



MAZARS

中 审 众 环

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
Mazars Certified Public Accountants LLP

中房置业股份有限公司

审 计 报 告

2017 年 12 月 31 日

目 录

一、审计报告

二、已审财务报表

1、合并资产负债表	1
2、合并利润表	3
3、合并现金流量表	4
4、合并股东权益变动表	5
5、资产负债表	7
6、利润表	9
7、现金流量表	10
8、股东权益变动表	11
9、财务报表附注	13



MAZARS
中 审 众 环

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
武汉市武昌区东湖路169号中审众环大厦
邮政编码：430077

Mazars Certified Public Accountants LLP
Zhongshen Zhonghuan Building
No. 169 Donghu Road Wuchang District
Wuhan, 430077



审 计 报 告

众环审字(2018)080189 号

中房置业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了中房置业股份有限公司（以下简称中房股份公司）的财务报表，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，公允反映了中房股份公司 2017 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2017 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于中房股份公司，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、强调事项——重大重组事项

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十四、2 所述，中房股份公司目前房地产业务无后续开发项目，现正与辽宁忠旺精制投资有限公司进行资产重组，今后的主营业务将在重组完成后转为铝加工业务。但重组事项尚存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、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。

（一）房屋出售是否为关联方交易

1、事项描述

参见财务报表附注五（20）、附注七（23）。2017 年 11 月，中房股份公司全资子公司新疆中房置业有限公司（以下简称新疆中房）与汉辰控股有限公司（以下简称汉辰控股）签订了《乌鲁木齐市房产转让合同书》，新疆中房出售其所属的新疆兵团大厦二层共计 2,898.26 平方米，房产证号为 2013448263 的投资性房地产，转让价格为 78,253,020.00 元。中房股份公司本次出售部分投资性房地产，增加确认本年营业收入 74,526,685.71 元，增加利润总额 39,237,217.56 元。

由于净利润是中房股份公司的关键业绩指标之一，通过此次房屋出售使中房股份公司的本年净利润由亏转盈，从而存在管理层为了达到特定目标或期望而操纵利润的风险，我们将中房股份公司的此次出售房屋是否为关联方交易确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

我们针对此次房屋出售确认执行的的主要审计程序包括：（1）了解和评价管理层与收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；（2）检查协议、销售发票、销售回款凭证、不动产权变更回执等，结合函证等程序验证该笔交易是否真实发生；（3）我们取得了管理层提供的关联方关系清单并与此次房屋的购买方汉辰控股及相关关联方进行核对；（4）对该笔房屋的销售价格与同类产品市场价格进行比较，判断交易价格是否公允；（5）实地走访汉辰控股并访谈相关人员，了解该笔房屋交易的必要性和公允性。

五、其他信息

中房股份公司管理层对其他信息负责。其他信息包括中房股份公司 2017 年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。

六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估中房股份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中房股份公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中房股份公司的财务报告过程。

七、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，就可能导致对中房股份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中房股份公司不能持续经营。

（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）就中房股份公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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）。

在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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国·武汉

中国注册会计师：
（项目合伙人）

中国注册会计师：

二〇一八年四月十八日

合并资产负债表(资产)

会合01 表

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

资产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	(七) 1	231,211,982.67	145,795,726.46
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 2		
预付款项	(七) 3	120,000.00	159,666.67
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七) 4	6,420,436.65	6,578,976.70
买入返售金融资产			
存货	(七) 5	691,567.64	691,567.64
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七) 6	5,847.70	50,005,847.70
流动资产合计		238,449,834.66	203,231,785.17
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七) 7		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七) 8	2,330,502.73	3,982,394.19
投资性房地产	(七) 9	73,925,267.13	100,901,746.75
固定资产	(七) 10	9,138,689.89	10,097,974.27
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	(七) 11		
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产	(七) 12		
其他非流动资产	(七) 13		270,000.00
非流动资产合计		85,394,459.75	115,252,115.21
资产总计		323,844,294.41	318,483,900.38

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(负债及股东权益)

会合01表

编制单位: 中房置业股份有限公司

单位: 人民币元

负债和股东权益	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	(七) 14	4,583,767.01	5,213,694.28
预收款项			
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七) 15	6,547,305.06	3,649,620.06
应交税费	(七) 16	1,129,208.99	285,166.51
应付利息			
应付股利	(七) 17	3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款	(七) 18	13,053,396.82	18,854,697.93
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		28,356,396.36	31,045,897.26
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
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			
负债合计		28,356,396.36	31,045,897.26
股东权益:			
股本	(七) 19	579,194,925.00	579,194,925.00
资本公积	(七) 20	20,337,892.29	20,337,892.29
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	(七) 21	84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润	(七) 22	-390,525,841.59	-398,581,405.94
归属于母公司所有者权益合计		293,923,162.87	285,867,598.52
少数股东权益		1,564,735.18	1,570,404.60
股东权益合计		295,487,898.05	287,438,003.12
负债和股东权益总计		323,844,294.41	318,483,900.38

法定代表人:

米雷

主管会计工作负责人:

马长舒

会计机构负责人:

马长舒

合并利润表

会合02表

编制单位：中房置业股份有限公司

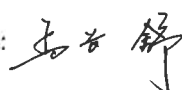
单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业总收入		76,542,213.60	10,833,463.82
其中：营业收入	(七) 23	76,542,213.60	10,833,463.82
二、营业总成本		74,374,791.13	56,529,724.54
其中：营业成本	(七) 23	29,576,479.62	18,558,751.36
税金及附加	(七) 24	14,781,426.64	1,550,079.99
销售费用			
管理费用	(七) 25	32,317,744.77	41,704,980.68
财务费用	(七) 26	-1,549,245.82	-1,005,452.49
资产减值损失	(七) 27	-751,614.08	-4,278,635.00
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 28	1,643,678.18	4,506,710.35
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	(七) 28	-1,651,891.46	-1,017,605.81
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七) 29	-260,774.99	-1,197,203.92
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		3,550,325.66	-42,386,754.29
加：营业外收入	(七) 30	5,377,506.25	380,618.00
减：营业外支出	(七) 31	71.90	13,142.40
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		8,927,760.01	-42,019,278.69
减：所得税费用	(七) 32	877,865.08	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		8,049,894.93	-42,019,278.69
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		8,049,894.93	-42,019,278.69
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）		-5,669.42	-456.10
2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		8,055,564.35	-42,018,822.59
六、其他综合收益的税后净额			
归属于母公司所有者的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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		8,049,894.93	-42,019,278.69
归属于母公司所有者的综合收益总额		8,055,564.35	-42,018,822.59
归属于少数股东的综合收益总额		-5,669.42	-456.10
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	(七) 33	0.0139	-0.0725
（二）稀释每股收益	(七) 33	0.0139	-0.0725

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

编制单位：中房置业股份有限公司

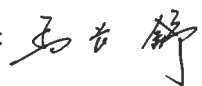
会合03 表
单位：元

项 目	附注	2017年度	2016年度
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		1,857,431.45	3,094,248.80
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 34 (1)	2,706,739.77	1,924,174.03
经营活动现金流入小计		4,564,171.22	5,018,422.83
购买商品、接受劳务支付的现金		1,606,421.43	
支付给职工以及为职工支付的现金		11,190,692.98	11,819,064.27
支付的各项税费		2,104,567.76	2,899,679.12
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 34 (2)	16,981,070.57	27,253,638.50
经营活动现金流出小计		31,882,752.74	41,972,381.89
经营活动产生的现金流量净额		-27,318,581.52	-36,953,959.06
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		600,751,649.20	189,778,635.00
取得投资收益收到的现金		3,353,095.89	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		63,226,963.64	6,939,548.58
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	(七) 34 (3)		909,863.01
投资活动现金流入小计		667,331,708.73	197,628,046.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,596,871.00	9,327,132.13
投资支付的现金		550,000,000.00	155,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		554,596,871.00	164,327,132.13
投资活动产生的现金流量净额		112,734,837.73	33,300,914.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金			
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			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
四、汇率变动对现金的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		85,416,256.21	-3,653,044.60
加：期初现金及现金等价物余额		145,795,726.46	149,448,771.06
六、期末现金及现金等价物余额		231,211,982.67	145,795,726.46

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

编制单位：中房置业股份有限公司

会合04表
单位：人民币元

项 目	2017年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-398,581,405.94	1,570,404.60	287,438,003.12
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	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-398,581,405.94	1,570,404.60	287,438,003.12
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				8,055,564.35	-5,669.42	8,049,894.93
（一）综合收益总额				8,055,564.35	-5,669.42	8,049,894.93
（二）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入普通股						
2.其他权益工具持有者投入股本						
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.资本公积转增股本						
2.盈余公积转增股本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.未分配利润转增股本						
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-390,525,841.59	1,564,735.18	295,487,898.05

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

编制单位：中房置业股份有限公司

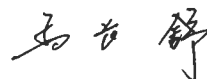
会合04表
单位：人民币元

项 目	2016年度					
	归属于母公司所有者权益				少数股东权益	股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
一、上年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-356,562,583.35	1,570,860.70	329,457,281.81
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	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-356,562,583.35	1,570,860.70	329,457,281.81
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-42,018,822.59	-456.10	-42,019,278.69
（一）综合收益总额				-42,018,822.59	-456.10	-42,019,278.69
（二）所有者投入和减少资本						
1.所有者投入普通股						
2.其他权益工具持有者投入股本						
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.资本公积转增股本						
2.盈余公积转增股本						
3.盈余公积弥补亏损						
4.未分配利润转增股本						
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动						
6.其他						
（五）专项储备						
1.本期提取						
2.本期使用						
（六）其他						
四、本年年末余额	579,194,925.00	20,337,892.29	84,916,187.17	-398,581,405.94	1,570,404.60	287,438,003.12

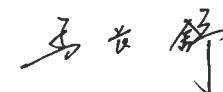
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位: 中房置业股份有限公司

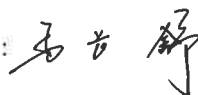
单位: 人民币元

资产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产:			
货币资金		231,054,335.10	137,913,936.78
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(十五) 1		
预付款项		120,000.00	159,666.67
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(十五) 2	6,410,428.02	36,379,067.78
存货			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			50,000,000.00
流动资产合计		237,584,763.12	224,452,671.23
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	(十五) 3	166,745,902.13	168,397,793.59
投资性房地产			
固定资产		9,150,707.01	9,756,133.59
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
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			270,000.00
非流动资产合计		175,896,609.14	178,423,927.18
资产总计		413,481,372.26	402,876,598.41

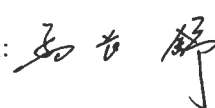
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

编制单位: 中房置业股份有限公司

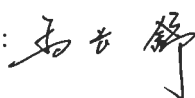
单位: 人民币元

负债和所有者权益	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		6,479,220.27	3,581,285.27
应交税费		138,569.53	149,333.92
应付利息			
应付股利		3,042,718.48	3,042,718.48
其他应付款		88,146,196.87	59,288,026.80
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		97,806,705.15	66,061,364.47
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
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			
负债合计		97,806,705.15	66,061,364.47
所有者权益:			
实收资本		579,194,925.00	579,194,925.00
资本公积		3,586,560.91	3,586,560.91
减: 库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		84,916,187.17	84,916,187.17
未分配利润		-352,023,005.97	-330,882,439.14
所有者权益合计		315,674,667.11	336,815,233.94
负债和所有者权益总计		413,481,372.26	402,876,598.41

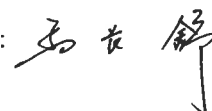
法定代表人:



主管会计工作负责人:



会计机构负责人:



利润表

会企02表

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业总收入			
减：营业成本			
税金及附加		156,963.47	70,942.43
销售费用			
管理费用		29,791,896.63	38,948,139.90
财务费用		-1,493,972.56	-363,841.77
资产减值损失		-751,649.20	-4,278,635.00
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	（十五）4	1,643,678.18	9,145,408.90
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-1,651,891.46	-1,017,605.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-255,935.18	-1,197,203.92
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-26,315,495.34	-26,428,400.58
加：营业外收入		5,175,000.41	379,798.00
减：营业外支出		71.90	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-21,140,566.83	-26,048,602.58
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,140,566.83	-26,048,602.58
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-21,140,566.83	-26,048,602.58
（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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		-21,140,566.83	-26,048,602.58

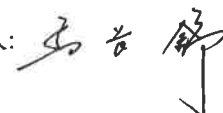
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：



现金流量表

会企03表

编制单位：中房置业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
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			
收到的其他与经营活动有关的现金		67,774,180.08	127,288,357.93
经营活动现金流入小计		67,774,180.08	127,288,357.93
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		10,562,734.72	11,214,730.02
支付的各项税费		241,546.10	844,586.71
支付的其他与经营活动有关的现金		16,327,375.03	9,990,242.50
经营活动现金流出小计		27,131,655.85	22,049,559.23
经营活动产生的现金流量净额		40,642,524.23	105,238,798.70
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金		600,751,649.20	189,778,635.00
取得投资收益所收到的现金		3,353,095.89	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		1,600,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到的其他与投资活动有关的现金			909,863.01
投资活动现金流入小计		605,704,745.09	190,688,498.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,206,871.00	3,285,075.11
投资所支付的现金		550,000,000.00	155,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		553,206,871.00	158,285,075.11
投资活动产生的现金流量净额		52,497,874.09	32,403,422.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务所支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金			
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计			
筹资活动产生的现金流量净额			
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		93,140,398.32	137,642,221.60
加：期初现金及现金等价物余额		137,913,936.78	271,715.18
六、期末现金及现金等价物余额		231,054,335.10	137,913,936.78

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：中房置业股份有限公司

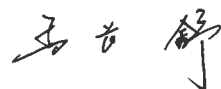
会企04表
单位：人民币元

项 目	2017年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-330,882,439.14	336,815,233.94
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-330,882,439.14	336,815,233.94
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				-21,140,566.83	-21,140,566.83
（一）综合收益总额				-21,140,566.83	-21,140,566.83
（二）所有者投入和减少资本					
1.所有者投入资本					
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.对所有者的分配					
4.其他					
（四）股东权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.未分配利润转增资本					
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动					
6.其他					
（五）专项储备					
1.本期提取					
2.本期使用					
（六）其他					
四、本年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-352,023,005.97	315,674,667.11

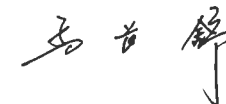
法定代表人：



主管会计工作负责人：



会计机构负责人：





所有者权益变动表

编制单位：中房置业股份有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2016年度				
	实收资本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-304,833,836.56	362,863,836.52
加：会计政策变更					
前期差错更正					
其他					
二、本年年初余额	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-304,833,836.56	362,863,836.52
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					
（一）综合收益总额				-26,048,602.58	-26,048,602.58
（二）所有者投入和减少资本				-26,048,602.58	-26,048,602.58
1.所有者投入资本					
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.对所有者的分配					
4.其他					
（四）股东权益内部结转					
1.资本公积转增资本					
2.盈余公积转增资本					
3.盈余公积弥补亏损					
4.未分配利润转增资本					
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动					
6.其他					
（五）专项储备					
1.本期提取					
2.本期使用					
（六）其他					
四、本年年末余额	579,194,925.00	3,586,560.91	84,916,187.17	-330,882,439.14	336,815,233.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

中房置业股份有限公司

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) 公司的基本情况

中房置业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)原名为长春长铃实业股份有限公司, 系经长春市经济体制改革委员会长体改(1993)30 号文批准以长春汽油机总厂(后改制为长铃集团有限公司)部分资产发起设立的股份有限公司。公司 A 股于 1996 年 3 月 18 日在上海证券交易所挂牌交易。

经财政部财企[2003]108 号文件批准, 长春长铃集团有限公司(后改名为长铃集团有限公司)将其持有本公司 51.78%的股权分别转让给中国房地产开发集团公司(以下简称“中房集团”)29.78%, 转让给上海唯亚实业投资有限公司 22%。相应的股东股权转让过户手续已于 2003 年 8 月 29 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕。

2006 年 8 月 3 日, 吉林省高级人民法院委托拍卖公司拍卖了上海唯亚实业投资有限公司持有本公司 22%的股权, 天津中维商贸有限公司以 1.355 亿元拍得该股权。股权过户手续已于 2006 年 11 月 23 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕, 天津中维商贸有限公司成为本公司的第二大股东。

2012 年 12 月 6 日, 兰州铁路运输中级法院依据(2006)兰铁中刑初字第 38 号刑事裁定书依法划转了本公司第一大股东中房集团持有的本公司 34,587,789 股无限售流通股, 用以支付其应付兰州铁路局 1.376594 亿元案款。划转完成后, 中房集团持有本公司股份 109,799,224 股, 占公司总股本 18.96%, 仍为本公司的第一大股东。兰州铁路局取得本公司股份 34,587,789 股, 占公司总股份的 5.97%, 加上其之前持有 11,000,000 股, 共计持有本公司股份 45,587,789 股流通股, 占公司总股份的 7.87%。股权过户手续已于 2012 年 12 月 6 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕, 兰州铁路局成为本公司的第三大股东。

2013 年 5 月公司第一大股东中房集团通过公开征集受让方的方式协议转让给嘉益(天津)投资管理有限公司所持本公司的全部股份(109,799,224 股, 占本公司总股本的 18.96%)。2016 年 5 月, 嘉益(天津)投资管理有限公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 2,983,585 股, 占公司总股本的 0.51%。本次增持后, 嘉益(天津)投资管理有限公司持有公司股份 112,782,809 股, 占公司总股本的 19.47%。截至 2017 年 12 月 31 日, 嘉益(天津)投资管理有限公司为本公司的第一大股东。

本公司上市时股本总额为 14,455 万股，1997 年配股 2,421.1224 万股，以资本公积转增 11,813.2857 万股，2001 年以资本公积转增 19,795.6916 万股，2006 年 12 月 21 日根据本公司第五次临时股东大会表决通过的股权分置改革方案，以资本公积向全体流通股股东每 10 股转增 4.6 股，共转增 9,434.3928 万股。截止 2017 年 12 月 31 日，本公司的股本总额为 57,919.4925 万股。本公司的控股股东为嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益公司”）。

1、 本公司注册地、组织形式、统一社会信用代码和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：中华人民共和国北京市

本公司统一社会信用代码：9111000024383849XF

本公司总部办公地址：北京市海淀区苏州街18号院4号楼4212-3房间

2、 本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司统称为“本集团”，本集团主要经营范围：房地产开发；物业管理；房地产管理咨询；房屋租赁；房地产经纪；商品房销售；房屋销售；销售动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器；销售汽车（小轿车除外）、机械电器设备；制造动力机械、激光打印机、数字照相机、数字式扫描仪、调制解调器。经销摩托车，农业机械，园林机械，电动工具，五金机电，通信产品，金属材料，建材，中小型汽油、柴油发电机组和水泵机组及上述产品的零配件，咨询服务，电子产品销售，电子产品及网络系统集成研发及“四技”服务。经济信息咨询；家居装饰；建筑材料、钢材、百货、工艺美术品、针纺织品、五金、交电、化工材料、机械电器设备、家具、家用电器批发兼零售。工业、商业、基础建设投资咨询；日用百货、针纺织品、服装鞋帽、办公用品、家用电器、五金交电、农副土特产品、机电产品、工艺美术品、家具、炊具、钟表、玉器的销售。（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。）

3、 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为嘉益（天津）投资管理有限公司，嘉益（天津）投资管理有限公司的最终控制方是呼健。

4、 财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表于2018年4月18日经公司第八届第四十四次董事会批准报出。

（二） 本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计3家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围未发生变化。

（三） 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照财政部于2006年2月15日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》的披露规定编制财务报表。

（四） 遵循企业会计准则的声明

本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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（五） 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本集团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，是指企业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。本集团正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

（2）本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、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权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其在学习日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2017年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。

（3）少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

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。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公

司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

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。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方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，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）12

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认

共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，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。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，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。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

7、 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指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、 金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团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。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产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、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得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。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

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。

D、可供出售金融资产

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

本集团在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、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，计入当期损益。

B、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独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。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，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，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的20%，或者持续下跌时间达3个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，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可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用

短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②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负债，相关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。

③金融负债的后续计量

A、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，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团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。

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

9、 应收款项坏账准备的确认和计提

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	本集团将金额为人民币100万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

（2）按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法：

A. 信用风险特征组合的确定依据

本集团对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特

征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	按逾期账龄划分组合
金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的应收款项	按逾期账龄划分组合

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
金额不超过 100 万元，且逾期账龄在三年以上的应收款项	逾期账龄分析法
金额不超过 100 万元，且逾期账龄不超过三年的应收款项	逾期账龄分析法
金额超过 100 万元但单项测试未发生减值的应收款项	逾期账龄分析法

组合中，采用逾期账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
0-6个月	0	0
7-12个月	10	10
1-2年	30	30
2-3年	50	50
3年以上	100	100

(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	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。

(4) 坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

10、存货的分类和计量

(1) 存货分类：本集团存货主要包括库存材料、低值易耗品、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；

②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本；非房地产开发产品发出时，采用加权平均法计价

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法核算。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

(7) 维修基金：本集团根据京建物[2009] 836号《北京市住宅专项维修基金管理办法》，按各开发产品总投资的2%提取公共设施专用基金计入“在建开发产品”；在办理房屋入住手续前，多层住宅按100元/平方米，高层住宅按200元/平方米向业主收取住宅专项维修基金。

11、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售类别的确认标准

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

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

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

（2）持有待售类别的会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，

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

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

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

12、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值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。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方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所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为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。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，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；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的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。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。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可辨认净资产的公允价值为基础，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集团不一致的，按照本集团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等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及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，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其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。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本集团处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指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。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“资产减值”会计政策

执行。

13、投资性房地产的确认和计量

(1) 本集团的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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；
- ③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)率列示如下：

资产类别	预计使用寿命	预计净残值率(%)	年折旧(摊销)率(%)
房屋、建筑物	20-30 年	0	3.33~5.00
土地使用权	土地证规定年限	0	在使用年限内平均摊销

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

14、固定资产的确认和计量

本集团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。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
运输工具	5	0.00	20.00
办公及电子设备	3-5	0.00	20.00-33.33

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

(4) 固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

15、在建工程的核算方法

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化

的借款费用和汇兑损益。

(2) 本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

16、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

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。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

(3) 研究与开发支出

本集团内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

17、长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

18、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

（1）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

（2）本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。

（3）市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

（4）有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

（5）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

（6）本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

（7）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

19、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；

本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

20、收入确认方法和原则

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本集团对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第15号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本集团按照《企业会计准则第14号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本集团房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

① 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购货方；本集团不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

在房屋完工且经有关部门验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认销售收入的实现。

② 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，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

③ 投资性房地产的处置：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，应当终止确认该项投资性房地产。

企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

④ 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进度能够可靠地确定，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。

（2）提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

本集团物业管理收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）建造合同收入

在建造合同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合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在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时，确认让渡资产使用权收入。

本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理

的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

21、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

22、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产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；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁

期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧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时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

23、公允价值计量

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。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或

负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

24、分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

25、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。

本公司自2017年5月28日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》，自2017年6月12日起执行修订后的《企业会计准则第16号》，并导致本集团相应重要会计政策变更，具体内容如下：

- ① 在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。
- ② 与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。
- ③ 取得政策性优惠贷款贴息，改为区分以下两种取得方式进行会计处理：：A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本公司提供贷款的，以实际收到的借

款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。B、财政将贴息资金直接拨付给本公司的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

《企业会计准则第42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。《企业会计准则第16号》规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响本集团本报告期的净利润。

根据《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)要求，本集团在合并利润表和利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本集团相应追溯重述了比较报表。对于本集团合并利润表与利润表列报的影响如下：

利润表影响项目	合并财务报表		母公司财务报表	
	本期影响 金额	上年调整 金额	本期影响 金额	上年调整 金额
资产处置收益	-260,774.99	-1,197,203.92	-255,935.18	-1,197,203.92
营业外收入	-500.00			
其中：非流动资产处置利得	-500.00			
营业外支出	-261,274.99	-1,197,203.92	-255,935.18	-1,197,203.92
其中：非流动资产处置损失	-261,274.99	-1,197,203.92	-255,935.18	-1,197,203.92
对利润表影响	0.00	0.00	0.00	0.00

(2) 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

(六) 税项

- 1、 增值税销项税率分别为 3%、5%、6%，11%按扣除进项税后的余额缴纳。
- 2、 城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。
- 3、 教育费附加为应纳流转税额的 3%。
- 4、 房产税：自用房产按房产原扣减值减除 30%后的余额的 1.2%计缴；出租房屋按租金收入的 12%计缴。

5、 企业所得税税率为 25%。

(七) 合并会计报表项目附注

以下披露项目（含公司财务报表主要项目披露）除非特别指出，期末余额指 2017 年 12 月 31 日账面余额，年初余额指 2016 年 12 月 31 日账面余额，本年发生额指 2017 年度发生额，上期发生额指 2016 年度发生额，金额单位为人民币元。

1、 货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	45,913.94	18,806.59
银行存款	231,166,068.73	145,776,919.87
合 计	231,211,982.67	145,795,726.46

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价 值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 组合1： 金额不超过100万元，且逾期账龄在三年以上 组合2： 金额不超过100万元，且逾期账龄不超过三年 组合3： 金额超过100万元但单项测试未发生减值 组合小计	 1,560,529.32	 100.00	 1,560,529.32	 100.00	

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价 值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	

(续)

种类	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(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合1: 金额不超过100万元, 且逾期账龄在三年以上					
组合2: 金额不超过100万元, 且逾期账龄不超过三年					
组合3: 金额超过100万元但单项测试未发生减值					
组合小计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,560,529.32	100.00	1,560,529.32	100.00	

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内			
7-12个月			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合 计	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内			
7-12个月			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00
合 计	1,560,529.32	1,560,529.32	100.00

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期实际核销的应收账款金额为 0 元。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 78.94%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 1,231,865.32 元。

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

无

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的金额

无

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	120,000.00	100.00	159,666.67	100.00
1年至2年(含2年)				
2年至3年(含3年)				
3年以上				
合计	120,000.00	100.00	159,666.67	100.00

(2) 预付款项金额前五名单位情况

截至期末按供应商归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为 120,000.00 元, 占预付款项期末余额合计数的比例为 100.00%。

4、 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项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 组合1：金额不超过100万元，且逾期账龄在三年以上其他应收款	133,300,868.18	92.93	133,300,868.18	100.00	
	3,722,805.07	2.60	3,722,805.07	100.00	

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
组合2: 金额不超过100万元, 且逾期账龄不超过三年的其他应收款	376,071.77	0.26	35.12	0.01	376,036.65
组合3: 金额超过100万元但单项测试未发生减值的其他应收款	6,044,400.00	4.21			6,044,400.00
组合小计	10,143,276.84	7.07	3,722,840.19	36.70	6,420,436.65
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	143,444,145.02	100.00	137,023,708.37	95.52	6,420,436.65

(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(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	134,052,517.38	92.86	134,052,517.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1: 金额不超过100万元, 且逾期账龄在三年以上其他应收款	3,722,805.07	2.58	3,722,805.07	100.00	
组合2: 金额不超过100万元, 且逾期账龄不超过三年的其他应收款	534,576.70	0.37			534,576.70

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(%)	
组合3: 金额超过100万元但 单项测试未发生减值的其 他应收款	6,044,400.00	4.19			6,044,400.00
组合小计	10,301,781.77	7.14	3,722,805.07	36.14	6,578,976.70
单项金额虽不重大但单项 计提坏账准备的其他应收 款					
合 计	144,354,299.15	100.00	137,775,322.45	95.44	6,578,976.70

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
武汉证券有限责任 公司破产管理人	78,238,360.67	78,238,360.67	100.00	武汉证券公司已经破产， 预计收回可能性较小
深圳缘诺实业有限 公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已经破产，工商已 注销，预计可收回的可能 性较小
长春拖拉机集团有 限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄为 5 年以上，预计可 收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展 有限公司	6,300,000.00	6,300,000.00	100.00	账龄为 5 年以上，预计可 收回的可能性较小
长春长铃酒花制品 有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	债务人已被吊销营业执 照，预计可收回的可能性 较小
甘肃证券有限责任 公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄为 5 年以上，预计可 收回的可能性较小

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海五隆置业发展有限公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	账龄为 5 年以上, 预计可收回的可能性较小
上海唯亚实业投资有限公司	1,800,000.00	1,800,000.00	100.00	账龄为 5 年以上, 预计可收回的可能性较小
上海奥华工贸公司	18,000,000.00	18,000,000.00	100.00	账龄为 5 年以上, 预计可收回的可能性较小
合 计	133,300,868.18	133,300,868.18		

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	6,420,171.53		
7-12个月	274.74	27.47	10.00
1年至2年(含2年)	25.50	7.65	30.00
2年至3年(含3年)			
3年以上	3,722,805.07	3,722,805.07	100.00
合 计	10,143,276.84	3,722,840.19	36.70

(续)

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
6个月以内	6,578,976.70		
7-12个月			
1年至2年(含2年)			
2年至3年(含3年)			
3年以上	3,722,805.07	3,722,805.07	100.00
合 计	10,301,781.77	3,722,805.07	36.14

确定该组合的依据详见附注(五)9。

(2) 本期计提、收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 35.12 元；本期收回坏账准备金额 751,649.20 元。

其中本期坏账准备收回金额重要：

单位名称	收回或转回金额	收回方式
武汉证券有限责任公司破产管理人	751,649.20	现金收回
合 计	751,649.20	

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期实际核销的其他应收款金额为 0 元。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	53,156,198.62	53,156,063.79
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,990,009.87
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,571,784.18	2,571,784.18
代扣代缴社会保险费及住房公积金	116,028.02	126,667.78
押金	6,297,500.00	6,340,500.00
其他	364,865.73	258,596.10
备用金	1,611.00	212,880.63
合 计	143,444,145.02	144,354,299.15

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期末 余额
武汉证券有限责任公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	5 年以上	54.54	78,238,360.67
上海奥华工贸公司	往来款	18,000,000.00	5 年以上	12.55	18,000,000.00
深圳缘诺实业有限公司	往来款	16,360,000.00	5 年以上	11.41	16,360,000.00
长春长铃酒花制品有限公司	往来款	6,904,710.71	5 年以上	4.81	6,904,710.71

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
上海昌瑞企业发展有限公司	往来款	6,300,000.00	5 年以上	4.39	6,300,000.00
合 计	—	125,803,071.38	—	87.70	125,803,071.38

5、 存货

存货分类：

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
周转材料	7,347.50		7,347.50	7,347.50		7,347.50
已完工开发产品	684,220.14		684,220.14	684,220.14		684,220.14
合 计	691,567.64		691,567.64	691,567.64		691,567.64

注：已完工开发产品为企业尚未销售的车位。

6、 其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
保本浮动收益型理财产品		50,000,000.00
预缴税金	5,847.70	5,847.70
合 计	5,847.70	50,005,847.70

注：期末其他流动资产较年初减少99.99%，主要为上期购入的银行理财产品50,000,000.00元于本年度到期所致。

7、 可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具			

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	211,853.66	211,853.66	
其中：按公允价值计量的权益工具			
按成本计量的权益工具	211,853.66	211,853.66	
其他	134,226,712.07	134,226,712.07	
合计	134,438,565.73	134,438,565.73	

(续)

项目	年初余额		
	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	211,853.66	211,853.66	
其中：以公允价值计量的权益工具			
以成本计量的权益工具	211,853.66	211,853.66	
其他	134,226,712.07	134,226,712.07	
合计	134,438,565.73	134,438,565.73	

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位持股比例(%)
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
山东龙口长铃摩托车有限公司	211,853.66			211,853.66	19.00
其他	134,226,712.07			134,226,712.07	
合 计	134,438,565.73			134,438,565.73	

(续表)

被投资单位名称	减值准备				本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
山东龙口长铃摩托车有限公司	211,853.66			211,853.66	

被投资单位名称	减值准备				本期现金红利
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
其他	134,226,712.07			134,226,712.07	
合 计	134,438,565.73			134,438,565.73	

注：其他134,226,712.07元为公司于2003年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后被甘肃证券有限责任公司转移占用。公司于2005年4月7日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，并于2008年10月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第20号民事判决书，判决书驳回本公司的全部诉讼请求，公司计提减值准备134,226,712.07元。

（4）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

无

（5）可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明

无

8、 长期股权投资

被投资单位	期末余额			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
一、合营企业						
上海夏达投资管理 中心（有限合伙）	2,330,502.73		2,330,502.73	3,982,394.19		3,982,394.19
小计	2,330,502.73		2,330,502.73	3,982,394.19		3,982,394.19
二、联营企业						
广瀚电子科技（苏 州）有限公司						
小计						
三、其他						
长春长铃酒花制品 有限公司						

被投资单位	期末余额			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
小计						
合计	2,330,502.73		2,330,502.73	3,982,394.19		3,982,394.19

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业								
上海夏达投资管理中心（有限合伙）			-1,651,891.46					
小计			-1,651,891.46					
二、联营企业								
广瀚电子科技（苏州）有限公司								
小计								
三、其他								
长春长铃酒花制品有限公司								
小计								
合计			-1,651,891.46					

注：①广瀚电子科技（苏州）有限公司于 2013 年 9 月开始破产清算，初始投资成本为 15,387,446.05 元，损益调整为-15,387,446.05 元。苏州市吴江区人民法院于 2015 年 6 月 25 日裁定认可债权人会议通过的《广瀚电子科技（苏州）有限公司破产财产分配方案》，并于 2015 年 7 月 22 日裁定终结广瀚电子科技（苏州）有限公司破产程序。2017 年 10 月 27 日，公司第八届董事会四十次会议审议通过了《关于核销广瀚电子长期股权投资及长期挂账应付款项的议案》，截

至 2017 年 12 月 31 日工商注销尚未完成。

②长春长铃酒花制品有限公司已于 2004 年被吊销营业执照停止经营。2002 年末公司账面对其的投资成本为 600.00 万元，损益调整-600.00 万元，账面价值为 0.00 元。自 2003 年开始该公司已无生产经营场所、无生产人员。

③公司于 2016 年 5 月 27 日与上海惊破天资产管理有限公司（以下简称惊破天）签署了《上海夏达投资管理中心（有限合伙）合伙协议》。协议约定，公司以变更已设立的合伙企业（基金）股权的形式投资设立并购基金。设立的合伙企业（基金）的名称为上海夏达投资管理中心（有限合伙）（以下简称上海夏达）。上海夏达成立时间为 2015 年 8 月 26 日，原注册资本 5,000 万元。经上海夏达原股东进行股权转让以及增资，上海夏达现注册资本变更为 10,000 万元，普通合伙人惊破天认缴出资 5,000 万元，公司认缴出资 5,000 万元，并于 2025 年 8 月 31 日前交齐。公司于 2016 年 7 月 19 日及 7 月 28 日分别出资 50 万元、450 万元，截止 2017 年 12 月 31 日公司共出资 500 万元，惊破天出资 50 万元，公司实际出资比例为 90.91%。根据合伙协议约定，合伙企业的利润和亏损，由合伙人依照投资比例分配和分担。2017 年度上海夏达净利润为-1,817,062.44 元，归属于公司的投资收益为-1,651,891.46 元。

9、投资性房地产

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	153,322,062.29	153,322,062.29
2. 本期增加金额	2,600,000.00	2,600,000.00
(1) 外购	2,600,000.00	2,600,000.00
3. 本期减少金额	44,778,492.16	44,778,492.16
(1) 处置	44,778,492.16	44,778,492.16
4. 期末余额	111,143,570.13	111,143,570.13
二、累计折旧和累计摊销		
1. 期初余额	52,420,315.54	52,420,315.54
2. 本期增加金额	7,187,233.54	7,187,233.54
(1) 计提或摊销	7,187,233.54	7,187,233.54
3. 本期减少金额	22,389,246.08	22,389,246.08

项目	房屋、建筑物	合计
(1) 处置	22,389,246.08	22,389,246.08
4. 期末余额	37,218,303.00	37,218,303.00
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	73,925,267.13	73,925,267.13
2. 期初账面价值	100,901,746.75	100,901,746.75

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
一、账面原值			
1. 期初余额	11,413,200.00	2,824,363.73	14,237,563.73
2. 本期增加金额	3,171,804.77	579,871.00	3,751,675.77
(1) 购置	3,171,804.77	579,871.00	3,751,675.77
3. 本期减少金额	2,831,094.02	1,936,012.58	4,767,106.60
(1) 处置或报废	2,831,094.02	1,936,012.58	4,767,106.60
4. 期末余额	11,753,910.75	1,468,222.15	13,222,132.90
二、累计折旧			
1. 期初余额	1,870,545.72	2,269,043.74	4,139,589.46
2. 本期增加金额	2,372,140.10	254,682.04	2,626,822.14
(1) 计提	2,372,140.10	254,682.04	2,626,822.14
3. 本期减少金额	746,956.01	1,936,012.58	2,682,968.59
(1) 处置或报废	746,956.01	1,936,012.58	2,682,968.59
4. 期末余额	3,495,729.81	587,713.20	4,083,443.01

项目	运输工具	办公及电子设备	合计
三、减值准备			
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
(1) 计提			
3. 本期减少金额			
(1) 处置或报废			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	8,258,180.94	880,508.95	9,138,689.89
2. 期初账面价值	9,542,654.28	555,319.99	10,097,974.27

(2) 暂时闲置固定资产的情况

闲置资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
办公及电子设备	58,365.00	44,590.93		13,774.07	
合 计	58,365.00	44,590.93		13,774.07	

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

无

11、无形资产

(1) 无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	13,000.00	13,000.00
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	13,000.00	13,000.00
二、累计摊销		
1. 期初余额	13,000.00	13,000.00

项目	软件	合计
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	13,000.00	13,000.00
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值		
2. 期初账面价值		

12、递延所得税资产

(1) 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明细

项 目	期末数	年初数
可抵扣暂时性差异	273,022,803.42	273,774,417.47
可抵扣亏损	51,557,905.30	76,354,635.00
合 计	324,580,708.72	350,129,052.47

注：公司预计近期无足够的应纳税所得额，基于谨慎性原则，未确认递延所得税资产。

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	年初数	备注
2017 年		13,494,733.26	
2018 年	411,783.44	411,783.44	
2019 年	14,221,445.66	20,589,003.10	
2020 年	21,413.43	6,947,975.64	
2021 年	21,408,072.95	34,911,139.56	
2022 年	15,495,189.82		

年份	期末数	年初数	备注
合 计	51,557,905.30	76,354,635.00	

13、其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
预付的家具款		270,000.00
合 计		270,000.00

14、应付账款

(1) 应付账款列示

项 目	期末余额	年初余额
工程款	2,094,142.27	884,142.27
材料款	1,183,462.93	1,385,968.77
质保金	38,262.30	1,644,683.73
其他	1,267,899.51	1,298,899.51
合 计	4,583,767.01	5,213,694.28

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
天津中盈集团有限公司	1,170,422.01	尚未结算完成
合 计	1,170,422.01	

15、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,623,368.09	13,276,447.12	10,352,510.15	6,547,305.06
二、离职后福利—设定提存计划		786,076.25	786,076.25	
三、辞退福利	26,251.97	63,774.00	90,025.97	
合 计	3,649,620.06	14,126,297.37	11,228,612.37	6,547,305.06

注：期末应付职工薪酬较年初增加79.40%，主要为企业本年度年终奖较上年度增加较多所致。

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	1,788,839.00	11,693,974.91	9,193,614.88	4,289,199.03
2、职工福利费		147,032.17	147,032.17	
3、社会保险费		456,394.88	456,394.88	
其中：医疗保险费		408,839.54	408,839.54	
工伤保险费		15,760.27	15,760.27	
生育保险费		31,795.07	31,795.07	
4、住房公积金		533,647.00	533,647.00	
5、工会经费和职工教育经费	1,834,529.09	445,398.16	21,821.22	2,258,106.03
合计	3,623,368.09	13,276,447.12	10,352,510.15	6,547,305.06

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		754,427.77	754,427.77	
2、失业保险费		31,648.48	31,648.48	
合计		786,076.25	786,076.25	

(4) 辞退福利

本集团本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为6.38万元，期末应付未付金额为0万元。

16、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	50,835.48	54,588.21
企业所得税	950,829.33	72,964.25
个人所得税	101,690.65	121,886.93
城市维护建设税	3,501.10	3,125.94
教育费附加	2,500.78	1,923.54
房产税	17,442.74	30,677.64
残疾人保障金	2,408.91	
合计	1,129,208.99	285,166.51

注：应交税费期末余额较年初增加295.98%，主要为本期公司之子公司新疆中房置业处置投资性房地产，应缴纳所得税增加所致。

17、应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利		
其中：法人股	1,882,440.78	1,882,440.78
普通股	1,160,277.70	1,160,277.70
合计	3,042,718.48	3,042,718.48

注：①未流通之前的法人股股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

②股份发行至上市流通期间的个人股东未向公司提供办理手续，且公司无法联系，故未支付。

18、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
往来款	7,462,468.59	8,314,365.46
材料款	1,766,413.26	1,766,413.26
中介机构费用	3,266,000.00	8,630,000.00
其他	558,514.97	143,919.21
合 计	13,053,396.82	18,854,697.93

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
上海嘉恒实业发展有限公司	1,266,413.26	尚未结算完成
永清县龙虎庄华延加油站	1,000,000.00	尚未结算完成
合 计	2,266,413.26	

19、股本

单位：股

项 目	年初余额	本报告期变动增减(+,-)					期末余额
		发行 新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	579,194,925.00						579,194,925.00

20、资本公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	20,337,892.29			20,337,892.29
合 计	20,337,892.29			20,337,892.29

21、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	84,916,187.17			84,916,187.17
合 计	84,916,187.17			84,916,187.17

22、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前年初未分配利润	-398,581,405.94	—
加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		—
调整后年初未分配利润	-398,581,405.94	—
加：本年归属于母公司所有者的净利润	8,055,564.35	—
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
应付普通股股利		
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	-390,525,841.59	

23、营业收入和营业成本

项目	本年发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,931,376.95	5,936,295.12	3,505,334.60	7,988,377.61
其他业务	74,610,836.65	23,640,184.50	7,328,129.22	10,570,373.75
合计	76,542,213.60	29,576,479.62	10,833,463.82	18,558,751.36

注：其他业务主要是公司下属子公司新疆中房置业有限公司本期出售地上二层房产，其成本按建筑面积分摊结转。

24、税金及附加

项 目	本年发生额	上期发生额
营业税		62,585.33
土地增值税	12,413,935.45	181,433.74
城市维护建设税	276,293.02	41,477.73
教育费附加	197,099.7	29,626.97
残疾人保障金	152,754.60	
房产税	1,665,186.94	1,140,932.70
土地使用税	22,018.00	24,104.00
车船使用税	3,000.00	2,362.05
印花税	51,042.70	67,557.47
其他行政事业性收费收入	96.23	
合 计	14,781,426.64	1,550,079.99

注：本期税金及附加发生额较上期增加853.59%，主要为本期子公司新疆中房置业有限公司出售地上二层房屋，应缴纳的土地增值税增加较多所致。

25、管理费用

项目	本年发生额	上期发生额
职工薪酬	14,126,297.37	13,772,773.02
租赁费	7,662,999.01	6,414,400.00
折旧费	2,626,822.14	2,256,503.41
业务招待费	2,197,265.89	2,663,523.01
聘请中介机构费	1,360,166.67	11,338,000.00

项目	本年发生额	上期发生额
差旅交通费	1,185,529.82	1,371,615.50
会务费	550,000.00	
设计费	450,000.00	
修理费	393,869.30	336,419.55
物业费	323,452.48	381,600.00
其他	1,441,342.09	3,170,146.19
合计	32,317,744.77	41,704,980.68

注：本期管理费用发生额较上期减少22.51%，主要为本期中介机构费减少较多所致。

26、财务费用

项目	本年发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	1,566,168.12	1,024,573.59
金融机构手续费	16,922.30	19,121.10
合 计	-1,549,245.82	-1,005,452.49

注：本期财务费用发生额较上期减少54.08%，主要为利息收入较上期增加所致。

27、资产减值损失

项目	本年发生额	上期发生额
一、坏账损失	-751,614.08	-4,278,635.00
合计	-751,614.08	-4,278,635.00

注：本期坏账损失主要为收回武汉证券有限责任公司破产管理人款项。

28、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,651,891.46	-1,017,605.81
处置长期股权投资损益（损失“-”）		4,640,954.01
理财产品（保本浮动收益型）收益	3,295,569.64	883,362.15
合 计	1,643,678.18	4,506,710.35

29、资产处置收益

项目	本年发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	-260,774.99	-1,197,203.92
合 计	-260,774.99	-1,197,203.92

30、营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
其他	5,377,506.25	380,618.00	5,377,506.25
合计	5,377,506.25	380,618.00	5,377,506.25

注：本集团应付广瀚电子科技（苏州）有限公司（以下简称“广瀚电子”）为5,377,506.25元，自广瀚电子2015 年 7 月被法院裁定破产终止日起已经超过两年诉讼时效期，本集团预计将无法支付，将其转入营业外收入。

31、营业外支出

项目	本年发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
滞纳金	71.90	13,142.40	
合计	71.90	13,142.40	

32、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	877,865.08	
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）		
所得税费用	877,865.08	

(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	8,927,760.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	2,231,940.00
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,659,327.71
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,695,970.75
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	3,682,568.12
所得税费用	877,865.08

33、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益

项 目	本年发生额	上期发生额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	8,055,564.35	-42,018,822.59
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-1,089,224.42	-50,992,045.43
发行在外普通股的加权平均数	579,194,925.00	579,194,925.00
基本每股收益（元/股）	0.0139	-0.0725
扣除非经常性损益后基本每股收益（元/股）	-0.0019	-0.0880

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

发行在外普通股的加权平均数的计算过程如下：

项 目	本年发生额	上期发生额
年初发行在外的普通股股数	579,194,925.00	579,194,925.00
发行在外普通股的加权平均数	579,194,925.00	579,194,925.00

(2) 稀释每股收益

本公司无稀释性潜在普通股。

34、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	2,706,739.77	1,924,174.03
其中：利息收入	1,566,168.12	1,024,573.59
代收款项	316,549.89	680,203.68
管道维修保证金		50,000.00
其他	188,800.66	169,396.76
押金	435,221.10	
往来款	200,000.00	

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	16,981,070.57	27,253,638.50
其中：业务招待费	2,197,265.89	2,663,523.01
差旅交通费	1,185,529.82	1,371,615.50
支付律师、审计、评估等中介费	1,394,000.00	4,404,500.00
修理费	393,869.30	336,419.55
办公、水电、取暖费	830,815.81	1,051,564.18
物业费	323,452.48	489,960.00
信息披露费	252,000.00	650,000.00
财产保险、租赁费及押金	8,388,855.66	12,943,014.97
法律诉讼及赔款		2,300,000.00
设计制图费	600,000.00	
其他	1,415,281.61	1,043,041.29

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上期发生额
收到的其他与投资活动有关的现金		909,863.01
其中：收到理财产品利息		909,863.01

35、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本年金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	8,049,894.93	-42,019,278.69
加：资产减值准备	-751,614.08	-4,278,635.00
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	9,814,055.68	10,246,864.02
无形资产摊销		
长期待摊费用摊销		
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）	-38,982,087.15	4,828,029.09
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）		
财务费用（收益以“—”号填列）		
投资损失（收益以“—”号填列）	-1,643,678.18	-4,506,710.35
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）		
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）		
存货的减少（增加以“—”号填列）		26,067.50
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-4,197,979.20	-5,943,872.05
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	392,826.48	4,693,576.42
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-27,318,581.52	-36,953,959.06
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	231,211,982.67	145,795,726.46
减：现金的年初余额	145,795,726.46	149,448,771.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		

项目	本年金额	上期金额
现金及现金等价物净增加额	85,416,256.21	-3,653,044.60

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	本年金额	上期金额
一、现金	231,211,982.67	145,795,726.46
其中：库存现金	45,913.94	18,806.59
可随时用于支付的银行存款	231,166,068.73	145,776,919.87
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	231,211,982.67	145,795,726.46
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不能随时用于支付的存款。

(八) 合并范围的变更

本期合并财务报表范围与上期一致，未发生变更。

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
中房上海房产营销有限公司	上海	上海	房地产开发、经营、经销摩托车、农业机械	90.00		90.00	设立
天津乾成置业有限公司	天津	天津	房地产开发、商品房销售、物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并
新疆中房置业有限公司	新疆	新疆	房屋租赁、房屋销售、物业管理	100.00		100.00	非同一控制下企业合并

(2) 重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
中房上海房产营销有限公司	10.00	-5,669.42		1,564,735.18

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

A、期末数/本期数

项目	中房上海房产营销有限公司
流动资产	18,851,766.13
非流动资产	
资产合计	18,851,766.13
流动负债	3,204,414.30
非流动负债	
负债合计	3,204,414.30
营业收入	
净利润	-56,694.16
综合收益总额	-56,694.16
经营活动现金流量	-2,000.00

B、年初数/上年数

项目	中房上海房产营销有限公司
流动资产	18,860,966.13
非流动资产	
资产合计	18,860,966.13
流动负债	3,156,920.14
非流动负债	
负债合计	3,156,920.14

项目	中房上海房产营销有限公司
营业收入	
净利润	-4,561.00
综合收益总额	-4,561.00
经营活动现金流量	1,639.00

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
上海夏达投资管理中心（有限合伙）	上海	上海	投资管理、实业投资	50.00		权益法
二、联营企业						
无						

(2) 重要的合营企业的主要财务信息

项目	上海夏达投资管理中心（有限合伙）	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	4,533,633.36	4,352,195.80
其中：现金和现金等价物	6,705.89	2,195.80
非流动资产	30,000.00	30,000.00
资产合计	4,563,633.36	4,382,195.80
流动负债	2,000,051.00	1,551.00
非流动负债		
负债合计	2,000,051.00	1,551.00
少数股东权益	233,052.94	398,240.44

项目	上海夏达投资管理中心（有限合伙）	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上年发生额
归属于母公司所有者的股东权益	2,330,529.42	3,982,404.36
按持股比例计算的净资产份额	2,330,529.42	3,982,404.36
营业收入		
财务费用	1,013.46	177.57
所得税费用		
净利润	-1,817,062.44	-1,119,355.20
其中：终止经营的净利润		
其他综合收益		
综合收益总额	-1,817,062.44	-1,119,355.20

注：见附注七、8、长期股权投资注③所述

（3）重要的联营企业的主要财务信息

详见附注七、8、长期股权投资注①所述

（十） 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具包括股权投资、应付账款等，相关金融工具的情况说明见本附注七相关项目。本集团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，由于本集团目前业务较少，面临变动风险较小，主要金融工具的风险分析如下：

本集团无外币资产，外汇风险较低；本集团无对外借款，利率变动风险较低；本集团目前尚无建设项目，目前的资金足以满足本集团日常需要，流动性风险较低；本集团货币资金存在信用评级较高的银行，流动性风险较低；本集团的长期股权投资是房屋租赁企业，相关投资性房地产存在一定的价格变动风险，结合投资性房地产所处地理位置及当地物价情况，这些投资性房地产贬值风险较低。

（十一） 关联方关系及其交易

1、 本公司的第一大股东

股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (万元)	股东对本企业的持股比例 (%)	股东对本企业的表决权比例 (%)
嘉益（天津）投资管理有限公司	天津生态动漫中路482号创智大厦203室-232	投资管理	1,000,000.00	19.47	19.47

注：①嘉益（天津）投资管理有限公司（以下简称“嘉益投资”）的控股股东百傲特（天津）投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“百傲特”）于2015年7月18日召开合伙人会议，决定解散百傲特。经全体合伙人表决通过，指定信怡投资有限公司为清算人，清算人已接管百傲特。根据公司2016年12月23日公告，百傲特的清算已终止，呼健成为公司的实际控制人。

②2017年5月10日，嘉益投资将其持有的本集团8,100万股无限售条件流通股质押给华泰证券有限责任公司，用于办理股票质押式回购交易业务，质押日为2017年5月10日，购回交易日为2018年5月10日。

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、 本集团的合营和联营企业

本集团的合营和联营企业情况详见本附注（九）3。

4、 关联方交易

（1）关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	772.17 万元	581.07 万元
其中：（各金额区间人数）		
20 万元以上	9	11
15～20 万元		
10～15 万元		1
10 万元以下	4	3

5、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

项目	关联方	期末余额		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：	长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71	6,904,710.71

(2) 应付关联方款项

项 目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
应付账款	广瀚电子科技（苏州）有限公司		202,505.84
其他应付款	广瀚电子科技（苏州）有限公司		5,175,000.41

注：2017 年 10 月 27 日，公司第八届董事会四十次会议审议通过了《关于核销广瀚电子长期股权投资及长期挂账应付款项的议案》，核销公司应付广瀚电子 5,175,000.41 元应付款项，核销子公司中房上海房产营销有限公司应付广瀚电子 202,505.84 元，总计核销 5,377,506.25 元应付款项。截止 2017 年 12 月 31 日，公司与广瀚电子不再存在业务往来欠款。

(十二) 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

截至2017年12月31日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、 或有事项

可供出售金融资产134,226,712.07元，为本集团于2003年通过甘肃证券有限责任公司购买的国债，后被甘肃证券有限责任公司转移占用。公司于2005年4月7日向甘肃省高级人民法院提起诉讼，并于2008年10月收到甘肃省高院（2005）甘民二初字第20号民事判决书，判决书驳回本公司的全部诉讼请求，公司计提减值准备134,226,712.07元。

(十三) 资产负债表日后事项

截至财务报表批准报出日，本集团资产重组正在进行，具体情况详见附注十四、2。

(十四) 其他重要事项

1、 重要前期会计差错更正

本集团2017年度无应披露的重大前期差错更正事项。

2、 重组事项

2016年1月4日公司与忠旺中国投资（香港）有限公司（以下简称“忠旺香港”）签订《关于重大资产重组的框架协议》，公司拟向忠旺香港或其控制的公司发行股份，购买忠旺香港直接或间接拥有的盈利能力较强且满足有关监管要求的优质目标资产。

忠旺中国投资(香港)有限公司成立时间2008年1月29日，注册地址：56/F, Bank of China Tower, 1 Garden Road, Hong Kong；股本：2港币；经营范围：贸易；该公司做为辽宁忠旺集团有限公司（以下简称“忠旺集团”）的母公司，主要从事铝加工产品海外销售业务。

根据公司2016年3月23日公告，2016年3月22日本公司与忠旺香港的子公司辽宁忠旺精制投资有限公司（以下简称“忠旺精制”）签订了资产置换及发行股份购买协议。本次交易方案共包括三项交易环节：（一）重大资产置换；（二）发行股份购买资产；（三）募集配套资金。详细说明如下：

（1）重大资产置换

本公司拟以持有其子公司新疆中房置业有限公司（以下简称“新疆中房”）100%股权作为置出资产，与忠旺精制持有的忠旺集团100%股权中的等值部分进行置换。新疆中房100%股权置出后，本公司剩余资产、负债不构成业务。

根据《资产置换及发行股份购买资产协议》，经交易双方友好协商，置出资产初步作价2亿元，置入资产调整后初步作价为282亿元。交易各方同意，置出、置入资产最终交易价格以具有证券期货业务资格的评估机构出具的相关评估报告载明的评估价值为依据，由交易各方协商确定。

（2）发行股份购买资产

置入资产作价超过置出资产作价的差额部分为280亿元，由本公司向忠旺精制以发行股份的方式购买。本次发行股份购买资产定价基准日为本公司第八届董事会第二十五次会议决议公告日，发行价格为7.12元/股，不低于定价基准日前20交易日上市公司股票均价的90%。据此计算，本公司向忠旺精制发行股份的数量为393,258.43万股，最终发行数量以本公司股东大会批准并经中国证监会核准的数量为准。

（3）募集配套资金

为提高本次重组绩效，本公司拟以锁价方式向睿智1号等8名配套融资认购方发行股份募集配套资金，配套资金总额不超过50亿元，不超过本次拟购买资产交易价格的100%，配套资金拟

用于年产60万吨高强度、大截面工业铝挤压产品项目，以及全铝特种车辆项目。本次配套融资发行股份的定价基准日为本公司第八届董事会第二十五次会议决议公告日，发行价格为7.12元/股，不低于定价基准日前20个交易日上市公司股票均价的90%，发行股份数量合计为不超过70,224.72万股，最终发行数量以本公司股东大会批准并经中国证监会核准的数量为准。

本公司2016年9月6日召开2016年第二次临时股东大会，本次重组涉及的配套融资的相关议案未获通过，其他议案均获得通过。

2017年8月18日，公司召开第八届董事会三十八次会议，审议并通过了《关于延长本次重组决议有效期的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重组相关事宜的议案》，鉴于本次重组的股东大会决议有效期将于2017年9月6日届满，董事会同意提请股东大会将本次重组的股东大会决议有效期延长12个月，但如果于该有效期内取得中国证监会关于本次重组的核准文件，则该决议有效期自动延长至本次重组完成日；审议并通过了《关于公司与辽宁忠旺精制投资有限公司签署附条件生效的的议案》，约定“除非双方一致书面同意延长本协议有效期，若本协议未能在签署日后30个月内生效，则于30个月届满之日自动终止”，即有效期延长至2018年9月。

2017年9月5日，公司召开2017年第二次临时股东大会，审议通过了《关于延长本次重组决议有效期的议案》、《关于提请股东大会授权董事会办理本次重组相关事宜的议案》、《关于公司与辽宁忠旺精制投资有限公司签署附条件生效的的议案》。

鉴于本次重组配套融资相关议案未获得公司股东大会审议通过，本次重组方案将剔除配套融资部分内容，变更为公司拟通过资产置换及发行股份的方式购买辽宁忠旺精制投资有限公司持有的辽宁忠旺集团有限公司 100%股权。本次交易完成后，上市公司将直接持有辽宁忠旺集团有限公司100%股权。本次交易方案共包括两项交易环节：（一）重大资产置换；（二）发行股份购买资产。两项交易同时生效、互为前提，任何一项因未获得所需的批准（包括但不限于相关交易方内部有权审批机构及相关监管机构批准）而无法付诸实施，则两项交易均不予实施。

除上述剔除配套融资部分内容外，本次交易的重大资产置换及发行股份购买资产方案均不变。

公司及有关各方将积极推进相关工作，并将根据上述事项的进展情况及时履行信息披露义务。

3、 年金计划

无

4、 分部报告

（1）经营分部基本情况

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为三个经营分部，在经营分部的基础上本集团确定了三个报告分部，分别为销售租赁业务、地产业务和其他。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）经营分部的财务信息

项 目	销售租赁业务		房地产业务		其他		抵销		合计	
	本年	上期	本年	上期	本年	上期	本年	上期	本年	上期
对外营业收入	76,458,062.66	10,673,086.50			84,150.94	160,377.32			76,542,213.60	10,833,463.82
利息收入	63,711.82	5,333.40			1,502,456.30	1,019,240.19			1,566,168.12	1,024,573.59
对联营企业和合营企业的投资收益					-1,651,891.46	-1,017,605.81			-1,651,891.46	-1,017,605.81
资产减值损失	35.12				-751,649.20	-4,278,635.00			-751,614.08	-4,278,635.00
折旧费和摊销费	7,833,408.69	8,086,642.62			2,561,037.24	2,160,221.40			10,394,445.93	10,246,864.02
利润总额（亏损）	30,067,734.37	-12,118,819.77			-21,139,974.36	-29,900,458.92			8,927,760.01	-42,019,278.69
资产总额	110,295,926.61	109,100,368.95			458,002,326.98	448,951,422.48	-244,453,959.18	-239,567,891.05	323,844,294.41	318,483,900.38
负债总额	7,031,260.62	35,025,572.25			101,350,427.39	71,172,816.66	-80,025,291.65	-75,152,491.65	28,356,396.36	31,045,897.26
对联营企业和合营企业的长期股权投资					2,330,502.73	3,982,394.19			2,330,502.73	3,982,394.19

注：销售租赁业务主要是房屋出租及本期出售的投资性房地产形成，其他主要系咨询服务收入。

（十五） 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

（1）应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价 值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 1、金额不超过100万元，且逾期账龄在三年以上 2、金额不超过100万元，且逾期账龄不超过三年 3、金额超过100万元但单项测试未发生减值 组合小计 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	 1,515,824.32	 100.00	 1,515,824.32	 100.00	
合 计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	

（续）

种类	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	

种类	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(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
1、金额不超过100万元，且逾期账龄在三年以上					
2、金额不超过100万元，且逾期账龄不超过三年					
3、金额超过100万元但单项测试未发生减值					
组合小计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	1,515,824.32	100.00	1,515,824.32	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
0-6个月			
7-12个月			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00
合 计	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00

（续）

账龄	年初余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
0-6个月			
7-12个月			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00
合 计	1,515,824.32	1,515,824.32	100.00

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期实际核销的应收账款金额为 0 元。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 1,231,865.32 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 81.27%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 1,231,865.32 元。

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	111,200,868.18	92.25	111,200,868.18	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1：金额不超过100万元，且逾期账龄在三年以上的其他应收款	2,937,470.91	2.44	2,937,470.91	100.00	

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比 例(%)	
组合2：金额不超过100万元， 且逾期账龄不超过三年的其 他应收款	366,028.02	0.30			366,028.02
组合3：金额超过100万元但单 项测试未发生减值的其他应 收款	6,044,400.00	5.01			6,044,400.00
组合小计	9,347,898.93	7.75	2,937,470.91	31.42	6,410,428.02
单项金额虽不重大但单项计 提坏账准备的其他应收款					
合 计	120,548,767.11	100.00	114,138,339.09	94.68	6,410,428.02

(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(%)	
单项金额重大并单项计提坏 账准备的其他应收款	111,952,517.38	74.01	111,952,517.38	100.00	
按信用风险特征组合计提坏 账准备的其他应收款					
组合1：金额不超过100万元， 且逾期账龄在三年以上的其 他应收款	2,937,470.91	1.94	2,937,470.91	100.00	
组合2：金额不超过100万元， 且逾期账龄不超过三年的其 他应收款	524,667.78	0.35			524,667.78

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(%)	
组合3: 金额超过100万元但单项测试未发生减值的其他应收款	35,854,400.00	23.70			35,854,400.00
组合小计	39,316,538.69	25.99	2,937,470.91	7.47	36,379,067.78
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	151,269,056.07	100.00	114,889,988.29	75.95	36,379,067.78

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
武汉证券有限责任公司破产管理人	78,238,360.67	78,238,360.67	100.00	武汉证券公司已经破产, 预计收回可能性较小
深圳缘诺实业有限公司	16,360,000.00	16,360,000.00	100.00	债务人已经破产, 工商已注销, 预计可收回的可能性较小
长春拖拉机集团有限公司	2,000,000.00	2,000,000.00	100.00	账龄为 5 年以上, 预计可收回的可能性较小
上海昌瑞企业发展有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00	100.00	账龄为 5 年以上, 预计可收回的可能性较小
长春长铃酒花制品有限公司	6,904,710.71	6,904,710.71	100.00	债务人已被吊销营业执照, 预计可收回的可能性较小
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80	100.00	账龄为 5 年以上, 预计可收回的可能性较小
合 计	111,200,868.18	111,200,868.18		

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
0-6个月	6,410,428.02		
7-12个月			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上	2,937,470.91	2,937,470.91	100.00
合 计	9,347,898.93	2,937,470.91	31.42

（续）

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
0-6个月	36,379,067.78		
7-12个月			
1年至2年（含2年）			
2年至3年（含3年）			
3年以上	2,937,470.91	2,937,470.91	100.00
合 计	39,316,538.69	2,937,470.91	7.47

确定该组合的依据详见附注（五）9。

（2）本期计提、收回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回坏账准备金额 751,649.20 元。

其中本期坏账准备收回金额重要：

单位名称	收回或转回金额	收回方式
武汉证券有限责任公司破产管理人	751,649.20	现金收回
合 计	751,649.20	

（3）本报告期实际核销的其他应收款情况

本报告期实际核销的其他应收款金额为 0 元。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
------	--------	--------

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
往来款	30,270,220.71	60,080,220.71
武汉证券有限责任公司清算款	78,238,360.67	78,990,009.87
甘肃证券有限责任公司利息	2,697,796.80	2,697,796.80
代垫款	2,571,784.18	2,571,784.18
代扣代缴社会保险费及住房公积金	116,028.02	126,667.78
押金	6,298,100.00	6,331,100.00
其他	356,476.73	471,476.73
合 计	120,548,767.11	151,269,056.07

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备期 末余额
武汉证券有限责任 公司破产管理人	清算款	78,238,360.67	5 年以上	64.90	78,238,360.67
深圳缘诺实业有限 公司	往来款	16,360,000.00	5 年以上	13.57	16,360,000.00
长春长铃酒花制品 有限公司	往来款	6,904,710.71	5 年以上	5.73	6,904,710.71
北京长远房地产开 发有限公司	押金	6,044,400.00	1 年以内	5.01	
上海昌瑞企业发展 有限公司	往来款	5,000,000.00	5 年以上	4.15	5,000,000.00
合计	--	112,547,471.38	--	93.36	106,503,071.38

3、 长期股权投资

项目	期末余额			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	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40	195,295,399.40	30,880,000.00	164,415,399.40

项目	期末余额			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
对联营、 合营企业 投资	2,330,502.73		2,330,502.73	3,982,394.19		3,982,394.19
合计	197,625,902.13	30,880,000.00	166,745,902.13	199,277,793.59	30,880,000.00	168,397,793.59

(1) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期 增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期 末余额
中房上海房产营销 有限公司	45,000,000.00			45,000,000.00		30,880,000.00
天津乾成置业有限 公司	29,244,330.12			29,244,330.12		
新疆中房置业有限 公司	121,051,069.28			121,051,069.28		
合计	195,295,399.40			195,295,399.40		30,880,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期末余额			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
一、合营企业						
上海夏达投资管理 中心（有限合伙）	2,330,502.73		2,330,502.73	3,982,394.19		3,982,394.19
小计	2,330,502.73		2,330,502.73	3,982,394.19		3,982,394.19
二、联营企业						
广瀚电子科技（苏 州）有限公司						
小计						
三、其他股权投资						

被投资单位	期末余额			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
长春长铃酒花制品有限公司						
小计						
合计	2,330,502.73		2,330,502.73	3,982,394.19		3,982,394.19

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损失	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他
一、合营企业								
上海夏达投资管理中心（有限合伙）			-1,651,891.46					
小计			-1,651,891.46					
二、联营企业								
广瀚电子科技（苏州）有限公司								
小计								
三、其他股权投资								
长春长铃酒花制品有限公司								
小计								
合计			-1,651,891.46					

注：详见附注七、8、长期股权投资注①、注②所述。

4、投资收益

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-1,651,891.46	-1,017,605.81

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
处置长期股权投资损益（损失“-”）		9,279,652.56
理财产品（保本浮动收益型）收益	3,295,569.64	883,362.15
合 计	1,643,678.18	9,145,408.90

（十六） 补充资料

1、非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《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[2008]》的规定，本报告期本集团非经常性损益发生情况如下：

(收益以正数列示, 损失以负数列示)

项 目	本年发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	-260,774.99	详见附注七、29
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融资产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	751,649.20	详见附注七、27
对外委托贷款取得的损益		

项 目	本年发生额	说明
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	5,377,434.35	详见附注七、30 及 31
其他符合非经常性损益定义的损益项目	3,295,569.64	详见附注七、28
小 计	9,163,878.20	
减：非经常性损益的所得税影响数	-1,161.15	
少数股东损益的影响数	20,250.58	
合 计	9,144,788.77	

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。

本集团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

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、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	2.78	0.0139	0.0139
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.38	-0.0019	-0.0019

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

5-3



统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层
执行事务合伙人 石文先；
成立日期 2013年11月06日
合伙期限 长期
经营范围 ；审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）



登记机关



2018年 03 月 02 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>。

证书序号: NO. 026571

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》。



中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书



名称: 中传会计师事务所(特殊普通合伙)

主任会计师: 石文斌

办公场所: 湖北省武汉市武昌区东湖路169号

2-9层

组织形式: 特殊普通合伙

会计师事务所编号: 42010005

注册资本(出资额):

批准设立文号: 鄂财会发[2013]25号

批准设立日期: 2013年10月28日



证书序号: 000112

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

中审众环会计师事务所

(特殊普通合伙)

执行证券

期货相关业务。

首席合伙人: 石文先

证书号: 53

发证时间:

证书有效期至: 二〇一九年十一月二十七



再复印无效



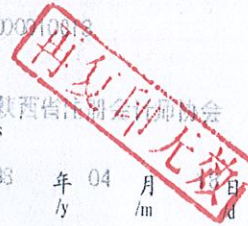
姓名: 黄丽琼
 Full name: 黄丽琼
 性别: 女
 Sex: 女
 出生日期: 1971-02-25
 Date of birth: 1971-02-25
 工作单位: 中恒会计师事务所(陕西分所)
 Working unit: 中恒会计师事务所(陕西分所)
 身份证号码: 610102710228318
 Identity card No.: 610102710228318



证书编号: 61000010818
 No. of Certificate: 61000010818

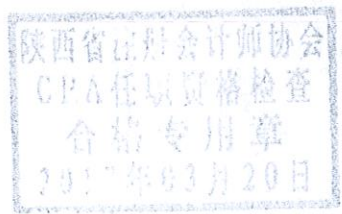
批准注册协会: 陕西省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs: 陕西省注册会计师协会

发证日期: 1993 年 04 月
 Date of Issuance: 1993 /y /m /d



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格, 继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d

姓名: 张玲
Full name: 张玲
Sex: 女
出生日期: 1979-05-15
Date of birth: 1979-05-15
工作单位: 陕西注册会计师协会
Working unit: 陕西注册会计师协会
身份证号: 610526197905150046
Identity card No.: 610526197905150046



证书编号: 010000330544
Certificate No.: 010000330544

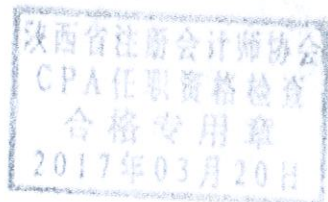
批准会计师事务所
Authorized Institute of CPAs

再复印无效

期限: 2005 年 11 月 20 日
Date of issuance: 2005 年 11 月 20 日

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d

年度检验登记 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



年 月 日
y m d