

目 录

| | |
|---------------------|----------|
| 一、审阅报告 | 第 1 页 |
| 二、备考合并财务报表 | 第 2—3 页 |
| (一) 备考合并资产负债表 | 第 2 页 |
| (二) 备考合并利润表 | 第 3 页 |
| 三、备考合并财务报表附注 | 第 4—65 页 |

4
上

审阅报告

天健审〔2018〕4号

海宁中国皮革城股份有限公司全体股东：

我们审阅了后附的海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称海宁皮革城公司）按照备考合并财务报表附注三所述编制基础编制的备考合并财务报表，包括2016年12月31日和2017年11月30日的备考合并资产负债表，2016年度和2017年1-11月的备考合并利润表以及备考合并财务报表附注。备考合并财务报表的编制是海宁皮革城公司管理层的责任，我们的责任是在实施审阅工作的基础上对备考合并财务报表出具审阅报告。

我们按照中国注册会计师执业准则的规定执行了审阅业务。该准则要求我们计划和实施审阅工作，以对备考合并财务报表是否不存在重大错报获取有限保证。审阅主要限于询问海宁皮革城公司有关人员和财务数据实施分析程序，提供的保证程度低于审计。我们没有实施审计，因而不发表审计意见。

根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信海宁皮革城公司备考合并财务报表没有按照备考合并财务报表附注三所述的编制基础编制。

我们提醒报表使用者关注备考合并财务报表附注三对编制基础的说明。本报告仅供备考合并财务报表附注二所述资产重组事项之用，不适用于其他用途。本段内容不影响已发表的审阅意见。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：沃巍



中国注册会计师：刘芳



二〇一八年一月十二日



备考合并资产负债表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

会合01表
单位：人民币元

| | | 2017年11月30日 | 2016年12月31日 | 负债和所有者权益 | | 2017年11月30日 | 2016年12月31日 |
|------------------------|----|-------------------|-------------------|------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | | 流动负债： | | | |
| 货币资金 | | 133,984,863.20 | 1,908,450,383.02 | 短期借款 | 17 | 250,000,000.00 | 11,925,201.28 |
| 结算备付金 | | | | 向中央银行借款 | | | |
| 拆出资金 | | | | 吸收存款及同业存放 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | | 拆入资金 | | | |
| 衍生金融资产 | | | | 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 应收票据 | | | | 衍生金融负债 | | | |
| 应收账款 | 2 | 51,773,318.66 | 153,520,582.13 | 应付票据 | | | |
| 预付款项 | 3 | 25,049,084.50 | 28,988,399.70 | 应付账款 | 18 | 725,373,871.45 | 1,044,990,328.92 |
| 应收保费 | | | | 预收款项 | 19 | 843,880,860.01 | 765,874,668.74 |
| 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 | | | |
| 应收利息 | 4 | 4,733,832.48 | 4,236,408.39 | 应付职工薪酬 | 20 | 15,479,384.82 | 23,327,440.60 |
| 应收股利 | | | | 应交税费 | 21 | 158,745,374.75 | 209,711,564.43 |
| 其他应收款 | 5 | 76,617,526.17 | 113,534,185.62 | 应付利息 | 22 | 3,049,093.53 | 34,306,837.32 |
| 买入返售金融资产 | | | | 应付股利 | | | |
| 存货 | 6 | 1,434,101,608.20 | 1,019,274,140.76 | 其他应付款 | 23 | 411,211,216.43 | 367,021,422.25 |
| 划分为持有待售的资产 | | | | 应付分保账款 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | | 担保合同准备金 | 24 | 28,635,577.11 | 25,806,306.73 |
| 其他流动资产 | 7 | 521,549,896.71 | 1,416,324,306.62 | 代理买卖证券款 | | | |
| 流动资产合计 | | 3,547,810,129.92 | 4,644,328,406.24 | 代理承销证券款 | | | |
| 非流动资产： | | | | 划分为持有待售的负债 | | | |
| 发放委托贷款及垫款 | 8 | 3,500,000.00 | 7,850,000.00 | 一年内到期的非流动负债 | 25 | 10,730,000.00 | 408,240,000.00 |
| 可供出售金融资产 | 9 | 25,808,575.11 | 35,000,000.00 | 其他流动负债 | 26 | 674,462,408.68 | 1,938,116,719.86 |
| 持有至到期投资 | | | | 流动负债合计 | | 3,121,567,786.78 | 4,829,320,490.13 |
| 长期应收款 | | | | 非流动负债： | | | |
| 长期股权投资 | 10 | 72,731,496.24 | 55,640,248.44 | 长期借款 | 27 | 56,970,000.00 | 67,700,000.00 |
| 投资性房地产 | 11 | 6,652,071,643.30 | 6,884,148,124.77 | 应付债券 | | | |
| 固定资产 | 12 | 378,517,050.60 | 380,373,069.63 | 其中：优先股 | | | |
| 在建工程 | | | | 永续债 | | | |
| 工程物资 | | | | 长期应付款 | | | |
| 固定资产清理 | | | | 长期应付职工薪酬 | | | |
| 生产性生物资产 | | | | 专项应付款 | | | |
| 油气资产 | | | | 预计负债 | | | |
| 无形资产 | 13 | 16,698,768.52 | 16,313,745.90 | 递延收益 | 28 | 486,849,036.77 | 485,832,485.12 |
| 开发支出 | | | | 递延所得税负债 | 15 | 32,720,939.00 | |
| 商誉 | | | | 其他非流动负债 | | | |
| 长期待摊费用 | 14 | 31,727,610.69 | 32,958,032.20 | 非流动负债合计 | | 576,539,975.77 | 553,532,485.12 |
| 递延所得税资产 | 15 | 161,495,007.61 | 121,207,677.89 | 负债合计 | | 3,698,107,762.55 | 5,382,852,975.25 |
| 其他非流动资产 | 16 | 912,860,337.53 | 941,940,811.50 | 所有者权益： | | | |
| 非流动资产合计 | | 8,255,410,489.60 | 8,475,431,710.33 | 归属于母公司所有者权益 | 29 | 8,022,759,421.91 | 7,642,189,976.64 |
| 资产总计 | | 11,803,220,619.52 | 13,119,760,116.57 | 少数股东权益 | | 82,353,435.06 | 94,717,164.68 |
| | | | | 所有者权益合计 | | 8,105,112,856.97 | 7,736,907,141.32 |
| | | | | 负债和所有者权益总计 | | 11,803,220,619.52 | 13,119,760,116.57 |

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



备考合并利润表

编制单位：海宁中国皮革城股份有限公司

会合02表
单位：人民币元

| 项目 | 注释号 | 2017年1-11月 | 2016年度 |
|--------------------------------------|-----|------------------|------------------|
| 一、营业总收入 | | 1,657,230,597.48 | 2,183,869,788.01 |
| 其中：营业收入 | 1 | 1,643,841,638.02 | 2,168,949,561.02 |
| 利息收入 | 2 | 102,578.17 | 538,975.23 |
| 已赚保费 | 3 | 10,197,481.83 | 12,198,843.00 |
| 手续费及佣金收入 | 4 | 3,088,899.46 | 2,182,408.76 |
| 二、营业总成本 | | 1,313,572,919.71 | 1,558,637,281.24 |
| 其中：营业成本 | 1 | 827,161,855.14 | 886,327,739.78 |
| 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 | 5 | 5,208,160.00 | 5,281,400.00 |
| 保单红利支出 | | | |
| 分保费用 | | | |
| 税金及附加 | 6 | 132,059,812.19 | 250,998,897.16 |
| 销售费用 | 7 | 176,784,881.30 | 212,838,860.60 |
| 管理费用 | 8 | 106,273,696.45 | 110,112,330.06 |
| 财务费用 | 9 | 14,003,184.36 | 72,840,441.73 |
| 资产减值损失 | 10 | 52,081,330.27 | 20,237,611.91 |
| 加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 净敞口套期损益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | 11 | 23,050,615.91 | 35,873,329.70 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 11 | 717,736.80 | 2,009,882.81 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 其他收益 | 12 | 33,385,558.03 | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 400,093,851.71 | 661,105,836.47 |
| 加：营业外收入 | 13 | 13,883,444.20 | 85,666,506.09 |
| 其中：非流动资产处置利得 | | | |
| 减：营业外支出 | 14 | 5,577,317.70 | 2,341,506.98 |
| 其中：非流动资产处置损失 | 14 | 42,034.94 | 80,623.25 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 408,399,978.21 | 744,430,835.58 |
| 减：所得税费用 | 15 | 125,769,572.21 | 213,808,795.22 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 282,630,406.00 | 530,622,040.36 |
| 归属于母公司所有者的净利润 | | 296,117,398.61 | 549,988,153.07 |
| 少数股东损益 | | -13,486,992.61 | -19,366,112.71 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | | -7,743.21 | -73,413.49 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | -3,221.18 | -30,540.01 |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动 | | | |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额 | | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | -3,221.18 | -30,540.01 |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额 | | | |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益 | | | |
| 4. 现金流量套期损益的有效部分 | | | |
| 5. 外币财务报表折算差额 | | -3,221.18 | -30,540.01 |
| 6. 其他 | | | |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | -4,522.03 | -42,873.48 |
| 七、综合收益总额 | | 282,622,662.79 | 530,548,626.87 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 296,114,177.43 | 549,957,613.06 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | -13,491,514.64 | -19,408,986.19 |
| 八、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：

海宁中国皮革城股份有限公司

备考合并财务报表附注

2016年1月1日至2017年11月30日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

海宁中国皮革城股份有限公司（以下简称公司或本公司）系由海宁市资产经营公司、海宁市市场开发服务中心、宏达高科控股股份有限公司、浙江卡森实业集团有限公司和任有法等 27 位自然人在原海宁中国皮革城有限责任公司基础上发起设立，于 2007 年 12 月 5 日在浙江省工商行政管理局登记注册，总部位于浙江省海宁市。公司现持有统一社会信用代码为 913300007154612490 的营业执照，注册资本 128,274.50 万元，股份总数 128,274.50 万股（每股面值 1 元）。公司股票已于 2010 年 1 月 26 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属商务服务业。经营范围：市场开发建设和经营管理、投资管理、物业管理及房地产开发经营。主要产品或提供的劳务：商铺及其配套物业的租赁与销售、酒店服务、商品流通及融资性担保业务等。

本公司将灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司、海宁中国皮革城进出口有限公司和海宁皮都锦江大酒店有限公司等子公司纳入本期合并财务报表范围，具体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、重大资产重组方案及交易标的相关情况

（一）重大资产重组方案

1. 基本情况

经公司 2018 年 1 月 12 日第四届董事会第七次会议审议通过，公司拟通过发行股份购买资产的方式购买海宁市资产经营公司持有的海宁皮革时尚小镇投资开发有限公司（以下简称时尚小镇公司）70% 股权。

根据坤元资产评估有限公司出具的《评估报告》（坤元评报〔2018〕3 号），以 2017 年 11 月 30 日为评估基准日，时尚小镇公司的评估值为 1,058,358,224.72 元。经交易各方友好协商，时尚小镇公司 70% 股权转让价格为人民币 740,850,757.30 元。

2. 发行股份的定价依据、定价基准日、发行价格和数量

(1) 定价依据、定价基准日和发行价格

本次发行股份的定价基准日为公司第四届董事会第七次会议决议公告日。

经交易各方友好协商,本次交易的发行价格确定为不低于定价基准日前 120 个交易日股票交易均价的 90%,即 7.39 元/股。

公司在本次发行定价基准日至发行日期间如有分红、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项的,将相应调整本次发行的发行价格。

(2) 发行数量

根据交易各方协商确定的标的资产交易价格,以上述发行价格计算,本次发行股份购买资产的股票发行数量为 100,250,440 股,最终发行数量将根据最终发行价格确定。

(二) 交易标的相关情况

时尚小镇公司系由公司子公司海宁中国皮革城投资有限公司(以下简称皮革城投资)投资设立,于 2016 年 8 月 8 日在海宁市市场监督管理局登记注册,现持有统一社会信用代码为 91330481MA28AJXUX1 的营业执照。

根据皮革城投资与浙江嘉兴转型升级产业基金有限公司(以下简称嘉兴转型基金)、海宁市转型升级产业基金有限公司(以下简称海宁转型基金)和建信资本管理有限责任公司(以下简称建信资本)于 2016 年 12 月 1 日签订的投资协议,嘉兴转型基金、海宁转型基金和建信资本对时尚小镇公司分别投资 20,000 万元、10,000 万元和 40,000 万元,其中 2016 年投资 55,000 万元,2017 年投资 15,000 万元。

另根据嘉兴转型基金、海宁转型基金、皮革城投资和时尚小镇公司以及本公司于 2016 年 12 月 16 日签订的《增资及股权收购协议》,嘉兴转型基金和海宁转型基金对以上投资每年以分红方式获得 3%的固定收益,投资期限为 5 年,到期时本公司将优先回购此投资;根据海宁中国皮革城和建信资本于 2016 年 8 月签订的《股权收购协议》,建信资本对以上投资每年以分红方式获得 4.5%的固定收益,投资期限为 5 年,到期时本公司将优先回购此投资。

鉴于上述协议,嘉兴转型基金、海宁转型基金和建信资本投资对时尚小镇公司的出资为债权性投资,本公司自时尚小镇公司成立起将其纳入合并财务报表范围。

根据海宁市资产经营公司分别与建信资本、嘉兴转型基金和海宁转型基金于 2017 年 10 月 30 日签订的《股权转让协议》及相关补充协议,海宁市资产经营公司受让上述原股东合计持有本公司 70%的股权。海宁市资产经营公司受让上述股权后,不再享有每年以分红方式获得固定收益,不存在到期回购以及其他安排,同时公司股东同嘉兴转型基金、海宁转型基金以及建信资本签订的股权收购协议终止,不再偿付其固定收益,本公司不再将时尚小镇公司纳入合并财务报表范围。

时尚小镇公司现有注册资本 100,000 万元,其中皮革城投资持有其 30%的股权,海宁市资产经营公司持有其 70%的股权。

时尚小镇公司经营范围：市场投资开发、房地产开发、物业管理、市场管理。

(三) 上述发行股份购买资产事项尚待公司股东大会、中国证券监督管理委员会及相关政府部门批准或核准。

三、备考合并财务报表的编制基础

(一) 本备考合并财务报表根据中国证券监督管理委员会《上市公司重大资产重组管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组申请文件》的相关规定编制，仅供本公司实施本备考合并财务报表附注二所述重大资产重组事项使用。

(二) 除下述事项外，本公司编制备考合并财务报表时采用的会计政策符合企业会计准则的相关规定，并以持续经营为编制基础。本备考合并财务报表真实、完整的反映了本公司 2016 年 12 月 31 日和 2017 年 11 月 30 日的备考合并财务状况，以及 2016 年度和 2017 年 1-11 月的备考合并经营成果。

本备考合并财务报表系以业经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的本公司 2016 年度及 2017 年 1-11 月的财务报表以及经天健会计师事务所（特殊普通合伙）审计的时尚小镇公司 2016 年度及 2017 年 1-11 月的财务报表为基础，按以下方法编制。

(1) 购买成本

由于本公司拟以发行股份购买资产的方式完成本次重大资产重组，本公司在编制备考合并财务报表时，将按重组方案确定的拟发行股份总数和发行价格计算的支付对价 74,085.08 万元作为备考合并财务报表在假设购买日的购买成本，并相应确认为归属于母公司所有者权益。同时，由于本次备考合并系同一控制下合并，本次支付对价与应享有被购买方时尚小镇公司所有者权益账面价值份额的差额调整归属于母公司所有者权益。

(2) 时尚小镇公司的各项资产、负债在假设购买日（其成立之日起）的初始计量

由于本公司和标的公司时尚小镇公司均受海宁市资产经营公司控制，本次备考合并构成同一控制下企业合并，故本次合并中取得的时尚小镇公司资产和负债，按照合并日被合并方账面价值进行计量，并以此为基础在备考合并财务报表中根据本附注四所述的会计政策和会计估计进行后续计量。

(3) 权益项目列示

鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表的所有者权益按“归属于母公司所有者权益”和“少数股东权益”列示，不再区分“股本”、“资本公积”、“其他综合收益”、“盈余公积”和“未分配利润”等明细项目。

(4) 鉴于备考合并财务报表之特殊编制目的，本备考合并财务报表不包括备考合并现金流量表及备考合并股东权益变动表，并且仅列报和披露备考合并财务信息，未列报和披露母

公司个别财务信息。

(5) 由本次重大资产重组交易而产生的费用、税收等影响未在备考合并财务报表中反映。

四、重要会计政策和会计估计

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

(一) 会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。本备考合并财务报表所载财务信息的会计期间为 2016 年 1 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日。

(二) 营业周期

市场和其他房产项目的营业周期从其开发建设至实现出租、出售，一般在 12 个月以上，具体周期根据项目的情况确定，以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准；市场经营管理、酒店服务、商品流通及融资性担保业务经营周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

(三) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 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。

(七) 现金及现金等价物的确定标准

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

(八) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日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。

2. 外币财务报表折算

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

(九) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

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

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或

金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

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

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。（2）可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

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

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：（1）放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；（2）未放弃对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资

产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

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

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

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

5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

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

(3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

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

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

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

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

（十）应收款项

1. 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 | 占应收款项账面余额 10%以上的款项 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 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 |
| 合并范围内关联往来组合 | 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）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 | 15 | 15 |
| 2-3 年 | 30 | 30 |
| 3 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按组合计提坏账准备的应收款项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。

(十一) 应收代偿款

应收代偿款是指公司按担保合同约定到期后被担保人不能归还本息时, 公司代为履行责任支付的代偿款。公司已计提了担保赔偿准备金, 用于承担代偿责任后无法收回的代偿损失。于资产负债表日, 公司综合评估已计提的担保赔偿准备金以及在保业务发生代偿损失的可能性, 准备金不足以覆盖代偿损失时对应收代偿款按单项计提坏账准备。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等, 以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

(1) 从事外贸业务的控股子公司发出库存商品采用个别计价法核算; 从事宾馆服务业务的控股子公司发出库存材料采用先进先出法核算、发出零售库存商品采用售价法核算, 发出材料、设备采用先进先出法核算; 从事服装批发和零售业务的控股子公司发出库存商品采用月末一次加权平均法核算。

(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) 发出开发产品按成本系数分摊法核算。

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

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的, 在公共配套设施完工决算后, 按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本; 如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的, 则先由有关开发产品预提公共配套设施费, 待公共配套设施完工决算后再按实际

发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(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) 划分为持有待售的资产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的资产：(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

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，

减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

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。

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得转回。

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得转回。

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。

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

非流动资产或处置组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）委托贷款

委托贷款业务是指由公司(委托人)提供资金，由银行(受托人)按照委托人的意愿代理发放、管理并协助收回贷款的一项受托业务。委托贷款业务相关风险和收益由委托人承担和享有。资产负债表日，公司按实际委托的贷款金额入账。

（十五）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所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，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，确认为可供出售金融资产，按公允价值计量。

(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。

(十六) 投资性房地产

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

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

(十七) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

| 类别 | 折旧方法 | 折旧年限(年) | 残值率(%) | 年折旧率(%) |
|--------|-------|---------|--------|------------|
| 房屋及建筑物 | 年限平均法 | 10-30 | 5 | 3.17-9.50 |
| 专用设备 | 年限平均法 | 5-10 | 5 | 9.50-19.00 |

| | | | | |
|------|-------|------|---|-------------|
| 运输工具 | 年限平均法 | 4-10 | 5 | 9.50-23.75 |
| 其他设备 | 年限平均法 | 3-5 | 5 | 19.00-31.67 |

(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) |
|-------|---------|
| 土地使用权 | 40、50 |
| 管理软件 | 5 |

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、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。

可收回金额的计量结果表明，该等长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

(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) 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成本, 并统一上缴维修基金管理部门。

(二十四) 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。

(二十五) 担保合同准备金

1. 未到期责任准备金

未到期责任准备金是指担保公司为尚未终止的担保责任提取的准备金。资产负债表日, 对上期末提取的未到期责任准备金予以转回, 按当期融资性担保保费收入的 50%重新提取未到期责任准备金。

2. 担保赔偿准备金

担保赔偿准备金, 是指为尚未终止的融资性担保合同在被担保人到期无法偿还债务时向受益人赔付而提取的准备金。担保赔偿准备金按不低于当年年末担保责任余额 1%的比例提取, 担保赔偿准备金累计达到当年担保责任余额 10%的, 实行差额提取。

(二十六) 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。

(二十七) 优先股、永续债等其他金融工具

根据金融工具相关准则和《金融负债与权益工具的区分及相关会计处理规定》（财会〔2014〕13号），对发行的永续债（例如长期限含权中期票据）等金融工具，公司依据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融资产、金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该等金融工具或其组成部分分类为金融资产、金融负债或权益工具。

在资产负债表日，对于归类为权益工具的金融工具，其利息支出或股利分配作为公司的利润分配，其回购、注销等作为权益的变动处理；对于归类为金融负债的金融工具，其利息支出或股利分配按照借款费用进行处理，其回购或赎回产生的利得或损失等计入当期损益。

(二十八) 收入

1. 收入确认原则

(1) 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。

(2) 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。

(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，并按已完工作的测量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赁金额，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) 担保业务

担保业务收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 担保合同成立并承担相应的担保责任；2) 与担保合同相关的经济利益很可能流入；3) 与担保合同相关的收入金额能够可靠地计量。

(6) 手续费及佣金收入

本公司通过向客户提供在经营范围内各类服务收取手续费及佣金，主要包括担保服务费及其他管理咨询费。此类手续费和佣金收入在提供服务时，按权责发生制原则确认。

(7) 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。

2. 收入确认的具体方法

公司主要从事商铺及配套物业销售和租赁、商品房销售、商品销售、酒店经营和融资性担保等业务。商铺及配套物业、商品房销售确认需满足以下条件：1) 取得了客户付款凭证或证明，如签订正式合规协议、开具发票等；2) 相关成本能够可靠计量；3) 开发项目已通过必要的验收；4) 办理必要的交接手续，如客户凭购买协议领取钥匙及签字确认等；

商铺及配套物业租赁和管理收入在租赁或管理服务协议生效后，根据协议约定金额在租赁或管理服务期限内分期确认收入。

商品销售分为内外销两种情形，内销产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同或订单约定将产品交付给购货方，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本能够可靠地计量。外销产品收入确认需满足以下条件：公司已根据合同或订单约定将产品报关、离港，取得提单，且产品销售收入金额已确定，已经收回货款或取得了收款凭证且相关的经济利益很可能流入，产品相关的成本

能够可靠地计量。

酒店经营主要是提供住宿、餐饮、休闲娱乐、会议等综合性服务，在上述服务提供后及取得了收款凭证或证明时确认相应的收入。

融资担保业务主要包括向融资客户提供担保业务服务，评审服务及其他管理咨询服务。担保业务收入在担保合同成立并承担相应担保责任，与担保合同相关的经济利益能够流入，并与担保合同相关的净收入能够可靠计量时予以确认收入；评审服务及其他管理咨询服务，在服务提供后及取得了收款凭证或证明时确认相应的收入。

（二十九）政府补助

1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

2. 与收益相关的政府补助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。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

3. 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。

4. 政策性优惠贷款贴息的会计处理方法

（1）财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向公司提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

（2）财政将贴息资金直接拨付给公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

（三十）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。

(三十一) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

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

2. 融资租赁的会计处理方法

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

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

(三十二) 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。

(三十三) 重要会计政策、会计估计变更说明

本公司自 2017 年 5 月 28 日起执行经修订的《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》、自 2017 年 6 月 12 日起执行经修订的《企业会计准则第 16 号——政府补助》。本次会计政策变更业经公司四届五次董事会审议通过，并对 2017 年 1 月 1 日前存在的政府补助采用未来适用法处理。

五、税项

| 税 种 | 计税依据 | 税 率 |
|---------|--|--------------------|
| 增值税 | 销售货物或提供应税劳务 | 17%、11%、6%、5%[注 1] |
| 营业税 | 应纳税营业额 | 5%[注 1] |
| 土地增值税 | 有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额 | [注 2] |
| 房产税 | 从价计征的，按房产原值一次减除 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 | 7%、5% |
| 教育费附加 | 应缴流转税税额 | 3% |
| 地方教育附加 | 应缴流转税税额 | 2% |
| 土地使用税 | 实际占用的土地面积 | 分地区每年 2-18 元/平方米 |
| 企业所得税 | 应纳税所得额 | 25% |

[注 1]：子公司海宁中国皮革城进出口有限公司(以下简称皮革城进出口公司)及浙江原译时尚设计创意有限公司(以下简称原译时尚公司)按 17%的税率计缴；子公司时尚小镇公司按 11%的税率计缴；本公司及除上述以外子公司根据财政部、国家税务总局颁布《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36 号)，自 2016 年 5 月起，出售房产收入、租赁收入按 5%的征收率计缴，物业服务收入、酒店服务收入及担保费收入按 6%的税率计缴，销售电力收入按 17%的税率计缴；子公司海宁中国皮革城进出口有限公司(以下简称皮革城进出口公司)出口货物实行“免退”税政策，主要货物退税率分别为 9%、13%、16%、17%。

[注 2]：根据公司及部分子公司经营所在地地方税务局相关规定，从事住宅及商用房开发与转让的土地增值税预缴率为 1%-5%，在达到规定的清算条件后，可向当地税务机关申请土地增值税清算。

六、备考合并财务报表项目注释

特别说明：本备考合并财务报表附注的期初数指 2017 年 1 月 1 日财务报表数，期末数指 2017 年 11 月 30 日财务报表数，本期指 2017 年 1 月 1 日—2017 年 11 月 30 日。

(一) 备考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 | 529,366.22 | 388,342.95 |
| 银行存款 | 1,137,590,765.18 | 1,592,588,750.52 |

| | | |
|--------|------------------|------------------|
| 其他货币资金 | 295,864,731.80 | 315,473,289.55 |
| 合 计 | 1,433,984,863.20 | 1,908,450,383.02 |

(2) 其他说明

其他货币资金期末数包括公司结存的结构性存款 250,000,000.00 元、公司存出投资款 5,017,060.03 元，海宁皮革城担保有限公司（以下简称皮革城担保公司）缴存的贷款担保保证金 40,797,671.77 元，以及皮革城进出口公司缴存的结汇保证金 50,000.00 元。

2. 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 | 118,536,530.11 | 100.00 | 66,763,211.45 | 56.32 | 51,773,318.66 |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | | | | | |
| 合 计 | 118,536,530.11 | 100.00 | 66,763,211.45 | 56.32 | 51,773,318.66 |

(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 | 185,189,140.55 | 100.00 | 31,668,558.42 | 17.10 | 153,520,582.13 |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | | | | | |
| 合 计 | 185,189,140.55 | 100.00 | 31,668,558.42 | 17.10 | 153,520,582.13 |

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 | 51,450,961.15 | 2,572,548.06 | 5.00 |
| 1-2 年 | 3,393,710.35 | 509,056.55 | 15.00 |
| 2-3 年 | 14,645.39 | 4,393.62 | 30.00 |

| | | | |
|------|----------------|---------------|--------|
| 3年以上 | 63,677,213.22 | 63,677,213.22 | 100.00 |
| 小计 | 118,536,530.11 | 66,763,211.45 | 56.32 |

(2) 本期计提坏账准备 35,094,653.03 元。

(3) 应收账款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 账面余额 | 占应收账款余额的比例(%) | 坏账准备 |
|------|---------------|---------------|---------------|
| 朱建成 | 11,761,632.00 | 9.92 | 11,761,632.00 |
| 黄孝武 | 9,798,080.00 | 8.27 | 9,798,080.00 |
| 张海红 | 7,044,411.00 | 5.94 | 7,044,411.00 |
| 蔡海良 | 6,151,940.00 | 5.19 | 6,151,940.00 |
| 聂小春 | 6,138,608.00 | 5.18 | 6,138,608.00 |
| 小计 | 40,894,671.00 | 34.50 | 40,894,671.00 |

3. 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 | 23,164,526.16 | 92.48 | | 23,164,526.16 | 28,834,787.67 | 99.47 | | 28,834,787.67 |
| 1-2年 | 1,884,558.34 | 7.52 | | 1,884,558.34 | 153,612.03 | 0.53 | | 153,612.03 |
| 合计 | 25,049,084.50 | 100.00 | | 25,049,084.50 | 28,988,399.70 | 100.00 | | 28,988,399.70 |

(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(%) |
|-------------------|--------------|---------------|
| 中牟县燃气有限公司 | 1,497,645.20 | 5.98 |
| 海宁维迪曼纺织有限公司 | 1,093,038.81 | 4.36 |
| 国网辽宁省电力有限公司辽阳供电公司 | 857,308.83 | 3.42 |
| 五家渠青湖华通热力有限公司 | 646,261.02 | 2.58 |
| 辽阳县纳虎广告制作中心 | 485,436.89 | 1.94 |
| 小计 | 4,579,690.75 | 18.28 |

4. 应收利息

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|--------|--------------|--------------|
| 银行存款利息 | 4,733,832.48 | 4,236,408.39 |

| | | |
|-----|--------------|--------------|
| 合 计 | 4,733,832.48 | 4,236,408.39 |
|-----|--------------|--------------|

5. 其他应收款

(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 | 37,103,350.81 | 36.61 | | | 37,103,350.81 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 50,593,874.15 | 49.93 | 19,742,235.85 | 39.02 | 30,851,638.30 |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | 13,640,074.11 | 13.46 | 4,977,537.05 | 36.49 | 8,662,537.06 |
| 合 计 | 101,337,299.07 | 100.00 | 24,719,772.90 | 24.39 | 76,617,526.17 |

(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 | 42,068,488.79 | 31.87 | | | 42,068,488.79 |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备 | 73,603,965.85 | 55.77 | 18,457,126.55 | 25.08 | 55,146,839.30 |
| 单项金额不重大但单项计提坏账准备 | 16,318,857.53 | 12.36 | | | 16,318,857.53 |
| 合 计 | 131,991,312.17 | 100.00 | 18,457,126.55 | 13.98 | 113,534,185.62 |

2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 计提理由 |
|----------|---------------|------|---------|-------------|
| 海宁市国家税务局 | 37,103,350.81 | | | 经单独测试,未发现减值 |
| 小 计 | 37,103,350.81 | | | |

3) 组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

| 账 龄 | 期末数 | | |
|------|---------------|---------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内 | 12,264,405.30 | 613,220.26 | 5.00 |
| 1-2年 | 12,976,608.51 | 1,946,491.29 | 15.00 |
| 2-3年 | 11,671,908.65 | 3,501,572.61 | 30.00 |
| 3年以上 | 13,680,951.69 | 13,680,951.69 | 100.00 |

| | | | |
|-----|---------------|---------------|-------|
| 小 计 | 50,593,874.15 | 19,742,235.85 | 39.02 |
|-----|---------------|---------------|-------|

4) 期末单项金额不重大并单项计提坏账准备的其他应收款

| 单位名称 | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) | 计提理由 |
|-------------|---------------|--------------|----------|----------------|
| 杨立洲 | 4,383,635.99 | 2,191,817.99 | 50.00 | 经单独测试, 预计可部分收回 |
| 沈利民 | 4,232,857.53 | 2,116,428.76 | 50.00 | |
| 海宁市国土资源局 | 3,685,000.00 | | | 经单独测试, 未发现减值 |
| 海宁市靡可时装有限公司 | 1,338,580.59 | 669,290.30 | 50.00 | 经单独测试, 预计可部分收回 |
| 小 计 | 13,640,074.11 | 4,977,537.05 | | |

(2) 公司本期计提坏账准备 6,262,646.35 元。

(3) 其他应收款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末数 | 期初数 |
|---------|----------------|----------------|
| 出口退税款 | 37,103,350.81 | 42,068,488.79 |
| 应收暂付款 | 17,932,835.40 | 36,364,873.46 |
| 押金及保证金 | 27,950,160.26 | 30,570,879.04 |
| 暂借款 | 14,084,729.24 | 20,603,848.64 |
| 代垫商铺购置款 | 1,307,176.14 | 1,407,176.14 |
| 其他 | 2,959,047.22 | 976,046.10 |
| 合 计 | 101,337,299.07 | 131,991,312.17 |

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

| 单位名称 | 款项性质 | 账面余额 | 账龄 | 占其他应收款余额的比例 (%) | 坏账准备 |
|-------------------|-------|---------------|-------|-----------------|--------------|
| 海宁市国家税务局 | 出口退税款 | 37,103,350.81 | 1 年以内 | 36.61 | |
| 新疆君豪乌五同城房地产开发有限公司 | 暂借款 | 13,834,323.64 | [注] | 13.65 | 3,460,558.84 |
| 杨立洲 | 应收代偿款 | 4,383,635.99 | 1 年以内 | 4.33 | 2,191,817.99 |
| 沈利民 | 应收代偿款 | 4,232,857.53 | 1-2 年 | 4.18 | 2,116,428.76 |
| 海宁市国土资源局 | 土地保证金 | 3,685,000.00 | 1-2 年 | 3.64 | |
| 小 计 | | 63,239,167.97 | | 62.41 | 7,768,805.59 |

[注]: 其中账龄 1-2 年以内金额为 4,598,255.00 元, 账龄 2-3 年金额为 9,236,068.64 元。

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 |
| 开发成本 | 1,145,377,789.32 | | 1,145,377,789.32 | 701,775,639.83 | | 701,775,639.83 |
| 开发产品 | 280,775,430.89 | | 280,775,430.89 | 313,147,000.54 | | 313,147,000.54 |
| 库存商品 | 7,485,699.26 | 182,606.00 | 7,303,093.26 | 3,833,876.53 | | 3,833,876.53 |
| 库存材料 | 645,294.73 | | 645,294.73 | 585,556.11 | 67,932.25 | 517,623.86 |
| 合 计 | 1,434,284,214.20 | 182,606.00 | 1,434,101,608.20 | 1,019,342,073.01 | 67,932.25 | 1,019,274,140.76 |

(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 | |
| 库存商品 | | 182,606.00 | | | | 182,606.00 |
| 库存材料 | 67,932.25 | | | 67,932.25 | | |
| 小 计 | 67,932.25 | 182,606.00 | | 67,932.25 | | 182,606.00 |

(3) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含资本化金额 6,766,082.17 元。

(4) 其他说明

1) 存货——开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资(万元) | 期初数 | 期末数 |
|-----------------|----------|----------|------------|----------------|------------------|
| 成都皮革城工程 | 2011年11月 | [注1] | [注1] | 21,390,379.81 | 21,390,379.81 |
| 灯塔佟二堡皮革城三期工程 | 2013年3月 | [注2] | 81,441.60 | 180,346,571.35 | 186,912,184.28 |
| 哈尔滨海宁皮革城皮革项目 | 2013年7月 | [注3] | 100,000.00 | 26,249,183.60 | 26,249,183.60 |
| 郑州海宁皮革城工程 | 2014年12月 | [注4] | 84,600.00 | 27,663,601.12 | 27,663,601.12 |
| 皮革城二期、六期天桥工程 | 2016年6月 | 2017年10月 | 2,000.00 | 14,780,490.78 | |
| 海宁时尚小镇创意核心区一期工程 | 2016年10月 | [注5] | 120,000.00 | 431,345,413.17 | 883,162,440.51 |
| 小 计 | | | | 701,775,639.83 | 1,145,377,789.32 |

[注 1]: 成都皮革城原计划分三期开发, 预计总投资为 136,300.00 万元, 其中: 一期市场已于 2012 年 7 月竣工, 二期项目尚未开工建设, 三期项目已取消并归还项目土地。截至 2017 年 11 月 30 日, 该项目余额主要系二期项目土地购置成本。

[注 2]: 灯塔佟二堡皮革城三期工程包括品牌生活馆、创业园区和商务办公楼, 预计总投资金额为 81,441.60 万元。截至 2017 年 11 月 30 日, 商务办公楼暂未完成竣工验收。

[注 3]: 哈尔滨海宁皮革城项目包含皮革专业市场和配套商务楼等, 项目预计总投资额

100,000.00 万元。截至 2017 年 11 月 30 日，皮革专业市场已竣工，配套商务楼暂未开工建设。

[注 4]：郑州海宁皮革城工程项目包含皮革专业市场和配套商务楼等，项目预计总投资额 84,600.00 万元。截至 2017 年 11 月 30 日，皮革专业市场已竣工，配套商务楼暂未开工建设。

[注 5]：海宁时尚小镇创意核心区一期工程，包括 18 层的人才公寓，南侧 3 层（局部 2 层）的商业步行街、北侧 2 层的商业步行街及地下车库及配套设备用房，项目预计总投资额 120,000 万元。截至 2017 年 11 月 30 日，人才公寓土建工程已基本完工，南侧及北侧商业步行街建筑已完成外部装修和配电设施。

2) 存货——开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 |
|-----------------|-------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 灯塔佟二堡皮革城二期原辅料市场 | 2011 年 11 月 | 5,375,981.85 | | | 5,375,981.85 |
| 皮都东方艺墅排屋 | 2011 年 12 月 | 752,014.04 | | 752,014.04 | |
| 成都皮革城一期市场 | 2012 年 07 月 | 1,136,881.62 | | | 1,136,881.62 |
| 皮都东方艺墅公寓 | 2012 年 12 月 | 4,767,490.77 | 607,274.00 | 4,580,426.87 | 794,337.90 |
| 皮革城五期高楼 | 2013 年 07 月 | 39,307,708.08 | | 33,424,135.17 | 5,883,572.91 |
| 哈尔滨海宁皮革城皮革专业市场 | 2014 年 08 月 | 36,945,895.24 | | | 36,945,895.24 |
| 灯塔佟二堡皮革城三期创业园区 | 2015 年 01 月 | 210,949,924.13 | 5,777,732.43 | | 216,727,656.56 |
| 郑州皮革城项目 | 2016 年 07 月 | 13,911,104.81 | | | 13,911,104.81 |
| 皮革城二期、六期天桥工程 | 2017 年 10 月 | | 18,905,545.28 | 18,905,545.28 | |
| 小 计 | | 313,147,000.54 | 25,290,551.71 | 57,662,121.36 | 280,775,430.89 |

7. 其他流动资产

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|---------------|----------------|------------------|
| 理财产品 | 463,500,000.00 | 1,388,835,534.24 |
| 预缴税金及待抵扣增值税进项 | 58,049,896.71 | 27,488,772.38 |
| 合 计 | 521,549,896.71 | 1,416,324,306.62 |

8. 发放委托贷款及垫款

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|---------|--------------|--------------|
| 委托贷款[注] | 5,000,000.00 | 8,000,000.00 |

| | | |
|------------|--------------|--------------|
| 减：委托贷款损失准备 | 1,500,000.00 | 150,000.00 |
| 委托贷款净额 | 3,500,000.00 | 7,850,000.00 |

[注]：根据子公司皮革城担保公司与浙商银行嘉兴海宁支行签订的《委托贷款借款合同》，公司委托浙商银行嘉兴海宁支行向海宁市海洲维洲皮草行发放贷款 500.00 万元，期限为 2016 年 4 月 13 日至 2017 年 4 月 12 日，海宁市海洲维洲皮草行以其持有的佟二堡海宁皮革城市场一间商铺作抵押。截止 2017 年 11 月 30 日，该笔贷款尚未收回。由于海宁市海州维洲皮草行资金周转困难，子公司皮革城担保公司参照《金融企业准备金计提管理办法》，将其委托贷款划分为次级类，按照按其余额的 30% 计提委托贷款损失准备。

9. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | | |
|-----------|---------------|--------------|---------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售权益工具 | 35,000,000.00 | 9,191,424.89 | 25,808,575.11 |
| 其中：按成本计量的 | 35,000,000.00 | 9,191,424.89 | 25,808,575.11 |
| 合 计 | 35,000,000.00 | 9,191,424.89 | 25,808,575.11 |

(续上表)

| 项 目 | 期初数 | | |
|-----------|---------------|------|---------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售权益工具 | 35,000,000.00 | | 35,000,000.00 |
| 其中：按成本计量的 | 35,000,000.00 | | 35,000,000.00 |
| 合 计 | 35,000,000.00 | | 35,000,000.00 |

(2) 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 |
| 北京派和科技股份有限公司 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 |
| 浙江华睿胡庆余堂健康产业投资基金合伙企业（有限合伙） | 25,000,000.00 | | | 25,000,000.00 |
| 小 计 | 35,000,000.00 | | | 35,000,000.00 |

(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 | | |

| | | | | | | |
|----------------------------|--|--------------|--|--------------|-------|--|
| 北京派和科技股份有限公司 | | 9,191,424.89 | | 9,191,424.89 | 12.50 | |
| 浙江华睿胡庆余堂健康产业投资基金合伙企业(有限合伙) | | | | | 10.00 | |
| 小计 | | 9,191,424.89 | | 9,191,424.89 | | |

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

| 项目 | 期末数 | | |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对联营企业投资 | 83,096,845.09 | 10,365,348.85 | 72,731,496.24 |
| 合计 | 83,096,845.09 | 10,365,348.85 | 72,731,496.24 |

(续上表)

| 项目 | 期初数 | | |
|---------|---------------|---------------|---------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对联营企业投资 | 66,005,597.29 | 10,365,348.85 | 55,640,248.44 |
| 合计 | 66,005,597.29 | 10,365,348.85 | 55,640,248.44 |

(2) 明细情况

| 被投资单位 | 期初数 | 本期增减变动 | | | |
|--------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------|
| | | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 |
| 联营企业 | | | | | |
| 海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司 | 7,691,148.12 | 18,000,000.00 | | 1,965,222.73 | |
| 浙江海宁国爱文化传媒有限公司 | 29,301,250.74 | | | 686,367.45 | |
| 锐凌微南京电子科技有限公司 | 15,631,992.26 | | | -1,379,485.06 | |
| 宁波中皮在线股份有限公司 | 359,179.64 | | | -359,179.64 | |
| 浙江漂洋过海信息科技有限公司 | 2,656,677.68 | | 2,461,489.00 | -195,188.68 | |
| 浙江皮城资产管理有限责任公司 | | 8,000,000.00 | 8,000,000.00 | | |
| 中科睿微(宁波)电子科技有限公司 | | 835,000.00 | | | |
| 合计 | 55,640,248.44 | 26,835,000.00 | 10,461,489.00 | 717,736.80 | |

(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 | | | | | | |

| | | | | | | |
|--------------------|--|--|--|--|---------------|---------------|
| 海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司 | | | | | 27,656,370.85 | |
| 浙江海宁国爱文化传媒股份有限公司 | | | | | 29,987,618.19 | |
| 锐凌微南京电子科技有限公司 | | | | | 14,252,507.20 | 2,434,753.64 |
| 宁波中皮在线股份有限公司 | | | | | | 7,930,595.21 |
| 浙江漂洋过海信息科技有限公司 | | | | | | |
| 浙江皮城资产管理有限责任公司 | | | | | | |
| 中科睿微(宁波)电子技术有限公司 | | | | | 835,000.00 | |
| 合 计 | | | | | 72,731,496.24 | 10,365,348.85 |

(3) 其他说明

海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司（以下简称互联网金融公司）已于2014年12月12日办妥了工商设立登记手续。互联网金融公司注册资本为5,000万元，其中本公司拟出资2,000万元，占其注册资本的40%；陈莉英出资3,000万元，占其注册资本的60%。截至2017年11月30日，本公司已履行全部出资，陈莉英尚未履行出资。

11. 投资性房地产

(1) 明细情况

| 项 目 | 房屋及建筑物 | 土地使用权 | 在建工程 | 合 计 |
|-----------|------------------|------------------|------|------------------|
| 账面原值 | | | | |
| 期初数 | 6,395,340,642.69 | 1,393,193,316.50 | | 7,788,533,959.19 |
| 本期增加金额 | 16,823,362.12 | | | 16,823,362.12 |
| 1) 外购 | | | | |
| 2) 存货转入 | 16,823,362.12 | | | 16,823,362.12 |
| 本期减少金额 | 16,539,963.21 | 4,634,613.80 | | 21,174,577.01 |
| 转出至存货 | 16,539,963.21 | 4,634,613.80 | | 21,174,577.01 |
| 期末数 | 6,395,624,041.60 | 1,388,558,702.70 | | 7,784,182,744.30 |
| 累计折旧和累计摊销 | | | | |
| 期初数 | 781,237,740.10 | 123,148,094.32 | | 904,385,834.42 |
| 本期增加金额 | 195,560,973.86 | 33,005,306.86 | | 228,566,280.72 |
| 计提或摊销 | 195,560,973.86 | 33,005,306.86 | | 228,566,280.72 |
| 本期减少金额 | 719,345.15 | 121,668.99 | | 841,014.14 |
| 转出至存货 | 719,345.15 | 121,668.99 | | 841,014.14 |

| | | | | |
|--------|------------------|------------------|--|------------------|
| 期末数 | 976,079,368.81 | 156,031,732.19 | | 1,132,111,101.00 |
| 减值准备 | | | | |
| 期初数 | | | | |
| 本期增加金额 | | | | |
| 计提 | | | | |
| 本期减少金额 | | | | |
| 处置 | | | | |
| 期末数 | | | | |
| 账面价值 | | | | |
| 期末账面价值 | 5,419,544,672.79 | 1,232,526,970.51 | | 6,652,071,643.30 |
| 期初账面价值 | 5,614,102,902.59 | 1,270,045,222.18 | | 6,884,148,124.77 |

(2) 暂时闲置的投资性房地产

| 项 目 | 账面原值 | 累计折旧 | 减值准备 | 账面价值 |
|--------|----------------|---------------|------|----------------|
| 房屋及建筑物 | 280,880,672.20 | 76,661,905.47 | | 204,218,766.73 |
| 小 计 | 280,880,672.20 | 76,661,905.47 | | 204,218,766.73 |

(3) 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 |
|--------|------------------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 2,894,878,415.33 | 正在办理中 |
| 小 计 | 2,894,878,415.33 | |

12. 固定资产

(1) 明细情况

| 项 目 | 房屋及建筑物 | 专用设备 | 运输工具 | 其他设备 | 合 计 |
|----------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 账面原值 | | | | | |
| 期初数 | 327,684,475.44 | 236,768,428.93 | 12,621,287.80 | 24,858,853.07 | 601,933,045.24 |
| 本期增加金额 | 19,114,717.74 | 14,982,120.44 | 57,588.57 | 3,261,523.54 | 37,415,950.29 |
| 1) 购置 | | 14,982,120.44 | 57,588.57 | 3,261,523.54 | 18,301,232.55 |
| 2) 存货转入 | 19,114,717.74 | | | | 19,114,717.74 |
| 本期减少金额 | | 97,765.39 | 1,015,337.00 | 408,817.45 | 1,521,919.84 |
| 1) 处置或报废 | | 97,765.39 | 1,015,337.00 | 408,817.45 | 1,521,919.84 |
| 2) 其他转出 | | | | | |

| | | | | | |
|--------|----------------|----------------|---------------|---------------|----------------|
| 期末数 | 346,799,193.18 | 251,652,783.98 | 11,663,539.37 | 27,711,559.16 | 637,827,075.69 |
| 累计折旧 | | | | | |
| 期初数 | 96,545,689.01 | 106,359,965.07 | 8,419,367.60 | 10,234,953.93 | 221,559,975.61 |
| 本期增加金额 | 13,417,451.58 | 20,874,040.99 | 1,112,619.32 | 3,755,166.92 | 39,159,278.81 |
| 计提 | 13,417,451.58 | 20,874,040.99 | 1,112,619.32 | 3,755,166.92 | 39,159,278.81 |
| 本期减少金额 | | 92,877.11 | 964,570.15 | 351,782.07 | 1,409,229.33 |
| 处置或报废 | | 92,877.11 | 964,570.15 | 351,782.07 | 1,409,229.33 |
| 其他转出 | | | | | |
| 期末数 | 109,963,140.59 | 127,141,128.95 | 8,567,416.77 | 13,638,338.78 | 259,310,025.09 |
| 减值准备 | | | | | |
| 期初数 | | | | | |
| 本期增加金额 | | | | | |
| 计提 | | | | | |
| 本期减少金额 | | | | | |
| 处置或报废 | | | | | |
| 期末数 | | | | | |
| 账面价值 | | | | | |
| 期末账面价值 | 236,836,052.59 | 124,511,655.03 | 3,096,122.60 | 14,073,220.38 | 378,517,050.60 |
| 期初账面价值 | 231,138,786.43 | 130,408,463.86 | 4,201,920.20 | 14,623,899.14 | 380,373,069.63 |

(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 |
|--------|---------------|-----------|
| 房屋及建筑物 | 29,996,353.89 | 正在办理中 |
| 小计 | 29,996,353.89 | |

13. 无形资产

| 项目 | 土地使用权 | 管理软件 | 合计 |
|--------|---------------|--------------|---------------|
| 账面原值 | | | |
| 期初数 | 19,170,385.03 | 1,333,237.77 | 20,503,622.80 |
| 本期增加金额 | | 1,201,300.00 | 1,201,300.00 |
| 1)购置 | | 1,201,300.00 | 1,201,300.00 |
| 2)存货转入 | | | |
| 本期减少金额 | | | |

| | | | |
|--------|---------------|--------------|---------------|
| 期末数 | 19,170,385.03 | 2,534,537.77 | 21,704,922.80 |
| 累计摊销 | | | |
| 期初数 | 3,524,416.16 | 665,460.74 | 4,189,876.90 |
| 本期增加金额 | 486,676.24 | 329,601.14 | 816,277.38 |
| 计提 | 486,676.24 | 329,601.14 | 816,277.38 |
| 本期减少金额 | | | |
| 期末数 | 4,011,092.40 | 995,061.88 | 5,006,154.28 |
| 减值准备 | | | |
| 期初数 | | | |
| 本期增加金额 | | | |
| 计提 | | | |
| 本期减少金额 | | | |
| 处置 | | | |
| 期末数 | | | |
| 账面价值 | | | |
| 期末账面价值 | 15,159,292.63 | 1,539,475.89 | 16,698,768.52 |
| 期初账面价值 | 15,645,968.87 | 667,777.03 | 16,313,745.90 |

14. 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 |
|--------------|---------------|--------------|--------------|------|---------------|
| 经营租入固定资产改良支出 | 32,624,698.91 | 4,947,768.82 | 5,994,856.96 | | 31,577,610.77 |
| 预付1年以上费用款项 | 333,333.29 | | 183,333.37 | | 149,999.92 |
| 合计 | 32,958,032.20 | 4,947,768.82 | 6,178,190.33 | | 31,727,610.69 |

15. 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 | 66,574,834.23 | 16,643,708.56 | 31,577,270.71 | 7,894,317.68 |
| 担保赔偿准备金 | 21,768,121.00 | 5,442,030.25 | 15,136,721.00 | 3,784,180.25 |
| 预提土地增值税 | 474,462,408.68 | 118,615,602.17 | 438,116,719.86 | 109,529,179.96 |

| | | | | |
|-------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 未弥补亏损 | 83,174,666.52 | 20,793,666.63 | | |
| 合计 | 645,980,030.43 | 161,495,007.61 | 484,830,711.57 | 121,207,677.89 |

(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 |
| 长期资产计税基础差异 | 130,883,757.33 | 32,720,939.00 | | |
| 合计 | 130,883,757.33 | 32,720,939.00 | | |

16. 其他非流动资产

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 天津海宁皮革城有限公司项目支出[注 1] | 36,638,120.63 | 36,419,668.02 |
| 济南海宁皮革城有限公司项目支出[注 2] | 853,102,430.49 | 879,700,603.08 |
| 预付影视制作款 | 3,000,000.00 | |
| 预付设备款 | 147,395.41 | 5,848,149.40 |
| 其他[注 3] | 19,972,391.00 | 19,972,391.00 |
| 合计 | 912,860,337.53 | 941,940,811.50 |

[注 1]: 系根据公司与天津东泰世纪投资有限公司达成的《关于天津市东丽区天一 MALL-1 块地之合作协议书》，子公司天津海宁皮革城有限公司（以下简称天津皮革城公司）预先支付的天津皮革城项目相关款项，详见本财务报表附注重要承诺事项之说明。

[注 2]: 系根据公司与山东海那产业集团有限公司达成的《关于山东省济南市槐荫区海那城地块之合作协议书》，子公司济南海宁皮革城有限公司（以下简称济南皮革城公司）预先支付的济南皮革城项目相关款项，截至 2017 年 11 月 30 日，济南皮革城项目累计发生土地及项目其他相关支出金额共计 91,984.23 万元，抵减项目用于对外租赁或自用部分相应计提的折旧及摊销后 6,673.99 万元（其中，本期计提折旧及摊销金额为 2,659.81 万元）后的净额列示在其他非流动资产科目，详见本财务报表附注重要承诺事项之说明。

[注 3]: 根据公司与新乡市汇添富商业物业经营管理有限公司（以下简称汇添富公司）、新乡市天泓置业有限公司（以下简称天泓置业公司）和新乡市天玺置业有限公司（以下简称天玺置业公司）于 2016 年 10 月签署的《债务偿还协议书》，以及公司与汇添富公司、天泓置业公司和上海财通资产管理有限公司（以下简称财通资产公司）于 2016 年 10 月签署的《补充协议》，天泓置业公司将其开发的“恒升·1 号庄园”六套房产以总价 19,972,391.00 元代汇添富公司偿还本公司债务。截至 2017 年 11 月 30 日，上述抵债房产尚未交付，详见本财务报表附注其他重要事项之说明。

17. 短期借款

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------|-------------------|---------------|
| 保证借款 | | 11,925,201.28 |
| 抵押借款 | 250,000,000.00[注] | |
| 合 计 | 250,000,000.00 | 11,925,201.28 |

[注]：抵押借款均系本公司的借款，均由本公司以自有房地产进行抵押。

18. 应付账款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|------------|----------------|------------------|
| 应付工程款 | 654,250,328.86 | 791,777,351.39 |
| 应付商品及材料采购款 | 71,123,542.59 | 86,212,977.53 |
| 应付土地出让金 | | 167,000,000.00 |
| 合 计 | 725,373,871.45 | 1,044,990,328.92 |

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

账龄超过 1 年的重要应付账款主要系公司及子公司根据工程合同和项目建设进度暂估应付工程款等。

19. 预收款项

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------|----------------|----------------|
| 物业租赁及管理 | 527,093,542.83 | 559,644,730.32 |
| 预售商铺及配套物业 | 293,637,640.39 | 173,484,772.60 |
| 商品销售 | 21,664,487.32 | 30,364,932.79 |
| 其 他 | 1,485,189.47 | 2,380,233.03 |
| 合 计 | 843,880,860.01 | 765,874,668.74 |

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

账龄超过 1 年的重要预收账款主要系公司及部分子公司预收的市场承租权费和预售商铺款等，尚不满足收入确认条件。

20. 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 | 23,256,850.09 | 109,298,803.28 | 117,115,210.45 | 15,440,442.92 |
| 离职后福利—设定提存计划 | 70,590.51 | 7,308,605.28 | 7,340,253.89 | 38,941.90 |
| 合 计 | 23,327,440.60 | 116,607,408.56 | 124,455,464.34 | 15,479,384.82 |

(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 | 23,107,561.05 | 95,394,986.57 | 103,216,919.75 | 15,285,627.87 |
| 职工福利费 | 33,500.00 | 7,021,519.23 | 7,033,319.23 | 21,700.00 |
| 社会保险费 | 51,874.41 | 4,884,207.34 | 4,924,325.70 | 11,756.05 |
| 其中： 医疗保险费 | 45,904.60 | 4,102,027.68 | 4,137,137.57 | 10,794.71 |
| 工伤保险费 | 3,431.75 | 429,680.62 | 432,581.29 | 531.08 |
| 生育保险费 | 2,538.06 | 352,499.04 | 354,606.84 | 430.26 |
| 住房公积金 | 34,700.00 | 1,714,692.00 | 1,707,982.00 | 41,410.00 |
| 工会经费和职工教育经费 | 29,214.63 | 283,398.14 | 232,663.77 | 79,949.00 |
| 小 计 | 23,256,850.09 | 109,298,803.28 | 117,115,210.45 | 15,440,442.92 |

应付职工薪酬期末数中无属于拖欠性质的金额。

(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 | 61,143.56 | 6,962,277.19 | 6,986,959.51 | 36,461.24 |
| 失业保险费 | 9,446.95 | 346,328.09 | 353,294.38 | 2,480.66 |
| 小 计 | 70,590.51 | 7,308,605.28 | 7,340,253.89 | 38,941.90 |

21. 应交税费

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-----------|----------------|----------------|
| 增值税 | 27,586,979.89 | 24,677,320.72 |
| 企业所得税 | 111,048,225.95 | 144,634,798.33 |
| 代扣代缴个人所得税 | 657,722.84 | 708,892.92 |
| 城市维护建设税 | 2,507,222.54 | 1,794,698.35 |
| 土地增值税 | 2,811,699.63 | 7,990,560.10 |
| 房产税 | 10,643,659.75 | 16,182,057.32 |
| 土地使用税 | 1,618,695.11 | 1,141,744.09 |

| | | |
|-----------|----------------|----------------|
| 教育费附加 | 1,074,574.06 | 772,230.91 |
| 地方教育附加 | 722,319.77 | 510,512.88 |
| 地方水利建设基金等 | 2,248.68 | 3,412.93 |
| 印花税 | 72,026.53 | 1,275,335.88 |
| 契税 | | 10,020,000.00 |
| 合 计 | 158,745,374.75 | 209,711,564.43 |

22. 应付利息

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|-------------------|--------------|---------------|
| 短期融资券应付利息 | 2,663,013.70 | 20,224,109.60 |
| 短期借款应付利息 | 274,109.59 | 24,636.05 |
| 中期票据应付利息 | | 13,932,493.15 |
| 一次还本分期付息的长期借款应付利息 | 111,970.24 | 125,598.52 |
| 合 计 | 3,049,093.53 | 34,306,837.32 |

23. 其他应付款

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|----------|----------------|----------------|
| 经营保证金[注] | 280,857,701.69 | 230,379,658.09 |
| 工程保证金 | 32,208,553.91 | 38,085,143.40 |
| 应付暂收款 | 28,343,918.24 | 28,808,312.35 |
| 未支付的经营款项 | 34,344,714.25 | 36,532,444.69 |
| 暂借款 | 18,870,925.42 | 9,209,324.04 |
| 维修基金 | 14,489,258.48 | 14,489,258.48 |
| 其 他 | 2,096,144.44 | 9,517,281.20 |
| 合 计 | 411,211,216.43 | 367,021,422.25 |

[注]：主要系公司及子公司收到客户缴纳的商铺经营保证金、购房订金及担保保证金。

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

账龄超过 1 年的重要其他应付款主要系部分子公司向其少数股东借入的财务资助款，以及本公司及子公司向商户收取的经营保证金和维修基金。

24. 担保合同准备金

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|---------|---------------|---------------|
| 担保赔偿准备 | 23,976,281.00 | 20,268,121.00 |
| 未到期责任准备 | 4,659,296.11 | 5,538,185.73 |
| 合 计 | 28,635,577.11 | 25,806,306.73 |

25. 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 | 10,730,000.00 | 8,240,000.00 |
| 一年内到期的应付债券 | | 400,000,000.00 |
| 合 计 | 10,730,000.00 | 408,240,000.00 |

26. 其他流动负债

(1) 明细情况

| 项 目 | 期末数 | 期初数 |
|---------|----------------|------------------|
| 预提土地增值税 | 474,462,408.68 | 438,116,719.86 |
| 短期融资券 | 200,000,000.00 | 1,500,000,000.00 |
| 合 计 | 674,462,408.68 | 1,938,116,719.86 |

(2) 短期融资券本期增减变动

| 债券名称 | 面值 | 发行日期 | 债券期限 | 发行金额 |
|------------------|------------------|------------------|-------|------------------|
| 2016 年度第一期短期融资券 | 300,000,000.00 | 2016 年 1 月 19 日 | 366 天 | 300,000,000.00 |
| 2016 年度第五期超短期融资券 | 200,000,000.00 | 2016 年 6 月 23 日 | 270 天 | 200,000,000.00 |
| 2016 年度第六期超短期融资券 | 300,000,000.00 | 2016 年 8 月 19 日 | 270 天 | 300,000,000.00 |
| 2016 年度第二期短期融资券 | 200,000,000.00 | 2016 年 8 月 22 日 | 365 天 | 200,000,000.00 |
| 2016 年度第七期超短期融资券 | 500,000,000.00 | 2016 年 10 月 21 日 | 270 天 | 500,000,000.00 |
| 2017 年度第一期超短期融资券 | 200,000,000.00 | 2017 年 8 月 15 日 | 270 天 | 200,000,000.00 |
| 小 计 | 1,700,000,000.00 | | | 1,700,000,000.00 |

(续上表)

| 债券名称 | 期初数 | 本期发行 | 按面值计提利息 | 溢折价摊销 | 本期偿还[注] | 期末数 |
|------------------|----------------|------|--------------|-------|----------------|-----|
| 2016 年度第一期短期融资券 | 300,000,000.00 | | 474,739.73 | | 309,120,000.00 | |
| 2016 年度第五期超短期融资券 | 200,000,000.00 | | 1,424,164.38 | | 204,867,397.26 | |

| | | | | | | |
|-----------------|------------------|----------------|---------------|--|------------------|----------------|
| 2016年度第六期超短期融资券 | 300,000,000.00 | | 3,174,575.34 | | 306,302,465.75 | |
| 2016年度第二期短期融资券 | 200,000,000.00 | | 3,679,890.41 | | 205,740,000.00 | |
| 2016年度第七期超短期融资券 | 500,000,000.00 | | 7,850,958.90 | | 510,652,054.79 | |
| 2017年度第一期超短期融资券 | | 200,000,000.00 | 2,663,013.70 | | | 200,000,000.00 |
| 小计 | 1,500,000,000.00 | 200,000,000.00 | 19,267,342.46 | | 1,536,681,917.80 | 200,000,000.00 |

[注]：本期偿还金额包含本金及计提的利息，计提的利息列示在应付利息科目。

27. 长期借款

| 项目 | 期末数 | 期初数 |
|------|------------------|---------------|
| 抵押借款 | 56,970,000.00[注] | 67,700,000.00 |
| 合计 | 56,970,000.00 | 67,700,000.00 |

[注]：均系子公司新乡市海宁皮革发展有限公司以自有房地产进行抵押的借款。

28. 递延收益

(1) 明细情况

| 项目 | 期初数 | 本期增加 | 本期减少 | 期末数 | 形成原因 |
|------|----------------|---------------|---------------|----------------|------------|
| 政府补助 | 485,832,485.12 | 12,000,000.00 | 10,983,448.35 | 486,849,036.77 | 与资产相关的政府补助 |
| 合计 | 485,832,485.12 | 12,000,000.00 | 10,983,448.35 | 486,849,036.77 | |

(2) 政府补助明细情况

| 项目 | 期初数 | 本期新增补助金额 | 本期减少金额 | 其他变动 | 期末数 | 与资产相关/与收益相关 |
|-------------------|----------------|---------------|---------------|------|----------------|-------------|
| 佟二堡皮革城二期项目产业发展基金 | 19,698,347.80 | | 517,135.73 | | 19,181,212.07 | 与资产相关 |
| 佟二堡皮革城三期项目产业发展基金 | 235,961,333.89 | | 3,049,149.19 | | 232,912,184.70 | 与资产相关 |
| 皮革城六期项目补助资金 | 125,852,726.70 | | 3,252,583.59 | | 122,600,143.11 | 与资产相关 |
| 中国皮革城“智慧市场”项目补助资金 | 1,200,000.00 | | 366,666.67 | | 833,333.33 | 与资产相关 |
| 郑州皮革城项目扶持资金 | 76,995,000.00 | | 2,392,500.00 | | 74,602,500.00 | 与资产及收益相关 |
| 佟二堡皮革城三期项目建设基金 | 19,739,960.20 | 12,000,000.00 | 411,627.41 | | 31,328,332.79 | 与资产相关 |
| 公共服务平台建设补助资金 | 6,385,116.53 | | 993,785.76 | | 5,391,330.77 | 与资产相关 |
| 小计 | 485,832,485.12 | 12,000,000.00 | 10,983,448.35 | | 486,849,036.77 | |

29. 归属于母公司所有者权益

(1) 2016年度

| 项 目 | 2016年1月1日 | 增加 | 减少 | 2016年12月31日 |
|-----------|------------------|------------------|----|------------------|
| 本次重组前权益 | 4,860,011,222.87 | 2,232,178,753.77 | | 7,092,189,976.64 |
| 因本次重组权益变动 | | 550,000,000.00 | | 550,000,000.00 |
| 合 计 | 4,860,011,222.87 | 2,782,178,753.77 | | 7,642,189,976.64 |

(2) 2017年1-11月

| 项 目 | 2017年1月1日 | 增加 | 减少 | 2017年12月31日 |
|-----------|------------------|----------------|----|------------------|
| 本次重组前权益 | 7,092,189,976.64 | 230,569,445.27 | | 7,322,759,421.91 |
| 因本次重组权益变动 | 550,000,000.00 | 150,000,000.00 | | 700,000,000.00 |
| 合 计 | 7,642,189,976.64 | 380,569,445.27 | | 8,022,759,421.91 |

(二) 备考合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

| 项 目 | 本期数 | | 2016年度 | |
|--------|------------------|----------------|------------------|----------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务收入 | 1,530,696,465.99 | 746,075,204.30 | 2,094,194,544.56 | 844,722,636.58 |
| 其他业务收入 | 113,145,172.03 | 81,086,650.84 | 74,755,016.46 | 41,605,103.20 |
| 合 计 | 1,643,841,638.02 | 827,161,855.14 | 2,168,949,561.02 | 886,327,739.78 |

2. 利息收入

| 项 目 | 本期数 | 2016年度 |
|----------|------------|------------|
| 委托贷款利息收入 | 102,578.17 | 538,975.23 |
| 合 计 | 102,578.17 | 538,975.23 |

3. 已赚担保费

| 项 目 | 本期数 | 2016年度 |
|--------------|---------------|---------------|
| 担保业务收入 | 9,318,592.21 | 10,892,771.45 |
| 减：提取未到期责任准备金 | -878,889.62 | -1,306,071.55 |
| 合 计 | 10,197,481.83 | 12,198,843.00 |

4. 手续费及佣金收入

| 项 目 | 本期数 | 2016年度 |
|-------|--------------|--------------|
| 评审费收入 | 3,088,899.46 | 2,129,389.90 |

| | | |
|-----|--------------|--------------|
| 其 他 | | 53,018.86 |
| 合 计 | 3,088,899.46 | 2,182,408.76 |

5. 提取担保合同准备金净额

| 项 目 | 本期数 | 2016 年度 |
|-----------|--------------|--------------|
| 提取担保赔偿准备金 | 5,208,160.00 | 5,281,400.00 |
| 合 计 | 5,208,160.00 | 5,281,400.00 |

6. 税金及附加

| 项 目 | 本期数 | 2016 年度 |
|----------|----------------|----------------|
| 营业税 | 8,155,316.95 | 44,227,136.45 |
| 房产税[注] | 66,176,428.87 | 85,164,737.36 |
| 土地增值税 | 40,297,154.70 | 102,512,791.18 |
| 土地使用税[注] | 9,173,389.70 | 8,315,942.98 |
| 城市维护建设税 | 3,898,961.60 | 5,410,027.68 |
| 教育费附加 | 1,775,745.43 | 2,451,884.26 |
| 地方教育附加 | 1,189,703.09 | 1,631,424.92 |
| 印花税[注] | 1,368,271.85 | 1,284,952.33 |
| 车船税 | 24,840.00 | |
| 合 计 | 132,059,812.19 | 250,998,897.16 |

[注]：根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，公司及子公司将2016年5-12月印花税、自用部分房产税和土地使用税的发生额列报于“税金及附加”科目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”科目。

7. 销售费用

| 项 目 | 本期数 | 2016 年度 |
|---------|---------------|----------------|
| 市场推广宣传费 | 94,431,476.39 | 113,666,480.06 |
| 业务经费 | 59,517,512.10 | 73,310,718.78 |
| 职工薪酬 | 13,563,271.58 | 12,895,264.99 |
| 运输及保险费 | 7,046,295.54 | 9,479,963.08 |
| 其 他 | 2,226,325.69 | 3,486,433.69 |

| | | |
|-----|----------------|----------------|
| 合 计 | 176,784,881.30 | 212,838,860.60 |
|-----|----------------|----------------|

8. 管理费用

| 项 目 | 本期数 | 2016 年度 |
|--------|----------------|----------------|
| 职工薪酬 | 56,728,234.13 | 59,086,686.67 |
| 折旧及摊销费 | 19,921,189.35 | 20,136,002.59 |
| 办公经费 | 17,721,567.34 | 19,872,079.34 |
| 中介费 | 8,314,181.58 | 4,304,758.36 |
| 税 金 | | 3,742,960.42 |
| 其 他 | 3,588,524.05 | 2,969,842.68 |
| 合 计 | 106,273,696.45 | 110,112,330.06 |

9. 财务费用

| 项 目 | 本期数 | 2016 年度 |
|------|----------------|----------------|
| 利息支出 | 40,317,587.60 | 90,777,831.25 |
| 利息收入 | -26,005,079.76 | -19,837,241.28 |
| 汇兑损益 | -1,388,585.94 | 114,199.78 |
| 其 他 | 1,079,262.46 | 1,785,651.98 |
| 合 计 | 14,003,184.36 | 72,840,441.73 |

10. 资产减值损失

| 项 目 | 本期数 | 2016 年度 |
|--------------|---------------|---------------|
| 坏账损失 | 41,357,299.38 | 9,722,263.06 |
| 存货跌价损失 | 182,606.00 | |
| 长期股权投资减值准备 | | 10,365,348.85 |
| 委托贷款减值损失 | 1,350,000.00 | 150,000.00 |
| 可供出售金融资产减值损失 | 9,191,424.89 | |
| 合 计 | 52,081,330.27 | 20,237,611.91 |

11. 投资收益

| 项 目 | 本期数 | 2016 年度 |
|--------|---------------|---------------|
| 理财产品收益 | 22,767,065.62 | 23,168,270.86 |

| | | |
|-----------------|---------------|---------------|
| 处置长期股权投资产生的投资收益 | -434,186.51 | 10,695,176.03 |
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 717,736.80 | 2,009,882.81 |
| 合计 | 23,050,615.91 | 35,873,329.70 |

12. 其他收益

(1) 明细情况

| 项目 | 本期数 | 2016年度 |
|------|---------------|--------|
| 政府补助 | 33,385,558.03 | |
| 合计 | 33,385,558.03 | |

(2) 政府补助明细

| 补助项目 | 金额 | 与资产相关/ 与收益相关 | 说明 |
|------------------|---------------|-----------------|--|
| 财政补助及奖励: | 33,385,558.03 | | |
| 其中: 2016年服务业奖励资金 | 8,327,500.00 | 与收益相关 | 根据海宁市财政局、海宁市服务业发展局海财预(2017)196号及337号文件 |
| 市场扶持资金奖励 | 5,043,800.00 | 与收益相关 | 根据与成都市新都区人民政府签订的《成都海宁中国皮革城项目投资协议书》及与成都市新都北部商城管理委员会签订的《补充协议》 |
| 支持企业发展基金 | 5,000,000.00 | 与收益相关 | 根据与哈尔滨市人民政府签订的《哈尔滨市人民政府与海宁中国皮革城股份有限公司合作协议书》及哈尔滨道里区人民政府哈里政发法字(2005)2号文件 |
| 融资担保风险补助资金 | 1,478,800.00 | 与收益相关 | 根据浙江省经济和信息化委员会、浙江省财政厅浙经信企资(2016)431号文件及海宁市经济和信息化局、海宁市财政局海经信(2017)51号文件 |
| 市场采购贸易奖励 | 916,974.33 | 与收益相关 | 根据海宁市财政局、海宁市商务局海财预(2017)316号文件 |
| 一般贸易出口奖励 | 860,571.10 | 与收益相关 | 根据海宁市人民政府办公室海政办发(2015)157号文件 |
| 国际营销推广奖励 | 774,464.25 | 与收益相关 | 根据海宁市商务局、海宁市财政局海市商务(2017)23号文件 |
| 递延收益摊销转入 | 10,983,448.35 | 与资产相关 | 详见本财务报表附注递延收益之说明 |
| 小计 | 33,385,558.03 | | |

13. 营业外收入

(1) 明细情况

| 项目 | 本期数 | 2016年度 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|------|--------------|---------------|---------------|
| 政府补助 | 2,975,380.12 | 72,521,344.41 | 2,975,380.12 |

| | | | |
|--------|---------------|---------------|---------------|
| 赔、罚款收入 | 10,278,278.89 | 12,161,307.68 | 10,278,278.89 |
| 其他 | 629,785.19 | 983,854.00 | 629,785.19 |
| 合计 | 13,883,444.20 | 85,666,506.09 | 13,883,444.20 |

(2) 政府补助明细

| 补助项目 | 本期数 | 与资产相关/ 与收益相关 | 说明 |
|---------------------|--------------|-----------------|---|
| 财政补助及奖励 | 2,975,380.12 | | |
| 其中：2016年度企业上市财政专项奖励 | 2,630,700.00 | 与收益相关 | 根据海宁市财政局、海宁市人民政府金融工作办公室海财预〔2017〕423号文件 |
| 其他补助及奖励 | 344,680.12 | 与收益相关 | 根据黑龙江省人力资源和社会保障厅、黑龙江省财政厅黑人社发〔2015〕42号文件 |
| 小计 | 2,975,380.12 | | |

14. 营业外支出

| 项目 | 本期数 | 2016年度 | 计入本期非经常性损益的金额 |
|-------------|--------------|--------------|---------------|
| 非流动资产处置损失合计 | 42,034.94 | 80,623.25 | 42,034.94 |
| 其中：固定资产处置损失 | 42,034.94 | 80,623.25 | 42,034.94 |
| 对外捐赠 | 680,000.00 | 500,000.00 | 680,000.00 |
| 赔、罚款支出 | 4,818,592.82 | 1,000,381.39 | 4,818,592.82 |
| 地方水利建设基金 | 3,461.64 | 665,018.28 | |
| 其他 | 33,228.30 | 95,484.06 | 33,228.30 |
| 合计 | 5,577,317.70 | 2,341,506.98 | 5,573,856.06 |

15. 所得税费用

(1) 明细情况

| 项目 | 本期数 | 2016年度 |
|---------|----------------|----------------|
| 当期所得税费用 | 133,335,962.93 | 232,896,957.39 |
| 递延所得税费用 | -7,566,390.72 | -19,088,162.17 |
| 合计 | 125,769,572.21 | 213,808,795.22 |

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本期数 |
|---------------|----------------|
| 利润总额 | 408,399,978.21 |
| 按适用税率计算的所得税费用 | 102,099,994.54 |
| 子公司适用不同税率的影响 | |

| | |
|--------------------------------|----------------|
| 调整以前期间所得税的影响 | |
| 非应税收入或加计扣除等的影响 | -27,731.08 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 2,773,777.82 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | -1,355,394.36 |
| 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 | 22,278,925.29 |
| 所得税费用 | 125,769,572.21 |

(三) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

| 项目 | 期末账面价值 | 受限原因 |
|--------|----------------|--|
| 货币资金 | 295,864,731.80 | 系公司的结构性存款、存出投资款、子公司皮革城担保公司缴纳的贷款担保保证金以及子公司皮革城进出口公司缴存的结汇保证金。 |
| 投资性房地产 | 119,769,621.10 | 系公司及子公司新乡市海宁皮革发展有限公司为借入银行借款进行了抵押担保。 |
| 合计 | 415,634,352.90 | |

2. 外币货币性项目

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算成人民币余额 |
|-------|---------------|--------|---------------|
| 货币资金 | | | |
| 其中：美元 | 11,022.49 | 6.6034 | 72,785.91 |
| 应收账款 | | | |
| 其中：美元 | 7,196,771.89 | 6.6034 | 47,523,163.50 |
| 其他应收款 | | | |
| 其中：日元 | 10,615,073.37 | 0.0589 | 625,705.50 |
| 应付账款 | | | |
| 其中：日元 | 9,634,366.78 | 0.0589 | 567,897.75 |
| 其他应付款 | | | |
| 其中：日元 | 26,508,597.17 | 0.0589 | 1,562,549.26 |

七、合并范围的变更

(一) 重组方合并范围的变更

(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 (万元) | 出资比例 |
|------|--------|--------|-------------|------|
| | | | | |

| | | | | |
|-----------------------|-------|----------|-------------|---------|
| 1) 2017年1-11月 | | | | |
| 海宁道合市场管理有限公司[注1] | 新设子公司 | 2017年8月 | | 51.00% |
| 成都海皮商业管理有限公司[注2] | 新设子公司 | 2017年10月 | RMB200.00 | 100.00% |
| 2) 2016年度 | | | | |
| 海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司[注3] | 新设子公司 | 2016年1月 | RMB1,100.00 | 55.00% |
| 日本皮革城株式会社[注4] | 新设子公司 | 2016年2月 | JPY640.00 | 80.00% |
| 海宁皮城康复医院有限公司[注5] | 新设子公司 | 2016年5月 | RMB1,613.90 | 100.00% |
| 重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司[注6] | 新设子公司 | 2016年5月 | RMB600.00 | 100.00% |

[注1]:根据2017年8月25日第四届董事会第四次会议决议,公司拟与杭州俪俊会企业管理有限公司共同出资设立海宁道合市场管理有限公司,通过承租海宁皮革城六期G座市场运营海宁时装批发中心。其中,公司拟出资153万元,占其注册资本的51%,杭州俪俊会企业管理有限公司拟出资147万元,占其注册资本的49%。海宁道合市场管理有限公司已于2017年9月办妥工商设立登记手续。截至2017年11月30日,公司及杭州俪俊会企业管理有限公司暂未实际出资。

[注2]:子公司海宁中国皮革城经营管理有限公司(以下简称经营管理公司)出资200万元设立成都海皮商业管理有限公司(以下简称成都海皮公司),持有其100%的股权。成都海皮公司已于2017年10月办妥工商设立登记手续。截至2017年11月30日,经营管理公司实际出资额为200万元。

[注3]:子公司海宁皮革城健康产业投资有限公司(以下简称健康投资公司)与海宁市康宁投资有限公司及自然人李小六共同出资设立海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司(以下简称康复医疗公司),其中健康投资公司出资1,650万元,占其注册资本的55%,海宁市康宁投资有限公司出资877.50万元,占其注册资本的29.25%,李小六出资472.50万元,占其注册资本的15.75%。康复医疗公司已于2016年1月办妥工商设立登记手续。截至2017年11月30日,健康投资公司实际出资额为1,100万元,海宁市康宁投资有限公司实际出资额为585万元。

[注4]:子公司海宁皮皮贸易有限公司(以下简称皮皮贸易公司)与自然人王哲炜共同出资设立日本皮革城株式会社(以下简称日本皮革城公司),其中皮皮贸易公司拟出资640万日元,占其注册资本的80%,王哲炜拟出资160万日元,占其注册资本的20%。

[注5]:子公司康复医疗公司出资2,000万元设立海宁皮城康复医院有限公司(以下简称康复医院公司),持有其100%的股权。康复医院公司已于2016年5月办妥工商设立登记

手续。截至 2017 年 11 月 30 日，康复医疗公司实际出资额为 1,613.90 万元。

[注 6]：根据公司、子公司皮革城投资公司与自然人庄玉昌于 2016 年 5 月 20 日签订的《合作协议》，皮革城投资公司与庄玉昌拟合作成立重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司（以下简称重庆皮革发展公司），皮革城投资公司占重庆皮革发展公司股权为 51%，庄玉昌占重庆皮革发展公司股权为 49%。2017 年 2 月，自然人庄玉昌所持重庆皮革城公司 49% 股权被海宁中国皮革城投资有限公司收购，重庆皮革城公司成为投资公司全资子公司。截至 2017 年 11 月 30 日，皮革城投资公司实际出资额为 600.00 万元。

(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 | 处置当期期初至处置日净利润 |
|---------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| 2016 年度 | | | | |
| 北京新海宁皮革商贸有限公司 | 转让 | 2016 年 4 月[注] | 40,368,533.69 | -307,841.01 |

[注]：经公司第三届董事会第二十一次会议决议通过公司与银邦投资股份有限公司及北京三辰投资基金管理有限公司签订的《股权转让协议》，公司将持有的北京新海宁皮革商贸有限公司的股权转让给北京三辰投资基金管理有限公司，公司已于 2016 年 4 月收到上述股权转让款。

八、在其他主体中的权益

(一) 重组方

1. 在重要子公司中的权益

(1) 重要子公司的构成

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例(%) | | 取得方式 |
|------------------|-------|------|------|---------|----|------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司 | 灯塔市 | 灯塔市 | 综合类 | 100 | | 设立 |
| 海宁中国皮革城进出口有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 商品流通 | 74.50 | | 设立 |
| 海宁皮都锦江大酒店有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 服务业 | 100 | | 设立 |
| 海宁中国皮革城经营管理有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 服务业 | 100 | | 设立 |
| 海宁中国皮革城网络科技有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 综合类 | 100 | | 设立 |
| 新乡市海宁皮革发展有限公司 | 新乡市 | 新乡市 | 综合类 | 51 | | 设立 |
| 成都海宁皮革城有限公司 | 成都市 | 成都市 | 综合类 | 100 | | 设立 |
| 哈尔滨海宁皮革城有限公司 | 哈尔滨市 | 哈尔滨市 | 综合类 | 100 | | 设立 |
| 海宁皮革城担保有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 金融业 | 100 | | 设立 |

| | | | | | | |
|--------------------|------|------|------|-----|----------|----------------|
| 济南海宁皮革城有限公司 | 济南市 | 济南市 | 综合类 | 82 | | 设立 |
| 天津海宁皮革城有限公司 | 天津市 | 天津市 | 综合类 | 80 | | 设立 |
| 郑州海宁皮革城有限公司 | 郑州市 | 郑州市 | 综合类 | 60 | | 设立 |
| 江苏沭阳海宁皮革发展有限公司 | 宿迁市 | 宿迁市 | 综合类 | 70 | | 非同一控制下 企业合并 |
| 五家渠海宁皮革城有限公司 | 五家渠市 | 五家渠市 | 综合类 | 51 | | 设立 |
| 海宁皮革城原辅料中心商贸管理有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 综合类 | 51 | | 设立 |
| 海宁中国皮革城投资有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 投资业 | 100 | | 设立 |
| 武汉海潮海宁皮革城有限公司 | 武汉市 | 武汉市 | 综合类 | 100 | | 设立 |
| 浙江原译时尚设计创意有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 商品流通 | 40 | 30 | 设立 |
| 海宁皮皮贸易有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 商品流通 | 42 | 10 | 设立 |
| 海宁皮革城健康产业投资有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 投资业 | 100 | | 设立 |
| 重庆市大渡口区海宁皮革发展有限公司 | 重庆市 | 重庆市 | 综合类 | | 100[注 1] | 设立 |
| 海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 投资业 | | 55[注 2] | 设立 |
| 海宁皮城康复医院有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 医疗服务 | | 55[注 3] | 设立 |
| 日本皮革城株式会社 | 日本东京 | 日本东京 | 商品流通 | | 80[注 4] | 设立 |
| 海宁道合市场管理有限公司 | 海宁市 | 海宁市 | 综合类 | 51 | | 设立 |
| 成都海皮商业管理有限公司 | 成都市 | 成都市 | 服务业 | | 100[注 5] | 设立 |

[注 1]：系海宁中国皮革城投资有限公司全资子公司。

[注 2]：系海宁皮革城健康产业投资有限公司控股子公司。

[注 3]：系海宁皮革城康复医疗投资管理有限公司全资子公司。

[注 4]：系海宁皮皮贸易有限公司控股子公司。

[注 5]：系海宁中国皮革城经营管理有限公司全资子公司。

(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 | 报告期归属于少数股东的损益 | |
|----------------|--------------|---------------|---------------|
| | | 2017年1-11月 | 2016年度 |
| 海宁中国皮革城进出口有限公司 | 25.50% | 2,035,314.26 | 1,218,175.77 |
| 新乡市海宁皮革发展有限公司 | 49.00% | -7,960,644.49 | -8,429,346.97 |
| 济南海宁皮革城有限公司 | 18.00% | -3,075,734.72 | -5,127,207.62 |
| 天津海宁皮革城有限公司 | 20.00% | 65,650.32 | -22,857.96 |
| 郑州海宁皮革城有限公司 | 40.00% | -5,915,268.98 | -9,682,510.24 |
| 江苏沭阳海宁皮革发展有限公司 | 30.00% | -160,315.93 | 873,215.03 |

| | | | |
|-----|--|----------------|----------------|
| 小 计 | | -15,010,999.54 | -21,170,531.99 |
|-----|--|----------------|----------------|

(续上表)

| 子公司名称 | 报告期向少数股东宣告分派的股利 | | 期末少数股东权益余额 |
|----------------|-----------------|--------|---------------|
| | 2017年1-11月 | 2016年度 | |
| 海宁中国皮革城进出口有限公司 | 1,760,629.34 | | 4,598,014.02 |
| 新乡市海宁皮革发展有限公司 | | | 4,325,570.24 |
| 济南海宁皮革城有限公司 | | | 5,888,120.89 |
| 天津海宁皮革城有限公司 | | | 19,993,963.00 |
| 郑州海宁皮革城有限公司 | | | 22,291,698.09 |
| 江苏沭阳海宁皮革发展有限公司 | | | 8,311,015.45 |
| 小 计 | 1,760,629.34 | | 65,408,381.69 |

[注 1]: 2016年4月,公司将持有的北京新海宁皮革商贸有限公司股权全部转让给北京三辰投资基金管理有限公司。

[注 2]: 2016年1月至2017年2月少数股东持股比例为30%,2017年9月少数股东持股比例变更为15%。

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

1) 资产和负债情况

单位: 万元

| 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 |
| 海宁中国皮革城进出口有限公司 | 9,900.00 | 102.77 | 10,002.77 | 8,199.62 | | 8,199.62 |
| 新乡市海宁皮革发展有限公司 | 93.49 | 17,589.83 | 17,683.32 | 11,103.55 | 5,697.00 | 16,800.55 |
| 济南海宁皮革城有限公司 | 899.29 | 85,364.96 | 86,264.25 | 82,993.08 | | 82,993.08 |
| 天津海宁皮革城有限公司 | 6,294.54 | 3,702.44 | 9,996.98 | | | |
| 郑州海宁皮革城有限公司 | 6,194.50 | 59,382.42 | 65,576.92 | 52,543.74 | 7,460.25 | 60,003.99 |
| 江苏沭阳海宁皮革发展有限公司 | 307.34 | 3,741.69 | 4,049.03 | 4,110.95 | | 4,110.95 |
| 小 计 | 23,689.16 | 169,884.11 | 193,573.27 | 158,950.94 | 13,157.25 | 172,108.19 |

(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 |
| 海宁中国皮革城进出口有限公司 | 13,875.72 | 118.53 | 13,994.25 | 12,298.83 | | 12,298.83 |

| | | | | | | |
|----------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| 新乡市海宁皮革发展有限公司 | 454.12 | 18,555.20 | 19,009.32 | 9,731.92 | 6,770.00 | 16,501.92 |
| 济南海宁皮革城有限公司 | 976.38 | 88,030.81 | 89,007.19 | 84,027.27 | | 84,027.27 |
| 天津海宁皮革城有限公司 | 6,327.62 | 3,686.54 | 10,014.16 | 50.00 | | 50.00 |
| 郑州海宁皮革城有限公司 | 5,041.63 | 61,076.08 | 66,117.71 | 51,366.47 | 7,699.50 | 59,065.97 |
| 江苏沭阳海宁皮革发展有限公司 | 220.12 | 3,948.78 | 4,168.90 | 4,371.46 | | 4,371.46 |
| 小 计 | 26,895.59 | 175,415.94 | 202,311.53 | 161,845.95 | 14,469.50 | 176,315.45 |

2) 损益情况

| 子公司名称 | 2017年1-11月 | | |
|----------------|------------|-----------|-----------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 |
| 海宁中国皮革城进出口有限公司 | 29,352.09 | 798.16 | 798.16 |
| 新乡市海宁皮革发展有限公司 | 537.38 | -1,624.62 | -1,624.62 |
| 济南海宁皮革城有限公司 | 2,443.10 | -1,708.74 | -1,708.74 |
| 天津海宁皮革城有限公司 | | 32.83 | 32.83 |
| 郑州海宁皮革城有限公司 | 3,833.61 | -1,478.82 | -1,478.82 |
| 江苏沭阳海宁皮革发展有限公司 | 1,092.77 | 140.65 | 140.65 |
| 小 计 | 37,258.95 | -3,840.54 | -3,840.54 |

(续上表)

| 子公司名称 | 2016年度 | | |
|----------------|-----------|-----------|-----------|
| | 营业收入 | 净利润 | 综合收益总额 |
| 海宁中国皮革城进出口有限公司 | 38,620.21 | 477.72 | 477.72 |
| 新乡市海宁皮革发展有限公司 | 1,252.32 | -1,720.27 | -1,720.27 |
| 济南海宁皮革城有限公司 | 3,650.74 | -2,848.45 | -2,848.45 |
| 天津海宁皮革城有限公司 | | -11.43 | -11.43 |
| 郑州海宁皮革城有限公司 | 2,078.00 | -2,420.63 | -2,420.63 |
| 江苏沭阳海宁皮革发展有限公司 | 1,371.86 | 291.07 | 291.07 |
| 小 计 | 46,973.13 | -6,231.99 | -6,231.99 |

(二) 被重组方

不存在子公司。

九、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。

本公司的金融工具面临的主要风险是信用风险、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与应收款项有关。为控制该项风险,本公司分别采取了以下措施。

1. 应收账款

本公司仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本公司的政策,需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外,本公司对应收账款余额进行持续监控,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多个合作方和多个客户,截至2017年11月30日,本公司应收账款34.50%(截至2016年12月31日,该比例为34.33%)源于前五大客户,比例较期初变化较小,相对整体而言,本公司不存在重大的信用集中风险。

2. 其他应收款

本公司的其他应收款主要系应收出口退税款、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。

本公司的应收款项中尚未逾期且未发生减值的金额,以及虽已逾期但未减值的金融资产的期限分析如下:

| 项 目 | 期末数 | | | | |
|-------|---------------|--------|-------|-------|---------------|
| | 未逾期未减值 | 已逾期未减值 | | | 合 计 |
| | | 1 年以内 | 1-2 年 | 2 年以上 | |
| 其他应收款 | 40,788,350.81 | | | | 40,788,350.81 |
| 应收利息 | 4,733,832.48 | | | | 4,733,832.48 |
| 小 计 | 45,522,183.29 | | | | 45,522,183.29 |

(续上表)

| 项 目 | 期初数 | | | | |
|-------|---------------|--------|-------|-------|---------------|
| | 未逾期未减值 | 已逾期未减值 | | | 合 计 |
| | | 1 年以内 | 1-2 年 | 2 年以上 | |
| 其他应收款 | 49,438,488.79 | | | | 49,438,488.79 |

| | | | | | |
|------|---------------|--|--|--|---------------|
| 应收利息 | 4,236,408.39 | | | | 4,236,408.39 |
| 小 计 | 53,674,897.18 | | | | 53,674,897.18 |

(二) 流动风险

流动风险，是指企业在履行与金融负债有关的义务时遇到资金短缺的风险，其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，本公司综合运用银行借款、发行中期票据、提供融资性担保等多种融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

| 项 目 | 期末数 | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|---------------|---------------|
| | 账面价值 | 未折现合同金额 | 1 年以内 | 1-3 年 | 3 年以上 |
| 银行借款 | 317,700,000.00 | 333,971,759.43 | 269,864,615.43 | 27,048,096.00 | 37,059,048.00 |
| 应付账款 | 725,373,871.45 | 725,373,871.45 | 725,373,871.45 | | |
| 其他应付款 | 411,211,216.43 | 411,211,216.43 | 411,211,216.43 | | |
| 其他流动负债-短期融资券 | 200,000,000.00 | 206,657,534.25 | 206,657,534.25 | | |
| 小 计 | 1,654,285,087.88 | 1,677,214,381.56 | 1,613,107,237.56 | 27,048,096.00 | 37,059,048.00 |

(续上表)

| 项 目 | 期初数 | | | | |
|--------------|------------------|------------------|------------------|---------------|----------------|
| | 账面价值 | 未折现合同金额 | 1 年以内 | 1-3 年 | 3 年以上 |
| 银行借款 | 87,865,201.28 | 102,164,405.12 | 24,042,144.32 | 27,441,371.20 | 50,680,889.60 |
| 应付账款 | 1,044,990,328.92 | 1,044,990,328.92 | 1,044,990,328.92 | | |
| 其他应付款 | 367,021,422.25 | 367,021,422.25 | 367,021,422.25 | | |
| 其他流动负债-短期融资券 | 1,500,000,000.00 | 1,536,706,904.10 | 1,536,706,904.10 | | |
| 应付债券 | 400,000,000.00 | 425,394,849.32 | 425,394,849.32 | | |
| 长期应付款 | 550,000,000.00 | 662,500,000.00 | 22,500,000.00 | 45,000,000.00 | 595,000,000.00 |
| 小 计 | 3,949,876,952.45 | 4,138,777,909.71 | 3,420,655,648.91 | 72,441,371.20 | 645,680,889.60 |

(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和发行中期票据有关。

截至 2017 年 11 月 30 日,本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 67,700,000.00 元(2016 年 12 月 31 日:人民币 75,940,000.00 元),在其他变量不变的假设下,假定利率变动 50 个基点,不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险是因汇率变动产生的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。对于外币资产和负债,如果出现短期的失衡情况,本公司会在必要时按市场汇率买卖外币,以确保将净风险敞口维持在可接受的水平。

本公司期末外币金融资产和外币金融负债列示见本附注项目注释其他之外币货币性项目说明。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 (万元) | 母公司对本公司的 持股比例(%) | 母公司对本公司的 表决权比例(%) |
|-----------|-----|----------|--------------|---------------------|----------------------|
| 海宁市资产经营公司 | 海宁市 | 国有资产投资开发 | 200,000 | 33.13 | 51.49[注] |

[注]:海宁市资产经营公司系海宁市国有资产监督管理局管理的国有控股公司,其直接持有本公司 33.13%的股权,其持有 100%股权的海宁市市场开发服务中心持有本公司 18.36%的股权,故其共计持有本公司 51.49%的股权。

(2) 本公司最终控制方是海宁市国有资产监督管理局。

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. 本公司的其他关联方情况

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本公司关系 |
|--------------------------|-------------|
| 海宁市城镇有机更新有限公司 | 同一实际控制人 |
| 海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司 | 联营企业 |
| 宁波中皮在线股份有限公司(以下简称中皮在线公司) | 联营企业 |
| 海宁国际皮革皮毛交易有限公司 | 中皮在线公司之子公司 |

(二) 关联交易情况

1. 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 | 2016 年度 |
|--------------------|--------|--------------|--------------|
| 海宁市城镇有机更新有限公司 | 服务及租赁费 | 700,449.06 | 378,235.85 |
| 海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司 | 服务费 | 3,230,743.07 | 5,336,792.45 |
| 小 计 | | 3,931,192.13 | 5,715,028.30 |

2. 关联方租赁及相关交易

(1) 2016 年度

根据公司与海宁国际皮革皮毛交易有限公司签订的《租赁合同》的约定，公司于 2016 年 9 月至 2020 年 8 月将坐落于海宁市海州街道海州西路 203 号（原“淘皮城”）面积为 4,218.10 平方米的房产出租给海宁国际皮革皮毛交易有限公司用于经营，2016 年度确认不含税租赁收入金额为 476,190.48 元。

(2) 2017 年 1-11 月

根据公司与海宁国际皮革皮毛交易有限公司签订的《租赁合同》的约定，公司于 2017 年 1 月至 2017 年 4 月将坐落于海宁市海州街道海州西路 203 号（原“淘皮城”）面积为 4,218.10 平方米的房产出租给海宁国际皮革皮毛交易有限公司用于经营，2017 年 5 月至 2017 年 11 月将坐落于海州西路 201 号面积为 278.00 平方米的房产出租给海宁国际皮革皮毛交易有限公司用于经营，2017 年 1-11 月确认不含税租赁收入 514,993.26 元。

3. 关联担保情况

| 担保方 | 被担保方 | 担保金额（万元） | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-------------|--------------------|-----------|------------------------|------------|
| 海宁皮革城担保有限公司 | 海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司 | 26,141.60 | 2017/12/4 至 2018/11/30 | 否 |

(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 | 海宁市城镇有机更新有限公司 | 511,769.81 | 25,588.49 | 400,930.00 | 20,046.50 |
| | 海宁中国皮革城互联网金融服务有限公司 | 3,230,743.07 | 161,537.15 | 5,336,792.45 | 266,839.62 |
| 小 计 | | 3,742,512.88 | 187,125.64 | 5,737,722.45 | 286,886.12 |

2. 应付关联方款项

| 项目名称 | 关联方 | 期末数 | 期初数 |
|------|----------------|------------|--------------|
| 预收款项 | 海宁国际皮革皮毛交易有限公司 | 459,257.08 | 1,000,000.00 |
| 小 计 | | 459,257.08 | 1,000,000.00 |

(四) 关键管理人员报酬

| 项 目 | 本期数 | 2016 年度 |
|----------|-----------|-----------|
| 关键管理人员报酬 | 512.52 万元 | 553.98 万元 |

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

1. 根据公司与天津东泰世纪投资有限公司(以下简称东泰公司)于2013年11月26日签订的《关于天津市东丽区天一 MALL-1 地块之合作协议书》，公司与东泰公司共同开发建设天津皮革城项目，并由双方共同出资设立的天津皮革城公司负责项目的具体实施。由于该项目用地事先已由天津东泰公司取得，故上述协议约定将以东泰公司名义进行项目立项审批和签订工程前期相关的合同，而项目的设计和建设管理等具体工作则由天津皮革城公司负责实施。当项目累计投资达到总投资额的 25%时，东泰公司将合作地块及其上的在建工程一并转让过户至天津皮革城公司，由其完成对该地块的后续开发建设。上述合作地块作价 8,288 万元，将由天津皮革城公司分三期支付。该项目相关工程建设支出，在实施上述转让之前，将由天津皮革城公司提供资金并通过天津东泰公司设立工程专用账户对外进行支付。天津皮革城项目总投资额约为 53,000 万元，预计建设周期二年，截至 2017 年 11 月 30 日，天津皮革城公司已累计向东泰公司支付土地受让款 3,315.20 万元，并承担项目其他相关支出 348.61 万元。天津皮革城公司将累计发生土地及项目其他相关支出金额共计 3,663.81 万元列示在其他非流动资产科目。

2. 根据公司与山东海那产业集团有限公司(以下简称海那公司)于2013年10月19日签订的《关于山东省济南市槐荫区海那城地块之合作协议书》，公司与海那公司共同开发建设济南海宁皮革城项目，并由双方共同出资设立的济南皮革城公司负责项目的具体实施。由于该项目用地事先已由山东海那公司取得，故上述协议约定将以山东海那公司名义进行项目立项审批和签订工程前期相关的合同，而项目的设计和建设管理等具体工作则由济南皮革城公司负责实施。当项目累计投资达到总投资额的 25%时，山东海那公司将合作地块及其上的在建工程一并转让过户至济南皮革城公司。山东海那公司将上述合作地块以 12,922 万元价格转让给济南皮革城公司，该转让款将由济南皮革城公司分三期支付。该项目相关工程建设支出，在实施上述转让之前，将由济南皮革城公司提供资金并通过山东海那公司设立工程专用账户对外进行支付。

济南皮革城项目已于 2015 年 7 月完工并投入使用，但由于该项目用地与山东海那公司在周边开发的奥特莱斯等项目的用地同属于土地使用权证号为槐荫国用(2007)第 300110 号的综合用地(该土地使用权证所载面积 447,038.89 平方米，且已抵押给银行，其中济南海宁皮革城项目占地面积 184.6 亩)，截至 2017 年 11 月 30 日，山东海那公司未能办妥土地证

分割手续，故该项目合作地块及其上的建筑物未能过户至本公司。

截至 2017 年 11 月 30 日，济南皮革城项目累计发生土地及项目其他相关支出金额共计 91,984.23 万元，抵减项目用于对外租赁或自用部分相应计提的折旧及摊销 6,673.98 万元后的净额列示在其他非流动资产科目。

3. 根据公司与深圳君豪置业集团有限公司（以下简称君豪置业公司）于 2014 年 9 月 10 日达成的合作意向书，公司将与君豪置业公司共同出资设立五家渠海宁皮革城有限公司（以下简称五家渠皮革城公司）负责新疆（乌鲁木齐）海宁皮革城项目招商、运营、培育、管理等工作，五家渠皮革城公司已于 2015 年 3 月办妥工商设立登记手续。

新疆（乌鲁木齐）海宁皮革城项目将选址于乌鲁木齐市北郊、五家渠市商贸集中区，经营用房将由君豪置业公司提供，该项目将分两阶段采用渐进的方式进行运营合作：首次商户经营合同租赁期起始之日起三年为第一阶段，标的产权由君豪置业享有，五家渠皮革城公司以零租金承租后进行运行管理，每年招商总收入在扣除市场运营费用支出、物业管理费用支出、人员工资费用支出等后的净收入按出资比例分配给各股东，第一阶段的三年君豪置业要确保公司每年净收入分配不少于 1,300 万元，不足时君豪置业给予补足，君豪置业三年内另行承担市场宣传推广累计费用 4,500 万元；满三年后为第二阶段，在市场运行正常、合作双方协商一致的情况下，本公司将以不高于其实际建筑及装修成本的定价购买合作标的房产 51%的产权。

4. 根据公司与钱梦逸等 14 位自然人签订的租赁协议，公司向其租赁位于海宁市海州西路 201 号的皮革城大酒店部分楼层用于经营，租赁期限为 2008 年 10 月 1 日至 2018 年 9 月 30 日，第一年租金为 241.20 万元，以后租金逐年递增，累计需支付的租金总额为 4,054.91 万元。公司本期按照租赁协议确认租金支出 526.92 万元。

5. 根据子公司重庆皮革发展公司与重庆钰茂地产有限责任公司（以下简称钰茂地产公司）于 2016 年 5 月份签订的《房屋租赁合同》，重庆皮革发展公司租用钰茂地产公司坐落于重庆市大渡口区春晖路街道的重庆香港城购物中心西区包括连廊部分和东区部分商铺用于经营，其中西区包括连廊部分合计租赁面积 39,604.58 平方米，协议租赁期限为 2016 年 4 月 1 日至 2031 年 3 月 31 日；东区部分租赁面积 13,300.64 平方米，协议租赁期限为 2016 年 4 月 1 日至 2017 年 3 月 31 日，本期到期后不再续租。

6. 公司 2016 年向融通基金管理有限公司等八名对象定向发行人民币普通股（A 股）股票 16,274.50 万股（以下简称非公开发行股票），每股发行价为 10.70 元，募集资金总额为 174,137.20 元，减除发行费用 1,995.09 万元后，实际募集资金净额为 172,142.11 万元。

公司募集资金实际使用情况如下：

公司承诺用非公开发行股票募集资金建设的项目为：“收购武汉海宁皮革城主要资产项目”、“收购灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司 16.27%股权项目”、“海宁中国皮革城六

期项目”、“智慧市场项目”，调整后募集资金承诺投资总额为 173,475.79 万元。截至 2017 年 11 月 30 日，非公开发行股票募集资金累计投入 136,953.00 万元，其中公司利用自筹资金对其先期投入 123,363.67 万元，公司已以非公开发行股票募集资金置换预先投入募投项目的自筹资金 123,363.67 万元。

（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）新乡市天玺置业有限公司以公司违反与其签订的《新乡海宁皮革城合作意向书》之约定为由于 2017 年 2 月 15 日向河南省新乡市中级人民法院提起诉讼，请求公司支付其损失 7,174.43 万元，截至本备考报告批准报出之日，上述诉讼尚在进行中。

（2）子公司灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司于 2010 年向吴应杰、陈品旺收购其持有的佟二堡中国裘皮城市场，该市场由吴应杰、陈品旺向房屋原持有人灯塔佟二堡皮装大市场有限公司购得，灯塔佟二堡皮装大市场有限公司以其与吴应杰、陈品旺签订的《佟二堡中国裘皮城房屋转让协议》不含二厅内 257 个摊位为由，向辽宁省高级人民法院请求吴应杰、陈品旺、灯塔佟二堡海宁皮革城有限责任公司向其归还占有的 257 个摊位，辽宁省高级人民法院已于 2015 年 11 月驳回灯塔佟二堡皮装大市场有限公司的申请。灯塔佟二堡皮装大市场有限公司于 2017 年 10 月向辽阳市仲裁委员会再次提出仲裁申请，截至本备考报告批准报出之日，上述诉讼尚在进行中。

2. 公司及子公司为非关联方提供的担保事项：

（1）公司及子公司为以按揭方式购置商铺及住宅的业主在取得房产证之前提供阶段性连带保证担保。截至 2017 年 11 月 30 日，公司及子公司提供保证担保的余额为 8,645.89 万元。

（2）皮革城担保公司主要为海宁皮革城市场经营户提供融资性担保。截至 2017 年 11 月 30 日，皮革城担保公司提供借款担保的余额为 52,081.60 万元。

十二、其他重要事项

（一）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/地区分部为基础确定报告分部。分别对市场开发及经营业务、房地产开发业务及商品流通业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

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

2. 报告分部的财务信息

(1) 行业分部

| 项目 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 资产总额 | 负债总额 |
|---------|------------------|----------------|-------------------|------------------|
| 市场开发及经营 | 1,178,833,732.76 | 428,495,999.20 | 11,482,885,706.63 | 3,591,836,752.19 |
| 房地产开发 | 16,491,074.29 | 5,558,779.49 | 246,854,233.57 | 57,711,538.01 |
| 酒店服务 | 33,557,097.14 | 23,333,266.96 | 20,606,318.89 | 9,228,983.62 |
| 商品流通 | 300,846,639.04 | 281,556,458.09 | 117,591,147.22 | 93,023,919.96 |
| 融资性担保服务 | 12,510,069.84 | | 264,550,817.50 | 41,535,856.02 |
| 股权投资 | | | 370,657,627.19 | 331,035,000.00 |
| 健康医疗服务 | 967,922.76 | 7,130,700.56 | 35,013,742.94 | 29,984,687.17 |
| 分部间抵销 | | | 734,938,974.42 | 456,248,974.42 |
| 合计 | 1,543,206,535.83 | 746,075,204.30 | 11,803,220,619.52 | 3,698,107,762.55 |

(2) 地区分部

| 项目 | 主营业务收入 | 主营业务成本 | 资产总额 | 负债总额 |
|-------|------------------|----------------|-------------------|------------------|
| 境内 | 1,253,461,767.48 | 469,055,121.34 | 11,803,220,619.52 | 3,698,107,762.55 |
| 境外 | 289,744,768.35 | 277,020,082.96 | | |
| 分部间抵销 | | | | |
| 合计 | 1,543,206,535.83 | 746,075,204.30 | 11,803,220,619.52 | 3,698,107,762.55 |

(二) 对时尚小镇公司投资事项说明

2016年12月，根据公司、皮革城投资与嘉兴转型基金、海宁转型基金和建信资本签订的投资协议及后续补充协议，嘉兴转型基金和海宁转型基金对时尚小镇公司分别出资20,000万元、10,000万元，每年以分红方式获得3%的固定收益，投资期限为5年，到期时本公司将优先回购此投资；建信资本对时尚小镇公司出资40,000万元，每年以分红方式获得4.5%的固定收益，投资期限为5年，到期时本公司将优先回购此投资。根据时尚小镇公司修改后的章程规定及实际经营管理中，公司对其享有控制权，故自时尚小镇公司成立起公司将其纳入合并财务报表范围，同时将嘉兴转型基金、海宁转型基金和建信资本投资对时尚小镇公司的出资作为负债列报。

2017年10月，出于推动海宁皮革时尚小镇的开发建设业务，提高时尚小镇公司的决策效率以及公司业务的转型升级，公司对时尚小镇公司的股权结构进行调整。经与建信资本、嘉兴转型基金和海宁转型基金友好协商，上述三方同意在尚未达到协议约定期限前出售其持有的时尚小镇公司股权。根据海宁市资产经营公司分别与建信资本、嘉兴转型基金和海宁转型基金于2017年10月30日签订的《股权转让协议》及相关补充协议，海宁市资产经营公司受让上述原股东合计持有时尚小镇公司70%的股权。同时公司同嘉兴转型基金、海宁转型

基金以及建信资本签订的股权收购协议终止，不再偿付其固定收益。海宁市资产经营公司受让上述股权后，不再享有每年以分红方式获得固定收益，不存在到期回购以及其他安排，共担风险，共享收益。故公司自海宁市资产经营公司受让时尚小镇公司起不再将时尚小镇公司纳入合并财务报表范围。

（三）资金往来

1. 根据本公司与天玺置业公司于 2010 年达成的《新乡海宁皮革城合作意向书》及后续的协议约定，新乡皮革发展公司拟将天玺置业公司开发的汇金城商业 D-E 座建筑面积共计 75,684.00 平方米的商铺作为新乡海宁皮革城的经营场所，其中 71,504.49 平方米由新乡皮革发展公司以总价 17,983.99 万元直接购入，其余 4,179.51 平方米则由天玺置业公司委托新乡皮革发展公司进行招商销售。新乡皮革发展公司于 2011 年 6 月对市场进行了首次招商，并与 23 位自然人以及天玺置业公司达成了上述 4,179.51 平方米商铺出售协议，协议约定商铺出售总价为 7,053.89 万元，由 23 位自然人直接向天玺置业公司购买，商铺购置款由新乡皮革发展公司代理收付。截至 2017 年 11 月 30 日，尚余代 3 位自然人支付的商铺购置款及资金占用费共计 1,307,176.14 元，该部分应收款项由上述 3 位自然人承诺以其购买商铺的产权作为抵押。

2. 根据公司 2014 年 4 月 20 日第二届董事会第二十三次会议通过的《关于批准投资开发郑州海宁皮革城相关协议书的议案》以及公司与东方金志公司于 2014 年 4 月 20 日签订的《郑州海宁中国皮革城合作协议书》，约定郑州皮革城项目土地出让金，不足部分由本公司与东方金志公司按各自出资比例、同条件向郑州皮革城公司提供借款。郑州皮革城公司 2015 年向东方金志公司无偿借入资金 904.00 万元，截至 2017 年 11 月 30 日，郑州皮革城公司应付其资金余额为 904.00 万元。

3. 根据公司与湖北金联民生控股有限公司（以下简称金联民生公司）于 2015 年 5 月签订的《附条件生效的资产转让协议》，公司以非公开发行 A 股股票募集的部分资金投入子公司武汉海潮海宁皮革城有限公司，由武汉海潮海宁皮革城有限公司购买金联民生公司持有的武汉皮革城项目的资产。

根据子公司武汉海潮海宁皮革城有限公司与金联民生公司于 2015 年 8 月 3 日签订的关于武汉皮革城项目的《资产转让协议》，武汉海潮海宁皮革城有限公司向其收购除已出售资产外的商业服务用房及物业管理用房共计 79,338.59 万元，截至 2017 年 11 月 30 日，武汉海潮海宁皮革城有限公司已向其支付资产收购款 71,165.27 万元，扣减经双方确认的加盟费等款项金额 3,561.08 万元，另扣减代退保证金、水电费及维修费等金额 763.70 万元，期末尚余 3,848.54 万元未支付。

（四）土地增值税事项

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》的有关规定，土地增值税实行四级超额累进税率：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%、未超过扣除项目金额 100% 的部分，税率为 40%。增值额超过扣除项目金额 100%、未超过扣除项目金额 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%。建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额 20% 的，免缴土地增值税。

公司除按当地税务局规定的预征率计缴土地增值税外，还对已达到规定相关的清算条件但尚未清算的房地产开发项目，以及已确认销售收入，但未达到规定相关的清算条件的房地产开发项目按应缴纳的土地增值税与已实际预缴的土地增值税之间的差额进行预提。公司本期合计预提的土地增值税差额为 36,345,688.82 元，截至 2017 年 11 月 30 日，公司及子公司累计预提的土地增值税差额为 474,462,408.68 元。

(五) 重要的租赁事项

根据公司与颐高集团有限公司(以下简称颐高集团公司)于 2007 年 12 月 29 日达成的租赁协议，公司将位于海宁市海昌路 1 号房屋及建筑物出租给该公司使用。协议约定租赁期限为 12 年，租期自颐高集团有限公司装修期满起算，但最长装修期不得超过 6 个月；第 1 至 2 年租金以该公司为装修而购建的消防设施工程、电力设施等实物资产折抵，第 3 年租金为 1,120 万元，第 4-12 年租金在每年递增 60 万元基础上根据全国 CPI 指数做出一定调整。

根据公司与颐高集团公司 2013 年 6 月 30 日达成的《海宁老皮革城租赁合同补充协议》、2013 年 6 月 12 日达成的《关于补充协议变更的说明》及 2017 年 1 月 25 日达成的《租赁合同补充协议》，上述租赁协议由颐高集团公司的关联公司浙江龙城商业有限公司(以下简称龙城商业公司)代为履行。公司本期已确认龙城商业公司租金收入 485.71 万元。

(六) 根据公司与财通资产公司及兴业银行股份有限公司上海分行于 2014 年 12 月签署的《财通资产-通庆 1 号单一客户专项资产管理计划资产管理合同》，公司于 2014 年 12 月将 6,000 万元现金委托财通资产公司投资于汇添富公司《应收账款转让及回购合同》项目。截至 2016 年 10 月，汇添富公司分笔回购应收账款本金共计 3,900 万元及其对应的利息，尚余 2,100 万元应收账款本金未按照《应收账款转让及回购合同》进行回购。

根据公司与汇添富公司、天泓置业公司和天玺置业公司于 2016 年 10 月签署的《债务偿还协议书》及公司与汇添富公司、天泓置业公司和财通资产公司于 2016 年 10 月签署的《补充协议》，汇添富公司将未按期进行回购的应收账款本息合计 23,284,047.90 元以房产和现金的方式进行偿还。其中，天泓置业公司将其开发的“恒升·1 号庄园”中六套房产以总价 19,972,391.00 元转让给公司偿还债务(上述房产不晚于 2018 年 3 月 30 日之前过户给本公司或本公司指定的第三方，交付使用后 720 日内取得不动产权证书)，剩余 3,311,656.90 元以现金的方式偿还。截至 2017 年 11 月 30 日，汇添富公司以现金偿还上述债务共计

3,311,656.90 元，房产尚未交付。

十三、其他补充资料

非经常性损益明细表

| 项 目 | 2017 年 1-11 月 | 2016 年度 |
|---|---------------|----------------|
| 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 | -476,221.45 | 10,614,552.78 |
| 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） | 36,360,938.15 | 72,521,344.41 |
| 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 | 22,767,065.62 | 23,168,270.86 |
| 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 | | |
| 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 | 5,376,242.96 | 11,630,035.07 |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | |
| 小 计 | 64,028,025.28 | 117,934,203.12 |
| 减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示） | 14,565,683.42 | 31,124,110.13 |

| | | |
|--------------------|---------------|---------------|
| 少数股东权益影响额(税后) | 1,732,310.26 | -5,255,083.31 |
| 归属于母公司所有者的非经常性损益净额 | 47,730,031.60 | 92,065,176.30 |

海宁中国皮革城股份有限公司

二〇一八年一月十二日