嘉凯城集团股份有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2018]01970004号

目 录

一、 审计报告 …… 1

二、 已审财务报表

1、 合并资产负债表 …… 8

2、 合并利润表 …… 10

3、 合并现金流量表 …… 11

4、 合并股东权益变动表 …… 12

5、 资产负债表 …… 14

6、 利润表 …… 16

7、 现金流量表 …… 17

8、 股东权益变动表 …… 18

9、 财务报表附注 …… 20

10、 财务报表附注补充资料 …… 104

瑞华会计师事务所
RUIHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 5-11 层
Postal Address:5-11/F,West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7,NO.8,Yongdingmen Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码（Post Code）：100077
电话（Tel）：+86(10)88095588　传真（Fax）：+86(10)88091199

审 计 报 告

瑞华审字【2018】01970004 号

嘉凯城集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及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，公允反映了嘉凯城公司 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度合并及公司的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，我们独立于嘉凯城公司，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。

(一) 武汉巴登城投资有限公司股权出售事项

1、事项描述

武汉巴登城投资有限公司（以下简称“武汉巴登城”）系嘉凯城公司子公司，嘉凯城公司于2017年8月通过浙江产权交易所公开挂牌转让嘉凯城公司合计持有武汉巴登城 100%股权。广东贸琪投资有限公司（以下简称“广东贸琪”）最终以56亿元人民币价格摘得武汉巴登城100%的股权。

广东贸琪公司为嘉凯城公司控股股东广州市凯隆置业有限公司的间接控股子公司，根据《深圳证券交易所股票上市规则》的有关规定，本次交易构成了关联交易。由于本次处置，嘉凯城公司共获得税前投资收益合计约为47亿元人民币，对于本期利润总额有重大影响。因此我们将该股权交易事项确认为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对武汉巴登城投资有限公司股权出售的关联方交易实施的主要审计程序包括：

①对嘉凯城公司与本次关联交易相关的内部控制制度和执行情况进行了解、评价和测试，以判断关联交易内部控制制度是否合规、有效；

②获取并检查本次交易相关董事会决议、独立董事书面意见等决策相关文件，以判断相关决策程序是否适当；

③与嘉凯城管理层进行访谈，检查交易的定价依据，通过检查相关文件核实潜在购买方的交易意向和定价的合理性；

④获取浙江产权交易所挂牌交易过程中的资料，并与浙江产权交易所及潜在购买方等相关方进行访谈，核实交易意向和定价的合理性，并检查相关文件；

⑤获取本次交易标的资产评估报告，评价管理层聘请的外部评估机构的独立性、资质和胜任能力；

⑥我们邀请内部评估专家对本次交易资产的评估报告进行复核，以评价本次交易资产评估报告评估结果的适当性和公允性；

⑦检查对于长期股权投资处置和投资收益确认的会计处理是否符合《企业会计准则》及其他监管的要求，检查对于此次涉及关联交易的股权交易信息披露是否充分并符合《企业会计准则》及其他监管的要求。

(二)收入的确认

1、事项描述

请参阅财务报表附注四、22 有关收入的会计政策。

房地产开发项目的收入占嘉凯城公司 2017 年度主营业务收入的 79.87%。嘉凯城公司的收入确认原则：在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

由于房地产项目销售收入对嘉凯城公司财务报告的重要性，以及房地产销售收入确认上的差错可能对嘉凯城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识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对收入确认所实施的主要审计程序包括：

①评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

②检查嘉凯城公司的房产标准买卖合同条款，以评价嘉凯城公司有关房地产开发项目收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；

③就本年确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖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符合嘉凯城公司收入确认政策；

④执行毛利率分析性复核程序，并与上期毛利率水平进行比较，与同行业毛利率进行对比分析检查是否异常，以评价毛利率变动的合理性；

⑤与销售部门讨论，获取与主营业务收入相关的、独立于财务核算的数据，重新计算主营业务收入，与实际入账收入金额核对，检查收入的完整性；

⑥就资产负债表日前后确认收入的项目，选取样本，检查房屋达到交付条件的文件，评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

⑦结合开发产品监盘程序，检查房屋使用状态，评价收入确认期间的恰当性。

(三)存货的可变现净值的评估

1、事项描述

请参阅财务报表附注四、11 有关存货的会计政策及附注四、27（3）关于存货跌价准备的重大会计判断和估计。

2017 年 12 月 31 日，嘉凯城公司及其子公司已完工开发产品、出租开发产品及开发成本（以下统称“存货”）的账面价值合计人民币 17,523,654,270.09 元，约占嘉凯城公司总资产的 67.09%。该等存货按照成本与可变现净值孰低计量。

管理层确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。

在确定存货可变现净值过程中，管理层需对每个开发成本和在建开发产品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净售价（参考附近地段房地产项目的最近交易价格）和未来销售费用以及相关销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。

由于存货对嘉凯城公司资产的重要性，且估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，特别是考虑到当前的经济环境在各个城市推出的各种应对房地产市场的措施，我们将对嘉凯城公司存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对存货的可变现净值的评估实施的主要程序如下：

①评价管理层与编制和监督管理预算及预测各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

②结合存货盘点程序，在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

③评价管理层所采用的估值方法，并将估值中采用的关键估计和假设，包括与平均净售价有关的关键估计和假设，与市场可获取数据和嘉凯城公司的销售预算计划进行比较；

④将各存货项目的估计建造成本与嘉凯城公司的最新预算进行比较，并将截止 2017 年 12 月 31 日发生的成本与截止 2016 年 12 月 31 日的预算进行比较，以评价管理层预测的准确性、恰当性；

⑤我们邀请内部评估专家协助对管理层进行估值时采用的估值方法及关键假设进行复核。

四、其他信息

嘉凯城公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2017年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估嘉凯城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嘉凯城公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督嘉凯城公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对嘉凯城公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致嘉凯城公司不能持续经营。

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

（六）就嘉凯城公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师（项目合伙人）：

中国·北京　　中国注册会计师：

2018 年 03 月 22 日

合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	875,874,378.21	2,146,525,899.28
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	六、2		5,408,368.00
应收账款	六、3	110,242,163.80	158,989,265.47
预付款项	六、4	73,395,919.74	146,234,528.59
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、5	1,175,344,027.39	5,110,487,999.60
存货	六、6	17,535,224,791.95	21,492,289,848.18
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、7	139,906,874.59	164,931,335.33
流动资产合计		19,909,988,155.68	29,224,867,244.45
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、8	3,750,000.00	3,750,000.00
持有至到期投资			
长期应收款	六、9		6,100.00
长期股权投资	六、10	9,188,563.27	9,254,131.51
投资性房地产	六、11	5,612,313,800.00	5,619,497,900.00
固定资产	六、12	298,780,329.24	327,426,255.23
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、13	16,802,549.07	19,560,432.00
开发支出			
商誉	六、14	114,447,749.06	114,447,749.06
长期待摊费用	六、15	5,750,414.56	31,962,488.17
递延所得税资产	六、16	60,516,575.80	56,339,404.99
其他非流动资产	六、17	87,730,000.00	184,280,000.00
非流动资产合计		**6,209,279,981.00**	**6,366,524,460.96**
资产总计		**26,119,268,136.68**	**35,591,391,705.41**

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、18	1,033,800,000.00	5,322,650,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	六、19		80,451,821.52
应付账款	六、20	1,880,797,206.08	2,281,846,864.48
预收款项	六、21	1,700,224,935.82	2,342,877,919.25
应付职工薪酬	六、22	35,660,315.41	38,562,476.20
应交税费	六、23	2,319,718,013.75	2,367,403,270.96
应付利息	六、24	56,471,265.33	35,873,486.64
应付股利	六、25	7,663,321.22	7,663,321.22
其他应付款	六、26	4,613,478,445.43	10,058,134,048.38
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、27	3,457,450,000.00	2,873,560,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**15,105,263,503.04**	**25,409,023,208.65**
非流动负债：			
长期借款	六、28	4,928,350,000.00	5,225,100,000.00
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	六、29	9,514,952.40	9,514,952.40
递延收益	六、30	1,757,829.16	479,811,153.20
递延所得税负债	六、16	447,219,532.64	443,640,723.07
其他非流动负债			
非流动负债合计		**5,386,842,314.20**	**6,158,066,828.67**
负债合计		**20,492,105,817.24**	**31,567,090,037.32**
股东权益：			
股本	六、31	1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
其他权益工具			
资本公积	六、32	-900,719,211.68	-900,719,211.68
减：库存股			
其他综合收益	六、33	714,495,563.71	714,505,754.57
专项储备			
盈余公积	六、34	309,605,086.29	171,514,993.96
一般风险准备			
未分配利润	六、35	3,131,403,554.49	1,288,505,200.13
归属于母公司股东权益合计		5,058,976,492.81	3,077,998,236.98
少数股东权益		568,185,826.63	946,303,431.11
股东权益合计		**5,627,162,319.44**	**4,024,301,668.09**
负债和股东权益总计		**26,119,268,136.68**	**35,591,391,705.41**

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

2017年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入	六、36	1,258,734,023.42	3,074,342,290.41
其中：营业收入	六、36	1,258,734,023.42	3,074,342,290.41
二、营业总成本		3,130,101,866.70	5,127,159,629.37
其中：营业成本	六、36	1,056,327,266.44	2,910,191,747.94
税金及附加	六、37	344,445,502.60	209,943,605.00
销售费用	六、38	59,067,040.01	145,784,073.26
管理费用	六、39	314,940,385.10	284,869,275.79
财务费用	六、40	1,089,425,428.48	1,193,634,393.88
资产减值损失	六、41	265,896,244.07	382,736,533.50
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、42	12,017,885.66	549,450,038.77
投资收益（损失以“-”号填列）	六、43	4,720,151,410.34	2,679,189,680.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-65,568.24	30,513.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、44	712,868.47	606,214.00
其他收益	六、45	5,497,439.98	
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		2,867,011,761.17	1,176,428,594.11
加：营业外收入	六、46	3,683,843.53	17,067,186.66
其中：非流动资产毁损报废利得			
减：营业外支出	六、47	34,176,800.23	24,546,129.46
其中：非流动资产毁损报废损失		25,674.59	25,286.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		2,836,518,804.47	1,168,949,651.31
减：所得税费用	六、48	943,361,169.56	896,046,002.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,893,157,634.91	272,903,648.62
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,893,157,034.91	272,903,648.62
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-94,591,983.50	-125,927,350.35
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,987,749,618.41	398,830,998.97
六、其他综合收益的税后净额	六、49	-17,556.81	712,577,407.73
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-10,190.86	577,879,547.25
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-10,190.86	577,879,547.25
存货转为投资性房地产时公允价值与成本的差额		-10,190.86	624,899,073.88
其他			-47,019,526.63
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-7,365.95	134,697,860.48
七、综合收益总额		1,893,140,078.10	985,481,056.35
归属于母公司股东的综合收益总额		1,987,739,427.55	976,710,546.22
归属于少数股东的综合收益总额		-94,599,349.45	8,770,510.13
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.10	0.22
（二）稀释每股收益		1.10	0.22

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2017年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		609,812,262.61	3,215,905,669.98
收到的税费返还		608,685.58	2,066,574.78
收到其他与经营活动有关的现金	六、50（1）	558,624,430.86	1,917,139,452.04
经营活动现金流入小计		**1,169,045,379.05**	**5,135,111,696.80**
购买商品、接受劳务支付的现金		1,407,321,317.93	1,793,307,515.76
支付给职工以及为职工支付的现金		328,008,104.27	412,294,867.05
支付的各项税费		1,305,327,176.66	531,037,454.60
支付其他与经营活动有关的现金	六、50（2）	792,006,642.07	3,233,309,195.07
经营活动现金流出小计		**3,832,663,240.93**	**5,969,949,032.48**
经营活动产生的现金流量净额		**-2,663,617,861.88**	**-834,837,335.68**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			24,871,566.67
取得投资收益收到的现金			3,324,935.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		29,107,221.38	35,956,833.59
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		7,073,642,302.88	1,317,347,063.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		**7,102,749,524.26**	**1,381,500,398.73**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,260,361.47	204,065,625.28
投资支付的现金			966,880.00
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	六、50（3）		499,694.38
投资活动现金流出小计		**3,260,361.47**	**205,532,199.66**
投资活动产生的现金流量净额		**7,099,489,162.79**	**1,175,968,199.07**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			20,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			20,000,000.00
取得借款收到的现金		9,013,200,000.00	14,528,450,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、50（4）	9,115,463,180.11	16,076,191,792.00
筹资活动现金流入小计		**18,128,663,180.11**	**30,624,641,792.00**
偿还债务支付的现金		11,520,710,000.00	16,965,118,901.28
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,093,496,370.41	1,782,742,845.72
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	六、50（5）	11,179,477,421.73	11,245,751,143.21
筹资活动现金流出小计		**23,793,683,792.14**	**29,993,612,890.21**
筹资活动产生的现金流量净额		**-5,665,020,612.03**	**631,028,901.79**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		14,689.46	109,582.88
五、现金及现金等价物净增加额		-1,229,134,621.66	972,269,348.06
加：期初现金及现金等价物余额		2,057,041,051.58	1,084,771,703.52
六、期末现金及现金等价物余额		**827,906,429.92**	**2,057,041,051.58**

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

合并股东权益变动表

2017年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本年数											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,804,191,500.00				-900,719,211.68		714,505,754.57		171,514,993.96		1,288,505,200.13	946,303,431.11	4,024,301,668.09
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、本年年初余额	1,804,191,500.00				-900,719,211.68		714,505,754.57		171,514,993.96		1,288,505,200.13	946,303,431.11	4,024,301,668.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-10,190.86		138,090,092.33		1,842,898,354.36	-378,117,604.48	1,602,860,651.35
（一）综合收益总额							-10,190.86				1,987,749,618.41	-94,599,349.45	1,893,140,078.10
（二）股东投入和减少资本									-6,761,171.72			-283,518,255.03	-290,279,426.75
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他									-6,761,171.72			-283,518,255.03	-290,279,426.75
（三）利润分配									144,851,264.05		-144,851,264.05		
1、提取盈余公积									144,851,264.05		-144,851,264.05		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,804,191,500.00				-900,719,211.68		714,495,563.71		309,605,086.29		3,131,403,554.49	568,185,826.63	5,627,162,319.44

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并股东权益变动表（续）

2017年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上年数												
	归属于母公司股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,804,191,500.00				-900,719,211.68		47,019,526.63		185,679,641.20		860,971,854.66	1,293,036,888.13	3,290,180,198.94
加：会计政策变更							89,606,680.69				28,702,346.50	31,093,342.82	149,402,370.01
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	1,804,191,500.00				-900,719,211.68		136,626,207.32		185,679,641.20		889,674,201.16	1,324,130,230.95	3,439,582,568.95
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							577,879,547.25		-14,164,647.24		398,830,998.97	-377,826,799.84	584,719,099.14
（一）综合收益总额							577,879,547.25				398,830,998.97	8,770,510.13	985,481,056.35
（二）股东投入和减少资本									-14,164,647.24			-386,597,309.97	-400,761,957.21
1、股东投入的普通股												20,000,000.00	20,000,000.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他									-14,164,647.24			-406,597,309.97	-420,761,957.21
（三）利润分配													
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,804,191,500.00				-900,719,211.68		714,505,754.57		171,514,993.96		1,288,505,200.13	946,303,431.11	4,024,301,668.09

后附于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

2017年12月31日

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		514,978,969.13	1,389,212,637.29
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项		32,500.00	120,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、1	11,746,546,379.36	11,763,997,479.79
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		38,411.40	
流动资产合计		**12,261,596,259.89**	**13,153,330,117.08**
非流动资产：			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、2	6,109,414,672.44	6,504,994,412.79
投资性房地产			
固定资产		2,239,435.74	697,587.79
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		**6,111,654,108.18**	**6,505,692,000.58**
资产总计		**18,373,250,368.07**	**19,659,022,117.66**

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款		57,400,000.00	3,555,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		10,800.00	10,800.00
预收款项			
应付职工薪酬		19,477.59	695,644.77
应交税费		496,801,694.87	5,379,790.31
应付利息		26,357,285.99	21,060,000.00
应付股利			
其他应付款		7,876,545,228.56	9,671,780,998.10
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,499,950,000.00	100,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**9,957,084,487.01**	**13,353,927,233.18**
非流动负债：			
长期借款		1,626,350,000.00	1,400,000,000.00
应付债券			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		**1,626,350,000.00**	**1,400,000,000.00**
负债合计		**11,583,434,487.01**	**14,753,927,233.18**
股东权益：			
股本		1,804,191,500.00	1,804,191,500.00
其他权益工具			
资本公积		3,448,826,529.83	3,448,826,529.83
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		233,136,474.78	88,285,210.73
一般风险准备			
未分配利润		1,303,661,376.45	-436,208,356.08
股东权益合计		**6,789,815,881.06**	**4,905,094,884.48**
负债和股东权益总计		**18,373,250,368.07**	**19,659,022,117.66**

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

利润表

2017年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　目	注释	本年数	上年数
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		6,102,209.42	4,902,822.73
销售费用			
管理费用		38,700,838.19	32,901,355.75
财务费用		112,143,300.56	209,353,859.39
资产减值损失		-1,779,362.61	4,590,860.69
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、3	2,497,084,859.65	
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		**2,341,917,874.09**	**-251,748,898.56**
加：营业外收入		11,668.14	
其中：非流动资产毁损报废利得			
减：营业外支出		9,036.37	727,542.60
其中：非流动资产毁损报废损失			
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		**2,341,920,505.86**	**-252,476,441.16**
减：所得税费用		457,199,509.28	
四、净利润（净亏损以"-"号填列）		**1,884,720,996.58**	**-252,476,441.16**
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		**1,884,720,996.58**	**-252,476,441.16**
（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			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		**1,884,720,996.58**	**-252,476,441.16**

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

现金流量表

2017年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		26,031,065,970.19	26,372,904,110.10
经营活动现金流入小计		**26,031,065,970.19**	**26,372,904,110.10**
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		8,265,694.90	17,761,410.16
支付的各项税费		10,017,825.80	6,013,530.92
支付其他与经营活动有关的现金		27,766,650,350.68	24,071,506,214.97
经营活动现金流出小计		**27,784,933,871.38**	**24,095,281,156.05**
经营活动产生的现金流量净额		**-1,753,867,901.19**	**2,277,622,954.05**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		2,898,952,500.00	
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		**2,898,952,500.00**	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			28,140.00
投资支付的现金		8,095,300.00	14,462,100.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		**8,095,300.00**	**14,490,240.00**
投资活动产生的现金流量净额		**2,890,857,200.00**	**-14,490,240.00**
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		2,583,200,000.00	8,290,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		**2,583,200,000.00**	**8,290,000,000.00**
偿还债务支付的现金		4,454,500,000.00	8,881,040,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		121,526,466.97	267,720,821.83
支付其他与筹资活动有关的现金		18,396,500.00	52,872,500.00
筹资活动现金流出小计		**4,594,422,966.97**	**9,201,633,321.83**
筹资活动产生的现金流量净额		**-2,011,222,966.97**	**-911,633,321.83**
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		-874,233,668.16	1,351,499,392.22
加：期初现金及现金等价物余额		1,389,212,637.29	37,713,245.07
六、期末现金及现金等价物余额		**514,978,969.13**	**1,389,212,637.29**

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

股东权益变动表

2017年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	本年数											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73		-436,208,356.08	4,905,094,884.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73		-436,208,356.08	4,905,094,884.48
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									144,851,264.05		1,739,869,732.53	1,884,720,996.58
（一）综合收益总额											1,884,720,996.58	1,884,720,996.58
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配									144,851,264.05		-144,851,264.05	
1、提取盈余公积									144,851,264.05		-144,851,264.05	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				233,136,474.78		1,303,661,376.45	6,789,815,881.06

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

股东权益变动表（续）

2017年度

编制单位：嘉凯城集团股份有限公司　　金额单位：人民币元

项目	上年数											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73		-183,731,914.92	**5,157,571,325.64**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73		-183,731,914.92	**5,157,571,325.64**
三、本期增减变动金额（减少以"-"号填列）											-252,476,441.16	**-252,476,441.16**
（一）综合收益总额											-252,476,441.16	**-252,476,441.16**
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
（六）其他												
四、本年年末余额	1,804,191,500.00				3,448,826,529.83				88,285,210.73		-436,208,356.08	**4,905,094,884.48**

载于第20页至第105页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第8页至第19页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

嘉凯城集团股份有限公司
2017年度财务报表附注
（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

嘉凯城集团股份有限公司（原名为“湖南亚华种业股份有限公司”，2006年1月13日名称变更为“湖南亚华控股集团股份有限公司”，2009年9月20日变更为现名，以下简称“本公司”或“公司”），由湖南省农业集团有限公司作为主发起人，联合湖南省南山种畜牧草良种繁殖场、湖南高溪集团公司和谭载阳、李必湖共同发起，经湖南省人民政府湘政函（1998）123号文批准而设立，并于1998年8月14日经湖南省工商行政管理局核准登记。注册资本11,000.2万元。

经中国证券监督管理委员会证监发行字[1999]63号文批准，本公司于1999年6月14日向社会公开发行人民币普通股（A股）6,000万股，每股面值为人民币1元，每股发行价为人民币7元，并于1999年10月15日经湖南省工商行政管理局依法核准变更工商登记，注册资本为人民币17,000.2万元。

经2003年度股东大会批准，本公司以2003年末公司总股数170,002,000股为基数，以资本公积向全体股东每10股转增6股，共转增10,200.12万股，注册资本变更为人民币27,200.32万元。

根据本公司2008年第一次临时股东大会及2008年度股东大会决议，经中国证券监督管理委员会核准，2009年本公司非公开发行人民币普通股（A股）人民币1,171,350,000元，变更后的注册资本为人民币1,443,353,200元。

2010年3月9日公司召开股东大会，决定以2009年12月31日公司总股数为基数，按每10股派送2.5股进行增资，本次增加股本人民币360,838,300元，变更后注册资本为人民币1,804,191,500元。

2015年11月24日，经湖南省工商行政管理局核准，取得变更后的企业法人营业执照，统一社会信用代码为91430000712102806R。

2016年4月26日，浙江省商业集团有限公司、杭州钢铁集团公司、浙江国大集团有限责任公司通过公开征集受让方的方式将持有本公司合计952,292,202股股份（占本公司总股本的52.78%）协议转让给恒大地产集团有限公司。国务院国资委于2016年6月12日出具《关于浙江省商业集团有限公司等3家国有股东协议转让所持嘉凯城集团股份有限公司股份有关问题的批复》（国资产权[2016]476号）同意本次转让。

2016年8月1日，浙江省商业集团有限公司、杭州钢铁集团公司、浙江国大集团有限责任公司将持有的本公司 952,292,202 股股份（占本公司总股本的 52.78%）转让给恒大地产集团有限公司的过户登记手续办理完成。本次证券过户登记完成后，恒大

地产集团有限公司持有本公司 952,292,502股股份，占公司总股本的52.78%。

2017年2月6日，恒大地产集团有限公司将持有的本公司952,292,502 股股份（占本公司总股本的52.78%）转让给其控股股东广州市凯隆置业有限公司，2017年5月9日完成股权转让工商变更手续，本次股权转让不会导致公司实际控制人发生变化。

公司经批准的经营范围：房地产投资，实业投资，营销策划，国内商品贸易及进出口业务，自有房屋出租，物业管理（以上涉及法律法规和国务院决定规定需报经有关部门审批的项目，取得批准后方可经营），房地产咨询，投资咨询服务。

公司住所：杭州市上城区惠民路56号1号楼318室，法定代表人：甄立涛。

公司的母公司为：广州市凯隆置业有限公司。本公司最终控制方为许家印先生。

本财务报表业经本公司董事会于2018年3月22日决议批准报出。

本公司2017年度纳入合并范围的子公司共94户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度减少6户，详见本附注七“合并范围的变更”。

本公司及各子公司主要从事房地产行业。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2017 年 12 月 31 日的财务状况及 2017 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发、物业管理、餐饮服务、商品销售等。本公司

及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、22“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、27“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司及其他子公司主要从事房地产开发，正常营业周期超过一年且不固定，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方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（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，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管理费用于发生时计入当

期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和

计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12(2)④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。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。

（3）本公司按反向购买合并会计处理的说明

2009年，本公司通过重大资产出售及通过非公开增发股票形式向浙江省商业集团有限公司及其一致行动人、杭州钢铁集团公司购买其旗下的浙江国际嘉业房地产开发有限公司等五家房地产公司的全部或部分股权，从实质意义上是浙江商业集团有限公司及其一致行动人通过本公司的非公开增发行为取得了本公司的控制权，构成了对本公司的反向收购。由于在定向增发前本公司通过重大资产出售，已将本公司清理成了“壳公司”，因此认定为不构成业务的反向购买资产行为。

本次交易形成的反向购买中，本公司为会计上的被购买方，并将本次发行股份购买的标的资产模拟为会计上的购买方。按反向购买编制合并财务报表，购买方的资产、负债以其在合并前的账面价值进行确认和计量，并在合并被购买方时，按照权益性交易的原则进行处理，不确认商誉和当期损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

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的记账本位币金额计量。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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益

的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与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挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 持有至到期投资

是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生

减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

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。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，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与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才能终止确认该金融负债或其一部

分。本公司（债务人）与债权人之间签订协议，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，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认的，将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。

（7）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（8）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本公司不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）单项金额重大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

本公司于资产负债表日，将应收账款余额大于1,000万元，其他应收款余额大于1,000万元的应收款项划分为单项金额重大的应收款项，逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项的坏账准备，除与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金及押金、因经营和开发项目需要以工程款作抵押的施工借款、关联方之间发生的应收款项外，采用账龄分析法确定具体计提标准。

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断金额标准	应收款项余额大于1,000万元
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	逐项进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

（2）按组合计提坏账准备应收款项：

确定组合的依据	
账龄分析组合	单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应

	收款项，相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征。
低信用风险组合	（1）与生产经营项目有关且期满可以全部收回各种保证金、押金； （2）因经营、开发项目需要以工程款作抵押的施工借款； （3）公司与关联方之间发生的应收款项，关联方单位财务状况良好。

按组合计提坏账准备的计提方法

账龄分析组合	账龄分析法
低信用风险组合	不计提坏账准备

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	公司与关联方之间发生的应收款项一般不计提坏账准备，但如果有确凿证据表明关联方债务单位已撤销、破产、资不抵债、现金流量严重不足等，并且不准备对应收款项进行债务重组或其它方式收回的。
坏账准备的计提方法	采用个别认定法，根据预计可能产生的坏账损失，计提相应的坏账准备，对于其中预计全部无法收回的应收关联方的款项也可全额计提坏账准备。

（4）本公司采用账龄分析法对应收款项计提的坏账准备的比例如下：

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）	0.20	0.20
1—2年（含2年）	10.00	10.00
2—3年（含3年）	30.00	30.00
3—5年（含5年）	50.00	50.00
5年以上	80.00	80.00

采用账龄分析法计提坏账准备时，收到债务单位当期偿还的部分债务后，剩余的应收款项，不改变其账龄，仍按原账龄加上本期应增加的账龄确定。在存在多笔应收款项、且各笔应收款项账龄不同的情况下，对收到债务单位当期偿还的部分债务，应逐笔认定收到的是哪一笔应收款项；如果确实无法认定的，按照先发生先收回的原则确定，剩余应收款项的账龄按上述同一原则确定。

（5）对于其他应收款项（包括应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等），根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

11、存货

（1）存货的分类

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

及在开发过程中的开发成本。

（2）存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

（3）取得和发出存货的计价方法

①购入并已验收入库材料、设备按实际成本入账，发出材料、设备采用个别计价法核算；领用低值易耗品按一次摊销法摊销。

②开发用土地按取得时的实际成本入账。在项目开发时，按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

③开发成本按实际成本入账，项目达到可销售状态后转入开发产品，发出开发产品分品种按可售建筑面积平均法核算。

④意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按实际成本入账，按公司同类固定资产的预计使用年限采用直线法分期平均摊销，计入相关经营成本费用。对于改变房屋用途用作出售的，按相关开发产品摊余价值结转相应营业成本。

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

⑥债务重组取得债务人用以抵债的存货，以该存货的公允价值为基础确定其入账价值。

⑦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存货通常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存货的成本。

⑧以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货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存货按公允价值确定其入账价值。

（4）存货可变现净值的确认依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。开发产品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的存货，在正常经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，在合并日按照应享有被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：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，按照原持有被购买方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长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资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当期损益。

合并方或购买方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相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，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；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资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，

并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，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，在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算，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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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，如果上述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，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物、持有以备经营出租的空置建筑物等。

本公司采用公允价值模式对所有投资性房地产进行后续计量。

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

确定投资性房地产的公允价值时，参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格；无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的，参照活跃市场上同类或类似房

地产的最近交易价格，并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素，从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计；或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时，按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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计入当期损益。

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

固定资产类别	预计残值率（%）	预计使用寿命（年）	年折旧率（%）
房屋、建筑物	原值的 3-5	20-50	4.85-1.90
机器设备	原值的 3-5	5-12	19.40-7.92
运输工具	原值的 3-5	8-10	12.125-9.50
办公设备及其他	原值的 3-5	5-10	19.40-9.50

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权

的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

符合资本化条件的资产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可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

（1）无形资产

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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的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的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预

期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22、收入

（1）商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，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，确认商品销售收入的实现。

（2）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该项目实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该项目有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

分期收款销售：在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关价款已经收到或取得了收款的证据，并且该开发产品有关的成本能够可靠地计量时，按应收款项的公允价值（或现行售价）一次性确认销售收入的实现。

出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该房屋实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且该房屋有关的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

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

（3）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按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：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交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

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，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如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，将该

合同全部作为销售商品处理。

（4）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（5）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

23、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，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

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。

除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行时，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

25、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

26、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

①因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2017年5月10日，财政部以财会[2017]15号发布了《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》，自2017年6月12日起实施。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之前，本公司将取得与收益相关的政府补助计入营业外收入；与资产相关的政府补助确认为递延收益，在资产使用寿命内平均摊销计入当期损益。执行《企业会计准则第16号——政府补助（2017年修订）》之后，对2017年1月1日之后发生的与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支；与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。

本公司编制2017年度报表执行《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2017〕30号)，将原列报于“营业外收入”和“营业外支出”的非流动资产处置利得和损失和非货币性资产交换利得和损失变更为列报于“资产处置收益”。该

项会计政策变更采用追溯调整法，调减2016年度营业外收入683,318.79元，营业外支出77,104.79元，调增资产处置收益606,214.00元，对2016年度归属于上市公司股东的净利润的影响金额为0.00元。

②其他会计政策变更

本公司本期无其他会计政策变更。

（2）会计估计变更

本公司本期无会计估计变更。

27、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（2）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（3）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的

结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（4）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（5）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（6）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（7）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（8）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（9）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的管理层负责为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注九中披露。

（10）土地增值税

本公司根据国税发[2006]187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

五、税项

主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%、13%、11%、6%、5%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
营业税	按应税营业额的3%、5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的5%、7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的2-5%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。
土地增值税	预售收入的2%-5%、房地产转让所得的增值额的30%-60%

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指2017年1月1日，“年末”指2017年12月31日；“本年”指2017年度，“上年”指2016年度。

1、货币资金

项　　目	年末余额	年初余额
库存现金	117,608.53	206,111.83
银行存款	875,539,150.42	2,085,957,633.94
其他货币资金	217,619.26	60,362,153.51
合　　计	875,874,378.21	2,146,525,899.28

注：银行存款、其他货币资金中含有受限使用三个月以上资金合计47,967,948.29元。

2、应收票据

应收票据分类

项　目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		5,011,876.00
商业承兑汇票		396,492.00
合　计		5,408,368.00

3、应收账款

（1）应收账款分类披露

类　　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	48,639,200.00	17.52	48,639,200.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、账龄分析组合	201,974,754.48	72.77	100,444,027.93	49.73	101,530,726.55
2、低信用风险组合	8,711,437.25	3.14			8,711,437.25
组合小计	210,686,191.73	75.91	100,444,027.93	47.67	110,242,163.80
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	18,226,584.54	6.57	18,226,584.54	100.00	
合　　计	277,551,976.27	100.00	167,309,812.47		110,242,163.80

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	48,639,200.00	15.75	48,639,200.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、账龄分析组合	230,745,394.66	74.73	88,395,840.21	38.31	142,349,554.45
2、低信用风险组合	16,639,711.02	5.39			16,639,711.02
组合小计	247,385,105.68	80.12	88,395,840.21	35.73	158,989,265.47
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	12,739,902.52	4.13	12,739,902.52	100.00	
合　计	308,764,208.20	100.00	149,774,942.73		158,989,265.47

①年末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

应收账款（按单位）	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
湖州大宝经贸有限公司	25,792,453.60	25,792,453.60	100.00	注
湖州今天物资有限公司	22,846,746.40	22,846,746.40	100.00	注
合　计	48,639,200.00	48,639,200.00		

注：浙江万振能源有限公司（以下简称“万振能源”）分别在2012年1月8日、1月10日、1月15日与湖州今天物资有限公司（以下简称“湖州今天”）、湖州大宝经贸有限公司（以下简称“湖州大宝”）、湖州锡昌数控工业有限公司（以下简称“锡昌数控”）、湖州港城置业有限公司（以下简称“港城置业”）、浙江茂业化纤有限公司（以下简称“茂业化纤”）、丁林德签订了四份煤炭销售合同。合同约定湖州今天、湖州大宝向万振能源采购煤炭，湖州今天、湖州大宝向万振能源支付货款，锡昌数控、港城置业、茂业化纤和丁林德为湖州今天、湖州大宝按约定向万振能源支付货款及万振能源为实现债权所支出的各项费用提供连带担保责任，涉及货款金额总计48,739,200.00元。万振能源按上述四份合同履行交货义务后，湖州今天、湖州大宝未支付货款，担保人也未履行担保义务。万振能源在2012年8月28日就上述合同向法院提起诉讼，请求法院判支付货款48,739,200.00元及逾期付款利息4,145,128.80元，并承担本案律师费。截止2017年12月31日，已收回100,000.00元，尚余48,639,200.00元未收回。目前法院已驳回本公司的诉讼请求，本公司准备重新起诉，变更被告主体为上游公司。因该款项收回难度较大，基于谨慎原则，本公司将应收账款全额计提坏账准

备。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账　龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	8,499,358.05	16,998.72	0.20
1至2年	11,150,205.38	1,115,020.54	10.00
2至3年	38,668,411.76	11,600,523.53	30.00
3至4年	73,942,753.13	36,971,376.57	50.00
4至5年	16,770,374.55	8,385,187.28	50.00
5年以上	52,943,651.61	42,354,921.29	80.00
合　计	201,974,754.48	100,444,027.93	

③组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款

组合名称	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
低信用风险组合	8,711,437.25		不计提
合　计	8,711,437.25		

（2）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年无核销的应收账款，本年计提的应收账款坏账准备25,883,546.64元。本年收回的坏账准备8,348,676.90元。

（3）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为120,197,107.18元，占应收账款年末余额合计数的比例为43.31%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为78,540,218.93元。

（4）本年无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

（5）本年无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

4、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账　龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1年以内	28,218,200.07	38.45	21,969,426.61	15.02
1至2年	2,959,352.31	4.03	53,886,192.84	36.85
2至3年	8,968,720.11	12.22	45,158,558.19	30.88
3年以上	33,249,647.25	45.30	25,220,350.95	17.25
合　计	73,395,919.74	100.00	146,234,528.59	100.00

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 35,524,162.00 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 48.40 %。

5、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	46,679,785.58	2.67	43,271,359.92	92.70	3,408,425.66
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	1,448,868,144.94	82.91	512,400,472.52	35.37	936,467,672.42
2、低信用风险组合	235,467,929.31	13.47			235,467,929.31
组合小计	1,684,336,074.25	96.38	512,400,472.52	30.42	1,171,935,601.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	16,560,077.35	0.95	16,560,077.35	100.00	
合　计	1,747,575,937.18	100.00	572,231,909.79		1,175,344,027.39

（续）

类　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	45,737,785.58	0.83	42,329,359.92	92.55	3,408,425.66
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	5,234,358,484.36	94.72	359,370,256.05	6.87	4,874,988,228.31
2、低信用风险组合	232,088,801.43	4.20			232,088,801.43
组合小计	5,466,447,285.79	98.92	359,370,256.05	6.57	5,107,077,029.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	13,978,324.06	0.25	13,975,779.86	99.98	2,544.20
合　计	5,526,163,395.43	100.00	415,675,395.83		5,110,487,999.60

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
浙江中佳中央空调经营有限公司	18,276,238.41	18,276,238.41	100.00	经营费用无法收回
邢台龙海线材有限公司	28,403,547.17	24,995,121.51	88.00	注
合　计	46,679,785.58	43,271,359.92		

注：河北钢铁集团邢台龙海线材有限公司已进入重整，2016 年本公司的子公司浙江名城实业集团有限公司收到重整情况报告及征求意见书，30 万元以上的债权按 12%的比例清偿，本公司未同意，基于谨慎性原则，本公司按应收款的 88%计提坏账准备。

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	23,176,102.06	46,352.20	0.20
1 至 2 年	488,369,585.65	48,836,958.57	10.00
2 至 3 年	392,334,739.58	117,700,421.87	30.00
3 至 4 年	184,866,103.12	92,433,051.56	50.00
4 至 5 年	115,712,011.02	57,856,005.51	50.00
5 年以上	244,409,603.51	195,527,682.81	80.00
合　计	1,448,868,144.94	512,400,472.52	

③组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
低信用风险组合	235,467,929.31		不计提
合　计	235,467,929.31		

④年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
中信清壳结算款	3,626,475.30	3,626,475.30	100.00	收回困难
杭州大江联业总行	3,888,946.62	3,888,946.62	100.00	收回困难
杭州丰年物资有限公司	1,704,436.87	1,704,436.87	100.00	收回困难
深圳市新东方投资有限公司	1,544,232.96	1,544,232.96	100.00	收回困难
其他	5,795,985.60	5,795,985.60	100.00	收回困难
合　计	16,560,077.35	16,560,077.35		

（2）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 175,405,378.58 元；本年收回坏账准备金额 18,848,864.62

元。

其中：本年坏账准备收回金额重要的项目如下：

单位名称	收回金额	收回方式
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	18,603,296.79	

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	1,229,426,171.66	3,509,634,984.36
应收股权转让款	362,000,000.00	1,831,000,000.00
待摊费用	12,940,390.78	18,663,221.67
代垫费用	52,732,185.58	28,870,224.22
定金及押金	54,860,002.64	99,041,618.98
其他	35,617,186.52	38,953,346.20
合　计	1,747,575,937.18	5,526,163,395.43

（4）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
融创（青岛）置地有限公司	股权转让款	362,000,000.00	1-2年	20.71	36,200,000.00
苏州嘉运实业有限公司	往来款	312,168,438.86	1年以内及1-5年	17.86	100,245,893.97
上海悦昌置业有限公司	往来款	221,607,011.39	1-5年以上	12.68	91,565,444.38
上海星火开发区建筑安装工程有限公司	往来款	90,736,628.71	3-4年及5年以上	5.20	60,788,629.29
青岛嘉凯城房地产开发有限公司	往来款	62,953,098.54	1-2年	3.60	6,295,309.85
合　计		1,049,465,177.50		60.05	295,095,277.49

6、存货

（1）存货明细情况

项　目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,817,275.10		1,817,275.10
库存商品	8,660,866.28		8,660,866.28
开发成本	10,248,141,137.18	26,452,378.39	10,221,688,758.79

项　目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	7,280,050,475.01	30,136,985.02	7,249,913,489.99
出租开发产品	52,052,021.31		52,052,021.31
周转材料	1,092,380.48		1,092,380.48
合　计	17,591,814,155.36	56,589,363.41	17,535,224,791.95

（续）

项　目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,822,531.31		1,822,531.31
库存商品	7,056,622.75		7,056,622.75
开发成本	15,669,750,098.74	29,716,790.62	15,640,033,308.12
开发产品	5,819,639,675.91	32,126,662.42	5,787,513,013.49
出租开发产品	54,784,033.51		54,784,033.51
周转材料	1,080,339.00		1,080,339.00
合　计	21,554,133,301.22	61,843,453.04	21,492,289,848.18

（2）开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资（亿元）	年初余额	年末余额
武汉巴登城	2011年		100.00	3,819,066,377.08	
杭州名城博园	2012年	2016-2017年	32.00	1,608,694,182.11	
湖州龙溪翡翠	2012年	2016-2018年	34.83	1,572,051,523.75	1,645,763,964.26
苏州苏纶场	2009年	2009-2018年	51.30	2,087,596,365.86	2,202,680,267.57
张家港城市之光	2015年	2018-2019年	42.30	1,675,123,777.23	1,924,988,304.84
海南华航				1,241,922,746.37	1,242,067,987.83
杭州城市之光	2014年	2018年	17.77	1,504,947,916.75	1,800,298,972.26
潍坊东方天韵	2007年	2009-2019年	8.50	390,653,202.23	
湖州太湖阳光城、阳光假日	2006年	2010-2019年	17.59	115,500,401.57	102,042,929.93
重庆魔方城	2009年			208,858,440.55	209,208,347.76
嘉善阳光城	2005年	2008-2017年	5.70	231,804,116.03	
城市客厅项目	2013年	2015-2019年	51.75	801,327,614.34	611,473,246.45
其他项目	2008-2016年	2009-2019年		412,203,434.87	509,617,116.28
合　计				15,669,750,098.74	10,248,141,137.18

（3）开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初余额	年末余额
佘山曼荼园	2010-2015年	1,685,153,762.99	1,688,873,295.04
无锡财富中心	2013-2016年	285,238,616.59	280,028,885.61
重庆北麓官邸	2009-2014年	433,482,220.63	427,454,268.31
苏州苏纶场	2009-2014年	427,190,828.01	425,751,195.53
杭州名城博园	2016-2017年	872,205,181.00	2,451,030,143.99
湖州龙溪翡翠项目	2016年	1,378,141,778.72	1,249,284,367.00
嘉善阳光城	2008-2017年	54,234,983.56	55,209,884.72
新江湾城市之光	2014年	27,637,158.78	24,261,258.78
南京嘉业国际城、阳光城	2007-2013年	68,248,974.34	67,874,267.34
徐汇城市之光	2012-2013年	39,271,408.41	32,866,636.00
城市客厅项目	2015-2017年	456,399,879.50	511,662,176.25
其他	2007-2016年	92,434,883.38	65,754,096.44
合　计		5,819,639,675.91	7,280,050,475.01

（4）出租开发产品

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
苏州阳光城、阳光假日	54,784,033.51		2,732,012.20	52,052,021.31
合　计	54,784,033.51		2,732,012.20	52,052,021.31

（5）存货跌价准备

项　目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	29,716,790.62			3,264,412.23		26,452,378.39
开发产品	32,126,662.42			1,989,677.40		30,136,985.02
合　计	61,843,453.04			5,254,089.63		56,589,363.41

（6）存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

项　目	计提存货跌价准备的具体依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转销存货跌价准备的原因
开发成本		注1	
开发产品			销售结转

注1：2016年12月20日，海宁市国土资源局下发了关于解除海土字15024号地块《国有建设用地使用权出让合同的通知》，不返还定金和履约保证金，本公司按谨慎性原则于2016年计提了减值准备29,716,790.62元，本期本公司收到国土资源局土地

款返还，按实际发生转回多计提跌价准备金额3,264,412.23元。

（7）存货2017年年末余额中含有借款费用资本化的金额为275,863.05万元，本年借款费用资本化金额为23,353.53万元，本年度用于借款利息费用的资本化率为8.39%。

（8）2017年存货转为投资性房地产的金额为7,708,985.01元。

（9）年末用于借款抵押的存货价值为570,325.31万元。详见“附注六、52所有权或使用权受限制的资产”。

7、其他流动资产

项　　目	年末余额	年初余额
预缴企业所得税	3,385,501.38	3,712,421.36
预缴增值税	40,067,187.50	25,623,861.76
预缴营业税	57,235,423.05	84,226,331.79
预缴土地增值税	31,643,645.36	40,891,559.09
预缴城建税	4,396,865.21	5,870,906.10
预缴教育费附加	3,178,252.09	4,606,255.23
合　　计	139,906,874.59	164,931,335.33

8、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项　目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具						
其中：按公允价值计量的						
按成本计量的	4,544,000.00	794,000.00	3,750,000.00	4,544,000.00	794,000.00	3,750,000.00
其他						
合　计	4,544,000.00	794,000.00	3,750,000.00	4,544,000.00	794,000.00	3,750,000.00

（2）年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
浙江关心桥影视制作有限公司	794,000.00			794,000.00
无锡嘉腾股权投资基金企业（有限合伙）	940,224.00			940,224.00
无锡嘉茂股权投资基金企业（有限合伙）	930,205.00			930,205.00
无锡嘉瑞股权投资基金企业（有限合伙）	944,593.00			944,593.00

被投资单位	账面余额			
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
无锡嘉汇股权投资基金企业（有限合伙）	934,978.00			934,978.00
合　　计	4,544,000.00			4,544,000.00

（续）

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额		
浙江关心桥影视制作有限公司	794,000.00			794,000.00		
合　　计	794,000.00			794,000.00		

9、长期应收款

项　目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
分期收款销售商品				6,100.00		6,100.00	
合　计				6,100.00		6,100.00	

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
联营企业						
南通嘉中置业有限公司	3,246,062.95			-63,088.23		
苏州嘉吉实业有限公司	5,408,068.56			-2,480.01		
上海悦昌置业有限公司	0.00					
苏州嘉运实业有限公司	0.00					
浙江中佳中央空调经营有限公司	0.00					
上海嘉琨投资管理有限公司	100,000.00					
中瑞澳银资产管理有限公司	500,000.00					
小　　计	9,254,131.51			-65,568.24		
合　　计	9,254,131.51			-65,568.24		

（续）

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业					
南通嘉中置业有限公司				3,182,974.72	
苏州嘉吉实业有限公司				5,405,588.55	
上海悦昌置业有限公司				0.00	
苏州嘉运实业有限公司				0.00	
浙江中佳中央空调经营有限公司				0.00	
上海嘉琨投资管理有限公司				100,000.00	
中瑞澳银资产管理有限公司				500,000.00	
小　计				9,188,563.27	
合　计				9,188,563.27	

11、投资性房地产

（1）采用公允价值计量模式的投资性房地产

项　目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合　计
一、年初余额	5,333,991,900.00		285,506,000.00	5,619,497,900.00
二、本年变动				
加：外购				
存货\固定资产\在建工程转入			7,708,985.01	7,708,985.01
其他	183,767,285.01			183,767,285.01
减：处置	26,887,561.58			26,887,561.58
其他转出			183,767,285.01	183,767,285.01
公允价值变动	11,730,785.66		287,100.00	12,017,885.66
其他综合收益	-23,409.09			-23,409.09
三、年末余额	5,502,579,000.00		109,734,800.00	5,612,313,800.00

（2）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

项　目	账面价值	未办妥产权证书原因
无锡财富中心	1,722,812,500.00	暂未办理
店口城市客厅	418,270,000.00	暂未办理
湖州龙溪翡翠商业	109,734,800.00	尚未竣工
合计	2,250,817,300.00	

（3）采用公允价值计量的投资性房地产项目披露

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
湖州阳光假日	太湖旅游度假区梅东14号地块	19,634.50	657,695.24	139,410,100.00	139,895,800.00	0.35%	中联评报字【2018】第226号
上海嘉杰国际广场	上海市虹口区四川北路1689号	22,148.56	29,481,676.48	564,788,300.00	565,120,500.00	0.06%	中联评报字【2018】第226号
南京嘉业国际城	江苏省南京市建邺区庐山路158号嘉业国际城5#楼	16,831.84	1,125,416.69	476,341,100.00	476,930,200.00	0.12%	中联评报字【2018】第226号
无锡财富中心	无锡市滨湖区太湖新城金融商务第一街区	144,855.46	6,958,665.91	1,750,954,600.00	1,722,812,500.00	-1.61%	中联评报字【2018】第226号
崇福城市客厅	桐乡市崇福镇崇民大道1053号1幢	19,886.20	0.00	122,590,100.00	123,001,100.00	0.34%	中联评报字【2018】第226号
店口城市客厅	诸暨市店口镇中央路291号1-6号楼	46,090.36	5,429,635.84	417,117,800.00	418,270,000.00	0.28%	中联评报字【2018】第226号
分水城市客厅	桐庐分水镇五云路31号	8,656.74	0.00	49,636,800.00	54,104,600.00	9.00%	中联评报字【2018】第226号
枫桥城市客厅	浙江省诸暨市枫桥镇枫一村	8,678.11	0.00	46,690,600.00	47,788,500.00	2.35%	中联评报字【2018】第226号
海盐城市客厅	海盐县武原街道新桥北路231号	62,845.95	10,777,057.02	436,759,000.00	437,965,300.00	0.28%	中联评报字【2018】第226号
横村城市客厅	桐庐横村镇桐千路828号	8,596.63	870,150.53	67,141,400.00	67,479,300.00	0.50%	中联评报字【2018】第226号
瓶窑城市客厅	余杭区瓶窑镇瓶仓大道	25,848.18	0.00	126,421,500.00	134,075,700.00	6.05%	中联评报字【2018】第226号
双林城市客厅	湖州市南浔区双林镇跳家扇村前兴桥	9,242.19	633,493.61	85,028,100.00	85,305,500.00	0.33%	中联评报字【2018】第226号
塘栖城市客厅	杭州市余杭区塘栖镇嘉凯城商业中心	19,785.70	1,604,470.96	108,647,300.00	109,243,200.00	0.55%	中联评报字【2018】第226号
新埭城市客厅	平湖市新埭镇虹桥路669弄1幢	8,569.14	11,687.12	49,380,800.00	49,581,800.00	0.41%	中联评报字【2018】第226号
泽国城市客厅	台州市泽国镇泽国大道475号	17,891.12	2,406,213.29	119,536,200.00	120,381,100.00	0.71%	中联评报字【2018】第226号
湖州龙溪翡翠	湖州市红旗路与龙溪南路交叉口西	22,223.80	0.00	285,415,000.00	286,065,900.00	0.23%	中联评报字【2018】第226号

项目名称	地理位置	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
	北侧						
苏州阳光假日	苏州新区珠江路121号	17,610.68	2,244,176.44	112,939,100.00	113,360,400.00	0.37%	中联评报字【2018】第226号
苏州苏纶场	苏州市人民路239号22#幢超市	21,981.83	2,857,142.86	213,223,800.00	213,223,800.00	0.00%	中联评报字【2018】第226号
重庆中凯翠海朗园	重庆市江北区翠海朗园	4,190.94	642,305.01	35,203,900.00	35,245,800.00	0.12%	中联评报字【2018】第226号
江西中凯国际大厦	南昌高新区京东大道698号	34,340.48	10,265,717.67	188,960,800.00	188,700,900.00	-0.14%	中联评报字【2018】第226号
浙江中江农贸市场	杭州市下城区莫衙营122-2号	1,403.80	603,740.90	9,660,300.00	9,714,300.00	0.56%	中联评报字【2018】第226号
杭州春天花园	杭州春天花园20幢50号商铺	29.58	46,000.00	810,500.00	812,600.00	0.26%	中联评报字【2018】第226号
杭州中山大厦	中山中路115号	96.51	0.00	2,306,600.00	2,345,200.00	1.67%	中联评报字【2018】第226号
徐汇城市之光	上海虹桥路536号3-5层	4,451.03	0.00	210,534,200.00	210,889,800.00	0.17%	中联评报字【2018】第226号
合计		545,889.33	76,615,245.57	5,619,497,900.00	5,612,313,800.00		

（4）上述投资性房地产中用于借款抵押的投资性房地产账面净值 405,083.35 万元。抵押情况详见“附注六、52 所有权或使用权受限制的资产”。

12、固定资产

（1）固定资产情况

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合　计
一、账面原值					
1、年初余额	382,797,014.02	62,189,483.21	75,419,583.72	76,593,241.75	596,999,322.70
2、本年增加金额		142,998.15	730,942.26	5,643,144.95	6,517,085.36
（1）购置		142,998.15	730,942.26	5,643,144.95	6,517,085.36
（2）存货转入					
3、本年减少金额	2,402,505.95	422,637.54	13,207,641.10	4,703,610.74	20,736,395.33
（1）处置或报废		403,957.54	8,271,707.74	2,806,781.89	11,482,447.17
（2）其他	2,402,505.95	18,680.00	4,935,933.36	1,896,828.85	9,253,948.16

项　目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备及其他	合　计
4、年末余额	380,394,508.07	61,909,843.82	62,942,884.88	77,532,775.96	582,780,012.73
二、累计折旧					
1、年初余额	113,267,499.21	42,823,867.19	66,320,734.76	47,160,966.31	269,573,067.47
2、本年增加金额	18,975,865.87	4,063,870.00	4,472,995.65	4,473,123.15	31,985,854.67
计提	18,975,865.87	4,063,870.00	4,472,995.65	4,473,123.15	31,985,854.67
3、本年减少金额	2,210,305.47	389,374.23	12,195,133.45	2,764,425.50	17,559,238.65
（1）处置或报废		372,847.45	7,858,122.34	1,059,979.33	9,290,949.12
（2）其他	2,210,305.47	16,526.78	4,337,011.11	1,704,446.17	8,268,289.53
4、年末余额	130,033,059.61	46,498,362.96	58,598,596.96	48,869,663.96	283,999,683.49
三、减值准备					
四、账面价值					
1、年末账面价值	250,361,448.46	15,411,480.86	4,344,287.92	28,663,112.00	298,780,329.24
2、年初账面价值	269,529,514.81	19,365,616.02	9,098,848.96	29,432,275.44	327,426,255.23

（2）上述固定资产中用于借款抵押的账面净值 22,914.03 万元。抵押情况详见“附注六、52 所有权或使用权受限制的资产”。

13、无形资产

（1）无形资产情况

项　目	土地使用权	软件	合　计
一、账面原值			
1、年初余额	24,325,907.68	6,981,829.08	31,307,736.76
2、本年增加金额		403,047.22	403,047.22
购置		403,047.22	403,047.22
3、本年减少金额		659,250.00	659,250.00
（1）处置			
（2）其他		659,250.00	659,250.00
4、年末余额	24,325,907.68	6,725,626.30	31,051,533.98
二、累计摊销			
1、年初余额	7,036,726.09	4,710,578.67	11,747,304.76
2、本年增加金额	1,911,370.32	646,869.81	2,558,240.13
计提	1,911,370.32	646,869.81	2,558,240.13
3、本年减少金额		379,059.98	379,059.98
（1）处置			

项　目	土地使用权	软件	合　计
（2）其他		379,059.98	379,059.98
4、年末余额	8,948,096.41	4,978,388.50	13,926,484.91
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额		322,500.00	322,500.00
计提		322,500.00	322,500.00
3、本年减少金额			
4、年末余额		322,500.00	322,500.00
四、账面价值			
1、年末账面价值	15,377,811.27	1,424,737.80	16,802,549.07
2、年初账面价值	17,289,181.59	2,271,250.41	19,560,432.00

（2）上述无形资产中用于借款抵押的账面净值 38.49 万元。抵押情况详见“附注六、52 所有权或使用权受限制的资产”。

14、商誉

（1）商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
上海中凯置业有限公司	71,309,734.72			71,309,734.72
重庆华葡房地产开发有限公司	43,138,014.34			43,138,014.34
浙江万振能源有限公司	450,000.00			450,000.00
合　计	114,897,749.06			114,897,749.06

（2）商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	本年增加	本年处置	年末余额
浙江万振能源有限公司	450,000.00			450,000.00
合　计	450,000.00			450,000.00

15、长期待摊费用

项　目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	年末数
装修费和改造费	25,896,738.17	1,242,280.31	26,177,353.92	961,664.56
融资顾问费用	6,065,750.00		1,277,000.00	4,788,750.00
合　计	31,962,488.17	1,242,280.31	27,454,353.92	5,750,414.56

16、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项　目	年末余额	年初余额

	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	208,713,081.16	52,178,270.29	183,768,222.33	45,942,055.58
抵销内部未实现利润	21,700,945.12	5,425,236.28	21,700,945.12	5,425,236.28
可抵扣亏损	11,652,276.92	2,913,069.23	19,888,452.52	4,972,113.13
合　计	242,066,303.20	60,516,575.80	225,357,619.97	56,339,404.99

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

项　目	年末余额		年初余额	
	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
投资性房地产公允价值变动	544,375,453.64	136,093,863.41	532,357,567.98	133,089,392.00
投资性房地产折旧摊销影响	80,292,678.69	20,073,169.67	77,971,916.98	19,492,979.24
投资性房地产其他综合收益变动	1,164,209,998.24	291,052,499.56	1,164,233,407.32	291,058,351.83
合　计	1,788,878,130.57	447,219,532.64	1,774,562,892.28	443,640,723.07

（3）未确认递延所得税资产明细

项　目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	918,654,504.51	677,889,569.27
可抵扣亏损	4,630,642,550.28	4,191,638,944.10
合　计	5,549,297,054.79	4,869,528,513.37

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年　份	年末余额	年初余额	备注
2017年		400,939,234.60	
2018年	353,555,675.18	451,507,238.60	
2019年	450,585,693.25	497,368,590.93	
2020年	1,134,243,992.90	1,280,022,123.31	
2021年	1,222,613,281.40	1,561,801,756.66	
2022年	1,469,643,907.55		
合　计	4,630,642,550.28	4,191,638,944.10	

17、其他非流动资产

项　目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
华鑫定向资产	108,950,000.00	90,240,000.00	18,710,000.00	108,950,000.00	90,240,000.00	18,710,000.00

项　　目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
管理计划						
中海恒信专项资产管理计划	308,900,000.00	239,880,000.00	69,020,000.00	308,900,000.00	143,330,000.00	165,570,000.00
合　　计	417,850,000.00	330,120,000.00	87,730,000.00	417,850,000.00	233,570,000.00	184,280,000.00

18、短期借款

（1）短期借款分类

项　目	年末余额	年初余额
质押借款		1,359,750,000.00
抵押借款	57,400,000.00	196,000,000.00
保证借款	976,400,000.00	1,861,900,000.00
信用借款		1,905,000,000.00
合　计	1,033,800,000.00	5,322,650,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、52 所有权或使用权受限制的资产。保证借款的保证情况详见附注十一、5（1）关联担保情况。

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本年末无已逾期未偿还的短期借款。

19、应付票据

种　类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票		57,508,821.52
银行承兑汇票		22,943,000.00
合　计		80,451,821.52

20、应付账款

（1）应付账款列示

项　　目	年末余额	年初余额
应付工程款、暂估工程款、应付设备款	1,871,557,291.65	2,202,411,804.98
其他	9,239,914.43	79,435,059.50
合　　计	1,880,797,206.08	2,281,846,864.48

（2）账龄超过1年的重要应付账款

项　　目	年末余额	未偿还或结转的原因
应付工程款、暂估工程款、应付设备款	856,990,473.85	项目未结算
合　　计	856,990,473.85	

21、预收款项

（1）预收款项列示

项　　目	年末余额	年初余额
预收房款	1,669,431,819.88	2,315,217,542.10
预收货款及其他	30,793,115.94	27,660,377.15
合　　计	1,700,224,935.82	2,342,877,919.25

（2）账龄超过1年的重要预收款项

项　　目	年末余额	未偿还或结转的原因
预收售房款	1,176,846,257.78	尚未交房结算
合　　计	1,176,846,257.78	

（3）主要预收房款

项目名称	年初余额	年末余额	预计竣工时间	预售比例
湖州太湖阳光城、阳光假日	27,395,281.80	16,556,502.60	2010-2019年	87.96%
南京嘉业国际城	658,836.99	658,836.99	2007-2013年	47.06%
苏州苏纶场	1,831,403.00	81,403.00	2009-2018年	63.76%
无锡财富中心	27,489,383.86	22,328,708.00	2013-2016年	48.04%
嘉善阳光城	512,070,939.00	7,589,710.00	2008-2017年	94.63%
湖州龙溪翡翠	138,379,652.74	26,326,634.24	2016-2018年	65.00%
重庆北麓官邸	8,018,508.00	6,508,508.00	2009-2014年	69.33%
徐汇城市之光	1,488,152.00	488,152.00	2012-2013年	97.38%
新江湾城市之光	6,610,000.00	430,000.00	2014年	92.23%
杭州名城博园	474,211,148.00	457,161,843.97	2016-2017年	50.69%
张家港城市之光	673,717,886.00	797,116,173.00	2018-2019年	96.00%
城市客厅项目合计	176,724,975.55	45,330,382.16	2015-2019年	62.11%
杭州城市之光	207,172,383.24	287,864,791.00	2018年	21.00%
其他项目	59,448,991.92	990,174.92	2009-2019年	30.88%
合　计	2,315,217,542.10	1,669,431,819.88		

22、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	38,162,217.59	284,865,827.40	297,160,648.11	25,867,396.88
二、离职后福利-设定提存计划	77,990.57	23,163,860.02	23,190,481.06	51,369.53

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
三、辞退福利	322,268.04	17,076,256.06	7,656,975.10	9,741,549.00
合　　计	38,562,476.20	325,105,943.48	328,008,104.27	35,660,315.41

（2）短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	25,880,009.57	251,049,981.52	265,128,943.94	11,801,047.15
2、职工福利费	7,651.71	5,979,408.39	5,547,598.90	439,461.20
3、社会保险费	70,531.99	14,200,525.58	14,148,014.90	123,042.67
其中：医疗保险费	51,268.76	12,297,362.61	12,301,066.70	47,564.67
工伤保险费	3,379.82	607,701.29	601,444.32	9,636.79
生育保险费	15,883.41	1,033,645.93	1,035,667.08	13,862.26
其他		261,815.75	209,836.80	51,978.95
4、住房公积金	159,094.11	11,717,398.13	11,683,487.79	193,004.45
5、工会经费和职工教育经费	12,044,930.21	1,918,513.78	652,602.58	13,310,841.41
合　　计	38,162,217.59	284,865,827.40	297,160,648.11	25,867,396.88

（3）设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	67,345.31	22,214,519.54	22,234,219.49	47,645.36
2、失业保险费	10,645.26	949,340.48	956,261.57	3,724.17
3、企业年金缴费				
合　　计	77,990.57	23,163,860.02	23,190,481.06	51,369.53

23、应交税费

项　　目	年末余额	年初余额
企业所得税	1,025,910,705.36	1,096,911,832.49
土地增值税	1,211,056,083.41	1,204,354,913.34
增值税	58,463,682.30	24,212,795.05
营业税	4,908,601.38	14,295,163.29
城市维护建设税	3,751,304.63	2,016,216.28
教育费附加	2,718,399.96	1,497,138.64
房产税	3,970,483.97	5,466,851.00
土地使用税	3,940,924.57	7,624,063.03
个人所得税	2,224,854.60	7,076,991.93
其他	2,772,973.57	3,947,305.91

项　目	年末余额	年初余额
合　计	2,319,718,013.75	2,367,403,270.96

24、应付利息

项　目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	45,689,980.35	25,577,603.30
短期借款应付利息	10,781,284.98	10,295,883.34
合　计	56,471,265.33	35,873,486.64

25、应付股利

项　目	年末余额	年初余额
下属公司自然人股东	7,663,321.22	7,663,321.22
合　计	7,663,321.22	7,663,321.22

26、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项　目	年末余额	年初余额
往来款	4,310,566,203.01	9,720,307,191.40
保证金、押金	153,406,186.31	174,719,381.05
其他	149,506,056.11	163,107,475.93
合　计	4,613,478,445.43	10,058,134,048.38

（2）账龄超过1年的重要其他应付款

项　目	年末余额	未偿还或结转的原因
宝亚有限公司	678,720,000.00	按原协议计算的应付股权收购款
浙江歌山置业有限公司	458,372,746.69	项目投入
合　计	1,137,092,746.69	

27、一年内到期的非流动负债

项　目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款（附注六、28）	3,457,450,000.00	2,873,560,000.00
合　计	3,457,450,000.00	2,873,560,000.00

28、长期借款

项　目	年末余额	年初余额
质押借款	800,000,000.00	1,140,000,000.00
抵押借款	6,194,500,000.00	5,569,660,000.00
保证借款	1,391,300,000.00	1,389,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、27）	3,457,450,000.00	2,873,560,000.00

项　目	年末余额	年初余额
合　计	4,928,350,000.00	5,225,100,000.00

质押借款的质押情况见附注六、52所有权或使用权受限制的资产。

抵押借款的抵押资产情况见附注六、52所有权或使用权受限制的资产。

保证借款的保证情况详见附注十一、5（1）关联方担保情况。

29、预计负债

项　目	年初余额	年末余额	形成原因
其他	9,514,952.40	9,514,952.40	注1
合　计	9,514,952.40	9,514,952.40	

注1：杭州中江置业有限公司（以下简称“杭州中江”）根据杭州市政府有关文件于2007年5月拆除原东方商城的所有建筑物，但尚未与部分原东方商城经营户达成拆迁补偿协议，杭州中江为此确认了一项负债，金额1,400万元。截至2017年12月31日，已支付补偿款449万元，余额为951.50万元。

30、递延收益

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	479,811,153.20	500,000.00	478,553,324.04	1,757,829.16	
合　计	479,811,153.20	500,000.00	478,553,324.04	1,757,829.16	

其中，涉及政府补助的项目：

补助项目	年初余额	本年增加	本年减少				年末余额	与资产/收益相关
			计入营业外收入	计入其他收益	冲减成本费用	其他减少		
项目基础设施资金返还及补助等	478,859,903.70					478,546,788.54	313,115.16	与资产相关
其他	951,249.50	500,000.00			6,535.50		1,444,714.00	与资产相关
合　计	479,811,153.20	500,000.00			6,535.50	478,546,788.54	1,757,829.16	

31、股本

项目	年初余额	本年增减变动（+ 、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

项目	年初余额	本年增减变动（+ 、-）					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,804,191,500.00						1,804,191,500.00

32、资本公积

项　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
模拟嘉凯城股权结构及数量产生的资本公积	-984,969,804.43			-984,969,804.43
反向发行股份冲减的资本公积	-6,383,395.57			-6,383,395.57
其他资本公积	90,633,988.32			90,633,988.32
合　计	-900,719,211.68			-900,719,211.68

33、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额		
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益				
二、以后将重分类进损益的其他综合收益				
存货转为投资性房地产的其他综合收益	714,505,754.57		23,409.08	-5,852.27
其他综合收益合计	714,505,754.57		23,409.08	-5,852.27

（续）

项目	本年发生金额		年末余额
	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益			
二、以后将重分类进损益的其他综合收益			
存货转为投资性房地产的其他综合收益	-10,190.86	-7,365.95	714,495,563.71
其他综合收益合计	-10,190.86	-7,365.95	714,495,563.71

34、盈余公积

项　　目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	171,514,993.96	145,053,912.09	6,963,819.76	309,605,086.29
合　　计	171,514,993.96	145,053,912.09	6,963,819.76	309,605,086.29

注：本年增加法定盈余公积 145,053,912.09 元，其中本年提取盈余公积金额为144,851,264.05 元，因处置拥有的潍坊国大房地产开发有限公司 83.158%股权，转回2016 年收购潍坊国大房地产开发有限公司 4.158%的少数股权冲减的盈余公积金额为202,648.04 元。2017 年本公司收购浙江名城实业集团有限公司 10.00%的少数股权，收购价款与按取得股权比例计算的子公司净资产差额为 6,963,819.76 元冲减盈余公积。

35、未分配利润

项　目	本　年	上　年
调整前上年末未分配利润	1,288,505,200.13	860,971,854.66
调整年初未分配利润合计数（调增"+"，调减"-"）（注 1）		28,702,346.50
调整后年初未分配利润	1,288,505,200.13	889,674,201.16
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,987,749,618.41	398,830,998.97
减：提取法定盈余公积	144,851,264.05	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
其他		
年末未分配利润	3,131,403,554.49	1,288,505,200.13

36、营业收入和营业成本

（1）明细情况

项　目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,209,524,634.64	1,026,843,676.39	3,059,471,665.00	2,910,177,076.03
其他业务	49,209,388.78	29,483,590.05	14,870,625.41	14,671.91
合　计	1,258,734,023.42	1,056,327,266.44	3,074,342,290.41	2,910,191,747.94

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房屋销售	966,042,513.80	672,983,521.56	2,414,992,108.36	2,177,349,544.83
商品销售	37,208,643.65	40,693,617.36	560,656,423.79	582,391,100.66
物业管理	207,937,288.88	176,971,463.06	166,162,249.34	172,913,510.93
其他	101,017,309.35	206,797,323.69	70,271,784.99	126,416,514.89
小计	1,312,205,755.68	1,097,445,925.67	3,212,082,566.48	3,059,070,671.31

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
减：内部抵销数	102,681,121.04	70,602,249.28	152,610,901.48	148,893,595.28
合计	1,209,524,634.64	1,026,843,676.39	3,059,471,665.00	2,910,177,076.03

（3）报告期内确认收入金额前五名的项目

序号	项目名称	本年收入金额
1	嘉善阳光城	495,479,674.06
2	湖州龙溪翡翠	146,016,408.55
3	泽国城市客厅	65,042,831.21
4	新埭城市客厅	53,246,067.61
5	杭州名城博园	31,238,016.38

37、税金及附加

项　　目	本年发生额	上年发生额
营业税	27,320,438.74	100,319,405.08
城市维护建设税	6,361,437.90	10,309,124.70
教育费附加（含地方）	4,188,023.77	7,387,036.20
土地增值税	269,904,029.89	66,466,361.15
房产税	21,157,198.92	8,935,438.61
土地使用税	10,894,504.69	10,257,170.75
车船使用税	53,160.00	43,230.00
印花税	3,774,570.48	5,842,410.58
其他	792,138.21	383,427.93
合　计	344,445,502.60	209,943,605.00

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

38、销售费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
工资及福利费	19,204,458.06	47,070,828.26
水电费	781,576.67	1,400,494.01
办公费用	1,905,732.07	1,171,914.17
业务招待费	197,983.00	704,399.54
广告费	3,207,536.88	13,346,168.85
宣传策划费	11,372,527.76	23,072,055.03
运输费	3,130.00	565,928.47

项　　目	本年发生额	上年发生额
差旅费	393,149.25	1,009,034.05
其他	22,000,946.32	57,443,250.88
合　计	59,067,040.01	145,784,073.26

39、管理费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
工资及福利费	185,905,862.91	187,849,376.36
业务招待费	4,691,466.49	5,700,926.87
汽车使用费	2,488,266.90	3,981,018.80
差旅费、办公费	9,417,680.19	12,411,283.52
中介费用	36,761,329.78	17,070,323.71
折旧摊销费	39,916,175.98	23,728,264.50
税金		8,203,487.70
水电能耗	10,775,284.25	10,801,270.91
租赁费	7,849,965.66	351,114.02
其他	17,134,352.94	14,772,209.40
合　计	314,940,385.10	284,869,275.79

40、财务费用

项　　目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,106,654,540.98	1,005,660,842.33
减：利息收入	58,077,806.90	13,154,609.22
汇兑损益	14,689.46	-109,610.01
银行手续费	1,664,235.11	5,648,522.84
收购少数股权一次性债务补偿费		143,573,000.00
其他	39,169,769.83	52,016,247.94
合　计	1,089,425,428.48	1,193,634,393.88

41、资产减值损失

项　　目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	174,277,833.70	341,818,588.88
存货跌价损失	-5,254,089.63	29,716,790.62
无形资产减值损失	322,500.00	
商誉减值损失		450,000.00
其他非流动资产减值损失	96,550,000.00	10,751,154.00

项　　目	本年发生额	上年发生额
合　　计	265,896,244.07	382,736,533.50

42、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	12,017,885.66	549,450,038.77
合　　计	12,017,885.66	549,450,038.77

43、投资收益

项　　目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-65,568.24	30,513.43
处置长期股权投资产生的投资收益	4,720,216,978.58	2,678,389,059.11
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		-74,758.91
处置可供出售金融资产取得的投资收益		844,866.67
合　　计	4,720,151,410.34	2,679,189,680.30

44、资产处置收益

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置利得	712,868.47	606,214.00	712,868.47
合　　计	712,868.47	606,214.00	712,868.47

45、其他收益

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
税收返还及税务优惠	1,749,510.44		1,749,510.44
政府扶持资金	3,434,929.54		3,434,929.54
政府经营奖励金	313,000.00		313,000.00
合　　计	5,497,439.98		5,497,439.98

46、营业外收入

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
政府补助（详见下表：政府补助明细表）		8,528,239.51	
其他	3,683,843.53	8,538,947.15	3,683,843.53
合　　计	3,683,843.53	17,067,186.66	3,683,843.53

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
政府扶持资金		5,860,000.00	与收益相关
税收返还		2,066,574.78	与收益相关
其他		601,664.73	与收益相关
合　　计		8,528,239.51	

47、营业外支出

项　　目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	25,674.59	25,286.61	25,674.59
对外捐赠支出	10,000.00	40,000.00	10,000.00
水利基金、残疾人保障金	1,076,518.36	3,332,307.96	
滞纳金、违约金	30,322,326.26	20,709,270.05	30,322,326.26
其他支出	2,742,281.02	439,264.84	2,742,281.02
合　　计	34,176,800.23	24,546,129.46	33,100,281.87

48、所得税费用

（1）所得税费用表

项　　目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	943,953,678.53	769,298,384.50
递延所得税费用	-592,508.97	126,747,618.19
合　　计	943,361,169.56	896,046,002.69

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项　　目	本年发生额
利润总额	2,836,518,804.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	709,129,701.12
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	8,961,114.93
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	45,545,933.94
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-162,295,118.60
本年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	342,019,538.17
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	
所得税费用	943,361,169.56

49、其他综合收益

详见附注六、33。

50、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
收到关联单位往来款	10,762,162.65	224,839,483.55
收到非关联单位往来款	424,127,706.66	1,567,162,712.04
收到其他往来款	123,734,561.55	125,137,256.45
合　　计	558,624,430.86	1,917,139,452.04

（2）支付其他与经营活动有关的现金

,	本年发生额	上年发生额
支付关联单位往来款	36,911,066.13	302,000,000.00
支付非关联单位往来款	542,452,860.12	2,768,846,952.37
付现费用等支出	212,642,715.82	162,462,242.70
合　　计	792,006,642.07	3,233,309,195.07

（3）支付其他与投资活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
金融资产的投资损失		499,694.38
合　　计		499,694.38

（4）收到其他与筹资活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额
收到广州市凯隆置业有限公司往来款	3,630,420,000.00	9,597,500,000.00
收到恒大地产集团有限公司往来款		4,619,000,000.00
收到青岛嘉凯城房地产开发有限公司往来款	2,347,000,000.00	
收到武汉巴登城投资有限公司往来款	2,868,457,226.42	
收到浙江祺香汇置业有限公司往来款	10,175,000.00	
收到潍坊国大房地产开发有限公司往来款	170,438,192.77	
收到浙商糖业烟酒公司往来款		30,000,000.00
收到浙江商业集团的往来款		1,624,000,000.00
收回定期存单质押贷款受限资金	88,972,760.92	205,691,792.00
合　　计	9,115,463,180.11	16,076,191,792.00

（5）支付其他与筹资活动有关的现金

项　　目	本年发生额	上年发生额

项　　目	本年发生额	上年发生额
融资费用	36,194,736.51	114,163,899.94
定期存单质押贷款、按揭保证金受限资金	10,040,239.78	88,972,760.92
支付浙江省商业集团往来款		2,824,000,000.00
支付广州市凯隆置业有限公司往来款	8,184,174,330.10	2,759,500,000.00
支付恒大地产集团有限公司往来款		4,619,000,000.00
支付武汉巴登城投资有限公司往来款	2,011,064,860.59	
支付浙江祺香汇置业有限公司往来款	996,000.00	
支付潍坊国大房地产开发有限公司往来款	6,111,954.75	
支付浙商糖业烟酒公司往来款		60,000,000.00
支付南通嘉中置业有限公司往来款	2,800,000.00	
收购少数股东股权支付的款项	928,095,300.00	780,114,482.35
合　　计	11,179,477,421.73	11,245,751,143.21

51、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,893,157,634.91	272,903,648.62
加：资产减值准备	265,896,244.07	382,736,533.50
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,985,854.67	32,594,403.42
无形资产摊销	2,558,240.13	2,092,737.12
长期待摊费用摊销	27,454,353.92	13,974,562.73
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）	-2,897,416.40	-606,214.00
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	25,674.59	25,286.61
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-12,017,885.66	-549,450,038.77
财务费用（收益以“—”号填列）	1,145,824,310.81	1,201,250,090.27
投资损失（收益以“—”号填列）	-4,720,151,410.34	-2,679,189,680.30
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-4,177,170.81	-5,060,945.52
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	3,584,661.84	131,808,563.71
存货的减少（增加以“—”号填列）	-179,696,451.04	-817,173,728.13
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-929,469,067.36	17,382,993,454.88
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	-185,695,435.21	-16,203,736,009.82

补充资料	本年金额	上年金额
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-2,663,617,861.88	-834,837,335.68
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	827,906,429.92	2,057,041,051.58
减：现金的年初余额	2,057,041,051.58	1,084,771,703.52
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-1,229,134,621.66	972,269,348.06

（2）本年收到的处置子公司的现金净额

项　目	金　额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	5,642,952,500.00
其中：浙江祺香汇置业有限公司	670,000.00
武汉巴登城投资有限公司	5,600,000,000.00
潍坊国大房地产开发有限公司	42,282,500.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	38,310,197.12
其中：浙江祺香汇置业有限公司	456,964.09
武汉巴登城投资有限公司	25,278,696.45
潍坊国大房地产开发有限公司	12,574,536.58
加：以前期间处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	1,469,000,000.00
其中：青岛嘉凯城房地产开发有限公司	1,469,000,000.00
处置子公司收到的现金净额	7,073,642,302.88

（3）现金及现金等价物的构成

项　目	年末余额	年初余额
一、现金	827,906,429.92	2,057,041,051.58
其中：库存现金	117,608.53	206,111.83
可随时用于支付的银行存款	827,581,202.13	2,045,736,618.04
可随时用于支付的其他货币资金	207,619.26	11,098,321.71
可用于支付的存放中央银行款项		

项　　目	年末余额	年初余额
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	827,906,429.92	2,057,041,051.58
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

52、所有权或使用权受限制的资产

项　　目	年末账面价值	受限原因
银行存款	2,730.16 万元	三个月不能到期的保证金
银行存款	1,062.61 万元	冻结资金
银行存款	1,003.02 万元	按揭保证金
其他货币资金	1.00 万元	按揭保证金
存货	570,325.31 万元	注 1
固定资产	22,914.03 万元	注 1
无形资产	38.49 万元	注 1
投资性房地产	405,083.35 万元	注 1
合　　计	1,003,157.97 万元	

注 1：截至 2017 年 12 月 31 日，公司部分固定资产、开发项目及土地使用权用于借款抵押：（单位：万元）

被担保单位	抵押权人	抵押物类型	抵押物账面净值	抵押借款金额	借款到期日	保证担保人
嘉凯城集团股份有限公司	西部信托有限公司	投资性房地产	5,502.82	5,740.00	2018-12-21	中国恒大集团
		投资性房地产	5,611.26			
		固定资产	5,844.87			
嘉凯城集团股份有限公司	济南农村商业银行股份有限公司（润丰支行）	投资性房地产	10,924.32	7,000.00	2019-10-30	中国恒大集团
嘉凯城集团股份有限公司	昆仑信托有限责任公司	存货	6,290.09	40,000.00	2020-5-27	中国恒大集团
		投资性房地产	8,457.52			
		固定资产	14,091.29			

嘉凯城集团股份有限公司	华信信托股份有限公司	存货	20,524.32	37,000.00	2019-5-24	中国恒大集团
		投资性房地产	38,908.06			
嘉凯城集团股份有限公司	山东高速环球融资租赁有限公司	存货	14,066.42	33,000.00	2019-9-26	中国恒大集团
		投资性房地产	12,300.11			
		投资性房地产	12,038.11			
嘉凯城集团嘉业有限公司	昆仑信托有限责任公司	存货	40,596.19	42,000.00	2019-3-21	嘉凯城集团股份有限公司
		投资性房地产	58,287.77			
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	中国建设银行股份有限公司张家港分行	存货	43,249.12	30,500.00	2018-8-31	中国恒大集团
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	南京银行股份有限公司	存货	39,606.35	60,000.00	2019-10-30	中国恒大集团
苏州嘉和欣实业有限公司	中国工商银行股份有限公司苏州留园支行	投资性房地产	21,322.38	12,100.00	2021-10-8	苏州嘉业房地产开发有限公司、浙江东欣房地产开发有限公司
上海捷胜置业有限公司	中国工商银行股份有限公司上海市虹口支行	投资性房地产	56,512.05	26,600.00	2025-1-3	
重庆华葡房地产开发有限公司	华信信托股份有限公司	存货	38,376.68	30,000.00	2019-12-27	中国恒大集团
		固定资产	2,632.05			
上海中凯置业有限公司	山东省国际信托股份有限公司	存货	151,317.04	99,000.00	2018-12-20	中国恒大集团
江西浙大中凯科技园发展有限公司	上海浦东发展银行南昌分行	固定资产	345.82	6,350.00	2021-8-30	嘉凯城集团（上海）有限公司
		无形资产	38.49			
		投资性房地产	18,870.09			
上海源丰投资发展有限公司	杭州银行股份有限公司上海杨浦支行	投资性房地产	21,088.98	9,000.00	2024-12-16	嘉凯城集团（上海）有限公司
杭州名城博园置业有限公司	上海国际信托有限公司	投资性房地产	34,320.62	13,000.00	2018-5-27	嘉凯城集团股份有限公司

杭州名城博园置业有限公司	中诚信托有限责任公司	存货	136,610.31	40,000.00	2019-9-26	中国恒大集团
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	中融国际信托有限公司	投资性房地产	59,112.26	40,000.00	2018-11-30	嘉凯城集团股份有限公司
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	万向信托有限公司	存货	79,688.79	80,000.00	2019-8-25	中国恒大集团
诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	中铁信托有限责任公司	投资性房地产	41,827.00	13,000.00	2019-12-19	嘉凯城集团股份有限公司、嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司

注：上述抵押物中用于抵押的资产价值998,361.18万元，其中：存货570,325.31万元、投资性房地产405,083.35万元、固定资产22,914.03万元、无形资产38.49万元。

注2：截至2017年12月31日，公司部分子公司股权投资用于借款质押：（单位：万元）

被担保单位	质押权人	质押物	质押借款金额	借款到期日	保证担保人
嘉凯城集团股份有限公司	陆家嘴国际信托有限公司	杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司100%股权	40,000.00	2018-4-6	浙江省商业集团
嘉凯城集团股份有限公司	浙商金汇信托股份有限公司	上海源丰投资发展有限公司100%股权	40,000.00	2018-11-15	中国恒大集团

53、外币货币性项目

外币货币性项目

项　　目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	31,213.78	6.5342	203,957.08

七、合并范围的变更

1、处置子公司

（1）单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

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报表层面享有该子公司净资产份额的差额
武汉巴登城投资有限公司	5,600,000,000.00	100.00	转让	2017-12-18	本公司股东大会决议批准；股权变更的法律程序完成；股权转让款已收到100%；控制权已经移交。	4,706,564,071.12
潍坊国大房地产开发有限公司	42,282,500.00	83.158	转让	2017-10-18	本公司董事会授权审批通过；股权变更的法律程序完成；股权转让款已收到100%；控制权已经移交。	13,232,165.62
浙江祺香汇置业有限公司	670,000.00	67.00	转让	2017-10-13	本公司董事会授权审批通过；股权变更的法律程序完成；股权转让款已收到100%；控制权已经移交。	420,741.84

（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
武汉巴登城投资有限公司						
潍坊国大房地产开发有限公司						
浙江祺香汇置业有限公司						

注：

1） 本公司将持有的武汉巴登城投资有限公司100%股权转让给广东贸琪投资有限公司，转让价款为人民币56.00亿元，截至2017年12月31日累计收到按转让协议约定的股权转让款人民币56.00亿元，2017年12月18日完成了工商变更登记手续。

2） 本公司将持有的潍坊国大房地产开发有限公司 83.158%股权转让给山东恒天阳光置业投资有限公司，转让价款为人民币4,228.25万元，截至2017年12月31日累计收到按转让协议约定的股权转让款人民币4,228.25万元，2017年10月18日完成了工商变更登记手续。

3） 本公司将持有的浙江祺香汇置业有限公司67%股权转让给浙江信友纺织有限公司，转让价款为人民币67.00万元，截至2017年12月31日累计收到按转让协议约定的股权转让款人民币67.00万元，2017年10月13日完成了工商变更登记手续。

2、其他原因的合并范围变动

本公司控股子公司浙江嘉信商务服务有限公司和杭州名城左岸房地产开发有限公司于2017年完成了注销清算和资产分配。

八、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
嘉凯城集团（上海）有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城集团（浙江）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城集团嘉业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
上海凯思达股权投资有限公司	上海市	上海市	股权投资、资产管理	100.00	设立
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	杭州市	杭州市	城镇化开发	100.00	设立
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	上海市	上海市	资产管理、投资咨询	100.00	设立
上海友舜建筑装饰工程有限公司	上海市	上海市	建筑装饰装修	100.00	设立
嘉凯城集团物业服务有限公司	湖州市	湖州市	物业服务	100.00	设立
浙江名城实业集团有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	100.00	设立
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	诸暨市	诸暨市	房地产开发	100.00	设立
苏州嘉业房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	94.00	设立
湖州嘉业房地产开发有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	98.90	设立
常州嘉业投资有限公司	常州市	常州市	投资管理	80.00	设立
嘉兴市嘉业阳光房地产开发有限公司	嘉兴市	嘉兴市	房地产开发	70.00	设立
嘉善嘉业阳光房地产开发有限公司	嘉善县	嘉善县	房地产开发	48.30	设立

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
南京嘉业房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	97.66	设立
上海捷胜置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	55.00	设立
上海嘉吉房地产有限公司	上海市	上海市	房地产开发	60.00	设立
浙江嘉业投资发展有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	60.00	设立
浙江金凯物资贸易有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	99.40	设立
湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	湖州市	湖州市	酒店管理	99.16	设立
上海嘉永实业发展有限公司	上海市	上海市	物业管理	54.40	设立
苏州嘉和欣实业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	61.10	设立
苏州恒融商业经营管理有限公司	苏州市	苏州市	商品销售	61.10	设立
南京嘉业商业管理有限公司	南京市	南京市	商业管理	97.66	设立
无锡嘉启房地产开发有限公司	无锡市	无锡市	房地产开发	58.05	设立
湖州嘉恒置业有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	99.23	设立
上海嘉星置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	54.40	设立
上海聚典贸易有限公司	上海市	上海市	商品销售	100.00	设立
郑州中凯置业有限公司	郑州市	郑州市	房地产开发	100.00	设立
江西浙大中凯科技园发展有限公司	南昌市	南昌市	房地产开发	64.00	设立
浙江中江房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
上海绎凯博才房地产代理有限公司	上海市	上海市	房产代理	100.00	设立
上海锦地绿化苗木有限公司	上海市	上海市	种植业	70.00	设立
上海恺凯能源科技有限公司	上海市	上海市	能源制造及维保服务	100.00	设立
杭州中江置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	90.00	设立
登封凯明置业有限公司	登封市	登封市	房地产开发	49.00	设立
南京钱塘房地产开发有限公司	南京市	南京市	房地产开发	100.00	设立
苏州名城房地产置业有限公司	苏州市	苏州市	房地产开发	100.00	设立
杭州新名城房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
杭州名城北部置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
杭州名城博园置业有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
浙江同益投资有限公司	杭州市	杭州市	房屋出租	100.00	设立
浙江商达物资有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	100.00	设立

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
浙江名城金属材料有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	100.00	设立
浙江名城钢铁有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	100.00	设立
圣诺国际（香港）有限公司	香港	香港	商品销售	100.00	设立
上海颐嘉投资管理有限公司	上海市	上海市	资产管理，股权投资管理	100.00	设立
宁波嘉晟投资管理有限公司	宁波市	宁波市	投资管理，实业投资等	51.00	设立
上海京凯投资管理有限公司	上海市	上海市	投资管理，实业投资等	51.00	设立
无锡嘉盈投资管理有限公司	无锡市	无锡市	投资管理，投资咨询等	100.00	设立
浙江名镇天下商业管理有限公司	杭州市	杭州市	商业经营管理服务等	65.00	设立
上海名镇天下商业管理有限公司	上海市	上海市	资产管理、投资管理等	65.00	设立
苏州名镇天下商业管理有限公司	苏州市	苏州市	资产管理、投资管理	65.00	设立
江苏名镇天下商业管理有限公司	南京市	南京市	资产管理、投资管理	65.00	设立
四川名镇天下商业管理有限公司	成都市	成都市	资产管理、投资管理	60.00	设立
浙江嘉杭物业管理有限公司	嘉兴市	嘉兴市	物业管理	70.00	设立
郑州中凯物业管理有限公司	郑州市	郑州市	物业管理	100.00	设立
上海恒豪基业物业服务有限公司	上海市	上海市	物业管理	92.50	设立
浙江同益物业服务有限公司	杭州市	杭州市	物业管理	100.00	设立
诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	诸暨市	诸暨市	城镇化开发	100.00	设立
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	张家港市	张家港市	房地产开发	75.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	淳安县	淳安县	城镇化开发	70.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（海盐）有限公司	海盐县	海盐县	城镇化开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐乡崇福）有限公司	桐乡市	桐乡市	城镇化开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭塘栖）有	杭州市	杭州市	城镇化开发	100.00	设立

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
限公司					
诸暨市枫桥嘉凯城城镇化建设发展有限公司	诸暨市	诸暨市	城镇化开发	100.00	设立
青岛名镇天下商业管理有限公司	青岛市	青岛市	资产管理、投资管理	65.00	设立
海南华航房地产有限公司	海口市	海口市	房地产开发	70.00	非同一控制下企业合并
上海中凯置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	非同一控制下企业合并
重庆华葡房地产开发有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00	非同一控制下企业合并
厦门立信伟业房地产开发有限公司	厦门市	厦门市	房地产开发	100.00	非同一控制下企业合并
上海同轩置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	非同一控制下企业合并
浙江万振能源有限公司	杭州市	杭州市	商品销售	90.00	非同一控制下企业合并
上海源丰投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	100.00	注 1
嘉凯城城镇化建设发展（绍兴袍江）有限公司	绍兴市	绍兴市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	平湖市	平湖市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	湖州市	湖州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐庐分水）有限公司	桐庐县	桐庐县	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（桐庐横村）有限公司	桐庐县	桐庐县	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭瓶窑）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭闲林）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（余杭星桥）有限公司	杭州市	杭州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（温岭泽国）有限公司	温岭市	温岭市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（海宁许村）有限公司	海宁市	海宁市	房地产开发	100.00	设立

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
嘉凯城城镇化建设发展（常熟）有限公司	常熟市	常熟市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（常州）孟河有限公司	常州市	常州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（常州）横林有限公司	常州市	常州市	房地产开发	100.00	设立
嘉凯城城镇化建设发展（慈溪坎墩）有限公司	慈溪市	慈溪市	房地产开发	100.00	设立
上海城陇投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	80.00	设立
上海城路投资发展有限公司	上海市	上海市	房地产开发	90.00	设立
嘉凯城（上海）互联网科技有限公司	上海市	上海市	互联网服务	100.00	设立
杭州集买科技有限公司	杭州市	杭州市	互联网服务	51.00	设立

注 1：2009 年嘉凯城集团（上海）有限公司收购上海源丰投资发展有限公司原股东 49%的股权，通过追加投资，2010 年 9 月嘉凯城集团（上海）有限公司已取得上海源丰投资发展有限公司 100%的股权。但根据《股权转让及合作协议》，与该公司所拥有的“汇贤雅居”项目一期土地相关的资产及负债并非公司实施控制之资产或需承担之债务，且与之相关的收益和风险亦与公司无关。因此本期将与“汇贤雅居”项目一期之外的上海源丰投资发展有限公司“汇贤雅居”项目二期有关的资产、负债、权益、损益作为特殊目的主体纳入合并范围。

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
上海捷胜置业有限公司	45.00	-9,223,213.85		39,060,932.76
苏州嘉和欣实业有限公司	38.90	-64,174,112.14		111,539,304.95
无锡嘉启房地产开发有限公司	41.955	-31,054,508.53		19,879,724.96
江西浙大中凯科技园发展有限公司	36.00	2,918,765.41		53,638,078.36
上海城路投资发展有限公司	10.00	-22,238.03		19,950,708.51
海南华航房地产有限公司	30.00	-1,889,053.95		335,252,967.96
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	30.00	-1,664,748.43		12,850,782.38

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	25.00	-4,929,250.63		84,497,511.52

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海捷胜置业有限公司	228,214,500.25	578,513,995.38	806,728,495.63	451,220,649.74	268,705,773.09	719,926,422.83
苏州嘉和欣实业有限公司	2,810,100,473.87	215,537,583.07	3,025,638,056.94	2,638,897,452.09	100,007,173.10	2,738,904,625.19
无锡嘉启房地产开发有限公司	655,412,977.84	1,723,013,154.89	2,378,426,132.73	2,199,465,481.38	131,577,204.91	2,331,042,686.29
江西浙大中凯科技园发展有限公司	63,465,634.25	200,877,985.22	264,343,619.47	35,846,508.07	79,502,449.30	115,348,957.37
上海城路投资发展有限公司	214,431,375.82		214,431,375.82	14,924,290.70		14,924,290.70
海南华航房地产有限公司	1,242,617,399.22	316,451.54	1,242,933,850.76	125,423,957.53		125,423,957.53
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	117,467,878.32	34,416.02	117,502,294.34	74,666,353.06		74,666,353.06
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	3,214,608,406.49	696,235.64	3,215,304,642.13	2,277,314,596.06	600,000,000.00	2,877,314,596.06

（续）

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
上海捷胜置业有限公司	229,275,131.22	578,182,629.62	807,457,760.84	391,536,934.18	308,622,723.09	700,159,657.27
苏州嘉和欣实业有限公司	2,730,329,388.48	216,252,936.73	2,946,582,325.21	2,366,869,709.73	128,007,173.10	2,494,876,882.83
无锡嘉启房地产开发有限公司	695,310,995.93	1,751,049,150.31	2,446,360,146.24	2,193,049,691.78	131,890,839.52	2,324,940,531.30
江西浙大中凯科技园发展有限公司	78,539,877.93	202,737,155.45	281,277,033.38	48,080,457.83	92,309,595.14	140,390,052.97
上海城路投资发展有限公司	200,026,422.38		200,026,422.38	296,956.97		296,956.97

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
海南华航房地产有限公司	1,242,182,483.36	521,216.91	1,242,703,700.27	118,896,960.55		118,896,960.55
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司	109,439,671.56	50,220.86	109,489,892.42	61,104,789.71		61,104,789.71
张家港嘉凯城房地产开发有限公司	1,872,914,594.90	835,083.40	1,873,749,678.30	1,211,042,629.72	305,000,000.00	1,516,042,629.72

（续）

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
上海捷胜置业有限公司		-20,496,030.77	-20,496,030.77	53,043,030.55		-60,016,383.84	11,173,610.44	57,699,333.61
苏州嘉和欣实业有限公司	5,464,285.72	-164,972,010.63	-164,972,010.63	593,518,236.60	3,200,153.00	-3,118,844.03	-3,118,844.03	399,957,783.85
无锡嘉启房地产开发有限公司	41,050,426.04	-74,018,611.69	-74,036,168.50	183,543,966.14	70,714,769.28	27,638,301.87	262,136,355.86	553,628,436.42
江西浙大中凯科技园发展有限公司	10,265,717.57	8,107,681.69	8,107,681.69	17,524,603.57	10,041,064.79	18,198,724.22	18,198,724.22	-18,099,251.59
上海城路投资发展有限公司		-222,380.29	-222,380.29	-15,838,471.00		-270,534.59	-270,534.59	-184,141,081.55
海南华航房地产有限公司		-6,296,846.49	-6,296,846.49	295,377.40	116,504.86	-6,086,913.34	-6,086,913.34	-13,531.54
嘉凯城城镇化建设发展（淳安）有限公司		-5,549,161.43	-5,549,161.43	1,408,997.87		-799,839.93	-799,839.93	149,220.50
张家港嘉凯城房地产开发有限公司		-19,717,002.51	-19,717,002.51	-670,651,215.25		-19,816,821.50	-19,816,821.50	361,466,243.65

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

2017 年 12 月 6 日本公司收购了浙江名城实业集团有限公司 10.00%的少数股权，收购后，本公司持有浙江名城实业集团有限公司 100.00%的股权，收购 10.00%股权价款为 6,287,900.00 元。

2017 年 4 月 18 日本公司全资子公司嘉凯城集团（浙江）有限公司收购了广东恒丰投资集团有限公司和深圳启德投资有限公司持有的武汉巴登城投资有限公司 49%股权，收购 49%股权价款为 92,000.00 万元。

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

项　目	浙江名城实业集团有限公司
购买成本对价	
—现金	6,287,900.00

项　目	浙江名城实业集团有限公司
—非现金资产的公允价值	
购买成本对价合计	6,287,900.00
减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额	-675,919.76
差额	6,963,819.76
其中：调整资本公积	
调整盈余公积	6,963,819.76
调整未分配利润	

3、在合营企业或联营企业中的权益

（1）重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）	对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	
上海悦昌置业有限公司	上海市	上海市	房地产开发	42.00	权益法
苏州嘉运实业有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	41.00	权益法

（2）重要联营企业的主要财务信息

项　目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	上海悦昌置业有限公司	苏州嘉运实业有限公司	上海悦昌置业有限公司	苏州嘉运实业有限公司
流动资产	933,070,859.73	548,176,681.32	858,003,707.09	536,329,064.04
非流动资产	21,822.42	81,534,991.93	35,211.12	86,230,569.60
资产合计	933,092,682.15	629,711,673.25	858,038,918.21	622,559,633.64
流动负债	953,322,951.01	701,135,707.94	870,934,135.22	675,702,520.25
非流动负债				
负债合计	953,322,951.01	701,135,707.94	870,934,135.22	675,702,520.25
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	-20,230,268.86	-71,424,034.69	-12,895,217.01	-53,142,886.61
按持股比例计算的净资产份额	-8,496,712.92	-29,283,854.22	-5,415,991.14	-21,788,583.51
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他				

项　　目	年末余额/本年发生额		年初余额/上年发生额	
	上海悦昌置业有限公司	苏州嘉运实业有限公司	上海悦昌置业有限公司	苏州嘉运实业有限公司
对联营企业权益投资的账面价值				
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值				
营业收入				
净利润	-7,335,051.85	-18,281,148.08	-9,865,812.94	-34,840,125.52
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-7,335,051.85	-18,281,148.08	-9,865,812.94	-34,840,125.52
本年度收到的来自联营企业的股利				

（3）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项　　目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
联营企业：		
投资账面价值合计	9,188,563.27	9,254,131.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-65,568.24	30,513.43
—其他综合收益		
—综合收益总额	-65,568.24	30,513.43

（4）合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上年末累积未确认的损失	本年未确认的损失（或本年分享的净利润）	本年末累积未确认的损失
上海悦昌置业有限公司	-5,343,246.04	-3,080,721.78	-8,423,967.82
苏州嘉运实业有限公司	-21,788,583.52	-7,495,270.71	-29,283,854.23

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本“附注、四”相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权

益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

（一）风险管理目标和政策

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

1、市场风险

（1）利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款有关。本公司面临的利率风险主要来源于银行长期借款，公司目前的政策是通过逐步降低筹资规模、调整负债结构，降低综合资金成本。尽管该政策不能使本公司完全避免支付的利率出现行市场利率的风险，也不能完全消除与利息支付波动相关的现金流量风险，但管理层认为该政策实现了这些风险之间的合理平衡。

（2）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司主要经营处于境内，主要业务采用人民币结算，因此本公司无重大外汇风险。

2、信用风险

可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失以及本公司承担的财务担保，具体包括：

为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

（二）金融资产转移

本公司无金融资产转移。

（三）金融资产与金融负债的抵销

本公司无金融资产与金融负债的抵销项目。

十、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项　目	年末公允价值

	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）投资性房地产				
出租及待出租的建筑物			5,612,313,800.00	5,612,313,800.00
持续以公允价值计量的资产总额			5,612,313,800.00	5,612,313,800.00

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

投资性房地产，持续第三层次公允价值计量的出租建筑物，本公司采用的估值技术主要为：市场法、收益法、假设开发法。

（1）如果委估房产周边有可供参考的成交案例和信息，采用市场法进行评估。

市场法是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（2）如果委估房产可供参考的交易案例相对较少，但房产有租约或正在招租，未来租金能够合理预测，采用收益法进行评估。

收益法是指预计估价对象未来的正常净收益，选用适当的资本化率将其折现到评估基准日后累加，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

（3）对于不同基准日时点尚未完工的在建投资性房地产，假设建成后持有出租，采用假设开发法进行估算。

其计算公式为：评估价值=开发完成后的房地产价值－续建成本－续建管理费用－投资利息－投资利润。

公司选取的第三方评估机构为中联资产评估集团有限公司，该机构具有证券业务评估资质。

十一、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本公司的持股比例（%）	母公司对本公司的表决权比例（%）
广州市凯隆置业有限公司	广州市	房地产开发	60,000	52.78	52.78

注：本公司的最终控制方是许家印先生。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营企业或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广东贸琪投资有限公司	同一最终控制方
武汉巴登城投资有限公司	同一最终控制方
恒大地产集团有限公司	本公司原控股股东
中国恒大集团	最终控股股东

5、关联方交易情况

（1）关联担保情况

（单位：万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	40,000.00	2017-3-29	2018-11-15	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	7,000.00	2017-10-31	2019-10-30	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	40,000.00	2017-5-27	2020-5-27	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	37,000.00	2017-5-24	2019-5-24	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	50,000.00	2017-9-8	2019-10-25	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	15,630.00	2017-7-13	2019-10-19	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	8,400.00	2017-9-26	2019-9-25	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	10,010.00	2017-9-27	2019-9-26	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	14,590.00	2017-9-28	2019-9-27	否
嘉凯城集团股份有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	42,000.00	2016-3-22	2019-3-21	否
苏州嘉业房地产开发有限公司、浙江东欣房地产开发有限公司（65%和35%）	苏州嘉和欣实业有限公司	12,100.00	2009-10-9	2021-10-8	否
嘉凯城集团股份有限公司	张家港嘉凯城房地产开发有限公司	30,500.00	2015-10-21	2018-8-31	否
中国恒大集团	张家港嘉凯城房地产开发有限公司	60,000.00	2017-10-31	2019-10-30	否
中国恒大集团	重庆华葡房地产开发有限公司	30,000.00	2017-12-27	2019-12-27	否
中国恒大集团	上海中凯置业有限公司	27,000.00	2017-6-29	2018-12-29	否
中国恒大集团	上海中凯置业有限公司	24,800.00	2017-6-30	2018-12-30	否
中国恒大集团	上海中凯置业有限公司	4,700.00	2017-7-4	2019-1-4	否
中国恒大集团	上海中凯置业有限公司	8,800.00	2017-7-6	2019-1-6	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国恒大集团	上海中凯置业有限公司	20,800.00	2017-7-31	2019-1-31	否
中国恒大集团	上海中凯置业有限公司	22,600.00	2017-8-8	2019-2-8	否
中国恒大集团	上海中凯置业有限公司	16,000.00	2017-6-30	2018-12-30	否
嘉凯城集团（上海）有限公司	江西浙大中凯科技园发展有限公司	6,350.00	2011-8-30	2021-8-30	否
嘉凯城集团（上海）有限公司	上海源丰投资发展有限公司	9,000.00	2014-12-17	2024-12-16	否
嘉凯城集团股份有限公司	杭州名城博园置业有限公司	13,000.00	2015-5-27	2018-5-27	否
中国恒大集团	杭州名城博园置业有限公司	40,000.00	2017-9-27	2019-9-26	否
嘉凯城集团股份有限公司	杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	40,000.00	2016-11-30	2018-11-30	否
中国恒大集团	杭州嘉凯城滨虹房地产开发有限公司	80,000.00	2017-8-4	2019-8-25	否
嘉凯城集团股份有限公司	诸暨市店口嘉凯城城镇化建设发展有限公司	13,000.00	2014-12-19	2019-12-19	否
嘉凯城集团股份有限公司、嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	嘉凯城城镇化建设发展（平湖新埭）有限公司	3,500.00	2015-10-26	2021-12-31	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	1,760.00	2017-12-15	2018-12-14	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	1,080.00	2017-12-22	2018-12-21	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	2,200.00	2017-12-27	2018-12-26	否
中国恒大集团	嘉凯城集团股份有限公司	700.00	2017-12-29	2018-12-28	否
嘉凯城集团股份有限公司	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	5,000.00	2017-12-8	2018-11-15	否
嘉凯城集团股份有限公司	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	2,000.00	2017-4-7	2018-4-3	否
嘉凯城集团股份有限公司	湖州太湖温泉度假酒店有限责任公司	3,000.00	2017-4-21	2018-4-3	否
中国恒大集团	嘉凯城集团（上海）有限公司	15,000.00	2017-4-14	2018-2-13	否
中国恒大集团	杭州名城博园置业有限公司	33,080.00	2017-1-5	2018-2-15	否
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	12,050.00	2017-8-28	2018-2-28	否
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	2,780.00	2017-8-27	2018-2-27	否
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	4,380.00	2017-9-4	2018-3-4	否
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	2,620.00	2017-9-11	2018-3-11	否
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	3,330.00	2017-9-18	2018-3-18	否
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	630.00	2017-9-29	2018-3-29	否

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	2,640.00	2017-10-31	2018-4-30	否
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	530.00	2017-11-30	2018-5-30	否
中国恒大集团	嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	600.00	2017-12-11	2018-3-29	否
中国恒大集团	浙江名城实业集团有限公司	10,000.00	2017-11-30	2018-11-29	否

（2）关联方资金拆借

（单位：万元）

出借方	拆入方	年初余额	本年增加		本年减少		年末余额
			拆入本金	计提利息	归还本金	支付利息	
南通嘉中置业有限公司	嘉凯城集团嘉业有限公司	3,439.60			280.00		3,159.60
广州市凯隆置业有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	687,795.22	363,042.00	31,954.11	818,417.43	2,505.10	261,868.80
恒大地产集团有限公司	嘉凯城集团股份有限公司	5,095.57				5,095.57	

（3）关联方资产转让、债务重组情况

（单位：万元）

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广东贸琪投资有限公司	武汉巴登城投资有限公司股权	560,000.00	

（4）关键管理人员报酬

（单位：万元）

项　目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,774.66	1,914.31

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
浙江中佳中央空调经营有限公司	18,276,238.41	18,276,238.41	17,334,238.41	17,334,238.41
苏州嘉运实业有限公司	312,168,438.86	100,245,893.97	308,155,629.61	43,144,490.74
上海悦昌置业有限公司	221,607,011.39	91,565,444.38	221,607,011.39	59,852,662.49

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
苏州嘉吉实业有限公司	38,695,348.04	19,244,465.56	48,098,716.11	21,405,296.90
合　计	590,747,036.70	229,332,042.32	595,195,595.52	141,736,688.54

（2）应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
其他应付款：		
恒大地产集团有限公司		50,955,658.33
广州市凯隆置业有限公司	2,618,687,892.83	6,877,952,212.50
南通嘉中置业有限公司	31,595,961.20	34,395,961.20
合　计	2,650,283,854.03	6,963,303,832.03

十二、股份支付

本期本公司无股份支付。

十三、承诺及或有事项

青岛嘉凯城房地产开发有限公司系原本公司子公司嘉凯城集团（上海）有限公司的全资子公司，2016年嘉凯城集团（上海）有限公司将持有的青岛嘉凯城房地产开发有限公司100%股权全部转让，但对其相关借款的担保尚未解除，具体如下：

单位：（万元）

担保方	被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
恒大地产集团有限公司、嘉凯城集团股份有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	10,000.00	2016-8-9	2018-2-9	否
恒大地产集团有限公司、嘉凯城集团股份有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	72,000.00	2016-8-9	2018-8-9	否
恒大地产集团有限公司、嘉凯城集团股份有限公司	青岛嘉凯城房地产开发有限公司	18,000.00	2016-8-9	2019-8-9	否

注：本公司与北京融创建投房地产有限公司签订反担保（保证）合同，北京融创建投房地产有限公司对本公司由于上述借款保证产生的全部担保责任提供反担保（保证）。

十四、资产负债表日后事项

本公司于2010年6月与宝亚有限公司（以下简称"宝亚公司"）签订了《股权转让协议》及《补充协议》，本公司出资 81,872 万元受让宝亚公司持有的海南华航房地产开发有限公司（以下简称"海南华航公司"）70%的股权。根据协议约定，本公司于2010年6月及11月支付了共计14,000万元的合同价款，于2010年10月办理了海南华航公司70%股权的工商变更登记手续。

在协议履行过程中，本公司发现海南华航项目审批手续不合法，土地规划的性质和用途不符合约定，且无法按约定条件取得建设规划许可初审意见或设计要点等问题。本公司与宝亚公司就协议的履行问题进行长期反复的协商，但仍无法达成一致。

2013年10月，宝亚公司向海南省高级人民法院递交了《民事起诉状》，诉讼请求如下：（1）、判令本公司立即向其支付余下股权转让价款 14,000 万元及逾期付款违约金2,890万元，合计16,870 万元。（2）、判令本公司向其支付自本案起诉之日起至被告实际支付股权转让价款之日止的逾期付款违约金。（3）、判令本公司承担本案诉讼费。

本公司于2014 年 1 月 29 日向宝亚公司送达了《解除合同通知书》，2014 年 3 月，本公司向海南省高级人民法院递交了《民事起诉状》，诉讼请求如下：（1）判令宝亚公司立即返还本公司已支付的股权转让款人民币14,000万元；（2）判令宝亚公司向本公司偿付股权转让款占用损失4,986.30万元；（3）判令宝亚公司赔偿本公司因《股权转让协议》解除所遭受的其他损失4,059.85万元；（4）本案诉讼费用由宝亚公司承担。

经沟通，海南省高级人民法院对上述案件进行了合并审理，并已于2014年5月至12月多次开庭。同时，双方还在法庭主持下进行过多次调解，由于双方提出的方案差距比较大，未能达成一致意见。

2015 年 5 月 28 日海南省高级人民法院一审判决：宝亚公司自判决生效之日起十日内将本公司已经支付的1.4亿元股权转让款返还，并支付占用该款期间的利息；本公司自判决生效之日起十日内将受让的海南华航 70%股权返还宝亚公司；驳回本公司其他诉讼请求。双方不服均上诉到最高人民法院。

2016年最高人民法院做出维持原审判决的裁定，但宝亚公司尚未将1.4亿元股权转让款及利息返还给本公司，因此本公司也未将海南华航70%股权返还宝亚公司。

本公司于2017年12月26日与宝亚公司、绿地集团海口置业有限公司（以下简称绿地集团）签订海南华航房地产有限公司 70%股权执行和解协议，绿地集团代为支付上述海南华航70%股权款【本金：14,000.00万元，利息5,477.98万元】，款项支付至法院账户后，本公司将上述70%股权过户至绿地集团或宝亚公司。

本公司于2018年1月31日将持有的海南华航房地产有限公司70%股权变更给宝亚公司，并于2018年2月13日收到了上述全部股权返还款，宝亚公司已履行判决书裁决的对本公司的股权转让款返还义务。

十五、其他重要事项

1、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上本公司确定了三个报告分部，分别为房地产业务、商品销售业务、物业管理业务。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

（2）报告分部的财务信息

项　目	房地产报告分部	商品销售报告分部	物业管理报告分部	未分配项目	分部间抵销	合计
主营业务收入	966,042,513.80	37,208,643.65	207,937,288.88	101,017,309.35	-102,681,121.04	1,209,524,634.64
主营业务成本	672,983,521.56	40,693,617.36	176,971,463.06	206,797,323.69	-70,602,249.28	1,026,843,676.39
资产总额	49,801,377,924.63	2,444,545,770.37	143,624,160.34	504,104,145.71	-26,774,383,864.37	26,119,268,136.68
负债总额	37,598,347,221.20	2,259,860,855.63	84,117,821.86	1,035,211,992.53	-20,485,432,073.98	20,492,105,817.24

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

无

十六、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类　别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	30,438,192.77	0.26	1,257,265.12	4.13	29,180,927.65
2、低信用风险组合	11,717,365,451.71	99.70			11,717,365,451.71
组合小计	11,747,803,644.48	99.96	1,257,265.12	0.01	11,746,546,379.36
单项金额不重大但单独计提坏账	5,180,708.26	0.04	5,180,708.26	100.00	

准备的其他应收款					
合　　计	11,752,984,352.74	100.00	6,437,973.38		11,746,546,379.36

（续）

类　　别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
1、账龄分析组合	1,357,304,182.25	11.53	3,046,627.73	0.22	1,354,257,554.52
2、低信用风险组合	10,409,739,925.27	88.43			10,409,739,925.27
组合小计	11,767,044,107.52	99.96	3,046,627.73	0.03	11,763,997,479.79
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,170,708.26	0.04	5,170,708.26	100.00	
合　　计	11,772,214,815.78	100.00	8,217,335.99		11,763,997,479.79

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账　　龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1年以内	18,230,144.47	36,460.29	0.20
1至2年	12,208,048.30	1,220,804.83	10.00
合　　计	30,438,192.77	1,257,265.12	

②年末单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）	计提理由
中信清壳结算	3,626,475.30	3,626,475.30	100.00	未来可收回性较小
深圳市新东方投资有限公司	1,544,232.96	1,544,232.96	100.00	未来可收回性较小
其他	10,000.00	10,000.00	100.00	未来可收回性较小
合　　计	5,180,708.26	5,180,708.26		

（2）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	11,702,428,311.34	11,743,519,694.20
定金及押金	648,318.96	15,673,696.57

其他	49,907,722.44	13,021,425.01
合　计	11,752,984,352.74	11,772,214,815.78

（3）按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
嘉凯城集团嘉业有限公司	往来款	2,539,108,264.93	1年以内、1-3年	21.60	
湖州嘉恒置业有限公司	往来款	1,774,943,216.19	1年以内	15.10	
无锡嘉启房地产开发有限公司	往来款	992,816,126.08	1年以内、1-3年	8.45	
杭州名城博园置业有限公司	往来款	904,074,942.61	1年以内、1-2年	7.69	
苏州嘉和欣实业有限公司	往来款	860,312,999.10	1年以内、1-2年	7.32	
合　计		7,071,255,548.91		60.16	

2、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项　目	年末余额			年初余额		
	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	6,559,476,768.44	450,062,096.00	6,109,414,672.44	6,955,056,508.79	450,062,096.00	6,504,994,412.79
合　计	6,559,476,768.44	450,062,096.00	6,109,414,672.44	6,955,056,508.79	450,062,096.00	6,504,994,412.79

（2）对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
嘉凯城集团嘉业有限公司	1,890,005,467.50			1,890,005,467.50		301,562,096.00
嘉凯城集团物业服务有限公司	52,713,325.63			52,713,325.63		
嘉凯城集团（上海）有限公司	1,815,007,400.00			1,815,007,400.00		
嘉凯城集团（浙江）有限公司	674,427,100.00			674,427,100.00		
浙江名城实业集团有限公司	64,715,575.31	6,287,900.00		71,003,475.31		

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
潍坊国大房地产开发有限公司	65,197,640.35		65,197,640.35			
武汉巴登城投资有限公司	336,000,000.00		336,000,000.00			
海南华航房地产有限公司	818,720,000.00			818,720,000.00		
上海凯思达股权投资有限公司	99,000,000.00			99,000,000.00		99,000,000.00
嘉凯城集团商业资产管理有限公司	49,500,000.00			49,500,000.00		49,500,000.00
上海友舜建筑装饰工程有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
嘉凯城集团城镇化建设发展有限公司	990,000,000.00			990,000,000.00		
嘉凯城城镇化建设发展(海盐)有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
嘉凯城城镇化建设发展（南浔双林）有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00		
诸暨嘉凯城房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
浙江祺香汇置业有限公司	670,000.00		670,000.00			
嘉凯城(上海)互联网科技有限公司	9,100,000.00			9,100,000.00		
合　计	6,955,056,508.79	6,287,900.00	401,867,640.35	6,559,476,768.44		450,062,096.00

3、投资收益

项　　目	本年发生额	上年发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	2,497,084,859.65	
合　　计	2,497,084,859.65	

十七、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项　　目	金额	说明
非流动性资产处置损益	4,720,904,172.46	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	5,497,439.98	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	12,017,885.66	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-29,390,763.75	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小　　计	4,709,028,734.35	
所得税影响额	878,088,956.60	
少数股东权益影响额（税后）	-4,120,209.70	
合　　计	3,835,059,987.45	

注：非经常性损益项目中的数字"+"表示收益及收入,"-"表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《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》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

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	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	48.82	1.10	1.10
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	-43.98	-0.99	-0.99

编号:0 03657988

营业执照

统一社会信用代码 91110108569499 23XD

名　　称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
类　　型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层
执行事务合伙人	杨剑涛,顾仁荣
成 立 日 期	2011年02月22日
合 伙 期 限	2011年02月22日 至 2061年02月21日
经 营 范 围	审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

在线扫码获取详细信息

登记机关

2017 年 10 月 18 日

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

企业信用信息公示系统网址：qyxy.baic.gov.cn

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：　瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

主任会计师：　顾仁荣

办公场所：　北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式：　特殊普通合伙

会计师事务所编号：　11010130

注册资本(出资额)：　10710万元

批准设立文号：　京财会许可[2011]0022号

批准设立日期：　2011-02-14

证书序号：NO. 019963

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一七年十一月三日

中华人民共和国财政部制

证书序号：000196

会计师事务所
证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：杨剑涛

证书号：17　　发证时间：二〇一七年六月二十六日

证书有效期至：二〇一九年六月二十六日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name	刘洪跃
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1963 年 2 月 9 日
工作单位 Working unit	北京中瑞嘉会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	110108630209577

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

姓　　名 Full name	张军峰
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1977-12-12
工作单位 Working unit	北京中京华会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	132302771212421[illegible]

年度检验登记
Annual Renewal Registration

CPA注册资格检查合格 BICPA 2017

CPA注册资格检查合格 BICPA 2012

CPA注册资格检查合格 BICPA 2016

CPA注册资格检查合格 BICPA 2011

年 /y 月 /m 日 /d

9

年度检验登记
Annual Renewal Registration

CPA注册资格检查合格 BICPA 2015

CPA注册资格检查合格 BICPA 2013

CPA注册资格检查合格 BICPA 2014

CPA注册资格检查合格 BICPA 2010

年 /y 月 /m 日 /d

8