

证券代码：000036

证券简称：华联控股

公告编号：2019-007

# 华联控股股份有限公司

## 2018 年年度报告

2019 年 04 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人董炳根先生、总经理李云女士及副总经理兼财务负责人苏秦先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
刘秀焰	独立董事	出差	张淼洪

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求：是。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 1,141,487,712 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 6.00 元（含税），送红股 3 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	9
第三节 公司业务概要.....	12
第四节 经营情况讨论与分析.....	27
第五节 重要事项.....	38
第六节 股份变动及股东情况.....	50
第七节 优先股相关情况.....	50
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	51
第九节 公司治理.....	58
第十节 公司债券相关情况.....	64
第十一节 财务报告.....	65
第十二节 备查文件目录.....	150

## 释义

释义项	指	释义内容
公司或本公司	指	华联控股股份有限公司
华联集团	指	华联发展集团有限公司
华联投资	指	深圳市华联发展投资有限公司
深圳华联置业公司	指	深圳市华联置业集团有限公司
华联物业集团	指	深圳市华联物业集团有限公司
杭州华联置业公司	指	杭州华联置业有限公司
浙江兴财公司	指	浙江省兴财房地产发展有限公司
华联进贤湾公司	指	杭州华联进贤湾房地产发展有限公司
华联杭州湾公司	指	浙江华联杭州湾创业有限公司
上海申冠置业公司	指	上海申冠置业发展有限公司
神州长城（原“深中冠”）	指	神州长城股份有限公司（原“深圳中冠纺织印染股份有限公司”）
腾邦国际	指	腾邦国际商业服务集团股份有限公司
华侨城集团	指	华侨城集团有限公司
锦江集团	指	杭州锦江集团有限公司
前海梧桐基金	指	深圳市前海梧桐并购投资基金管理有限公司
腾邦梧桐基金	指	深圳市腾邦梧桐在线旅游投资企业（有限合伙）
大华事务所	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	深圳证券监督管理局
深交所	指	深圳证券交易所
巨潮网	指	巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
限制性股票	指	有限售条件人民币普通股 A 股

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	华联控股	股票代码	000036
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	华联控股股份有限公司		
公司的中文简称	华联控股		
公司的外文名称（如有）	China Union Holdings Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	UDC		
公司的法定代表人	董炳根		
注册地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层		
注册地址的邮政编码	518031		
办公地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层		
办公地址的邮政编码	518031		
公司网址	<a href="http://www.udcgroup.com">http://www.udcgroup.com</a>		
电子信箱	hlkg000036@udcgroup.com		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	孔庆富	沈华
联系地址	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1103 室	深圳市深南中路 2008 号华联大厦 11 层 1104 室
电话	(0755)83667450 83667257	(0755)83667450 83667257
传真	(0755)83667583	(0755)83667583
电子信箱	kongqf@udcgroup.com	shenh@udcgroup.com

### 三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》和《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司证券部

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	91440300192471500W
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1998 年公司作为沪深五家“资产重组和增发新股”试点上市公司之一，公司实施了重大资产重组和增发 8000 万股新股工作，公司主营业务由原来的单一化纤业变更为纺织服装业。2005 年公司逐步退出传统纺织服装行业，主营业务转向石化新材料(PTA)。2009 年至今公司主营业务由石化新材料变更为房地产开发。
历次控股股东的变更情况（如有）	无变更

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 11 层
签字会计师姓名	王广旭、李秉心

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入（元）	3,334,572,281.03	3,971,747,004.38	-16.04%	2,171,743,816.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	968,644,086.69	1,343,125,081.19	-27.88%	1,348,542,374.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	777,659,479.52	1,338,387,643.82	-41.90%	713,689,985.79
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,808,043,117.36	-250,441,171.00	1,221.24%	2,102,808,643.54
基本每股收益（元/股）	0.849	1.177	-27.87%	1.180
稀释每股收益（元/股）	0.849	1.177	-27.87%	1.180
加权平均净资产收益率	19.80%	34.54%	-14.74%	49.66%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产（元）	10,893,040,699.04	8,718,661,474.28	24.94%	9,725,476,321.94
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,815,135,432.28	4,407,840,060.35	9.24%	3,379,145,444.21

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用  不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	454,167,704.97	953,524,095.72	1,302,991,218.00	623,889,265.34
归属于上市公司股东的净利润	105,323,586.17	275,049,983.99	357,862,313.43	230,408,203.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	101,921,254.55	271,970,538.21	353,392,857.32	50,374,829.44
经营活动产生的现金流量净额	258,145,660.88	809,197,379.26	1,295,059,184.48	703,786,553.62

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	229,089,051.94	-116,120.02	846,075,534.48	
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）	666,436.20	700,000.00	140,000.00	
委托他人投资或管理资产的损益	24,812,770.09	14,325,463.56	0.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,900,628.41	-8,937,741.19	313,750.77	
减：所得税影响额	64,617,221.66	1,492,900.59	211,632,321.31	
少数股东权益影响额（税后）	2,867,057.81	-258,735.61	44,575.67	
合计	190,984,607.17	4,737,437.37	634,852,388.27	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。



## 第三节 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

参照披露

房地产业

#### 报告期内公司主营业务、利润及其构成情况：

公司主营业务为房地产开发和自有物业租赁管理业务。

公司目前房地产开发业务主要集中在深圳、杭州、千岛湖等城市，物业资产及物业经营管理业务主要集中在深圳、杭州、上海、千岛湖等区域。从事房地产开发的实体主要包括：公司本部、深圳华联置业公司、杭州华联置业公司、浙江兴财公司、上海申冠置业公司等五家企业。从事物业经营管理业务的实体为华联物业集团，负责统筹、运营和管理本公司和华联集团的物业资产出租及住宅地产项目、商业地产项目等运营与服务管理。

根据“深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务”要求，公司房地产开发业务、项目储备及自有物业出租等情况如下：

#### 1.华联控房地产开发项目情况(单位：平方米)

项目名称	位置	总投资	权益比例	占地面积	计容积率 建筑面积	可售面积 (含商业)	项目进度
华联城市全景	深圳宝安区	29亿	100%	37,466	197,024	173,603.9	已累计销售 15.28万平方米
华联城市中心(即“华联南山B区”城市更新项目)	深圳南山区	35亿	68.7%	34,289	210,400	---	工程建设中,北 区工程取得预 售证
“华联南山A区”城市更新项目	深圳南山区	待定	待定	48,900	待批准	---	已获准计划立 项并申报了专 项规划方案
钱塘公馆	杭州钱江新 区	7.4亿	74%	11,549	46,421	38,068	已累计销售 1.97万平方米
全景天地(1#楼:万豪酒店;2#楼:全景公寓)	杭州钱江新 区	10.3亿	74%	24,009	54,588	16,447	万豪酒店已开 业运营
半岛小镇	杭州千岛湖	10亿	70%	297,013	103,954	---	见备注(3)

备注：(1)公司2018年度没有新增土地储备项目。

(2)“华联南山A区”城市更新目前正在进行专项规划申报及前期筹划工作。

(3)公司进贤湾“半岛小镇”项目因与当地水资源保护区规划调整要求不符，淳安县人民政府拟将该项目的土地及地上建筑物进行收回、整改。经与当地政府协商，双方同意采取股权处置、资产整合、债权债务确认及支付等一揽子方案进行解决，有关情况请查阅公司2018年10月31日刊登的《华联控股董事会关于浙江省兴财房地产开发有限公司70%股权处置及相关事宜的公告》(公告编号:2018-052)。

2. 公司出租房产情况

公司出租房产主要分别在深圳、上海、杭州等地，房产数量合计22.31万平方米(含合并范围内的控股子公司),与住宅、写字楼等配套收费车位3,515个，按照房产类别划分如下：

单位：万平方米

房产类别	写字楼	商 铺	工业厂房*	住 宅	公 寓	酒 店	合 计
数 量	8.91	3.03	5.23	0.20	1.04	3.90	22.31

说明：\*上述出租房产含“华联南山A区”城市更新项目用地的地上建筑物(写字楼、工业厂房等)，若该城市项目进行开发建设，该地上建筑物将被拆除，公司上述出租房产数量需作相应调整。

本报告期，公司主营业务和利润构成与上年同期相比没有发生变化。

3.经营环境变化及判断，请查阅本报告第四节“经营情况讨论与分析”内容。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	报告期内，公司转让了控股子公司浙江省兴财房地产发展有限公司 70%股权，详情请查阅公司于 2018 年 10 月 31 日披露的“华联控股股份有限公司董事会关于浙江省兴财房地产发展有限公司 70%股权处置及相关事宜的公告”(公告编号：2018-055)。
货币资金	期末货币资金 461,524 万元，比上年增加 327,454 万元，增长 244.2%,主要是本期华联城市全景和钱塘公馆销售回款较多但除“华联城市中心”项目正常建设外，本期没有新的建设项目开工，因此，期末资金结余较大。
存货	期末存货余额 333,715 万元，比上年减少 128,878 万元，从存货构成来看，由于公司属于房地产行业，因此公司的存货主要是处于建设阶段的项目开发成本和开发完工的开发产品。公司 2018 年末的开发成本主要由深圳华联城市中心、杭州全景天地等在建项目构成，其中，深圳华联城市中心金额最大，2018 年期末余额为 183,341 万元，占开发成本总额的 85.6%。公司 2018 年末未完工在售的开发产品包括深圳华联城市全景花园、杭州钱塘公馆等项目。
其他流动资产	期末余额 61,098 万元，比上年增加 12,233 万元，主要是期末持有的短期银行理财产品有所增加。
递延所得税资产	期末余额 52,510 元，比上年增加 15,652 万元，主要是按清算口径计提但尚未缴纳的土地增值税等税金形成的暂时性差异。

2、主要境外资产情况

适用  不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

## 参照披露

### 房地产业

1.公司目前存量土地资源获取时间较早，城市更新项目用地又为公司存续的工业土地，与其他房地产开发项目相比在土地成本控制、单个项目毛利率、净利率等方面具有一定比较优势。

2.公司在城市更新项目运作方面积累了宝贵经验，从更新项目计划立项申报、专向规划报批、筹划建设等形成了一套娴熟的运营模式，有利于持续推进华联南山B区、A区等城市更新项目的开发与运营。

3.物业管理由专业化、规范化逐步迈向规模化、效益化，随着经营性物业体量的逐步增大，租金收入逐年增加，物业经营将发展成为公司的一个重要产业，同时更好地服务于公司地产主业的战略发展。

4.公司资产质量优良，财务状况良好，为公司未来实施的产业升级、转型战略奠定了坚实基础。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2018年，是公司稳中求进的一年。

2018年，面对房地产行业严厉调控、国内金融去杠杆及中美贸易摩擦等严峻形势，公司在董事会的正确领导下，同心协力、辛勤耕耘、奋力拼搏，再一次经受住了市场的洗礼，取得了良好的经营业绩。

截至2018年12月底，公司总资产108.93亿元、净资产48.15亿元、营业收入33.35亿元、归属于上市公司股东净利润9.68亿元。

今日之良好经营局面来之不易，这得益于华联人多年来所坚持的稳健赋能、高质量发展的理念，稳中求进、稳中求变的经营风格，探索并坚持的精品华联的地产发展模式，有力保障企业继续保持着良好的发展势头。

#### (一)2018年业务回顾

##### 1. 房地产业务

###### (1) 深圳方面

深圳地产项目包括：“华联城市全景”、“华联城市中心”(即原“华联南山B区”、“华联城市商务中心”)和“华联南山A区”等三个城市更新单元项目。

###### “华联城市全景”项目：

该项目是工改住方向的城市更新项目，计容积率建筑面积19.7万平方米(含保障性用房2.53万平方米)，项目总投资约29亿元。

该项目为公司本年度主要利润来源之一。在“三价合一”、“限购”等房地产政策不断出台的严厉调控之下，公司及时应变，重新规划营销思路、调整营销策略，针对全景国际(公寓)及楼王和廷(大户型)不同的产品类型和客户群体，通过抢占先机，强化发声，快速去化，以及大客户成交等销售策略，成功完成了全景国际基本售罄的目标；通过形象起势、产品力价值优势、强化标签、圈层营销、体验感渗透、借助精准的渠道推广，采用多渠道促销手段，带动和廷产品的有序去化。同时还推进了工程结算、承接查验等工作。

截至2018年12月，该项目全年销售面积4.58万平方米，新增销售金额30.37亿元。

###### “华联城市中心”项目：

该项目为工改工方向的城市更新项目，计容积率建筑面积21.04万平方米，项目总投资约35亿元。

本年度，公司从安全、质量、进度三管齐下，全面推进“华联城市中心”项目建设，积极推进了该项目策划营销和推广工作。工程建设方面：在前期施工进度延滞的压力下，通过与政府部门积极协调审核、报批，以及与设计、施工单位等高效协作，共同推进，使北区主体结构于2018年11月顺利封顶，并通过了住建部绿色施工示范工程、广东省优质结构奖等规范过程验收，荣获深圳市双文明工地及深圳市样板观摩工地等称号。2018年10月，营销中心开放；11月完成北区T1栋预售证办理；11月底开放展示区；12月完成北区T3、T5栋预售证办理；12月南区工程(T2、T4栋)主体工程开工建设。营销方面：“华联城市中心”项目为工改工方向，其推广和销售需要制定不同于传统住宅项目的销售策略。立足于“前海之门”的区位优势，公司以精品华联及超体大盘的市场认知作为切入点，做到“全市高端占位、精准圈层营销、全程品质展示”，树立“城市超体”市场形象，突出亮点与优势，吸引市场关注。推广方面：采用“全覆盖、造影响、树形象”的推广策略，建立和扩大项目广泛影响力，树立项目高端品牌的市场形象，10月至12月集中线上推广，11月成功举办了起势活动，同时举办了多场定向圈层的营销活动及多渠道资源嫁接，通过各大媒介同步发声，扩大市场知名度、拓宽客户来源，为项目的后续销售奠定了基础。

### “华联南山A区”项目：

该项目2017年2月被获准计划立项，更新方向拟为新型产业及商业服务业等功能，为公司在深圳的第三个城市更新项目。

本年度，该项目主要开展了专项规划方案等工作。在完成前期建设布局论证、用地置换及腾挪沟通的基础上，积极推进产业园区的定位与规划，拟定产业集群方向包括新一代信息技术、人工智能+、军民融合、数字文创，以及教育培训、金融服务和科技服务等产业。2018年5月完成物业指标细化等工作；6月初申报专项规划文本，9月完成编制《华联A区城市更新单元产业功能规划报告》；10月项目产业规划获批；11月完成了A区实施主体确认等多项前置资料的准备工作。另外，为配合周边地铁工程，12月完成中联大厦拆除工程。

### (2) 杭州方面

杭州地产项目包括“UDC·时代广场”城市综合体项目和千岛湖进贤湾“半岛小镇”两大项目。其中，“UDC·时代广场”城市综合体项目由“时代大厦”、“钱塘公馆”和“全景天地”三个子项目组成。

#### “钱塘公馆”项目：

该项目为公司涉足房地产业以来，建造品质最高、地段最好、规格最高的房地产项目，分别荣获“首届浙江十大地标豪宅”、“最佳城市豪宅”和“中国十大超级豪宅”等殊荣。

本年度，公司有效推进了该项目的销售工作。截至2018年12月，该项目实现销售金额8.3亿元。项目依托独一无二的钱塘江景观资源及区位优势，结合项目超豪宅大平层定位，通过调整样板房楼层至高区、完善展示空间软装、系统化园区标识等方面提升产品素质，同时在营销、宣传推广上主打稀缺价值、藏品特质等优势，进一步深化高端豪宅定位，重点突出项目的核心价值，为项目的有序销售奠定了坚实基础。据统计，2018年杭州主城区总计成交25套五千万以上的物业，其中8套源自钱塘公馆。

#### “时代大厦”项目：

随着钱江新城板块的日益成熟，“时代大厦”项目作为杭州核心CBD商务区的高端写字楼、高品质服务的市场形象得到了广泛认可。本年度，公司继续夯实“时代大厦”甲级写字楼标杆地位及市场形象，紧紧抓住杭州设立钱江新区的发展机遇，完成了微软、上海通用等国际知名企业老客户的续约、扩租；同时积极拓展招商渠道，引进国内知名企业北京集顺工程咨询、浙江首开控股、美联美地（杭州）文化旅游公司等新客户签约、入驻，实现了接近满负荷出租的佳绩。截至2018年12月，实现写字楼出租总面积4.3万平方米，出租率97.3%，同比增长16%，全年实现租金收入6,754万元，超额完成了全年营收6,000万元目标。平均租金水平5.3元/天/平方米，租金水平在钱江新城区域写字楼中位列前茅。

**“全景天地”项目：**完成了全景天地项目2#楼大堂的销售接待中心精装工程，软装设计及布置，水、电、空调和消防设施安装调试，配合开展了销售中心搬迁和对外开放工作。“万豪酒店”作为公司旗下第一座五星级酒店物业，由万豪集团管理公司负责酒店运营管理。“万豪酒店”整体经营和服务水平呈现稳步提升态势，2018年累计收入1.48亿元，超额完成了全年营收1.2亿元目标。

#### 千岛湖“半岛小镇”项目：

为进一步加强千岛湖区域环境保护，上级政府对淳安县水功能保护区作出调整。进贤湾“半岛小镇”项目与该规划调整要求不符，淳安县人民政府将该项目的土地及地上建筑物进行收回、整改。公司经与当地政府协商，双方同意采取股权处置、资产整合、债权债务确认及支付等一揽子方案对该项目进行处置，有关情况请查阅公司2018年10月31日刊登的《华联控股董事会关于浙江省兴财房地产开发有限公司70%股权处置及相关事宜的公告》（公告编号:2018-052）。

本次处置，公司收到股权转让款约4.1亿元，公司及公司控股子公司合计收回借款及利息约5.6亿元。

## 2. 物业经营业务

公司目前物业经营业务分布在沪深杭等区域，物业经营业务已发展成为公司一个服务于华联地产开发、实现集团化运

作、规模化经营的重要产业，且物业管理与服务水平在不断提升，收入继续保持稳定增长。

### **(1)完善服务产品体系，打造特色高端物业服务模式**

时代在变、产品业态及其品质在变，服务理念和意识也需要与时俱进。2018年，华联物业集团与国际“白金管家”联盟联手，分别在深圳“华联城市全景”、“华联城市山林”、杭州“钱塘公馆”等高端住宅项目精心打造、推出“尊崇、优雅、周到、精确”的国际白金管家服务模式。同时，在高端商务项目中积极引进“金钥匙”服务，2018年11月，华联物业集团与国际金钥匙联盟签约，成功地推动“华联城市中心”顺利加入金钥匙联盟，并计划将金钥匙“满意+惊喜”的服务理念及服务模式、服务标准渗透至杭州“时代大厦”等其他项目，以高端的服务理念、服务标准不断提升不同产品体系的服务水平，契合时代变化和高端物业的服务要求，并通过打造智慧型社区，树立华联物业集团高端物业服务的市场品牌。

### **(2)专业化服务水平、服务品质不断提升，自持性物业运营能力不断增强，经营业绩持续增长**

一是华联物业集团通过严格落实规范化管理，坚持“三标”体系，完善运营管理制度，提升物业服务信息化水平，加强人性化服务，提升客户体验等方式不断提升服务品质。根据外部第三方客户满意度测评报告显示：华联物业集团所管辖项目的总体满意率为84.91%，其中，写字楼满意率98.20%，住宅满意率为82.14%，均高于同行业平均水平。二是公司的自持性物业为公司提供了稳定的经营性收益，是支撑公司保持长期稳定发展的坚实基础。随着业务规模日益扩大，尤其是商务综合体、产业综合体等项目的开发，公司的经营性物业档次也不断提升。一方面，对新增的优质物业，通过与市场接轨、与时代潮流相结合，不断提升经营管理水平，提高各商业、写字楼等物业的出租率和租金收益。另一方面，针对老旧物业，深挖潜力，通过硬件的更新改造、软件的整合优化及调整管理模式，释放老旧物业的盈利潜力。

2018年，沪深杭三地物业租金及管理费收入4.11亿元，同比增长13.85%，业绩创新高，继续保持逐年稳定增长的良好发展势头。

## **3.资本运营助发展，开阔视野，探索产业升级、转型发展新路径**

资本运营方面，公司秉承稳健经营、审慎投资原则，借助专业机构投资团队的运营及管控能力进行投资布局，为公司未来跨行业投资和经营开阔视野。公司已先后投资了腾邦梧桐一期产业基金5,000万元、腾邦梧桐二期产业基金2,500万元、前海梧桐并购基金B+轮融资1,000万元。2018年11月，公司又拟以“华联城市中心”为依托，与前海梧桐并购基金等合作成立华桐智能基金，通过该创投基金，探索地产企业与新经济企业之间产城融合、产业互动发展的“新经济地产模式”，即房地产与新经济(房东+股东)有机结合的发展模式。

## **4.强化内部管理，进一步提升管控能力和运行效率，促进企业稳健发展**

一是不断加强风险控制能力。通过加强对财务、审计等职能部门的监控及管理，保证了公司高效的运行效率；通过内部法务和外部法律顾问相结合的方式，有效防范和规避经营风险。二是持续完善信息化管理，通过对线上系统及程序的梳理和动态跟踪，有力保障了公司各主要业务系统的有序运行。三是继续加强人力资源管理，以盘点、分析、对比市场同类岗位等方式，开展深、杭企业岗位薪酬调研以及人才队伍调研，为公司人才队伍建设及结构优化提供数据支撑。组织和开展线上、线下后续教育与培训，正向提升员工的综合技能和培养复合型管理人才。四是安全生产扎实有序。安全生产防范为主，警钟长鸣。要做到思想上高度重视、制度保障、管理严格规范，同时，强化日常安全生产的管理与监督，定期开展安全生产大检查，做到发现隐患及时整改。全年安全生产管理基本处于有序可控状态，无重大安全责任事故。

## **5.稳健发展兼顾社会责任，构建良好的企业形象**

### **(1)实施稳定的股利分配政策，与股东分享经营成果，以回报股东长期支持**

在上市发展历程上，公司依靠自身的实力、能力实现了三次产业转型，转型的背后既有成功的喜悦，也有失利的挫折，但公司坚持稳健赋能、高质量发展理念，创新发展，目前深耕地产主业，注重品质，做特色精品，推动企业稳步向前发展。另外，企业实现了有质量的发展，归根结底应落实到有质量的回报股东上，在兼顾企业可持续发展的基础上，进行高分红、高现金股息的利润分配方案，才是股东的真正福祉。为回馈公司股东的信任与支持，共享发展成果，公司董事会拟定2018年度利润分配预案为：每10股送3股红股派6元现金股息(含税)，拟派发现金股息6.85亿元，占公司2018年实现归属于上市公司股东的净利润的70.71%。以华联集团提议分配的预披露的前一天(2019年3月19日)收盘价计算，每股税前股息率达8%，在房

地产上市公司中位居前列。

最近三年(2016-2018)，公司累计实现归属于上市公司股东的净利润为36.59亿元，累计派发现金15.98亿元，现金分红比率为43.67%，连续三年股息率水平位居同行业及市场前列。

## (2) 持之以恒，践行社会责任，热心公益活动

公司始终以强烈的社会责任感，积极开展各类社会性公益活动。一是连续十四年举办“UDC华联杯”健步行公益活动。2018年继续在深圳举办了健步行公益活动，积极响应和参与本次活动的社会公众3,000多人。二是连续十三年举办“华联文化大讲堂”。2018年分别在深圳、杭州举办了“华联文化大讲堂”公益活动，邀请社会著名学者或杰出人士等进行专场讲演，受到深杭两地市民的踊跃参与和好评。三是持续开展“华联晨露行动”。2018年在贵州麻江以及广东河源分别援建了图书馆，对贵定华联幼儿园和凯佐华联希望学校进行了回访、物资捐赠。四是筹备成立华联慈善基金会，拟以华联慈善基金会为平台，更好地扶贫济困、惠及民生和精准助学，践行社会责任，回馈社会。

2018年，公司稳健经营与诚信发展也得到了社会与行业的充分认可，公司分别获得“2017年度福田区纳税百强第二十五名”、“2018年中国房地产业综合实力100强”、“2018年中国房地产资本价值卓越企业”、“2018年中国年度诚信价值品牌”、“2018年深圳上市公司治理优秀奖”、“中国上市公司百强企业”、“金典奖·行业公众满意十佳典范品牌”等多项殊荣。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

## (二) 管理层讨论与分析

### 1. 形势分析与看法

#### 国内经济形势：

2018年，我国经济运行总体平稳，稳中有变、变中有忧。供给侧改革成果显现，经济结构不断调整及优化，新动能、新兴产业等快速发展，服务业对经济增长贡献率已接近60%。但由于国内经济正处于结构性调整、换挡的阵痛期，供给侧改革、金融去杠杆等导致的经济下行趋势及压力，给许多行业和企业带来了较大的冲击和影响。此外，外部环境复杂、多变，不确定性增大。美国单边主义、英国脱欧、中美贸易摩擦等搅动世界政治、经济格局，经济全球化遭波折、多边主义受冲击，国内及全球经济面临新的下行压力。

#### 房地产行业方面：

根据国家统计局统计，2018年全国商品房销售面积和销售金额分别为17.17亿平方米、15.0万亿元，同比分别增长1.7%和12.2%、增速分别下降6.4个百分点和1.5个百分点，销售面积和销售金额再次刷新历史新高。全国房地产开发投资12.0万亿、新开工面积20.9亿平方米，同比分别增长9.5%、17.2%、增速分别提高2.5个百分点和10.2个百分点。

总体而言，2018年房地产市场稳中有增、稳中有忧。一是2018年上半年房地产市场交投较为活跃，但在“三价合一”及“五限”(限购、限价、限贷、限售、限商)等调控政策密集出台，调控政策体系不断完善的情况下，下半年房地产市场形势急速下滑，从分季度来看，住房销售面积增长率逐季下滑，四季度出现负增长。一二线城市销售下滑，三四线城市成为拉动本年度房地产投资和销售增长，促进本年度房地产市场保持稳定发展的主要动力。二是房价涨幅有所上升，新开工和土地购置意愿仍较强，但由于销售放缓，房企去化压力大，拿地则偏慎重，挂牌土地溢价率下降，多地接连出现挂牌土地流拍现象。三是行业集中度趋势明显，竞争越来越激烈；大房企发展战略由规模化转向质量化、多元化，中小房企面临较大的发展转型压力。四是调控由抑制需求向增加有效供给转变，各地加大了土地供应力度，租赁房、共有产权等政策性土地供应增加，存量房、商办住宅纳入调控范围。由于享受政策扶持，部分房企开始介入租赁市场“租售同权”、“共有产权”等新兴产品，借机丰富、增加产品业态。

2019年，国家对房地产“房住不炒”长效机制不会动摇，同时以“稳房价稳地价稳预期”为目标导向，政策调控方式由原来的“分类调控”转变为“分类指导”，地方政府因地制宜，将拥有更多的自主权，调控政策主基调呈现由“控”向“稳”转变，存在“松绑”微调可能性。基于目前房地产市场下行趋势并没有得到有效扼制，全年销售出现负增长概率偏大，总体而言，预期房地产市场将围绕政策调控导向维持平稳运行态势。

### 公司经营及发展方面:

回顾公司的创业发展历程,可概括为两次创业、三次转型。1998年,公司作为沪深五家增发试点企业之一,成功实施了重大资产重组和增发社会公众股,实现主业由单一化纤向纺织服装转型,开启了公司二次创业征程。2003年,公司再次增发新股,同时有序剥离了纺织服装资产,主业转型为石化新材料行业。2009年,公司依靠自身资本积累和地产管理团队等资源,又将主业调整为房地产,经过近十年的努力拼搏,探索并走出了一条具有华联特色的、内生式增长发展之路。然而,土地储备不足是制约公司可持续发展的瓶颈,公司目前迎来了二次创业以来新的关键时期,为适应公司转型发展的需要,在巩固、捍卫二次创业成果的基础上,公司还需要慎重考虑和处理好产业升级、转型发展及产业发展规划等问题。此外,对政策调控风险的把控与应对、销售去化、产业新城等新业态运营管理、人才队伍建设等内部经营及管理方面工作,也有待加强、完善和提高。

## 2.风险因素分析

**(1) 政策调控风险。**国家目前对房地产的调控持续深化,对房地产企业的后续经营及发展将会产生一定影响或制约,若没有足够的现金流或信贷资金支持,公司在建、拟建项目存在延期开发、延期竣工的风险,特别是深圳城市更新项目的后续开发与建设。

**(2) 经营风险。**“房住不炒”调控政策导向、租购并举、共有产权等新产品、新业态,房地产供应结构正在发生深刻变革。公司在售、拟推售项目,去化压力大,存在项目销售不达预期和项目推售延迟的风险。

**(3) 其他风险。**一是城市更新政策变化及不可控性会直接影响本公司城市更新项目的申报进度、开发进度及工期;二是天气等不可预测或不可抗力因素的发生会直接影响项目工期。

## 3.公司策略与应对

面对内忧外患、错综复杂的国内外形势,保持公司的稳定经营与稳定扩张,不仅需要进一步加强对经济和行业形势、政策以及资本市场的前瞻性研究,增强预判力,提高对风险因素的控制力和应变能力,而且还需要我们进一步强化忧患意识,统一部署,统一步调,稳中求变,着力解决产业升级或产业转型的战略性调整问题,破解发展难题。

**(1) 做好销售去化工作,同时抓好重点工程项目建设,保持稳定盈利,为推进企业的产业升级、转型发展奠定稳固基础**

拥有稳定的现金流和良好的财务状况是企业实现可持续发展的先决条件。公司将有效做好“华联城市全景”(和廷)、“钱塘公馆”项目的销售,积极推进“华联城市中心”北区项目(T1、T3、T5栋)营销策划和销售工作,同时重点抓好“华联城市中心”南区项目(T2、T4栋)的工程建设,以保障企业近几年内有稳定的收入来源。通过保证企业的持续稳定盈利,为推进企业的产业升级、转型发展奠定稳固基础。

**(2) 提升企业软实力,保障企业稳定运营与可持续发展**

一是严格制度化管理。保持企业制度的有效贯彻与落实和规范化运营是企业实现可持续发展的重要保障,特别是对工程建设涉及的招投标、造价、审计、财务管理制度等需要严格落实、严格管理、严格规范,通过强化规范化管理,不断提升企业管理水平。二是提升人力资源管理水平,促进人才队伍建设。人才是企业的核心竞争力所在,人与人之间的能力差距主要体现为持续学习能力和认知能力上的差距,学习能力促进创新能力。在深入分析总结2018年人力资源基本情况调研的基础上,公司将做好人才梯队规划和建设,并结合公司自身人才现状及规划需求,实行外部引进和内部培养相结合的人事管理制度,重视干部、员工的后续学习与培训,特别是产城融合方面运营人才的引进与培养、专业型人才和复合型人才的选拔及培养,鼓励岗位成才,为企业后续业务拓展、促进可持续发展做好准备、储备。同时将进一步建立健全人才培养、评价、考核、激励制度,增强企业的凝聚力和向心力。三是进一步完善企业管理规范,不断提高信息化运作水平。根据企业发展需要,进一步规范、优化各业务系统(ERP、OA、NC、企业邮箱等)及其业务流程,对相关数据和应用进行重点保护、备份,确保数据的保密性、完整性、可用性,构筑通畅、有序、有效的信息化管理体制与运行机制,适应现代化企业管理及发展要求。



### (3) 立足长远，积极探索资本运营、产业升级与转型的新路径，破解发展难题

公司自上市以来，所开展并实施的数次资本运作如两次定向增发、三次重大资产重组等对促进公司产业转型及发展都发挥了关键性的作用。在探索未来产业升级与转型发展的征途上，一是立足于房地产，积极寻求合适的契合房地产主业延伸发展的项目，扩大主业规模，在产品类型、业态上有所突破如健康、养老、教育及美丽乡村建设等业态；二是敞开思路、广展触角，大胆探索、谨慎决策，拟继续稳健开展创业投资，拓宽发展空间，寻找合适时机拓展业务，优化资产结构，培育新的利润增长点。三是拟以地产为载体，新经济为导向，金融为推手，通过传统行业与新经济的有机结合，积极打造新经济地产模式。四是稳中求变，探索资本运营的新途径，探索进行跨行业并购重组、双主业并行的可行性。拟通过实行产业经营与资本运营相结合方式，突破发展瓶颈，破解发展难题。

### (4) 坚持稳健与高质量发展，不断提升综合实力和可持续发展能力

公司房地产主业主要是依靠内生式增长发展起来的。公司目前的部分城市更新项目用地是在《深圳市城市更新管理办法》正式出台之前，通过资产重组、并购、股权整合等方式获得的。如果没有先前敏锐、有远见的前瞻性运筹、决策与布局，没有对房地产市场发展前景良好预期及正确判断，没有控股股东华联集团的鼎力支持，就没有公司今天的发展成就。与此同时，公司根据企业自身特点、规模和实力，量力而为，稳健经营、稳步扩张，围绕“文化、健康、生态”三大理念，致力于构建具有鲜明特色、适合自身定位和发展的华联地产开发模式，努力将有限的土地资源或地产项目，开发、打造成区域内的标杆性建筑、精品楼盘。公司开发的深圳“华联城市全景”项目、“华联城市中心”项目，杭州“时代广场”项目等在业界享有较好口碑，树立了华联地产高端品牌形象，而且这些项目的毛利率、净利率在房地产行业名列前茅。与大品牌房企相比，公司在经营规模、实力等方面是存在较大差距的，但相比之下，公司通过深耕细作，精心培育，产品的高端定位，极大地提升了单个项目的盈利空间。因此，公司今日之丰硕经营成果也不是等来的，而是打拼、实干出来的。

回顾公司发展历程，都是在坚持独立自主、稳中求进、稳中求变的前提下逐步发展壮大的。在公司未来发展及转型发展征途上，公司深谙恪守稳健投资、稳健经营的重要性，特别是在当前一些高杠杆企业纷纷出现经营困难的情况下，公司更应该坚持稳健的经营方针，坚持稳健与高质量发展，不断提升企业的综合实力和可持续发展能力。

## 二、主营业务分析

### 1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

### 2、收入与成本

#### (1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	3,334,572,281.03	100%	3,971,747,004.38	100%	-16.04%
分行业					
房产销售	2,922,793,831.52	87.65%	3,611,124,648.07	90.91%	-19.06%
房地产出租	243,965,709.93	7.32%	219,521,731.61	5.53%	11.14%

酒店收入	149,363,103.95	4.48%	125,336,830.82	3.16%	19.17%
其他业务	18,449,635.63	0.55%	15,763,793.88	0.40%	17.04%
分产品					
房产销售	2,922,793,831.52	87.65%	3,611,124,648.07	90.91%	-19.06%
房地产出租	243,965,709.93	7.32%	219,521,731.61	5.53%	11.14%
酒店收入	149,363,103.95	4.48%	125,336,830.82	3.16%	19.17%
其他业务	18,449,635.63	0.55%	15,763,793.88	0.40%	17.04%
分地区					
华东	843,522,713.44	25.30%	397,117,591.07	10.00%	112.41%
华南	2,491,049,567.59	74.70%	3,574,629,413.31	90.00%	-30.31%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用  不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

参照披露

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房产销售	2,922,793,831.52	689,350,190.64	76.41%	-19.06%	-36.19%	6.32%
分产品						
分地区						

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是  否

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用  不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房产销售		689,350,190.64	74.14%	1,080,249,481.83	85.60%	-36.19%
房地产出租		159,251,967.99	17.13%	123,677,306.84	9.80%	28.76%
酒店收入		65,738,132.81	7.07%	41,927,606.86	3.32%	56.79%
其他业务		15,437,118.98	1.66%	16,183,774.74	1.28%	4.61%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

处置子公司

单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款(万元)	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 (万元)
浙江省兴财房地产发展有限公司	41,054.00	70.00	现金出售	2018年12月6日	控制权转移	22,920.26

续:

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
浙江省兴财房地产发展有限公司	---	---	---	---	---	---

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额 (元)	349,636,490.55
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	10.48%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	104,235,805.76	3.13%
2	第二名	100,835,594.31	3.02%
3	第三名	53,818,095.24	1.61%
4	第四名	50,261,280.95	1.51%
5	第五名	40,485,714.29	1.21%
合计	--	349,636,490.55	10.48%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	250,293,020.62
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	63.41%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	190,578,146.58	48.29%
2	第二名	22,626,472.13	5.73%
3	第三名	15,784,646.09	4.00%
4	第四名	11,503,459.57	2.91%
5	第五名	9,800,296.25	2.48%
合计	--	250,293,020.62	63.41%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

### 3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	106,070,630.33	81,184,675.81	30.65%	主要是
管理费用	89,032,681.54	81,361,567.71	9.43%	无重大变动。
财务费用	-9,597,935.55	3,767,221.61	-354.77%	主要是本期利息收入增加所致。

### 4、研发投入

适用  不适用

## 5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	4,617,901,391.28	2,225,048,224.26	107.54%
经营活动现金流出小计	1,809,858,273.92	2,475,489,395.26	-26.89%
经营活动产生的现金流量净额	2,808,043,117.36	-250,441,171.00	1,221.24%
投资活动现金流入小计	2,052,378,947.24	1,957,464,868.56	4.85%
投资活动现金流出小计	1,855,621,441.17	2,204,298,978.13	-15.82%
投资活动产生的现金流量净额	196,757,506.07	-246,834,109.57	179.71%
筹资活动现金流入小计	950,000,000.00	672,100,000.00	41.35%
筹资活动现金流出小计	685,814,572.80	1,683,192,131.84	-59.26%
筹资活动产生的现金流量净额	264,185,427.20	-1,011,092,131.84	125.58%
现金及现金等价物净增加额	3,268,994,084.09	-1,508,377,752.54	316.72%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用  不适用

- (1) 经营活动现金流入小计本年比上年增加107.54%，主要是本期收到的项目销售款比上年增加；
- (2) 经营活动产生的现金流量净额本年比上年增加1221.24%，主要是本期收到的项目销售款比上年增加，但在支出方面，本期主要是正常工程款和日常支出，不存在大额的地价款支出所致；
- (3) 投资活动产生的现金流量净额本年比上年增加179.71%，主要是本期转让浙江兴财房地产发展有限公司股权收到股权转让款所致；
- (4) 筹资活动现金流入小计本年比上年增加41.35%，主要是本期银行借款增加所致；
- (5) 筹资活动现金流出小计本年比上年减少59.26%，主要是上年归还的银行借款较多所致；
- (6) 筹资活动产生的现金流量净额本年比上年增加125.58%，主要是上年归还的银行借款较多所致；
- (7) 现金及现金等价物净增加额本年比上年增加316.72%，主要是本期经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量净额较上年均增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用  不适用

## 三、非主营业务分析

适用  不适用

## 四、资产及负债状况

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,615,246,709.87	42.37%	1,340,702,625.78	15.38%	26.99%	主要是本期华联城市全景和钱塘公馆销售回款较多但除“华联城市商务中心”项目正常建设外，本期没有新的建设项目开工，因此，期末资金结余较大。
应收账款	27,446,752.04	0.25%	26,767,462.67	0.31%	-0.06%	无重大变动。
存货	3,337,152,140.04	30.64%	4,625,937,931.50	53.06%	-22.42%	期末存货余额 333,715 万元，比上年减少 128,878 万元，从存货构成来看，由于公司属于房地产行业，因此公司的存货主要是处于建设阶段的项目开发成本和开发完工的开发产品。公司 2018 年末的开发成本主要由深圳华联城市商务中心、杭州全景天地等在建项目构成，其中，深圳华联城市商务中心金额最大，2018 年期末余额为 183,341 万元，占开发成本总额的 85.6%。公司 2018 年末完工在售的开发产品包括深圳华联城市全景花园、杭州钱塘公馆等项目。
投资性房地产	708,345,653.17	6.50%	618,973,730.91	7.10%	-0.60%	无重大变动。
长期股权投资	42,110,696.42	0.39%	142,461,733.55	1.63%	-1.24%	无重大变动。
固定资产	835,262,204.21	7.67%	927,643,053.69	10.64%	-2.97%	无重大变动。
长期借款	1,174,800,000.00	10.78%	597,400,000.00	6.85%	3.93%	无重大变动。

2、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	余额	受限原因
货币资金	17,650,000.00	不可撤销保函保证金
存货	559,923,910.63	长期借款抵押
投资性房地产	216,301,641.31	

合计	793,875,551.94
----	----------------

## 五、投资状况

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

单位：元

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	000018	神州长城	101,540,000.00	权益法核算	111,446,791.82	0.00	7,439,021.69	0.00	0.00	-88,306,845.16	12,183,488.13	长期股权投资	募集资金
合计			101,540,000.00	--	111,446,791.82	0.00	7,439,021.69	0.00	0.00	-88,306,845.16	12,183,488.13	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东会公告披露日期（如有）													

#### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

### 六、重大资产和股权出售

#### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

#### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
淳安千岛湖建设集团有限公司	浙江省兴财房地产发展有限公司70%股权	2018年10月29日	41,054		本次交易预计为公司2018年度带来投资收益约19,000万元。	19.63%	以具有证券从业资格的天源资产评估有限公司评估值为定价基础,双方协商确定转让价格	否	没有关联关系	是	是	2018年10月31日	详情请查阅公司刊载在巨潮资讯网上的公告(2018-055)。

### 七、主要控股参股公司分析

适用  不适用



主要子公司及对公司净利润影响达10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市华联置业集团有限公司	子公司	房地产开发、物业租赁	20000 万元	2,946,578,864.02	905,452,905.20	73,258,756.23	24,770,215.74	19,771,785.70
杭州华联置业有限公司	子公司	房地产开发、物业租赁	7845 万美元	2,811,874,487.35	1,176,580,399.71	771,424,682.89	264,522,777.27	169,396,763.55
深圳市华联物业集团有限公司	子公司	物业管理	4062 万元	118,759,123.75	88,168,280.26	108,540,054.98	6,894,001.40	5,177,170.37

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
浙江省兴财房地产发展有限公司	现金出售	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额22,920.26万元。

## 八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 九、公司未来发展的展望

2019年，公司重点项目建设与销售任务依然十分繁重，特别是销售方面压力较大，我们将重点抓好以下几方面工作：

### (一)房地产业务

#### 1. 深圳方面

“**华联城市全景**”项目：继续推进该项目和廷(A、B座)的销售去化工作，力争年内销售收入16亿元。

“**华联城市中心**”项目：全面推进该项目销售和开发建设作为**公司2019年各项工作的重中之重**。在确保项目施工进度、施工质量前提下，着力做好策划与销售。南区工程(T2、T4栋)力争2019年9月实现地下室封顶；北区工程力争2019年10月完成竣工验收；11月取得竣工备案表；12月交付、入伙。同时积极推进北区(T1、T3、T5栋)精装修工程，有效推进项目销售工作，力争2019年实现销售金额5亿元。

“**华联南山A区**”项目：密切关注城市更新政策变化，做好前瞻性研究，提高项目规划的科学性和可操作性，力争2019年12月前完成专项规划审批及实施主体确认等工作。

#### 2. 杭州方面

“**钱塘公馆**”项目：持续推进该高端项目销售，2019年力争实现销售金额8亿元。

“**时代大厦**”项目：进一步提升服务水平和服务质量，继续吸引国内外有实力品牌企业进驻，确保2019年出租率稳定在95%以上，努力实现租金收入6,400万元目标。

**“全景天地”项目：**努力与政府沟通、协调，争取早日解决2#楼土地性质问题及完成土地复核工作。“万豪酒店”以提高客房入住率为抓手，努力增加营业收入，争取更好的经济效益，力争2019年实现营业收入1.6亿元目标。

**(二) 物业经营业务**

1.进一步提高物业经营能力，挖掘经营性物业潜力与价值。建立健全物业经营新模式，推动经营业态的转型和优化，其中高端物业要紧跟潮流、结合实际，积极探索、创新经营模式和运营模式，研究、掌握行业发展趋势，始终保持物业经营水平契合时代发展。老旧物业要结合片区产业定位与发展规划，积极寻求更新与整治，推动经营业态的转型升级和优化，进一步提高出租率和租金价格，提升物业经济价值和品牌形象，通过创新、创收、创效，实现物业经营效益的最大化。

2.不断完善物业服务产品体系，持续提升管理水平和服务品质。以“白金管家”服务模式和“金钥匙”服务模式为基础，建立、完善华联物业服务产品体系，适应、匹配不同物业类型、不同物业档次的差异化需求，共同构筑华联物业的品牌形象。同时以“满意+惊喜+感动”的服务理念和提升华联地产品牌价值为宗旨，通过加强与客户之间的互动、沟通，打造具有华联特色的高端物业服务模式，不断完善和提升服务品质，不断提升华联物业品牌价值，不断提升华联地产项目的附加值，推动物业经营业务的稳定与发展壮大，助力华联地产业务的有序扩展。

行稳致远。2019年是公司稳中求变的一年。追求企业的可持续发展永远在路上，我们将秉承华联人创业时期的优良传统，稳中求进，稳中求变，积极进取，实干攻坚，努力开创产业结构的新格局，实现新的跨越。

**十、接待调研、沟通、采访等活动情况**

**1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表**

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018年01月01日-2018年12月31日	电话沟通	其他	公司在售项目销售情况，在建项目进展情况，自持物业租赁情况，公司未来发展规划。
2018年01月01日-2018年12月31日	其他	其他	公司在售项目销售情况，在建项目进展情况，自持物业租赁情况，公司未来发展规划。
接待次数	0		
接待机构数量	0		
接待个人数量	0		
接待其他对象数量	0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否		

## 第五节 重要事项

### 一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司2017年度实现归属于上市公司股东的净利润为1,343,125,081.19元，母公司净利润为1,316,368,407.30元，根据《公司章程》及有关现金分配的政策规定，提取10%法定盈余公积131,636,840.73元，母公司可供股东分配的净利润为1,184,731,566.57元。

根据公司2017年度股东大会决议，公司2017年度利润分配方案为：以公司总股本1,141,487,712股为基数，向全体股东每10股派发现金5.00元人民币（含税），合计派发现金股利570,743,856.00元，剩余未分配利润613,987,710.57元留存至下一年度，不进行资本公积金转增股本。公司2017年度利润分配方案已实施完毕；实施公告日：2018年6月21日，股权登记日：2018年6月28日，除权除息日：2018年6月29日。

公司的现金分红政策符合《公司章程》及有关现金分配政策的规定，符合公司股东大会决议的要求；分红标准和比例明确清晰；相关的决策程序和机制完备；独立董事履职尽责并发挥了应有的作用；中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分保护。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

1. 公司2018年度利润分配预案为：以总股本1,141,487,712股为基数，向全体股东每10股送红股3股（含税）、派6.00元现金（含税），拟派发现金股息684,892,627.20元，剩余未分配利润留存至下一年度，不进行资本公积金转增股本。
2. 公司2017年度利润分配方案为：以总股本1,141,487,712股为基数，每10股派5.00元现金（含税）；共派发现金股利570,743,856.00元，剩余未分配利润留存至下一年度，不进行资本公积金转增股本。
3. 公司2016年度利润分配方案为：以总股本1,141,487,712股为基数，每10股派3.00元现金（含税）；共派发现金股利342,446,313.60元，剩余未分配利润留存至下一年度，不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司	以其他方式（如回购股份）现金分红	以其他方式现金分红金额占合并报表中归	现金分红总额（含其他方	现金分红总额（含其他方式）占合并报

		股股东的净利 润	司普通股股东 的净利润的比 率	的金额	属于上市公司 普通股股东的 净利润的比例	式)	表中归属于上 市公司普通股 股东的净利润 的比率
2018 年	684,892,627.20	968,644,086.69	70.71%	0.00	0.00%	684,892,627.20	70.71%
2017 年	570,743,856.00	1,343,125,081.19	42.49%	0.00	0.00%	570,743,856.00	42.49%
2016 年	342,446,313.60	1,348,542,374.06	25.39%	0.00	0.00%	342,446,313.60	25.39%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用  不适用

## 二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

每 10 股送红股数 (股)	3
每 10 股派息数 (元) (含税)	6.00
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	1,141,487,712
现金分红金额 (元) (含税)	684,892,627.20
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	684,892,627.20
可分配利润 (元)	2,116,601,860.75
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>公司《2018 年度利润分配预案》符合中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》和《公司章程》等有关分红的规定及要求, 结合了公司所处行业现状、发展所处阶段及未来的发展前景, 并充分考虑了广大投资者的利益和合理诉求, 与公司经营业绩及未来发展相匹配, 不仅有利于广大投资者参与和分享公司发展的经营成果, 同时也有利于增强投资者对公司未来发展的信心, 培育长期投资者, 该预案合法、合规、合情、合理, 符合公司的实际情况。</p>	

### 三、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	华联集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	华联集团承诺在五年内解决与华联控股之间将面临的同业竞争事宜，若未能在该承诺限期内避免同业竞争的，拟通过资产托管等方式进行解决，以避免与华联控股之间发生直接或间接同业竞争的情形。	2014 年 05 月 31 日	五年	履约中
	华联集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	自杭州"星光大道"项目二期房产取得房产证(以该房产取得权属证书的登记日期为准)及该项目实现盈利后的一年内，拟启动通过定向增发、现金收	2017 年 12 月 20 日	长期	履约中

			购等方式把该项目注入上市公司。			
	华联集团	股份减持承诺	增持计划完成后六个月内和法律法规规定的期限内，不减持持有的公司股票。	2018 年 07 月 25 日	六个月	履约中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

**2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明**

适用  不适用

**四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况**

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

**五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

**六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

**七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明**

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

**八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明**

适用  不适用

**处置子公司**

**单次处置对子公司投资并丧失控制权**

子公司名称	股权处置价款(万元)	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 (万元)
浙江省兴财房地产发展有限公司	41,054.00	70.00	现金出售	2018年12月6日	控制权转移	22,920.26

续:

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
浙江省兴财房地产发展有限公司	---	---	---	---	---	---

**九、聘任、解聘会计师事务所情况**

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬 (万元)	80
境内会计师事务所审计服务的连续年限	10
境内会计师事务所注册会计师姓名	王广旭、李秉心
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3
境外会计师事务所名称 (如有)	不适用
境外会计师事务所报酬 (万元) (如有)	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限 (如有)	不适用
境外会计师事务所注册会计师姓名 (如有)	不适用
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限 (如有)	不适用

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

本年度，公司聘请大华会计师事务所(特殊普通合伙)进行内部控制审计，支付内控审计费为35万元。

**十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况**

适用  不适用

## 十一、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十二、重大诉讼、仲裁事项

适用  不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十三、处罚及整改情况

适用  不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

报告期内，公司根据《华联控股股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，为符合解锁条件的首次授予限制性股票的44名激励对象办理了第三个解锁期可解锁股份4,740,000股的解锁及上市流通事宜；为符合解锁条件的预留授予限制性股票的14名激励对象办理了第二个解锁期可解锁股份900,000股的解锁及上市流通事宜。详情请查阅公司在巨潮资讯网 <http://www.cninfo.com.cn/> 上刊登的《华联控股股份有限公司关于限制性股票激励计划首次授予第三个解锁期解锁条件成就的公告》（公告编号：2018-030），《华联控股股份有限公司关于限制性股票激励计划首次授予第三个解锁期解锁股份上市流通的提示性公告》（公告编号：2018-033），《华联控股股份有限公司关于限制性股票激励计划预留部分第二个解锁期解锁条件成就的公告》（公告编号：2018-036），《华联控股股份有限公司关于限制性股票激励计划预留部分第二个解锁期解锁股份上市流通的提示性公告》（公告编号：2018-039）。

## 十六、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华联集团	控股股东	日常关联交易	房屋租赁	市场价格	373	373	100.00%	370	是	按月结算	373	2018年04月27日	公告编号：2018-0



													16,《关于预测 2018 年日常关联交易情况的议案公告》,巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
合计				--	--	373	--	370	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的,在报告期内的实际履行情况(如有)	日常关联交易 2018 年全年预计不超过 370 万元,报告期实际发生金额 373 万元,差异金额较小。存在差异的原因说明:个别房屋租赁面积调整、变化所致。												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因(如适用)	不适用												

**2、资产或股权收购、出售发生的关联交易**

适用  不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

**3、共同对外投资的关联交易**

适用  不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

**4、关联债权债务往来**

适用  不适用

单位: 元

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	0.00	0.00	1,014,387.20	1,014,387.20

是否存在非经营性关联债权债务往来

是  否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

**5、其他重大关联交易**

适用  不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

**十七、重大合同及其履行情况**

**1、托管、承包、租赁事项情况**

**(1) 托管情况**

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

**(2) 承包情况**

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

**(3) 租赁情况**

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

**2、重大担保**

适用  不适用

**(1) 担保情况**

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
华联发展集团有限公 司	2017 年 09 月 21 日	200,000	2018 年 07 月 06 日	30,000	连带责任保 证	1 年	否	是
华联发展集团有限公 司	2017 年 09 月 21 日	200,000	2018 年 09 月 12 日	5,000	连带责任保 证	1 年	否	是

报告期内审批的对外担保额度合计 (A1)		0	报告期内对外担保实际发生额合计 (A2)		35,000			
报告期末已审批的对外担保额度合计 (A3)		200,000	报告期末实际对外担保余额合计 (A4)		35,000			
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市华联置业集团有限公司	2016 年 05 月 19 日	111,500	2018 年 01 月 25 日	59,467	连带责任保证	4 年	否	是
杭州华联置业有限公司	2016 年 05 月 19 日	68,000	2017 年 01 月 05 日	37,000	连带责任保证	2 年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)				59,467
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			200,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)				96,467
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)				0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			0	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)				0
公司担保总额 (即前三大项的合计)								
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			0	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)				94,467
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			400,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				131,467
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例								27.30%
其中:								
对未到期担保, 报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)				不适用				
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)				不适用				

(2) 违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	自有资金	1,708,402,000	524,000,000	0
合计		1,708,402,000	524,000,000	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

适用  不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用  不适用

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用  不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十八、社会责任情况

### 1、履行社会责任情况

公司将自身定位为城市综合体开发运营服务商，致力于构建具有鲜明特色的华联地产模式，立志走出一条有华联特色的地产发展之路。在企业的发展过程中，公司以履行社会责任为己任，切实做到经济效益与社会效益、短期利益与长远利益、自身发展与社会发展的协调共进。公司秉承“诚信、稳健、创新、超越”的经营理念 and “文化、生态、健康”的地产开发理念，坚持稳健赋能、高质量发展，目前深耕地产主业，注重品质，向市场提供高端、特色化优质项目产品和服务，在地产行业树立起较高的知名度和良好的品牌形象，荣获“2018年中国房地产业综合实力100强”、“2018年中国房地产资本价值卓越企业”、“2018年中国年度诚信价值品牌”、“2018年深圳上市公司治理优秀奖”、“中国上市公司百强企业”、“金典奖·行业公众满意十佳典范品牌”等多项殊荣，为满足人民日益增长的美好生活需要做出了贡献。

公司在兼顾可持续发展的基础上，努力实现社会效益、企业价值和股东利益三者综合效应的最大化，通过做大做强企业，提升经营业绩，回馈社会和股东，赢取投资者的信任与长期支持。报告期内，公司实行持续、稳定的股利分配政策，落实《公司章程》规定的利润分配要求，以2017年度总股本1,141,487,712股为基数，每10股派5.00元现金(含税)，共派发现金股利合计570,743,856元，以现金方式分配的利润占2017年度母公司可供股东分配净利润的48.17%。

公司以强烈的社会责任感，积极开展各类社会性公益活动。一是连续十四年举办“UDC华联杯”健步行公益活动。二是连续十三年举办“华联文化大讲堂”。本年度，公司分别在深圳、杭州举办了“华联文化大讲堂”公益活动，邀请社会著名

学者或杰出人士等进行专场讲演，受到深杭两地市民的踊跃参与和好评。三是持续开展“华联晨露行动”。为贵州麻江以及广东河源援建了图书馆，对贵定华联幼儿园和凯佐华联希望学校进行了回访、物资捐赠。四是筹备成立华联慈善基金会，拟以华联慈善基金会为平台，更好地扶贫济困、惠及民生和精准助学，践行社会责任，回馈社会。

公司致力于企业与员工的共同成长，建立健全人才培养、评价、考核、晋升及激励机制，重视干部、员工的后续学习与培训，特别是产城融合方面运营人才、专业型人才和复合型人才的选拔及培养，鼓励岗位成才，为员工提供了良好的成长机遇和发展平台，促进了公司人才队伍整体素质的不断提高和优化，为公司的发展提供了保障。

## 2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划：无

(2) 后续精准扶贫计划：无

## 3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

不适用

无

## 十九、其他重大事项的说明

适用  不适用

1.报告期内，公司控股股东华联集团通过深圳证券交易所集中竞价交易系统累计增持了公司股份22,829,745股，占公司总股本的2.00%，本次增持计划完成后，华联集团持有公司股份379,129,046股，占公司总股本的33.21%。详情请查阅公司披露的“华联控股股份有限公司董事会关于控股股东增持公司股份及未来增持计划的公告”（公告编号：2018-042）、“华联控股股份有限公司董事会关于控股股东增持公司股份计划的进展公告”（公告编号：2018-043）、“华联控股股份有限公司董事会关于控股股东增持公司股份暨完成增持计划的公告”（公告编号：2018-044）。

2. 报告期内，公司董事、高级管理人员通过深圳证券交易所集中竞价交易系统以自有资金增持公司A股股份，合计增持公司股份1,260,369股，占公司总股本的0.11%。详情请查阅公司披露的“华联控股股份有限公司关于董事、高级管理人员终止减持股份计划改为增持股份的公告”（公告编号：2018-045）、“华联控股股份有限公司关于董事、高级管理人员增持公司股份计划实施完成的公告”（公告编号：2018-051）。

3. 公司披露了拟与深圳市前海梧桐并购投资基金管理有限公司等共同设立深圳市南山区华桐智能产业投资企业（有限合伙）事宜，拟通过该创投基金投资、扶持一些优秀成长性企业，实现与代表新经济的优秀成长性企业链接，打造“新经济地产模式”。详情请查阅公司披露的“华联控股股份有限公司关于拟参与设立华桐智能基金的提示性公告”（公告编号：2018-056）。

## 二十、公司子公司重大事项

适用  不适用

报告期内，公司出售了所持有的浙江省兴财房地产开发有限公司70%股权，相关股权过户、产权变更手续等已完成，并按照约定足额收取了股权转让等款项，有关情况请查阅公司2018年10月31日刊登的《华联控股董事会关于浙江省兴财房地产开发有限公司70%股权处置及相关事宜的公告》（公告编号:2018-052）。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	8,474,250	0.74%				-2,384,723	-2,384,723	6,089,527	0.53%
3、其他内资持股	8,474,250	0.74%				-2,384,723	-2,384,723	6,089,527	0.53%
境内自然人持股	8,474,250	0.74%				-2,384,723	-2,384,723	6,089,527	0.53%
二、无限售条件股份	1,133,013,462	99.26%				2,384,723	2,384,723	1,135,398,185	99.47%
1、人民币普通股	1,133,013,462	99.26%				2,384,723	2,384,723	1,135,398,185	99.47%
三、股份总数	1,141,487,712	100.00%				0	0	1,141,487,712	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1.报告期内，公司根据《华联控股股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，为首次授予限制性股票的符合解锁条件的44名激励对象办理了第三个解锁期可解锁股份4,740,000股的解锁及上市流通事宜，在本次解除限售股份中，董事及高级管理人员所持有的解锁股份共计2,160,000股转入高管锁定股，其余解锁股份共计2,580,000股转为无限售条件流通股。

2.报告期内，公司根据《华联控股股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，为预留授予限制性股票的符合解锁条件的14名激励对象办理了第二个解锁期可解锁股份900,000股的解锁及上市流通事宜，在本次解除限售股份中，董事所持有的解锁股份150,000股转入高管锁定股，其余解锁股份共计750,000股转为无限售条件流通股。

3.报告期内，公司董事及高级管理人员合计增持公司股份1,260,369股,按规定其中的75%股份需锁定,即增持股份中945,277股转入高管锁定股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

1.2018年6月11日，公司第九届董事会第十五次会议和第九届监事会第十四次会议审议通过了《华联控股股份有限公司关于限制性股票激励计划首次授予第三个解锁期解锁条件成就的议案》（公告编号：2018-030），同意按照公司《华联控股股份有限公司限制性股票激励计划》的有关规定，为首次授予限制性股票的符合解锁条件的44名激励对象办理第三个解锁期可解

锁股份的解锁及上市流通事宜，公司独立董事、监事对此事项发表了同意意见，广东信达律师事务所对此事项出具了相关的法律意见书。

本次解锁股份数量为4,740,000股，解锁日即上市流通日为2018年6月19日。

2. 2018年6月26日,公司第九届董事会第十六次会议和第九届监事会第十五次会议审议通过了《华联控股股份有限公司关于限制性股票激励计划预留部分第二个解锁期解锁条件成就的议案》（公告编号：2018-036），同意按照公司《华联控股股份有限公司限制性股票激励计划》的有关规定，为预留授予限制性股票的符合解锁条件的14名激励对象办理第二个解锁期可解锁股份的解锁及上市流通事宜，公司独立董事、监事对此事项发表了同意意见，广东信达律师事务所对此事项出具了相关的法律意见书。

本次解锁股份数量为900,000股，解锁日即上市流通日为2018年7月5日。

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份回购的实施进展情况

适用  不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用  不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用  不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用  不适用

## 2、限售股份变动情况

适用  不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
董炳根	900,000	360,000	509,250	1,049,250	高管锁定股	2018年6月19日股权激励解除限售360,000股；报告期内增持股份锁定149,250股；高管锁定限售增加509,250股
丁跃	656,175	300,000	423,352	779,527	高管锁定股	2018年6月19日股权激励解除限售300,000股；报告期内增持股份锁定123,352股；高管锁定限售增加423,352股

胡永峰	735,000	300,000	436,500	871,500	高管锁定股	2018年6月19日股权激励解除限售300,000股；报告期内增持股份锁定136,500股；高管锁定限售增加436,500股
李云	525,000	300,000	400,575	625,575	高管锁定股	2018年6月19日、2018年7月5日股权激励解除限售各150,000股；报告期内增持股份锁定100,575股；高管锁定限售增加400,575股
范炼	311,700	150,000	212,175	373,875	高管锁定股	2018年6月19日股权激励解除限售150,000股；报告期内增持股份锁定62,175股；高管锁定限售增加212,175股
张梅	328,050	150,000	211,575	389,625	高管锁定股	2018年6月19日股权激励解除限售150,000股；报告期内增持股份锁定61,575股；高管锁定限售增加211,575股
倪苏俏	360,000	150,000	212,250	422,250	高管锁定股	2018年6月19日股权激励解除限售150,000股；报告期内增持股份锁定62,250股；高管锁定限售增加212,250股
苏秦	298,575	150,000	215,700	364,275	高管锁定股	2018年6月19日股权激励解除



						限售 150,000 股； 报告期内增持股份 锁定 65,700 股； 高管锁定限售增加 215,700 股
黄欣	375,000	150,000	211,500	436,500	高管锁定股	2018 年 6 月 19 日 股权激励解除限售 150,000 股； 报告期内增持股份 锁定 61,500 股； 高管锁定限售增加 211,500 股
陈善民	326,700	150,000	210,750	387,450	高管锁定股	2018 年 6 月 19 日 股权激励解除限售 150,000 股； 报告期内增持股份 锁定 60,750 股； 高管锁定限售增加 210,750 股
孔庆富	328,050	150,000	211,650	389,700	高管锁定股	2018 年 6 月 19 日 股权激励解除限售 150,000 股； 报告期内增持股份 锁定 61,650 股； 高管锁定限售增加 211,650 股
中层管理人员、核心技术（业务）人员	3,330,000	3,330,000	0	0	--	2018 年 6 月 19 日 股权激励解除限售 2,580,000 股； 2018 年 7 月 5 日 股权激励解除限售 750,000 股
合计	8,474,250	5,640,000	3,255,277	6,089,527	--	--

## 二、证券发行与上市情况

### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

## 三、股东和实际控制人情况

### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	62,664	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	64,486	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
华联发展集团有限公司	境内非国有法人	33.21%	379,129,046	22,829,745	0	379,129,046		0
香港中央结算有限公司	境外法人	3.19%	36,431,959	36,431,959	0	36,431,959		0
#于平	境内自然人	2.05%	23,440,061	1,155,422	0	23,440,061		0
#朱武广	境内自然人	0.67%	7,682,240	5,980,001	0	7,682,240		0
中国银行股份有限公司—华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金（LOF）	其他	0.50%	5,737,866	5,737,866	0	5,737,866		0
#冯书通	境内自然人	0.49%	5,600,145	909,945	0	5,600,145		0
#童建兵	境内自然人	0.46%	5,197,320	3,598,020	0	5,197,320		0

#柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	0.43%	4,908,400	-14,660,800	0	4,908,400	0
#李广思	境内自然人	0.36%	4,069,848	4,069,848	0	4,069,848	0
#王志丰	境内自然人	0.32%	3,670,800	-1,467,200	0	3,670,800	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
华联发展集团有限公司	379,129,046	人民币普通股	379,129,046				
香港中央结算有限公司	36,431,959	人民币普通股	36,431,959				
#于平	23,440,061	人民币普通股	23,440,061				
#朱武广	7,682,240	人民币普通股	7,682,240				
中国银行股份有限公司－华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金（LOF）	5,737,866	人民币普通股	5,737,866				
#冯书通	5,600,145	人民币普通股	5,600,145				
#童建兵	5,197,320	人民币普通股	5,197,320				
#柳州佳力房地产开发有限责任公司	4,908,400	人民币普通股	4,908,400				
#李广思	4,069,848	人民币普通股	4,069,848				
#王志丰	3,670,800	人民币普通股	3,670,800				
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系，未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。						
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	报告期末，上述股东中于平通过普通账户持有公司股份 5,950,040 股，通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 17,490,021 股，合计持有 23,440,061 股；朱武广通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,682,240 股；冯书通通过普通账户持有公司股份 100 股，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 5,600,045 股，合计持有 5,600,145 股；童建兵通过普通账户持有公司股份 2,203,320 股，通过世纪证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 2,994,000 股，合计持有 5,197,320 股；柳州佳力房地产开发有限责任公司通过普通账户持有公司股份 1,400 股，通过国海证券股份						

	有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 4,907,000 股，合计持有 4,908,400 股；李广思通过中泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 4,069,848 股；王志丰通过普通账户持有公司股份 10,400 股，通过国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 3,660,400 股，合计持有 3,670,800 股。
--	---

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是  否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：控股主体性质不明确

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
华联发展集团有限公司	董炳根	1983 年 08 月 23 日	91440300190337957U	房地产开发，物业管理及租赁服务；投资旅游产业；酒店管理；投资文化产业；文化活动的组织策划；进出口业务；工程承包建设及进出口所需工程设备、材料、劳务输出；对外投资，技术咨询服务；室内装饰工程设计；劳务分包、风景园林工程设计、工程勘察设计；建筑工程技术咨询；建筑规划设计；工程项目管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业（不含专营、专控、专卖商品）；汽车销售（含小轿车）。化工、纺织、服装等产品的生产。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内,华联集团持有神州长城(股票代码 000018)126.7266 万股, 占神州长城总股本比例为 0.0746%; 持有腾邦国际(股票代码 300178)5408.263 万股, 占腾邦国际总股本比例为 8.772%。			

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：无实际控制人

实际控制人类型：不存在

公司不存在实际控制人情况的说明

华联集团持有本公司33.21%股份，为公司第一大股东，对公司存在控制关系。公司目前只有第一大股东没有实际控制人。华联集团关于实际控制人的情况说明如下：

#### (1)华联集团简况

华联集团成立于1983年8月，由国家纺织工业部及18个省、市纺织厅局等21家股东单位共同发起设立，注册资本为9,061万元，主要借助深圳特区政策优势，作为全国纺织行业窗口型企业，专业从事纺织行业投资经营、纺织品进出口等业务，直属纺织工业部领导。

多年来，由于经济管理体制的不断改革和社会主义市场经济的深入发展，华联集团经历了多次管理体制的调整和股权结构的变化。1993年国务院机构改革时纺织工业部撤销，成立中国纺织总会，华联集团的隶属关系延续。1998年中国纺织总会撤销后，华联集团划归中央企业工委领导。2003年国务院国有资产监督管理委员会成立，华联集团成为其监管企业之一。2005年4月，国务院国有资产监督管理委员会将华联集团12.08%的国有股权划转给华侨城集团，授权华侨城集团全面代行12.08%国有股权的出资人职责，华侨城集团成为华联集团第一大股东。

华联集团长期从事纺织服装产业，由于市场竞争激烈，国有资本陆续退出纺织服装行业，且华联集团股东隶属的各省市管理体制也发生了很大变化。从2004年起，华联集团部分发起人股东根据形势变化和各自情况陆续出让华联集团股权，一些民营企业成为华联集团股东。其中，民营企业锦江集团到2005年11月止合计收购了华联集团20.89%的股权，取代华侨城集团成为第一大股东。

截止目前，华联集团的股东单位共有15家。具体情况如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例（%）	备注
1	杭州锦江集团有限公司	1892.812	20.8896	民营
2	河南富鑫投资有限公司	1514.2567	16.7117	民营
3	华侨城集团有限公司	1094.95	12.0842	国有
4	长安国际信托股份有限公司	926.0019	10.2196	国有
5	山东省纺织工业协会	569.9196	6.2898	国有
6	河北省国有资产控股运营有限公司	531.48	5.8655	国有
7	黑龙江省纺织行业协会	500.00	5.5181	国有
8	四川蜀联股份有限公司	329.024	3.6312	民营
9	湖北省纺织行业协会秘书处	300.00	3.3108	国有
10	江苏省纺织集团有限公司	288.6723	3.1858	国有
11	辽宁省纺织服装协会	286.44	3.1612	国有

12	深圳市纺织（集团）股份有限公司	260.00	2.8694	国有
13	新疆维吾尔自治区纺织行业协会	236.46	2.6096	国有
14	北京时尚控股有限责任公司	215.84	2.382	国有
15	中国纺织机械（集团）有限公司	115.1435	1.2707	国有
	合计	9061	100.00	

上述股东中，12家为国有或国有背景企业，合计持有华联集团58.77%股权；其余3家为民营企业，合计持有华联集团41.23%股权。

### （2）华联集团董事会成员构成情况

华联集团公司章程规定，董事会由7-11人组成，董事由出资额在500万元以上（不含500万元）的股东单位选派，并经股东会选举产生。

2018年12月，华联集团董事会进行了换届选举，选举产生的第九届董事会，成员7人，其中5人来自股东单位，1人由股东共同推荐，1人为独立董事。

### （3）关于实际控制人的情况说明

华联集团从成立之初就是规范的有限责任公司，其股东较多且股权分散，没有任何一个股东可以单独对其实施控制，但因在2004年之前股东全部为国有股东且基本同属一个行业，因此行业主管部门以及国资管理部门一直是直接管理者。2004年起，民营资本逐步进入华联集团且持股比例不断扩大，特别是第一大股东由国家行政部门变为国有企业进而由民营企业取代后，华联集团已经没有行政主管部门和单位，而且股权结构依然非常分散，没有任何一个股东可以单独对其实施控制。具体的演变过程如下：

1) 从华联集团成立到2005年国务院国有资产监督管理委员会将其持有的12.08%股权划转给华侨城集团之前，华联集团的隶属关系明确，一直由国家行政机关（纺织工业部、中国纺织总会、中央企业工委、国务院国有资产监督管理委员会）行使管理权，包括董事会组建、管理层任命及审计、监察均由国家有关部门负责。

2) 2005年4月起，华侨城集团成为华联集团第一大股东。虽然部分管理体制得以延续，如华联集团定期向国资管理部门报送财务数据等材料、接受国务院监事会的经济审计、华侨城集团合并华联集团财务报表等，但部分管理方式开始发生变化，主要是董事会组建和换届选举、管理层任命完全按照华联集团公司章程执行，不再上报有关部门审批，董事会、股东会独立行使法律、法规赋予的权力。

3) 2005年，锦江集团通过收购持有华联集团股权达到20.89%，超过华侨城集团成为华联集团的第一大股东。在当年换届的第五届董事会8名成员中，锦江集团和华侨城集团各占一席。

4) 2007年起，华联集团不再向华侨城集团及国资管理部门报送各类财务数据，华侨城集团不再合并华联集团报表，国资监管机构也没有对华联集团实施定期的审计。

5) 锦江集团虽为第一大股东，但在华联集团董事会中控制的席位未超过半数，无法控制华联集团的重大经营决策。同时，锦江集团未参与华联集团的日常经营管理，未要求华联集团报送日常财务数据，未合并财务报表，亦未派人员及机构对华联集团进行审计。

6) 从第五届董事会起，董炳根由华联集团全体股东共同推荐进入董事会并当选为董事长，其对所有股东负责，不代表任一股东。华联集团管理层由董事长提名、董事会选聘，负责日常经营管理，对董事会负责。

基于上述情况，华联集团作为一家具有35年历史的有限责任公司，在股权演变的过程中，已经形成了依法经营、规范

严谨的管理模式，企业法人治理结构成熟、稳定，股东会是最高权力机构，董事会对股东会负责，依照公司章程对华联集团重要事项行使决策权，管理层负责华联集团日常的经营管理。华联集团现已没有行政主管部门和单位，且一直以来没有一个股东能够对华联集团股东会、董事会以及日常经营具有绝对控制或影响力，华联集团股东之间相互制衡比较明显。因此，华联集团目前只有第一大股东，没有实际控制人。

公司最终控制层面是否存在持股比例在 10% 以上的股东情况

√ 是 □ 否

法人

最终控制层面持股情况

最终控制层面股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
杭州锦江集团有限公司	张建阳	1993 年 03 月 17 日	913301001437586872	服务：实业投资，股权投资，接受企业委托从事资产管理，投资管理，投资咨询（除证券、期货），财务管理咨询，经济信息咨询，企业总部管理，企业管理咨询，电子商务技术、环卫一体化、城市生活垃圾发电、生物质发电、地热发电、餐厨垃圾处置、污泥处置、工业废水处置、危废（飞灰）处置、烟气治理、余热回收、建筑垃圾资源化、智能环卫系统的技术开发、技术咨询、成果转让，城市生活垃圾经营性清扫、收集、运输、处理，清理服务，保洁服务，家政服务，承接环保工程、园林绿化工程与养护管理；货物、技术进出口（法律法规禁止的项目除外，国家法律、法规限制的项目取得许可证后方可经营）；批发：煤炭（无储存）；批发、零售：百货，电线电缆，通信设备，建筑材料，装饰材料，五金交电，电子产品，化工产品及其原料（除化学危险品及易制毒化学品），金属材料，塑料制品，黄金制品，白银制品；其他无需报经审批的一切合法项目；含下属分支机构的经营围。（依法须经批准的项

				目，经相关部门批准后方可开展经营活动)
河南富鑫投资有限公司	严三印	2011 年 03 月 04 日	91410105569841365E	对实业的投资
华侨城集团有限公司	段先念	1986 年 06 月 06 日	91440300190346175T	主营纺织品、轻工业品等商品的出口和办理经特区主管部门批准的特区内自用一类商品、机械设备。轻工业品等商品的进口（按经贸部 [92]外经贸管体审证字第 A19024 号文经营），开展补偿贸易，向工业、旅游、房地产、商贸、金融保险行业投资，向包装、装潢、印刷行业投资。本公司出口商品转内销和进口商品的内销业务、旅游、仓库出租、文化艺术、捐赠汽车保税仓，会议展览服务（涉及许可证管理的项目，须取得相关的许可证后方可经营）；汽车（含小轿车）销售。
长安国际信托股份有限公司	高成程	1999 年 12 月 28 日	916101312206074534	资金信托；动产信托；不动产信托；有价证券信托；其他财产或财产权信托；作为投资基金或者基金管理公司的发起人从事投资基金业务；经营企业资产的重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等业务；受托经营国务院有关部门批准的证券承销业务；办理居间、咨询、资信调查等业务；代保管及保管箱业务；以存放同业、拆放同业、贷款、租赁、投资方式运用固有财产；以固有财产为他人提供担保；从事同业拆借；法律法规规定或中国银行业监督管理委员会批准的其他业务。
最终控制层面股东报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

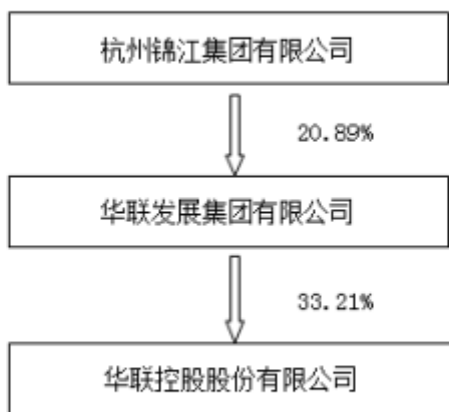
实际控制人报告期内变更



适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

#### 4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)
董炳根	董事长	现任	男	69	2004年06月01日	2019年05月17日	1,200,000	199,000	0	0	1,399,000
丁跃	副董事长	现任	男	60	2001年06月30日	2019年05月17日	874,900	164,469	0	0	1,039,369
胡永峰	副董事长	现任	男	56	2001年06月30日	2019年05月17日	980,000	182,000	0	0	1,162,000
李云	董事、总经理	现任	女	53	2013年06月21日	2019年05月17日	700,000	134,100	0	0	834,100
范炼	董事	现任	女	71	2001年06月30日	2019年05月17日	415,600	82,900	0	0	498,500
张梅	董事	现任	女	43	2009年05月22日	2019年05月17日	437,400	82,100	0	0	519,500
倪苏俏	董事	现任	女	37	2013年06月21日	2019年05月17日	480,000	83,000	0	0	563,000
张淼洪	独立董事	现任	男	68	2014年12月24日	2019年05月17日	0	0	0	0	0
刘秀焰	独立董事	现任	女	48	2013年06月21日	2019年05月17日	0	0	0	0	0
朱力	独立董事	现任	女	64	2014年12月24日	2019年05月17日	0	0	0	0	0
刘战红	独立董事	现任	女	55	2016年	2019年	0	0	0	0	0

					05月18日	05月17日						
黄小萍	监事会召集人	现任	女	61	2013年06月21日	2019年05月17日	0	0	0	0	0	0
魏丹	监事	现任	女	56	2013年06月21日	2019年05月17日	0	0	0	0	0	0
陈小佳	监事	现任	女	53	2010年06月30日	2019年05月17日	0	0	0	0	0	0
苏秦	副总经理、财务负责人	现任	男	54	2001年06月30日	2019年05月17日	398,100	87,600	0	0	485,700	
黄欣	副总经理	现任	男	54	2013年06月21日	2019年05月17日	500,000	82,000	0	0	582,000	
陈善民	副总经理	现任	男	54	2002年10月29日	2019年05月17日	435,600	81,000	0	0	516,600	
孔庆富	副总经理、董事会秘书	现任	男	51	2001年06月30日	2019年05月17日	437,400	82,200	0	0	519,600	
合计	--	--	--	--	--	--	6,859,000	1,260,369	0		8,119,369	

## 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

## 三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 1. 董事简介

董炳根：男，1949年7月出生，大学学历，高级工程师。曾任浙江丝绸工学院副院长、中国服装总公司总经理、中国服装协会理事长、浙江华联三鑫石化有限公司董事长、深圳中冠纺织印染股份有限公司监事会主席等职。2001年6月至今，任华联发展集团有限公司党委书记、董事长兼总裁；2004年11月至今，任浙江华联杭州湾创业有限公司董事长、杭州华联置业有限公司董事长；2015年10月至2018年6月，任神州长城股份有限公司监事会主席；2004年6月至今，任本公司董事长。

丁跃：男，1958年3月出生，大学学历，高级经济师。曾任纺织工业部人事劳动司副处长，纺织总会人事劳动部处长，纺织总会人事劳动部副主任、兼任纺织总会人才交流培训中心主任，华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记、副总裁，深圳中冠纺织印染股份有限公司副董事长，本公司董事长、监事会主席等职。1998年8月至今，任华联发展集团有限公司副总裁；2008年4月至2015年10月，任深圳中冠纺织印染股份有限公司副董事长；2001年6月至2004年6月，任本公司董事长；

2004年6月至2013年6月，任本公司监事会召集人；2013年6月至今，任本公司副董事长。

胡永峰：男，1962年7月出生，大学学历，高级工程师。曾任国家纺织总会办公厅处长，杭州宏华数码科技股份有限公司董事长，深圳中冠纺织印染股份有限公司董事长、总经理等职。1998年8月至今，任华联发展集团有限公司副总裁；2008年4月至今，任腾邦国际商业服务集团股份有限公司董事；2013年12月至今，任华孚时尚股份有限公司独立董事；2015年10月至2018年11月，任神州长城股份有限公司董事；2015年7月至今，任深圳市中冠创业有限责任公司董事长、总经理；1998年12月至今，任本公司副董事长。

李云，女，1965年3月出生，大学学历，高级会计师，中国注册会计师协会非执业会员。曾任江西财经学院会计系教师、讲师、副主任，华联发展集团有限公司计财部业务经理、审计室副主任、主任、副总经济师兼审计室主任，浙江华联杭州湾创业有限公司总经理，本公司监事等职。2008年4月至今，任腾邦国际商业服务集团股份有限公司监事；2013年6月至今，任本公司董事，2016年5月至今，任本公司总经理。

范炼：女，1947年10月出生，大专学历，高级经济师。曾任上海远东钢丝针布厂技检科副科长、厂办主任，华联发展投资有限公司综合部经理，华联发展集团有限公司资产经营部副主任兼华业纺织染有限公司副总经理，本公司常务副总经理、总经理、副董事长，东信和平智能卡股份有限公司独立董事，山东鲁丰铝箔股份有限公司独立董事，浙江华联三鑫石化有限公司副董事长、财务总监，绍兴远东石化有限公司董事，杭州宏华数码科技股份有限公司董事等职。2013年6月至今，任本公司董事。

张梅：女，1975年2月出生，硕士学历，会计师。曾在中国服装总公司财务处工作，历任华联发展集团有限公司财务部业务员、业务副经理、业务经理、财务部副经理，深圳中冠纺织印染股份有限公司董事等职。2008年10月至今，任华联发展集团有限公司财务部经理；2018年1月至今，任华联发展集团有限公司工委会主席；2019年1月至今，任华联发展集团有限公司总裁助理；2009年5月至今，任本公司董事。

倪苏俏：女，1981年4月出生，大学学历。曾任职上海中冠置业发展有限公司财务部，浙江华联杭州湾创业有限公司财务部，华联发展集团有限公司董事会秘书处总裁秘书、办公室业务主管、办公室业务副经理、总裁办业务经理、总裁办副主任、总裁办主任等职。2014年1月至今，任杭州华联千岛湖创业有限公司总经理；2013年6月至今，任本公司董事。

张淼洪：男，1950年5月出生，大专学历，高级会计师。曾任浙江医科大学附属第二医院工作人员、部门负责人、财务科长，浙江省财政厅、浙江省卫生厅委派浙江大学附属邵逸夫医院总会计师，浙江省财政厅、浙江省卫生厅委派浙江大学附属第二医院总会计师，浙江大学附属第二医院140周年《百年名院百年品质》策划、编辑，浙江联宜电机股份有限公司独立董事等职。2014年4月至今，任普洛药业股份有限公司独立董事；2014年6月至今，任数源科技股份有限公司独立董事；2015年7月至今，任杭州电魂网络科技股份有限公司独立董事；2016年10月至今，任广宇集团股份有限公司独立董事；2014年12月至今，任本公司独立董事。

刘秀焰，女，1970年8月出生，硕士学历。曾任深圳康地科技有限公司办公室法律专员，华夏证券有限责任公司深圳分公司发行部项目经理，南方证券有限责任公司发行部区域经理、法律部总经理，海虹企业(控股)股份有限公司董事，深圳市华晟达投资控股有限公司董事副总裁，华林证券有限责任公司副总裁，北京华业地产股份有限公司独立董事等职。2005年9月至今，任南方基金管理有限公司总裁助理兼综合管理部总监；2013年6月至今，任本公司独立董事。

朱力：女，1954年9月出生，研究生学历，专职律师。曾任共青团清原镇委员会书记，共青团清原县委常委，清原县人民检察院书记员，抚顺市人民检察院书记员、副处长，抚顺市民族事务委员会副主任，抚顺市中级人民法院副院长，抚顺市人民检察院副检察长，北京市人民检察院第二分院研究室副主任等职。2009年9月至今，任北京市汉衡律师事务所律师兼民商部主任；2014年12月至今，任本公司独立董事。

刘战红：女，1963年12月出生，研究生，主任记者。曾任北京燕山石化总公司助理工程师、中国原子能科学研究院助理工程师及实验师、中国人才报记者、中国市场信息杂志记者、中华工商时报记者、编辑、主编等职。2004年1月至今，任中华工商时报周刊主编；2009年12月至今，任中华工商时报主任记者；2016年5月至今，任本公司独立董事。

## 2. 监事简介

黄小萍：女，1957年1月出生，大专学历，经济师。曾任中国服装工业总公司人事处处长兼办公室主任，中国服装总公司副总经理，中国服装集团公司副总经理，中国服装协会副会长，深圳中冠纺织印染股份有限公司监事，本公司董事等职。2001年5月至2018年1月，任华联发展集团有限公司工委会主席；2001年5月至今，任华联发展集团有限公司党委副书记、纪委书记；2013年6月至今，任本公司监事会主席。

魏丹：女，1962年1月出生，大学学历，经济师。曾任职辽宁省丹东丝绸二厂技术员、助理工程师，深圳中联丝绸有限公司办公室副主任、主任，华联发展集团有限公司人事部业务经理、人力资源部副经理，深圳市华联物业管理有限公司综合部经理，浙江省兴财房地产发展有限公司常务副总经理等职。2013年1月至今，任华联发展集团有限公司人力资源部经理；2013年6月至今，任本公司监事。

陈小佳，女，1965年7月出生，大学学历，高级工程师，曾任职深圳华联纺织（集团）有限公司基建办，深圳市华联置业有限公司工程部副经理、经理，上海申冠置业发展有限公司常务副总经理等职。2004年1月至今，任深圳市华联置业集团有限公司总工程师、副总经理；2010年6月至今，任本公司监事。

## 3. 高级管理人员简介

李云简历，见“董事简介”。

苏秦：男，1964年2月出生，大学学历，注册会计师(非执业)，曾任深圳华业纺织染有限公司会计，华联发展集团有限公司财务部副经理，本公司主管会计、财务部副经理、经理、总经理助理等职。2013年6月至今，任本公司副总经理兼财务部经理。

黄欣，男，1964年4月出生，大专学历，经济师。曾任湖北省沙市荆沙棉纺织厂动力科职员，深圳华联大厦管理有限公司工程部副经理、副总经理，深圳市华联物业管理有限公司副总经理，华联发展集团有限公司保卫处副处长，深圳市华联置业集团有限公司副总经理兼深圳市华联物业管理有限公司总经理，上海申冠置业发展有限公司总经理，浙江华联杭州湾创业有限公司总经理，杭州华联置业有限公司总经理等职。2013年1月至今，任深圳市华联置业集团有限公司总经理；2013年6月至今，任本公司副总经理。

陈善民：男，1964年1月出生，大学学历，工程师。曾任深圳华联发展投资有限公司投资管理部副经理、经理，本公司投资部经理、总经理助理、副总经理等职。2002年至今，任本公司副总经理，深圳华业纺织染有限公司董事、总经理。

孔庆富：男，1967年11月出生，大专学历。曾任职本公司生产技术科、总工程师办公室、企管部，本公司证券部主管、证券事务代表、证券部经理、董事会秘书、总经理助理等职。2001年6月至今，任本公司董事会秘书；2016年5月至今，任本公司副总经理。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
董炳根	华联发展集团有限公司	党委书记、董事长、总裁	2018年12月18日	2021年12月31日	是
丁跃	华联发展集团有限公司	副总裁	2018年12月18日	2021年12月31日	是
胡永峰	华联发展集团有限公司	副总裁	2018年12月18日	2021年12月31日	是

黄小萍	华联发展集团有限公司	工委会主席	2014 年 10 月 23 日	2018 年 01 月 09 日	是
黄小萍	华联发展集团有限公司	党委副书记、 纪委书记	2018 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 31 日	是
张梅	华联发展集团有限公司	财务部经理	2018 年 12 月 18 日	2021 年 12 月 31 日	是
张梅	华联发展集团有限公司	工委会主席	2018 年 01 月 09 日	2023 年 01 月 08 日	是
张梅	华联发展集团有限公司	总裁助理	2019 年 01 月 28 日	2021 年 12 月 31 日	是
魏丹	华联发展集团有限公司	人力资源部 经理	2013 年 01 月 06 日	2019 年 6 月 11 日	是
倪苏俏	杭州华联千岛湖创业有限公司	总经理	2014 年 01 月 06 日	2021 年 12 月 31 日	是
在股东单位任职情况的说明	倪苏俏在控股股东华联集团属下企业杭州华联千岛湖创业有限公司任总经理。				

在其他单位任职情况

适用  不适用

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

#### 四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

##### 1. 决策程序：

公司董事（包括独立董事）、监事及高级管理人员报酬履行的决策程序依次为：薪酬与考核委员会、董事会及提交股东大会审批程序。

##### 2. 确定依据：

根据企业市场竞争要求，公司经济效益、本地同类企业职位工资水平以及员工职责范围、能力资历和业绩贡献核定，并根据实际情况进行调整。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
董炳根	董事长	男	69	现任	12	是
丁跃	副董事长	男	60	现任	10	是
胡永峰	副董事长	男	56	现任	10	是
李云	董事、总经理	女	53	现任	75	否
范炼	董事	女	71	现任	33	否

张梅	董事	女	43	现任	8	是
倪苏俏	董事	女	37	现任	8	是
张淼洪	独立董事	男	68	现任	8	否
刘秀焰	独立董事	女	48	现任	8	否
朱力	独立董事	女	64	现任	8	否
刘战红	独立董事	女	55	现任	8	否
黄小萍	监事会召集人	女	61	现任	12	是
魏丹	监事	女	56	现任	6	是
陈小佳	监事	女	53	现任	62	否
苏秦	副总经理、财务负责人	男	54	现任	42	否
黄欣	副总经理	男	54	现任	51	否
陈善民	副总经理	男	54	现任	32	否
孔庆富	副总经理、董事会秘书	男	51	现任	40	否
合计	--	--	--	--	433	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用  不适用

## 五、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	18
主要子公司在职员工的数量（人）	817
在职员工的数量合计（人）	835
当期领取薪酬员工总人数（人）	835
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	71
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	653
销售人员	24
技术人员	32
财务人员	40
行政人员	86
合计	835



教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中及以下	482
中专	92
大专	133
本科	114
硕士	14
合计	835

## 2、薪酬政策

公司建立了统一规范的薪酬体系，形成了与公司发展战略，员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的分配激励机制和约束机制。薪酬体系的基本原则包括：

1. 体现效率、公平、合法，为企业发展目标服务。

2. 确保员工薪酬与公司发展战略、企业经营状况相匹配；与员工工作岗位、个人绩效相匹配；与人力资源市场、行业薪酬水平相匹配。

3. 根据不同岗位、不同专业特点，以岗定薪，实行分类管理。

公司实施限制性股票激励计划，对公司的董事、中高层管理人员及核心技术（业务）人员进行股权激励，有效地将股东利益、公司利益和员工个人利益结合在一起，建立起有责任、有激励、有考核的运作机制，充分调动大家的积极性、创造性与责任心，共同促进公司的长远发展。

## 3、培训计划

人才是企业的核心竞争力所在。公司坚持“人才强企”战略，做好人才梯队规划和建设，重视干部、员工的后续学习与培训，特别是产城融合方面运营人才、专业型人才和复合型人才的培养，鼓励岗位成才，为企业后续业务拓展、促进可持续发展做好准备、储备。公司通过内训与外学相结合的方式开展员工培训工作，打造一支技术过硬、能力全面的人才队伍。在外派学习方面，通过专业培训和标杆企业，提升我司的专业技能及管理水平；在内部培训方面，一是通过聘请相关行业专家对员工进行专业培训，二是通过自建的员工网络学习平台——华联E企学，开展在线后续教育与培训，为公司不同层次不同部门不同岗位的员工提供相应的技能培训资源，实现全员参与全员学习全员提高，不断提高员工的整体素质，以满足公司业务快速发展的需求，实现公司与员工的双赢共进。

## 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 第九节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引（2015年修订）》等法律法规的要求，不断完善股东大会、董事会、监事会和管理层“三会一层”的法人治理结构，坚持“治理需规范，规范促发展”的治理理念，继续推进内部控制体系建设，规范公司运作，确保公司得到规范、健康和稳步发展。

报告期内，公司根据《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，继续做好内控建设和内控自我评价工作。根据证监会和财政部联合发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第21号--年度内部控制评价报告的一般规定》的要求，公司顺利完成了内部控制的自我评价工作，编制了内部控制自我评价报告，并由会计师事务所进行内控审计。

报告期内，公司建立健全内部控制制度，按规定修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》及《监事会议事规则》，使之更适应资本市场发展的需要。公司目前的内部控制管理体系完整且运行有效，为公司把控风险、稳健经营打下了良好基础。

报告期内，公司积极开展投资者关系管理工作，落实及完善投资者长效保护机制。一是加强信息披露管理工作，提高信息披露质量，真实、准确、完整、及时地披露信息，指定《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，确保所有投资者能够公平获取公司信息。二是加强内幕信息管理工作，严格遵守《内幕信息及知情人管理制度》，落实“窗口期股份变动提醒机制”，有效提高内幕信息知情人员依法依规办事的意识。三是完善投资者关系管理工作，为投资者搭建多层次、多渠道的信息交流平台，保护投资者权益特别是中小投资者的知情权，引导投资者树立理性投资理念，提高风险意识和自我保护能力。

报告期内，公司治理结构健全，公司所有重大决策均通过股东大会、董事会、监事会依法作出，董事会各专业委员会在各自领域积极建言，股东大会、董事会、监事会运作规范，能够按照法律法规和《公司章程》的规定行使和履行职权，三会通知、决议、会议程序及信息披露等合法合规，公司治理的实际情况与法律、法规等规范性文件的规定和要求基本相符。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司控股股东为华联集团。公司控股股东没有对公司股东大会人事选举决议和董事会人事聘任决议履行任何批准手续，没有超越公司股东大会、董事会任免公司高级管理人员；公司资产完整，业务、机构独立，拥有独立的办公场所；公司人员独立，高级管理人员在公司工作并领取薪酬，未在控股股东及其控制的企业兼任职务。公司财务独立，独立在银行开户，依法独立纳税；公司在资产、财务、业务、机构、人员方面独立于控股股东，公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划

同业竞争	华联集团	其他	<p>华联集团在杭州千岛湖开发、经营“千岛湖进贤湾旅游综合体”项目，该项目子项目含部分配套住宅。为增加上市土地储备，华联集团将该综合体中纯住宅“半岛小镇”住宅项目70%股权于2008年转让给公司，造成在同一区域构成同业竞争。</p>	<p>华联集团承诺：在五年内，拟通过资产托管等方式，解决千岛湖区域的同业竞争问题。</p>	<p>截至本报告披露日，受千岛湖水资源保护区规划调整的不可抗力影响，该同业竞争事项目前已经发生重大情景变化：一是公司在建“半岛小镇”项目已处置。二是华联集团正在开发运营的“千岛湖进贤湾旅游综合体”项目也存在进行限期整改或退出的情形。该区域先前存在的同业竞争情况实际已消除，公司拟在该承诺事项限期届满前，提请华联集团履行规定的变更或豁免程序。</p>
------	------	----	--	---	--

#### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

##### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年度股东大会	年度股东大会	34.25%	2018 年 05 月 30 日	2018 年 05 月 31 日	《华联控股股份有限公司 2017 年度股东大会决议公告》，公告编号：2018-028（巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）

##### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用  不适用

#### 五、报告期内独立董事履行职责的情况

##### 1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况
-------------------

独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
张淼洪	6	2	4	0	0	否	1
刘秀焰	6	2	4	0	0	否	0
朱力	6	2	4	0	0	否	0
刘战红	6	2	4	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

报告期内公司独立董事不存在连续两次缺席会议的情形。

## 2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

## 3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是  否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

详见同日公告《华联控股股份有限公司独立董事2018年度述职报告》。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

公司董事会下设战略委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会和审计委员会等四个董事会专业委员会。报告期内，各专业委员会根据《上市公司治理准则》、《公司章程》、《董事会议事规则》及各专业委员会工作条例赋予的职权和义务，认真履行职责，积极开展工作，组织召开相关会议，完成了一系列重要议题的研究和审议，供董事会参考决策。其中：薪酬与考核委员会召开3次会议，审计委员会召开4次会议。各委员会均有效履行了职责。

### 1. 董事会战略委员会履职情况

报告期内，公司董事会战略委员会时刻关注国家房地产行业形势及方针政策，为公司的经营发展提出建议，发挥了战略性的监控和指导作用，促进公司的持续稳定与健康发展。

### 2. 董事会薪酬与考核委员会履职情况

报告期内，公司董事会薪酬与考核委员会召开会议3次，审议通过了《2017年度董事、独立董事和监事酬金的分配方案》，《关于限制性股票激励计划首次授予第三个解锁期解锁条件成就的议案》及《关于限制性股票激励计划预留部分第二个解锁期解锁条件成就的议案》。薪酬与考核委员会认为公司上述议案的实施有利于促进公司的可持续发展，同意将上述议案提交公司董事会审议。

### 3. 董事会审计委员会履职情况

报告期内，公司董事会审计委员会根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式（2017年修订）》、《董事会审计委员会工作条例》和《审计委员会年报工作制度》的规定，指导年度审计工

作。在年度审计工作期间，董事会审计委员会按照监管部门的要求，在认真听取公司管理层对2017年经营和财务情况汇报，以及与年审会计师和公司管理层进行充分沟通的基础上，对公司2017年度审计工作安排及时间进度、财务报表初审、年审会计师事务所出具的初步审计意见、年度财务审计报告等进行了认真审核并形成审核意见；对审计报告提交时间等事宜进行了沟通和交流；对大华事务所从事的公司年度审计工作进行了客观评价和总结；在了解评价现任会计师事务所工作的基础上，对聘请2018年度财务审计和内控审计事宜形成了决议并上报董事会。

报告期内，公司董事会审计委员会召开了4次会议，具体情况如下：

(1) 2018年1月22日，公司董事会审计委员会召开2018年第一次会议，审议通过了大华事务所提出的《公司2017年审计计划书》。

(2) 2018年3月19日，公司董事会审计委员会召开2018年第二次会议，审议通过了《公司2017年度财务报表》。

(3) 2018年3月30日，公司董事会审计委员会召开2018年第三次会议，审议了年审注册会计师出具的初步审计意见。

(4) 2018年4月25日，公司董事会审计委员会召开2018年第四次会议，审议了大华事务所出具的公司2017年度审计报告、大华事务所2017年度审计工作的总结报告，审计委员会同意大华事务所对公司2017年度财务报表的审计结果，同意将该审计报告、聘任大华事务所为公司2018年度财务审计和内部控制审计机构提交公司董事会审议。

## 七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、高级管理人员的考评及激励情况

为了实现企业战略发展目标，增强企业凝聚力和向心力，保持企业持续健康发展的内在动力，公司建立了高级管理人员的年终述职考评制度。每年年初公司根据年度经营目标制定公司高级管理人员、各下属企业负责人的年度经营责任书，明确职责、落实目标任务，年终进行述职考评。

公司实施了限制性股票激励计划。报告期内，公司根据《华联控股股份有限公司限制性股票激励计划》的相关规定，为符合解锁条件的11名高级管理人员办理了首次授予限制性股票第三个解锁期可解锁股份2,160,000股的解锁及上市流通事宜；为符合解锁条件的1名高级管理人员办理了预留授予限制性股票第二个解锁期可解锁股份150,000股的解锁及上市流通事宜。

## 九、内部控制情况

### 1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

### 2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019年04月30日
内部控制评价报告全文披露索引	内部控制审计报告全文刊载在巨潮网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )上。
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	98.29%

纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	96.69%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>具有以下特征的缺陷，应认定为重大缺陷：                      (1) 企业经营活动严重违反国家法律法规；(2) 发现董事、监事和管理层的对财务报告构成重大影响的舞弊行为；(3) 更正已发表的财务报告，以反映对错误或舞弊导致的重大错报的纠正；(4) 注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；(5) 已报告给管理层、董事会的重大缺陷在经过合理的时间后，未加以改正；(6) 发生对公司造成严重负面影响的重大诉讼案件，影响到公司的持续经营。</p>	<p>重大缺陷，是指一个或多个控制缺陷的组合，可能导致企业严重偏离控制目标。</p>
定量标准	<p>(1) 销售收入潜在错报：1) 一般缺陷：错报 &lt; 销售收入的 3% 且绝对金额小于 2000 万元； 2) 重要缺陷：介于一般缺陷和重大缺陷之间； 3) 重大缺陷：错报 ≥ 销售收入的 5% 且绝对金额大于或等于 4000 万元。                      (2) 税后净利润潜在错报：1) 一般缺陷：错报 &lt; 税后净利润的 5% 且绝对金额小于 1000 万元； 2) 重要缺陷：介于一般缺陷和重大缺陷之间； 3) 重大缺陷：错报 ≥ 税后净利润的 10% 且绝对金额大于或等于 2000 万元。</p>	<p>重大缺陷是直接财产损失金额大于 1000 万元及以上；重要缺陷是直接财产损失金额 500 万元（含）至 1000 万元；一般缺陷是直接财产损失金额 10 万元（含）至 500 万元。</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

### 十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
<p>大华会计师事务所认为，华联控股公司于 2018 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。</p>	
内控审计报告披露情况	披露

内部控制审计报告全文披露日期	2019 年 04 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	内部控制审计报告全文刊载在巨潮网 ( <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> )上。
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 第十节 公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否



## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019年04月27日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2019]007431号
注册会计师姓名	王广旭、李秉心

审计报告正文

## 审计报告

大华审字[2019] 007431?

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2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了华联控股公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于华联控股公司，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29所述，华联控股公司2018年度营业收入333,457.23万元，其中房地产开发项目收入292,279.38万元，占营业收入比重87.65%。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重要审计程序包括：

(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执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，我们认为，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2018年12月31日，华联控股公司财务报表列报存货账面余额333,715.21万元，占资产总额比重30.57%。

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，我们认为，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2018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。我们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。

（此页无正文）

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：王广旭

（项目合伙人）

中国注册会计师：李秉心

二〇一九年四月二十七日

## 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

### 1、合并资产负债表

编制单位：华联控股股份有限公司

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	4,615,246,709.87	1,340,702,625.78
结算备付金		
拆出资金		
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		
应收票据及应收账款	27,446,752.04	26,767,462.67
其中：应收票据		
应收账款	27,446,752.04	26,767,462.67
预付款项	33,824,226.01	7,888,702.84
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	37,580,878.43	37,842,326.84
其中：应收利息		
应收股利	3,517,436.84	
买入返售金融资产		
存货	3,337,152,140.04	4,625,937,931.50
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	610,988,659.94	488,656,091.99
流动资产合计	8,662,239,366.33	6,527,795,141.62
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产	89,846,200.00	91,450,000.00

持有至到期投资		
长期应收款	17,610.38	
长期股权投资	42,110,696.42	142,461,733.55
投资性房地产	708,345,653.17	618,973,730.91
固定资产	835,262,204.21	927,643,053.69
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	6,109,008.39	7,788,015.15
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	24,006,691.71	33,961,260.13
递延所得税资产	525,103,268.43	368,588,539.23
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,230,801,332.71	2,190,866,332.66
资产总计	10,893,040,699.04	8,718,661,474.28
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
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		
应付票据及应付账款	342,638,791.67	625,019,297.75
预收款项	914,480,760.87	443,802,429.67
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	9,912,057.01	7,324,505.33
应交税费	556,244,458.60	297,872,059.74
其他应付款	2,044,415,124.14	1,503,151,884.35
其中：应付利息	1,637,777.78	
应付股利	864,598.47	864,598.47
应付分保账款		

保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	370,000,000.00	
其他流动负债		
流动负债合计	4,237,691,192.29	2,877,170,176.84
非流动负债：		
长期借款	1,174,800,000.00	597,400,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	40,557,926.91	40,316,666.99
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		121,112,247.30
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,215,357,926.91	758,828,914.29
负债合计	5,453,049,119.20	3,635,999,091.13
所有者权益：		
股本	1,141,487,712.00	1,141,487,712.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	231,977,330.38	238,919,322.46
减：库存股		16,384,200.00
其他综合收益	-54,615.81	-7,549.13
专项储备		
盈余公积	432,916,435.06	353,012,561.44
一般风险准备		
未分配利润	3,008,808,570.65	2,690,812,213.58
归属于母公司所有者权益合计	4,815,135,432.28	4,407,840,060.35
少数股东权益	624,856,147.56	674,822,322.80

所有者权益合计	5,439,991,579.84	5,082,662,383.15
负债和所有者权益总计	10,893,040,699.04	8,718,661,474.28

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：李云

会计机构负责人：苏秦

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	3,417,142,864.85	570,895,022.46
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		
应收票据及应收账款	24,362,047.05	24,610,639.36
其中：应收票据		
应收账款	24,362,047.05	24,610,639.36
预付款项		10,000.00
其他应收款	22,851,735.77	773,567,510.26
其中：应收利息	2,357,055.56	2,357,055.56
应收股利	3,517,436.84	
存货	535,873,984.67	1,195,948,366.95
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	391,744,787.08	335,187,347.25
流动资产合计	4,391,975,419.42	2,900,218,886.28
非流动资产：		
可供出售金融资产	83,646,200.00	85,250,000.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	774,586,086.31	1,155,220,931.34
投资性房地产	160,110,296.47	82,381,843.25
固定资产	689,201.23	908,997.76
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		

无形资产	909,741.43	1,341,560.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	457,999,521.85	296,240,764.45
其他非流动资产	1,160,000,000.00	1,160,000,000.00
非流动资产合计	2,637,941,047.29	2,781,344,097.49
资产总计	7,029,916,466.71	5,681,562,983.77
流动负债：		
短期借款		
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		
应付票据及应付账款	101,628,741.79	180,220,197.41
预收款项	636,218,344.00	276,593,187.00
应付职工薪酬	137,243.63	115,870.81
应交税费	418,957,443.86	246,991,592.14
其他应付款	1,941,083,619.51	1,283,441,083.94
其中：应付利息		
应付股利	864,598.47	864,598.47
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,098,025,392.79	1,987,361,931.30
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		



其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	3,098,025,392.79	1,987,361,931.30
所有者权益：		
股本	1,141,487,712.00	1,141,487,712.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	239,323,531.90	246,265,523.98
减：库存股		16,384,200.00
其他综合收益	-54,615.81	-7,549.13
专项储备		
盈余公积	434,532,585.08	354,628,711.46
未分配利润	2,116,601,860.75	1,968,210,854.16
所有者权益合计	3,931,891,073.92	3,694,201,052.47
负债和所有者权益总计	7,029,916,466.71	5,681,562,983.77

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	3,334,572,281.03	3,971,747,004.38
其中：营业收入	3,334,572,281.03	3,971,747,004.38
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,080,677,855.22	2,396,919,238.55
其中：营业成本	929,823,784.74	1,262,038,170.27
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		

税金及附加	964,454,808.71	968,021,351.87
销售费用	106,070,630.33	81,184,675.81
管理费用	89,032,681.54	81,361,567.71
研发费用		
财务费用	-9,597,935.55	3,767,221.61
其中：利息费用	21,815,586.52	22,829,006.57
利息收入	32,384,278.92	21,222,174.79
资产减值损失	893,885.45	546,251.28
加：其他收益	239,436.20	38,552.97
投资收益（损失以“-”号填列）	167,320,362.94	35,321,693.58
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-86,695,015.90	20,996,230.02
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-8,800.00	-116,120.02
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,421,445,424.95	1,610,071,892.36
加：营业外收入	8,284,599.13	1,310,875.45
减：营业外支出	4,061,727.53	9,587,169.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,425,668,296.55	1,601,795,598.20
减：所得税费用	394,530,589.85	229,412,899.06
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,031,137,706.70	1,372,382,699.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,031,129,412.23	1,372,382,699.14
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	8,294.47	
归属于母公司所有者的净利润	968,644,086.69	1,343,125,081.19
少数股东损益	62,493,620.01	29,257,617.95
六、其他综合收益的税后净额	-47,066.68	44,456.94
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-47,066.68	44,456.94
（一）不能重分类进损益的其他		

综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	-47,066.68	44,456.94
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-47,066.68	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		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	1,031,090,640.02	1,372,427,156.08
归属于母公司所有者的综合收益总额	968,597,020.01	1,343,169,538.13
归属于少数股东的综合收益总额	62,493,620.01	29,257,617.95
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.849	1.177
(二) 稀释每股收益	0.849	1.177

法定代表人：董炳根

主管会计工作负责人：李云

会计机构负责人：苏秦

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	2,393,396,450.83	3,495,863,780.99
减：营业成本	583,863,812.30	1,094,972,469.91
税金及附加	775,883,723.80	892,605,962.20
销售费用	67,828,916.71	36,953,012.00
管理费用	28,397,726.08	22,626,006.02

研发费用		
财务费用	-104,488,686.80	-52,418,865.56
其中：利息费用		9,758,300.43
利息收入	104,925,475.28	63,620,836.97
资产减值损失	132,802.33	263,806.00
加：其他收益	108,623.66	
投资收益（损失以“-”号填列）	51,491,169.14	25,803,336.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-89,633,707.76	18,201,615.32
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,093,377,949.21	1,526,664,726.62
加：营业外收入	306,000.00	226,000.00
减：营业外支出	2,968,047.88	3,236,398.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,090,715,901.33	1,523,654,327.67
减：所得税费用	291,677,165.12	207,285,920.37
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	799,038,736.21	1,316,368,407.30
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	799,038,736.21	1,316,368,407.30
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-47,066.68	44,456.94
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-47,066.68	44,456.94
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-47,066.68	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		
6.其他		
六、综合收益总额	798,991,669.53	1,316,412,864.24
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	3,950,892,216.09	2,136,506,358.07
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	667,009,175.19	88,541,866.19
经营活动现金流入小计	4,617,901,391.28	2,225,048,224.26
购买商品、接受劳务支付的现金	660,849,462.22	1,394,777,260.19
客户贷款及垫款净增加额		

存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	150,275,727.95	114,745,767.84
支付的各项税费	868,719,372.60	821,703,096.82
支付其他与经营活动有关的现金	130,013,711.15	144,263,270.41
经营活动现金流出小计	1,809,858,273.92	2,475,489,395.26
经营活动产生的现金流量净额	2,808,043,117.36	-250,441,171.00
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,619,705,800.00	1,933,500,000.00
取得投资收益收到的现金	27,467,654.05	23,928,645.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	200.00	36,223.53
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	405,205,293.19	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,052,378,947.24	1,957,464,868.56
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	147,219,441.17	3,098,978.13
投资支付的现金	1,708,402,000.00	2,201,200,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,855,621,441.17	2,204,298,978.13
投资活动产生的现金流量净额	196,757,506.07	-246,834,109.57
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
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	950,000,000.00	660,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		12,100,000.00

筹资活动现金流入小计	950,000,000.00	672,100,000.00
偿还债务支付的现金	2,600,000.00	1,281,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	683,214,572.80	388,883,131.84
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		12,509,000.00
筹资活动现金流出小计	685,814,572.80	1,683,192,131.84
筹资活动产生的现金流量净额	264,185,427.20	-1,011,092,131.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	8,033.46	-10,340.13
五、现金及现金等价物净增加额	3,268,994,084.09	-1,508,377,752.54
加：期初现金及现金等价物余额	1,328,602,625.78	2,836,980,378.32
六、期末现金及现金等价物余额	4,597,596,709.87	1,328,602,625.78

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,870,934,656.77	1,494,949,368.75
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	891,657,993.19	149,401,428.97
经营活动现金流入小计	3,762,592,649.96	1,644,350,797.72
购买商品、接受劳务支付的现金	139,030,981.56	166,227,428.58
支付给职工以及为职工支付的现金	12,285,171.75	9,611,128.80
支付的各项税费	513,902,908.88	768,380,075.27
支付其他与经营活动有关的现金	57,372,001.22	110,088,175.81
经营活动现金流出小计	722,591,063.41	1,054,306,808.46
经营活动产生的现金流量净额	3,040,001,586.55	590,043,989.26
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	651,603,800.00	620,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14,898,356.15	14,740,126.14
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	410,540,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,077,042,156.15	634,740,126.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	52,044.31	
投资支付的现金	700,000,000.00	910,000,000.00
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	700,052,044.31	910,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	376,990,111.84	-275,259,873.86
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		500,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	570,743,856.00	353,654,994.17
支付其他与筹资活动有关的现金		830,409,000.00
筹资活动现金流出小计	570,743,856.00	1,684,063,994.17
筹资活动产生的现金流量净额	-570,743,856.00	-1,684,063,994.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	2,846,247,842.39	-1,369,279,878.77
加：期初现金及现金等价物余额	570,895,022.46	1,940,174,901.23
六、期末现金及现金等价物余额	3,417,142,864.85	570,895,022.46

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期		
	归属于母公司所有者权益	少数股	所有者



	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	一般风 险准备	未分配 利润	东权益	权益合 计
		优先 股	永续 债	其他									
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-6,941,992.08	-16,384,200.00	-47,066.68		79,903,873.62		317,996,357.07	-49,966,175.24	357,329,196.69
（一）综合收益总额							-47,066.68				968,644,086.69	62,493,620.01	1,031,090,640.02
（二）所有者投入和减少资本					-6,941,992.08	-16,384,200.00						-92,459,795.25	-83,017,587.33
1. 所有者投入的普通股						-16,384,200.00							16,384,200.00
2. 其他权益工具持有者投入资本													
3. 股份支付计入所有者权益的金额					494,641.67								494,641.67
4. 其他					-7,436,633.75							-92,459,795.25	-99,896,429.00
（三）利润分配									79,903,873.62		-650,647,729.62	-20,000,000.00	-590,743,856.00
1. 提取盈余公积									79,903,873.62		-79,903,873.62		
2. 提取一般风险													

准备													
3. 对所有者（或 股东）的分配											-570,74 3,856.0 0	-20,000, 000.00	-590,74 3,856.0 0
4. 其他													
（四）所有者权益 内部结转													
1. 资本公积转增 资本（或股本）													
2. 盈余公积转增 资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补 亏损													
4. 设定受益计划 变动额结转留存 收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,141, 487,71 2.00				231,977 ,330.38		-54,615. 81		432,916 ,435.06		3,008,8 08,570. 65	624,856 ,147.56	5,439,9 91,579. 84

上期金额

单位：元

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益											少数股 东权益	所有者 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	一般风 险准备	未分配 利润		
	优先 股	永续 债	其他										
一、上年期末余额	1,141, 587,71 2.00				231,875 ,530.85	37,411, 800.00	-52,006. 07		221,375 ,720.71		1,821,7 70,286. 72	645,564 ,704.85	4,024,7 10,149. 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													
二、本年期初余额	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	
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	-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)所有者投入和减少资本	-100,000.00			7,043,791.61	-21,027,600.00							27,971,391.61	
1.所有者投入的普通股	-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.股份支付计入所有者权益的金额				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.提取一般风险准备													
3.对所有者(或股东)的分配										-342,446,313.60		-342,446,313.60	
4.其他													
(四)所有者权益内部结转													
1.资本公积转增资本(或股本)													

2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期期末余额	1,141,487,712.00				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

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-6,941,992.08	-16,384,200.00	-47,066.68		79,903,873.62	148,391,006.59	237,690,021.45
（一）综合收益总额							-47,066.68			799,038,736.21	798,991,669.53

(二)所有者投入和减少资本					-6,941,992.08	-16,384,200.00					9,442,207.92
1. 所有者投入的普通股						-16,384,200.00					16,384,200.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					494,641.67						494,641.67
4. 其他					-7,436,633.75						-7,436,633.75
(三)利润分配								79,903,873.62	-650,647,729.62		-570,743,856.00
1. 提取盈余公积								79,903,873.62	-79,903,873.62		
2. 对所有者(或股东)的分配									-570,743,856.00		-570,743,856.00
3. 其他											
(四)所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五)专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六)其他											
四、本期期末余额	1,141,487,712.00				239,323,531.90	0.00	-54,615.81	434,532,585.08	2,116,601,860.00		3,931,891,073.92

										75
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	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											
二、本年期初余额	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	-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）所有者投入和减少资本	-100,000.00				7,043,791.61	-21,027,600.00					27,971,391.61
1. 所有者投入的普通股	-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. 股份支付计入所有者权益的金额					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	

										3	
2. 对所有者（或股东）的分配										-342,446,313.60	-342,446,313.60
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	1,141,487,712.00				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

### 三、公司基本情况

#### 1. 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由1,140,487,712股减少至1,139,687,712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股减少至1,141,487,712股。

截至2018年12月31日，本公司累计发行股本总数1,141,487,712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。

## 2.公司业务性质和经营范围

本公司属房地产行业，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）。

## 3.财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2019年4月27日批准报出。

本期纳入合并财务报表范围的主体除本公司外共22户，主要包括：

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

\* 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较上期相比，减少1户：

名称	变更原因
浙江省兴财房地产发展有限公司（以下简称	股权出售



“兴财房地产公司”)	
------------	--

合并范围变更主体的具体信息详见“附注八、合并范围的变更”。

## 四、财务报表的编制基础

### 1、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。

### 2、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。

## 五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

参照披露

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

### 1、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。

### 2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

### 3、营业周期

自公历1月1日至12月31日止为一个营业周期。

### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 5、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。

## 6、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。

## 7、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。

## 8、外币业务和外币报表折算

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。

## 9、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：应收款项；可供出售金融资产和其他金融负债等。

### (2) 金融工具的确认依据和计量方法

#### 1) 应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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、长期应收款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收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。

## 10、应收票据及应收账款

### (1) 单项金额重大并单独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	应收款项金额在 100 万元以上（含）。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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款项

组合名称	坏账准备计提方法
账龄分析法组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用  不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	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%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

### (3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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	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。

## 11、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

参照披露

房地产业

### (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、库存商品和周转材料。

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。

## 12、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。

### 13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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。

### 14、固定资产

#### (1) 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) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	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

## 15、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的各部分分别完工，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。

## 16、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

## 17、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）。

## 18、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

## 19、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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）离职后福利的会计处理方法

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全部为设定提存计划。

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。

## （3）辞退福利的会计处理方法

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。

## （4）其他长期职工福利的会计处理方法

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。

## 20、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。

## 21、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。

## 22、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

参照披露

房地产业

### (1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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。

## 23、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递延收益/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

本公司根据经济业务的实质，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用总额法一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	本公司取得的所有政府补助业务

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。

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。

## 24、递延所得税资产/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。

## 25、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

#### 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。

## 26、重要会计政策和会计估计变更

### (1) 重要会计政策变更

适用  不适用

### (2) 重要会计估计变更

适用  不适用

## 27、其他

### 财务报表列报项目变更说明

财政部于2018年6月15日发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15号），对一般企业财务报表格式进行了修订，归并部分资产负债表项目，拆分部分利润表项目；并于2018年9月7日发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，明确要求代扣个人所得税手续费返还在“其他收益”列报，实际收到的政府补助，无论是与资产相关还是与收益相关，在编制现金流量表时均作为经营活动产生的现金流量列报等。

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《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。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017年12月31日之前列报金额	影响金额	2018年1月1日经重列后金额
应收账款	26,767,462.67	(26,767,462.67)	---
应收票据及应收账款	---	26,767,462.67	26,767,462.67
应付账款	625,019,297.75	(625,019,297.75)	---
应付票据及应付账款	---	625,019,297.75	625,019,297.75
应付股利	864,598.47	(864,598.47)	---
其他应付款	1,502,287,285.88	864,598.47	1,503,151,884.35
其他收益		38,552.97	38,552.97
营业外收入	38,552.97	(38,552.97)	---

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

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%、16%
城市维护建设税	实缴流转税税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	20%、25%
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%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
上海申冠物业管理有限公司	20%
深圳市华联街商业经营管理有限公司	20%
深圳市华联楼宇工程有限公司	20%

## 2、税收优惠

根据《财政部税务总局关于进一步扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》（财税〔2018〕77号），本公司二级子公司上海申冠物业管理有限公司、深圳市华联街商业经营管理有限公司和深圳市华联楼宇工程有限公司符合小型微利企业条件，按利润总额的50%缴纳企业所得税，企业所得税率为20%。

## 3、其他

根据财政部、税务总局《关于调整增值税税率的通知》（财税〔2018〕32号）的规定，本公司自2018年5月1日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用17%和11%税率的，税率分别调整为16%、10%。

企业所得税税率：除上海申冠物业管理有限公司、深圳市华联街商业经营管理有限公司和深圳市华联楼宇工程有限公司企业所得税税率为20%外，本公司及其他子公司企业所得税税率均为25%。

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	281,644.68	292,945.05
银行存款	4,596,647,408.14	1,327,641,233.51
其他货币资金	18,317,657.05	12,768,447.22
合计	4,615,246,709.87	1,340,702,625.78

### 2、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收账款	27,446,752.04	26,767,462.67
合计	27,446,752.04	26,767,462.67

(1) 应收账款

1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	28,001,653.49	99.97%	563,301.45	2.01%	27,438,352.04	27,092,571.67	100.00%	325,109.00	1.20%	26,767,462.67
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	8,400.00	0.03%			8,400.00					
合计	28,010,053.49		563,301.45	2.01%	27,446,752.04	27,092,571.67	100.00%	325,109.00	1.20%	26,767,462.67

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	3,091,254.92	30,912.54	1.00%
1 至 2 年	24,872,733.78	497,454.67	2.00%
2 至 3 年	2,815.00	84.45	3.00%
3 至 4 年			50.00%
4 至 5 年			70.00%
5 年以上	34,849.79	34,849.79	100.00%
合计	28,001,653.49	563,301.45	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

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 257,590.45 元；本期收回或转回坏账准备金额 19,398.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

3)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	25,718,850.35	91.85	505,780.82

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	30,002,676.15	88.70%	7,176,477.25	90.98%
1 至 2 年	3,761,138.10	11.12%	477,557.69	6.05%
2 至 3 年	60,411.76	0.18%	214,667.70	2.72%
3 年以上			20,000.20	0.25%
合计	33,824,226.01	--	7,888,702.84	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

单位名称	期末余额	账龄	未及时结算原因
日立电梯（中国）有限公司	2,317,545.00	1至2年	工程尚未验收
上海博储厨房设备有限公司	1,052,683.65	1至2年	工程尚未验收
合计	3,370,228.65		

(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	32,028,816.69	94.69

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,517,436.84	
其他应收款	34,063,441.59	37,842,326.84
合计	37,580,878.43	37,842,326.84

(1) 应收股利

1) 应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
神州长城股份有限公司	3,517,436.84	
合计	3,517,436.84	

(2) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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	24,670,551.35	67.68%			24,670,551.35	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	11,103,807.91	30.46%	2,388,657.34	21.51%	8,715,150.57	16,518,495.71	39.25%	4,089,998.50	24.76%	12,428,497.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	677,739.67	1.86%			677,739.67	246,668.82	0.58%	156,082.19	63.28%	90,586.63
合计	36,452,098.93	100.00%	2,388,657.34	0.07%	34,063,441.59	42,088,407.53	100.00%	4,246,080.69	10.09%	37,842,326.84

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
龙元建设集团股份有限	17,930,833.33			工程款结算时抵扣

公司				
杭州市物业维修资金管理 中心	4,904,348.12			维修保证金不计提
钱塘会馆业主维修基金	1,835,369.90			维修基金不计提
合计	24,670,551.35		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

单位： 元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	3,537,373.27	35,373.73	1.00%
1 至 2 年	1,676,246.82	33,524.94	2.00%
2 至 3 年	3,117,499.52	93,524.99	3.00%
3 至 4 年	700,780.47	350,390.24	50.00%
4 至 5 年	653,547.97	457,483.58	70.00%
5 年以上	1,418,359.86	1,418,359.86	100.00%
合计	11,103,807.91	2,388,657.34	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用  不适用

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 636,295.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,493,718.35 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

3)其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	20,850,883.47	23,958,111.86
代垫款项	629,527.33	2,014,698.07
保证金	7,956,157.78	8,460,093.68
其他	7,015,530.35	7,655,503.92
合计	36,452,098.93	42,088,407.53

4)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	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	2 至 3 年	24.59%	
龙元建设集团股份有限公司	往来款	3,775,277.78	3 至 4 年	10.51%	
龙元建设集团股份有限公司	往来款	5,322,222.22	4 至 5 年	14.82%	
杭州市物业维修资金管理中心	保证金	2,024,419.12	1 至 2 年	5.64%	
杭州市物业维修资金管理中心	保证金	2,879,929.00	5 年以上	8.02%	
钱塘会馆业主维修基金	其他-维修基金	1,835,369.90	1 至 2 年	5.11%	
杭州天然气有限公司	保证金	241,556.00	1 至 2 年	0.67%	4,831.12
杭州天然气有限公司	保证金	874,712.00	2 至 3 年	2.44%	26,241.36
杭州天然气有限公司	保证金	196,456.00	4 至 5 年	0.55%	137,519.20
杭州市燃气（集团）有限公司	保证金	519,307.20	5 年以上	1.45%	519,307.20
合计	--	26,502,582.55	--	73.78%	687,898.88

## 5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求  
是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求  
按性质分类：

单位：元

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	2,140,177,258.56		2,140,177,258.56	2,650,595,180.13		2,650,595,180.13
开发产品	1,196,086,996.01		1,196,086,996.01	1,974,572,416.23		1,974,572,416.23
库存商品	349,205.16		349,205.16	328,578.50		328,578.50



周转材料	538,680.31		538,680.31	441,756.64		441,756.64
合计	3,337,152,140.04		3,337,152,140.04	4,625,937,931.50		4,625,937,931.50

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	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
华联城市中心	2017年02月01日	2019年10月31日	3,500,000,000.00	1,461,735,219.34			371,681,570.85	1,833,416,790.19	55,198,170.90	55,198,170.90	其他
全景天地	2010年08月01日	2019年06月30日		345,825,906.40		62,567,203.42	19,988,524.30	303,247,227.28	61,307,077.22	20,058,524.30	其他
进贤湾-半岛小镇	2014年03月01日	2018年06月30日	1,000,000,000.00	840,790,624.62		842,536,388.02	1,745,763.40	0.00	0.00	0.00	其他
华联南山A区				2,243,429.77			1,269,811.32	3,513,241.09	0.00	0.00	其他
合计	--	--	4,500,000,000.00	2,650,595,180.13		905,103,591.44	394,685,669.87	2,140,177,258.56	116,505,248.12	75,256,695.20	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

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	其中：本期利息资本化金额
华联时代大厦	2010年12月31日	40,340,597.30	16,400,020.19	9,329,013.19	47,411,604.30	0.00	0.00
华联城市全景花园	2016年12月31日	1,145,111,535.80		637,819,017.50	507,292,518.30	50,042,520.74	0.00
钱塘会馆	2017年09月30日	789,120,283.13		147,737,409.72	641,382,873.41	75,957,634.79	0.00
合计	--	1,974,572,416.23	16,400,020.19	794,885,440.41	1,196,086,996.01	126,000,155.53	0.00

(2) 存货跌价准备

无

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

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	93,575,020.64	---	17,617,385.85	---	75,957,634.79	---
全景天地	41,248,552.92	20,058,524.30	---	---	61,307,077.22	5.42
华联城市全景花园*	121,223,409.24	---	62,255,349.73	8,925,538.77	50,042,520.74	---
华联城市中心	---	55,198,170.90	---	---	55,198,170.90	6.70
合计	256,046,982.80	75,256,695.20	79,872,735.58	8,925,538.77	242,505,403.65	

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
华联时代大厦	11,470,662.84	11,470,662.84	长期借款抵押
华联城市中心	0.00	548,453,247.79	长期借款抵押
合计	11,470,662.84	559,923,910.63	--

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

6、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	524,000,000.00	433,700,000.00
预缴增值税及附加税	18,645,445.45	25,111,401.48
预缴企业所得税	23,858,022.49	15,853,035.23
待抵扣进项税额	44,485,192.00	13,991,655.28
合计	610,988,659.94	488,656,091.99

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：元

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
可供出售权益工具：	89,846,200.00		89,846,200.00	91,450,000.00		91,450,000.00

按成本计量的	89,846,200.00		89,846,200.00	91,450,000.00		91,450,000.00
合计	89,846,200.00		89,846,200.00	91,450,000.00		91,450,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

单位：元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
上海华顺投资管理 有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00					5.00%	
深圳市华联投资发 展有限公 司	3,200,000.00			3,200,000.00					5.00%	
深圳市腾 邦梧桐在 线旅游投 资企业(有 限合伙)	50,000,000.00			50,000,000.00					21.67%	
厦门市腾 邦梧桐投 资合伙企 业(有限 合伙)	25,250,000.00		1,603,800.00	23,646,200.00					5.00%	
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					0.40%	
合计	91,450,000.00		1,603,800.00	89,846,200.00					--	

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

BT 项目款项	17,610.38		17,610.38				
合计	17,610.38		17,610.38				--

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
神州长城 股份有限 公司	111,446,7 91.82			-88,306,8 45.16	-47,066.6 8	-7,391,95 5.01	3,517,436 .84			12,183,48 8.13	
中纺网络 信息技术 有限责任 公司	19,701,57 7.31			-1,326,86 2.61		-44,678.7 4				18,330,03 5.97	
深圳南方 纺织有限 公司	11,313,36 4.42			2,938,691 .86			2,654,883 .96			11,597,17 2.32	
小计	142,461,7 33.55			-86,695,0 15.90	-47,066.6 8	-7,436,63 3.75	6,172,320 .80			42,110,69 6.42	
合计	142,461,7 33.55			-86,695,0 15.90	-47,066.6 8	-7,436,63 3.75	6,172,320 .80			42,110,69 6.42	

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	929,308,446.58			929,308,446.58
2.本期增加金额	140,728,056.07			140,728,056.07
(1) 外购	560,565.50			560,565.50
(2) 存货\固定资产	140,167,490.57			140,167,490.57

在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额	16,860,245.71			16,860,245.71
(1) 处置	460,225.52			460,225.52
(2) 其他转出	16,400,020.19			16,400,020.19
4.期末余额	1,053,176,256.94			1,053,176,256.94
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	310,334,715.67			310,334,715.67
2.本期增加金额	34,940,515.15			34,940,515.15
(1) 计提或摊销	27,093,275.60			27,093,275.60
固定资产转入	7,847,239.55			7,847,239.55
3.本期减少金额	444,627.05			444,627.05
(1) 处置	290,876.85			290,876.85
(2) 其他转出	153,750.20			153,750.20
4.期末余额	344,830,603.77			344,830,603.77
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	708,345,653.17			708,345,653.17
2.期初账面价值	618,973,730.91			618,973,730.91

## 11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	835,262,204.21	927,643,053.69
合计	835,262,204.21	927,643,053.69

## (1) 固定资产情况

单位：元

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	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
2.本期增加金额	139,486,375.14	36,637.93	917,757.75	777,402.09	359,705.07	141,577,877.98
(1) 购置	139,486,375.14	36,637.93	917,757.75	777,402.09	359,705.07	141,577,877.98
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额	239,171,412.94	3,869.00	2,369,717.30	2,480,955.68	199,006.87	244,224,961.79
(1) 处置或报废						
转入投资性房地产	47,406,974.83					47,406,974.83
处置子公司	191,764,438.11		2,213,763.58	2,208,801.68	109,516.87	196,296,520.24
4.期末余额	878,484,841.17	2,880,421.85	7,796,630.91	6,421,430.57	10,991,687.21	906,575,011.71
二、累计折旧						
1.期初余额	59,271,218.91	2,465,952.71	5,017,695.48	5,750,449.31	9,073,725.42	81,579,041.83
2.本期增加金额	21,535,478.67	13,466.30	699,272.31	876,664.76	454,622.00	23,579,504.04
(1) 计提	21,535,478.67	13,466.30	699,272.31	876,664.76	454,622.00	23,579,504.04
3.本期减少金额	30,347,731.60	2,479.84	1,821,096.69	1,590,055.92	84,374.32	33,845,738.37
(1) 处置或报废		2,479.84	140,358.35	193,536.72	71,335.00	407,709.91
转入投资性房地产	7,847,239.55					7,847,239.55

产						
处置子公司	22,500,492.05		1,680,738.34	1,396,519.20	13,039.32	25,590,788.91
4.期末余额	50,458,965.98	2,476,939.17	3,895,871.10	5,037,058.15	9,443,973.10	71,312,807.50
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	828,025,875.19	403,482.68	3,900,759.81	1,384,372.42	1,547,714.11	835,262,204.21
2.期初账面价值	918,898,660.06	381,700.21	4,230,894.98	2,374,534.85	1,757,263.59	927,643,053.69

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	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				12,000.00	12,000.00
(1) 购置				12,000.00	12,000.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					

3.本期减少金额				36,500.00	36,500.00
(1) 处置				36,500.00	36,500.00
4.期末余额	18,023,002.00			10,142,347.70	28,165,349.70
二、累计摊销					
1.期初余额	15,218,593.89			5,183,240.66	20,401,834.55
2.本期增加金额				1,682,023.28	1,682,023.28
(1) 计提				1,682,023.28	1,682,023.28
3.本期减少金额				27,516.52	27,516.52
(1) 处置				27,516.52	27,516.52
4.期末余额	15,218,593.89			6,837,747.42	22,056,341.31
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	2,804,408.11			3,304,600.28	6,109,008.39
2.期初账面价值	2,804,408.11			4,983,607.04	7,788,015.15

### 13、商誉

#### (1) 商誉账面原值

单位：元



被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置	注销	
深圳东吴染织复 制有限公司	10,568,100.24				10,568,100.24	0.00

(2) 商誉减值准备

单位： 元

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		处置	注销	
深圳东吴染织复 制有限公司	10,568,100.24				10,568,100.24	0.00

14、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修改造工程*	33,961,260.13	5,666,244.81	11,166,993.36	4,453,819.87	24,006,691.71
合计	33,961,260.13	5,666,244.81	11,166,993.36	4,453,819.87	24,006,691.71

其他说明

\*其他减少系本公司本期处置控股子公司兴财房地产导致长期待摊费用减少。

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

单位： 元

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	2,951,958.79	737,989.70	2,990,077.16	747,519.29
土地增值税清算准备	1,918,259,143.32	479,564,785.83	1,361,842,344.38	340,460,586.10
股权激励费用			2,248,253.33	562,063.33
尚未支付的工程款的影响	93,850,898.16	23,462,724.54	106,996,708.45	26,749,177.11
无形资产摊销的影响	176,743.35	44,185.84	276,773.61	69,193.40
售房收入确认差异的影响	85,174,330.08	21,293,582.52		

合计	2,100,413,073.70	525,103,268.43	1,474,354,156.93	368,588,539.23
----	------------------	----------------	------------------	----------------

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

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
公允价值调整的影响			484,061,726.91	121,015,431.73
合计			484,448,989.19	121,112,247.30

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

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
合计		1,581,112.53

16、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付账款	342,638,791.67	625,019,297.75
合计	342,638,791.67	625,019,297.75

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	333,787,218.45	615,267,390.90
应付酒店用品费用	7,477,526.59	8,391,202.07
应付费用	279,929.89	675,183.99
应付其他款项	1,094,116.74	685,520.79
合计	342,638,791.67	625,019,297.75

## 17、预收款项

### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房屋出售款	899,121,928.83	423,447,606.00
预收租金	11,803,981.95	16,671,349.04
其他	3,554,850.09	3,683,474.63
合计	914,480,760.87	443,802,429.67

## 18、应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,836,376.51	139,683,922.64	137,045,917.34	9,474,381.81
二、离职后福利-设定提存计划	488,128.82	12,208,737.19	12,259,190.81	437,675.20
三、辞退福利		1,142,474.66	1,142,474.66	
合计	7,324,505.33	153,035,134.49	150,447,582.81	9,912,057.01

### (2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	6,088,097.47	109,504,322.10	106,776,475.51	8,815,944.06
2、职工福利费		16,399,923.43	16,399,923.43	
3、社会保险费	236,541.09	6,038,150.44	6,034,971.93	239,719.60
其中：医疗保险费	209,914.59	5,335,175.39	5,340,803.72	204,286.26
工伤保险费	4,977.88	159,503.40	159,411.84	5,069.44
生育保险费	21,648.62	543,471.65	534,756.37	30,363.90
4、住房公积金		6,581,141.65	6,581,141.65	
5、工会经费和职工教育经费	511,737.95	1,160,385.02	1,253,404.82	418,718.15
合计	6,836,376.51	139,683,922.64	137,045,917.34	9,474,381.81

## (3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	473,839.37	10,907,127.43	10,957,000.62	423,966.18
2、失业保险费	14,289.45	342,706.34	343,286.77	13,709.02
3、企业年金缴费		958,903.42	958,903.42	
合计	488,128.82	12,208,737.19	12,259,190.81	437,675.20

## 19、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	35,291,615.85	41,224,368.97
企业所得税	504,365,528.78	228,765,272.80
个人所得税	310,927.79	260,177.19
城市维护建设税	1,747,739.10	3,039,217.67
土地增值税	8,437,153.11	11,643,693.94
房产税	4,533,963.72	5,617,477.87
土地使用税	168,045.11	4,901,559.89
教育费附加	1,247,967.31	2,170,437.96
印花税	137,058.29	249,249.25
其他	4,459.54	604.20
合计	556,244,458.60	297,872,059.74

## 20、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	1,637,777.78	
应付股利	864,598.47	864,598.47
其他应付款	2,041,912,747.89	1,502,287,285.88
合计	2,044,415,124.14	1,503,151,884.35

## (1) 应付利息

单位：元

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	1,637,777.78	
合计	1,637,777.78	

重要的已逾期未支付的利息情况：无

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	864,598.47	864,598.47
合计	864,598.47	864,598.47

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

未领取

(3) 其他应付款

1)按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备	1,918,259,143.32	1,361,842,344.38
押金及保证金	62,067,852.07	47,810,195.62
附回购义务的股权激励确认的其他应付款		16,384,200.00
购房意向金	44,250,000.00	37,600,000.00
其他	17,335,752.50	38,650,545.88
合计	2,041,912,747.89	1,502,287,285.88

21、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	370,000,000.00	
合计	370,000,000.00	

22、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,174,800,000.00	227,400,000.00
保证借款		370,000,000.00
合计	1,174,800,000.00	597,400,000.00

23、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	40,557,926.91	40,316,666.99
合计	40,557,926.91	40,316,666.99

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	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	901,536.56	660,276.64
合计	40,557,926.91	40,316,666.99

24、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,141,487,712.00						1,141,487,712.00

25、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价(股本溢价)	134,549,982.17			134,549,982.17
其他资本公积	96,964,576.01	494,641.67	7,436,633.75	97,427,348.21
合计	238,919,322.46	494,641.67	7,436,633.75	231,977,330.38

26、库存股

单位：元

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	16,384,200.00		16,384,200.00	
合计	16,384,200.00		16,384,200.00	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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三个解锁期和预留授予的第二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《关于限制性股票激励计划首次授予第三个解锁期解锁条件成就的议案》和《关于限制性股票激励计划预留部分第二个解锁期解锁条件成就的议案》分别于2018年6月11日召开的第九届董事会第十五次会议和第九届监事会第十四次会议、2018年6月26日召开的第九届董事会第十六次会议和第九届监事会第十五次会议通过。

## 27、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	-7,549.13		-47,066.68		-47,066.68		-54,615.81
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-7,549.13		-47,066.68		-47,066.68		-54,615.81
其他综合收益合计	-7,549.13		-47,066.68		-47,066.68		-54,615.81

## 28、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	353,012,561.44	79,903,873.62		432,916,435.06
合计	353,012,561.44	79,903,873.62		432,916,435.06

## 29、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,690,812,213.58	1,821,770,286.72
调整后期初未分配利润	2,690,812,213.58	1,821,770,286.72

加：本期归属于母公司所有者的净利润	968,644,086.69	1,343,125,081.19
减：提取法定盈余公积	79,903,873.62	131,636,840.73
应付普通股股利	570,743,856.00	342,446,313.60
期末未分配利润	3,008,808,570.65	2,690,812,213.58

### 30、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,316,122,645.40	914,386,665.76	3,955,983,210.50	1,245,854,395.53
其他业务	18,449,635.63	15,437,118.98	15,763,793.88	16,183,774.74
合计	3,334,572,281.03	929,823,784.74	3,971,747,004.38	1,262,038,170.27

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	华联城市全景花园	2,383,376,086.76
2	钱塘会馆	539,417,744.76

### 31、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	12,076,664.19	15,023,466.08
教育费附加	8,615,910.76	10,726,259.56
房产税	20,518,517.20	19,631,207.25
土地使用税	2,203,201.09	2,338,137.83
印花税	2,071,926.99	1,158,990.66
土地增值税	918,953,529.98	837,463,166.86
其他	15,058.50	50,426.44
营业税		81,629,697.19
合计	964,454,808.71	968,021,351.87



**32、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	11,119,704.46	24,873,029.84
广告费	15,921,230.82	16,628,255.18
佣金及代销手续费	51,147,800.93	16,631,834.56
办公费	1,895,710.25	3,251,964.41
业务宣传费	6,250,027.08	4,944,907.19
其他	19,736,156.79	14,854,684.63
合计	106,070,630.33	81,184,675.81

**33、管理费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	40,892,741.88	34,668,371.25
股权激励费用	494,641.67	2,248,253.33
折旧、摊销	9,957,566.39	11,937,201.58
中介机构费用	4,588,943.77	8,471,053.28
行政办公费	8,259,359.40	6,373,322.35
保险费	775,333.34	799,985.83
证券管理费	505,283.03	567,132.08
董事会费	1,271,471.50	957,414.00
万豪酒店管理费	5,673,264.78	4,383,210.41
房屋租金	1,219,786.22	957,815.22
其他	15,394,289.56	9,997,808.38
合计	89,032,681.54	81,361,567.71

**34、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	21,815,586.52	22,829,006.57
减：利息收入	32,384,278.92	21,222,174.79
汇兑损益	-155,819.50	-79,151.35

银行手续费及其他	1,126,576.35	2,239,541.18
合计	-9,597,935.55	3,767,221.61

### 35、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	893,885.45	546,251.28
合计	893,885.45	546,251.28

### 36、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	239,436.20	38,552.97

### 37、投资收益

单位：元

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	-86,695,015.90	20,996,230.02
处置长期股权投资产生的投资收益	229,202,608.75	
理财产品收益	24,812,770.09	14,325,463.56
合计	167,320,362.94	35,321,693.58

### 38、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-8,800.00	-116,120.02

### 39、营业外收入

单位：元

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	427,000.00	700,000.00	427,000.00
无需支付应付账款	6,304,000.00		6,304,000.00

补偿款	155,340.00		155,340.00
罚款净收入	16,000.00	11,000.00	16,000.00
违约金	300,000.00	200,000.00	300,000.00
其他	1,082,259.13	438,428.42	1,082,259.13
合计	8,284,599.13	1,310,875.45	8,284,599.13

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
支持企业发展		补助	因符合地方政府招商引资等地方性扶持政策而获得的补助	否	否	427,000.00	700,000.00	与收益相关

#### 40、营业外支出

单位：元

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
对外捐赠	620,208.53	50,000.00	620,208.53
罚款支出		72,970.21	
滞纳金	2,735,646.19	3,526,121.83	2,735,646.19
非常损失	99,203.98	5,490,355.87	99,203.98
固定资产报废损失	104,756.81		104,756.81
其他	501,912.02	447,721.70	501,912.02
合计	4,061,727.53	9,587,169.61	4,061,727.53

#### 41、所得税费用

##### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	551,735,843.04	352,190,396.11
递延所得税费用	-157,205,253.19	-122,777,497.05
合计	394,530,589.85	229,412,899.06

**(2) 会计利润与所得税费用调整过程**

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	1,425,668,296.55
按法定/适用税率计算的所得税费用	356,417,074.14
子公司适用不同税率的影响	-177,130.91
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	4,314,816.45
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	26,244,604.58
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	3,142,333.78
本期实际发生的股权激励费用对所得税的影响	-4,218,436.67
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	21,644,319.67
成本法核算长期股权投资收到分红对所得税的影响	-15,000,000.00
内部交易抵消对所得税的影响	2,163,008.81
所得税费用	394,530,589.85

**42、其他综合收益**

详见附注 27。

**43、现金流量表项目****(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收回已出售子公司借款及利息	525,165,553.39	
收到投标保证金、押金	45,190,289.87	26,622,125.70
收到购房意向金	6,650,000.00	12,400,000.00
利息收入	32,384,278.92	21,189,723.56
暂收款、代垫款、往来款等	56,952,616.81	27,591,463.96
政府补助	666,436.20	738,552.97
合计	667,009,175.19	88,541,866.19

**(2) 支付的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
退回投标保证金、押金	24,851,529.99	40,484,990.99
财务费用支出	1,126,576.35	2,239,541.18
管理费用支出	50,441,036.29	32,531,905.53
销售费用支出	32,104,285.83	12,334,781.02
暂收款、代垫款、往来款等	15,940,282.69	56,672,051.69
支付合同履约保函保证金	5,550,000.00	
合计	130,013,711.15	144,263,270.41

### (3) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

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

单位：元

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
合计		12,509,000.00

## 44、现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	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	1,031,137,706.70	1,372,382,699.14
加：资产减值准备	893,885.45	546,251.28
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	58,520,019.19	49,325,495.65
无形资产摊销	1,682,023.28	1,506,133.44
长期待摊费用摊销	11,166,993.36	11,708,902.23

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）	8,800.00	116,120.02
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	104,756.81	
财务费用（收益以“-”号填列）	21,659,767.02	22,749,855.22
投资损失（收益以“-”号填列）	-167,320,362.94	-35,321,693.58
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-135,790,752.58	-122,570,208.90
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-120,918.09	-207,288.15
存货的减少（增加以“-”号填列）	501,022,291.02	-186,217,090.85
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-66,581,857.59	-7,384,121.39
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,551,166,124.06	-1,359,324,478.44
其他	494,641.67	2,248,253.33
经营活动产生的现金流量净额	2,808,043,117.36	-250,441,171.00
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	4,597,596,709.87	1,328,602,625.78
减：现金的期初余额	1,328,602,625.78	2,836,980,378.32
现金及现金等价物净增加额	3,268,994,084.09	-1,508,377,752.54

## （2）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	410,540,000.00
其中：	--
浙江省兴财房地产发展有限公司	410,540,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	5,334,706.81
其中：	--
浙江省兴财房地产发展有限公司	5,334,706.81
其中：	--
处置子公司收到的现金净额	405,205,293.19

## （3）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,597,596,709.87	1,328,602,625.78
其中：库存现金	281,644.68	292,945.05
可随时用于支付的银行存款	4,596,647,408.14	1,327,641,233.51
可随时用于支付的其他货币资金	667,657.05	668,447.22
三、期末现金及现金等价物余额	4,597,596,709.87	1,328,602,625.78

45、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	17,650,000.00	不可撤销保函保证金
存货	559,923,910.63	长期借款抵押
投资性房地产	216,301,641.31	长期借款抵押
合计	793,875,551.94	--

46、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

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	--	--	173,586.30
其中：美元	5,303.83	6.8632	36,401.25
欧元			
港币	156,568.20	0.8762	137,185.06

47、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	93,694.24	其他收益	93,694.24
生育津贴	37,118.30	其他收益	37,118.30
支持企业发展	427,000.00	营业外收入	427,000.00

(2) 政府补助退回情况

适用  不适用

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是  否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
浙江省兴财房地产发展有限公司	410,540,000.00	70.00%	现金出售	2018年12月06日	控制权转移	22,920.26	0.00%	0.00	0.00	0.00		0.00

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是  否

九、在其他主体中的权益

1、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	杭州	杭州	房地产开发	74.00%		投资设立



限公司						
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

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	42,110,696.42	142,461,733.55
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-86,695,015.90	20,996,230.02
--其他综合收益	-47,066.68	44,456.94
--综合收益总额	-86,742,082.58	21,040,686.96

## 十、与金融工具相关的风险

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，力求减少对本公司财务业绩的潜在不利影响。

### (一) 信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。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。

对于应收账款和其他应收款，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(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注十三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2018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	4,615,246,709.87	4,615,246,709.87	4,615,246,709.87			
应收账款	27,446,752.04	28,010,053.49	28,010,053.49			
其他应收款	33,532,689.37	35,921,346.71	35,921,346.71			
金融资产小计	4,676,226,151.28	4,679,178,110.07	4,679,178,110.07			
应付账款	342,759,174.12	342,759,174.12	342,759,174.12			
其他应付款	2,041,912,747.89	2,041,912,747.89	2,041,912,747.89			
长期借款	1,544,800,000.00	1,544,800,000.00	370,000,000.00		800,000,000.00	374,800,000.00
金融负债小计	3,929,471,922.01	3,929,471,922.01	2,754,671,922.01		800,000,000.00	374,800,000.00

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	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

## (三) 市场风险

### 1. 汇率风险

本公司持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。本公司管理层认为,在其他变量不变的情况下,汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响很小。

### 2. 利率风险

本公司的利率风险主要产生于银行借款等。浮动利率的金融负债使本公司面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本公司面临公允价值利率风险。本公司根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。

截止2018年12月31日,本公司长期带息债务主要为人民币计价的固定利率合同,金额为1,544,800,000.00元,详见附注六注释21、22。

### 3. 价格风险

价格风险指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险，主要源于商品价格以及其他风险变量的变化。房价的变动会给公司带来价格风险。

## 十一、关联方及关联交易

### 1、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	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
华联发展集团有限公司	深圳市	纺织品、服装进出口、投资	9061 万元	33.21%	33.21%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是华联发展集团有限公司。

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九 1. 在子公司中的权益。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九 2. 在合营安排或联营企业中的权益。

### 4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东
杭州星光大道经营管理有限公司	同一最终控股股东
杭州华联千岛湖创业有限公司	同一最终控股股东
浙江省财务开发公司	本公司已处置子公司兴财房地产的股东

### 5、关联交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表：无

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江华联杭州湾创业有限公司	物业服务	3,253,512.70	3,598,557.29
杭州星光大道经营管理有限公司	物业服务	8,928,684.68	

		12,182,197.38	3,598,557.29
--	--	---------------	--------------

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
杭州华联千岛湖创业有限公司	办公场所	666,319.93	

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
华联发展集团有限公司	办公场所	3,733,148.56	3,444,539.12

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

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	300,000,000.00	2018 年 07 月 06 日	2019 年 07 月 06 日	否
华联发展集团有限公司	50,000,000.00	2018 年 09 月 12 日	2019 年 09 月 12 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

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
华联发展集团有限公司	385,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之日后两年	否

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

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	0.00	0.00	1,014,387.20	1,014,387.20

## 十二、股份支付

### 1、股份支付总体情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	16,384,200.00
公司本期失效的各项权益工具总额	0.00

### 2、以权益结算的股份支付情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	B-S 期权定价模型
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	31,312,170.00
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	494,641.67

## 十三、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

#### (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2018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	100,903.39万元	截止2018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	100,903.39万元	

#### (2) 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况：

(1) 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”）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以及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45,000.00万元，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2018年12月31日，该项借款余额为37,480.00万元。

2) 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”）于2018年1月25日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）综字第A596201801070001号综合授信额度合同以及编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵002）号最高额抵押担保合同，借款用于华联城市商务中心项目后续开发建设。借款额度为人民币15亿元，期限自2018年1月25日到2022年1月25日。根据编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵002）号最高额抵押担保合同。本公司子公司深圳华联置业以投资性房地产-城市山林一期商铺作为抵押，该资产账面净值7,156.12万元，评估价值56,236.08万元，以南山B区土地使用权进行抵押，该资产账面净值54,845.32万。本公司为上述借款中的111,500.00万元提供担保，本公司母公司华联发展集团有限公司为上述借款中的38,500.00万元提供担保。截止至2018年12月31日，该项借款余额为80,000.00万元。

除上述事项外，本公司不存在需要其他披露的重要承诺事项。

## 2、或有事项

### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

为关联方提供担保详见“附注十一、5. 关联方交易之（3）”

截止2018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	*	82,804.00万元	*	预期不会给公司造成不利影响
合计		82,804.00万元		

\*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2018年12月31日，尚未结清的担保金额82,804.00万元。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2018年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

### 1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	684,892,627.20
经审议批准宣告发放的利润或股利	684,892,627.20

## 十五、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款	24,362,047.05	24,610,639.36
合计	24,362,047.05	24,610,639.36

(1) 应收账款

1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
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%	497,184.63	2.00%	24,362,047.05	24,859,231.68	100.00%	248,592.32	1.00%	24,610,639.36
合计	24,859,231.68	100.00%	497,184.63	2.00%	24,362,047.05	24,859,231.68	100.00%	248,592.32	1.00%	24,610,639.36

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 至 2 年	24,859,231.68	497,184.63	2.00%
合计	24,859,231.68	497,184.63	2.00%

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

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 248,592.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

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	497,184.63

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	2,357,055.56	2,357,055.56
应收股利	3,517,436.84	
其他应收款	16,977,243.37	771,210,454.70
合计	22,851,735.77	773,567,510.26

(1) 应收利息

1)应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	2,357,055.56	2,357,055.56
合计	2,357,055.56	2,357,055.56

(2) 应收股利

1)应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
神州长城股份有限公司	3,517,436.84	
合计	3,517,436.84	

(3) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		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	16,590,000.00	97.68%			16,590,000.00	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	393,397.10	2.32%	6,153.73	1.56%	387,243.37	1,759,776.54	0.23%	121,943.71	6.93%	1,637,832.83



合计	16,983,397.10	100.00%	6,153.73		16,977,243.37	771,332,398.41	100.00%	121,943.71		771,210,454.70
----	---------------	---------	----------	--	---------------	----------------	---------	------------	--	----------------

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

其他应收款（按单位）	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
东莞惠隆塑胶有限公司	16,590,000.00			合并范围内关联公司不计提
合计	16,590,000.00		--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内小计	214,499.64	2,145.00	1.00%
1 至 2 年	178,000.00	3,560.00	2.00%
2 至 3 年			3.00%
3 至 4 年	897.46	448.73	50.00%
4 至 5 年			70.00%
5 年以上			100.00%
合计	393,397.10	6,153.73	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

□ 适用 √ 不适用

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 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 115,789.98 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内往来款	16,590,000.00	769,572,621.87
保证金	197,499.64	178,000.00

代垫款项		1,401,269.02
其他	195,897.46	180,507.52
合计	16,983,397.10	771,332,398.41

4)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
东莞惠隆塑胶有限公司	合并范围内往来款	16,590,000.00	2至3年	97.68%	0.00
泰兴市兴盛建筑劳务有限公司	其他	195,000.00	1年以内	1.15%	1,950.00
深圳市深水宝安水务集团有限公司	保证金	178,000.00	1至2年	1.05%	3,560.00
深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司	保证金	19,499.64	1年以内	0.11%	195.00
中国电信股份有限公司	其他	897.46	3至4年	0.01%	448.73
合计	--	16,983,397.10	--	100.00%	6,153.73

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	744,072,562.21		744,072,562.21	1,024,072,562.21		1,024,072,562.21
对联营、合营企业投资	30,513,524.10		30,513,524.10	131,148,369.13		131,148,369.13
合计	774,586,086.31		774,586,086.31	1,155,220,931.34		1,155,220,931.34

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	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		
深圳华业纺织染有限公司	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		
杭州华联置业有限公司	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	0.00		
深圳市华联东方房地产开发有限公司	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		
合计	1,024,072,562.21		280,000,000.00	744,072,562.21		

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
神州长城股份有限公司	111,446,791.82			-88,306,845.16	-47,066.68	-7,391,955.01	3,517,436.84			12,183,488.13
中纺网络信息技术有限责任公司	19,701,577.31			-1,326,862.60		-44,678.74				18,330,035.97
小计	131,148,369.13			-89,633,707.76	-47,066.68	-7,436,633.75	3,517,436.84			30,513,524.10
合计	131,148,369.13			-89,633,707.76	-47,066.68	-7,436,633.75	3,517,436.84			30,513,524.10

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

主营业务	2,393,396,450.83	583,863,812.30	3,495,807,583.61	1,094,972,469.91
其他业务			56,197.38	
合计	2,393,396,450.83	583,863,812.30	3,495,863,780.99	1,094,972,469.91

5、投资收益

单位：元

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	-89,633,707.76	18,201,615.32
处置长期股权投资产生的投资收益	126,226,520.75	
理财产品收益	14,898,356.15	7,601,720.88
合计	51,491,169.14	25,803,336.20

十六、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	229,089,051.94	
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）	666,436.20	
委托他人投资或管理资产的损益	24,812,770.09	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	3,900,628.41	
减：所得税影响额	64,617,221.66	
少数股东权益影响额	2,867,057.81	
合计	190,984,607.17	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用  不适用

2、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（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	19.80%	0.849	0.849
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	15.90%	0.681	0.681

## 第十二节 备查文件目录

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅:

- 一、载有法定代表人签署的年度报告正文;
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务负责人签名并盖章的会计报表;
- 三、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告正本;

四、报告期内, 在中国证监会指定报纸《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

华联控股股份有限公司

二〇一九年四月三十日