

华联控股股份有限公司

审计报告

大华审字[2018]007435 号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 华联控股股份有限公司

## 审计报告及财务报表

(2017年1月1日至2017年12月31日止)

	目 录	页 次
一、	审计报告	1-7
二、	已审财务报表	
	合并资产负债表	1-2
	合并利润表	3
	合并现金流量表	4
	合并股东权益变动表	5-6
	母公司资产负债表	7-8
	母公司利润表	9
	母公司现金流量表	10
	母公司股东权益变动表	11-12
	财务报表附注	1-62

# 审计报告

大华审字[2018]007435号

华联控股股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了华联控股股份有限公司(以下简称华联控股公司)财务报表,包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表,2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了华联控股公司2017年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于华联控股公司,并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

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

我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项：

1. 收入确认；
2. 存货可变现净值。

### （一）收入确认

#### 1. 事项描述

如合并财务报表附注四（二十一）及附注六、注释 32 所述，华联控股公司 2017 年度营业收入 397,174.70 万元，其中房地产开发项目收入 361,112.46 万元，占营业收入比重 90.92%。华联控股公司在满足下述条件时予以确认收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

由于房地产项目的销售收入对华联控股公司财务报表的重要性，销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对公司的利润产生重大影响，因此我们将房地产开发项目收入确认认定为关键审计事项。

#### 2. 审计应对

我们针对收入确认所实施的主要审计程序包括：

（1）评价与房地产项目收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性，对收入循环的关键内部控制的设计和运行实施控制测试和穿行测试；

(2) 选取样本检查销售合同，识别与商品所有权上的风险和报酬转移相关的合同条款与条件，评价收入确认时点是否符合企业会计准则的要求；

(3) 抽样检查与收入确认相关的支持性文件，包括销售合同及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照既定的收入确认政策进行确认；

(4) 抽样检查房产销售单价，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价相比较；

(5) 对房地产开发项目收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评估收入是否在正确的期间确认；

(6) 评估管理层对收入的财务报表披露是否恰当。

基于已执行的审计工作，我们得出审计结论，收入确认符合华联控股公司的会计政策。

## (二) 存货可变现净值

### 1. 事项描述

如财务报表附注四（十）及附注六、注释 5 所述，截止 2017 年 12 月 31 日，华联控股公司财务报表列报存货账面余额 462,593.79 万元，占资产总额比重 53.06%。

管理层在资产负债表日确定存货可变现净值过程中，需对每个开发产品在达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价、未来销售费用以及相关销售税金等。

由于存货对华联控股公司资产的重要性，且期末估值涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将存货可变现净值的估计认定为关键审计事项。

## 2. 审计应对

我们针对存货可变现净值所实施的主要审计程序包括：

(1) 评价管理层编制和监督管理预算以及预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；

(2) 取得主要存货项目的监理报告，对主要存货项目进行实地观察，询问管理层项目开发进度。检查并复核存货项目实际发生的开发成本和预计总成本；

(3) 取得存货项目预计售价，并与已签约的销售价格、在房地产管理部门的备案价格，以及同地区相近楼盘的销售价格进行比较分析，以确认管理层制定的预计售价的合理性。

基于已执行的审计工作，我们得出审计结论，华联控股公司关于存货可变现净值的相关判断与估计是合理的。

## 四、其他信息

华联控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2017 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的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，华联控股公司管理层负责评估华联控股公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算华联控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华联控股公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2. 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
3. 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
4. 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对华联控股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告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华联控股公司不能持续经营。
5. 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
6. 就华联控股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，以对合并财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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



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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

(项目合伙人)

中国注册会计师：

二〇一八年四月二十五日

## 合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：华联控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注六	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释 1	1,340,702,625.78	2,849,080,378.32
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	注释 2	26,767,462.67	2,027,397.96
预付款项	注释 3	7,888,702.84	3,038,466.07
应收利息		-	-
应收股利		-	-
其他应收款	注释 4	37,842,326.84	35,560,755.67
存货	注释 5	4,625,937,931.50	4,419,237,033.03
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产	注释 6	-	556,279.30
其他流动资产	注释 7	488,656,091.99	279,990,094.53
<b>流动资产合计</b>		6,527,795,141.62	7,589,490,404.88
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产	注释 8	91,450,000.00	81,450,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释 9	142,461,733.55	124,057,439.78
投资性房地产	注释 10	618,973,730.91	675,547,610.12
固定资产	注释 11	927,643,053.69	962,580,130.19
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	注释 12	7,788,015.15	9,294,148.59
开发支出		-	-
商誉	注释 13	-	-
长期待摊费用	注释 14	33,961,260.13	37,038,258.05
递延所得税资产	注释 15	368,588,539.23	246,018,330.33
其他非流动资产		-	-
<b>非流动资产合计</b>		2,190,866,332.66	2,135,985,917.06
<b>资产总计</b>		8,718,661,474.28	9,725,476,321.94

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：华联控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	注释 16	-	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款	注释 17	625,019,297.75	685,937,727.55
预收款项	注释 18	443,802,429.67	2,411,890,293.37
应付职工薪酬	注释 19	7,324,505.33	6,021,893.52
应交税费	注释 20	297,872,059.74	499,784,272.70
应付利息	注释 21	-	1,649,880.14
应付股利	注释 22	864,598.47	1,764,598.47
其他应付款	注释 23	1,502,287,285.88	711,162,313.84
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	注释 24	-	820,500,000.00
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>2,877,170,176.84</b>	<b>5,188,710,979.59</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	注释 25	597,400,000.00	350,000,000.00
应付债券		-	-
长期应付款	注释 26	40,316,666.99	40,735,657.84
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债	注释 15	121,112,247.30	121,319,535.45
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>		<b>758,828,914.29</b>	<b>512,055,193.29</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,635,999,091.13</b>	<b>5,700,766,172.88</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	注释 27	1,141,487,712.00	1,141,587,712.00
其他权益工具		-	-
资本公积	注释 28	238,919,322.46	231,875,530.85
减：库存股	注释 29	16,384,200.00	37,411,800.00
其他综合收益		(7,549.13)	(52,006.07)
盈余公积	注释 30	353,012,561.44	221,375,720.71
未分配利润	注释 31	2,690,812,213.58	1,821,770,286.72
归属于母公司股东权益合计		4,407,840,060.35	3,379,145,444.21
少数股东权益		674,822,322.80	645,564,704.85
<b>股东权益合计</b>		<b>5,082,662,383.15</b>	<b>4,024,710,149.06</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>8,718,661,474.28</b>	<b>9,725,476,321.94</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润表

2017 年度

编制单位：华联控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注六	本期金额	上期金额
<b>一、营业总收入</b>	注释 32	3,971,747,004.38	2,171,743,816.69
减：营业成本	注释 32	1,262,038,170.27	613,857,309.09
税金及附加	注释 33	968,021,351.87	525,363,976.06
销售费用	注释 34	81,184,675.81	49,987,520.97
管理费用	注释 35	81,361,567.71	101,907,388.49
财务费用	注释 36	3,767,221.61	5,641,869.33
资产减值损失	注释 37	546,251.28	392,313.10
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	注释 38	35,321,693.58	915,772,974.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		20,996,230.02	32,033,028.08
资产处置收益	注释 39	(116,120.02)	(166,834.15)
其他收益		-	-
<b>二、营业利润</b>		1,610,033,339.39	1,790,199,580.14
加：营业外收入	注释 40	1,349,428.42	778,227.23
减：营业外支出	注释 41	9,587,169.61	213,663.26
<b>三、利润总额</b>		1,601,795,598.20	1,790,764,144.11
减：所得税费用	注释 42	229,412,899.06	437,681,095.80
<b>四、净利润</b>		1,372,382,699.14	1,353,083,048.31
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润		1,372,382,699.14	1,353,083,048.31
终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		1,343,125,081.19	1,348,542,374.06
少数股东损益		29,257,617.95	4,540,674.25
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			
<b>归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额</b>			
（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			
（二）以后能重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 一揽子交易处置对子公司股权投资在丧失控制权之前			
<b>归属于少数股东的其他综合收益的税后净额</b>			
<b>六、综合收益总额</b>		1,372,427,156.08	1,353,083,048.31
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,343,169,538.13	1,348,542,374.06
归属于少数股东的综合收益总额		29,257,617.95	4,540,674.25
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		1.18	1.18
（二）稀释每股收益		1.18	1.18

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2017 年度

编制单位：华联控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,136,506,358.07	3,976,420,977.87
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	注释 43	88,541,866.19	121,305,150.74
经营活动现金流入小计		2,225,048,224.26	4,097,726,128.61
购买商品、接受劳务支付的现金		1,394,777,260.19	1,129,853,771.28
支付给职工以及为职工支付的现金		114,745,767.84	98,064,209.81
支付的各项税费		821,703,096.82	530,552,011.73
支付其他与经营活动有关的现金	注释 43	144,263,270.41	236,447,492.25
经营活动现金流出小计		2,475,489,395.26	1,994,917,485.07
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>(250,441,171.00)</b>	<b>2,102,808,643.54</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		1,933,500,000.00	744,571,490.63
取得投资收益收到的现金		23,928,645.03	888,976,711.98
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,223.53	1,650.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		1,957,464,868.56	1,633,549,852.61
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,098,978.13	4,899,439.33
投资支付的现金		2,201,200,000.00	915,750,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		2,204,298,978.13	920,649,439.33
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(246,834,109.57)</b>	<b>712,900,413.28</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	8,589,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		660,000,000.00	420,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释 43	12,100,000.00	-
筹资活动现金流入小计		672,100,000.00	428,589,000.00
偿还债务支付的现金		1,281,800,000.00	1,430,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		388,883,131.84	163,972,051.11
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金	注释 43	12,509,000.00	2,962,000.00
筹资活动现金流出小计		1,683,192,131.84	1,596,934,051.11
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(1,011,092,131.84)</b>	<b>(1,168,345,051.11)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>(10,340.13)</b>	<b>10,363.07</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>(1,508,377,752.54)</b>	<b>1,647,374,368.78</b>
加：年初现金及现金等价物余额		2,836,980,378.32	1,189,606,009.54
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>1,328,602,625.78</b>	<b>2,836,980,378.32</b>

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2017 年度

编制单位：华联控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项目	附注六	本期金额									
		归属于母公司股东权益									
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>		1,141,587,712.00	-	231,875,530.85	37,411,800.00	(52,006.07)	-	221,375,720.71	1,821,770,286.72	645,564,704.85	4,024,710,149.06
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>		1,141,587,712.00	-	231,875,530.85	37,411,800.00	(52,006.07)	-	221,375,720.71	1,821,770,286.72	645,564,704.85	4,024,710,149.06
<b>三、本年增减变动金额</b>		(100,000.00)	-	7,043,791.61	(21,027,600.00)	44,456.94	-	131,636,840.73	869,041,926.86	29,257,617.95	1,057,952,234.09
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	44,456.94	-	-	1,343,125,081.19	29,257,617.95	1,372,427,156.08
(二) 股东投入和减少资本		(100,000.00)	-	7,043,791.61	(21,027,600.00)	-	-	-	-	-	27,971,391.61
1. 股东投入的普通股		(100,000.00)	-	(309,000.00)	(21,027,600.00)	-	-	-	-	-	20,618,600.00
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		-	-	2,248,253.33	-	-	-	-	-	-	2,248,253.33
4. 其他		-	-	5,104,538.28	-	-	-	-	-	-	5,104,538.28
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	131,636,840.73	(474,083,154.33)	-	(342,446,313.60)
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	131,636,840.73	(131,636,840.73)	-	-
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	(342,446,313.60)	-	(342,446,313.60)
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>		1,141,487,712.00	-	238,919,322.46	16,384,200.00	(7,549.13)	-	353,012,561.44	2,690,812,213.58	674,822,322.80	5,082,662,383.15

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2017 年度

编制单位：华联控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注六	上期金额									
		归属于母公司股东权益									
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
<b>一、上年年末余额</b>		1,140,487,712.00	-	250,926,869.93	44,488,000.00	(52,006.07)	-	96,272,876.13	598,330,757.24	641,524,030.60	2,683,002,239.83
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
同一控制下企业合并		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>		1,140,487,712.00	-	250,926,869.93	44,488,000.00	(52,006.07)	-	96,272,876.13	598,330,757.24	641,524,030.60	2,683,002,239.83
<b>三、本年增减变动金额</b>		1,100,000.00	-	(19,051,339.08)	(7,076,200.00)	-	-	125,102,844.58	1,223,439,529.48	4,040,674.25	1,341,707,909.23
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	1,348,542,374.06	4,540,674.25	1,353,083,048.31
(二) 股东投入和减少资本		1,100,000.00	-	(19,051,339.08)	(7,076,200.00)	-	-	-	-	-	(10,875,139.08)
1. 股东投入的普通股		1,100,000.00	-	4,527,000.00	(7,076,200.00)	-	-	-	-	-	12,703,200.00
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		-	-	13,702,375.00	-	-	-	-	-	-	13,702,375.00
4. 其他		-	-	(37,280,714.08)	-	-	-	-	-	-	(37,280,714.08)
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	125,102,844.58	(125,102,844.58)	(500,000.00)	(500,000.00)
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	125,102,844.58	(125,102,844.58)	(500,000.00)	(500,000.00)
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本期末余额</b>		1,141,587,712.00	-	231,875,530.85	37,411,800.00	(52,006.07)	-	221,375,720.71	1,821,770,286.72	645,564,704.85	4,024,710,149.06

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责

## 母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位：华联控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注十五	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		570,895,022.46	1,940,174,901.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产		-	-
应收票据		-	-
应收账款	注释 1	24,610,639.36	-
预付款项		10,000.00	10,000.00
应收利息		2,357,055.56	548,625.00
应收股利		-	-
其他应收款	注释 2	771,210,454.70	768,854,505.50
存货		1,195,948,366.95	2,213,534,725.96
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		335,187,347.25	97,287,078.60
<b>流动资产合计</b>		<b>2,900,218,886.28</b>	<b>5,020,409,836.29</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		85,250,000.00	75,250,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	注释 3	1,155,220,931.34	1,137,146,476.06
投资性房地产		82,381,843.25	167,174,423.52
固定资产		908,997.76	1,209,643.59
在建工程		-	-
工程物资		-	-
固定资产清理		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		1,341,560.69	1,793,146.85
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		-	-
递延所得税资产		296,240,764.45	185,629,099.34
其他非流动资产		1,160,000,000.00	330,000,000.00
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,781,344,097.49</b>	<b>1,898,202,789.36</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,681,562,983.77</b>	<b>6,918,612,625.65</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



母公司资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：华联控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十五	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		-	50,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债		-	-
应付票据		-	-
应付账款		180,220,197.41	320,091,831.56
预收款项		276,593,187.00	2,367,873,675.00
应付职工薪酬		115,870.81	106,167.96
应交税费		246,991,592.14	483,010,894.86
应付利息		-	1,450,380.14
应付股利		864,598.47	864,598.47
其他应付款		1,282,576,485.47	552,951,967.44
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	450,000,000.00
其他流动负债		-	-
<b>流动负债合计</b>		<b>1,987,361,931.30</b>	<b>4,226,349,515.43</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		-	-
应付债券		-	-
长期应付款		-	-
长期应付职工薪酬		-	-
专项应付款		-	-
预计负债		-	-
递延收益		-	-
递延所得税负债		-	-
其他非流动负债		-	-
<b>非流动负债合计</b>			
<b>负债合计</b>		<b>1,987,361,931.30</b>	<b>4,226,349,515.43</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		1,141,487,712.00	1,141,587,712.00
其他权益工具		-	-
资本公积		246,265,523.98	239,221,732.37
减：库存股		16,384,200.00	37,411,800.00
其他综合收益		(7,549.13)	(52,006.07)
盈余公积		354,628,711.46	222,991,870.73
未分配利润		1,968,210,854.16	1,125,925,601.19
<b>股东权益合计</b>		<b>3,694,201,052.47</b>	<b>2,692,263,110.22</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>5,681,562,983.77</b>	<b>6,918,612,625.65</b>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司利润表

2017 年度

编制单位：华联控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十五	本期金额	上期金额
<b>一、营业收入</b>	注释 4	3,495,863,780.99	1,950,526,821.07
减：营业成本	注释 4	1,094,972,469.91	534,225,451.28
税金及附加		892,605,962.20	498,786,874.07
销售费用		36,953,012.00	34,168,961.99
管理费用		22,626,006.02	25,608,732.15
财务费用		(52,418,865.56)	(10,577,456.17)
资产减值损失		263,806.00	102,124.03
加：公允价值变动收益		-	-
投资收益	注释 5	25,803,336.20	911,736,360.05
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		18,201,615.32	29,438,526.81
资产处置收益		-	-
其他收益		-	-
<b>二、营业利润</b>		1,526,664,726.62	1,779,948,493.77
加：营业外收入		226,000.00	103,000.00
减：营业外支出		3,236,398.95	106,942.74
<b>三、利润总额</b>		1,523,654,327.67	1,779,944,551.03
减：所得税费用		207,285,920.37	426,175,216.23
<b>四、净利润</b>		1,316,368,407.30	1,353,769,334.80
持续经营净利润		1,316,368,407.30	1,353,769,334.80
终止经营净利润		-	-
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		44,456.94	-
（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享有的份额		-	-
（二）以后能重分类进损益的其他综合收益		44,456.94	-
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享有的份额		44,456.94	-
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		-	-
<b>六、综合收益总额</b>		1,316,412,864.24	1,353,769,334.80

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司现金流量表

2017 年度

编制单位：华联控股股份有限公司

（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十五	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,494,949,368.75	3,741,093,769.42
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		149,401,428.97	80,193,249.67
经营活动现金流入小计		<u>1,644,350,797.72</u>	<u>3,821,287,019.09</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		166,227,428.58	317,096,489.69
支付给职工以及为职工支付的现金		9,611,128.80	9,884,541.31
支付的各项税费		768,380,075.27	446,667,985.88
支付其他与经营活动有关的现金		110,088,175.81	738,599,329.29
经营活动现金流出小计		<u>1,054,306,808.46</u>	<u>1,512,248,346.17</u>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<u>590,043,989.26</u>	<u>2,309,038,672.92</u>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		620,000,000.00	447,071,490.63
取得投资收益收到的现金		14,740,126.14	885,532,862.16
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	-
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		<u>634,740,126.14</u>	<u>1,332,604,352.79</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		-	16,001.00
投资支付的现金		910,000,000.00	445,250,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		<u>910,000,000.00</u>	<u>445,266,001.00</u>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<u>(275,259,873.86)</u>	<u>887,338,351.79</u>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		-	8,589,000.00
取得借款收到的现金		-	50,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		<u>-</u>	<u>58,589,000.00</u>
偿还债务支付的现金		500,000,000.00	1,600,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		353,654,994.17	147,086,519.42
支付其他与筹资活动有关的现金		830,409,000.00	332,962,000.00
筹资活动现金流出小计		<u>1,684,063,994.17</u>	<u>2,080,048,519.42</u>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<u>(1,684,063,994.17)</u>	<u>(2,021,459,519.42)</u>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		(1,369,279,878.77)	1,174,917,505.29
加：年初现金及现金等价物余额		1,940,174,901.23	765,257,395.94
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<u>570,895,022.46</u>	<u>1,940,174,901.23</u>

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2017 年度

编制单位：华联控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十五	本期金额							未分配利润	股东权益合计
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		
<b>一、上年年末余额</b>		1,141,587,712.00	-	239,221,732.37	37,411,800.00	(52,006.07)	-	222,991,870.73	1,125,925,601.19	2,692,263,110.22
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>		1,141,587,712.00	-	239,221,732.37	37,411,800.00	(52,006.07)	-	222,991,870.73	1,125,925,601.19	2,692,263,110.22
<b>三、本年增减变动金额</b>		(100,000.00)	-	7,043,791.61	(21,027,600.00)	44,456.94	-	131,636,840.73	842,285,252.97	1,001,937,942.25
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	44,456.94	-	-	1,316,368,407.30	1,316,412,864.24
(二) 股东投入和减少资本		(100,000.00)	-	7,043,791.61	(21,027,600.00)	-	-	-	-	27,971,391.61
1. 股东投入的普通股		(100,000.00)	-	(309,000.00)	(21,027,600.00)	-	-	-	-	20,618,600.00
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		-	-	2,248,253.33	-	-	-	-	-	2,248,253.33
4. 其他		-	-	5,104,538.28	-	-	-	-	-	5,104,538.28
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	131,636,840.73	(474,083,154.33)	(342,446,313.60)
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	131,636,840.73	(131,636,840.73)	-
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	(342,446,313.60)	(342,446,313.60)
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>		1,141,487,712.00	-	246,265,523.98	16,384,200.00	(7,549.13)	-	354,628,711.46	1,968,210,854.16	3,694,201,052.47

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2017 年度

编制单位：华联控股股份有限公司

(除特别注明外，金额单位均为人民币元)

项 目	附注十五	上期金额							股东权益合计	
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积		未分配利润
<b>一、上年年末余额</b>		1,140,487,712.00	-	258,273,071.45	44,488,000.00	(52,006.07)	-	97,889,026.15	(102,740,889.03)	1,349,368,914.50
加：会计政策变更		-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正		-	-	-	-	-	-	-	-	-
其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>二、本年初余额</b>		1,140,487,712.00	-	258,273,071.45	44,488,000.00	(52,006.07)	-	97,889,026.15	(102,740,889.03)	1,349,368,914.50
<b>三、本年增减变动金额</b>		1,100,000.00	-	(19,051,339.08)	(7,076,200.00)	-	-	125,102,844.58	1,228,666,490.22	1,342,894,195.72
(一) 综合收益总额		-	-	-	-	-	-	-	1,353,769,334.80	1,353,769,334.80
(二) 股东投入和减少资本		1,100,000.00	-	(19,051,339.08)	(7,076,200.00)	-	-	-	-	(10,875,139.08)
1. 股东投入的普通股		1,100,000.00	-	4,527,000.00	(7,076,200.00)	-	-	-	-	12,703,200.00
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		-	-	13,702,375.00	-	-	-	-	-	13,702,375.00
4. 其他		-	-	(37,280,714.08)	-	-	-	-	-	(37,280,714.08)
(三) 利润分配		-	-	-	-	-	-	125,102,844.58	(125,102,844.58)	-
1. 提取盈余公积		-	-	-	-	-	-	125,102,844.58	(125,102,844.58)	-
2. 对股东的分配		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本		-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损		-	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动		-	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备		-	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 本期提取		-	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 本期使用		-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六) 其他		-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>四、本年年末余额</b>		1,141,587,712.00	-	239,221,732.37	37,411,800.00	(52,006.07)	-	222,991,870.73	1,125,925,601.19	2,692,263,110.22

(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)

企业法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 华联控股股份有限公司

### 2017 年度财务报表附注

#### 一、公司基本情况

##### (一) 公司注册地、组织形式和总部地址

华联控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是经深圳市人民政府以深府办复（1993）884 号文和深圳市证券管理办公室深证办复（1993）144 号文批准，于 1993 年 11 月 11 日在深圳市注册成立，1994 年公开发行 A 股并在深圳证券交易所上市。

1998 年 6 月，本公司经中国证券监督管理委员会批准，向原有法人股股东定向募集法人股，同时增发社会公众股 8,000 万股。变更后本公司股本为 239,703,390.00 元。

2000 年 10 月 11 日，本公司以资本公积金转增股本人民币 119,851,695.00 元，变更后本公司股本为 359,555,085.00 元。

经 2000 年度股东大会审议通过，并获得中国证券监督管理委员会证监发行字[2003]42 号《关于核准华联控股股份有限公司增发股票的通知》核准，公司向社会公开发行总量不超过 9,000 万股的人民币普通股，变更后本公司股本为 449,555,085.00 元。

2006 年 03 月 28 日，公司实施股改，对价方案为流通股每 10 股实获 18.75 股（含上市公司向全体股东每 10 股转增 15 股，非流通股股东将所获转增的部分股份转送给流通股股东），实施后总股本为 1,123,887,712.00 元。

2015 年 6 月 9 日，公司依据第八届董事会第十五次会议和第八届监事会第十三次会议审议通过的《关于对限制性股票激励计划进行调整的议案》、《关于向激励对象授予限制性股票的议案》，向 45 名激励对象授予限制性股票 1,660 万股，授予价格为每股 2.68 元。截至 2015 年 6 月 10 日，公司已收到股权激励对象共计 45 人缴纳的新增注册资本人民币 16,600,000.00 元，各股东合计以货币形式出资总额为人民币 44,488,000.00 元。

公司增资前的注册资本为人民币 1,123,887,712.00 元，股本为人民币 1,123,887,712.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,140,487,712.00 元。

公司 2016 年 4 月 25 日召开第八届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。公司激励对象徐笑东先生因个人原因离职已不符合激励条件，同意公司根据公司《限制性股票激励计划（草案）》等相关规定，对其已获授但尚未解锁的全部限制性股票 80 万股进行回购注销处理。回购注销处理后公司总股本将由 1,140,487,712.00 股减少至 1,139,687,712.00 股。

公司 2016 年 6 月 24 日召开第九届董事会第二次会议审议通过《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》，董事会同意以 2016 年 6 月 24 日为授予日，向 15 名激励对象

授予预留限制性股票 190 万股。截至 2016 年 8 月 9 日，公司已收到股权激励对象共计 15 人缴纳的新增注册资本人民币 1,900,000.00 元，各股东合计以货币形式出资总额为人民币 7,771,000.00 元。公司增资前的注册资本为人民币 1,140,487,712.00 元，股本为人民币 1,140,487,712.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,141,587,712.00 元。

公司 2017 年 2 月 27 日召开第九届董事会第六次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。公司激励对象何远志先生因离职已不符合激励条件，同意公司根据公司《限制性股票激励计划（草案）》等相关规定，对其已获授权但尚未解锁的全部限制性股票 10 万股进行回购注销处理。回购注销处理后公司总股本由 1,141,587,712.00 股减少至 1,141,487,712.00 股。

截至 2017 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 1,141,487,712.00 股，注册资本为 1,141,487,712.00 元，注册地址：广东省深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层，总部地址：广东省深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层，母公司为华联发展集团有限公司。本公司统一社会信用代码：91440300192471500W。

## （二）经营范围

投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；在具有合法土地使用权的地块上从事房地产开发、经营；自有物业管理；房地产经纪（不含限制项目）。

## （三）公司业务性质和主要经营活动

本公司属房地产行业，主要产品或服务为房地产开发、经营及自有物业管理。

## （四）财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2018 年 4 月 25 日批准报出。

## 二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体不含母公司共 7 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
杭州华联置业有限公司	控股子公司	一级	74.00	74.00
东莞惠隆塑胶有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市华联东方房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市华联置业集团有限公司 *	控股子公司	一级	68.70	68.70
深圳华业纺织染有限公司 *	全资子公司	一级	100.00	100.00
深圳市华联物业集团有限公司 **	控股子公司	一级	100.00	100.00
浙江省兴财房地产发展有限公司	控股子公司	一级	70.00	70.00

\* 深圳市华联置业集团有限公司和深圳华业纺织染有限公司系 1998 年度本公司资产重组时，华联发展集团有限公司（以下简称华联发展集团）置换注入本公司的两家华联发展集团下属子公司，华联发展集团为本公司第一大股东，该事项属于同一控制下企业合并，同一控制的最终控制人为华联发展集团。

\*\* 本公司持有该公司 81.39% 的股份，本公司控股子公司深圳市华联置业集团有限公司持有该公司 18.61% 的股份。

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比未发生变化。

### 三、财务报表的编制基础

#### （一）财务报表的编制基础

本公司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》和具体企业会计准则、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”）进行确认和计量，在此基础上，结合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》（2014 年修订）的规定，编制财务报表。

#### （二）持续经营

本公司对报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项或情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

### 四、重要会计政策、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、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

#### （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. 分步实现企业合并过程中的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理

- （1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；
- （2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；



- (3) 一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；
- (4) 一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

## 2. 同一控制下的企业合并

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

如果存在或有对价并需要确认预计负债或资产，该预计负债或资产金额与后续或有对价结算金额的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足的，调整留存收益。

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将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，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，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。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

## 3. 非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

本公司在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；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的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将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，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

#### 4. 为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

### (五) 合并财务报表的编制方法

#### 1. 合并范围

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，所有子公司（包括本公司所控制的单独主体）均纳入合并财务报表。

#### 2. 合并程序

本公司以自身和各子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映本企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

所有纳入合并财务报表合并范围的子公司所采用的会计政策、会计期间与本公司一致，如子公司采用的会计政策、会计期间与本公司不一致的，在编制合并财务报表时，按本公司的会计政策、会计期间进行必要的调整。

合并财务报表时抵销本公司与各子公司、各子公司相互之间发生的内部交易对合并资产负债表、合并利润表、合并现金流量表、合并股东权益变动表的影响。如果站在企业集团合并财务报表角度与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从企业集团的角度对该交易予以调整。

子公司所有者权益、当期净损益和当期综合收益中属于少数股东的份额分别在合并资产负债表中所有者权益项目下、合并利润表中净利润项目下和综合收益总额项目下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额而形成的余额，冲减少数股东权益。

对于同一控制下企业合并取得的子公司，以其资产、负债（包括最终控制方收购该子公司而形成的商誉）在最终控制方财务报表中的账面价值为基础对其财务报表进行调整。

对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整

#### （1）增加子公司或业务

在报告期内，若因同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则调整合并资产负债表的期初数；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；将子公司或业务合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

#### （2）处置子公司或业务

##### 1) 一般处理方法

在报告期内，本公司处置子公司或业务，则该子公司或业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对被投资方控制权时，对于处置后的剩余股权投资，本公司按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额与商誉之和的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益或除净损益、其他综合收益及利润分配之外的其他所有者权益变动，在丧失控制权时转为当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变

动而产生的其他综合收益除外。

## 2) 分步处置子公司

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司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。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前，按不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资的相关政策进行会计处理；在丧失控制权时，按处置子公司一般处理方法进行会计处理。

## (3) 购买子公司少数股权

本公司因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司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，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

## (六) 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

## (七) 外币业务和外币报表折算

### 1. 外币业务

外币业务交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率折合成人民币记

账。

资产负债表日，外币货币性项目按资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理外，均计入当期损益。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，不改变其记账本位币金额。

以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的汇兑差额作为公允价值变动损益计入当期损益。如属于可供出售外币非货币性项目的，形成的汇兑差额计入其他综合收益。

## 2. 外币财务报表的折算

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，其他项目采用发生时的即期汇率折算。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。

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## (八) 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

### 1. 金融工具的分类

本公司根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，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：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）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。本公司主要涉及应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

### 2. 金融工具的确认依据和计量方法

#### (1) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

## (2) 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

本公司对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。

## (3) 其他金融负债

按其公允价值和和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司发生金融资产转移时，如已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方，则终止确认该金融资产；如保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则不终止确认该金融资产。

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移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（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

### 4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的新金融负债）之间的差额，计入当期损益。

#### **5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法**

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础。

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### **6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提**

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。

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- （1）发行方或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等；
- （3）债权人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）因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- （6）无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、

担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

(7) 权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

可供出售金融资产减值准备

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，若该权益工具投资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一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资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，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。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，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确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，本公司将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从其他综合收益转出，计入当期损益。该转出的累计损失，等于可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊余金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上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计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但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，或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发生的减值损失，不得转回。

## 7. 金融资产及金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，没有相互抵销。但是，同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：

- (1) 本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；
- (2) 本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

## (九) 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

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：金额在 100 万元以上（含）。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

#### (1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据：

组合名称	计提方法	确定组合的依据
账龄分析法组合	账龄分析法	本公司根据以往的历史经验对应收款项计提比例作出最佳估计，参考应收款项的账龄进行信用风险组合分类

#### (2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内	1.00	1.00
1—2 年	2.00	2.00
2—3 年	3.00	3.00
3—4 年	50.00	50.00
4—5 年	70.00	70.00
5 年以上	100.00	100.00

### 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由为：存在客观证据表明本公司将无法按应收款项的原有条款收回款项。

坏账准备的计提方法为：根据应收款项的预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额进行计提。

### 4. 其他计提方法说明

对应收票据、预付款项、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) 存货

### 1. 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产

品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品、库存商品、周转材料。

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

## 2. 存货的计价方法

存货在取得时，按成本进行初始计量，包括采购成本、加工成本和其他成本。存货发出时按月末一次加权平均法计价。

## 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

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

## 4. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

## 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

- (1) 低值易耗品采用分期摊销法；
- (2) 包装物采用分期摊销法；
- (3) 其他周转材料采用分次摊销法摊销。

## 6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

## 7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

能有偿转让的公共配套设施：以各配套设施项目作为成本核算对象，归集所发生的成本。

## 8. 维修基金的核算方法

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。

## 9. 质量保证金的核算方法

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。

## (十一) 长期股权投资

### 1. 初始投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注四、（四）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 2. 后续计量及损益确认

(1) 成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

(2) 权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

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

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认

资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

被投资单位以后期间实现盈利的，公司在扣除未确认的亏损分担额后，按与上述相反的顺序处理，减记已确认预计负债的账面余额、恢复其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益及长期股权投资的账面价值后，恢复确认投资收益。

### 3. 长期股权投资核算方法的转换

#### (1) 公允价值计量转权益法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有的股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。

原持有的股权投资分类为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

按权益法核算的初始投资成本小于按照追加投资后全新的持股比例计算确定的应享有被投资单位在追加投资日可辨认净资产公允价值份额之间的差额，调整长期股权投资的账面价值，并计入当期营业外收入。

#### (2) 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

### （3）权益法核算转公允价值计量

本公司因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。

### （4）成本法转权益法

本公司因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整。

### （5）成本法转公允价值计量

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

## 4. 长期股权投资的处置

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

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，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，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

(2) 在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，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（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，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，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，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。

(2) 在合并财务报表中，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，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。

## 5. 共同控制、重大影响的判断标准

如果本公司按照相关约定与其他参与方集体控制某项安排，并且对该安排回报具有重大影响的活动决策，需要经过分享控制权的参与方一致同意时才存在，则视为本公司与其他参与方共同控制某项安排，该安排即属于合营安排。

合营安排通过单独主体达成的，根据相关约定判断本公司对该单独主体的净资产享有权利时，将该单独主体作为合营企业，采用权益法核算。若根据相关约定判断本公司并非对该单独主体的净资产享有权利时，该单独主体作为共同经营，本公司确认与共同经营利益份额相关的项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

## (十二) 投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，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、已出租的建筑物。此外，对于本公司持

有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧（摊销）率（%）
房屋建筑物	20-40	5-10	2.25-4.75

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

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

### （十三）固定资产

#### 1. 固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：

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

#### 2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

（1）外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。

（2）自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

（3）投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。

(4) 购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

### 3. 固定资产后续计量及处置

#### (1) 固定资产折旧

固定资产折旧按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额；已提足折旧仍继续使用的固定资产不计提折旧。

本公司根据固定资产的性质和使用情况，确定固定资产的使用寿命和预计净残值。并在年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	20-40	5-10	2.25-4.75
机器设备	年限平均法	14-18	5-10	5.278-6.43
电子设备	年限平均法	10-15	5-10	6.333-9
运输设备	年限平均法	5-12	5-10	7.50-19
其他设备	年限平均法	5-10	5-10	9-19

#### (2) 固定资产的后续支出

与固定资产有关的后续支出，符合固定资产确认条件的，计入固定资产成本；不符合固定资产确认条件的，在发生时计入当期损益。

#### (3) 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

### 4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。



(5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。

本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

#### **(十四) 借款费用**

##### **1. 借款费用资本化的确认原则**

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

(1) 资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

(2) 借款费用已经发生；

(3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

##### **2. 借款费用资本化期间**

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

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

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

购建或者生产的资产各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

##### **3. 暂停资本化期间**

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过 3

个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

#### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

专门借款的利息费用(扣除尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或者进行暂时性投资取得的投资收益)及其辅助费用在所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态前，予以资本化。

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

借款存在折价或者溢价的，按照实际利率法确定每一会计期间应摊销的折价或者溢价金额，调整每期利息金额。

### (十五)无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、外购软件。

#### 1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

#### 2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

#### 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	30-50	受益期
外购软件	5-10	受益期

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

#### (十六)长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产可收回金额的估计，根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期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。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

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。

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

## (十七)长期待摊费用

### 1. 摊销方法

长期待摊费用,是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

### 2. 摊销年限

类别	摊销年限(年)	备注
装修费用	2-5	受益期

## (十八)职工薪酬

职工薪酬,是指本公司为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬,离职后福利和辞退福利除外。本公司在职工提供服务的会计期间,将应付的短期薪酬确认为负债,并根据职工提供服务的受益对象计入相关资产成本和费用。

### 2. 离职后福利

离职后福利是指本公司为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后,提供的各种形式的报酬和福利,短期薪酬和辞退福利除外。

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

离职后福利设定提存计划主要为参加由各地劳动及社会保障机构组织实施的社会基本养老保险、失业保险等。在职工为本公司提供服务的会计期间,将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后,不再有其他的支付义务。

离职后福利设定受益计划主要为离退休人员支付的明确标准的统筹外福利、为去世员工遗属支付的生活费等。对于设定受益计划中承担的义务,在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算,将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间,并计入当期损益或相关资产成本,其中:除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本,设定受益计划服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额在发生当期计入当期损益;重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动在发生当期计入其他综合收益,且在后续会计期间不允许转回至损益。

### 3. 辞退福利

辞退福利是指本公司在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系,或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿,在本公司不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工

的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

#### 4. 其他长期职工福利

其他长期职工福利是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外的其他所有职工福利。

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

### (十九) 预计负债

#### 1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本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本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

#### 2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

本公司在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。对于货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。

最佳估计数分别以下情况处理：

所需支出存在一个连续范围（或区间），且该范围内各种结果发生的可能性相同的，则最佳估计数按照该范围的中间值即上下限金额的平均数确定。

所需支出不存在一个连续范围（或区间），或虽然存在一个连续范围但该范围内各种结果发生的可能性不相同的，如或有事项涉及单个项目的，则最佳估计数按照最可能发生金额确定；如或有事项涉及多个项目的，则最佳估计数按各种可能结果及相关概率计算确定。

本公司清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

## (二十) 股份支付

### 1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

### 2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

在确定权益工具授予日的公允价值时，考虑股份支付协议规定的可行权条件中的市场条件和非可行权条件的影响。股份支付存在非可行权条件的，只要职工或其他方满足了所有可行权条件中的非市场条件（如服务期限等），即确认已得到服务相对应的成本费用。

### 3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

### 4. 会计处理方法

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处

理。

## (二十一) 收入

### 1. 销售商品收入确认时点的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定销售商品收入金额。

本公司销售商品收入确认时点具体情况如下：

在房产完工并验收合格，签订了销售合同并在国土部门备案，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。

### 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入的金额能够可靠地计量时，分别下列情况确定让渡资产使用权收入金额：

- (1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。
- (2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 3. 提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

(1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

(2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的, 将已经发生的劳务成本计入当期损益, 不确认提供劳务收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时, 销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的, 将销售商品的部分作为销售商品处理, 将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分, 或虽能区分但不能够单独计量的, 将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

## (二十二) 政府补助

### 1. 类型

政府补助, 是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象, 将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确补助对象的政府补助, 公司根据实际补助对象划分为与资产相关的政府补助或与收益相关的政府补助, 相关判断依据说明详见本财务报表附注六之营业外收入项目注释。

与资产相关的政府补助, 是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助, 是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

### 2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的, 按应收金额确认政府补助。除此之外, 政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的, 按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的, 按照公允价值计量; 公允价值不能够可靠取得的, 按照名义金额(人民币 1 元)计量。按照名义金额计量的政府补助, 直接计入当期损益。

### 3. 会计处理方法

与资产相关的政府补助, 确认为递延收益, 按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益;

与收益相关的政府补助, 用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的, 确认为递延收益, 在确认相关费用或损失的期间计入当期损益; 用于补偿企业已发生的相关费用或损失的, 取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益; 与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用; 取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的, 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。



已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

### **(二十三) 递延所得税资产和递延所得税负债**

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

#### **1. 确认递延所得税资产的依据**

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

对于与联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

#### **2. 确认递延所得税负债的依据**

公司将当期与以前期间应交未交的应纳税暂时性差异确认为递延所得税负债。但不包括：

- （1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；
- （2）非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；
- （3）对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

#### **3. 同时满足下列条件时，将递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列示**

- （1）企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；
- （2）递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

### **(二十四) 租赁**

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租

赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

### 经营租赁会计处理

#### (1) 经营租入资产

公司租入资产所支付的租赁费，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，计入当期费用。公司支付的与租赁交易相关的初始直接费用，计入当期费用。

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

#### (2) 经营租出资产

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

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

## (二十五)重要会计政策、会计估计的变更

### 1. 会计政策变更

(1)2017 年 5 月 10 日，财政部公布了修订后的《企业会计准则第 16 号——政府补助》，该准则修订自 2017 年 6 月 12 日起施行，同时要求企业对 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助采用未来适用法处理，对 2017 年 1 月 1 日至该准则施行日之间新增的政府补助根据修订后的准则进行调整。

本公司自 2017 年 6 月 12 日开始采用该修订后的准则，上述会计政策变化的主要内容为：与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收入。

(2) 2017 年 4 月 28 日，财政部发布了《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》，该准则自 2017 年 5 月 28 日起施行。本公司根据该准则及财政部《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2017〕30 号）的规定，在利润表中新增了“资产处置收益”项目，并对净利润按经营持续性进行分类列报。本公司按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整，对比较期间财务报表的影响如下：

科目名称	调整前金额	调整后金额
资产处置收益	---	(166,834.15)
营业外支出	380,497.41	213,663.26

## 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## 五、税项

### 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	销售房产、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	3、5、6、17
城市维护建设税	实缴流转税税额	1、5、7
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5
教育费附加	实缴流转税税额	3
地方教育费附加	实缴流转税税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25
房产税	按照房产原值的 70% (或租金收入) 为纳税基准	1.2、12
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30-60

## 六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元)

### 注释1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	292,945.05	314,815.01
银行存款	1,327,641,233.51	2,835,896,446.81
其他货币资金	12,768,447.22	12,869,116.50
合计	1,340,702,625.78	2,849,080,378.32

其中受限制的货币资金明细如下:

项目	期末余额	期初余额
开立保函保证金	12,100,000.00	12,100,000.00
合计	12,100,000.00	12,100,000.00

## 注释2. 应收账款

### 1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	27,092,571.67	100.00	325,109.00	1.20	26,767,462.67
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	27,092,571.67	100.00	325,109.00	1.20	26,767,462.67

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	2,101,637.13	100.00	74,239.17	3.53	2,027,397.96
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	2,101,637.13	100.00	74,239.17	3.53	2,027,397.96

### 2. 应收账款分类说明

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	26,990,526.87	269,905.27	1.00
1—2 年	47,797.01	955.94	2.00
2—3 年	---	---	3.00
3—4 年	---	---	50.00
4—5 年	---	---	70.00
5 年以上	54,247.79	54,247.79	100.00
合计	27,092,571.67	325,109.00	

### 3. 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 250,869.83 元。

### 4. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	26,392,119.54	97.41	263,921.20

### 注释3. 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,176,477.25	90.98	2,555,271.01	84.10
1 至 2 年	477,557.69	6.05	448,308.50	14.75
2 至 3 年	214,667.70	2.72	34,886.56	1.15
3 年以上	20,000.20	0.25	---	---
合计	7,888,702.84	100.00	3,038,466.07	100.00

#### 2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例 (%)
期末余额前五名预付账款汇总	5,399,688.14	68.45

### 注释4. 其他应收款

#### 1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	25,323,243.00	60.17	---	---	25,323,243.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	16,518,495.71	39.25	4,089,998.50	24.76	12,428,497.21
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	246,668.82	0.58	156,082.19	63.28	90,586.63
合计	42,088,407.53	100.00	4,246,080.69	10.09	37,842,326.84

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	2,879,929.00	7.29	---	---	2,879,929.00
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	36,403,622.14	92.13	3,794,617.05	10.42	32,609,005.09
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	227,903.77	0.58	156,082.19	68.49	71,821.58
合计	39,511,454.91	100.00	3,950,699.24	10.00	35,560,755.67

## 2. 其他应收款分类说明

### (1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	不计提理由
龙元建设集团股份有限公司	17,930,833.33	---	---	工程款结算时抵扣
杭州市物业维修资金管理中心	4,904,348.12	---	---	保证金不计提
钱塘会馆业主维修基金	2,488,061.55	---	---	维修基金不计提
合计	25,323,243.00	---	---	

### (2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	7,479,092.50	74,790.93	1.00
1—2 年	3,689,951.74	73,799.03	2.00
2—3 年	765,373.82	22,961.21	3.00
3—4 年	945,799.32	472,899.67	50.00
4—5 年	642,435.54	449,704.87	70.00
5 年以上	2,995,842.79	2,995,842.79	100.00
合计	16,518,495.71	4,089,998.50	

## 3. 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 295,381.45 元。

## 4. 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
往来款	23,958,111.86	24,910,864.71
代垫款项	2,014,698.07	1,107,445.58
保证金	8,460,093.68	5,602,451.77
其他	7,655,503.92	7,890,692.85
合计	42,088,407.53	39,511,454.91

## 5. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
龙元建设集团股份有限公司	往来款	8,833,333.33	1 至 2 年	20.99	---
		3,775,277.78	2 至 3 年	8.97	---
		5,322,222.22	3 至 4 年	12.65	---

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
杭州市物业维修资金管理中心	保证金	2,024,419.12	1 年以内	4.81	---
		2,879,929.00	5 年以上	6.84	---
钱塘会馆业主维修基金	其他-维修基金	2,488,061.55	1 年以内	5.91	---
浙江省建工集团有限公司	往来款	3,519,321.92	1 年以内	8.36	35,193.22
杭州天然气有限公司	保证金	241,556.00	1 年以内	0.57	2,415.56
		874,712.00	1 至 2 年	2.08	17,494.24
		196,456.00	3 至 4 年	0.47	98,228.00
合计		30,155,288.92		71.65	153,331.02

## 注释5. 存货

### 1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	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	2,650,595,180.13	---	2,650,595,180.13	2,218,792,802.25	---	2,218,792,802.25
开发产品	1,974,572,416.23	---	1,974,572,416.23	2,199,859,088.74	---	2,199,859,088.74
库存商品	441,756.64	---	441,756.64	415,118.90	---	415,118.90
周转材料	328,578.50	---	328,578.50	170,023.14	---	170,023.14
合计	4,625,937,931.50	---	4,625,937,931.50	4,419,237,033.03	---	4,419,237,033.03

### 2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	---	---	---	---	---	---	---
开发产品	---	---	---	---	---	---	---
库存商品	---	---	---	---	---	---	---
周转材料	---	---	---	---	---	---	---
合计	---	---	---	---	---	---	---

### 3. 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率 (%)
			出售减少	其他减少		
钱塘会馆	97,874,365.81	---	4,299,345.17	---	93,575,020.64	---
全景天地	20,764,745.30	20,483,807.62	---	---	41,248,552.92	6.91
华联城市全景花园	213,688,803.67	---	92,465,394.43	---	121,223,409.24	---
合计	332,327,914.78	20,483,807.62	96,764,739.60	---	256,046,982.80	

#### 4. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额 (万元)	期初余额	本期增加	本期转入 开发产品
华联城市商务中心	2017 年 2 月	2019 年 10 月	35 亿元	463,386,200.16	1,003,839,375.05	---
全景天地	2010 年 8 月	2018 年 6 月	10.3 亿	303,247,227.28	42,578,679.12	---
钱塘会馆**	2010 年 6 月	2017 年 9 月	7.4 亿	708,859,703.26	111,021,312.02	819,881,015.28
进贤湾-半岛小镇	2014 年 3 月	2018 年 6 月	10 亿元	742,069,646.29	98,720,978.33	---
华联南山 A 区	待定	待定	待定	1,230,025.26	1,013,404.51	---
合计				2,218,792,802.25	1,257,173,749.03	819,881,015.28

续:

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计 金额	其中: 本期利息 资本化金额	资金来源
华联城市商务中心	5,490,355.87	1,461,735,219.34	---	---	自筹
全景天地	---	345,825,906.40	41,248,552.92	20,483,807.62	自筹
钱塘会馆	---	---	---	---	自筹
进贤湾-半岛小镇	---	840,790,624.62	---	---	自筹
华联南山 A 区	---	2,243,429.77	---	---	自筹
合计	5,490,355.87	2,650,595,180.13	41,248,552.92	20,483,807.62	

说明: \*华联城市商务中心(原华联南山 B 区)本期其他减少 5,490,355.87 元,系华联城市商务中心所在街道无偿收回部分公共用地,相应的土地成本转入营业外支出。

\*\*钱塘会馆于 2017 年 9 月达到可交房状态相应的开发成本转入开发产品。

#### 5. 开发产品

项目名称	竣工 时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计 金额
华联时代大厦*	2010 年 12 月	87,864,597.56	---	47,524,000.26	40,340,597.30	---
华联城市全景花园 **	2016 年 12 月	2,111,994,491.18	72,033,533.35	1,038,916,488.73	1,145,111,535.80	121,223,409.24
钱塘会馆***	2017 年 9 月	---	819,881,015.28	30,760,732.15	789,120,283.13	93,575,020.64
合计		2,199,859,088.74	891,914,548.63	1,117,201,221.14	1,974,572,416.23	214,798,429.88

说明: \*华联时代大厦本期减少 47,524,000.22 元系本公司子公司杭州华联置业有限公司(以下简称“杭州华联置业”)用于对外出租相应的开发产品金额转入投资性房地产。

\*\*华联城市全景花园本期增加 72,033,533.35 元系本公司根据实际工程款结算情况调整开发产品金额及本期精装修费用支出所导致;本期减少 1,038,916,488.73 元系本期确认售房收入相应的开发产品转入营业成本。

\*\*\*钱塘会馆本期增加 819,881,015.28 元系该项目达到可交房状态转入开发产品;本期减少 30,760,732.15 元系本期确认售房收入相应的开发产品金额转入营业成本。



### 注释6. 一年内到期的非流动资产

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期待摊费用	---	556,279.30
合计	---	556,279.30

### 注释7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
理财产品	433,700,000.00	200,000,000.00
预缴增值税及附加税	25,111,401.48	78,865,928.90
预缴企业所得税	15,853,035.23	---
待抵扣进项税额	13,991,655.28	1,124,165.63
合计	488,656,091.99	279,990,094.53

### 注释8. 可供出售金融资产

#### 1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	---	---	---	---	---	---
可供出售权益工具	91,450,000.00	---	91,450,000.00	81,450,000.00	---	81,450,000.00
按公允价值计量	---	---	---	---	---	---
按成本计量	91,450,000.00	---	91,450,000.00	81,450,000.00	---	81,450,000.00
其他	---	---	---	---	---	---
合计	91,450,000.00	---	91,450,000.00	81,450,000.00	---	81,450,000.00

#### 2. 期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海华顺投资管理有限公司	5.00	3,000,000.00	---	---	3,000,000.00
深圳市华联投资发展有限公司	5.00	3,200,000.00	---	---	3,200,000.00
深圳市腾邦梧桐在线旅游投资企业(有限合伙)	21.67	50,000,000.00	---	---	50,000,000.00
绍兴远东石化有限公司*	---	---	---	---	---
厦门市腾邦梧桐投资合伙企业(有限合伙)	5.00	25,250,000.00	---	---	25,250,000.00
深圳市前海梧桐并购投资基金管理有限公司**	---	---	10,000,000.00	---	10,000,000.00
合计		81,450,000.00	10,000,000.00	---	91,450,000.00

续：

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
上海华顺投资管理有限公司	---	---	---	---	---
深圳市华联投资发展有限公司	---	---	---	---	---
深圳市腾邦梧桐在线旅游投资企业(有限合伙)	---	---	---	---	---
绍兴远东石化有限公司*	---	---	---	---	---
厦门市腾邦梧桐投资合伙企业(有限合伙)	---	---	---	---	---
深圳市前海梧桐并购投资基金管理有限公司**	---	---	---	---	---
合计	---	---	---	---	---

说明：\*原名浙江华联三鑫石化有限公司，后改名为绍兴远东石化有限公司。2008 年按权益法核算减至零，后因该公司其他股东增资，导致本公司持股比例变为 16.402%。根据（2015）绍柯商破字第 8-3 号民事裁定书所述，浙江省绍兴市柯桥区人民法院已于 2016 年 3 月 28 日宣告该公司破产，并进行破产清算。根据（2015）绍柯商破字第 8-19 号民事裁定书所述，浙江省绍兴市柯桥区人民法院已于 2017 年 1 月 10 日宣告该公司破产财产分配方案通过。根据破产财产分配方案，本公司取得破产财产金额为 0 元。

\*\*本公司于 2017 年 8 月以自有资金出资 1,000.00 万元参与深圳市前海梧桐并购投资基金管理有限公司 B+轮融资，该轮融资截止审计报告出具日还未结束。

### 注释9. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业	124,057,439.78	---	---	20,996,230.02	44,456.94
神州长城股份有限公司	92,097,712.49	---	---	19,476,239.37	44,456.94
中纺网络信息技术有限责任公司	20,976,201.36	---	---	(1,274,624.05)	---
深圳南方纺织有限公司	10,983,525.93	---	---	2,794,614.70	---
合计	124,057,439.78	---	---	20,996,230.02	44,456.94

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	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	5,104,538.28	7,740,931.47	---	---	142,461,733.55	---
神州长城股份有限公司	5,104,538.28	5,276,155.26	---	---	111,446,791.82	---
中纺网络信息技术有限责任公司	---	---	---	---	19,701,577.31	---

被投资单位	本期增减变动				期末余额	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		
深圳南方纺织有限公司	---	2,464,776.21	---	---	11,313,364.42	---
合计	5,104,538.28	7,740,931.47	---	---	142,461,733.55	---

### 注释10. 投资性房地产

项目	房屋建筑物	土地使用权	合计
<b>一. 账面原值</b>			
1. 期初余额	961,593,595.17	---	961,593,595.17
2. 本期增加金额	60,980,607.53	---	60,980,607.53
存货\固定资产*	60,980,607.53	---	60,980,607.53
3. 本期减少金额	93,265,756.12	---	93,265,756.12
其他原因减少**	93,265,756.12	---	93,265,756.12
4. 期末余额	929,308,446.58	---	929,308,446.58
<b>二. 累计折旧（摊销）</b>			
1. 期初余额	286,045,985.05	---	286,045,985.05
2. 本期增加金额	26,077,656.56	---	26,077,656.56
本期计提	24,077,111.48	---	24,077,111.48
存货\固定资产*	2,000,545.08	---	2,000,545.08
3. 本期减少金额	1,788,925.94	---	1,788,925.94
其他原因减少**	1,788,925.94	---	1,788,925.94
4. 期末余额	310,334,715.67	---	310,334,715.67
<b>三. 减值准备</b>			
---			
<b>四. 账面价值</b>			
1. 期末账面价值	618,973,730.91	---	618,973,730.91
2. 期初账面价值	675,547,610.12	---	675,547,610.12

说明：\*本期增加金额 60,980,607.53 元系本公司子公司杭州华联置业开发产品、固定资产用于对外出租，相应的开发产品金额 47,524,000.22 元转入投资性房地产，相应的固定资产原值 13,456,607.31 元，累计折旧 2,000,545.08 元转入投资性房地产原值及累计折旧。

\*\*本期其他原因减少投资性房地产账面原值 93,265,756.12 元，其中投资性房地产原值减少 12,361,186.89 元，累计折旧减少 1,788,925.94 元原因系本公司子公司杭州华联置业车位以前年度销售的车位收入本期一次性转入营业收入，不再摊销，故相应的车位账面价值转入营业成本。投资性房地产原值减少 80,904,569.23 元系本公司根据实际工程款结算和工程合同与车库、商铺、保障性住房及住房的相关性梳理后调减车库账面原值。

### 注释11. 固定资产原值及累计折旧

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一. 账面原值						
1. 期初余额	991,626,486.28	2,845,135.54	9,368,476.13	8,083,895.10	10,897,324.74	1,022,821,317.79
2. 本期增加金额	---	16,068.38	1,776,844.33	104,887.06	262,929.07	2,160,728.84
购置	---	16,068.38	1,776,844.33	104,887.06	262,929.07	2,160,728.84
3. 本期减少金额	13,456,607.31	13,551.00	1,896,730.00	63,798.00	329,264.80	15,759,951.11
处置或报废	---	13,551.00	1,896,730.00	63,798.00	329,264.80	2,303,343.80
转入投资性房地产	13,456,607.31	---	---	---	---	13,456,607.31
4. 期末余额	978,169,878.97	2,847,652.92	9,248,590.46	8,124,984.16	10,830,989.01	1,009,222,095.52
二. 累计折旧						
1. 期初余额	38,165,943.00	2,464,346.98	5,927,718.00	4,952,329.51	8,730,850.11	60,241,187.60
2. 本期增加金额	23,105,820.99	14,225.34	706,636.56	854,133.75	567,567.53	25,248,384.17
计提	23,105,820.99	14,225.34	706,636.56	854,133.75	567,567.53	25,248,384.17
3. 本期减少金额	2,000,545.08	12,619.61	1,616,659.08	56,013.95	224,692.22	3,910,529.94
处置或报废	---	12,619.61	1,616,659.08	56,013.95	224,692.22	1,909,984.86
转入投资性房地产	2,000,545.08	---	---	---	---	2,000,545.08
4. 期末余额	59,271,218.91	2,465,952.71	5,017,695.48	5,750,449.31	9,073,725.42	81,579,041.83
三. 减值准备						
四. 账面价值						
1. 期末账面价值	918,898,660.06	381,700.21	4,230,894.98	2,374,534.85	1,757,263.59	927,643,053.69
2. 期初账面价值	953,460,543.28	380,788.56	3,440,758.13	3,131,565.59	2,166,474.63	962,580,130.19

### 注释12. 无形资产

项 目	土地使用权	外购软件	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	18,023,002.00	10,166,847.70	28,189,849.70
2. 本期增加金额	---	---	---
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	18,023,002.00	10,166,847.70	28,189,849.70
二. 累计摊销			
1. 期初余额	14,203,971.57	4,691,729.54	18,895,701.11
2. 本期增加金额	1,014,622.32	491,511.12	1,506,133.44
计提	1,014,622.32	491,511.12	1,506,133.44
3. 本期减少金额	---	---	---
4. 期末余额	15,218,593.89	5,183,240.66	20,401,834.55
三. 减值准备			
---			

项目	土地使用权	外购软件	合计
四. 账面价值			
1. 期末账面价值	2,804,408.11	4,983,607.04	7,788,015.15
2. 期初账面价值	3,819,030.43	5,475,118.16	9,294,148.59

### 注释13. 商誉

#### 1. 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	其他	处置	其他	
深圳东吴染织复制有限公司	10,568,100.24	---	---	---	---	10,568,100.24
合计	10,568,100.24	---	---	---	---	10,568,100.24

#### 2. 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	其他	处置	其他	
深圳东吴染织复制有限公司	10,568,100.24	---	---	---	---	10,568,100.24
合计	10,568,100.24	---	---	---	---	10,568,100.24

### 注释14. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修改造工程	37,038,258.05	8,631,904.31	11,708,902.23	---	33,961,260.13
合计	37,038,258.05	8,631,904.31	11,708,902.23	---	33,961,260.13

### 注释15. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备的影响	2,990,077.16	747,519.29	4,005,681.96	1,001,420.49
土地增值税清算准备	1,361,842,344.38	340,460,586.10	552,544,388.24	138,136,097.06
企业预缴预收房款所得税	---	---	355,181,051.25	88,795,262.81
股权激励费用	2,248,253.33	562,063.33	13,702,375.00	3,425,593.75
尚未支付的工程款的影响	106,996,708.45	26,749,177.11	58,282,787.70	14,570,696.93
无形资产摊销的影响	276,773.61	69,193.40	357,037.17	89,259.29
合计	1,474,354,156.93	368,588,539.23	984,073,321.32	246,018,330.33

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
改制时的评估增值的影响*	387,262.28	96,815.57	425,682.68	106,420.67
公允价值调整的影响**	484,061,726.91	121,015,431.73	484,852,459.12	121,213,114.78
合计	484,448,989.19	121,112,247.30	485,278,141.80	121,319,535.45

说明：\*为本公司子公司浙江省兴财房地产发展有限公司改制时按评估值入账的投资性房地产、房屋建筑物，相应计提的递延所得税负债。本期减少系评估增值投资性房地产、房屋建筑物计提折旧。

\*\*为本公司在合并浙江省兴财房地产发展有限公司财务报表时，对土地使用权按可辨认资产的公允价值进行调整，相应计提的递延所得税负债。评估增值土地使用权部分土地用于建造建筑物并已完工转入固定资产，本期减少系计提折旧。

## 3. 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
减值准备形成的暂时性差异	1,581,112.53	19,256.45
合计	1,581,112.53	19,256.45

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此该部分可抵扣暂时性差异未确认为递延所得税资产。

## 注释16. 短期借款

项目	期末余额	期初余额
保证借款	---	50,000,000.00
合计	---	50,000,000.00

## 注释17. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	615,267,390.90	679,115,667.96
应付酒店用品费用	8,391,202.07	5,022,722.58
应付费用	675,183.99	393,427.15
应付其他款项	685,520.79	1,405,909.86
合计	625,019,297.75	685,937,727.55

### 注释18. 预收款项

项目	期末余额	期初余额
预收房屋出售款	423,447,606.00	2,367,873,675.00
预收车位出售款	---	27,699,128.05
预收租金	16,671,349.04	10,133,467.20
其他	3,683,474.63	6,184,023.12
合计	443,802,429.67	2,411,890,293.37

### 注释19. 应付职工薪酬

#### 1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	5,417,625.73	106,007,239.97	104,588,489.19	6,836,376.51
离职后福利-设定提存计划	604,267.79	12,051,635.98	12,167,774.95	488,128.82
辞退福利	---	1,478,375.31	1,478,375.31	---
合计	6,021,893.52	119,537,251.26	118,234,639.45	7,324,505.33

#### 2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	4,250,208.63	86,379,875.44	84,541,986.60	6,088,097.47
职工福利费	---	4,783,215.65	4,783,215.65	---
社会保险费	490,478.21	6,191,911.23	6,445,848.35	236,541.09
其中：基本医疗保险费	445,666.15	5,623,652.84	5,859,404.40	209,914.59
工伤保险费	9,802.40	149,568.14	154,392.66	4,977.88
生育保险费	35,009.66	418,690.25	432,051.29	21,648.62
住房公积金	---	7,546,331.96	7,546,331.96	---
工会经费和职工教育经费	676,938.89	1,105,905.69	1,271,106.63	511,737.95
合计	5,417,625.73	106,007,239.97	104,588,489.19	6,836,376.51

#### 3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	569,085.07	10,132,577.99	10,227,823.69	473,839.37
失业保险费	35,182.72	412,645.51	433,538.78	14,289.45
企业年金缴费	---	1,506,412.48	1,506,412.48	---
合计	604,267.79	12,051,635.98	12,167,774.95	488,128.82

### 注释20. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	41,224,368.97	927,914.81

税费项目	期末余额	期初余额
营业税	---	7,140.05
企业所得税	228,765,272.80	489,455,099.27
土地增值税	11,643,693.94	802,193.29
城市维护建设税	3,039,217.67	81,482.42
房产税	5,617,477.87	3,507,267.64
土地使用税	4,901,559.89	4,440,214.34
个人所得税	260,177.19	398,600.41
教育费附加	2,170,437.96	50,833.67
印花税	249,249.25	102,167.93
其他	604.20	11,358.87
合计	297,872,059.74	499,784,272.70

#### 注释21. 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	---	1,574,500.00
短期借款应付利息	---	75,380.14
合计	---	1,649,880.14

#### 注释22. 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	864,598.47	1,764,598.47	未领取
合计	864,598.47	1,764,598.47	

#### 注释23. 其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备	1,361,842,344.38	552,544,388.24
押金及保证金	47,810,195.62	58,815,419.00
附回购义务的股权激励确认的其他应付款	16,384,200.00	37,411,800.00
购房意向金	37,600,000.00	25,000,000.00
购房待退款	---	2,493,323.00
其他	38,650,545.88	34,897,383.60
合计	1,502,287,285.88	711,162,313.84

#### 注释24. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	---	820,500,000.00
合计	---	820,500,000.00



### 注释25. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
抵押借款*	227,400,000.00	230,000,000.00
保证借款**	370,000,000.00	---
信用借款	---	120,000,000.00
合计	597,400,000.00	350,000,000.00

说明：\*抵押借款抵押物详见七、合并财务报表注释 45。所有权或使用权受到限制的资产。

\*\*本公司子公司杭州华联置业于 2017 年 1 月 21 日与上海浦东发展银行杭州支行签订的固定资产贷款合同（合同号：95202017280081），用于全景天地项目，到期日为 2019 年 01 月 20 日。保证人为本公司。

### 注释26. 长期应付款

款项性质	期末余额	期初余额
应付土地使用权款	39,656,390.35	39,656,390.35
应付维修基金	660,276.64	1,079,267.49
合计	40,316,666.99	40,735,657.84

### 注释27. 股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,141,587,712.00	---	---	---	(100,000.00)	(100,000.00)	1,141,487,712.00

说明：股本变动原因详见“附注一、公司基本情况（一）公司注册地、组织形式和总部地址第 10 段”。本次股本变动业经大华会计师事务所（特殊普通合伙）于 2017 年 5 月 8 日验资，并出具了大华验字【2017】第 000310 号验资报告。

### 注释28. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价*	134,858,982.17	---	309,000.00	134,549,982.17
其他资本公积**	97,016,548.68	7,352,791.61	---	96,964,576.01
合计	231,875,530.85	7,352,791.61	309,000.00	231,514,558.18

说明：\*本期减少原因为一位首次授予限制性股票激励对象辞职而回购注销该部分限制性股票所致。

\*\*其他资本公积增加 7,352,791.61 元系本公司本期确认股权激励费用增加金额 2,248,253.33 元，确认权益法核算的对神州长城股份有限公司长期股权投资本期资本公积变动金额 5,104,538.28 元。

### 注释29. 库存股

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
限制性股份支付	37,411,800.00	---	21,027,600.00	16,384,200.00
合计	37,411,800.00	---	21,027,600.00	16,384,200.00

说明：本期限制性股份支付减少系本公司限制性股票激励计划首次授予的第二个解锁期和预留授予的第一个解锁期解锁条件已经成就，本公司根据 2014 年度股东大会对董事会的授权，按照《华联控股股份有限公司限制性股票激励计划（草案）》的相关规定，为符合解锁条件的 58 名激励对象办理可解锁股份解锁及上市流通所导致。

解锁股份的相关议案《关于股票激励计划首次授予限制性股票第二个解锁期解锁条件成就的议案》和《关于股票激励计划预留部分第一个解锁期解锁条件成就的议案》已获本公司 2017 年 6 月 26 日召开的第九届董事会第九次会议和第九届监事会第八次会议通过。

### 注释30. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	221,375,720.71	131,636,840.73	---	353,012,561.44
任意盈余公积	---	---	---	---
合计	221,375,720.71	131,636,840.73	---	353,012,561.44

### 注释31. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,821,770,286.72	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	1,821,770,286.72	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,343,125,081.19	—
减：提取法定盈余公积	131,636,840.73	按母公司净利润 10%提取
应付普通股股利	342,446,313.60	
期末未分配利润	2,690,812,213.58	

### 注释32. 营业收入和营业成本

#### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务小计	3,955,983,210.50	1,245,854,395.53	2,156,640,378.70	599,425,803.51
其中：房产销售	3,611,124,648.07	1,080,249,481.83	1,947,938,262.67	488,081,534.77
房地产出租	219,521,731.61	123,677,306.84	176,867,051.21	88,518,243.38
酒店收入	125,336,830.82	41,927,606.86	31,835,064.82	22,826,025.36
其他业务小计	15,763,793.88	16,183,774.74	15,103,437.99	14,431,505.58
其中：水电收入	15,763,793.88	16,183,774.74	15,103,437.99	14,431,505.58
合计	3,971,747,004.38	1,262,038,170.27	2,171,743,816.69	613,857,309.09

#### 2. 主营业务收入（按项目分房产销售收入主要来源）

项目	本期发生额	上期发生额
华联城市全景花园	3,494,444,261.13	1,947,938,262.67
钱塘会馆	116,619,804.76	---
合计	3,611,064,065.89	1,947,938,262.67

### 注释33. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	81,629,697.19	48,455,456.08
城市维护建设税	15,023,466.08	9,496,453.85
土地增值税	837,463,166.86	446,114,117.67
教育费附加	10,726,259.56	6,778,607.90
房产税	19,631,207.25	11,370,136.25
土地使用税	2,338,137.83	1,913,409.40
印花税	1,158,990.66	1,207,660.18
其他	50,426.44	28,134.73
合计	968,021,351.87	525,363,976.06

### 注释34. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	24,873,029.84	12,284,707.67
广告费	16,628,255.18	13,840,818.26
佣金及代销手续费	16,631,834.56	15,442,900.11
办公费	3,251,964.41	630,277.18
业务宣传费	4,944,907.19	2,990,664.91
其他	14,854,684.63	4,798,152.84
合计	81,184,675.81	49,987,520.97

### 注释35. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	34,668,371.25	37,693,929.19
股权激励费用	2,248,253.33	13,702,375.00
税金	---	4,301,322.92
折旧、摊销	11,937,201.58	11,995,491.65
中介机构费用	8,471,053.28	4,627,350.33
行政办公费	6,373,322.35	7,002,817.08
保险费	799,985.83	623,755.51
证券管理费	567,132.08	618,168.00
万豪酒店开业费	---	11,901,333.79
万豪酒店管理费	4,383,210.41	---
其他	11,913,037.60	9,440,845.02
合计	81,361,567.71	101,907,388.49

### 注释36. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	22,829,006.57	17,612,565.40
减：利息收入	21,222,174.79	12,861,084.06
汇兑损益	(79,151.35)	(12,646.85)
手续费及其他	2,239,541.18	903,034.84
合计	3,767,221.61	5,641,869.33

### 注释37. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	546,251.28	392,313.10
合计	546,251.28	392,313.10

### 注释38. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	20,996,230.02	32,033,028.08
处置长期股权投资产生的投资收益	---	846,190,989.66
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	35,370,662.40
理财产品收益	14,325,463.56	2,178,294.50
合计	35,321,693.58	915,772,974.64

### 注释39. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	(116, 120. 02)	(166, 834. 15)
合计	(116, 120. 02)	(166, 834. 15)

### 注释40. 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
与日常活动无关的政府补助	700, 000. 00	140, 000. 00	700, 000. 00
罚款净收入	11, 000. 00	103, 000. 00	11, 000. 00
违约金	200, 000. 00	---	200, 000. 00
其他	438, 428. 42	535, 227. 23	438, 428. 42
合计	1, 349, 428. 42	778, 227. 23	1, 349, 428. 42

#### 计入营业外收入的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关 /与收益相关
支持企业发展	700, 000. 00	140, 000. 00	与收益相关
合计	700, 000. 00	140, 000. 00	

### 注释41. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
罚款支出	72, 970. 21	30, 197. 58	72, 970. 21
捐赠支出	50, 000. 00	121, 942. 74	50, 000. 00
滞纳金	3, 526, 121. 83	---	3, 526, 121. 83
非常损失*	5, 490, 355. 87	---	5, 490, 355. 87
其他	447, 721. 70	61, 522. 94	447, 721. 70
合计	9, 587, 169. 61	213, 663. 26	9, 587, 169. 61

说明：\*该损失系华联城市商务中心所在街道无偿收回部分公共用地，相应的土地成本自存货-开发成本转入营业外支出。

### 注释42. 所得税费用

#### 1. 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	352, 190, 396. 11	603, 171, 514. 89
递延所得税费用	(122, 777, 497. 05)	(165, 490, 419. 09)
合计	229, 412, 899. 06	437, 681, 095. 80

## 2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,601,795,598.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	400,448,899.55
子公司适用不同税率的影响	---
调整以前期间所得税的影响	---
不可抵扣的成本、费用和损失影响	1,005,966.66
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	(164,670,794.76)
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	5,723,141.37
本期实际发生的股权激励费用对所得税的影响	(7,845,256.25)
权益法核算长期股权投资确认的投资收益对所得税的影响	(5,249,057.51)
所得税费用	229,412,899.06

## 注释43. 现金流量表附注

### 1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到合并范围外关联公司往来款	---	2,226,534.34
收到投标保证金、押金	26,622,125.70	33,079,321.56
收到购房意向金	12,400,000.00	22,800,000.00
利息收入	21,189,723.56	13,669,113.73
暂收款、代垫款、往来款等	28,330,016.93	49,530,181.11
合计	88,541,866.19	121,305,150.74

### 2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付合并范围外关联公司往来款	---	115,056,356.94
退回投标保证金、押金	40,484,990.99	35,814,266.37
财务费用支出	2,239,541.18	762,450.87
管理费用支出	32,531,905.53	38,657,223.60
销售费用支出	12,334,781.02	9,313,774.44
暂收款、代垫款、往来款等	56,672,051.69	36,843,420.03
合计	144,263,270.41	236,447,492.25

### 3. 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到保函保证金	12,100,000.00	---
合计	12,100,000.00	---

#### 4. 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付保函保证金	12,100,000.00	---
股权激励退款	409,000.00	2,962,000.00
合计	12,509,000.00	2,962,000.00

#### 注释44. 现金流量表补充资料

##### 1. 现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	1,372,382,699.14	1,353,083,048.31
加：资产减值准备	546,251.28	392,313.10
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,325,495.65	35,197,984.93
无形资产摊销	1,506,133.44	1,218,997.03
长期待摊费用摊销	11,708,902.23	7,059,575.90
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)	116,120.02	166,834.15
固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	---	---
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)	---	---
财务费用(收益以“—”号填列)	22,749,855.22	17,599,918.55
投资损失(收益以“—”号填列)	(35,321,693.58)	(915,772,974.64)
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	(122,570,208.90)	(164,885,880.17)
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	(207,288.15)	(207,288.15)
存货的减少(增加以“—”号填列)	(186,217,090.85)	(406,113,387.51)
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	(7,384,121.39)	(759,557,337.30)
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	(1,359,324,478.44)	2,920,924,464.34
其他	2,248,253.33	13,702,375.00
经营活动产生的现金流量净额	(250,441,171.00)	2,102,808,643.54
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	1,328,602,625.78	2,836,980,378.32
减：现金的期初余额	2,836,980,378.32	1,189,606,009.54
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	(1,508,377,752.54)	1,647,374,368.78

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	1,328,602,625.78	2,836,980,378.32
其中：库存现金	292,945.05	314,815.01
可随时用于支付的银行存款	1,327,641,233.51	2,835,896,446.81
可随时用于支付的其他货币资金	668,447.22	769,116.50
二、现金等价物	---	---
其中：三个月内到期的债券投资	---	---
三、期末现金及现金等价物余额	1,328,602,625.78	2,836,980,378.32

## 注释45. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
货币资金	12,100,000.00	不可撤销保函保证金1,210.00万元
存货	11,470,662.84	长期借款抵押
投资性房地产	148,498,236.61	
合计	172,068,899.45	

## 注释46. 外币货币性项目

### 1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	---	---	167,404.05
其中：美元	5,446.61	6.5342	35,589.24
港币	157,692.08	0.8359	131,814.81

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1. 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
杭州华联置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	74.00	---	投资设立
东莞惠隆塑胶有限公司	东莞	东莞	厂房出租	69.57	30.43	投资设立
深圳市华联东方房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00	---	投资设立
深圳市华联置业集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发	68.70	---	同一控制下的企业合并取得
深圳华业纺织染有限公司	深圳	深圳	房产出租	74.98	25.02	同一控制下的企业合并取得
深圳市华联物业集团有限公司	深圳	深圳	物业管理	81.39	18.61	同一控制下的企业合并取得
浙江省兴财房地产发展有限公司	杭州	杭州	房地产开发	70.00	---	非同一控制下的企业合并取得



## (二)在合营安排或联营企业中的权益

### 1. 不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(%)		会计处理方法
				直接	间接	
神州长城股份有限公司	深圳	深圳	建筑装饰工程设计与施工及建筑相关工程施工	5.18	---	权益法
中纺网络信息技术有限责任公司	北京	北京	电子商务;信息咨询;系统集成的技术开发	48.00	---	权益法
深圳南方纺织有限公司	深圳	深圳	生产经营纯棉纱和混纺纱	---	29.08	权益法

### 2. 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项目	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
联营企业投资账面价值合计	142,461,733.55	124,057,439.78
下列各项按持股比例计算的合计数	—	—
净利润	20,996,230.02	32,033,028.08
其他综合收益	44,456.94	---
综合收益总额	21,040,686.96	32,033,028.08

## 八、与金融工具相关的风险披露

本公司的经营活动会面临各种金融风险：信用风险、流动风险和市场风险（主要为汇率风险和利率风险）。本公司整体的风险管理计划针对金融市场的不可预见性，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

### (一) 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

本公司持有的货币资金，主要存放于国有控股银行和其他大中型商业银行等金融机构，管理层认为这些商业银行具备较高信誉和资产状况，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十二所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

## (二) 流动性风险

流动性风险是指本公司无法及时获得充足资金,满足业务发展需要或偿付到期债务以及其他支付义务的风险。

本公司财务部门持续监控公司短期和长期的资金需求,以确保维持充裕的现金储备;同时持续监控是否符合借款协议的规定,从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺,以满足短期和长期的资金需求。

截止 2017 年 12 月 31 日,本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	1,340,702,625.78	1,340,702,625.78	1,340,702,625.78	---	---	---
应收账款	26,767,462.67	27,092,571.67	27,092,571.67	---	---	---
其他应收款	39,282,834.09	43,528,914.78	43,528,914.78	---	---	---
金融资产小计	1,406,752,922.54	1,411,324,112.23	1,411,324,112.23	---	---	---
应付账款	626,841,450.40	626,841,450.40	626,841,450.40	---	---	---
其他应付款	1,525,232,524.68	1,525,232,524.68	1,525,232,524.68	---	---	---
长期借款	597,400,000.00	597,400,000.00	---	370,000,000.00	---	227,400,000.00
金融负债小计	2,749,473,975.08	2,749,473,975.08	2,152,073,975.08	370,000,000.00	---	227,400,000.00

续:

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	2,849,080,378.32	2,849,080,378.32	2,849,080,378.32	---	---	---
应收账款	2,027,397.96	2,101,637.13	2,101,637.13	---	---	---
其他应收款	35,560,755.67	39,511,454.91	39,511,454.91	---	---	---
金融资产小计	2,886,668,531.95	2,890,693,470.36	2,890,693,470.36	---	---	---
短期借款	50,000,000.00	50,000,000.00	50,000,000.00	---	---	---
应付账款	685,937,727.55	685,937,727.55	685,937,727.55	---	---	---
其他应付款	711,162,313.84	711,162,313.84	711,162,313.84	---	---	---
应付利息	1,649,880.14	1,649,880.14	1,649,880.14	---	---	---
一年内到期的非流动负债	820,500,000.00	820,500,000.00	820,500,000.00	---	---	---
长期借款	350,000,000.00	350,000,000.00	---	---	120,000,000.00	230,000,000.00
金融负债小计	2,619,249,921.53	2,619,249,921.53	2,269,249,921.53	---	120,000,000.00	230,000,000.00

## 九、公允价值

截止 2017 年 12 月 31 日,本公司无以公允价值计量的金融工具。

## 十、关联方及关联交易

### (一) 本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	对本公司的 持股比例 (%)	对本公司的 表决权比例 (%)
华联发展集团有限公司	深圳市	纺织品、服装进出口、投资	9,061	31.21	31.21

本公司最终控制方是华联发展集团有限公司。

### (二) 本公司的子公司情况详见附注七（一）在子公司中的权益

### (三) 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附注七（二）在合营安排或联营企业中的权益。

### (四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东
浙江省财务开发有限公司	控股子公司的股东

### (五) 关联方交易

1. 存在控制关系且已纳入本公司合并财务报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

### 2. 关联租赁情况

本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
华联发展集团有限公司	办公场所	3,444,539.12	3,490,100.70
浙江华联杭州湾创业有限公司	办公场所	---	139,795.00
合计		3,444,539.12	3,629,895.70

### 3. 关联担保情况

#### (1) 本公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联发展集团有限公司	600,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之日后两年	否
合计	600,000,000.00			

#### (2) 本公司子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联发展集团有限公司	450,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之日后两年	否
合计	450,000,000.00			

#### 4. 关联方资金拆借

##### 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	起始日	到期日	说明
华联发展集团有限公司	120,000,000.00	2016年12月23日	2019年12月22日	*
华联发展集团有限公司	290,000,000.00	2017年10月11日	2020年10月10日	**
合计	410,000,000.00			

说明：\*该款项系本公司母公司华联发展集团有限公司（以下简称“华联集团”）借给本公司子公司深圳市华联置业集团有限公司（以下简称“深圳华联置业”）用于支付华联城市商务中心项目地价款。借款期为借入日期起3年，年利率为6.65%。该项拆借资金本息合计金额123,413,666.67元已于2017年5月全部归还，其中包含本期利息3,214,166.67元。

\*\*该款项系本公司母公司华联集团借给本公司子公司深圳华联置业用于支付华联城市商务中心项目地价款。借款期为借入日期起3年，年利率为6.65%。该项拆借资金本息合计金额291,232,097.22元已于2017年11月全部归还，其中包含本期利息1,232,097.22元。

#### 5. 关联方应收应付款项

##### (1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	浙江省财务开发公司	1,014,387.20	1,014,387.20	1,014,387.20	1,014,387.20
	合计	1,014,387.20	1,014,387.20	1,014,387.20	1,014,387.20

##### (2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	浙江华联杭州湾创业有限公司	---	421,520.94
	合计	---	421,520.94

### 十一、股份支付

#### (一) 股份支付总体情况

公司本期授予的各项权益工具总额	---
公司本期行权的各项权益工具总额	20,618,600.00
公司本期失效的各项权益工具总额	409,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	---
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	---

## (二) 以权益结算的股份支付情况

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S 期权定价模型
可行权权益工具数量的确定依据	---
本期估计与上期估计有重大差异的原因	---
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	30,817,528.33
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	2,248,253.33

## 十二、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### 1. 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

截止 2017 年 12 月 31 日，已签订的正在或准备履行的发包合同如下：

关联方	期末余额	对本公司的财务影响
已签订的正在或准备履行的建安合同	13,676.73 万元	截止 2017 年 12 月 31 日已签订的正在或准备履行的本公司的发包合同，将在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时在若干年内支付，预期不会给公司造成不利影响。
已签订的正在或准备履行的土地合同	---	
合计	13,676.73 万元	

#### 2. 其他重大财务承诺事项

##### 抵押资产情况

本公司子公司杭州华联置业于 2016 年 7 月 18 日与中国银行股份有限公司杭州钱江新城支行签订了固定资产借款合同（合同号：16QRJ011），用于归还股东和关联公司借款，和物业在运营期间内的维护、改造、装修费用支出。借款额度为人民币 55,826.48 万元，到期日为 2028 年 6 月 10 日。杭州华联置业同时与中国银行股份有限公司杭州钱江新城支行签订了金额为 55,826.48 万元的最高额抵押合同。抵押物为时代大厦自有物业，账面原值为 15,996.89 万元，评估价值 55,826.48 万元。抵押期限自 2016 年 7 月 18 日至 2028 年 6 月 10 日。截止 2017 年 12 月 31 日该项借款余额为 22,740.00 万元。

除存在上述承诺事项外，截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

### (二) 资产负债表日存在的重要或有事项

#### 对外提供债务担保形成的或有事项及其财务影响

为关联方提供担保详见“本附注十、（五）关联方交易之 3”

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	备注
城市全景购房人	*	176,027.00 万元	*	预期不会给公司造成不利影响
合计		176,027.00 万元		

\*该款项系为城市全景购房人向银行提供抵押贷款担保，截止 2017 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额 176,027.00 万元。期限系自贷款抵押合同签订之日起至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

除存在上述或有事项外，截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

### 十三、资产负债表日后事项

#### 利润分配情况

拟分配的股利	每 10 股分红 5.00 元（税前）
--------	---------------------

除存在上述资产负债表日后事项外，截至财务报告批准报出日止，本公司无其他应披露未披露的重大资产负债表日后事项的。

### 十四、其他重要事项说明

截止 2017 年 12 月 31 日，本公司无应披露未披露的其他重要事项。

### 十五、母公司财务报表主要项目注释

#### 注释1. 应收账款

##### 1. 应收账款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	24,859,231.68	100.00	248,592.32	1.00	24,610,639.36
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	24,859,231.68	100.00	248,592.32	1.00	24,610,639.36

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款	---	---	---	---	---
合计	---	---	---	---	---

应收账款分类的说明：

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	24,859,231.68	248,592.32	1.00
合计	24,859,231.68	248,592.32	

## 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 248,592.32 元。

## 3. 按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例 (%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	24,859,231.68	100.00	248,592.32

## 注释2. 其他应收款

### 1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	769,572,621.87	99.77	---	---	769,572,621.87
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	1,759,776.54	0.23	121,943.71	6.93	1,637,832.83
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	771,332,398.41	100.00	121,943.71	---	771,210,454.70

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	765,697,930.10	99.58	---	---	765,697,930.10
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,263,305.43	0.42	106,730.03	3.27	3,156,575.40
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	---	---	---	---	---
合计	768,961,235.53	100.00	106,730.03	---	768,854,505.50

其他应收款分类的说明：

(1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
杭州华联置业有限公司	290,000,000.00	---	---	合并范围内关联公司不计提
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	462,482,621.87	---	---	合并范围内关联公司不计提
东莞惠隆塑胶有限公司	17,090,000.00	---	---	合并范围内关联公司不计提
合计	769,572,621.87	---	---	

(2) 组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	1,607,679.08	16,076.79	1.00
1—2 年	---	---	2.00
2—3 年	897.46	26.92	3.00
3—4 年	---	---	50.00
4—5 年	151,200.00	105,840.00	70.00
5 年以上	---	---	100.00
合计	1,759,776.54	121,943.71	

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 15,213.68 元。

3. 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
合并范围内关联公司借款、往来款	769,572,621.87	765,697,930.10
保证金	178,000.00	3,110,763.00



项目	期末余额	期初余额
代垫款项	1,401,269.02	---
其他	180,507.52	152,542.43
合计	771,332,398.41	768,961,235.53

#### 4. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额的比 例(%)	坏账准备 期末余额
杭州华联置业有限公司	往来款	290,000,000.00	1至2年	37.60	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	往来款	108,374,691.77	1年以内	14.05	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	往来款	215,841,034.24	1至2年	27.98	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	往来款	103,776,767.10	2至3年	13.45	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	往来款	1,786,849.31	3至4年	0.23	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	往来款	1,800,000.00	4至5年	0.23	---
杭州华联进贤湾房地产开发有限公司	往来款	30,903,279.45	5年以上	4.01	---
小计	往来款	462,482,621.87		59.96	---
东莞惠隆塑胶有限公司	往来款	17,090,000.00	1至2年	2.22	---
深圳市深水宝安水务集团有限公司	保证金	178,000.00	1年以内	0.02	1,780.00
深圳供电局有限公司	其他	151,200.00	4至5年	0.02	105,840.00
合计		769,901,821.87		99.81	107,620.00

#### 注释3. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,024,072,562.21	---	1,024,072,562.21	1,024,072,562.21	---	1,024,072,562.21
对联营企业投资	131,148,369.13	---	131,148,369.13	113,073,913.85	---	113,073,913.85
合计	1,155,220,931.34	---	1,155,220,931.34	1,137,146,476.06	---	1,137,146,476.06

#### 1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
深圳市华联置业集团有限公司	108,487,397.96	108,487,397.96	---	---	108,487,397.96	---	---
深圳华业纺织染有限公司	57,467,818.49	57,467,818.49	---	---	57,467,818.49	---	---
东莞惠隆塑胶有限公司	12,960,763.59	12,960,763.59	---	---	12,960,763.59	---	---
杭州华联置业有限公司	423,620,056.71	423,620,056.71	---	---	423,620,056.71	---	---
浙江省兴财房地产发展有限公司	280,000,000.00	280,000,000.00	---	---	280,000,000.00	---	---
深圳市华联东方房地产开发有限公司	60,000,000.00	101,267,400.00	---	---	101,267,400.00	---	---
深圳市华联物业集团有限公司	40,269,125.46	40,269,125.46	---	---	40,269,125.46	---	---
合计	982,805,162.21	1,024,072,562.21	---	---	1,024,072,562.21	---	---

## 2. 对联营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业	113,073,913.85	---	---	18,201,615.32	44,456.94
神州长城股份有限公司	92,097,712.49	---	---	19,476,239.37	44,456.94
中纺网络信息技术有限责任公司	20,976,201.36	---	---	(1,274,624.05)	---
合计	113,073,913.85	---	---	18,201,615.32	44,456.94

续:

被投资单位	本期增减变动				期末余额	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	5,104,538.28	5,276,155.26	---	---	131,148,369.13	---
神州长城股份有限公司	5,104,538.28	5,276,155.26	---	---	111,446,791.82	---
中纺网络信息技术有限责任公司	---	---	---	---	19,701,577.31	---
合计	5,104,538.28	5,276,155.26	---	---	131,148,369.13	---

## 注释4. 营业收入及营业成本

### 1. 营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,495,807,583.61	1,094,972,469.91	1,950,526,821.07	534,225,451.28
房产销售	3,494,444,261.13	1,089,797,796.87	1,947,938,262.67	534,013,614.32
房地产出租	1,363,322.48	5,174,673.04	2,588,558.40	211,836.96
其他业务	56,197.38	---	---	---
合计	3,495,863,780.99	1,094,972,469.91	1,950,526,821.07	534,225,451.28

## 注释5. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	18,201,615.32	29,438,526.81
处置长期股权投资产生的投资收益	---	846,190,989.66
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	---	35,370,662.40
理财产品收益	7,601,720.88	736,181.18
合计	25,803,336.20	911,736,360.05

## 十六、补充资料

### (一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	(116,120.02)	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关,按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	700,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	14,325,463.56	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(8,937,741.19)	
减: 所得税影响额	1,492,900.59	
少数股东权益影响额(税后)	(258,735.61)	
合计	4,737,437.37	

### (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	34.54	1.18	1.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	34.42	1.17	1.17

华联控股股份有限公司

(公章)

二〇一八年四月二十五日