

华联控股股份有限公司

2019 年半年度报告

2019-053

2019 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人丁跃先生、总经理李云女士及副总经理兼财务负责人苏秦先生声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	10
第五节 重要事项.....	16
第六节 股份变动及股东情况	23
第七节 优先股相关情况	28
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	29
第九节 公司债相关情况	31
第十节 财务报告.....	32
第十一节 备查文件目录	106

释义

释义项	指	释义内容
公司或本公司	指	华联控股股份有限公司
华联集团	指	华联发展集团有限公司
华联投资	指	深圳市华联发展投资有限公司
深圳华联置业公司	指	深圳市华联置业集团有限公司
华联物业集团	指	深圳市华联物业集团有限公司
杭州华联置业公司	指	杭州华联置业有限公司
华联杭州湾公司	指	浙江华联杭州湾创业有限公司
华联千岛湖公司	指	杭州华联千岛湖创业有限公司
上海申冠置业公司	指	上海申冠置业发展有限公司
神州长城（原“深中冠”）	指	神州长城股份有限公司（原“深圳中冠纺织印染股份有限公司”）
前海梧桐基金	指	深圳市前海梧桐并购投资基金管理有限公司
腾邦梧桐基金	指	深圳市腾邦梧桐在线旅游投资企业（有限合伙）
大华事务所	指	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深圳证监局	指	深圳证券监督管理局
深交所	指	深圳证券交易所
巨潮网	指	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元
限制性股票	指	有限售条件人民币普通股 A 股

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	华联控股	股票代码	000036
变更后的股票简称（如有）	无		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	华联控股股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	华联控股		
公司的外文名称（如有）	China Union Holdings Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	UDC		
公司的法定代表人	丁跃		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2018 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,655,768,950.34	1,407,691,797.69	17.62%
归属于上市公司股东的净利润（元）	458,949,925.40	380,373,570.16	20.66%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	442,327,029.61	373,891,792.76	18.30%
经营活动产生的现金流量净额（元）	619,383,694.73	1,067,343,040.14	-41.97%
基本每股收益（元/股）	0.309	0.333	-7.21%
稀释每股收益（元/股）	0.309	0.333	-7.21%
加权平均净资产收益率	9.10%	8.27%	0.83%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	10,845,322,104.61	10,893,040,699.04	-0.44%
归属于上市公司股东的净资产（元）	4,589,156,457.07	4,815,135,432.28	-4.69%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	金额	说明
委托他人投资或管理资产的损益	13,945,783.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,294,871.83	
减：所得税影响额	5,810,163.94	
少数股东权益影响额（税后）	807,596.03	

合计	16,622,895.79	--
----	---------------	----

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

报告期内公司主营业务、利润及其构成情况:

公司主营业务为房地产开发和自有物业租赁管理业务。

公司目前房地产开发业务主要集中在深圳、杭州等城市，物业资产及物业经营管理业务主要集中在深圳、杭州、上海等区域。从事房地产开发的主体主要包括：公司本部、深圳华联置业公司、杭州华联置业公司、上海申冠置业公司等四家。从事物业经营管理业务的实体为华联物业集团，负责统筹、运营和管理本公司和华联集团的物业资产出租及住宅地产项目、商业地产项目等。

公司房地产开发业务、项目储备及自有物业出租等情况如下:

1. 公司房地产开发项目情况(单位:平方米)

项目名称	位置	总投资	权益比例	占地面积	计容积率 建筑面积	可售面积 (含商业)	项目进度
华联城市全景花园	深圳宝安区	29亿	100%	37,466	197,024	173,603.9	已累计销售16.11万平方米。自持性商业0.83万平方米
华联城市中心(即“华联南山B区城市更新项目)	深圳南山区	35亿	68.7%	34,289	210,400	210,400	开发建设中。北区工程取得预售证,正在推售
“华联南山A区”城市更新项目	深圳南山区	待定	待定	48,900	待批准	---	已获准立项并申报了专项规划方案,审批中
钱塘公馆	杭州钱江新城	7.4亿	74%	11,549	46,421	38,068	已累计销售2.23万平方米
全景天地(1#楼:万豪酒店;2#楼:全景公寓)	杭州钱江新城	10.3亿	74%	24,009	54,588	16,447	万豪酒店已开业运营

备注:(1)公司2019年上半年没有新增土地储备项目。

(2)“华联南山A区”城市更新项目目前正在进行专项规划申报及合作开发前的各项筹划工作。

2. 公司出租房产情况

公司出租房产主要分布在深圳、上海、杭州等地,房产面积合计22.3115万平方米(含合并范围内的控股子公司),与住宅、写字楼等配套收费车位3,515个,按照房产类别划分如下(单位:万平方米):

房产类别	写字楼	商铺	工业厂房*	住宅	公寓	酒店	合计
数量	8.9056	3.0324	5.2343	0.1998	1.0378	3.9016	22.3115

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

本报告期，公司主营业务和利润构成与上年同期相比没有变化。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	期末余额 3068 万元，比期初减少 1143 万元，减少 27.14%，主要是按权益法核算的神州长城本期亏损所致。
其他应收款	期末余额 1668 万元，比期初减少 2090 万元，减少 55.62%，主要是收回部分往来款所致。
其他流动资产	期末余额 79545 万元，比期初增加 18447 万元，增长 30.19%，主要是期末持有的短期银行理财产品有所增加所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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

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

3.物业管理由专业化、规范化逐步迈向规模化，随着经营性物业体量的逐步增大，租金收入逐年增加，物业经营将发展成为公司的一个重要产业，是支撑公司保持长期稳定发展的坚实基础。

4.公司资产质量优良，财务状况良好，有利于公司贯彻、实施产业升级、转型战略。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

经营环境变化及判断:

2019年1-6月,根据国家统计局数据,全国商品房累计销售面积和金额分别为7.58亿平方米、7.07万亿元,同比分别下降1.8%、增长5.6%,全国房地产累计投资、土地购置面积、房屋新开工面积分别为6.16万亿元、0.80亿平方米、10.55亿平方米,同比分别增长10.9%、下降27.5%、增长10.1%。

报告期内,房地产调控前稳后严,政策调控多措并举平衡供需,引导市场理性预期。一方面调控力度不减。“房住不炒”三申五令、“因城施策”调控政策持续深入,同时多部门联动,从资金管控、资金通道监管等共同构筑风险防范机制,抑制非理性需求。另一方面稳预期、防风险。从供给侧重点调控中长期供应结构,强化保障房、土地供给调节、房地产税立法,同时又放宽地方人才引进与落户政策等,促进房地产的平稳运行。从房地产总体市场情况来看,销售增速回落,价格增长,投资、土地购置面积、房屋新开工面积等先行指标出现分化;一线城市成交规模大幅增长,二线、三四线城市成交规模出现分化、回落态势,区域市场分化特征十分明显。

展望下半年,一是国内外经济形势复杂多变,如中美贸易摩擦持续、英国脱欧等,我国经济内生动力不足并存在下行压力。二是国家对房地产调控仍将从严从紧,并强化了房地产的资金供给端监管。三是地产行业“去通道降杠杆”,房企未来融资渠道进一步收窄,房企将加速去库存化以释放流动性;大房企的竞争优势凸显,其规模优势将严重挤压中小房企的发展空间,行业集中度不断提升,房企的可持续发展更注重自身的发展质量,并面临着转型、升级压力。四是一二线城市与三四线城市之间市场表现将继续分化,一、二线城市成交规模引领市场。为确保国内经济的平稳运行,保持经济的高质量发展,近期国内金融紧缩形势有所趋缓,财政政策与货币政策存在改善空间,金融机构存款准备金率仍有下调余地,财政政策、货币政策的精准调控,将有利于改善市场流动性。房地产行业发展与政策调控导向和金融政策变化密切相关,政策调控目标为防风险、稳预期,目前调控导向由“分类调控”转向“分类指导”,将有利于促进房地产市场构建健康平稳的运行机制,房地产市场不会出现大起大落的情形。预期下半年房地产行业供需结构持续改善、销售回落、价格趋稳,投资、新开工等行业先行指标增速放缓,区域市场分化特征会更加明显。

公司经营与管理情况:

(一)房地产项目开发与运营

目前,公司的房地产开发项目主要集中在杭州和深圳两地。报告期内,在建、拟建项目的建设及筹建等情况如下:

1.杭州方面

(1)“UDC·时代广场”城市综合体项目

“UDC·时代广场”城市综合体项目由“UDC·时代大厦”(写字楼)、“UDC·钱塘公馆”(商住)和“UDC·全景天地”(万豪酒店)组成。

“UDC·时代大厦”项目:由A、B两幢塔楼组成,其中:A栋于2011年售罄,B栋自持出租。报告期内,实现租赁收入4008万元,租金收缴率100%,出租率92.38%。

“UDC·钱塘公馆”项目:报告期内,该项目新增合同销售金额2.90亿元,实现确认销售收入金额3.28亿元。

报告期内,围绕建立“钱塘公馆”超一流的豪宅的市场定位与稀缺、精品、藏品独一无二的市场形象,通过现场展示、圈层活动等营销手段,从低调的“深水豪宅”、到“杭州C位豪宅”到“历史坐标藏品”,逐步实现产品价值和市场形象的升华与传

播,进一步提升“钱塘公馆”超级豪宅的影响力,同时为销售赢得更多机遇。目前,该项目剩余的户型主要为大户型,面积大、总价高;原样板房已全部售罄,正在进行一套B户型样板房精装工程,计划2019年8月底完成样板房精装并对外开放。

“UDC·全景天地”项目:报告期内,“万豪酒店”实现营业收入7,436万元。同时在推进该项目的土地复核验收及2号楼的销售审批工作。

2.深圳方面

(1)深圳宝安“华联城市全景花园”城市更新项目

报告期内,该项目新增销售金额6.91亿元,实现确认销售收入11.17亿元。

报告期内,该项目的尾盘销售工作是公司本年度经营重点工作之一,拟通过积极开展多渠道推广和促销,以实现全年销售目标和去化目标。该项目销售较预期理想,为公司报告期内业绩的稳定增长做出积极贡献。

(2)深圳南山“华联城市中心”城市更新项目

“华联城市中心”城市更新项目为公司在深圳的第二个城市更新项目,分南、北区工程进行开发建设。本着文明施工、绿色施工、智慧化工地等标准化开发建设原则,该项目成为了“深圳市安全文明标准化工地、质量观摩工地”,并凭借过硬品质,该项目获得了“2019中国年度影响力综合体”等荣誉。

北区工程(含T1、T3、T5共三栋):土建工程已完成。正在进行幕墙装饰、园林绿化等工程施工及营销推介等工作。销售方面:T5公寓(U舍)完成签约销售金额为6.55亿元,平均销售单价5.95万元/平方米。工程建设方面:T1幕墙工程已全部完成,T3、T5幕墙工程除塔吊、电梯口外其余全部完成;T1、T3中低区装修已基本完成,T5装修除售楼电梯影响部位外其他已基本完成。T1、T3空调楼层已完成主机安装,完成强弱电管线铺设。园林绿化方面:除首层地面未施工外其余已基本完成。

南区工程(含T1、T4共两栋):正在进行土建施工、建设等工作,目前工程进度:已完成地下室结构底板、负二层结构板施工,负一层结构板完成85%。南区工程计划于2019年9月实现地下室封顶。

(3)深圳“华联南山A区”城市更新项目

该项目为公司在深圳区域进行的第三个城市更新项目。目前,该更新项目的专项规划已上报南山区城市更新局,处于审核批复阶段,因政策变化以及研究更新方向等原因,该项目的专项规划和实施主体确认工作有所延缓。

(二)物业经营业务

2019年上半年,沪深杭三地物业租金及管理费等收入2.19亿元(含酒店收入),同比增长15.26%,实现了时间过半各项经营指标完成过半的目标。

报告期内,一是认真开展经营管理工作,确保物业租赁与物业服务管理物业的稳步发展。二是积极开展物业服务重点工作,并取得良好成效,如“城市全景项目”积极申报深圳市优秀物业服务项目考评、“华联花园项目”通过了提高物业服务费的议案、“钱塘公馆项目”业主顺利入伙等,物业服务费平均收缴率超过96%,并将于四季度组织开展物业服务项目第三方顾客满意度测评工作。三是扎实做好安全生产管理。由于各级管理人员对安全生产充分重视,安全责任落实比较到位,上半年公司没有发生安全责任事故。

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,655,768,950.34	1,407,691,797.69	17.62%	无重大变动
营业成本	408,829,548.50	393,024,908.92	4.02%	无重大变动
销售费用	57,080,973.57	54,457,752.19	4.82%	无重大变动
管理费用	38,401,654.92	44,679,763.82	-14.05%	无重大变动
财务费用	-2,651,584.51	-2,153,760.58	-23.11%	无重大变动
所得税费用	176,034,288.86	143,857,285.63	22.37%	无重大变动
经营活动产生的现金流量净额	619,383,694.73	1,067,343,040.14	-41.97%	主要是本期支付的工程款和税款较多所致。
投资活动产生的现金流量净额	-137,880,943.46	-383,394,893.86	64.04%	主要是本期到期收回的理财产品金额较多所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-802,638,201.93	335,638,695.93	-339.14%	主要是本期偿还银行借款和分配股利所致。
现金及现金等价物净增加额	-321,135,450.66	1,019,586,842.21	-131.50%	主要是本期筹资活动产生的现金流量净额较上期减少所致。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房产销售	1,437,103,474.41	307,333,405.28	78.61%	18.04%	0.25%	3.80%
房地产出租	133,254,870.34	68,436,873.32	48.64%	24.98%	29.64%	-1.85%
酒店收入	77,761,579.03	26,427,798.19	66.01%	1.89%	-0.54%	0.83%
其他业务收入	7,649,026.56	6,631,471.71	13.30%	5.27%	-6.48%	10.89%
分产品						
分地区						
华东	482,188,987.49	145,680,549.02	69.79%	96.74%	77.06%	3.36%
华南	1,173,579,962.85	263,148,999.48	77.58%	0.94%	-15.32%	4.31%

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	4,294,111,259.21	39.59%	2,365,839,467.99	23.55%	16.04%	无重大变动
应收账款	32,476,265.16	0.30%	36,214,567.81	0.36%	-0.06%	无重大变动
存货	3,385,610,551.66	31.22%	4,514,582,242.55	44.93%	-13.71%	无重大变动
投资性房地产	700,990,984.26	6.46%	630,743,209.58	6.28%	0.18%	无重大变动
长期股权投资	30,680,897.66	0.28%	144,642,998.05	1.44%	-1.16%	无重大变动
固定资产	826,606,575.30	7.62%	875,526,999.52	8.71%	-1.09%	无重大变动
长期借款	1,474,800,000.00	13.60%	1,546,100,000.00	15.39%	-1.79%	无重大变动

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	余额	受限原因
货币资金	17,650,000.00	不可撤销保函保证金
存货	590,554,418.97	长期借款抵押
投资性房地产	249,061,671.88	
应收账款	307,179.00	长期借款质押
合计	857,573,269.85	

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	000018	神州长城	101,540,000.00	权益法计量	12,183,488.13	0.00	-36,273.41	0.00	0.00	-12,147,214.72	0.00	长期股权投资	募集资金
合计			101,540,000.00	--	12,183,488.13	0.00	-36,273.41	0.00	0.00	-12,147,214.72	0.00	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）													

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市华联置业集团有限公司	子公司	房地产开发、物业租赁	20000 万元	3,715,547,372.87	920,002,034.55	38,264,272.55	13,999,420.03	14,549,129.35
杭州华联置业有限公司	子公司	房地产开发、物业租赁	7845 万美元	2,843,746,970.33	1,295,207,807.47	435,206,559.77	160,112,119.04	118,627,407.76
深圳市华联物业集团有限公司	子公司	物业管理	4062 万元	117,171,086.48	90,118,460.58	58,316,870.46	2,355,536.88	1,950,180.31

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、对 2019 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

国际国内经济形势复杂多变，国家对房地产实施的严厉调控仍在持续全方位调控，公司需审时度势，进一步加强对经济形势、政策和行业形势以及资本市场的前瞻性研究，增强预判力，提高对风险因素的控制力和应变能力，及时调整经营策略，以适应经济新常态以及房地产行业的新变化。下半年，公司将加大深圳“华联城市全景花园”项目和“华联城市中心”项目、杭州“钱塘公馆”项目的去化力度，通过回笼现金流，改善企业的财务状况，同时保证在建地产项目的资金需求，确保企业继续保持运营稳定与健康发展，实现公司全年业绩保持平稳或增长目标。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年度股东大会	年度股东大会	36.59%	2019 年 06 月 11 日	2019 年 06 月 12 日	《华联控股股份有限公司 2018 年度股东大会决议公告》，公告编号：2019-042（巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn ）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺						
首次公开发行或再融资时所作承诺						
股权激励承诺						
其他对公司中小股东所作承诺	华联集团	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	华联集团承诺在五年内解决与华联控股之间将面临的同业	2014 年 05 月 31 日	五年	公司于 2019 年 6 月 11 日召开的 2018 年度股东大会审议通过

			竞争事宜，若未能在该承诺限期内避免同业竞争的，拟通过资产托管等方式进行解决，以避免与华联控股之间发生直接或间接同业竞争的情形。			了《华联发展集团有限公司关于拟提请豁免同业竞争承诺事项的提案》（公告编号：2019-034），同意豁免华联发展集团有限公司就“千岛湖进贤湾旅游综合体项目”作出的有关解决同业竞争的承诺。详情请查阅刊载在巨潮网上的《华联控股股份有限公司 2018 年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-042）。
承诺是否及时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额(万元)	占同类交易金额的比例	获批的交易额度(万元)	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
华联集团、华联杭州湾公司、华联千岛湖公司	控股股东及其控股子公司	日常关联交易	房屋租赁及物业管理服务费	市场价格	1183.96	1,183.96	100.00%	2,500	否	按月结算	1,183.96	2019年04月30日	公告编号: 2019-017, 《关于预测

													2019年日常关联交易情况的议案公告》，巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)
合计	--	--	1,183.96	--	2,500	--	--	--	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况	无												
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）	无												
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用												

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十四、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
华联发展集团有 限公司	2017 年 09 月 21 日	200,000	2018 年 07 月 06 日	30,000	连带责任保 证	1 年	否	是
华联发展集团有 限公司	2017 年 09 月 21 日	200,000	2018 年 09 月 12 日	5,000	连带责任保 证	1 年	否	是
报告期内审批的对外担保额度 合计 (A1)			0	报告期内对外担保实际发生 额合计 (A2)				0
报告期末已审批的对外担保额			200,000	报告期末实际对外担保余额				35,000

度合计 (A3)				合计 (A4)					
公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保	
深圳市华联置业 集团有限公司	2016 年 05 月 19 日	111,500	2018 年 01 月 25 日	81,767	连带责任保 证	4 年	否	是	
杭州华联置业有 限公司	2016 年 05 月 19 日	76,000	2019 年 05 月 31 日	37,480	连带责任保 证	14 年	否	是	
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (B1)		0		报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (B2)				59,780	
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (B3)		200,000		报告期末对子公司实际担保 余额合计 (B4)				119,247	
子公司对子公司的担保情况									
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保	
报告期内审批对子公司担保额 度合计 (C1)		0		报告期内对子公司担保实际 发生额合计 (C2)				0	
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计 (C3)		0		报告期末对子公司实际担保 余额合计 (C4)				0	
公司担保总额 (即前三大项的合计)									
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		0		报告期内担保实际发生额合 计 (A2+B2+C2)				59,780	
报告期末已审批的担保额度合 计 (A3+B3+C3)		400,000		报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)				154,247	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				33.61%					
其中:									

采用复合方式担保的具体情况说明

(2) 违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
否

2、履行精准扶贫社会责任情况

(1) 精准扶贫规划：无

(2) 半年度精准扶贫概要：无

(3) 精准扶贫成效：无

(4) 后续精准扶贫计划：无

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	6,089,527	0.53%		2,056,319		764,875	2,821,194	8,910,721	0.60%
3、其他内资持股	6,089,527	0.53%		2,056,319		764,875	2,821,194	8,910,721	0.60%
境内自然人持股	6,089,527	0.53%		2,056,319		764,875	2,821,194	8,910,721	0.60%
二、无限售条件股份	1,135,398,185	99.47%		340,389,994		-764,875	339,625,119	1,475,023,304	99.40%
1、人民币普通股	1,135,398,185	99.47%		340,389,994		-764,875	339,625,119	1,475,023,304	99.40%
三、股份总数	1,141,487,712	100.00%		342,446,313		0	342,446,313	1,483,934,025	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

（1）报告期内，公司董事会及监事会进行了换届选举，公司部分董事任期届满离任，其所持公司股份自离任之日起半年内不得转让，其所持公司无限售条件股份共计764,875股变更为有限售条件股份全部锁定。

（2）报告期内，公司实施了2018年度利润分配方案：以公司总股本1,141,487,712股为基数，向全体股东每10股派发6.00元现金(含税)、送3股红股(含税)，合计派发现金股利684,892,627.20元、送红股342,446,313股，不进行资本公积金转增股本。本次利润分配方案实施完毕后，公司总股本增加至1,483,934,025股。详情请查阅公司于2019年6月24日刊载在巨潮网上的《华联控股股份有限公司2018年度分红派息实施公告》（公告编号：2019-048）。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

2019年4月27日，公司第九届董事会第十九次会议及第九届监事会第十八次会议审议通过了《2018年度利润分配预案》及《关于第九届董事会换届的议案》；2019年6月11日，公司2018年度股东大会审议通过了上述议案，同意以公司总股本1,141,487,712股为基数，向全体股东每10股派发6.00元现金(含税)、送3股红股(含税)，合计派发现金股利684,892,627.20元、送红股342,446,313股，不进行资本公积金转增股本，剩余未分配利润留存至下一年度。详情请查阅公司于2019年4月30日及2019年6月12日刊载在巨潮网上的《华联控股股份有限公司第九届董事会第十九次会议决议公告》（公告编号：2019-005）、《华联控股股份有限公司关于第九届董事会换届的议案公告》（公告编号：2019-015）、《华联控股股份有限公司第九届监事会第十八次会议决议公告》（公告编号：2019-022）、《华联控股股份有限公司2018年度股东大会决议公告》（公告编号：2019-042）。

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司2019年6月11日召开2018年度股东大会，审议通过了《2018年度利润分配方案》，以总股本1,141,487,712股为基数，每10股送3股红股：即共送红股342,446,313股，并于2019年6月28日实施。送股后公司总股份由1,141,487,712股增加至1,483,934,025股。本次股份变动对公司最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响如下：

项目	2018年度		2019一季度	
	按原股本计算	按新股本计算	按原股本计算	按新股本计算
基本每股收益（元/股）	0.8486	0.6528	0.2382	0.1833
稀释每股收益（元/股）	0.8486	0.6528	0.2382	0.1833
每股净资产（元/股）	4.2183	3.2448	4.4565	3.4281

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
丁跃	779,527	0	233,858	1,013,385	高管锁定股	按《上市公司董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规则》规定解限
李云	625,575	0	187,672	813,247	高管锁定股	同上
张梅	389,625	0	116,887	506,512	高管锁定股	同上
倪苏俏	422,250	0	126,675	548,925	高管锁定股	同上
苏秦	364,275	0	109,282	473,557	高管锁定股	同上
黄欣	436,500	0	130,950	567,450	高管锁定股	同上
陈善民	387,450	0	116,235	503,685	高管锁定股	同上
孔庆富	389,700	0	116,910	506,610	高管锁定股	同上
董炳根	1,049,250	0	769,450	1,818,700	董事任期届满离	2019年12月11

					任锁定股	日
胡永峰	871,500	0	639,100	1,510,600	董事任期届满离 任锁定股	2019 年 12 月 11 日
范炼	373,875	0	274,175	648,050	董事任期届满离 任锁定股	2019 年 12 月 11 日
合计	6,089,527	0	2,821,194	8,910,721	--	--

二、证券发行与上市情况

适用 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		64,103	报告期末表决权恢复的优先股 股东总数（如有）（参见注 8）		0			
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持有的普 通股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 普通股数 量	持有无限 售条件的 普通股数 量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
华联发展集团 有限公司	境内非国有法人	33.21%	492,867,760	113,738,714	0	492,867,760		0
香港中央结算 有限公司	境外法人	2.23%	33,106,492	-3,325,467	0	33,106,492		0
#于平	境内自然人	0.91%	13,559,182	-9,880,879	0	13,559,182		0
#朱武广	境内自然人	0.67%	9,986,912	2,304,672	0	9,986,912		0
中国工商银行 —富国中证红 利指数增强型 证券投资基金	其他	0.58%	8,677,110	6,350,010	0	8,677,110		0
#冯书通	境内自然人	0.51%	7,540,189	1,940,044	0	7,540,189		0
海通证券资管 —工商银行— 海通投融宝 1 号集合资产管 理计划	其他	0.49%	7,345,000	7,345,000	0	7,345,000		0
中国银行股份 有限公司—华	其他	0.48%	7,142,366	1,404,500	0	7,142,366		0

宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金 (LOF)								
#柳州佳力房地产开发有限责任公司	境内非国有法人	0.45%	6,616,350	1,707,950	0	6,616,350		0
#王志丰	境内自然人	0.40%	5,913,570	2,242,770	0	5,913,570		0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况 (如有) (参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系, 未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
华联发展集团有限公司	492,867,760	人民币普通股	492,867,760					
香港中央结算有限公司	33,106,492	人民币普通股	33,106,492					
#于平	13,559,182	人民币普通股	13,559,182					
#朱武广	9,986,912	人民币普通股	9,986,912					
中国工商银行—富国中证红利指数增强型证券投资基金	8,677,110	人民币普通股	8,677,110					
#冯书通	7,540,189	人民币普通股	7,540,189					
海通证券资管—工商银行—海通投融宝 1 号集合资产管理计划	7,345,000	人民币普通股	7,345,000					
中国银行股份有限公司—华宝标普中国 A 股红利机会指数证券投资基金 (LOF)	7,142,366	人民币普通股	7,142,366					
#柳州佳力房地产开发有限责任公司	6,616,350	人民币普通股	6,616,350					
#王志丰	5,913,570	人民币普通股	5,913,570					
前 10 名无限售条件普通股股东之间, 以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司控股股东华联集团与其他股东之间不存在关联关系, 未知其他股东之间是否存在关系和是否存在属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人的情况。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明 (如有) (参见注 4)	报告期末, 上述股东中于平通过普通账户持有公司股份 82 股, 通过海通证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 13,559,100 股, 合计持有 13,559,182 股; 朱武广通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 9,986,912							

	股；冯书通通过普通账户持有公司股份 130 股，通过华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,540,059 股，合计持有 7,540,189 股；柳州佳力房地产开发有限责任公司通过国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 6,616,350 股；王志丰通过国海证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 5,913,570 股。
--	--

备注：公司于2019年6月28日实施了2018年度利润分配方案，公司总股本由原来的1,141,487,712股增加至目前的1,483,934,025股。详情请查阅公司于2019年6月24日刊载在巨潮网上的《华联控股股份有限公司2018年度分红派息实施公告》（公告编号：2019-048）。

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

是 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
丁跃	董事长	被选举	2019年06月11日	换届选举
李云	副董事长、总经理	被选举	2019年06月11日	换届选举、聘任
倪苏俏	副董事长	被选举	2019年06月11日	换届选举
苏秦	董事、副总经理、财务负责人	被选举	2019年06月11日	换届选举、聘任
王晓梅	独立董事	被选举	2019年06月11日	换届选举
刘雪亮	独立董事	被选举	2019年06月11日	换届选举
黄梦露	独立董事	被选举	2019年06月11日	换届选举
张梅	监事会召集人	被选举	2019年06月11日	换届选举
黄欣	职工监事	被选举	2019年06月11日	换届选举
张文斌	监事	被选举	2019年06月11日	换届选举
陈善民	副总经理	聘任	2019年06月11日	换届聘任
孔庆富	副总经理、董事会秘书	聘任	2019年06月11日	换届聘任
董炳根	董事长	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
胡永峰	副董事长	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
范炼	董事	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
张梅	董事	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
张淼洪	独立董事	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
刘秀焰	独立董事	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
朱力	独立董事	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
刘战红	独立董事	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
黄小萍	监事会召集人	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任

魏丹	监事	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
陈小佳	监事	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任
黄欣	副总经理	任期满离任	2019年06月11日	任期满离任

第九节 公司债相关情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：华联控股股份有限公司

2019年06月30日

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	4,294,111,259.21	4,615,246,709.87
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	32,476,265.16	27,446,752.04
应收款项融资		
预付款项	30,889,471.77	33,824,226.01
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	16,676,568.03	37,580,878.43
其中：应收利息		
应收股利	3,517,436.84	3,517,436.84

买入返售金融资产		
存货	3,385,610,551.66	3,337,152,140.04
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	795,455,349.50	610,988,659.94
流动资产合计	8,555,219,465.33	8,662,239,366.33
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		89,846,200.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	682,532.12	17,610.38
长期股权投资	30,680,897.66	42,110,696.42
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	89,846,200.00	
投资性房地产	700,990,984.26	708,345,653.17
固定资产	826,606,575.30	835,262,204.21
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	5,433,274.69	6,109,008.39
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	19,634,802.59	24,006,691.71
递延所得税资产	616,227,372.66	525,103,268.43
其他非流动资产		
非流动资产合计	2,290,102,639.28	2,230,801,332.71
资产总计	10,845,322,104.61	10,893,040,699.04
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	261,773,402.88	342,638,791.67
预收款项	1,142,305,877.49	914,480,760.87
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	3,485,610.83	9,912,057.01
应交税费	219,583,359.18	556,244,458.60
其他应付款	2,448,752,642.47	2,044,415,124.14
其中：应付利息		
应付股利	864,598.47	864,598.47
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		370,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	4,075,900,892.85	4,237,691,192.29
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	1,474,800,000.00	1,174,800,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	40,237,109.38	40,557,926.91
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	1,515,037,109.38	1,215,357,926.91
负债合计	5,590,938,002.23	5,453,049,119.20
所有者权益：		
股本	1,483,934,025.00	1,141,487,712.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	231,941,056.97	231,977,330.38
减：库存股		
其他综合收益	-54,615.81	-54,615.81
专项储备		
盈余公积	432,916,435.06	432,916,435.06
一般风险准备		
未分配利润	2,440,419,555.85	3,008,808,570.65
归属于母公司所有者权益合计	4,589,156,457.07	4,815,135,432.28
少数股东权益	665,227,645.31	624,856,147.56
所有者权益合计	5,254,384,102.38	5,439,991,579.84
负债和所有者权益总计	10,845,322,104.61	10,893,040,699.04

法定代表人：丁跃

主管会计工作负责人：李云

会计机构负责人：苏秦

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,735,921,941.30	3,417,142,864.85
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	24,113,454.73	24,362,047.05

应收款项融资		
预付款项		
其他应收款	390,290,091.48	22,851,735.77
其中：应收利息		
应收股利	3,517,436.84	3,517,436.84
存货	295,275,996.27	535,873,984.67
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	414,213,793.56	391,744,787.08
流动资产合计	3,859,815,277.34	4,391,975,419.42
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		83,646,200.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	761,391,980.68	774,586,086.31
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	83,646,200.00	
投资性房地产	163,702,882.92	160,110,296.47
固定资产	561,268.77	689,201.23
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	695,808.37	909,741.43
开发支出		
商誉		
长期待摊费用		
递延所得税资产	540,905,882.16	457,999,521.85
其他非流动资产	1,160,000,000.00	1,160,000,000.00
非流动资产合计	2,710,904,022.90	2,637,941,047.29
资产总计	6,570,719,300.24	7,029,916,466.71

流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	69,858,460.30	101,628,741.79
预收款项	389,454,597.00	636,218,344.00
合同负债		
应付职工薪酬	83,427.72	137,243.63
应交税费	180,847,658.66	418,957,443.86
其他应付款	2,294,626,529.24	1,941,083,619.51
其中：应付利息		
应付股利	864,598.47	864,598.47
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	2,934,870,672.92	3,098,025,392.79
非流动负债：		
长期借款		
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		
负债合计	2,934,870,672.92	3,098,025,392.79
所有者权益：		

股本	1,483,934,025.00	1,141,487,712.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	239,287,258.49	239,323,531.90
减：库存股		
其他综合收益	-54,615.81	-54,615.81
专项储备		
盈余公积	434,532,585.08	434,532,585.08
未分配利润	1,478,149,374.56	2,116,601,860.75
所有者权益合计	3,635,848,627.32	3,931,891,073.92
负债和所有者权益总计	6,570,719,300.24	7,029,916,466.71

3、合并利润表

单位：元

项目	2019年半年度	2018年半年度
一、营业总收入	1,655,768,950.34	1,407,691,797.69
其中：营业收入	1,655,768,950.34	1,407,691,797.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	991,916,067.39	883,977,364.49
其中：营业成本	408,829,548.50	393,024,908.92
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	490,255,474.91	393,968,700.14
销售费用	57,080,973.57	54,457,752.19
管理费用	38,401,654.92	44,679,763.82
研发费用		

财务费用	-2,651,584.51	-2,153,760.58
其中：利息费用	11,728,111.37	10,661,379.25
利息收入	15,537,962.63	13,381,659.84
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	2,552,258.58	17,547,207.32
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-11,393,525.35	7,048,122.88
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-344,301.35	-6,999.18
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,800.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	666,060,840.18	541,245,841.34
加：营业外收入	9,497,236.48	649,387.63
减：营业外支出	202,364.65	499,488.41
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	675,355,712.01	541,395,740.56
减：所得税费用	176,034,288.86	143,857,285.63
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	499,321,423.15	397,538,454.93
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	499,321,423.15	397,538,454.93
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.归属于母公司所有者的净利润	458,949,925.40	380,373,570.16
2.少数股东损益	40,371,497.75	17,164,884.77
六、其他综合收益的税后净额		-13,623.83

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-13,623.83
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-13,623.83
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-13,623.83
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	499,321,423.15	397,524,831.10
归属于母公司所有者的综合收益总额	458,949,925.40	380,359,946.33
归属于少数股东的综合收益总额	40,371,497.75	17,164,884.77
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.309	0.333

(二) 稀释每股收益	0.309	0.333
------------	-------	-------

法定代表人：丁跃

主管会计工作负责人：李云

会计机构负责人：苏秦

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	1,124,680,774.41	1,102,012,296.56
减：营业成本	238,178,963.31	284,957,319.50
税金及附加	389,157,104.13	343,795,246.54
销售费用	15,296,879.89	21,511,563.59
管理费用	7,168,844.29	13,069,649.77
研发费用		
财务费用	-42,052,610.98	-55,342,410.50
其中：利息费用		
利息收入	42,821,617.40	55,771,064.02
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	-2,420,711.67	10,575,308.14
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-13,157,832.22	5,463,527.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-244,283.59	115,533.74
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	514,266,598.51	504,711,769.54
加：营业外收入	8,834,617.58	6,000.00
减：营业外支出	200,000.00	13.64

三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	522,901,216.09	504,717,755.90
减：所得税费用	134,014,762.08	124,813,557.23
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	388,886,454.01	379,904,198.67
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	388,886,454.01	379,904,198.67
（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		-13,623.83
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-13,623.83
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-13,623.83
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	388,886,454.01	379,890,574.84

七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
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	1,915,070,540.27	2,096,190,761.16
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	51,580.18	237,652.10
收到其他与经营活动有关的现金	74,843,666.72	51,739,912.35
经营活动现金流入小计	1,989,965,787.17	2,148,168,325.61
购买商品、接受劳务支付的现金	480,583,549.97	295,660,858.22
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现	71,708,509.68	65,445,215.11

金		
支付的各项税费	746,279,878.95	624,840,201.80
支付其他与经营活动有关的现金	72,010,153.84	94,879,010.34
经营活动现金流出小计	1,370,582,092.44	1,080,825,285.47
经营活动产生的现金流量净额	619,383,694.73	1,067,343,040.14
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,122,000,000.00	669,802,000.00
取得投资收益收到的现金	13,945,783.93	26,245,217.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		200.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	1,135,945,783.93	696,047,417.76
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,826,727.39	1,740,311.62
投资支付的现金	1,269,000,000.00	1,077,702,000.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	1,273,826,727.39	1,079,442,311.62
投资活动产生的现金流量净额	-137,880,943.46	-383,394,893.86
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	674,800,000.00	950,000,000.00
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	674,800,000.00	950,000,000.00
偿还债务支付的现金	744,800,000.00	1,300,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	732,638,201.93	613,061,304.07
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	1,477,438,201.93	614,361,304.07
筹资活动产生的现金流量净额	-802,638,201.93	335,638,695.93
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	-321,135,450.66	1,019,586,842.21
加：期初现金及现金等价物余额	4,597,596,709.87	1,328,602,625.78
六、期末现金及现金等价物余额	4,276,461,259.21	2,348,189,467.99

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019年半年度	2018年半年度
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	934,130,068.68	1,687,944,357.52
收到的税费返还		46,010.31
收到其他与经营活动有关的现金	55,064,161.16	199,328,644.00
经营活动现金流入小计	989,194,229.84	1,887,319,011.83
购买商品、接受劳务支付的现金	45,889,372.32	66,745,856.15
支付给职工以及为职工支付的现金	5,397,410.76	5,336,210.21
支付的各项税费	528,740,989.83	374,591,072.22
支付其他与经营活动有关的现金	376,231,873.83	40,420,223.83
经营活动现金流出小计	956,259,646.74	487,093,362.41
经营活动产生的现金流量净额	32,934,583.10	1,400,225,649.42
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	1,069,000,000.00	200,000,000.00
取得投资收益收到的现金	10,737,120.55	5,111,780.81
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	1,079,737,120.55	205,111,780.81
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		46,700.34

投资支付的现金	1,109,000,000.00	250,000,000.00
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	1,109,000,000.00	250,046,700.34
投资活动产生的现金流量净额	-29,262,879.45	-44,934,919.53
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	684,892,627.20	570,743,856.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	684,892,627.20	570,743,856.00
筹资活动产生的现金流量净额	-684,892,627.20	-570,743,856.00
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	-681,220,923.55	784,546,873.89
加：期初现金及现金等价物余额	3,417,142,864.85	570,895,022.46
六、期末现金及现金等价物余额	2,735,921,941.30	1,355,441,896.35

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	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	其他				
优先 股	永续 债	其他														
一、上年期末余额	1,141,487,712.00				231,977,330.38		-54,615.81		432,916,435.06		3,008,808,570.65		4,815,135.43	624,856,147.56	5,439,991,579.84	

加：会计政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,141,487,712.00			231,977,330.38			-54,615.81	432,916,435.06		3,008,808,570.65		4,815,135,432.28	624,856,147.56	5,439,991,579.84
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)	342,446,313.00			-36,273.41						-568,389,014.80		-225,978,975.21	40,371,497.75	-185,607,477.46
(一)综合收益总额				-36,273.41						458,949,925.40		458,913,651.99	40,371,497.75	499,285,149.74
(二)所有者投入和减少资本														
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
(三)利润分配	342,446,313.00									-1,027,338,940.20		-684,892,627.20		-684,892,627.20
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配	342,446,313.00									-1,027,338,940.20		-684,892,627.20		-684,892,627.20

4. 其他																			
(四)所有者权益内部结转																			
1. 资本公积转增资本(或股本)																			
2. 盈余公积转增资本(或股本)																			
3. 盈余公积弥补亏损																			
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																			
5. 其他综合收益结转留存收益																			
6. 其他																			
(五)专项储备																			
1. 本期提取																			
2. 本期使用																			
(六)其他																			
四、本期期末余额	1,483,934,025.00				231,941,056.97				-54,615.81				432,916,435.06		2,440,419,555.85		4,589,156,457.07	665,227,645.31	5,254,384,102.38

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计			
	优先股	永续债	其他													
一、上年期末余额	1,141,487,712.00				238,919,322.46	16,384,200.00	-7,549.13		353,012,561.44		2,690,812,213.58		4,407,840,060.35	674,822,322.80	5,082,662,383.15	
加：会计																

政策变更														
前期差错更正														
同一控制下企业合并														
其他														
二、本年期初余额	1,141,487,712.00			238,919,322.46	16,384,200.00	-7,549,133		353,012,561.44		2,690,812,213.58		4,407,840,060.35	674,822,322.80	5,082,662,383.15
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）				-4,601,484.55	-12,703,200.00	-13,623.83				-190,370,285.84		-182,282,194.22	17,164,884.77	-165,117,309.45
（一）综合收益总额				-4,601,484.55		-13,623.83				380,373,570.16		375,758,461.78	17,164,884.77	392,923,346.55
（二）所有者投入和减少资本					-12,703,200.00							12,703,200.00		12,703,200.00
1. 所有者投入的普通股					-12,703,200.00							12,703,200.00		12,703,200.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配										-570,743,856.00		-570,743,856.00		-570,743,856.00
1. 提取盈余公积														
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的										-570,743,856		-570,743,856		-570,743,856

分配											.00		.00		0
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	1,141,487,712.00				234,317,837.91	3,681,000.00	-21,172.96		353,012,561.44		2,500,441,927.74		4,225,557,866.13	691,987,207.57	4,917,545,073.70

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,141,487,712.00				239,323,531.90		-54,615.81		434,532,585.08	2,116,601,860.75		3,931,891,073.92

加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,141,487,712.00				239,323,531.90		-54,615.81		434,532,585.08	2,116,601,860.75		3,931,891,073.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	342,446,313.00				-36,273.41					-638,452,486.19		-296,042,446.60
（一）综合收益总额					-36,273.41					388,886,454.01		388,850,180.60
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配	342,446,313.00									-1,027,338,940.20		-684,892,627.20
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者（或股东）的分配	342,446,313.00									-1,027,338,940.20		-684,892,627.20
3. 其他												
（四）所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本（或股本）												

2. 盈余公积转增资本（或股本）												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
（五）专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	1,483,934,025.00				239,287,258.49		-54,615.81		434,532,585.08	1,478,149,374.56		3,635,848,627.32

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	1,141,487,712.00				246,265,523.98	16,384,200.00	-7,549.13		354,628,711.46	1,968,210,854.16		3,694,201,052.47
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	1,141,487,712.00				246,265,523.98	16,384,200.00	-7,549.13		354,628,711.46	1,968,210,854.16		3,694,201,052.47
三、本期增减变动金额(减少以					-4,601,484.55	-12,703,200.00	-13,623.83			-190,839,657.33		-182,751,565.71

“—”号填列)												
(一)综合收益总额				-4,601,484.55		-13,623.83			379,904,198.67		375,289,090.29	
(二)所有者投入和减少资本					-12,703,200.00						12,703,200.00	
1. 所有者投入的普通股					-12,703,200.00						12,703,200.00	
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配									-570,743,856.00		-570,743,856.00	
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配									-570,743,856.00		-570,743,856.00	
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												

1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	1,141,487,712.00			241,664,039.43	3,681,000.00	-21,172,96		354,628,711.46	1,777,371,196.83			3,511,449,486.76

三、公司基本情况

1. 公司注册地、组织形式和总部地址

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

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

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

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

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

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

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

公司2016年4月25日召开第八届董事会第二十一次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。公司激励对象徐笑东先生因个人原因离职已不符合激励条件，同意公司根据公司《限制性股票激励计划（草案）》等相关规定，对其已获授但尚未解锁的全部限制性股票80万股进行回购注销处理。回购注销处理后公司总股份由1,140,487,712股减少至1,139,687,712股。

公司2016年6月24日召开第九届董事会第二次会议审议通过《关于向激励对象授予预留限制性股票的议案》，董事会同意以2016年6月24日为授予日，向15名激励对象授予预留限制性股票190万股。截至2016年8月9日，公司已收到股权激励对象共计15人缴纳的新增注册资本人民币1,900,000.00元，各股东合计以货币形式出资总额为人民币7,771,000.00元。公司增资前的注册资本为人民币1,140,487,712.00元，股本为人民币1,140,487,712.00元，变更后的注册资本为人民币1,141,587,712.00元。

公司2017年2月27日召开第九届董事会第六次会议，审议通过了《关于回购注销部分限制性股票的议案》。公司激励对象何远志先生因离职已不符合激励条件，同意公司根据公司《限制性股票激励计划（草案）》等相关规定，对其已获授但尚未解锁的全部限制性股票10万股进行回购注销处理。回购注销处理后公司总股份由1,141,587,712股减少至1,141,487,712股。

公司2019年6月11日召开2018年度股东大会，审议通过了《2018年度利润分配方案》，以总股本1,141,487,712股为基数，每10股送3股红股：即共送红股342,446,313股，并于2019年6月28日实施。送股后公司总股份由1,141,487,712股增加至1,483,934,025股。

截至2019年6月30日，本公司累计发行股份总数1,483,934,025股，注册资本为1,483,934,025.00元，注册地址：广东省深圳市深南中路2008号华联大厦11层，总部地址：广东省深圳市深南中路2008号华联大厦11层，母公司为华联发展集团有限公司。本公司统一社会信用代码：91440300192471500W。

2. 公司业务性质和经营范围

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

3. 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于2019年8月 日批准报出。

本期纳入合并财务报表范围的主体除母公司外共22户，一级子公司包括：

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

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

** 本公司持有该公司81.39%的股份，本公司控股子公司深圳华联置业持有该公司18.61%的股份。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”）进行确认和计量，在此基础上，结合中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）的规定，编制财务报表。

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

无

1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了报告期公司的财务状况、经营成果、现金流量

等有关信息。

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

自公历1月1日至12月31日止为一个营业周期。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

(2)同一控制下的企业合并

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

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

对于通过多次交易最终实现企业合并的，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，在取得控制权日，长期股权投资初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。对于合并日之前持有的股权投资，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

(3)非同一控制下的企业合并

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

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

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

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

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

(4)为合并发生的相关费用

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

6、合并财务报表的编制方法

(1)合并范围

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

(2)合并程序

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

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

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

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

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

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

1)增加子公司或业务

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

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

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务

自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。

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

2) 处置子公司或业务

① 一般处理方法

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

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

② 分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

3) 购买子公司少数股权

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

4) 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的长期股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

7、现金及现金等价物的确定标准

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

8、外币业务和外币报表折算

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

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

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

9、金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

(1)金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：应收款项；可供出售金融资产和其他金融负债等。

(2)金融工具的确认依据和计量方法

1)应收款项

应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

2)可供出售金融资产

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

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

本公司对在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

3)其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3)金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

1)所转移金融资产的账面价值；

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

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

1)终止确认部分的账面价值；

2)终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

(4)金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5)金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

(6)金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- 1)发行方或债务人发生严重财务困难；
- 2)债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- 3)债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- 4)债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- 5)因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

6)无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

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

- 8)权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

金融资产的具体减值方法如下：

可供出售金融资产减值准备

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查，若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过50%（含50%）或低于其成本持续时间超过一年（含一年）的，则表明其发生减值；若该权益工具投资于资产负债表日的公允价值低于其成本超过20%（含20%）但尚未达到50%的，本公司会综合考虑其他相关因素诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定；不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值，按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定；在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定，除非该项可供出售权益工

具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资，按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

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

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回计入当期损益；对于可供出售权益工具投资发生的减值损失，在该权益工具价值回升时通过权益转回；但在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(7)金融资产及金融负债的抵销

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

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

10、应收账款

(1)单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(2)按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

1)信用风险特征组合的确定依据

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

确定组合的依据：

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

2)根据信用风险特征组合确定的计提方法

采用账龄分析法计提坏账准备

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

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(4)其他计提方法说明

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

11、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

(1) 存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括：开发成本、开发产品、库存商品和周转材料。

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

(2) 存货的计价方法

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

(3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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

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

(4) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

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

(6) 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(8) 维修基金的核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

(9) 质量保证金的核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

12、长期股权投资

(1) 初始投资成本的确定

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

2) 其他方式取得的长期股权投资

以支付现金方式取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股

权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

(2)后续计量及损益确认

1)成本法

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

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

2)权益法

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

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

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

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

(3)长期股权投资核算方法的转换

1)公允价值计量转权益法核算

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

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

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

2)公允价值计量或权益法核算转成本法核算

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

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

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

3)权益法核算转公允价值计量

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

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

4)成本法转权益法

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

5)成本法转公允价值计量

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

(4)长期股权投资的处置

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

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权的，不属于一揽子交易的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1)在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计入当期损益。处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

2)在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益；在丧失对子公司控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转为当期投资收益。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1)在个别财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

2)在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为

其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5)共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

13、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司对投资性房地产采用成本模式进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

本公司投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧（摊销）率列示如下：

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

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

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

14、固定资产

(1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足下列条件时予以确认：1) 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；2) 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 折旧方法

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

15、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2) 借款费用已经发生；

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

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，则借款费用暂停资本化；该项中断如是所购建或生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态必要的程序，则借款费用继续资本化。在中断期间发生的借款费用确认为当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始后借款费用继续资本化。

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

16、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

1) 无形资产的初始计量

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

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

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

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

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

2) 无形资产的后续计量

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

使用寿命有限的无形资产

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

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

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

17、长期资产减值

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

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

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

18、长期待摊费用

(1) 摊销方法

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

(2) 摊销年限

类别	摊销年限（年）	备注
装修费用	2-5	受益期

19、职工薪酬

(1) 短期薪酬的会计处理方法

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

(2) 离职后福利的会计处理方法

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

本公司的离职后福利计划全部为设定提存计划。

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

本公司按照国家规定的标准和年金计划定期缴付上述款项后，不再其他的支付义务。

(3) 辞退福利的会计处理方法

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

(4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

20、预计负债

(1) 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

21、股份支付

(1) 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

(2) 权益工具公允价值的确定方法

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

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

(3) 确定可行权权益工具最佳估计的依据

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

(4) 会计处理方法

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

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

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

22、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 销售商品收入确认时间的具体判断标准

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

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

本公司销售商品收入确认时点具体情况如下：

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

(2) 确认让渡资产使用权收入的依据

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

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

(3) 提供劳务收入的确认依据和方法

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

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

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

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

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

- 1) 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。
- 2) 已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

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

23、政府补助

(1) 类型

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

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

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

(2) 政府补助的确认

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

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

(3) 会计处理方法

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

项目	核算内容
采用总额法核算的政府补助类别	本公司取得的所有政府补助业务

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益；与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

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

收到与政策性优惠贷款贴息相关的政府补助冲减相关借款费用；取得贷款银行提供的政策性优惠利率贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

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

24、递延所得税资产/递延所得税负债

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

(1)确认递延所得税资产的依据

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

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

(2)确认递延所得税负债的依据

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

1)商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

2)非企业合并形成的交易或事项，且该交易或事项发生时既不影响会计利润，也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损）所形成的暂时性差异；

3)对于与子公司、联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

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

1)企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

25、租赁

(1)经营租赁的会计处理方法

1)经营租入资产

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

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

2)经营租出资产

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

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

26、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 首次执行新金融工具准则、新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

(4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售房产、应税销售服务收入、无形资产或者不动产	
城市维护建设税	实缴流转税税额	1、5、7
企业所得税	应纳税所得额	20、25
营业税	营改增之前的应纳税营业额	5
教育费附加	实缴流转税税额	3
地方教育费附加	实缴流转税税额	2
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2、12
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税率 30-60

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

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

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	335,292.46	281,644.68
银行存款	4,275,525,889.87	4,596,647,408.14
其他货币资金	18,250,076.88	18,317,657.05
合计	4,294,111,259.21	4,615,246,709.87

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款						8,400.00	0.03%			8,400.00
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	33,306,514.94	100.00%	830,249.78	2.49%	32,476,265.16	28,001,653.49	99.97%	563,301.45	2.01%	27,438,352.04
其中：										
合计	33,306,514.94	100.00%	830,249.78	2.49%	32,476,265.16	28,010,053.49		563,301.45	2.01%	27,446,752.04

	14.94		78		5.16	3.49		5		04
--	-------	--	----	--	------	------	--	---	--	----

按单项计提坏账准备：无

按组合计提坏账准备：266,948.33

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备	33,306,514.94	830,249.78	2.49%
合计	33,306,514.94	830,249.78	--

确定该组合依据的说明：

按账龄

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	8,447,283.26
2至3年	24,859,231.68
合计	33,306,514.94

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提	563,301.45	266,948.33			830,249.78
合计	563,301.45	266,948.33			830,249.78

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	30,865,950.96	92.67	805,844.14

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	25,546,372.40	6.44%	30,002,676.15	88.70%
1至2年	3,370,228.65	87.17%	3,761,138.10	11.12%
2至3年	1,972,870.72	6.39%	60,411.76	0.18%
合计	30,889,471.77	--	33,824,226.01	--

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

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

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)
期末余额前五名预付账款汇总	29,708,286.61	96.18

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收股利	3,517,436.84	3,517,436.84
其他应收款	13,159,131.19	34,063,441.59
合计	16,676,568.03	37,580,878.43

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

(2) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	4,765,124.53	20,850,883.47
代垫款项	622,346.33	629,527.33
保证金	7,618,206.02	7,956,157.78
其他	2,611,909.92	7,015,530.35
合计	15,617,586.80	36,452,098.93

2) 坏账准备计提情况

单位：元

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	8,268,662.17
1 至 2 年	1,498,346.82
2 至 3 年	3,002,236.97
3 年以上	2,848,340.84
3 至 4 年	797,883.01
4 至 5 年	645,547.97
5 年以上	1,404,909.86
合计	15,617,586.80

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
按组合计提坏账准备	2,388,657.34	69,798.27		2,458,455.61
合计	2,388,657.34	69,798.27		2,458,455.61

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末	坏账准备期末余额
------	-------	------	----	----------	----------

				余额合计数的比例	
杭州市物业维修资金管理中心	保证金	4,904,348.12	1-5年	31.40%	0.00
钱塘会馆业主维修基金	其他-维修基金	1,617,320.90	1-2年	10.36%	0.00
杭州天然气有限公司	保证金	1,312,724.00	1-4年	8.41%	118,137.80
杭州市燃气(集团)有限公司	保证金	519,307.20	5年以上	3.33%	519,307.20
泰兴市兴盛建筑劳务有限公司	其他	165,000.00	1年以内	1.06%	1,650.00
合计	--	8,518,700.22	--	54.55%	639,095.00

5、存货

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	454,213.02		454,213.02	349,205.16		349,205.16
周转材料	521,705.69		521,705.69	538,680.31		538,680.31
开发成本	2,502,587,139.48		2,502,587,139.48	2,140,177,258.56		2,140,177,258.56
开发产品	882,047,493.47		882,047,493.47	1,196,086,996.01		1,196,086,996.01
合计	3,385,610,551.66		3,385,610,551.66	3,337,152,140.04		3,337,152,140.04

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

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中利息资本化率的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额
			出售减少	其他减少	
钱塘会馆	75,957,634.79	---	9,843,326.34	---	66,114,308.45
全景天地	61,307,077.22	---	---	---	61,307,077.22

华联城市全景花园*	50,042,520.74	---	19,037,366.62	---	31,005,154.12
华联城市中心	55,198,170.90	34,402,500.01	---	---	89,600,670.91
合计	242,505,403.65	34,402,500.01	28,880,692.96	---	248,027,210.70

6、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
理财产品	671,000,000.00	524,000,000.00
待抵扣进项税额	70,599,185.38	44,485,192.00
预交企业所得税	14,604,391.35	23,858,022.49
预缴增值税及附加税	39,251,772.77	18,645,445.45
合计	795,455,349.50	610,988,659.94

7、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
分期收款提供劳务	682,532.12		682,532.12	17,610.38		17,610.38	
合计	682,532.12		682,532.12	17,610.38		17,610.38	--

坏账准备减值情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

8、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投资 损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											

神州长城股份有限公司	12,183,488.13			-12,147,214.72		-36,273.41				0.00	
中纺网络信息技术有限责任公司	18,330,035.97			-1,010,617.50						17,319,418.47	
深圳南方纺织有限公司	11,597,172.32			1,764,306.87						13,361,479.19	
小计	42,110,696.42			-11,393,525.35		-36,273.41				30,680,897.66	
合计	42,110,696.42			-11,393,525.35		-36,273.41				30,680,897.66	

9、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
上海华顺投资管理有限公司	3,000,000.00	
深圳市华联发展投资有限公司	3,200,000.00	
深圳市腾邦梧桐在线旅游投资企业(有限合伙)	50,000,000.00	
厦门市腾邦梧桐投资合伙企业（有限合伙）	23,646,200.00	
深圳市前海梧桐并购投资基金管理有限公司	10,000,000.00	
合计	89,846,200.00	

10、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值	1,053,176,256.94			1,053,176,256.94
1.期初余额	1,053,176,256.94			1,053,176,256.94
2.本期增加金额	6,531,097.26			6,531,097.26

(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	6,531,097.26			6,531,097.26
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,059,707,354.20			1,059,707,354.20
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	344,830,603.77			344,830,603.77
2.本期增加金额	13,885,766.17			13,885,766.17
(1) 计提或摊销	13,885,766.17			13,885,766.17
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	358,716,369.94			358,716,369.94
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	700,990,984.26			700,990,984.26
2.期初账面价值	708,345,653.17			708,345,653.17

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	826,606,575.30	835,262,204.21
合计	826,606,575.30	835,262,204.21

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	879,855,036.73	2,421,376.85	7,423,344.52	5,811,243.07	11,064,010.54	906,575,011.71
2.本期增加金额	2,120,253.21			59,037.00	170,676.44	2,349,966.65
(1) 购置				59,037.00	170,676.44	229,713.44
(2) 在建工程转入	2,120,253.21					2,120,253.21
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额	881,975,289.94	2,421,376.85	7,423,344.52	5,870,280.07	11,234,686.98	908,924,978.36
二、累计折旧						
1.期初余额	51,733,669.03	2,113,258.70	3,807,585.83	4,620,755.04	9,037,538.90	71,312,807.50
2.本期增加金额	10,075,995.48	6,159.18	312,926.52	318,616.39	291,897.99	11,005,595.56
(1) 计提	10,075,995.48	6,159.18	312,926.52	318,616.39	291,897.99	11,005,595.56
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						

4.期末余额	61,809,664.51	2,119,417.88	4,120,512.35	4,939,371.43	9,329,436.89	82,318,403.06
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	820,165,625.43	301,958.97	3,302,832.17	930,908.64	1,905,250.09	826,606,575.30
2.期初账面价值	828,121,367.70	308,118.15	3,615,758.69	1,190,488.03	2,026,471.64	835,262,204.21

12、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	外购软件	合计
一、账面原值					
1.期初余额	18,023,002.00			10,142,347.70	28,165,349.70
2.本期增加金额				6,000.00	6,000.00
(1) 购置				6,000.00	6,000.00
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					

(1) 处置					
4.期末余额	18,023,002.00			10,148,347.70	28,171,349.70
二、累计摊销					
1.期初余额	15,775,701.89			6,280,639.42	22,056,341.31
2.本期增加金额	44,914.19			636,819.51	681,733.70
(1) 计提	44,914.19			636,819.51	681,733.70
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	15,820,616.08			6,917,458.93	22,738,075.01
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	2,202,385.92				3,230,888.77
2.期初账面价值	2,247,300.11				3,861,708.28

13、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
----	------	--------	--------	--------	------

装修改造工程	24,006,691.71	1,225,434.28	5,597,323.40		19,634,802.59
合计	24,006,691.71	1,225,434.28	5,597,323.40		19,634,802.59

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	2,960,249.36	740,062.34	2,951,958.79	737,989.70
土地增值税清算准备	2,354,850,113.16	588,712,528.29	1,918,259,143.32	479,564,785.83
尚未支付的工程款的影响	73,999,468.84	18,499,867.21	93,850,898.16	23,462,724.54
无形资产摊销的影响	176,743.36	44,185.84	176,743.35	44,185.84
售房收入确认差异的影响	32,922,915.92	8,230,728.98	85,174,330.08	21,293,582.52
合计	2,464,909,490.64	616,227,372.66	2,100,413,073.70	525,103,268.43

15、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	241,496,436.98	333,787,218.45
应付酒店用品费用	5,113,510.14	7,477,526.59
应付费用	129,782.73	279,929.89
应付其他款项	15,033,673.03	1,094,116.74
合计	261,773,402.88	342,638,791.67

16、预收款项

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房屋出售款	1,110,934,838.88	899,121,928.83
预收租金	20,433,904.55	11,803,981.95
其他	10,937,134.06	3,554,850.09
合计	1,142,305,877.49	914,480,760.87

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,467,837.84	55,615,826.00	62,136,547.54	2,947,116.30
二、离职后福利-设定提存计划	444,219.17	7,475,623.81	7,381,348.45	538,494.53
三、辞退福利		331,490.00	331,490.00	
合计	9,912,057.01	63,422,939.81	69,849,385.99	3,485,610.83

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	8,673,447.81	44,526,732.59	50,939,330.20	2,260,850.20
2、职工福利费	40,907.71	2,551,574.78	2,574,325.15	18,157.34
3、社会保险费	345,824.70	3,309,933.64	3,258,875.49	396,882.85
其中：医疗保险费	310,391.34	2,967,280.75	2,921,258.94	356,413.15
工伤保险费	5,069.42	64,549.55	63,831.08	5,787.89
生育保险费	30,363.94	278,103.34	273,785.47	34,681.81
4、住房公积金		4,770,032.70	4,770,032.70	
5、工会经费和职工教育经费	407,657.62	457,552.29	593,984.00	271,225.91
合计	9,467,837.84	55,615,826.00	62,136,547.54	2,947,116.30

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----	------	------	------	------

1、基本养老保险	425,146.22	6,411,223.18	6,320,867.12	515,502.28
2、失业保险费	19,072.95	207,773.78	203,854.48	22,992.25
3、企业年金缴费		856,626.85	856,626.85	
合计	444,219.17	7,475,623.81	7,381,348.45	538,494.53

18、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	17,814,532.31	35,291,615.85
企业所得税	194,541,998.40	504,365,528.78
个人所得税	128,329.54	310,927.79
城市维护建设税	1,199,860.86	1,747,739.10
土地增值税	4,532,736.89	8,437,153.11
房产税		4,533,963.72
土地使用税	270,116.19	168,045.11
教育费附加	853,614.13	1,247,967.31
印花税	241,976.95	137,058.29
其他	193.91	4,459.54
合计	219,583,359.18	556,244,458.60

19、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息		1,637,777.78
应付股利	864,598.47	864,598.47
其他应付款	2,447,888,044.00	2,041,912,747.89
合计	2,448,752,642.47	2,044,415,124.14

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息		1,637,777.78
合计		1,637,777.78

重要的已逾期未支付的利息情况：无

(2) 应付股利

单位：元

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

其他说明，包括重要的超过1年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

未领取

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
土地增值税清算准备	2,355,856,726.18	1,918,259,143.32
押金及保证金	64,374,857.68	62,067,852.07
购房意向金	1,000,000.00	44,250,000.00
其他	26,656,460.14	17,335,752.50
合计	2,447,888,044.00	2,041,912,747.89

20、一年内到期的非流动负债

单位：元

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

21、长期借款**(1) 长期借款分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,474,800,000.00	1,174,800,000.00
合计	1,474,800,000.00	1,174,800,000.00

22、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	40,237,109.38	40,557,926.91
合计	40,237,109.38	40,557,926.91

23、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,141,487,712.00		342,446,313.00			342,446,313.00	1,483,934,025.00

24、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	134,549,982.17			
其他资本公积	97,427,348.21		36,273.41	231,941,056.97
合计	231,977,330.38		36,273.41	231,941,056.97

25、其他综合收益

单位：元

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

26、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	432,916,435.06			432,916,435.06
合计	432,916,435.06			432,916,435.06

27、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,008,808,570.65	2,690,812,213.58
调整后期初未分配利润	3,008,808,570.65	2,690,812,213.58
加：本期归属于母公司所有者的净利润	458,949,925.40	380,373,570.16
应付普通股股利	684,892,627.20	570,743,856.00
转作股本的普通股股利	342,446,313.00	
期末未分配利润	2,440,419,555.85	2,500,441,927.74

28、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,645,353,961.19	400,327,836.72	1,400,091,277.32	386,668,413.46
其他业务	10,414,989.15	8,501,711.78	7,600,520.37	6,356,495.46
合计	1,655,768,950.34	408,829,548.50	1,407,691,797.69	393,024,908.92

是否已执行新收入准则

 是 否

29、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,769,466.40	4,899,546.85
教育费附加	4,106,864.82	3,496,284.59
房产税	5,622,266.74	9,556,394.29
土地使用税	56,429.58	1,039,443.05
印花税	705,577.65	816,166.17
土地增值税	473,994,869.72	374,153,305.19
其他		7,560.00

合计	490,255,474.91	393,968,700.14
----	----------------	----------------

30、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利等	20,233,953.91	17,271,638.49
广告费	9,926,164.02	5,586,684.30
佣金及代销手续费	10,677,987.21	15,216,041.06
办公费	6,107,200.62	6,146,671.03
其他	10,135,667.81	10,236,717.31
合计	57,080,973.57	54,457,752.19

31、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
工资福利费	18,797,941.22	18,491,800.30
折旧、摊销	4,198,929.26	6,178,274.77
中介机构费用	1,550,040.77	2,519,558.05
行政办公室费	5,422,317.66	9,483,000.56
保险费	548,573.17	227,199.24
其他	7,883,852.84	7,779,930.90
合计	38,401,654.92	44,679,763.82

32、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	11,728,111.37	10,661,379.25
减：利息收入	15,536,384.82	13,381,659.84
汇兑损失	18,994.89	99,818.00
减：汇兑收益		319,888.77
手续费及其他	1,137,694.05	786,590.78
合计	-2,651,584.51	-2,153,760.58

33、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-11,393,525.35	7,048,122.88
处置长期股权投资产生的投资收益		941,432.88
理财产品及其他投资收益	13,945,783.93	9,557,651.56
合计	2,552,258.58	17,547,207.32

34、资产减值损失

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-344,301.35	-6,999.18
合计	-344,301.35	-6,999.18

35、资产处置收益

单位：元

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

36、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助		300,000.00	
罚款净收入		6,000.00	
违约金	8,536,708.33		8,536,708.33
其他	960,528.15	343,387.63	960,528.15
合计	9,497,236.48	649,387.63	9,497,236.48

计入当期损益的政府补助：无

37、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
罚款支出	1,700.00		
滞纳金	434.46	35,410.68	
其他	200,230.19	464,077.73	
合计	202,364.65	499,488.41	

38、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	280,262,019.44	186,017,844.95
递延所得税费用	-104,227,730.58	-42,160,559.32
合计	176,034,288.86	143,857,285.63

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	675,355,712.01
按法定/适用税率计算的所得税费用	168,838,928.00
子公司适用不同税率的影响	-4,121.26
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	108.62
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	154,563.33
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	4,196,428.83
权益法核算长期股权投资确认的投资收益对所得税的影响	2,848,381.34
所得税费用	176,034,288.86

39、其他综合收益

详见附注 25。

40、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收到投标保证金\押金	7,028,386.77	12,573,780.49
财务费用--利息收入	15,775,617.48	15,396,979.68
暂收款、代垫款等	52,039,662.47	23,769,152.18
合计	74,843,666.72	51,739,912.35

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
退回投标保证金\押金	9,096,204.03	6,109,496.45
财务费用支出	886,929.29	9,269,881.65
管理费用支出	16,388,449.46	24,115,903.96
销售费用支出	19,257,771.59	33,103,725.28
暂收款、代垫款等	26,380,799.47	16,730,003.00
支付保函保证金		5,550,000.00
合计	72,010,153.84	94,879,010.34

41、现金流量表补充资料**(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	499,321,423.15	397,538,454.93
加：资产减值准备	344,301.35	6,999.18
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	24,891,361.73	24,716,647.81
无形资产摊销	626,860.50	744,426.30
长期待摊费用摊销	5,597,323.40	5,468,400.96
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		8,800.00

财务费用（收益以“-”号填列）	-2,651,584.51	10,661,379.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-2,552,258.58	-21,197,075.76
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-91,124,104.23	-21,925,428.43
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		301,327.14
存货的减少（增加以“-”号填列）	-48,458,411.62	111,355,688.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	23,541,305.20	-20,166,913.35
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	209,847,478.34	579,830,333.16
经营活动产生的现金流量净额	619,383,694.73	1,067,343,040.14
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	4,276,461,259.21	2,348,189,467.99
减：现金的期初余额	4,597,596,709.87	1,328,602,625.78
现金及现金等价物净增加额	-321,135,450.66	1,019,586,842.21

（2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,276,461,259.21	4,597,596,709.87
其中：库存现金	335,292.46	281,644.68
可随时用于支付的银行存款	2,635,525,889.87	4,596,647,408.14
可随时用于支付的其他货币资金	600,076.88	667,657.05
三、期末现金及现金等价物余额	4,276,461,259.21	4,597,596,709.87

42、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	17,650,000.00	不可撤销保函保证金 1765 万元
存货	590,554,418.97	长期借款抵押
投资性房地产	249,061,671.88	长期借款抵押
应收账款	307,179.00	长期借款质押
合计	857,573,269.85	--

43、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	5,241.48	6.87470	36,033.60
欧元			
港币	155,507.84	0.87966	136,794.03

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
				直接	间接	
杭州华联置业有限公司	杭州	杭州	房地产开发	74.00%		投资设立
东莞惠隆塑胶有限公司	东莞	东莞	厂房出租	69.57%	30.43%	投资设立
深圳市华联东方房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	100.00%		投资设立
深圳市华联置业集团有限公司	深圳	深圳	房地产开发	68.70%		同一控制下的企业合并取得
深圳华业纺织染有限公司	深圳	深圳	房产出租	74.98%	25.02%	同一控制下的企业合并取得
深圳市华联物业集团有限公司	深圳	深圳	物业管理	81.39%	18.61%	同一控制下的企业合并取得

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--

下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业:	--	--
投资账面价值合计	30,680,897.66	42,110,696.42
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-11,393,525.35	7,048,122.88
--其他综合收益		-4,866,858.38
--综合收益总额	-11,393,525.35	2,181,264.50

(2) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
神州长城股份有限公司	0.00	61,241,698.76	61,241,698.76

九、与金融工具相关的风险

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

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。除附注十三所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

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

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

截止2019年6月30日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
货币资金	4,294,111,259.21	4,294,111,259.21	4,294,111,259.21	---	---	---
应收账款	32,476,265.16	33,306,514.94	33,306,514.94	---	---	---
其他应收款	13,159,131.19	15,617,586.80	15,617,586.80	---	---	---
金融资产小计	4,339,746,655.56	4,343,035,360.95	4,343,035,360.95	---	---	---
应付账款	261,773,402.88	261,773,402.88	261,773,402.88	---	---	---
其他应付款	2,447,888,044.00	2,447,888,044.00	2,447,888,044.00	---	---	---
长期借款	1,474,800,000.00	1,474,800,000.00	1,474,800,000.00	300,000,000.00	800,000,000.00	374,800,000.00
金融负债小计	4,184,461,446.88	4,184,461,446.88	4,184,461,446.88	300,000,000.00	800,000,000.00	374,800,000.00
续:						
项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
货币资金	4,615,246,709.87	4,615,246,709.87	4,615,246,709.87			
应收账款	27,446,752.04	28,010,053.49	28,010,053.49			
其他应收款	34,063,441.59	36,452,098.93	36,452,098.93			
金融资产小计	4,676,756,903.50	4,679,708,862.29	4,679,708,862.29			
应付账款	342,759,174.12	342,759,174.12	342,759,174.12			
其他应付款	2,041,912,747.89	2,041,912,747.89	2,041,912,747.89			
长期借款	1,544,800,000.00	1,544,800,000.00	370,000,000.00		800,000,000.00	374,800,000.00
金融负债小计	3,929,471,922.01	3,929,471,922.01	2,754,671,922.01		800,000,000.00	374,800,000.00

(三) 市场风险

1. 汇率风险

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

2. 利率风险

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

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

3. 价格风险

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

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
华联发展集团有限公司	深圳市	纺织品、服装进出口、投资	9061 万元	33.21%	33.21%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是华联发展集团有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注八 1. 在子公司中的权益。。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注八 2. 在合营安排或联营企业中的权益。。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
浙江华联杭州湾创业有限公司	同一最终控股股东
杭州星光大道经营管理有限公司	同一最终控股股东
杭州华联千岛湖创业有限公司	同一最终控股股东

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

无

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
浙江华联杭州湾创业有限公司	物业服务	1,162,461.87	
杭州星光大道经营管理有限公司	物业服务	8,713,524.07	

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

无

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
华联发展集团有限公司	办公场所	1,963,640.04	1,749,913.57

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联发展集团有限公司	300,000,000.00	2018年07月06日	2019年07月06日	否
华联发展集团有限公司	50,000,000.00	2018年09月12日	2019年09月12日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
华联发展集团有限公司	385,000,000.00	主债权发生之日起	主债权届满之日后两年	否

十一、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

(1) 已签订的正在或准备履行的大额发包合同及财务影响

截止2019年6月30日，已签订的正在或准备履行的发包合同如下：

关联方	期末余额	对本公司的财务影响
已签订的正在或准备履行的建安合同	78,383.53万元	截止2019年6月30日已签订的正在或准备履行的本公司的发包合同，将在合同他方履行合同规定的责任与义务的同时在若干年内支付，预期不会给公司造成不利影响。
已签订的正在或准备履行的土地合同	---	
合计	78,383.53万元	

(2) 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况：

1) 本公司子公司杭州华联置业有限公司（以下简称“杭州华联置业”）于2019年6月12日和2019年7月5日与上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行签订了经营性物业贷款合同（合同号：95202019280454、95202019280572），用于归还他行贷款和股东借款以及物业在运营期间的维护、改造、装修费用支出。借款额度为人民币76,000.00万元，到期日为2033年12月31日。杭州华联置业同时与上海浦东发展银行股份有限公司杭州分行签订了金额为160040万元的最高额抵押合同以及应收账款最高额质押合同。抵押物为时代大厦自有物业，账面原值为41434.00万元，评估价值160040万元。抵押期限自2019年5月31日至2034年1月1日。应收账款质押内容为对部分承租华联时代大厦的承租人在2019年5月4日至2036年6月30日发生的全部应收账款。截止2019年6月30日，该项借款余额为37,480.00万元。

2) 本公司子公司深圳市华联置业集团有限公司（以下简称“深圳华联置业”）于2018年1月25日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）综字第A596201801070001号综合授信额度合同以及编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵002）号最高额抵押担保合同，并于2019年1月9日与平安银行股份有限公司深圳分行签订了编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵003）号最高额抵押担保合同，借款用于华联城市中心项目后续开发建设。借款额度为人民币15亿元，期限自2018年1月25日到2022年1月25日。根据编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵002）号最高额抵押担保合同，本公司子公司深圳华联置业以投资性房地产-城市山林一期商铺作为抵押，该资产账面净值7,156.12万元，评估价值56,236.08万元，以南山B区土地使用权进行抵押，该资产账面净值54,845.32万元。根据编号为平银（深圳）综字第A596201801070001（额抵003）号最高额抵押担保合同，深圳华联置业子公司上海申冠置业发展有限公司以投资性房地产华联发展大厦、华联发展大厦裙楼以及华联创意广场作为抵押，该资产评估价值为72,035.62万元。本公司为上述借款中的111,500.00万元提供担保，本公司母公司华联发展集团有限公司为上述借款中的38,500.00万元提供担保。截止

至2019年6月30日，该项借款余额为110,000.00万元。

除上述事项外，本公司不存在需要其他披露的重要承诺事项。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

为关联方提供担保详见“附注十、5. 关联方交易之（3）”

截止2019年6月30日，本公司为非关联方单位提供保证情况如下：

被担保单位名称	担保事项	金额	期限	备注
城市全景购房人	*	39,042.00万元	*	预期不会给公司造成不利影响
合计		39,042.00万元		

*该款项系为城市全景购房人向银行提供抵押贷款担保，截止2019年6月30日，尚未结清的担保金额39,042.00万元。期限系自贷款抵押合同签订之日起至借款人取得房产证书，办妥合法、正式的抵押登记并将有关抵押文件交贷款人收执之日止。

除存在上述或有事项外，截止2019年6月30日，本公司无其他应披露未披露的重要或有事项。

十二、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	24,859,231.68	100.00%	745,776.95	3.00%	24,113,454.73	24,859,231.68	100.00%	497,184.63	2.00%	24,362,047.05
其中：										
合计	24,859,231.68	100.00%	745,776.95	3.00%	24,113,454.73	24,859,231.68	100.00%	497,184.63	2.00%	24,362,047.05

按单项计提坏账准备：无

按组合计提坏账准备：248,592.32

单位：元

名称	期末余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例
按组合计提坏账准备	24,859,231.68	745,776.95	3.00%
合计	24,859,231.68	745,776.95	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
2至3年	24,859,231.68
合计	24,859,231.68

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
按组合计提坏账准备的应收账款	497,184.63	248,592.32			745,776.95
合计	497,184.63	248,592.32			745,776.95

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：无

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	24,859,231.68	100.00	745,776.95

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息		2,357,055.56
应收股利	3,517,436.84	3,517,436.84
其他应收款	386,772,654.64	16,977,243.37
合计	390,290,091.48	22,851,735.77

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

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

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

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

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内往来款	386,590,000.00	16,590,000.00
保证金	184,499.64	197,499.64
其他		195,897.46
合计	386,774,499.64	16,983,397.10

2) 坏账准备计提情况

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	184,499.64
合计	184,499.64

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	

按组合计提坏账准备	6,153.73		4,308.73	1,845.00
合计	6,153.73		4,308.73	1,845.00

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：无

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
杭州华联置业有限公司	合并范围内往来款	370,000,000.00	1年以内	95.66%	
东莞惠隆塑胶有限公司	合并范围内往来款	16,590,000.00	2-3年	4.29%	
泰兴市兴盛建筑劳务有限公司	其他	165,000.00	1年以内	0.04%	1,650.00
深圳市安居建信房屋租赁服务有限公司	保证金	19,499.64	1年以内	0.01%	195.00
合计	--	386,774,499.64	--	100.00%	1,845.00

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	744,072,562.21		744,072,562.21	744,072,562.21		744,072,562.21
对联营、合营企业投资	17,319,418.47		17,319,418.47	30,513,524.10		30,513,524.10
合计	761,391,980.68		761,391,980.68	774,586,086.31		774,586,086.31

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市华联置业集团有限公司	108,487,397.96					108,487,397.96	
深圳华业纺织染有限公司	57,467,818.49					57,467,818.49	
东莞惠隆塑胶	12,960,763.59					12,960,763.59	

有限公司							
杭州华联置业 有限公司	423,620,056.71					423,620,056.71	
深圳市华联东 方房地产开发 有限公司	101,267,400.00					101,267,400.00	
深圳市华联物 业集团有限公 司	40,269,125.46					40,269,125.46	
合计	744,072,562.21					744,072,562.21	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价 值)	本期增减变动							期末余额 (账面价 值)	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下 确认的投 资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值 准备		
一、合营企业										
二、联营企业										
神州长城 股份有限 公司	12,183,488.13			-12,147,214.72		-36,273.41				0.00
中纺网络 信息技术 有限责任 公司	18,330,035.97			-1,010,617.50						17,319,418.47
小计	30,513,524.10			-13,157,832.22		-36,273.41				17,319,418.47
合计	30,513,524.10			-13,157,832.22		-36,273.41				17,319,418.47

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,124,680,774.41	238,178,963.31	1,101,903,672.90	284,957,319.50

其他业务			108,623.66	
合计	1,124,680,774.41	238,178,963.31	1,102,012,296.56	284,957,319.50

是否已执行新收入准则

是 否

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-13,157,832.22	5,463,527.33
理财产品及其他投资收益	10,737,120.55	5,111,780.81
合计	-2,420,711.67	10,575,308.14

十三、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
委托他人投资或管理资产的损益	13,945,783.93	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,294,871.83	
减：所得税影响额	5,810,163.94	
少数股东权益影响额	807,596.03	
合计	16,622,895.79	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	9.10%	0.309	0.309
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.77%	0.298	0.298

第十一节 备查文件目录

公司备有完备、完整的下列文件供股东查阅：

- 一、载有法定代表人签署的2019年半年度报告；
- 二、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务负责人签名并盖章的会计报表；
- 三、报告期内，在中国证监会指定报纸《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

华联控股股份有限公司

2019年8月31日