司	其他关联方
恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司	其他关联方
天津弘泽华信房地产开发有限公司	其他关联方
温岭佳源商业管理有限公司	其他关联方
安吉佳源商业管理有限公司	其他关联方
扬州市恒源房地产开发有限公司	其他关联方
香港沪源发展有限公司	其他关联方
浙江禾源物业服务有限公司	其他关联方

(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) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本年数	上期数
嘉兴大源建筑工程有限公司	建筑安装工程	1,078,632,149.28	443,575,833.83
浙江胜源装饰工程有限公司	景观工程	91,178,850.99	59,617,838.46
浙江佳源建筑设计有限公司	工程设计	39,831,070.08	7,200,783.00

关联方	关联交易内容	本年数	上期数
浙江禾源门窗有限公司	购买材料	31,205,093.47	34,342,443.01
嘉兴市胜源景观工程有限公司	景观工程	28,101,206.48	259,607,301.83
浙江佳源物业服务集团有限公司 [注 1]	物业服务	10,122,100.70	
浙江佳源创盛物产集团有限公司	购买材料、固定资产	9,592,696.77	215,238,670.76
宁波万博汇商业管理有限公司	物业服务	6,517,924.53	1,179,986.00
上海桐辰企业策划有限公司	营销策划	5,000,000.00	4,300,000.00
上海汐源广告策划有限公司	营销策划	5,000,000.00	2,600,000.00
安吉佳源商业管理有限公司	营销策划	4,150,943.40	
杭州佳源商业管理有限公司	物业服务	2,452,830.19	
浙江巨业塑料型材有限公司	购买材料	2,203,146.53	4,071,920.33
重庆渝源商业管理有限公司	物业服务	1,981,132.11	
上海东源商业管理有限公司	物业服务	1,849,350.25	142,945.25
温岭佳源商业管理有限公司	物业服务	1,839,864.15	
海盐佳源商业管理有限公司	物业服务	1,654,741.67	
嘉兴万博汇商业管理有限公司	物业服务	1,351,950.43	2,260,883.04
绍兴佳源商业管理有限公司	物业服务	1,103,773.58	
湖州佳源商业管理有限公司	物业服务	1,047,169.81	
浙江佳源大酒店有限公司	餐饮、住宿、会务	672,266.31	
嘉兴佳尚源酒店管理有限公司	餐饮、住宿、会务	426,537.43	9,120.00
桐乡市佳源大酒店有限公司	餐饮、住宿、会务	416,279.37	
浙江佳源商贸管理集团有限公司	物业服务	299,999.99	
浙江万博汇投资管理有限公司	物业服务	287,396.00	
杭州佳源设计有限公司	工程设计	75,471.70	
重庆中农国信物业管理有限公司 [注 1]	物业服务	3,078.33	
安徽勤丰建设工程有限公司[注 2]	建筑安装工程		1,270,669,930.22
巨匠建设集团股份有限公司[注 2]	建筑安装工程		328,537,630.82
浙江贝利建设集团有限公司[注 2]	建筑安装工程		11,844,724.33
嘉兴市嘉诚工程管理服务有限公司	工程设计、服务		4,048,322.36
嘉兴老佛爷购物中心管理有限公司	物业服务		88,707.00

关联方	关联交易内容	本年数	上期数
小 计		1,326,997,023.55	2,649,337,040.24

[注 1]2017 年度为公司子公司，2018 年度公司将其转让给关联方；

[注 2]2017 年度为公司关联方，2018 年度为公司非关联方。

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	上期数
上海东源商业管理有限公司	租金收入	42,573,888.81	46,886,445.35
泰兴市广源房地产开发有限公司	建筑设计	38,460,889.43	25,580,990.39
嘉兴万博汇商业管理有限公司	租金收入、培训费	34,794,636.19	59,416,342.76
南京新浩宁房地产开发有限公司	建筑设计	20,767,761.54	4,701,963.08
扬州香江新城市中心置业有限公司	建筑设计	18,743,318.59	1,319,619.30
杭州佳源商业管理有限公司	租金收入	7,333,793.55	4,005,958.61
扬州雨润房地产开发有限公司	建筑设计	7,294,874.40	219,876.07
嘉兴老佛爷购物中心管理有限公司	租金收入、物业收入	6,409,469.98	8,591,554.70
泰州市佳源房地产开发有限公司	建筑设计	6,125,080.09	6,955,559.33
武义广源房地产开发有限公司	建筑设计	5,165,218.88	3,599,908.56
泗阳丰源房地产开发有限公司	建筑设计	4,445,526.59	1,181,392.94
桐乡市万博汇商务管理有限公司	租金收入	3,692,538.40	9,025,362.71
泰兴市恒源房地产开发有限公司	建筑设计	3,149,166.93	828,588.94
桐乡市佳源大酒店有限公司	物业收入	2,954,272.69	690,122.30
泰兴市明源房地产开发有限公司	建筑设计	2,542,245.06	
安吉佳源商业管理有限公司	租金收入	2,378,765.51	
宿迁市佳源房地产开发有限公司	物业收入	2,134,914.95	15,300,579.35
四平加利利置业有限公司	出售商品	2,004,557.41	
湖南中库建恒置业有限公司	建筑设计	1,886,792.46	
邵阳市广源房地产开发有限公司	利息收入	1,787,735.85	
海盐佳源商业管理有限公司	租金收入	1,670,501.11	
浙江佳源商贸管理集团有限公司	租金收入、培训费	1,638,147.82	1,715,957.82
海艺国际置地（太仓）有限公司	建筑设计	1,315,324.10	132,887.17
南通力顺置业有限公司	建筑设计	1,210,916.70	3,418.80

关联方	关联交易内容	本期数	上期数
温岭佳源商业管理有限公司	租金收入	1,197,641.51	
泰州市广源房地产开发有限公司	建筑设计	1,117,857.79	
抚顺市佳源房地产开发有限公司	建筑设计	1,081,329.51	828,721.21
上海祥源房地产有限公司	出售商品	1,054,255.14	
扬州国源房地产开发有限公司	建筑设计	960,642.49	
扬州嘉联置业发展有限公司	建筑设计	716,082.06	1,244,169.49
浙江胜源装饰工程有限公司	出售商品	718,613.00	
泰州市明源房地产开发有限公司	建筑设计	593,115.37	629,599.86
安徽刘庄置业有限责任公司	建筑设计	589,163.00	26,253.84
南京康星科技产业园运营管理有限公司	利息收入	488,888.88	
广东佳源酒店管理有限公司	出售商品	419,900.00	
台州和园置业有限公司	物业收入	377,697.47	239,058.42
嘉兴大源建筑工程有限公司	利息收入	334,905.66	
恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司	出售商品	203,625.86	
扬州广源房地产开发有限公司	物业收入	169,707.55	420,070.71
常州睿源置业有限公司	出售商品	165,046.22	
天津弘泽华信房地产开发有限公司	出售商品	95,908.94	
宁波万博汇商业管理有限公司	租金收入	69,753.22	
江苏德润鸿翔置业有限公司	物业收入	46,139.04	1,176,819.58
扬州市恒源房地产开发有限公司	物业收入	34,294.31	
泰州市万博汇商务管理有限公司	物业收入	23,431.13	
常州金源房地产开发有限公司	建筑设计	7,751.16	217,531.49
泰兴广源房地产开发有限公司	出售商品	400.00	
上海东源商业管理有限公司	租金收入		707,494.84
扬州明源房地产开发有限公司	物业收入		300,276.00
上海汐源广告策划有限公司	物业收入		27,815.26
姜堰区佳源半岛酒店	物业收入		19,437.00
浙江佳源建筑设计有限公司	物业收入		10,670.00
南京港源投资咨询有限公司	培训费		300.00

关联方	关联交易内容	本期数	上期数
小 计		230,946,486.35	196,004,745.88

2. 关联租赁情况

公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
上海东源商业管理有限公司	房屋	42,573,888.81	46,886,445.35
嘉兴万博汇商业管理有限公司	房屋	32,420,771.59	32,573,265.73
杭州佳源商业管理有限公司	房屋	7,333,793.55	4,005,958.61
嘉兴老佛爷购物中心管理有限公司	房屋	5,785,557.59	7,930,207.57
桐乡市万博汇商务管理有限公司	房屋	3,692,538.40	9,025,362.71
安吉佳源商业管理有限公司	房屋	2,378,765.51	
桐乡市佳源大酒店有限公司	房屋	2,211,418.63	
海盐佳源商业管理有限公司	房屋	1,670,501.11	
浙江佳源商贸管理集团有限公司	房屋	1,638,147.82	1,638,147.82
温岭佳源商业管理有限公司	房屋	1,197,641.51	
宁波万博汇商业管理有限公司	房屋	69,753.22	
小 计		100,972,777.74	102,059,387.79

3. 关联担保情况

(1) 明细情况

1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额 (万元)	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经履行完毕
浙江佳源创盛物产集团有限公司[注 1]	580.00	2018-12-1	2019-1-28	否
浙江佳源创盛物产集团有限公司[注 2]	1,400.00	2018-12-1	2019-1-28	否
浙江佳源创盛物产集团有限公司[注 3]	5,020.00	2018-12-28	2019-3-29	否
浙江禾源门窗有限公司[注 4]	4,820.00	2018-12-26	2019-3-25	否
浙江胜源装饰工程有限公司[注 5]	4,020.00	2018-12-28	2019-3-26	否
嘉兴大源建筑工程有限公司[注 6]	3,520.00	2018-12-28	2019-3-28	否
嘉兴大源建筑工程有限公司[注 7]	1,575.00	2018-12-11	2021-12-11	否
浙江佳源创盛物产集团有限公司[注 8]	586.00	2018-11-27	2019-11-26	否

嘉兴市胜源景观工程有限公司[注 9]	1,545.00	2018-8-22	2019-2-28	否
浙江胜源装饰工程有限公司[注 10]	1,493.87	2018-3-29	2019-3-28	否
湖南中库建恒置业有限公司[注 11]	4,610.00	2018-11-28	2019-11-28	否
常州德信佳源置业有限公司[注 12]	19,960.00	2018-11-28	2021-11-28	否
海艺国际置地（太仓）有限公司[注 13]	5,000.00	2018-10-30	2020-10-30	否
浙江佳源创盛物产集团有限公司[注 14]	65.00	2018-2-2	2019-1-28	否
小计	54,194.87			

[注 1]该笔借款由本公司子公司嘉兴市金地房地产置业有限公司以存货提供抵押担保。

[注 2]该笔借款由本公司子公司嘉兴市明源房地产开发有限公司以投资性房地产提供抵押担保。

[注 3]该笔借款由本公司子公司江苏五星电器有限公司以定期存单提供质押担保。

[注 4]该笔借款由本公司子公司江苏五星电器有限公司以定期存单提供质押担保。

[注 5]该笔借款由本公司子公司江苏五星电器有限公司以定期存单提供质押担保。

[注 6]该笔借款由本公司子公司江苏五星电器有限公司以定期存单提供质押担保。

[注 7]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司以固定资产提供抵押担保。

[注 8]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司以投资性房地产进行抵押担保。

[注 9]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司以投资性房地产进行抵押担保。

[注 10]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司以存货进行抵押担保。

[注 11]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 12]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 13]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 14]该笔借款由本公司以投资性房地产提供抵押担保。

2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额（万元）	担保	担保	担保是否已经履行完毕
		起始日	到期日	
沈玉兴[注 1]	30,000.00	2018-2-13	2019-5-13	否
沈玉兴[注 2]	33,000.00	2018-6-6	2019-6-5	否
沈玉兴[注 3]	23,600.00	2018-12-1	2020-5-31	否
沈玉兴[注 4]	42,000.00	2017-1-23	2019-1-22	否

沈玉兴[注 5]	23,500.00	2018-6-13	2019-6-12	否
军安恒基（北京）投资有限公司[注 6]	1,200.00	2017-9-1	2020-8-10	否
王成毅[注 6]	2,400.00	2017-9-1	2020-8-10	否
邵阳市广源房地产开发有限公司、宁建国、李征兵[注 7]	5,598.00	2016-8-2	2019-8-2	否
宁建国[注 8]	5,980.00	2018-6-4	2021-6-4	否
沈玉兴[注 9]	200,000.00	2018-6-28	2020-7-26	否
沈玉兴[注 10]	175,000.00	2018-6-28	2020-7-26	否
沈玉兴[注 11]	30,000.00	2018-2-8	2021-2-7	否
沈玉兴[注 12]	13,090.00	2018-03-16	2019-09-30	否
沈玉兴[注 13]	34,080.00	2018-6-1	2020-1-14	否
小计	619,448.00			

[注 1] 该笔借款同时由本公司、本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司、青岛领世华府地产有限公司、嘉兴市广源置业有限公司提供保证担保，由本公司子公司嘉兴市广源置业有限公司提供以存货提供抵押担保。

[注 2] 该笔借款同时由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 3] 该笔借款同时由本公司子公司浙江佳源杭城房地产集团有限公司提供质押担保，本公司子公司绍兴广源房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

[注 4] 该笔借款同时由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保，本公司子公司浙江佳源杭城房地产集团有限公司提供质押担保，本公司子公司湖州崇源房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

[注 5] 该笔借款同时由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保，由本公司子公司浙江佳源杭城房地产集团有限公司提供质押担保，本公司子公司杭州铭源房地产开发有限公司提供抵押担保。

[注 6] 该笔借款总额是 72,000.00 万元，系本公司子公司杭州湘源房地产开发有限公司向邮政储蓄银行杭州分行贷款，由中国民生银行杭州分行全额担保。同时，杭州湘源房地产开发有限公司以存货，本公司子公司浙江佳源杭城房地产集团有限公司、军安恒基（北京）投资有限公司、王成毅以持有杭州湘源房地产开发有限公司的股权及本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司以信用向中国民生银行杭州分行进行反担保。

[注 7] 该笔借款同时由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 8] 该笔借款同时由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 9] 该笔贷款同时由本公司子公司浙江佳源申城房地产集团有限公司提供质押担保，本公司子公司青岛领世华府地产有限公司以存货提供抵押担保。

[注 10]该笔贷款同时由本公司子公司珠海横琴曦华富利置业有限公司提供质押担保，本公司子公司青岛领世华府地产有限公司以存货提供抵押担保。

[注 11]该笔贷款同时由本公司子公司浙江佳源申城房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 12]该笔贷款同时由本公司子公司威海市祥源房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

[注 13]该笔借款同时由本公司提供保证担保，由本公司子公司凤台县明源房地产开发有限公司、六安新华信置业有限公司以存货提供抵押担保。

4. 其他关联交易

(1) 2018 年 11 月，本公司子公司浙江佳源申城房地产集团有限公司将其持有的上海业源企业咨询有限公司 90%的股权以人民币 31,500.00 万元的价格转让给香港沪源发展有限公司。

(2) 2018 年 12 月，本公司及本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司分别将其持有的浙江佳源物业服务集团有限公司的 90%、10%的股权以合计人民币 30,000.00 万元的价格转让给浙江禾源物业服务有限公司。

(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
应收账款	泰兴市广源房地产开发有限公司	14,510,558.71		8,080,309.53	
	南京新浩宁房地产开发有限公司	9,450,983.86		2,642,608.48	
	扬州香江新城市中心置业有限公司	8,059,645.47		114,993.73	
	泗阳丰源房地产开发有限公司	3,549,967.50		1,108,814.00	
	泰兴市明源房地产开发有限公司	2,912,319.00			
	泰州市佳源房地产开发有限公司	2,784,622.00		1,671,932.45	
	扬州雨润房地产开发有限公司	1,772,455.24		257,255.00	
	四平加利利置业有限公司	1,760,169.31			
	海盐佳源商业管理有限公司	1,754,026.17			
	青岛正沃实业有限公司	1,725,377.85			
	嘉兴万博汇商业管理有限公司	1,658,496.72		1,966,213.06	
	上海祥源房地产有限公司[注 1]	1,248,439.00			

抚顺市佳源房地产开发有限公司	1,160,917.50		64,794.88
泰兴市恒源房地产开发有限公司	1,067,218.35		280,344.00
南通力顺置业有限公司	1,014,505.38		67,701.00
扬州嘉联置业发展有限公司	853,334.20		388,053.20
浙江胜源装饰工程有限公司	659,712.00		
王新妹	609,800.00		
宿迁市佳源房地产开发有限公司	447,396.00		6,791,351.65
广东佳源酒店管理有限公司	419,900.00		
泰州市明源房地产开发有限公司	315,129.08		3,089,561.08
海艺国际置地(太仓)有限公司	268,639.33		21,368.40
恩平市帝都温泉旅游区发展有限公司	236,206.00		
常州睿源置业有限公司	174,148.00		
浙江佳源大酒店有限公司	124,022.70		
天津弘泽华信房地产开发有限公司	110,168.92		
扬州广源房地产开发有限公司	83,916.00		
上海定源房地产有限公司[注1]	80,723.35		
常州金源房地产开发有限公司	74,509.85		219,264.20
江苏德润鸿翔置业有限公司	48,790.00		96,766.70
浙江佳源物业服务集团有限公司[注1]	41,325.00		
浙江佳源酒店管理有限公司	32,620.00		
扬州国源房地产开发有限公司	16,990.90		
湖南中库建恒置业有限公司	11,437.00		11,437.00
嘉兴老佛爷购物中心管理有限公司	200.00		
扬州明源房地产开发有限公司			300,276.00
台州和园置业有限公司			239,058.42
桐乡市佳源大酒店有限公司			225,624.19
安徽刘庄置业有限责任公司			30,717.00
上海汐源广告策划有限公司			27,815.26
上海东源商业管理有限公司			27,494.84
武义广源房地产开发有限公司			21,952.00

	浙江佳源建筑设计有限公司			10,670.00
	姜堰区佳源半岛酒店			4,576.60
	浙江佳源商贸管理集团有限公司			1,200.00
	南京港源投资咨询有限公司			300.00
小 计		59,038,670.39		27,762,452.67
预付账款	嘉兴大源建筑工程有限公司	1,017,501,928.47		555,360,843.31
	浙江胜源装饰工程有限公司	138,773,764.34		43,027,666.81
	嘉兴佳尚源酒店管理有限公司	13,458,523.30		6,664,363.30
	嘉兴市胜源景观工程有限公司	10,263,994.00		9,108,050.00
	上海桐佳投资有限公司	1,320,000.00		1,320,000.00
	桐乡市佳源大酒店有限公司	961,981.00		
	浙江万博汇投资管理有限公司	287,396.00		
	浙江佳源商贸管理集团有限公司	110,392.00		
	杭州佳源设计有限公司	89,529.56		
	安徽勤丰建设工程有限公司[注 2]			292,257,698.20
	巨匠建设集团股份有限公司[注 2]			136,554,478.17
	浙江贝利建设集团有限公司[注 2]			88,071,413.66
	浙江通源贸易有限公司			82,293,033.30
	杭州东麓建筑设计咨询有限公司			169,529.56
小 计		1,182,767,508.67		1,214,827,076.31
其他应收款	台州和园置业有限公司	579,492,964.42		8,876,790.98
	北京招合房地产开发有限公司	484,719,475.72		
	浙江通源贸易有限公司	238,497,545.84		3,811,757.08
	南京康星科技产业园运营管理有限公司	230,000,000.00		
	武义广源房地产开发有限公司	211,760,620.90		57,261,661.90
	四平加利利置业有限公司	189,678,847.27		47,060,000.00
	深圳美丽生态股份有限公司	187,150,000.00		
	上海在线置业发展有限公司[注 1]	136,221,206.62		
	盈创建筑科技(上海)有限公司	120,000,000.00		20,000,000.00
	浙江佳源商贸管理集团有限公司	104,099,483.24		75,723,775.45

嘉兴市大业房地产开发有限公司	99,676,000.00		
湖南中库建恒置业有限公司	98,679,356.50		273,547,596.50
上海桐佳投资有限公司	97,020,000.00		97,020,000.00
宁建国	88,188,654.95		82,706,654.95
宁港佳源投资咨询集团有限公司	80,196,306.17		
利辛县龙腾置业有限公司	74,834,832.00		21,000,000.00
蒙城县碧桂园房地产开发有限公司	73,466,400.00		
李征兵	65,679,171.82		47,587,080.82
嘉兴大源建筑工程有限公司	35,098,840.44		2,845,847.35
安徽碧桂园房地产开发有限公司	35,000,000.00		
军安恒基（北京）投资有限公司	33,000,000.00		32,000,000.00
鸿翔控股集团有限公司	25,499,100.00		25,499,100.00
王成毅	24,000,000.00		24,000,000.00
邵阳市广源房地产开发有限公司	23,301,459.06		12,256,459.06
庐江县锦安置业投资有限公司	22,520,000.00		
北京兴茂置业有限公司	21,400,000.00		
肖四玲	19,836,000.00		11,596,000.00
湖南中库投资有限公司	16,250,142.58		16,250,142.58
上海业源企业咨询有限公司[注1]	7,450,400.00		
桐乡市洲泉足鞋业管理有限公司	3,837,735.20		3,837,735.20
杭州宛闰贸易有限公司	7,000,000.00		
杭州佳源设计有限公司	3,811,630.87		
巢湖市东方房地产有限公司	3,693,631.00		3,693,631.00
嘉兴市佳源经纪咨询有限公司	1,827,067.00		1,888,742.00
浙江巨业塑料型材有限公司	1,665,000.00		
中农国信控股集团集团有限公司	1,186,070.64		929,694,873.96
温岭佳源商业管理有限公司	700,000.00		
浙江胜源装饰工程有限公司	465,191.00		
重庆渝源商业管理有限公司	155,268.90		
嘉兴万博汇商业管理有限公司	5,262.50		

	上海东源商业管理有限公司	4,718.00		
	浙江佳源创盛物产集团有限公司			491,100,381.12
	浙江和谐置业有限公司			400,000,000.00
	安徽勤丰建设工程有限公司[注2]			311,279,985.84
	南京港源投资咨询有限公司			223,438,073.47
	青岛正沃实业有限公司			172,797,692.80
	浙江广宏建设有限公司直属分公司			167,950,607.86
	嘉兴市金源机械设备租赁有限公司			73,040,000.00
	浙江贝利建设集团有限公司[注2]			71,200,298.23
	香港锦江投资管理公司			54,134,410.00
	中恒国信企业管理集团有限公司			38,000,000.00
	巨匠建设集团股份有限公司[注2]			7,400,000.00
	李家法			5,755,377.00
	嘉兴市赞成房地产有限公司			2,400,000.00
	杭州东麓建筑设计咨询有限公司			1,716,405.31
	嘉兴老佛爷购物中心管理有限公司			960,000.00
	浙江贝利房地产集团有限公司			57,500.00
小计		3,447,068,382.64		3,819,388,580.46
其他非流动资产	扬州国源房地产开发有限公司			50,000,000.00
小计				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
应付账款	浙江佳源创盛物产集团有限公司	37,458,731.97	38,087,295.59
	浙江佳源建筑设计有限公司	16,319,096.10	633,863.50
	中农国信控股集团有限公司	11,000,000.00	
	嘉兴市嘉诚工程管理服务有限公司	7,026,466.50	8,907,287.25
	浙江佳源物业服务集团有限公司[注1]	5,759,949.71	
	上海汐源广告策划有限公司	5,000,000.00	1,040,000.00
	上海桐辰企业策划有限公司	4,700,000.00	
	浙江巨业塑料型材有限公司	4,620,857.99	7,598,158.23

	嘉兴万博汇商业管理有限公司	3,678,656.58	2,212,383.04
	桐乡市万博汇商务管理有限公司	3,174,111.00	3,174,111.00
	浙江禾源门窗有限公司	2,999,315.24	22,440,107.85
	宁波万博汇商业管理有限公司	2,873,000.00	
	浙江通源贸易有限公司	2,735,506.15	
	海盐佳源商业管理有限公司	1,754,026.17	
	浙江佳源酒店管理有限公司	889,989.00	889,989.00
	绍兴佳源商业管理有限公司	340,000.00	
	重庆中农国信物业管理有限公司[注1]	308,453.00	
	嘉兴市金源信息咨询有限公司	140,000.00	140,000.00
	浙江佳源大酒店有限公司	80,880.00	
	湖州佳源商业管理有限公司	70,000.00	
	上海昂源建筑设计有限公司	50,000.00	
	盈创建筑科技(上海)有限公司	5,600.00	5,600.00
	扬州广源房地产开发有限公司		4,100,891.90
	上海东源商业管理有限公司		387,742.25
	泰州市明源房地产开发有限公司		85,091.80
	浙江佳源商贸管理集团有限公司		9,608.00
小 计		110,984,639.41	89,712,129.41
预收账款	桐乡市万博汇商务管理有限公司	7,040.50	
	扬州广源房地产开发有限公司		3,721,406.90
	嘉兴老佛爷购物中心管理有限公司		661,347.13
	泰州市万博汇商务管理有限公司		256,606.00
	泰州市明源房地产开发有限公司		85,091.80
小 计		7,040.50	4,724,451.83
其他应付款	桐乡元顺威尼斯大酒店有限公司	24,084,316.95	24,211,131.63
	中恒国信企业管理集团有限公司	19,985,222.52	
	桐乡新锦江鞋业开发有限公司	10,989,900.00	10,989,900.00
	浙江佳源建筑设计有限公司	9,888,877.85	4,188,877.85

	嘉兴市胜源景观工程有限公司	6,162,000.00	
	李家法	5,755,377.00	
	嘉兴市金源信息咨询有限公司	4,369,610.00	4,369,610.00
	抚顺市佳源房地产开发有限公司	4,216,564.70	
	王新妹	4,130,331.50	4,707,081.50
	杭州古荡镇庆丰股份经济合作社	3,152,500.00	3,152,500.00
	苍南金地汇商业管理有限公司	1,884,333.00	
	浙江佳源创盛物产集团有限公司	1,722,510.00	
	重庆中农国信物业管理有限公司[注1]	183,302.41	
	宿迁市佳源房地产开发有限公司	11,904.00	
	上海祥源房地产有限公司[注1]	4,718.00	
	新疆佳源创建房地产开发有限公司	2,366.84	
	安徽刘庄置业有限责任公司		193,370,824.23
	庐江碧源房地产开发有限公司		26,333,600.00
	安徽碧桂园房地产开发有限公司		13,746,873.60
	浙江巨业塑料型材有限公司		4,787,509.00
	浙江禾源门窗有限公司		444,053.06
	嘉兴市嘉诚工程管理服务有限公司		379,322.51
	浙江胜源装饰工程有限公司		112,000.00
小 计		96,543,834.77	290,793,283.38

[注1]2017年度为公司子公司，2018年度公司将其转让给关联方；

[注2]2017年度为公司关联方，2018年度为公司非关联方。

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

无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

(1) 依据浙江省安吉县人民法院2018年9月21日下达的(2018)浙0523民初217号民事一审判决书，公司之子公司浙江嘉乐置业有限公司（以下简称浙江嘉乐）作为被告需给付原告包首明借款2000万元、利息(自2012年4月22日起按月利率2%计算至款清之日止)及实现债权费用律师代理费100万元。该笔借款系浙江嘉乐原法定代表人卢培初2011年8

月以浙江嘉乐名义所借，资金进入卢培初个人账户，为其个人所用。该案已向浙江省湖州市中级人民法院提起二审上诉，目前二审尚未判决。

杭州仁和智本股权投资管理有限公司承诺：因该笔借款系浙江嘉乐收购之前发生，收购时未披露该事项，如该案件终审败诉，该案涉及的所有债务包括借款及利息等均由原股东杭州仁和智本股权投资管理有限公司承担。根据杭州仁和智本股权投资管理有限公司出具的承诺书本公司未对该诉讼确认预计负债。

(2) 其他因未决诉讼形成的或有负债及其财务影响，详见本财务报告附注五（一）30. 预计负债之说明。

2. 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

(1) 为关联方提供的担保事项详见本财务报表附注十（二）3. 关联方担保情况之说明。

(2) 公司及子公司为非关联方提供的担保事项

1) 保证

被担保单位	贷款金	担保借	借款	备注
	融机构	款金额（元）	到期日	
嘉兴市金腾汽车销售服务有限公司[注 1]	湖州银行	5,000,000.00	2019-12-9	
巨匠建设集团股份有限公司[注 2]	建设银行	55,000,000.00	2019-11-1	
浙江贝利建设集团有限公司[注 3]	上海浦东发展银行	28,500,000.00	2021-6-15	
杭州浙绍科技有限公司	浙商银行	100,000,000.00	2019-4-25	
浙农控股集团浙江金海湾进出口有限公司	华夏银行	132,464,000.00	2019-9-15	
江苏八达园林有限责任公司	浦发银行	20,000,000.00	2019-6-25	
嘉兴市远盛商贸有限责任公司[注 4]	工商银行	50,200,000.00	2019-6-30	
小 计		391,164,000.00		

[注 1]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 2]该笔借款由本公司子公司浙江佳源房地产集团有限公司提供保证担保。

[注 3]该笔借款由本公司子公司绍兴广源房地产开发有限公司提供保证担保。

[注 4]该笔借款由本公司子公司江苏五星电器有限公司提供保证担保。

2) 抵押

被担保单位	抵押 权人	抵押物	抵押物		担保借 款金额（元）	借款 到期日	备注
			账面原值	账面价值			
云南佰嘉壹 商贸有限公司 [注 1]	邵阳佳源 房地产开 发有限公 司	名人国际会所 抵押 2687.06 m ²	10,001,237.32	10,001,237.32	11,000,000.00	2022-07-12	
云南佰嘉壹 商贸有限公司 [注 2]	邵阳佳源房 地产开发有 限公司	城市花园会所 抵押 2605.7 m ²	7,573,773.86	7,573,773.86	9,000,000.00	2022-07-12	
湖南雅力装 饰装修有限	邵阳佳源房 地产开发有	以城市花园销 售给宁总未过	14,771,001.00	14,771,001.00	35,278,900.00	2023-03-05	

公司[注 3]	限公司	户的119间商铺					
小 计			32,346,012.18	32,346,012.18	55,278,900.00		

[注 1] 该笔借款由本公司子公司邵阳佳源房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

[注 2] 该笔借款由本公司子公司邵阳佳源房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

[注 3] 该笔借款由本公司子公司邵阳佳源房地产开发有限公司以存货提供抵押担保。

3. 其他或有事项

按照房地产企业经营惯例，公司及子公司为商品房承购人提供阶段性购房按揭贷款担保。截至 2018 年 12 月 31 日，公司及子公司为商品房承购人提供的阶段性购房按揭贷款担保余额为 1,562,163.59 万元。

十二、资产负债表日后事项

2019 年 1 月 30 日，深圳美丽生态股份有限公司（以下简称“美丽生态”）发布《关于控股股东及实际控制人变更的提示性公告》，公告内容说明，截至该公告披露日，本公司直接及间接持有美丽生态 11,936.5654 万股，占其总股本的比例 14.56%，为美丽生态第一大股东；2019 年 1 月 30 日，美丽生态召开 2019 年第一次临时股东大会审议通过了《关于选举公司第十届董事会董事候选人的议案》、《关于选举公司第十届董事会独立董事候选人的议案》，本公司推荐的董事候选人代礼平女士、姚惠良先生、曾嵘女士、周成斌先生、李德友先生、金小刚先生、陈美玲女士通过选举；独立董事候选人赵泽辉先生、刘民先生通过选举，美丽生态董事会由 11 名董事组成，其第十届董事会成员共有 9 名董事由本公司推荐。基于上述事实，本公司持有的股份表决权已对美丽生态 2019 年第一次临时股东大会决议产生重大影响，并通过该次股东大会决定了美丽生态现任董事会半数以上成员的选任，符合《上市规则》中规定的拥有上市公司控制权的情形。

本公司于 2019 年 1 月 30 日成为美丽生态的控股股东，沈玉兴成为美丽生态的实际控制人。

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	上海地区房产项目[注 1]	
	本期数	上期数
营业收入	286,140,365.31	1,604,571,216.46

减：营业成本	155,326,919.51	831,758,194.25
税金及附加	4,827,671.84	36,544,924.01
销售费用	7,166,486.74	11,183,001.33
管理费用	8,044,843.70	36,973,061.68
财务费用	18,764,842.10	26,849,592.51
资产减值损失	842,681.09	531,339.18
加：其他收益		6,238.00
资产处置收益	1,970.00	-163.78
营业利润	91,168,890.33	660,737,177.72
加：营业外收入	313,882.85	404,991.51
减：营业外支出	100,000.00	100,000.00
终止经营业务利润总额	91,382,773.18	661,042,169.23
减：终止经营业务所得税费用	367,910.08	162,874,263.52
终止经营业务净利润	91,014,863.10	498,167,905.71
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）	222,870,819.03	
其中：处置损益总额	297,161,092.04	
减：所得税费用（或收益）	74,290,273.01	
终止经营净利润合计	313,885,682.13	498,167,905.71
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	313,885,682.13	498,167,905.71

(续上表)

项 目	物业项目[注 2]	
	本期数	上期数
营业收入	282,615,317.11	204,662,303.54
减：营业成本	199,172,384.14	160,616,483.57
税金及附加	2,531,699.02	1,627,037.17
销售费用	2,363,817.56	2,696,064.89
管理费用	17,241,853.14	17,192,218.97
财务费用	779,416.48	2,780,800.70

资产减值损失	137,031.19	348,411.70
加：其他收益	195,713.59	488,505.67
资产处置收益		-4,155.90
营业利润	60,584,829.17	19,885,636.31
加：营业外收入	138,803.36	236,408.82
减：营业外支出	456.50	102,261.71
终止经营业务利润总额	60,723,176.03	20,019,783.42
减：终止经营业务所得税费用	15,882,344.03	5,002,633.69
终止经营业务净利润	44,840,832.00	15,017,149.73
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）	144,331,208.32	
其中：处置损益总额	192,441,611.10	
减：所得税费用（或收益）	48,110,402.78	
终止经营净利润合计	189,172,040.32	15,017,149.73
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润合计	189,172,040.32	15,017,149.73

2. 终止经营现金流量

项 目	本期数			上期数		
	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
上海地区房产项目	293,951,896.37	-644,552.89	-379,809,867.19	411,163,398.06		-461,667,000.00
物业项目	-83,952,831.63	73,437,024.34	1,000,000.00	133,171,853.83	78,804,136.69	-51,213,079.17

注 1：上海地区房产项目终止经营情况详见十、关联方及关联交易（二）关联交易情况

4. 其他关联交易（1）；

注 2：物业项目终止经营情况详见十、关联方及关联交易（二）关联交易情况 4. 其他关联交易（2）。

（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，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对电器零售业务及城市地产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。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项 目	电器零售	城市地产及其他	分部间抵销	合 计
主营业务收入	12,900,042,642.44	12,067,185,647.31	51,998,264.82	24,915,230,024.93
主营业务成本	10,529,174,662.59	8,474,163,692.48	0.00	19,003,338,355.07
资产总额	9,855,116,834.38	82,689,621,620.80	416,532,637.35	92,128,205,817.83
负债总额	8,057,731,379.76	64,226,307,354.56	416,532,637.35	71,867,506,096.97

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. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	8,209,694.00	100.00	7,920,844.00	96.48	288,850.00
其中：账龄组合	8,209,694.00	100.00	7,920,844.00	96.48	288,850.00
应收关联方、政府款项及其他单项测试未减值组合					
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	8,209,694.00	100.00	7,920,844.00	96.48	288,850.00

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	9,841,240.00	100.00	8,571,400.00	87.10	1,269,840.00
其中：账龄组合	9,828,900.00	99.87	8,571,400.00	87.21	1,257,500.00
应收关联方、政府款项及其他单项测试未减值组合	12,340.00	0.13			12,340.00
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	9,841,240.00	100.00	8,571,400.00	87.10	1,269,840.00

2) 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

单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合计	7,333,116,420.44	100.00	7,002,442.26	0.10	7,326,113,978.18

2) 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	50,286,980.86	2,514,349.04	5.00
1-2 年	358,491.41	35,849.14	10.00
2-3 年	705,499.81	141,099.96	20.00
5 年以上	5,150,000.00	5,150,000.00	100.00
小计	56,500,972.08	7,841,298.14	13.88

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 838,855.88 元, 本期无收回或转回坏账准备金额。

(3) 本期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数
往来款	7,799,552,654.06
押金保证金	4,052,816.67
物业维修基金	2,123,944.25
合计	7,805,729,414.98

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
重庆佳源立信置业有限公司	借款	2,366,546,000.00	1 年以内	30.32	
浙江佳源房地产集团有限公司	往来款、借款	738,675,481.76	1 年以内、1-2 年	9.46	
海宁市佳源鸿翔房地产开发有限公司	借款	585,643,090.61	1 年以内、1-2 年、2-3 年	7.50	
嘉兴市祥源投资管理有限公司	往来款	499,550,500.00	1 年以内	6.40	
嘉兴昊源房地产开发有限公司	借款	415,095,876.02	1 年以内	5.32	
小计		4,605,510,948.39		59.00	

3. 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	5,353,692,612.23		5,353,692,612.23	3,218,284,812.23	50,090,000.00	3,168,194,812.23
对联营、合营企业投资	326,917,997.24		326,917,997.24			
合 计	5,680,610,609.47		5,680,610,609.47	3,218,284,812.23	50,090,000.00	3,168,194,812.23

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
浙江广源房地产开发有限公司	50,090,000.00		50,090,000.00			
嘉兴市广源置业有限公司	59,362,200.00		59,362,200.00			
浙江佳源房地产集团有限公司	1,050,000,000.00			1,050,000,000.00		
浙江佳源医养健康管理有限公司	12,832,612.23	20,760,000.00		33,592,612.23		
鹰潭市祥源投资有限合伙企业	1,940,000,000.00			1,940,000,000.00		
佳源盈创科技开发有限公司	30,000,000.00			30,000,000.00		
嘉兴市祥源投资管理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
浙江佳源物业管理有限公司	45,000,000.00		45,000,000.00			
杭州冠沃电子科技有限公司	28,000,000.00		28,000,000.00			
江苏五星电器有限公司		2,470,000,000.00	172,900,000.00	2,297,100,000.00		
小 计	3,218,284,812.23	2,490,760,000.00	355,352,200.00	5,353,692,612.23		

(3) 对联营、合营企业投资

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
联营企业					
深圳美丽生态股份有限公司		399,809,187.31		-72,891,190.07	
小 计		399,809,187.31		-72,891,190.07	

(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						
深圳美丽生态股份有限公司					326,917,997.24	
小 计					326,917,997.24	

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,677,948.40	16,696,492.70	2,410,940.23	23,704,453.26
其他业务	99,534,482.42	1,426,436.65	1,253,301.75	1,037,585.97
合 计	112,212,430.82	18,122,929.35	3,664,241.98	24,742,039.23

2. 投资收益

项 目	本期数	上期数
成本法核算的长期股权投资收益	1,692,370,490.06	600,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-72,891,190.07	
处置长期股权投资产生的投资收益	234,150,000.00	48,800,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	1,718,382.66	
持有至到期投资在持有期间的投资收益	200,000.00	
理财产品投资收益		2,020,859.01
处置可供出售金融资产取得的投资收益		41,343.56
合 计	1,855,547,682.65	650,862,202.57

十五、其他补充资料

1. 非经常性损益明细表

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	-218,544.62	
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）	6,237,583.81	
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		
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	-2,301,772.61	
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	28,163,486.39	
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	-245,667.11	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	523,096,691.60	
小计	554,731,777.46	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	138,955,492.92	
少数股东权益影响额（税后）	-1,204,647.48	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	416,980,932.02	

2. 公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定“其他符合非经常性损益定义的损益项目”，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的原因说明

报告期内，根据浙江省财政厅、水利厅《关于水利建设专项基金征集和使用管理办法实施意见的通知》（浙财农〔1994〕13号文件规定），公司2018年发生地方水利建设基金支出858,983.27元，列支于“营业外支出”项目，作为税费项目，因其与正常经营活动存在直接关系，且不具特殊和偶发性，故将其界定为经常性损益项目。

佳源创盛控股集团有限公司
二〇一九年四月二十六日



营业执照

(副本)⁽⁶⁻⁶⁾

统一社会信用代码 911100000785632412

名称 亚太(集团)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 北京市西城区车公庄大街9号院1号楼(B2)座301室

执行事务合伙人 王子龙

成立日期 2013年09月02日

合伙期限 2013年09月02日至 长期

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



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2019 01 22
年 月 日

证书序号: 0000188

说明

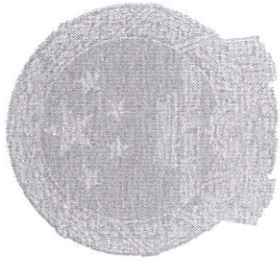
- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关:

二〇一三年八月四日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）

名称: 伙)

首席合伙人: 王子龙

主任会计师:

经营场所: 北京市车公庄大街9号院B座2单元301室

特殊普通合伙

组织形式:

11010075

执业证书编号:

京财会许可[2013]0052号

批准执业文号:

2013年08月09日

批准执业日期:





证书序号: 000426

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

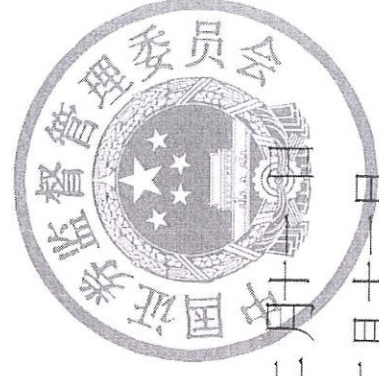
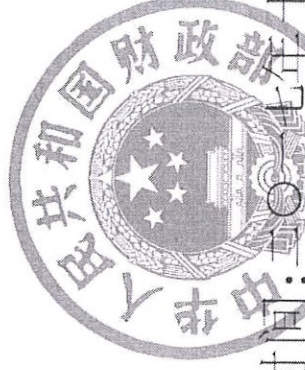
经财政部、中国证券监督管理委员会审查, 批准
亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 王子龙

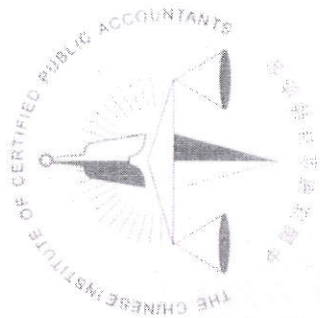


证书号: 51

发证时间: 二〇一九年十二月十一日



证书有效期至: 二〇一九年十二月十一日

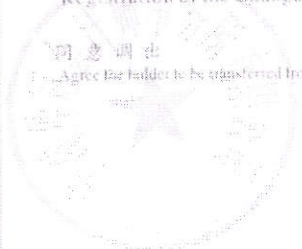


姓名: 刘勇
 Full name: Liu Yong
 性别: 男
 Sex: Male
 出生日期: 1969-05-13
 Date of birth: 1969-05-13
 工作单位: 宁波伟冠会计师事务所有限公司
 Work unit: Ningbo Weiguan Accounting Firm Co., Ltd.
 身份证号码: 412301690513059
 Identity card No: 412301690513059



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from



事务所
 CPAs

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

年 月 日
 by 尔 局

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2013年6月9日
 年 月 日
 公 司

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



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

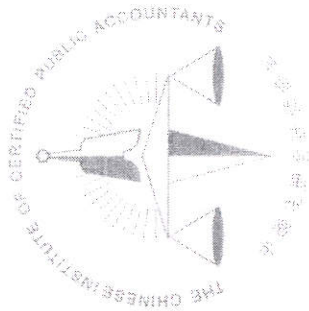
年 月 日
 公 司

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所
 CPAs

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

年 月 日
 公 司



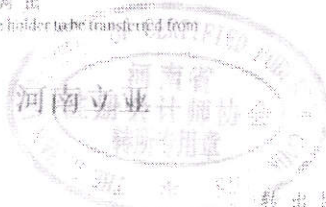
姓名 Full name 赵晓磊
 性别 Sex 男
 出生日期 Date of birth 1975-07-19
 工作单位 Working unit 河南立业会计师事务所有限公司
 身份证号码 Identity card No. 410105197507193338



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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



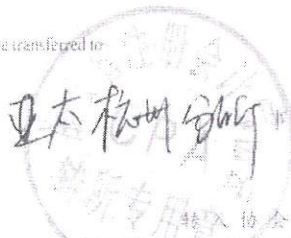
事务所
CPAs

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

2014 年 9 月 10 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to



事务所
CPAs

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

2014 年 9 月 12 日

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

同意调出

Agree the holder to be transferred from



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

2014 年 9 月 10 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

2014 年 9 月 10 日