海航投资集团股份有限公司

审计报告

大华审字[2019]006790 号

大 华 会 计 师 事 务 所（特 殊 普 通 合 伙）

Da Hua Certified Public Accountants（Special General Partnership）

海航投资集团股份有限公司

审计报告及财务报表

（2018 年 1 月 1 日至 2018 年 12 月 31 日止）

目　　录　　页　次

一、　审计报告　1-5

二、　已审财务报表

合并资产负债表　1-2

合并利润表　3

合并现金流量表　4

合并股东权益变动表　5-6

母公司资产负债表　7-8

母公司利润表　9

母公司现金流量表　10

母公司股东权益变动表　11-12

财务报表附注　1-102

审 计 报 告

大华审字[2019]006790号

海航投资集团股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了海航投资集团股份有限公司(以下简称海航投资公司)财务报表，包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审

计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

我们确定处置海航投资集团上海投资管理有限公司股权及相应处置收益的确认是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

请参阅财务报表附注六之注释 40、附注七、附注十四/（三）/1/（2）。本年度海航投资公司将其所持有的子公司海航投资集团上海投资管理有限公司股权全部转让，并确认处置收益 40,678.14 万元。由于该项交易所产生的投资收益金额重大，直接影响到海航投资公司本年度的盈亏状况，因此我们将其确认为关键审计事项进行关注。

我们在审计中采取下列主要审计程序应对此项关键审计事项。

（1）对海航投资公司与处置股权投资相关的关键内部控制制度设计和执行情况进行了解和测试，评价与投资相关的内部控制是否有效；

（2）获取并查阅相关《合作协议书》及补充协议，以及与该项交易相关的董事会、股东会决议等相应的审批文件；

（3）了解交易总对价的定价政策，获取了定价参考的审计报告、资产评估报告等，判断股权转让价格的定价依据是否充分；

（4）检查收取股权转让价款的相应银行收款单据及银行对账单等资料，确认交易对价是否已实际收到；

（5）查阅海航投资集团上海投资管理有限公司相关工商登记档案资料，检查是否已办理工商变更登记手续

（6）审查处置该项子公司股权所产生的投资收益计算是否正确；

（7）检查上述处置子公司股权事项在财务报表中的列报和披露是否正确、充分。

基于已执行的审计工作，海航投资公司本年度上述处置子公司股权事项的列报及披露是充分的，所确认的处置收益是正确的。

四、其他信息

海航投资公司管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 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的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

海航投资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，海航投资公司管理层负责评估海航投资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海航投资公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督海航投资公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

的经济决策，则通常认为错报是重大的。

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

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

2．了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3．评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

6．就海航投资公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

陷。

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

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)　　中国注册会计师：

（项目合伙人）

中国·北京

中国注册会计师：

二〇一九年四月二十六日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	注释1	2,709,569,986.24	2,881,228,091.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	注释2	22,169,706.57	8,137,291.87
预付款项	注释3	2,909,920.76	85,219,084.58
其他应收款	注释4	80,501,448.13	167,226,754.99
存货	注释5	1,410,544,567.73	4,069,897,494.14
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释6	8,778,597.79	22,387,785.51
流动资产合计		4,234,474,227.22	7,234,096,502.10
非流动资产：			
可供出售金融资产	注释7	232,312,000.00	232,312,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释8	2,071,858,981.51	2,023,972,471.32
投资性房地产			
固定资产	注释9	5,601,484.94	11,700,518.66
在建工程	注释10		
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释11	142,200.01	59,421.27
开发支出			
商誉	注释12		
长期待摊费用	注释13	68,889,678.38	73,922,842.42
递延所得税资产	注释14		
其他非流动资产	注释15		600,000,000.00
非流动资产合计		2,378,804,344.84	2,941,967,253.67
资产总计		6,613,278,572.06	10,176,063,755.77

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	注释16	282,628,180.40	395,941,388.30
预收款项	注释17	41,793,038.94	4,970,883.47
应付职工薪酬	注释18	2,910,964.77	5,048,345.87
应交税费	注释19	7,130,306.53	17,604,724.20
其他应付款	注释20	102,669,270.93	71,241,570.52
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	注释21	134,743,856.53	1,659,307,277.78
其他流动负债	注释22	682,769.41	265,415.29
流动负债合计		572,558,387.51	2,154,379,605.43
非流动负债：			
长期借款	注释23	1,239,538,080.00	3,067,000,000.00
应付债券	注释24		
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	注释25	3,712,331.43	601,856,165.76
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		1,243,250,411.43	3,668,856,165.76
负债合计		1,815,808,798.94	5,823,235,771.19
股东权益：			
股本	注释26	1,430,234,425.00	1,430,234,425.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释27	201,700,978.50	201,558,763.40
减：库存股			
其他综合收益	注释28	44,244,310.68	10,247,374.28
专项储备	注释29		5,132.83
盈余公积	注释30	341,631,936.14	307,882,543.56
未分配利润	注释31	2,334,677,498.28	2,019,584,932.75
归属于母公司股东权益合计		4,352,489,148.60	3,969,513,171.82
少数股东权益		444,980,624.52	383,314,812.76
股东权益合计		4,797,469,773.12	4,352,827,984.58
负债和股东权益总计		6,613,278,572.06	10,176,063,755.77

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并利润表

2018年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业总收入	注释32	269,902,656.77	96,707,289.58
减： 营业成本	注释32	200,754,211.09	60,319,891.25
税金及附加	注释33	7,619,812.56	4,040,109.58
销售费用	注释34	6,584,728.94	12,914,501.30
管理费用	注释35	66,294,629.29	60,575,583.72
研发费用			
财务费用	注释36	48,210,792.44	124,026,330.40
其中：利息费用		174,584,978.56	196,056,542.65
利息收入		126,538,451.99	72,169,237.78
资产减值损失	注释37	66,534,987.96	7,681,794.06
加： 其他收益	注释38	48,807.09	22,293.09
投资收益	注释40	455,961,476.23	130,587,267.94
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-20,316,270.04	21,974,793.30
公允价值变动收益			
资产处置收益	注释41		409,540.90
二、营业利润		329,913,777.81	-41,831,818.80
加： 营业外收入	注释42	18,431,521.73	66,063,435.86
减： 营业外支出	注释43	1,923,239.92	415,018.75
三、利润总额		346,422,059.62	23,816,598.31
减： 所得税费用	注释44	298,604.72	15,888,170.39
四、净利润		346,123,454.90	7,928,427.92
其中：同一控制下企业合并被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
持续经营净利润		346,123,454.90	7,928,427.92
终止经营净利润			
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		348,841,958.11	12,536,265.56
少数股东损益		-2,718,503.21	-4,607,837.64
五、其他综合收益的税后净额		57,634,225.07	-39,713,843.64
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		33,996,936.40	-11,296,669.81
（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净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. ……			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		**33,996,936.40**	**-11,296,669.81**
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		34,118,974.70	-10,972,732.97
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		-122,038.30	-323,936.84
6. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
7. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
8. ……			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		23,637,288.67	-28,417,173.83
六、综合收益总额		403,757,679.97	-31,785,415.72
归属于母公司所有者的综合收益总额		382,838,894.51	1,239,595.75
归属于少数股东的综合收益总额		20,918,785.46	-33,025,011.47
七、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.24	0.01
（二）稀释每股收益		0.24	0.01

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并现金流量表

2018年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	本期金额	上期金额
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		308,655,213.31	104,527,227.78
收到的税费返还			647,155.30
收到其他与经营活动有关的现金	注释45.1	620,023,565.43	269,268,119.17
经营活动现金流入小计		928,678,778.74	374,442,502.25
购买商品、接受劳务支付的现金		129,467,997.14	269,707,792.56
支付给职工以及为职工支付的现金		48,783,496.13	29,612,621.06
支付的各项税费		38,654,605.14	15,667,036.55
支付其他与经营活动有关的现金	注释45.2	30,767,872.10	52,299,661.10
经营活动现金流出小计		247,673,970.51	367,287,111.27
经营活动产生的现金流量净额		681,004,808.23	7,155,390.98
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		600,000,000.00	170,000,000.00
取得投资收益收到的现金		12,592,763.36	127,430,627.29
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			423,725.69
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		500,052,536.58	-242,433.29
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,112,645,299.94	297,611,919.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		9,370,775.15	20,140,557.49
投资支付的现金		12,307,390.54	114,099,852.52
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			-9,424.64
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		21,678,165.69	134,230,985.37
投资活动产生的现金流量净额		1,090,967,134.25	163,380,934.32
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		8,164,914.54	46,138,803.82
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		8,164,914.54	46,138,803.82
取得借款收到的现金			1,457,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释45.3		60,000,000.00
筹资活动现金流入小计		8,164,914.54	1,563,138,803.82
偿还债务支付的现金		1,734,718,063.47	289,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		209,180,812.37	304,944,943.75
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		1,943,898,875.84	593,944,943.75
筹资活动产生的现金流量净额		-1,935,733,961.30	969,193,860.07
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-61,440.95	-655,124.43
五、现金及现金等价物净增加额		-163,823,459.77	1,139,075,060.94
加：年初现金及现金等价物余额		2,873,393,446.01	1,734,318,385.07
六、期末现金及现金等价物余额		2,709,569,986.24	2,873,393,446.01

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责

合并股东权益变动表

2018年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	本期金额								
		归属于母公司股东权益								
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额		1,430,234,425.00		201,558,763.40		10,247,374.28	5,132.83	307,882,543.56	2,019,584,932.75	383,314,812.76	4,352,827,984.58
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额		1,430,234,425.00		201,558,763.40		10,247,374.28	5,132.83	307,882,543.56	2,019,584,932.75	383,314,812.76	4,352,827,984.58
三、本年增减变动金额				142,215.10		33,996,936.40	-5,132.83	33,749,392.58	315,092,565.53	61,665,811.76	444,641,788.54
（一）综合收益总额						33,996,936.40			348,841,958.11	20,918,785.46	403,757,679.97
（二）股东投入和减少资本										40,747,026.30	40,747,026.30
1．股东投入的普通股										8,164,914.54	8,164,914.54
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										32,582,111.76	32,582,111.76
（三）利润分配								33,749,392.58	-33,749,392.58		
1．提取盈余公积								33,749,392.58	-33,749,392.58		
2．对股东的分配											
3．其他											
（四）股东权益内部结转											
1．资本公积转增股本											
2．盈余公积转增股本											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他				142,215.10			-5,132.83				137,082.27
四、本年期末余额		1,430,234,425.00		201,700,978.50		44,244,310.68		341,631,936.14	2,334,677,498.28	444,980,624.52	4,797,469,773.12

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

合并股东权益变动表

2018年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注六	上期金额								
		归属于母公司股东权益								
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
一、上年年末余额		1,430,234,425.00		201,564,365.22		21,544,044.09	5,132.83	307,882,543.56	2,007,048,667.19	380,500,731.05	4,348,779,908.94
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
二、本年年初余额		1,430,234,425.00		201,564,365.22		21,544,044.09	5,132.83	307,882,543.56	2,007,048,667.19	380,500,731.05	4,348,779,908.94
三、本年增减变动金额				-5,601.82		-11,296,669.81			12,536,265.56	2,814,081.71	4,048,075.64
（一）综合收益总额						-11,296,669.81			12,536,265.56	-33,025,011.47	-31,785,415.72
（二）股东投入和减少资本										35,839,093.18	35,839,093.18
1．股东投入的普通股										46,138,803.82	46,138,803.82
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										-10,299,710.64	-10,299,710.64
（三）利润分配											
1．提取盈余公积											
2．对股东的分配											
3．其他											
（四）股东权益内部结转											
1．资本公积转增股本											
2．盈余公积转增股本											
3．盈余公积弥补亏损											
4．设定受益计划变动额结转留存收益											
5．其他											
（五）专项储备											
1．本期提取											
2．本期使用											
（六）其他				-5,601.82							-5,601.82
四、本年期末余额		1,430,234,425.00		201,558,763.40		10,247,374.28	5,132.83	307,882,543.56	2,019,584,932.75	383,314,812.76	4,352,827,984.58

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

资 产	附注十五	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		98,612.86	7,904,440.35
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款			
预付款项			84,636,000.00
其他应收款	注释1	2,665,577,101.48	3,095,772,772.17
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		341,033.89	
流动资产合计		2,666,016,748.23	3,188,313,212.52
非流动资产：			
可供出售金融资产		231,312,000.00	231,312,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释2	2,657,166,211.03	2,750,443,116.23
投资性房地产			
固定资产		340,025.84	516,330.20
在建工程			
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			600,000,000.00
非流动资产合计		2,888,818,236.87	3,582,271,446.43
资产总计		5,554,834,985.10	6,770,584,658.95

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

负债和股东权益	附注十五	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款			
预收款项			
应付职工薪酬		161,874.12	161,874.12
应交税费		194,385.11	4,505,825.95
其他应付款		1,074,622,197.58	935,692,178.89
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		134,743,856.53	1,659,307,277.78
其他流动负债			
流动负债合计		1,209,722,313.34	2,599,667,156.74
非流动负债：			
长期借款		132,000,000.00	297,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		132,000,000.00	297,000,000.00
负债合计		1,341,722,313.34	2,896,667,156.74
股东权益：			
股本		1,430,234,425.00	1,430,234,425.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		225,240,921.63	225,098,706.53
减：库存股			
其他综合收益		14,407,431.37	12,848,402.72
专项储备			
盈余公积		341,631,936.14	307,882,543.56
未分配利润		2,201,597,957.62	1,897,853,424.40
股东权益合计		4,213,112,671.76	3,873,917,502.21
负债和股东权益总计		5,554,834,985.10	6,770,584,658.95

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司利润表

2018年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项目	附注十五	本期金额	上期金额
一、营业收入	注释3		2,863,600.63
减： 营业成本			
税金及附加		877,645.46	490,409.26
销售费用			
管理费用		6,817,254.93	13,044,132.57
研发费用			
财务费用		42,534,006.55	118,800,593.72
其中：利息费用		42,661,545.30	119,330,037.10
利息收入		120,370.35	598,666.07
资产减值损失		-2,240,315.06	73,239,117.53
加： 其他收益			
投资收益	注释4	370,003,108.41	129,133,719.52
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-15,817,706.34	24,212,522.23
公允价值变动收益			
资产处置收益			
二、营业利润		322,014,516.53	-73,576,932.93
加： 营业外收入		15,480,000.00	66,037,735.85
减： 营业外支出		590.73	4,816.80
三、利润总额		337,493,925.80	-7,544,013.88
减： 所得税费用			
四、净利润		337,493,925.80	-7,544,013.88
（一）持续经营净利润		337,493,925.80	-7,544,013.88
（二）终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额		1,559,028.65	27,769,111.07
（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净变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. ……			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		1,559,028.65	27,769,111.07
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		1,559,028.65	27,769,111.07
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的投资收益			
7. 其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产			
8. ……			
六、综合收益总额		339,052,954.45	20,225,097.19
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司现金流量表

2018年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十五	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金			3,035,416.67
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,471,906,426.14	1,613,095,765.84
经营活动现金流入小计		3,471,906,426.14	1,616,131,182.51
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			
支付的各项税费		5,204,011.51	222,989.62
支付其他与经营活动有关的现金		2,742,882,543.64	1,760,011,889.92
经营活动现金流出小计		2,748,086,555.15	1,760,234,879.54
经营活动产生的现金流量净额		723,819,870.99	-144,103,697.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		600,000,000.00	170,000,000.00
取得投资收益收到的现金		12,124,477.36	125,089,197.29
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		502,818,700.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		1,114,943,177.36	295,089,197.29
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金			25,076.36
投资支付的现金		42,461,920.00	60,000,000.00
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		42,461,920.00	60,025,076.36
投资活动产生的现金流量净额		1,072,481,257.36	235,064,120.93
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			
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		1,692,256,143.47	35,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		111,850,812.37	114,592,327.08
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		1,804,106,955.84	149,592,327.08
筹资活动产生的现金流量净额		-1,804,106,955.84	-149,592,327.08
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		-7,805,827.49	-58,631,903.18
加：年初现金及现金等价物余额		7,904,440.35	66,536,343.53
六、期末现金及现金等价物余额		98,612.86	7,904,440.35

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2018年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十五	本期金额								
		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	股东权益合计
一、上年年末余额		1,430,234,425.00		225,098,706.53		12,848,402.72		307,882,543.56	1,897,853,424.40	3,873,917,502.21
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额		1,430,234,425.00		225,098,706.53		12,848,402.72		307,882,543.56	1,897,853,424.40	3,873,917,502.21
三、本年增减变动金额				142,215.10		1,559,028.65		33,749,392.58	303,744,533.22	339,195,169.55
（一）综合收益总额						1,559,028.65			337,493,925.80	339,052,954.45
（二）股东投入和减少资本										
1．股东投入的普通股										
2．其他权益工具持有者投入资本										
3．股份支付计入股东权益的金额										
4．其他										
（三）利润分配								33,749,392.58	-33,749,392.58	
1．提取盈余公积								33,749,392.58	-33,749,392.58	
2．对股东的分配										
3．其他										
（四）股东权益内部结转										
1．资本公积转增股本										
2．盈余公积转增股本										
3．盈余公积弥补亏损										
4．设定受益计划变动额结转留存收益										
5．其他										
（五）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（六）其他				142,215.10						142,215.10
四、本年期末余额		1,430,234,425.00		225,240,921.63		14,407,431.37		341,631,936.14	2,201,597,957.62	4,213,112,671.76

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

母公司股东权益变动表

2018年度

编制单位：海航投资集团股份有限公司　　（除特别注明外，金额单位均为人民币元）

项 目	附注十五	上期金额							
		股本	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	股东权益合计
一、上年年末余额		1,430,234,425.00		225,104,308.35		-14,920,708.35		307,882,543.56	1,905,397,438.28	3,853,698,006.84
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年初余额		1,430,234,425.00		225,104,308.35		-14,920,708.35		307,882,543.56	1,905,397,438.28	3,853,698,006.84
三、本年增减变动金额				-5,601.82		27,769,111.07			-7,544,013.88	20,219,495.37
（一）综合收益总额						27,769,111.07			-7,544,013.88	20,225,097.19
（二）股东投入和减少资本										
1．股东投入的普通股										
2．其他权益工具持有者投入资本										
3．股份支付计入股东权益的金额										
4．其他										
（三）利润分配										
1．提取盈余公积										
2．对股东的分配										
3．其他										
（四）股东权益内部结转										
1．资本公积转增股本										
2．盈余公积转增股本										
3．盈余公积弥补亏损										
4．设定受益计划变动额结转留存收益										
5．其他										
（五）专项储备										
1．本期提取										
2．本期使用										
（六）其他				-5,601.82						-5,601.82
四、本年期末余额		1,430,234,425.00		225,098,706.53		12,848,402.72		307,882,543.56	1,897,853,424.40	3,873,917,502.21

（后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分）

企业法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

海航投资集团股份有限公司

2018 年度财务报表附注

一、公司基本情况

(一)公司注册地、组织形式和总部地址

海航投资集团股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)前身为大连渤海饭店(集团)股份有限公司、大连亿城集团股份有限公司、亿城集团股份有限公司、亿城投资集团股份有限公司，系由大连渤海集团有限公司联合大连华信信托投资股份有限公司、大连日兴实业公司发起，并经大连市体改委发（1993）62 号文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司，于 1993 年 5 月 27 日正式注册成立，公司成立时的总股本为 3,750 万股。1996 年 10 月，经中国证监会证监发字[1996]227 号文件批准，公司向社会首次公开发行人民币普通股（A 股）1,250 万股，并于 1996 年 11 月 8 日在深圳证券交易所挂牌上市交易（证券代码 000616），现持有统一社会信用代码为 91210200241278804K 的营业执照。

经过历年的派送红股、配售新股、转增股本及增发新股，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司累计发行股本总数 1,430,234,425 股，注册资本为 1,430,234,425 元，注册地址：大连市中山区长江路 123 号长江写字楼 2129，总部地址：北京市朝阳区霄云路甲 26 号海航大厦 10 层，母公司为海航资本集团有限公司，集团最终实际控制人为海南省慈航公益基金会。

(二)公司业务性质和主要经营活动

本公司属以房地产行业为主的综合类公司，公司及子公司主要产品、劳务包括：商品住宅及商铺的开发和销售、基金管理以及养老服务等。

(三)财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事于 2019 年 4 月 26 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 14 户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
亿城投资基金管理（北京）有限公司	全资子公司	一级	100	100
中嘉合创投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
深圳市道勤投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
北京养正投资有限公司	全资子公司	一级	100	100
北京海航嘉盛养老服务有限公司	全资子公司	二级	100	100

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
天津海航东方养生堂养老服务有限公司	全资子公司	二级	100	100
北京海汉养老咨询服务有限公司	全资子公司	二级	100	100
天津亿城山水房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100	100
天津堂庭商业管理有限公司	全资子公司	二级	100	100
海南恒兴创展股权投资基金有限公司	全资子公司	一级	100	100
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue LP LLC	控股子公司	二级	57.9	57.9
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue GP, LLC	控股子公司	二级	57.9	57.9
亿城投资集团香港有限公司	全资子公司	一级	100	100
上海亿淳股权投资基金管理有限公司	控股子公司	一级	51	51

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注八、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，减少 5 户，其中：

1. 本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

名称	变更原因
海航投资集团上海投资管理有限公司	转让股权
亿城集团上海投资有限公司	转让股权
淄博嘉丰矿业有限公司	转让股权
亿城淄博石油陶粒制造有限公司	转让股权
亿城投资集团上海有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

(一)财务报表的编制基础

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

(二)持续经营

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

四、重要会计政策、会计估计

(一)遵循企业会计准则的声明

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

(二)会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(三)记账本位币

采用人民币为记账本位币。

境外子公司以其经营所处的主要经济环境中的货币为记账本位币，编制财务报表时折算为人民币。

(四)同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（1）这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

（2）这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

（3）一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

（4）一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

2． 同一控制下的企业合并

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

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

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

益和利润分配以外的所有者权益其他变动，暂不进行会计处理，直至处置该项投资时转入当期损益。

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；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当计入债务性工具的初始确认金额。

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。

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；购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当

计入权益性交易工具或债务性工具的初始确认金额。

(五)合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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

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

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

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

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

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

（1）增加子公司或业务

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

因追加投资等原因能够对同一控制下的被投资方实施控制的，视同参与合并的各方在最终控制方开始控制时即以目前的状态存在进行调整。在取得被合并方控制权之前持有的股权

投资，在取得原股权之日与合并方和被合并方同处于同一控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益以及其他净资产变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

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

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

（2）处置子公司或业务

1）一般处理方法

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

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

2）分步处置子公司

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

A.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

B.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

C.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

D.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交

易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3）购买子公司少数股权

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

（4）不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

(六)合营安排分类及共同经营会计处理方法

1．合营安排的分类

本公司根据合营安排的结构、法律形式以及合营安排中约定的条款、其他相关事实和情况等因素，将合营安排分为共同经营和合营企业。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；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划分为共同经营：

（1）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。

（2）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。

（3）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。

2．共同经营会计处理方法

本公司确认共同经营中利益份额中与本公司相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：

（1）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；

（2）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；

（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

（5）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。

本公司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，本公司全额确认该损失。

本公司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，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

（七）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。

（八）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

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

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

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

2. 外币财务报表的折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额计入其他综合收益。

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

（九）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1．金融工具的分类

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合取得持有金融资产和承担金融负债的目的，在初始确认时将金融资产和金融负债分为不同类别：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

2．金融工具的确认依据和计量方法

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接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或金融负债。

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

1）取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；

2）属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；

3）属于衍生金融工具，但是被指定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，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

1）该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相

关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；

2）风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；

3）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；

4）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。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（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）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2）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、应收票据、预付账款、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。

（3）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，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除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。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

如果持有至到期投资处置或重分类为其他类金融资产的金额，相对于本公司全部持有至到期投资在出售或重分类前的总额较大，在处置或重分类后应立即将其剩余的持有至到期投资重分类为可供出售金融资产；重分类日，该投资的账面价值与其公允价值之间的差额计入其他综合收益，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。但是，遇到下列情况可以除外：

1）出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场

利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2）根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

3）出售或重分类是由于企业无法控制、预期不会重复发生且难以合理预计的独立事件所引起。

（4）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。持有期间将按实际利率计算的利息或取得的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。

（5）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：

（1）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。

（2）持有至到期投资减值准备

对于持有至到期投资，有客观证据表明其发生了减值的，根据其账面价值与预计未来现金流量现值之间差额计算确认减值损失；计提后如有证据表明其价值已恢复，原确认的减值损失可予以转回，记入当期损益，但该转回的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

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。

(十)应收款项

1．单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项的确认标准：应收账款余额前五名和其他应收款余额前五名。

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
关联方组合	不计提坏账准备	纳入合并范围的关联方组合
账龄分析法组合	账龄分析法	包括除上述组合之外的应收款项，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

①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	3	3

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1—2 年	10	10
2—3 年	20	20
3—4 年	30	30
4—5 年	50	50
5 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。

(十一)存货

1．存货的分类

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

开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为已完工开发产品的土地；开发产品是指已建成、待出售的物业。项目整体开发时，拟开发土地全部转入开发成本；项目分期开发时，将分期开发用地部分转入开发成本，未开发土地仍保留在拟开发土地。

出租开发产品在预计可使用年限内按年限平均法摊销，预计可使用年限超过 40 年的，按 40 年摊销。

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。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

存货发出时，周转材料、原材料、库存商品、物料用品发出时采用先进先出法，开发产品发出时采用个别认定法计价。

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）低值易耗品采用五五摊销法；

（2）其他周转材料采用一次转销法摊销。

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记入商品房成本。

7．公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

8．维修基金的核算方法

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

9．质量保证金的核算方法

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

(十二)持有待售

1． 划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

（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，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司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。

2． 持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记

的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

(十三)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，具体会计处理方法详见本附注四/（六）同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法。

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

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

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

（2）在合并财务报表中，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够

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

(十四)固定资产

1. 固定资产确认条件

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

（1）与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

（2）该固定资产的成本能够可靠地计量。

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。

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

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

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

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

3. 固定资产后续计量及处置

（1）固定资产折旧

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

利用专项储备支出形成的固定资产，按照形成固定资产的成本冲减专项储备，并确认相同金额的累计折旧，该固定资产在以后期间不再计提折旧。

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

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5	2.375-4.75
机器设备	年限平均法	5-15	5	6.33-19
电子设备	年限平均法	5	5	19
运输设备	年限平均法	8	5	11.875
其他	年限平均法	5-20	0-5	4.75-20

（2）固定资产的后续支出

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

（3）固定资产处置

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

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

（1）在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。

（2）本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。

（3）即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。

（4）本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

（5）租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

(十五)在建工程

1. 在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际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，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

在建工程项目按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的全部支出，作为固定资产的入账价值。所建造的在建工程已达到预定可使用状态，但尚未办理竣工决算的，自达到预定可使用状态之日起，根据工程预算、造价或者工程实际成本等，按估计的价值转入固定资产，并按本公司固定资产折旧政策计提固定资产的折旧，待办理竣工决算后，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。

(十六)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（按每月月末平均）乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

（十七）无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括采矿权和软件等。。

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。

（1）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	依据
软件	10 年	

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。

（2）使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产如下：

对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

3．划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

4．开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

（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。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

（十八）长期资产减值

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

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

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

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

因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

（十九）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	备注
北京石景山养老项目改建工程	20 年	按租赁合同租赁期限摊销
天津养生堂养老项目改造工程	10 年	按照预计使用年限摊销
租入办公室装修费	5 年	按照预计使用年限摊销

(二十)职工薪酬

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

1．短期薪酬

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

2．离职后福利

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

本公司的离职后福利计划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；除了社会基本养老保险、失业保险之外，公司经营团队及女性干部员工满 45 岁（含）以上，男性干部员工 50 岁（含）以上人员，可以自原参加本公司设立的企业年金计划。在职工为本公司提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

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

3．辞退福利

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

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

4．其他长期职工福利

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，

将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

(二十一)预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十二)收入

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。

2．房地产销售收入确认时间的具体判断标准

房地产销售在房产完工并验收合格，已签订销售合同，履行了销售合同规定的主要义务，取得了买方按销售合同约定交付房款证明时（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排），将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

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。

4．附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

（二十三）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。

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，确定政府补助业务采用总额法进行会计处理。

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

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

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

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

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

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

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

1．确认递延所得税资产的依据

本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限，确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。但是，同时具有下列特征的交易中因资产或负债的初始确认所产生的递延所得税资产不予确认：（1）

该交易不是企业合并；（2）交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

2．确认递延所得税负债的依据

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

（1）商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

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

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

(二十五)租赁

如果租赁条款在实质上将与租赁资产所有权有关的全部风险和报酬转移给承租人，该租赁为融资租赁，其他租赁则为经营租赁。

1．经营租赁会计处理

（1）经营租入资产

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

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

（2）经营租出资产

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

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

2．融资租赁会计处理

（1）融资租入资产：公司在承租开始日，将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，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注四／（十四）固定资产。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

（2）融资租出资产：公司在租赁开始日，将应收融资租赁款，未担保余值之和与其现值的差额确认为未实现融资收益，在将来收到租金的各期间内确认为租赁收入，公司发生的与出租交易相关的初始直接费用，计入应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

(二十六)终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

(二十七)重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

本报告期主要会计政策未发生变更。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

(二十八)财务报表列报项目变更说明

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

本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	2017 年 12 月 31 日之前列报金额	影响金额	2018 年 1 月 1 日经重列后金额	备注
应收账款	8,137,291.87	-8,137,291.87		
应收票据及应收账款		8,137,291.87	8,137,291.87	
应收股利	7,500,000.00	-7,500,000.00		
其他应收款	159,726,754.99	7,500,000.00	167,226,754.99	
应付账款	395,941,388.30	-395,941,388.30		
应付票据及应付账款		395,941,388.30	395,941,388.30	
应付利息	21,334,295.95	-21,334,295.95		
其他应付款	49,907,274.57	21,334,295.95	71,241,570.52	
其他收益		22,293.09	22,293.09	
营业外收入	66,085,728.95	-22,293.09	66,063,435.86	
……				

五、税项

(一)公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率	备注
增值税	境内销售；提供加工、修理修配劳务	16%	注 1
	不动产租赁服务；销售不动产	10%	注 1
	其他应税销售服务行为	6%	
	简易计税方法	5%或 3%	
城市维护建设税	实缴流转税税额	7%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	注 2
房产税	按照房产原值的 70%（或租金收入）为纳税基准	1.2%或 12%	
土地增值税	土地增值额	30%-60%	
教育费附加	实缴流转税税额	3%	
地方教育费	实缴流转税税额	2%	

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

注 2：中国境内企业适用 25%企业所得税税率；境外企业所得税按照经营地的企业所得税税率执行。

(二)税收优惠政策及依据

依据《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》财税（2016）36 号，本公司子公司北京海航嘉盛养老服务有限公司自 2017 年 9 月 1 日起，其提供的养老服务免征增值税。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释1．货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金		
银行存款	2,709,569,986.24	2,873,393,446.01
其他货币资金		7,834,645.00
合计	2,709,569,986.24	2,881,228,091.01
其中：存放在境外的款项总额	88,019.10	3,878,732.61

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

注释2．应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据		
应收账款	22,169,706.57	8,137,291.87
合计	22,169,706.57	8,137,291.87

（一）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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	22,899,753.94	100	730,047.37	3.19	22,169,706.57
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	22,899,753.94	100	730,047.37	3.19	22,169,706.57

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款					

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	8,685,339.49	100	548,047.62	6.31	8,137,291.87
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	8,685,339.49	100	548,047.62	6.31	8,137,291.87

2．应收账款分类说明

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	22,645,525.94	679,365.77	3
1－2 年	1,640.00	164.00	10
2－3 年	252,588.00	50,517.60	20
3－4 年			30
4－5 年			50
5 年以上			100
合计	22,899,753.94	730,047.37	

（2）组合中，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 432,752.23 元；本期其他转出坏账准备金额 250,752.48 元；本期无收回或转回的坏账准备。

3．本期无实际核销的应收账款

4．按欠款方归集的期末余额前五名应收账款

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
期末余额前五名应收账款汇总	5,038,095.22	22.00	151,142.85

5．应收账款其他说明

应收账款期末余额较期初增加 14,214,414.45 元，增长 163.66%，主要为公司全资子公司天津亿城山水房地产开发有限公司本期销售增加，应收房款增加所致。

注释3．预付款项

1．预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	2,898,960.23	99.62	321,682.00	0.38
1 至 2 年			43,610.92	0.05
2 至 3 年	10,960.53	0.38	143,168.63	0.17
3 年以上			84,710,623.03	99.40
合计	2,909,920.76	100	85,219,084.58	100

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	2,909,920.76	100

3．预付款项的其他说明

预付账款期末余额较期初减少 82,309,163.82 元，降低了 96.59%，主要为本期公司退出大连山东路项目，预付的大连山东路项目 23 号宗地土地出让保证金 8,463.60 万元，转出所致。

截止 2018 年 12 月 31 日，公司已收到大连山东路项目 23 号宗地首付款 1463.60 万元，按照约定，收到首付款后合同生效，将未付的交易款 7000 万元，转到其他应收款。

注释4．其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,401,166.67	
应收股利		7,500,000.00
其他应收款	74,100,281.46	159,726,754.99
合计	80,501,448.13	167,226,754.99

（一）应收利息

1．应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
大额存单	6,401,166.67	
合计	6,401,166.67	

（二）应收股利

1．应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
华安财产保险股份有限公司		7,500,000.00
合计		7,500,000.00

（三）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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	80,702,028.92	100	6,601,747.46	8.18	74,100,281.46
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	80,702,028.92	100	6,601,747.46	8.18	74,100,281.46

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	170,702,549.34	100	10,975,794.35	6.43	159,726,754.99
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	170,702,549.34	100	10,975,794.35	6.43	159,726,754.99

2．其他应收款分类说明

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	70,050,315.00	2,101,509.45	3
1－2 年	3,824,874.54	382,487.46	10
2－3 年	86,700.80	17,340.16	20
3－4 年	420,794.50	126,238.35	30
4－5 年	4,690,344.08	2,345,172.04	50

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
5 年以上	1,629,000.00	1,629,000.00	100
合计	80,702,028.92	6,601,747.46	

3．本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额3,307,779.79 元；本期收回或转回坏账准备金额6,305,544.06 元；本期其他转出 1,376,282.62 元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款如下：

单位名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
刘兴杰、刘兴刚	131,064,000.00	货币资金	注 1
上海国际信托有限公司	22,200,000.00	货币资金	注 2
合计	153,264,000.00		

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明：

注 1：本期公司收到了刘兴杰、刘兴刚委托大连育龙中小企业发展基金（有限合伙）支付的大连山东路项目 21、22 地块交易款 131,064,000.00 元。

注 2：本期公司子公司亿城集团上海投资有限公司收到了上海国际信托有限公司返回的信托业保障基金 22,200,000.00 元。

4．本报告期实际核销的其他应收款

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	69,100,000.00

其中重要的其他应收款核销情况如下：

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否由关联交易产生
淄博嘉丰矿业有限公司	往来款	69,100,000.00	重组损失	董事会决议	是
合计		69,100,000.00			

其他应收款核销说明：

根据2018 年 1 月 25 日公司与海航股权管理有限公司签订的《股权及债权转让协议》，公司将应收淄博嘉丰矿业有限公司 10,410 万元万元债权与转让款 3,500 万元的差额予以核销。

5．其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
保证金及押金	9,452,305.00	13,318,344.06
应收大连山东路项目交易款	70,000,000.00	131,064,000.00
代垫业主款项	919,756.58	430,737.50
往来款	329,967.34	963,171.14
信托业保障基金		22,200,000.00
其他		2,726,296.64
合计	80,702,028.92	170,702,549.34

6．按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
刘兴杰、刘兴刚	大连山东路项目23#地块交易款	70,000,000.00	1 年以内	86.74	2,100,000.00
天津市红桥区建设管理委员会	保证金	5,000,000.00	4 年以上	6.20	3,000,000.00
北京海韵假期体育健身有限公司	保证金	3,660,000.00	1-2 年	4.54	366,000.00
大连建设工程劳动保险费用管理办公室	保证金	500,000.00	5 年以上	0.62	500,000.00
天津市自来水集团	保证金	270,000.00	3 年以上	0.33	185,000.00
合计		79,430,000.00		98.43	6,151,000.00

7．其他应收款其他说明

其他应收款期末余额较期初减少 90,000,520.42 元，降低了 52.72%，主要为本期收回了大连山东路项目 21#、22#地块交易款 131,064,000.00 元及信托业保障基金 22,200,000.00 元所致。

注释5．存货

1．存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本				2,489,269,547.07		2,489,269,547.07
开发产品	1,410,193,673.74		1,410,193,673.74	1,580,400,016.67		1,580,400,016.67
其他存货	350,893.99		350,893.99	227,930.40		227,930.40
合计	1,410,544,567.73		1,410,544,567.73	4,069,897,494.14		4,069,897,494.14

2．存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
天津亿城堂庭项目	85,309,545.21		516,513.88		84,793,031.33	
上海前滩项目	439,508,041.71	57,330,000.00		496,838,041.71		
合计	524,817,586.92	57,330,000.00	516,513.88	496,838,041.71	84,793,031.33	

3．开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额（万元）	期初余额	本期增加	本期转入开发产品
上海前滩项目	2014.10		340,000	2,489,269,547.07	107,089,617.99	
合计				2,489,269,547.07	107,089,617.99	

续：

项目名称	本期其他减少金额	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
上海前滩项目	2,596,359,165.06				
合计	2,596,359,165.06				

4．开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
天津亿城堂庭项目	2015.10	1,580,400,016.67		170,206,342.93	1,410,193,673.74	84,793,031.33	
合计		1,580,400,016.67		170,206,342.93	1,410,193,673.74	84,793,031.33	

开发产品一年之后预期收回的金额 2.36 亿元。

5．存货其他说明

存货期末余额较期初减少 2,659,352,926.41 元，降低 65.34%，主要为公司本期转让亿城集团上海投资有限公司股权，上海前滩项目开发成本相应转出所致。

注释6．其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵扣额	341,033.89	22,326,580.19
所得税预缴税额	508,317.92	61,205.32
土地增值税预缴税额	7,929,245.98	
合计	8,778,597.79	22,387,785.51

其他流动资产说明：

其他流动资产期末余额较期初减少 13,609,187.72 元，降低 60.79%，主要为公司本期

转让亿城集团上海投资有限公司股权，增值税留抵扣额相应转出所致。

注释7．可供出售金融资产

1．可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具						
可供出售权益工具	232,312,000.00		232,312,000.00	232,312,000.00		232,312,000.00
按公允价值计量						
按成本计量	232,312,000.00		232,312,000.00	232,312,000.00		232,312,000.00
其他						
合计	232,312,000.00		232,312,000.00	232,312,000.00		232,312,000.00

2．期末按成本计量的权益工具

被投资单位	在被投资单位持股比例(%)	账面余额			
		期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
上海中城联盟投资管理股份有限公司	1.833	32,312,000.00			32,312,000.00
北京智度德普股权投资中心（有限合伙）	2.834	100,000,000.00			100,000,000.00
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	7.143	100,000,000.00			100,000,000.00
合计		232,312,000.00			232,312,000.00

续：

被投资单位	减值准备				本期现金红利
	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
上海中城联盟投资管理股份有限公司					3,000,117.31
北京智度德普股权投资中心（有限合伙）					
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）					
合计					3,000,117.31

注释8．长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一．合营企业					
深圳中亿城信基金管理有限公司	370,991.09			-17,068.07	
北京知友健康服务发展中心		50,000.00		386.92	
养庭（上海）企业管理咨询有限公司		1,020,000.00		-15,933.27	
小计	370,991.09	1,070,000.00		-32,614.42	
二．联营企业					
深圳市倍特力电池有限公司	62,727,398.13			959,883.48	
华安财产保险股份有限公司	857,500,230.85			-16,677,361.05	1,559,028.65
438-444 Eleventh Avenue HNA JV, L.P	1,101,571,226.12	11,287,390.54		-5,442,900.83	56,234,794.56
恒泰海航（北京）投资管理有限公司	1,802,625.13			876,722.78	
小计	2,023,601,480.23	11,260,509.23		-20,283,655.62	57,820,704.51
合计	2,023,972,471.32	12,330,509.23		-20,316,270.04	57,820,704.51

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一．合营企业						
深圳中亿城信基金管理有限公司					353,923.02	
北京知友健康服务发展中心					50,386.92	
养庭（上海）企业管理咨询有限公司					1,004,066.73	
小计					1,408,376.67	
二．联营企业						
深圳市倍特力电池有限公司		-468,286.00			63,218,995.61	
华安财产保险股份有限公司	142,215.10				842,524,113.55	
438-444 Eleventh Avenue HNA JV, L.P					1,163,650,510.38	
恒泰海航（北京）投资管理有限公司		-1,622,362.61			1,056,985.30	
小计	142,215.10	-2,090,648.61			2,070,450,604.84	
合计	142,215.10	-2,090,648.61			2,071,858,981.51	

注释9．固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,601,484.94	11,700,518.66
固定资产清理		
合计	5,601,484.94	11,700,518.66

（一）固定资产

1．固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	井巷建筑	其他	合计
一.账面原值							
1．期初余额	1,904,385.99	9,003,323.83	746,550.38	6,333,470.81	80,708,134.68	2,091,887.73	100,787,753.42
2．本期增加金额		52,845.73		19,595.10		905,168.00	977,608.83
重分类							
购置		52,845.73		19,595.10		905,168.00	977,608.83
在建工程转入							
非同一控制下企业合并							
股东投入							
融资租入							
外币报表折算差额							
……							
其他增加							
3．本期减少金额	1,904,385.99	7,957,819.56	746,550.38	1,168,913.31	80,708,134.68	1,385,360.27	93,871,164.19
处置或报废							
融资租出							
划分为持有待售的资产							
转入投资性房地产							
处置子公司	1,904,385.99	7,957,819.56	746,550.38	1,168,913.31	80,708,134.68	1,385,360.27	93,871,164.19
……							
其他减少							

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	井巷建筑	其他	合计
4．期末余额		1,098,350.00		5,184,152.60		1,611,695.46	7,894,198.06
二. 累计折旧							
1．期初余额	354,278.68	2,446,609.29	374,411.46	1,509,522.28	5,044,258.38	1,172,778.81	10,901,858.90
2．本期增加金额	12,289.06	287,847.69	12,581.28	914,333.36		213,361.81	1,440,413.20
重分类							
本期计提	12,289.06	287,847.69	12,581.28	914,333.36		213,361.81	1,440,413.20
非同一控制下企业合并							
……							
其他增加							
3．本期减少金额	366,567.74	2,529,439.85	386,992.74	806,131.25	5,044,258.38	916,169.02	10,049,558.98
处置或报废							
融资租出							
划分为持有待售的资产							
转入投资性房地产							
处置子公司	366,567.74	2,529,439.85	386,992.74	806,131.25	5,044,258.38	916,169.02	10,049,558.98
外币报表折算差额							
其他减少							
4．期末余额		205,017.13		1,617,724.39		469,971.60	2,292,713.12
三. 减值准备							
1．期初余额	176,982.00	1,886,297.59	93,127.75	181,790.20	75,663,876.30	183,302.02	78,185,375.86
2．本期增加金额							

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	井巷建筑	其他	合计
重分类							
本期计提							
非同一控制下企业合并							
……							
其他增加							
3．本期减少金额	176,982.00	1,886,297.59	93,127.75	181,790.20	75,663,876.30	183,302.02	78,185,375.86
处置或报废							
融资租出							
划分为持有待售的资产							
转入投资性房地产							
处置子公司	176,982.00	1,886,297.59	93,127.75	181,790.20	75,663,876.30	183,302.02	78,185,375.86
……							
其他减少							
4．期末余额							
四.账面价值							
1．期末账面价值		893,332.87		3,566,428.21		1,141,723.86	5,601,484.94
2．期初账面价值	1,373,125.31	4,670,416.95	279,011.17	4,642,158.33		735,806.90	11,700,518.66

2．期末暂时闲置的固定资产

期末无暂时闲置的固定资产。

3．期末通过融资租赁租入的固定资产

期末无通过融资租赁租入的固定资产。

4．通过经营租赁租出的固定资产

期末无经营租赁租出的固定资产。

5．期末未办妥产权证书的固定资产

期末无未办妥产权证书的固定资产。

6．固定资产的其他说明

固定资产期末余额较期初减少 92,893,555.36 元，降低 92.17%，累计折旧期末余额较期初减少 8,609,145.78 元，降低 78.97%，减值准备期末余额较期初减少 78,185,375.86 元，降低 100%，主要系公司本期转让淄博嘉丰矿业有限公司等公司股权，固定资产、累计折旧及减值准备相应转出所致。

注释10．在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程		
工程物资		
合计		

（一）在建工程

1．在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
淄博嘉丰采矿工程				24,833,827.56	24,833,827.56	
合计				24,833,827.56	24,833,827.56	

2．重要在建工程项目本期变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	本期转入固定资产	本期其他减少	期末余额
淄博嘉丰采矿工程	24,833,827.56			24,833,827.56	
合计	24,833,827.56			24,833,827.56	

续：

工程项目名称	预算数(万元)	工程投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
淄博嘉丰采矿工程							
合计							

3．在建工程其他说明

在建工程期末余额较期初减少 24,833,827.56 元，降低 100%，减值准备期末余额较期初减少 24,833,827.56 元，降低 100%，主要系公司本期转让淄博嘉丰矿业有限公司股权，在建工程及减值准备相应转出所致。

注释11．无形资产

1．无形资产情况

项目	办公软件	采矿权	合计
一.账面原值			
1．期初余额	118,826.35	303,546,276.86	303,665,103.21
2．本期增加金额	158,000.00		158,000.00
购置	158,000.00		158,000.00
内部研发			
非同一控制下企业合并			
股东投入			
外币报表折算差额			
……			
其他原因增加			
3．本期减少金额	118,826.35	303,546,276.86	303,665,103.21
处置			
处置子公司	118,826.35	303,546,276.86	303,665,103.21
划分为持有待售的资产			
……			
其他原因减少			
4．期末余额	158,000.00		158,000.00
二.累计摊销			
1．期初余额	59,405.08	7,439,512.83	7,498,917.91
2．本期增加金额	20,832.63		20,832.63
本期计提	20,832.63		20,832.63
非同一控制下企业合并			
外币报表折算差额			

项目	办公软件	采矿权	合计
股东投入			
……			
其他原因增加			
3．本期减少金额	64,437.72	7,439,512.83	7,503,950.55
处置			
处置子公司	64,437.72	7,439,512.83	7,503,950.55
划分为持有待售的资产			
……			
其他原因减少			
4．期末余额	15,799.99		15,799.99
三.减值准备			
1．期初余额		296,106,764.03	296,106,764.03
2．本期增加金额			
本期计提			
非同一控制下企业合并			
外币报表折算差额			
股东投入			
……			
其他原因增加			
3．本期减少金额		296,106,764.03	296,106,764.03
处置子公司		296,106,764.03	296,106,764.03
划分为持有待售的资产			
转让			
其他原因减少			
……			
其他转出			
4．期末余额			
四.账面价值			
1．期末账面价值	142,200.01		142,200.01
2．期初账面价值	59,421.27		59,421.27

2．无形资产说明

无形资产原值期末余额较期初减少 303,507,103.21 元，降低 99.95%，累计摊销期末余额较期初减少 7,483,117.92 元，降低 99.79%，减值准备期末余额较期初减少 296,106,764.03 元，降低 100%，主要系公司本期转让淄博嘉丰矿业有限公司等公司股权，无形资产、累计摊销及减值准备相应转出所致。

注释12．商誉

1．商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成	……	处置	……	
深圳市道勤投资有限公司	16,708,571.55					16,708,571.55
北京海汉养老咨询服务有限公司	454,458.56					454,458.56
合计	17,163,030.11					17,163,030.11

2．商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提	……	处置	……	
深圳市道勤投资有限公司	16,708,571.55					16,708,571.55
北京海汉养老咨询服务有限公司	454,458.56					454,458.56
合计	17,163,030.11					17,163,030.11

注释13．长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
租入房屋装修费	99,204.00		8,267.00	90,937.00	
北京石景山养老项目改建工程	72,716,882.72		3,827,204.34		68,889,678.38
天津东方养生堂养老项目改造工程	1,106,755.70			1,106,755.70	
合计	73,922,842.42		3,835,471.34	1,197,692.70	68,889,678.38

长期待摊费用的说明：

其他减少为本期天津东方养生堂养老项目停止运营，相关改造工程报废损失，以及公司转让淄博嘉丰矿业有限公司股权，租入房屋装修费相应转出。

注释14．递延所得税资产和递延所得税负债

1．未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异明细

项目	期末余额	期初余额
资产减值准备-坏账准备	7,331,794.83	11,523,841.97
资产减值准备-长期资产减值准备		399,125,967.45
安全生产费形成的资产		47,598.35
可以结转以后年度税前扣除的广告宣传费	610,981.14	

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	205,941,622.38	197,309,137.00
合计	213,884,398.35	608,006,544.77

2018 年 12 月 31 日未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异主要为计提的资产减值准备及可抵扣亏损。由于未来能否取得用于抵扣可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损的应纳税所得额存在较大的不确定性，本公司未就该暂时性差异及可抵扣亏损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	期末余额	期初余额	备注
2018		2,772,100.42	
2019	423,181.46	7,846,733.76	
2020	4,825,119.37	14,395,930.54	
2021	51,298,170.83	70,915,280.75	
2022	62,914,231.36	101,379,091.53	
2023	86,480,919.36		
合计	205,941,622.38	197,309,137.00	

注释15．其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
“上海信托•亿城上海股权投资集合资金信托计划”B 类信托份额		600,000,000.00
合计		600,000,000.00

其他非流动资产的说明：

公司本期转让海航投资集团上海投资管理有限公司股权，一并收回“上海信托•亿城上海股权投资集合资金信托计划”B 类信托份额 600,000,000.00 元。

注释16．应付票据及应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付票据		
应付账款	282,628,180.40	395,941,388.30
合计	282,628,180.40	395,941,388.30

（一）应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	278,987,665.04	394,347,682.74

应付材料、设备款	2,768,401.32	774,638.98
其他	872,114.04	819,066.58
合计	282,628,180.40	395,941,388.30

1．账龄超过一年的重要应付账款

账龄超过一年的应付账款余额 279,730,725.62 元，主要为未结算的工程款、项目质量保证金等。

注释17．预收款项

1．预收账款情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	15,316,298.76	95,961.62
预收矿石款		82,254.62
预收养老服务款	26,476,740.18	4,792,667.23
合计	41,793,038.94	4,970,883.47

2．预售房产收款情况

项目名称	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
天津亿城堂庭	15,316,298.76	95,961.62		
合计	15,316,298.76	95,961.62		

3．预收账款说明

预收账款期末余额较期初增加 36,822,155.47 元，增长了 740.76%，主要为本期公司天津亿城堂庭项目 LOFT 公寓预收房款增加以及北京石景山养老项目预收养老服务款增加所致。

注释18．应付职工薪酬

1．应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	4,972,225.06	44,895,351.21	46,979,417.04	2,888,159.23
离职后福利-设定提存计划	76,120.81	4,218,673.82	4,271,989.09	22,805.54
辞退福利				
一年内到期的其他福利				
……				
合计	5,048,345.87	49,114,025.03	51,251,406.13	2,910,964.77

2．短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	2,681,077.87	35,865,699.54	36,630,598.68	1,916,178.73
职工福利费		3,853,304.59	3,851,358.81	1,945.78
社会保险费	31,536.54	2,296,105.62	2,297,265.05	30,377.11
其中：基本医疗保险费	26,885.56	2,065,697.32	2,069,203.81	23,379.07
补充医疗保险		36,354.22	36,354.22	0.00
工伤保险费	1,016.50	64,107.17	61,596.72	3,526.95
生育保险费	3,634.48	129,946.91	130,110.30	3,471.09
……				
住房公积金	1,855.79	2,456,976.80	2,394,546.59	64,286.00
工会经费和职工教育经费	2,257,754.86	245,235.66	1,627,618.91	875,371.61
短期累积带薪缺勤				
短期利润（奖金）分享计划				
以现金结算的股份支付				
其他短期薪酬		178,029.00	178,029.00	
……				
合计	4,972,225.06	44,895,351.21	46,979,417.04	2,888,159.23

3．设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	72,396.51	3,876,489.75	3,926,721.96	22,164.30
失业保险费	3,724.30	139,759.07	142,842.13	641.24
企业年金缴费		202,425.00	202,425.00	0.00
……				
合计	76,120.81	4,218,673.82	4,271,989.09	22,805.54

4．应付职工薪酬其他说明

应付职工薪酬期末余额较期初减少 2,137,381.10 元，降低了 42.34%，主要为本期计提的年终奖较上年减少，以及公司本期转让亿城集团上海投资有限公司、淄博嘉丰矿业有限公司股权工会经费和职工教育经费转出所致。

注释19．应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	1,947,611.45	4,915,010.99
企业所得税	4,629,570.19	11,644,417.24
个人所得税	287,565.12	358,856.48

税费项目	期末余额	期初余额
城市维护建设税	145,855.66	371,263.22
房产税		700.89
土地使用税		43,956.00
教育费附加	60,943.25	157,546.49
地方教育费附加	40,630.29	105,032.44
其他	18,130.57	7,940.45
合计	7,130,306.53	17,604,724.20

应交税费说明：

应交税费期末余额较期初减少 10,474,417.67 元，降低了 59.50%，主要为上期转让大连山东路项目，相应计提增值税，以及本期计提的企业所得税较上期减少所致。

注释20．其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	41,375,739.92	21,334,295.95
应付股利		
其他应付款	61,293,531.01	49,907,274.57
合计	102,669,270.93	71,241,570.52

（一）应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	41,375,739.92	587,812.50
企业债券利息		20,746,483.45
短期借款应付利息		
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其中：工具 1		
工具 2		
非金融机构借款应付利息		
……		
合计	41,375,739.92	21,334,295.95

重要的已逾期未支付的利息情况：

借款单位	逾期金额	逾期原因
百年人寿保险股份有限公司	40,483,259.43	2019 年 2 月已支付全部利息
合计	40,483,259.43	

（二）其他应付款

1．按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
代收业主款项	2,196,590.23	427,107.98
押金及保证金	18,207,943.50	21,406,128.19
养老服务押金及意向金	36,273,000.00	23,546,000.00
往来款	4,344,251.87	3,444,009.59
其他	271,745.41	1,084,028.81
合计	61,293,531.01	49,907,274.57

2．账龄超过一年的重要其他应付款

单位名称	期末余额	未偿还或结转的原因
北京星彩房地产经纪有限公司	16,918,026.97	履约保证金
合计	16,918,026.97	

注释21．一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	134,743,856.53	62,000,000.00
一年内到期的应付债券		1,597,307,277.78
一年内到期的长期应付款		
……		
合计	134,743,856.53	1,659,307,277.78

一年内到期的非流动负债说明：

一年内到期的非流动负债期末余额较期初减少 1,524,563,421.25 元，降低了 91.88%，主要为公司“15 海投债”本年到期偿还。

注释22．其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
预提土地增值税	682,769.41	265,415.29
合计	682,769.41	265,415.29

1．其他流动负债的其他说明

其他流动负债期末余额较期初增加了 417,354.12 元，增长了 157.25%，主要为本期公司天津亿城堂庭项目 LOFT 公寓销售增加，相应预提土地增值税增加所致。

注释23．长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	266,743,856.53	359,000,000.00
抵押借款	1,107,538,080.00	2,770,000,000.00
保证借款		
信用借款		
……		
减：一年内到期的长期借款	134,743,856.53	62,000,000.00
合计	1,239,538,080.00	3,067,000,000.00

长期借款说明：

质押借款的质押资产类别以及金额，参见“附注六／注释 47”；

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见“附注六／注释 47”、“附注十二／(一)／2／（1）抵押资产情况”；

公司长期借款年利率为从 6.95%至 8.03%；

本公司的哈尔滨银行股份有限公司大连分行长期借款 35,743,856.53 元已于 2018 年 12 月 5 日到期，经与哈尔滨银行股份有限公司大连分行协商后将该借款展期至 2019 年 6 月 5 日，展期期间的利率调整为 8.03%。

注释24．应付债券

1．应付债券类别

项目	期末余额	期初余额
优先股		
永续债		
可转换公司债券		
其他应付债券		1,597,307,277.78
减：一年到期的应付债券		1,597,307,277.78
合计		

2．应付债券的增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额
15 海投债	100.00	2015.10.20	3 年期	1,600,000,000.00	1,597,307,277.78
合计				1,600,000,000.00	1,597,307,277.78

续：

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	.....	期末余额
15 海投债			2,692,722.22	-1,600,000,000.00		
合计			2,692,722.22	-1,600,000,000.00		

注释25．长期应付款

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,712,331.43	601,856,165.76
专项应付款		
合计	3,712,331.43	601,856,165.76

（一）长期应付款

1．长期应付款分类

款项性质	期末余额	期初余额
信托资金投资款		600,000,000.00
应付租赁款	3,712,331.43	1,856,165.76
减：一年内到期的长期应付款		
合计	3,712,331.43	601,856,165.76

2．长期应付款的说明

公司本期转让海航投资集团上海投资管理有限公司股权，信托资金投资款相应转出。

长期应付款中的应付租赁费为公司租赁物业按直线法计入当期损益的租金与按合同支付租金的差额。

注释26．股本

项目	期初余额	本期变动增（+）减（－）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,430,234,425						1,430,234,425

股本变动情况说明：

项　目	期初余额	本期变动增（+）减（－）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1．有限售条件股份							
(1)国家持股							
(2)国有法人持股							
(3)其他内资持股	15,000				-15,000	-15,000	

项　目	期初余额	本期变动增（+）减（－）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
其中：							
境内法人持股							
境内自然人持股	15,000				-15,000	-15,000	
(4). 外资持股							
其中：							
境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	15,000				-15,000	-15,000	
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	1,430,219,425				15,000	15,000	1,430,234,425
(2)境内上市的外资股							
(3)境外上市的外资股							
(4)其他							
无限售条件流通股份合计	1,430,219,425				15,000	15,000	1,430,234,425
合计	1,430,234,425						1,430,234,425

注释27. 资本公积

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）	201,564,365.22			201,564,365.22
（1）投资者投入的资本	225,094,223.21			225,094,223.21
（2）收购子公司少数股权冲减资本公积	-23,539,943.13			-23,539,943.13
（3）零碎股股息	10,085.14			10,085.14
其他资本公积	-5,601.82	142,215.10		136,613.28
……				
合计	201,558,763.40	142,215.10		201,700,978.50

资本公积的说明：

本期其他资本公积增加系联营企业华安财产保险股份有限公司资本公积变动，按照权益法核算确认的部分。

注释28．其他综合收益

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	减：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	
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.....								
二、将重分类进损益的其他综合收益	10,247,374.28	57,634,225.07			33,996,936.40	23,637,288.67		44,244,310.68
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-25,893,441.32	57,793,823.21			34,118,974.70	23,674,848.51		8,225,533.38
2.可供出售金融资产公允价值变动损益								
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益								
4.现金流量套期损益的有效部分								
5.外币报表折算差额	36,140,815.60	-159,598.14			-122,038.30	-37,559.84		36,018,777.30
6.一揽子处置子公司在丧失控制权之前产生的处置收益								
7.其他资产转换为公允价值模式计量的投资性房地产								
8.....								
其他综合收益合计	10,247,374.28	57,634,225.07			33,996,936.40	23,637,288.67		44,244,310.68

注释29．专项储备

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	5,132.83		5,132.83	
维简费				
合计	5,132.83		5,132.83	

专项储备情况说明：

公司本期转让淄博嘉丰矿业有限公司股权，安全生产费相应转出。

注释30．盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	307,882,543.56	33,749,392.58		341,631,936.14
任意盈余公积				
储备基金				
企业发展基金				
利润归还投资				
其他				
合计	307,882,543.56	33,749,392.58		341,631,936.14

注释31．未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	2,019,584,932.75	—
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		—
调整后期初未分配利润	2,019,584,932.75	—
加：本期归属于母公司所有者的净利润	348,841,958.11	—
减：提取法定盈余公积	33,749,392.58	
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
利润归还投资		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
转为股本的普通股股利		
优先股股利		
对股东的其他分配		

项目	金额	提取或分配比例(%)
利润归还投资		
其他利润分配		
加：盈余公积弥补亏损		
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		
所有者权益其他内部结转		
……		
期末未分配利润	2,334,677,498.28	

1．未分配利润的其他说明

依据 2019 年 4 月 28 日召开的公司第八届董事会第九会议通过的 2018 年度利润分配预案：公司按照 2018 年度母公司实现的净利润，提取 10%的法定盈余公积 33,749,392.58 元。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

注释32．营业收入和营业成本

1．营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	269,896,996.40	200,754,211.09	93,833,965.46	60,319,891.25
其他业务	5,660.37		2,873,324.12	

2．主营业务收入前五名

项目	本期发生额	上期发生额
天津堂庭项目	233,673,229.65	53,637,829.02
合计	233,673,229.65	53,637,829.02

3．营业收入的说明

主营业务收入本期发生额较上期增加 176,063,030.94 元，增长了 187.63%，主营业务成本本期发生额较上期增加 140,434,319.84 元，增长了 232.82%，主要为本期公司天津亿城堂庭项目 LOFT 公寓销售增加所致。

其他业务收入本期发生额较上期减少 2,867,663.75 元，降低了 99.80%，主要为上期取得的财务顾问服务收入 2,863,600.63 元，本期未取得该类收入。

注释33．税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	833,355.50	601,768.52
教育费附加	357,152.36	257,900.76
地方教育费附加	238,101.59	171,933.86
房产税	73,932.08	76,034.81
土地使用税	125,416.70	306,795.60
印花税	1,032,406.90	1,499,387.10
土地增值税	4,802,160.49	1,098,292.43
其他	157,286.94	27,996.50
合计	7,619,812.56	4,040,109.58

税金及附加的其他说明：

税金及附加本期发生额较上期增加 3,579,702.98 元，增长了 88.60%，主要为本期公司天津亿城堂庭项目 LOFT 公寓销售增加，相应计提土地增值税以及附加税增加所致。

注释34．销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	2,484,874.18	2,083,596.93
折旧及摊销	12,972.28	45,097.22
营销推广费用	861,930.53	4,885,930.36
行政费用	1,429,890.83	2,303,328.20
空置房物业费用	1,795,061.12	3,596,548.59
合计	6,584,728.94	12,914,501.30

销售费用说明：

销售费用本期发生额较上期减少 6,329,772.36 元，降低了 49.01%，主要为公司控制费用支出以及公司本期转让亿城集团上海投资有限公司股权，营销推广费用减少所致。

注释35．管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	36,680,076.72	27,916,235.02
折旧及摊销	5,190,591.12	1,123,595.95
技术服务费	411,006.33	1,503,397.52
业务招待费	189,306.15	1,393,022.17
差旅费	1,080,515.26	2,915,579.67
中介机构费用	4,343,836.27	5,972,959.45
咨询顾问费	1,027,869.07	5,148,297.09

项目	本期发生额	上期发生额
租赁费	6,032,858.77	1,355,801.20
行政办公费	10,643,603.65	13,086,294.43
其他	694,965.95	160,401.22
合计	66,294,629.29	60,575,583.72

注释36．财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	174,584,978.56	196,056,542.65
减：利息收入	126,538,451.99	72,169,237.78
汇兑损益	-82.70	
银行手续费	164,348.57	139,025.53
其他		
合计	48,210,792.44	124,026,330.40

财务费用说明：

财务费用本期发生额较上期减少 75,815,537.96 元，降低了 61.13%，主要为本期定期存款利息收入增加以及公司“15 海投债”本年到期偿还，利息支出相应减少所致。

注释37．资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	66,534,987.96	7,227,335.50
存货跌价损失		
可供出售金融资产减值损失		
持有至到期投资减值损失		
长期股权投资减值损失		
投资性房地产减值损失		
固定资产减值损失		
工程物资减值损失		
在建工程减值损失		
生产性生物资产减值损失		
油气资产减值损失		
无形资产减值损失		
商誉减值损失		454,458.56
持有待售资产减值损失		
其他		
合计	66,534,987.96	7,681,794.06

资产减值损失说明：

资产减值损失本期发生额较上期增加 58,853,193.90 元，增长了 766.14%，主要为本期公司根据 2018 年 1 月 25 日与海航股权管理有限公司签订的 《股权及债权转让协议》，核销了不能收回的淄博嘉丰矿业有限公司债权 69,100,000.00 元。

注释38．其他收益

1．其他收益明细情况

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
政府补助	22,735.65	
个税手续费返还	26,071.44	22,293.09
合计	48,807.09	22,293.09

2．计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	6,157.65		与收益相关
消防补贴	16,578.00		与收益相关
合计	22,735.65		

3．其他收益说明

其他收益本期发生额较上期增加 26,514.00 元，增长了 118.93%，主要为本期收到了稳岗补贴及消防补贴所致。

注释39．政府补助

1．政府补助基本情况

政府补助种类	本期发生额	计入当期损益的金额	备注
计入递延收益的政府补助			
计入其他收益的政府补助	22,735.65	22,735.65	详见附注六注释 38
计入营业外收入的政府补助			
冲减相关资产账面价值的政府补助			
冲减成本费用的政府补助			
减：退回的政府补助			
合计	22,735.65	22,735.65	

注释40．投资收益

1．投资收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-20,316,270.04	21,974,793.30
成本法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	473,275,631.52	3,523,277.35
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,000,117.31	2,400,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		102,689,197.29
取得控制权时，股权按公允价值重新计量产生的利得		
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
其他	1,997.44	
合计	455,961,476.23	130,587,267.94

2．投资收益的说明

投资收益本期发生额较上期增加 325,374,208.29 元，增长了 249.16%，主要为本期处置长期股权投资产生的投资收益较上期大幅增加所致。

注释41．资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
持有待售处置利得或损失		
固定资产处置利得或损失		409,540.90
在建工程处置利得或损失		
生物资产处置利得或损失		
无形资产处置利得或损失		
合计		409,540.90

注释42．营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
债务重组利得			
接受捐赠			
与日常活动无关的政府补助			
盘盈利得			

违约赔偿收入	18,431,521.73		18,431,521.73
久悬未决收入			
大连山东路项目收益		66,037,735.85	
其他		25,700.01	
合计	18,431,521.73	66,063,435.86	18,431,521.73

1．营业外收入的其他说明

营业外收入本期发生额较上期减少 47,631,914.13 元，降低了 72.10%，主要为上期取得了大连山东路项目收益，本期未发生，本期违约赔偿收入主要是上海劢叵投资管理有限公司延迟付款违约金 15,480,000.00 元及北京星彩房地产经纪有限公司未完成销售进度的违约金 2,907,521.73 元。

注释43．营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
债务重组损失			
对外捐赠			
久悬未决支出			
非常损失			
盘亏损失			
非流动资产毁损报废损失	1,106,755.70	4,816.80	1,106,755.70
税收滞纳金	15,285.63		15,285.63
工伤赔偿、抚恤金等		340,268.00	
违约赔偿支出	689,269.06		689,269.06
其他	111,929.53	69,933.95	111,929.53
合计	1,923,239.92	415,018.75	1,923,239.92

营业外支出的说明：

营业外支出本期发生额较上期增加 1,508,221.17 元，增长了 363.41%，主要为本期天津东方养生堂养老项目停止运营，相关改造工程报废损失，以及本期提前解除租赁合同发生的违约赔偿支出。

注释44．所得税费用

1．所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	298,604.72	15,370,240.91
递延所得税费用		517,929.48

项目	本期发生额	上期发生额
合计	298,604.72	15,888,170.39

2．会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	346,422,059.62
按法定/适用税率计算的所得税费用	86,605,514.91
子公司适用不同税率的影响	562,519.23
调整以前期间所得税的影响	-63,155.84
非应税收入的影响	2,967,813.62
不可抵扣的成本、费用和损失影响	90,793.15
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-8,868,133.20
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	-80,996,747.14
……	
所得税费用	298,604.72

3．所得税费用其他说明

所得税费用本期发生额较上期减少 15,589,565.67 元，降低了 98.12%，主要为母公司转让淄博嘉丰矿业有限公司股权所产生的收益纳税调整（前期已计提减值准备）后，当期应纳税所得额为负，未计提当期所得税费用，以及本期子公司实现的利润总额较上期减少所致。

注释45．现金流量表附注

1．收到其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	120,137,285.32	72,169,237.78
司法冻结的银行存款解冻	6,000,000.00	
处置子公司收回的债权	296,702,893.23	
其他往来款	2,914,291.19	2,534,242.17
代收款项	2,048,336.60	292,553.55
押金及保证金	24,875,635.28	20,668,011.00
养老服务押金及意向金	6,115,333.30	23,546,000.00
退出大连山东路项目 21/22 号宗地保证金及溢价款、23 号宗地首期款	145,700,000.00	150,000,000.00
延迟付款违约金	15,480,000.00	
其他	49,790.51	58,074.67
合计	620,023,565.43	269,268,119.17

2．支付其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
费用支出	26,566,544.42	36,536,257.82
押金及保证金	135,000.00	8,699,700.00
司法冻结的银行存款		6,000,000.00
代付款项		409,660.00
往来款	3,252,490.82	
违约金、赔偿款等	778,069.06	
其他	35,767.80	654,043.28
合计	30,767,872.10	52,299,661.10

3．收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的上海国际信托投资款		60,000,000.00
合计		60,000,000.00

注释46．现金流量表补充资料

1．现金流量表补充资料

项目	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	346,123,454.90	7,928,427.92
加：资产减值准备	66,534,987.96	7,681,794.06
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,440,413.20	1,182,910.65
无形资产摊销	20,832.63	15,545.28
长期待摊费用摊销	3,835,471.34	49,602.00
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）	1,106,755.70	-409,540.90
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		4,816.80
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	174,584,895.59	196,056,542.65
投资损失（收益以“－”号填列）	-455,961,476.23	-130,587,267.94
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）		517,929.48
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）	119,647,728.60	-156,311,712.82
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	67,772,052.58	49,674,833.12
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	355,899,691.96	31,351,510.68
其他		
经营活动产生的现金流量净额	681,004,808.23	7,155,390.98
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

项目	本期金额	上期金额
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	2,709,569,986.24	2,873,393,446.01
减：现金的期初余额	2,873,393,446.01	1,734,318,385.07
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-163,823,459.77	1,139,075,060.94

2．本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	502,818,700.00
其中：亿城淄博石油陶粒制造有限公司	2,818,700.00
淄博嘉丰矿业有限公司	
海航投资集团上海投资管理有限公司	500,000,000.00
亿城集团上海投资有限公司	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	2,766,163.42
其中：亿城淄博石油陶粒制造有限公司	80,189.35
淄博嘉丰矿业有限公司	376,235.14
海航投资集团上海投资管理有限公司	12,564.75
亿城集团上海投资有限公司	2,297,174.18
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
其中：	
处置子公司收到的现金净额	500,052,536.58

3．现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,709,569,986.24	2,873,393,446.01
其中：库存现金		
可随时用于支付的银行存款	2,709,569,986.24	2,873,393,446.01
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		

项目	期末余额	期初余额
三、期末现金及现金等价物余额	2,709,569,986.24	2,873,393,446.01
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

注释47．所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
其他应收款	36,000,000.00	大连山东路项目 23#地块部分应收交易款用于长期借款质押
存货	1,173,629,770.00	开发产品用于长期借款抵押
长期股权投资	842,524,113.55	华安保险股权用于长期借款质押
合计	2,052,153,883.55	

注释48．外币货币性项目

1．外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	12,824.79	6.8632	88,019.10
……			
其他应付款			
其中：美元	270,621.00	6.8632	1,857,326.05
……			

2．境外经营实体说明

子公司名称	主要经营地	注册地	记账本位币
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue LP LLC	美国 纽约	美国 纽约	美元
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue GP, LLC	美国 纽约	美国 纽约	美元
亿城投资集团香港有限公司	香港	香港	美元

七、合并范围的变更

(一)处置子公司

1．单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
亿城淄博石油陶粒制造有限公司	2,818,700.00	100	协议转让	2018 年 1 月	股权转让协议生效日	342,647.27

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额
淄博嘉丰矿业有限公司	0	67	协议转让	2018 年 2 月	股权转让协议生效日	66,151,560.22
海航投资集团上海投资管理有限公司	500,000,000.00	100	协议转让	2018 年 8 月	股权转让协议生效日	406,781,424.03
亿城集团上海投资有限公司		100	协议转让	2018 年 8 月	股权转让协议生效日	

续：

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
亿城淄博石油陶粒制造有限公司						
淄博嘉丰矿业有限公司						
海航投资集团上海投资管理有限公司						
亿城集团上海投资有限公司						

(二)其他原因的合并范围变动

1、公司本期对子公司亿城投资集团上海有限公司进行了注销，自注销日起不再纳入合并范围。

(三)其他

1、公司和上海淳大投资管理有限公司 2016 年共同出资设立上海亿淳股权投资基金管理有限公司，注册资本人民币 1,000 万元，公司出资 510 万元，占注册资本的 51%，上海淳大投资管理有限公司出资 490 万元，占注册资本的 49%，截止 2018 年 12 月 31 日，双方尚未实际缴付出资。

八、在其他主体中的权益

(一)在子公司中的权益

1．企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
亿城投资基金管理（北京）有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立
中嘉合创投资有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
北京养正投资有限公司	北京	北京	投资	100		投资设立
北京海航嘉盛养老服务有限公司	北京	北京	服务		100	投资设立
天津海航东方养生堂养老服务有限公司	天津	天津	服务		100	投资设立
北京海汉养老咨询服务有限公司	北京	北京	服务		100	非同一控制下的企业合并
亿城投资集团香港有限公司	香港	香港	投资	100		投资设立
天津亿城山水房地产开发有限公司	天津	天津	房地产	100		投资设立
天津堂庭商业管理有限公司	天津	天津	商业管理		100	投资设立
海南恒兴创展股权投资基金有限公司	海口	海口	投资	100		投资设立
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue LP LLC	美国纽约	美国纽约	投资		57.90	投资设立
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue GP, LLC	美国纽约	美国纽约	投资		57.90	投资设立
上海亿淳股权投资基金管理有限公司	上海	上海	投资	51		投资设立

（1）持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

2016 年，公司控股子公司 HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue LP LLC （以下简称“海航 LP”）及 HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue GP, LLC （以下简称“海航 GP”）与铁狮门子公司 TSCE 2007 Holdings, L.L.C.100%出资成立的“TSCE 2007 438-444 Eleventh Avenue GP,L.L.C.”（以下简称“铁狮门 GP”），共同出资 270,941,062.83 美元设立合伙企业“438-444 Eleventh Avenue HNA JV, L.P.”（以下简称“海航 JV”），其中，“海航 LP”出资 99.7%，“海航 GP”出资 0.1%，“铁狮门 GP”出资 0.2%。

根据出资合伙协议，“铁狮门 GP”作为管理普通合伙人对于合伙企业“海航 JV”的日常经营和事务拥有完全及排他性权力(不包括与合伙企业结构相关的重大决策)并全权对合伙企业负责；具有任命合伙公司代表的权力；合伙企业“海航 JV”与第三方签署的文件应由“铁狮门 GP”代表并独立签发执行(该权力可赋予“铁狮门 GP”任命的公司代表)。除非另有规定，“海航 GP”作为普通合伙人不得且无权参与合伙企业“海航 JV”的日常经营业务。仅当“铁狮门 GP”发生欺诈，重大过失或故意不当行为且未进行积极弥补等罢免事件时，“海航 GP”有权罢免“铁狮门 GP”的管理普通合伙人身份。所以本公司持有“海航 JV”半数以上表决权但不控制“海航 JV”。

2．重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东持股比例(%)	本期归属于少数股东损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额	备注
HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue LP LLC 及 HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue GP, LLC	42.10	-2,363,684.31		444,980,624.52	

3．重要非全资子公司的主要财务信息

这些子公司的主要财务信息为本公司内各企业之间相互抵消前的金额，但经过了合并日公允价值及统一会计政策的调整：

项目	期末余额	
	HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue LP LLC	
流动资产	58,906.85	
非流动资产	1,163,650,510.38	
资产合计	1,163,709,417.23	
流动负债	347,422.05	
非流动负债		
负债合计	347,422.05	
营业收入		
净利润	-5,614,452.05	
综合收益总额	50,531,126.72	
经营活动现金流量	-59,233.97	

续：

项目	期初余额	
	HNA Holdings 438-444 Eleventh Avenue LP LLC	淄博嘉丰矿业有限公司
流动资产	3,315,720.98	6,540,983.59
非流动资产	1,101,571,226.12	5,860,396.41
资产合计	1,104,886,947.10	12,401,380.00
流动负债	220,993.18	110,054,710.37
非流动负债		
负债合计	220,993.18	110,054,710.37
营业收入		
净利润	-5,484,960.84	-6,965,664.02
综合收益总额	-72,984,186.09	-6,965,664.02
经营活动现金流量	-292,980.35	246,892.46

(二)在合营安排或联营企业中的权益

1．重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
深圳中亿城信基金管理有限公司	深圳	深圳	基金管理	50		权益法
北京知友健康服务发展中心	北京	北京	咨询服务		50	权益法
养庭（上海）企业管理咨询有限公司	上海	上海	管理咨询		51	权益法
深圳市倍特力电池有限公司	深圳	深圳	制造		23.4143	权益法
华安财产保险股份有限公司	深圳	深圳	保险	7.143		权益法
438-444 Eleventh Avenue HNA JV, L.P	美国纽约	美国纽约	投资		99.80	权益法
恒泰海航（北京）投资管理有限公司	北京	北京	投资管理	49		权益法

（1）持有 20%以下表决权但具有重大影响的依据

本公司持有华安财产保险股份有限公司 7.143%的股权，对华安财产保险股份有限公司的表决权比例亦为 7.143%。虽然该比例低于 20%，但由于本集团在华安财产保险股份有限公司董事会中派有代表并参与对华安财产保险股份有限公司财务和经营政策的决策，所以本公司能够对华安财产保险股份有限公司施加重大影响。

（2）其他说明

①2018 年，公司全资子公司北京养正投资有限公司（以下简称“北京养正”）与欧葆庭（上海）投资有限公司（以下简称“欧葆庭”）出资设立了养庭（上海）企业管理咨询有限公司（以下简称“养庭公司”），注册资本 1,000 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，实际出资 200 万元，其中，北京养正出资 102 万元，占实际出资的 51%，欧葆庭出资 98 万元，占实际出资的 49%。

根据北京养正与欧葆庭签订的《合资经营合同》以及养庭公司的章程，董事会是养庭公司的最高权力机构，涉及公司年度经营战略和计划、预算和财务报告、就养老院机构管理服务订立的管理合同、融资等事项的决议，只有经亲自出席、通过电话或代理人出席正式组成并召开的董事会会议的全体董事投票一致赞成方可通过。故本公司不控制养庭公司，将养庭公司做为合营企业，采用权益法核算。

②本公司和中信聚信（北京）资本管理有限公司共同成立深圳中亿城信基金管理有限公司，双方各持 50%股权，深圳中亿城信基金管理有限公司注册资本为 1,000 万元，截止 2018 年 12 月 31 日，双方尚未实际缴付出资。

③本公司和恒泰先锋投资有限公司共同出资成立恒泰海航（北京）投资管理有限公司，

注册资本 200 万元，恒泰先锋投资有限公司出资 102 万元，持有 51%股权，本公司出资 98 万元，持有 49%股权，截止 2018 年 12 月 31 日，双方尚未实际缴付出资。

2．重要合营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额		
	深圳中亿城信基金管理有限公司	北京知友健康服务发展中心	养庭（上海）企业管理咨询有限公司
流动资产	707,846.03	96,243.30	1,968,858.30
其中:现金和现金等价物	700,855.74	86,243.30	1,968,858.30
非流动资产		4,982.04	
资产合计	707,846.03	101,225.34	1,968,858.30
流动负债		451.50	100.00
非流动负债			
负债合计		451.50	100.00
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	707,846.03	100,773.84	1,968,758.30
按持股比例计算的净资产份额	353,923.02	50,386.92	1,004,066.73
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对合营企业权益投资的账面价值	353,923.02	50,386.92	1,004,066.73
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入		12,183.99	
财务费用	-2,168.24	-362.26	-603.22
所得税费用	30,904.38	85.99	
净利润	-34,136.14	773.84	-31,241.70
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	-34,136.14	773.84	-31,241.70
企业本期收到的来自合营企业的股利			

续：

项目	期初余额/上期发生额		
	深圳中亿城信基金管理有限公司		….
流动资产	741,982.17		
其中:现金和现金等价物	734,991.88		

项目	期初余额/上期发生额		
	深圳中亿城信基金管理有限公司		....
非流动资产			
资产合计	741,982.17		
流动负债			
非流动负债			
负债合计			
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	741,982.17		
按持股比例计算的净资产份额	370,991.09		
调整事项			
—商誉			
—内部交易未实现利润			
—其他			
对合营企业权益投资的账面价值	370,991.09		
存在公开报价的权益投资的公允价值			
营业收入			
财务费用	-10,103.02		
所得税费用	13,081,743.55		
净利润	39,368,848.15		
终止经营的净利润			
其他综合收益			
综合收益总额	39,368,848.15		
企业本期收到的来自合营企业的股利	20,000,000.00		

3．重要联营企业的主要财务信息

项目	期末余额/本期发生额			
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	438-444 Eleventh Avenue HNA JV, L.P	恒泰海航（北京）投资管理有限公司
流动资产	5,341,609,766.51	216,791,128.96	389,109.12	2,792,921.32
非流动资产	11,089,906,341.89	59,306,181.46	1,168,532,796.99	
资产合计	16,431,516,108.40	276,097,310.42	1,168,921,906.11	2,792,921.32
流动负债	11,011,268,656.37	150,609,779.06	2,828,887.50	634,288.46
非流动负债	433,996,168.64			1,520.00
负债合计	11,445,264,825.01	150,609,779.06	2,828,887.50	635,808.46
少数股东权益	31,863,210.68			
归属于母公司股东权益	4,954,388,072.71	125,487,531.36	1,166,093,018.61	2,157,112.86

项目	期末余额/本期发生额			
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	438-444 Eleventh Avenue HNA JV, L.P	恒泰海航（北京）投资管理有限公司
按持股比例计算的净资产份额	353,891,940.03	29,382,027.05	1,163,650,510.38	1,056,985.30
调整事项				
—商誉	488,632,173.52	33,836,968.56		
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	842,524,113.55	63,218,995.61	1,163,650,510.38	1,056,985.30
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	12,410,174,756.13	289,482,594.35		2,418,267.04
净利润	-233,478,385.09	4,099,560.87	-5,453,808.45	1,789,230.18
终止经营的净利润				
其他综合收益	21,825,964.55		56,374,424.71	
综合收益总额	-211,648,220.62	4,099,560.87	50,920,616.26	1,789,230.18
企业本期收到的来自联营企业的股利	7,500,000.00	468,286.00		1,622,362.61

续：

项目	期初余额/上期发生额			
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	438-444 Eleventh Avenue HNA JV, L.P	恒泰海航（北京）投资管理有限公司
流动资产	6,464,719,337.41	221,209,460.54	2,020,087.14	4,320,485.92
非流动资产	9,257,384,705.11	40,652,442.41	1,103,118,875.22	
资产合计	15,722,104,042.52	261,861,902.95	1,105,138,962.36	4,320,485.92
流动负债	10,120,660,974.74	138,473,932.46	1,360,178.67	641,659.13
非流动负债	406,961,231.15			
负债合计	10,527,622,205.88	138,473,932.46	1,360,178.67	641,659.13
少数股东权益	30,436,515.00			
归属于母公司股东权益	5,164,045,321.64	123,387,970.49	1,103,778,783.69	3,678,826.79
按持股比例计算的净资产份额	368,867,757.32	28,890,429.57	1,101,571,226.12	1,802,625.13
调整事项				
—商誉	488,632,173.52	33,836,968.56		
—内部交易未实现利润				
—其他				
对联营企业权益投资的账面价值	857,500,230.85	62,727,398.13	1,101,571,226.12	1,802,625.13
存在公开报价的权益投资的公允价值				

项目	期初余额/上期发生额			
	华安财产保险股份有限公司	深圳市倍特力电池有限公司	438-444 Eleventh Avenue HNA JV, L.P	恒泰海航（北京）投资管理有限公司
营业收入	11,509,769,200.60	281,781,637.72		4,788,103.47
净利润	38,155,859.16	11,643,441.74	-4,973,907.12	3,678,826.79
终止经营的净利润				
其他综合收益	388,759,779.73		-67,045,739.22	
综合收益总额	426,915,638.89	11,643,441.74	-72,019,646.34	3,678,826.79
企业本期收到的来自联营企业的股利		2,341,430.00		

4．与合营企业投资相关的未确认承诺

本公司无需要披露的承诺事项。

5．与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

本公司不存在需要披露的或有事项。

九、与金融工具相关的风险披露

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

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司的前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额 22% (2017 年：41.41%) 。

本公司投资的银行理财产品，交易对方的信用评级须高于或与本公司相同。鉴于交易对

方的信用评级良好，本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

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。除附注十二所载本公司作出的财务担保外，本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

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

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

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司各项金融资产及金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	2,709,569,986.24	2,709,569,986.24	2,709,569,986.24			
应收账款	22,169,706.57	22,899,753.94	22,899,753.94			
其他应收款	80,501,448.13	87,103,195.59	87,103,195.59			
可供出售金融资产	232,312,000.00	232,312,000.00				232,312,000.00
金融资产小计	3,044,553,140.94	3,051,884,935.77	2,819,572,935.77			232,312,000.00
应付账款	282,628,180.4	282,628,180.4	282,628,180.4			
其他应付款	102,669,270.93	102,669,270.93	102,669,270.93			
一年内到期的非流动负债	134,743,856.53	134,743,856.53	134,743,856.53			
长期借款	1,239,538,080.00	1,239,538,080.00		99,000,000.00	1,140,538,080.00	
长期应付款	3,712,331.43	3,712,331.43				3,712,331.43
金融负债小计	1,763,291,719.29	1,763,291,719.29	520,041,307.86	99,000,000.00	1,140,538,080.00	3,712,331.43

续：

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1 年以内	1-2 年	2-5 年	5 年以上
货币资金	2,881,228,091.01	2,881,228,091.01	2,881,228,091.01			
应收账款	8,137,291.87	8,685,339.49	8,685,339.49			

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
其他应收款	159,726,754.99	170,702,549.34	170,702,549.34			
可供出售金融资产	232,312,000.00	232,312,000.00				232,312,000.00
其他非流动资产	600,000,000.00	600,000,000.00		600,000,000.00		
金融资产小计	3,881,404,137.87	3,892,927,979.84	3,060,615,979.84	600,000,000.00		232,312,000.00
应付账款	395,941,388.30	395,941,388.30	395,941,388.30			
其他应付款	71,241,570.52	71,241,570.52	71,241,570.52			
一年内到期的非流动负债	1,659,307,277.78	1,659,307,277.78	1,659,307,277.78			
长期借款	3,067,000,000.00	3,067,000,000.00		1,620,000,000.00	297,000,000.00	1,150,000,000.00
长期应付款	601,856,165.76	601,856,165.76		600,000,000.00		1,856,165.76
金融负债小计	5,795,346,402.36	5,795,346,402.36	2,126,490,236.60	2,220,000,000.00	297,000,000.00	1,151,856,165.76

（三）市场风险

1．汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险；为此，本公司可能会以签署远期外汇合约或货币互换合约方式来达到规避汇率风险的目的。

（1）本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

（2）截止 2018 年 12 月 31 日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			
	美元项目			合计
外币金融资产：				
货币资金	88,019.10			88,019.10
……				
小计	88,019.10			88,019.10
外币金融负债：				
其他应付款	1,857,326.05			1,857,326.05
……				
小计	1,857,326.05			1,857,326.05

续：

项目	期初余额			
	美元项目			合计
外币金融资产：				
货币资金	3,870,729.33			3,870,729.33
预付账款	10,435.12			10,435.12
……				
小计	3,881,164.45			3,881,164.45
外币金融负债：				
其他应付款	2,181,253.18			2,181,253.18
……				
小计	2,181,253.18			2,181,253.18

（3）敏感性分析：

截止 2018 年 12 月 31 日，对于本公司各类美元金融资产和美元金融负债，如果人民币对美元升值或贬值 10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润约 176,930.70 元（2017 年度约 169,991.13 元)。

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。

本公司财务部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整，这些调整可能是进行利率互换的安排来降低利率风险。

（1）本年度公司无利率互换安排。

（2)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浮动利率合同，金额为 266,743,856.53 元，详见附注六注释 21、23。

（3）敏感性分析：

截止 2018 年 12 月 31 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 50 个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约 133.37 万元（2017 年度约 179.50 万元)。

上述敏感性分析假定在资产负债表日已发生利率变动，并且已应用于本公司所有按浮动利率获得的借款。

十、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

（二）不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收款项、短期借款、应付款项、一年内到期的非流动负债和长期借款、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。

上述不以公允价值计量的金融资产和负债的账面价值与公允价值相差很小。

十一、关联方及关联交易

(一)本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	对本公司的持股比例(%)	对本公司的表决权比例(%)
海航资本集团有限公司	海南	投资管理	3,348,035.00	19.98	19.98

截至 2018 年 12 月 31 日，海航资本集团有限公司共持有本公司 285,776,423 股股份，占总股本的 19.98%，其中，被辽宁省高级人民法院司法冻结 155,367,850 股，占其所持海航投资股份的 54.37%，占上市公司总股本约 10.86%。

1．本公司的母公司情况的说明

海航集团有限公司持有海航资本集团有限公司 88.05%股权，海南省慈航公益基金会为海航集团有限公司的实际控制人。

2．本公司最终控制方是海南省慈航公益基金会。

(二)本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

(三)本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（二）在合营安排或联营企业中的权益。

(四)其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海航集团有限公司	母公司之母公司
渤海金控投资股份有限公司	受同一母公司控制
海航投资控股有限公司	受同一实际控制人控制
海航实业集团有限公司	受同一实际控制人控制
海航股权管理有限公司	受同一实际控制人控制

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
海南易建科技股份有限公司	受同一实际控制人控制
北京海韵假期体育健身有限公司	受同一实际控制人控制
天津亿城地产有限公司	受同一实际控制人控制
北京科航投资有限公司北京海航大厦万豪酒店	受同一实际控制人控制的联营企业的子公司
海南海建工程管理总承包有限公司	受同一实际控制人控制
海南新生飞翔文化传媒股份有限公司	受同一实际控制人控制
海航美洲置业有限责任公司	受同一实际控制人控制
北京一卡通物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
海南一卡通物业管理股份有限公司	受同一实际控制人控制
天津市大通物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
北京亿城物业管理有限公司	受同一实际控制人控制
海南海航地产营销管理有限公司	受同一实际控制人控制
渤海人寿保险股份有限公司	渤海金控投资股份有限公司的联营企业
天津市大通装饰工程有限公司	受同一实际控制人控制
天津宁河海航置业投资开发有限公司	受同一实际控制人控制
天津海航建筑设计有限公司	受同一实际控制人控制
天津市大通建设发展集团有限公司	受同一实际控制人控制
海南海建工程造价咨询有限公司	受同一实际控制人控制
海南艾翰博商务服务有限公司	受同一实际控制人控制
海南海航商务服务有限公司	受同一实际控制人控制
安途商务旅行服务有限责任公司	受同一实际控制人控制
北京凯撒国际旅行社有限责任公司	受同一实际控制人控制
易生支付有限公司	受同一实际控制人控制
海航生态科技集团有限公司	受同一实际控制人控制
海南海航航空信息系统有限公司	其他关联方
瑞港国际机场集团股份有限公司	其他关联方
新华昊宇文化传媒（北京）股份有限公司	受同一实际控制人控制
北京新生医疗投资管理有限公司	受同一实际控制人控制
北京优联美汇门诊部有限公司	受同一实际控制人控制
扬子江保险经纪有限公司	其他关联方
香港海航实业集团有限公司	受同一实际控制人控制
北京亿城房地产开发有限公司	受同一实际控制人控制
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	与关联方设立的有限合伙基金
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	受同一实际控制人控制

(五)关联方交易

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

2．购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海南易建科技股份有限公司	技术服务费	94,192.40	226,443.51
海南易建科技股份有限公司	弱电工程施工		1,941,731.10
海航生态科技集团有限公司	电信服务费	2,273.00	
天津市大通物业管理有限公司	物业服务	53,047.46	265,237.30
北京亿城物业管理有限公司天津分公司	物业服务	1,630,731.85	5,291,598.55
海南海航地产营销管理有限公司	营销顾问费	1,350,000.00	1,800,000.00
天津市大通装饰工程有限公司	精装修工程施工		9,046,452.42
海南海建工程管理总承包有限公司	工程项目咨询管理服务		3,609,194.00
天津海航建筑设计有限公司	工程项目设计服务		2,875,932.00
天津市大通建设发展集团有限公司	工程项目设计服务		3,000,000.00
海南海建工程造价咨询有限公司	工程造价咨询服务		138,543.00
北京一卡通物业管理有限公司	物业服务	133,603.40	
海南一卡通物业管理股份有限公司上海分公司	物业服务		64,390.60
海南艾翰博商务服务有限公司	商务服务		1,344.67
海南海航商务服务有限公司	商务服务	30,730.00	195,364.89
安途商务旅行服务有限责任公司	商务服务	1,704.72	180.00
北京凯撒国际旅行社有限责任公司	商务服务		121,030.00
易生支付有限公司	制卡费		300,000.00
海南海航航空信息系统有限公司	技术服务费	90,566.04	90,965.04
瑞港国际机场集团股份有限公司	机场服务		29,220.00
新华昊宇文化传媒（北京）股份有限公司	项目推广服务		1,159,962.26
北京优联美汇门诊部有限公司	体检费	122,310.00	21,750.00

渤海人寿保险股份有限公司	保险服务	97,612.00	
海南新生飞翔文化传媒股份有限公司	采购商品	27,624.00	
扬子江保险经纪有限公司	保险服务	389,600.00	80,600.00
合计		4,023,994.87	30,259,939.34

3．销售商品、提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	基金管理服务	6,603,773.59	6,603,773.58
海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）	基金管理服务		9,770,490.57
天津宁河海航置业投资开发有限公司	会议服务		1,563.11
合计		6,603,773.59	16,375,827.26

4．关联租赁情况

（1）本公司作为承租方

出租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁费	上期确认的租赁费
北京海韵假期体育健身有限公司	经营用房	16,526,165.77	16,526,165.76
合计		16,526,165.77	16,526,165.76

5．关联担保情况

（1）本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
海航实业集团有限公司	1,107,538,080.00	2017.01.25	2022.01.24	否
北京新生医疗投资管理有限公司	266,743,856.53	2016.12.06	2021.12.05	否
合计	1,374,281,936.53			

6．关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
海航股权管理有限公司	转让子公司股权及债权	37,818,700.00	
合计		37,818,700.00	

7．关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	305.70 万元	273.83 万元

8．关联方应收应付款项

（1）本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款					
	天津市大通物业管理有限公司	28,030.00	5,606.00	28,030.00	2,803.00
	天津宁河海航置业投资开发有限公司	226,168.00	45,233.60	226,168.00	22,504.10
	海南恒兴聚源股权投资基金合伙企业（有限合伙）	3,000,000.00	90,000.00		
预付账款					
	易生支付有限公司			100,000.00	
	北京海韵假期体育健身有限公司	2,779,999.90			
其他应收款					
	北京科航投资有限公司北京海航大厦万豪酒店	20,000.00	6,000.00	20,000.00	4,000.00
	北京海韵假期体育健身有限公司	3,660,000.00	366,000.00	3,660,000.00	109,800.00

（2）本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
应付账款			
	海南海建工程管理总承包有限公司		3,323,194.00
	天津海航建筑设计有限公司	448,500.00	2,875,932.00
	海南一卡通物业管理股份有限公司上海分公司		64,390.60
	天津市大通物业管理有限公司	572,114.04	519,066.58
	天津市大通装饰工程有限公司	2,932,402.17	8,973,756.72
	海南易建科技股份有限公司	477,124.38	1,616,943.27
其他应付款			
	北京亿城房地产开发有限公司	38,356.98	38,356.98
	香港海航实业集团有限公司		1,960,260.00
	海南海航地产营销管理有限公司	1,200,000.00	

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
	天津亿城地产有限公司	426,232.38	
	天津宁河海航置业投资开发有限公司	32,705.00	32,705.00
	海航实业集团有限公司	6,116.66	6,116.66
	北京一卡通物业管理有限公司	100,202.55	
	海南易建科技股份有限公司	5,718.00	
	安途商务旅行服务有限责任公司	300.00	

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1．已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

支付租赁款时间	最低租赁付款额（万元）
1 年以内（含 1 年）	1,467.00
1 年以上 2 年以内（含 2 年）	1,467.00
2 年以上 3 年以内（含 3 年）	1,467.00
3 年以上	25,717.33
合计	30,118.33

2．其他重大财务承诺事项

（1）抵押资产情况（应说明内容、金额及其影响）

名　　称	截止 2018 年 12 月 31 日剩余抵押面积(平方米)	借款余额	影响
天津亿城堂庭二期虹都中心 1、2 号楼商业；虹都中心 3、4 号楼；虹都名苑 2-3 号楼次主力店；虹都中心 1-4 号楼、虹都名苑 1-5、19、20 号楼地下-101 商业；虹都中心 1、2 号楼部分(注 1)	房屋：107,460.73	1,107,538,080.00	无
合　　计		1,107,538,080.00	

注 1：该借款同时由公司关联方提供信用担保，详见“本附注十一 / (五) / 5 关联担保情况”。

除存在上述承诺事项外，截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

（二）资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保的情况。

十三、资产负债表日后事项

（一）重要的非调整事项

1.资产置换

2019 年 1 月 31 日，公司第八届董事会第五次审议通过了《关于公司与海航投资控股有限公司进行股权置换暨关联交易的议案》。公司以持有的全资子公司海南恒兴创展股权投资基金有限公司（以下简称“海南恒兴创展”）100%股权及债权置换海航投资控股有限公司（以下简称“海投控股”）所持有的海南海投一号投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“海投一号”）77.47%LP 份额。海投一号与同一实际控制人旗下关联方海航美洲置业有限责任公司通过层层架构，投资于 422 Fulton HNA REIT, LLC.（以下简称“HNA REIT”）。HNA REIT 计划投资于纽约市布鲁克林梅西百货商场已有建筑基础上再加建的一幢 10 层写字楼。

由于海投控股为与公司属同一实际控制人，上述交易构成关联交易。

上述议案业经 2019 年 3 月 7 日召开的公司 2019 年第一次临时股东大会审议通过。

2019 年 3 月 25 日，已完成海南恒兴创展股权投资基金有限公司股东名录的变更登记。

（二）利润分配情况

拟分配的利润或股利	不分配不转增
经审议批准宣告发放的利润或股利	

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

十四、其他重要事项说明

（一）前期会计差错

1．追溯重述法

本报告期未发现采用追溯重述法的前期差错。

2．未来适用法

本报告期未发现采用未来适用法的前期会计差错。

（二）分部信息

1．报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指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）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）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。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

（1）该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的 10%或者以上；

（2）该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的 10%或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到 75%时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到 75%：

（1）将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；

（2）将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

2．本公司确定报告分部考虑的因素、报告分部的产品和劳务的类型

根据公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的报告分部都是提供不同产品和劳务的业务单元。由于各种业务需要不同的技术和市场战略，因此本公司分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩。

本公司有 3 个报告分部：房地产分部、基金管理分部、养老服务分部。

3．报告分部的财务信息

金额单位：万元

项目	期末余额/本期发生额					
	房地产分部	基金管理分部	养老服务分部	其他	抵销	合计
一.营业收入	23,367.89	660.38	2,962.00			26,990.27
其中：对外交易收入	23,367.89	660.38	2,962.00			26,990.27
分部间交易收入						
二.营业费用	20,806.47	5,669.96	4,711.59	1,501.90	-6,910.00	39,599.92
其中：对联营和合营企业的投资收益		-2,126.06	-1.56	95.99		-2,031.63
资产减值损失	-70.15	-215.04	28.69		-6,910.00	6,653.50
折旧费和摊销费						
三.利润总额（亏损）	2,853.70	32,993.96	-1,864.84	-1,476.31	2,135.69	34,642.20

项目	期末余额/本期发生额					
	房地产分部	基金管理分部	养老服务分部	其他	抵销	合计
四.所得税费用	-19.04	32.84		16.06		29.86
五.净利润（亏损）	2,872.74	32,961.12	-1,864.84	-1,492.37	2,135.69	34,612.34
六.资产总额	301,000.66	822,474.00	110,719.82	240,936.92	813,803.54	661,327.86
七.负债总额	63,836.74	239,730.46	109,982.84	213,866.19	445,835.35	181,580.00
八.其他重要的非现金项目						
1. 资本性支出						
2.						

（三）其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

1. 处置重要子公司

（1）本公司于 2017 年 10 月 25 日召开了公司第七届董事会第三十四次会议，会议审议通过了《关于公开挂牌转让控股子公司淄博嘉丰矿业有限公司 67%股权及债权的议案》，同意公司通过北京产权交易所（以下简称“北交所”）公开挂牌转让其持有的淄博嘉丰矿业有限公司（以下简称“嘉丰矿业”）67%股权及 10,410 万元债权，并授权公司董事长履行挂牌所需相关程序，签署挂牌相关法律文件。2018 年 1 月 25 日公司收到北交所通知，海航股权管理有限公司作为唯一摘牌方，摘牌价 3,500 万元。

2018 年 1 月 25 日召开的公司第七届董事会第三十八次会议审议通过了公司与海航股权管理有限公司签订的《股权及债权转让协议》，该协议约定：嘉丰矿业 67%股权的转让款为人民币 0 元，公司享有嘉丰矿业 10,410 万元合法债权的转让款为人民币 3,500 万元。海航股权管理有限公司与本公司为同一实际控制人，此次交易构成关联交易。

（2）2018 年 5 月 1 日，公司与上海励叵投资管理有限公司（以下简称“上海励叵”）签订了《合作协议书》，公司将子公司海航投资集团上海投资管理有限公司（以 下简称“海航上海”）100%股权及债权进行转让。其中海航上海 90.9091%股权由公司直接持有。前期为相关项目开发建设，公司、海航上海、亿城集团上海投资有限公司（以下简称“亿城上海”）以及海航实业集团有限公司与上海国际信托有限公司（以下简称“上海信托”）、中国建设银行股份有限公司上海浦东分行签订“上海国际信托有限公司·亿城上海股权投资集合资金信托计划”（下称“信托计划”）《合作框架协议》、《股权投资协议》、《借款协议》等一系列信托文件。根据前述信托文件，公司作为委托人认购信托计划 B 类信托单位 60,000 万元，上海信托作为受托人对海航上海进行了增资，从而持有海航上海 9.0909%股权。本次海航上海的 100%股权转让给上海励叵，海航上海持有亿城上海的 100%股权，间接持有亿城上海享有位于上海市浦东新区黄浦江南延伸前滩地区海阳西路杨思西路的前滩 40-01 号地

块土地（宗地号：三林镇 107 街坊 1/36 丘，权属证书编号：沪房地浦字（2014）第 010372 号）的国有建设用地使用权及其上在建工程。本次受让海航上海 100%股权且受让方承接海航上海及亿城上海相关债务的交易总对价为人民币 290,000 万元，包括：（1）海航上海 100%股权的股权转让款 11 亿元；该等价款系根据海航上海的注册资本 1.1 亿元，海航上海资本公积金 5.9 亿元（该资本公积即为信托计划中次级债权人的出资），海航上海 100%股权的溢价 4 亿元（依据《资产评估报告》计算所得）组成；（2）用于偿还亿城上海依据上海信托借款合同应偿还上海信托的借款本金 16.2 亿元。（3）海航上海欠付公司及其关联方的股东借款（暂计至 2017 年 12 月 31 日，股东借款金额为 1.8 亿元；甲乙双方共同确认，最终股东借款金额计算至海航上海 100%股权登记在上海劢叵名下的手续办理完毕之日止，包含 2017 年 12 月 31 日后公司向海航上海\亿城上海提供的资金，双方将根据股东借款金额相对基准日变化而调整最终总交易对价）。

上述《合作协议书》业经 2018 年 5 月 1 日召开的公司第七届董事会第四十四次会议及 2018 年 5 月 18 日召开的公司 2017 年年度股东大会审议通过。

截止 2018 年 8 月 31 日，公司已收到本次海航上海股权及债权转让全部交易对价共计 29.7985 亿元，其中 16.2 亿元已归还上海信托借款，剩余 13.5985 亿元已进入公司账户，双方已完成海航投资集团上海投资管理有限公司 100%股权工商交割。

十五、母公司财务报表主要项目注释

注释1. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		7,500,000.00
其他应收款	2,665,577,101.48	3,088,272,772.17
合计	2,665,577,101.48	3,095,772,772.17

（一）应收股利

1. 应收股利

被投资单位	期末余额	期初余额
华安财产保险股份有限公司		7,500,000.00
合计		7,500,000.00

（二）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（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,668,183,101.48	100	2,606,000.00	0.10	2,665,577,101.48
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合计	2,668,183,101.48	100	2,606,000.00	0.10	2,665,577,101.48

续：

类别	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,056,869,087.23	96.67	4,846,315.06	0.16	3,052,022,772.17
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	105,350,000.00	3.33	69,100,000.00	65.59	36,250,000.00
合计	3,162,219,087.23	100	73,946,315.06	2.34	3,088,272,772.17

2．其他应收款分类说明

（1）组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	70,000,000.00	2,100,000.00	3
1—2 年			10
2—3 年			20
3—4 年	20,000.00	6,000.00	30
4—5 年			50
5 年以上	500,000.00	500,000.00	100
合计	70,520,000.00	2,606,000.00	

（2）组合中，合并范围内不计提坏账的其他应收款

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
中嘉合创投资有限公司	全资子公司	1,281,170,794.55	48.02
海南恒兴创展股权投资基金有限公司	全资子公司	597,190,283.33	22.38
天津海航东方养生堂养老服务有限公司	全资子公司	588,744,346.50	22.07

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例(%)
亿城投资基金管理（北京）有限公司	全资子公司	127,676,744.34	4.79
亿城投资集团香港有限公司	全资子公司	1,509,904.00	0.06
北京海汉养老咨询服务有限公司	全资子公司	1,371,028.76	0.05
合计		2,597,663,101.48	97.37

3．本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额2,102,000.00元，本期收回或转回坏账准备金额4,342,315.06元，本期核销坏账准备金额69,100,000.00元。

其中：本期坏账准备转回或收回金额重要的其他应收款：

单位名称	转回或收回金额	转回或收回方式	备注
刘兴杰、刘兴刚	131,064,000.00	货币资金	注 1
合计	131,064,000.00		

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明：

注 1：本期公司收到了刘兴杰、刘兴刚委托大连育龙中小企业发展基金（有限合伙）支付的大连山东路项目 21、22 地块交易款 131,064,000.00 元。

4．本报告期实际核销的其他应收款

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	是否因关联交易产生
淄博嘉丰矿业有限公司	往来款	69,100,000.00	重组损失	董事会决议	是
合计		69,100,000.00			

其他应收款核销说明：

根据 2018 年 1 月 25 日公司与海航股权管理有限公司签订的《股权及债权转让协议》，公司将应收淄博嘉丰矿业有限公司 10,410 万元万元债权与转让款 3,500 万元的差额予以核销。

5．其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末余额	期初余额
外部往来款	70,000,000.00	131,564,000.00
合并范围内关联方往来款	2,597,663,101.48	3,028,583,111.95
保证金及押金	520,000.00	2,071,975.28
合计	2,668,183,101.48	3,162,219,087.23

6．按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额的比例(%)	坏账准备期末余额
中嘉合创投资有限公司	合并范围内关联方往来款	1,281,170,794.55	1 年以内	48.02	
海南恒兴创展股权投资基金有限公司	合并范围内关联方往来款	597,190,283.33	1 年以内	22.38	
天津海航东方养生堂养老服务有限公司	合并范围内关联方往来款	588,744,346.50	1 年以内	22.07	
亿城投资基金管理（北京）有限公司	合并范围内关联方往来款	127,676,744.34	1 年以内	4.79	
刘兴杰、刘兴刚	大连山东路项目23#地块交易款	70,000,000.00	1 年以内	2.62	2,100,000.00
合计		2,664,782,168.72		99.88	2,100,000.00

注释2. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,813,231,189.16		1,813,231,189.16	2,211,432,159.74	320,662,890.58	1,890,769,269.16
对联营、合营企业投资	843,935,021.87		843,935,021.87	859,673,847.07		859,673,847.07
合计	2,657,166,211.03		2,657,166,211.03	3,071,106,006.81	320,662,890.58	2,750,443,116.23

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
亿城投资基金管理（北京）有限公司	300,000,000.00	300,000,000.00			300,000,000.00		
中嘉合创投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京养正投资有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00			50,000,000.00		
深圳市道勤投资有限公司	70,769,269.16	70,769,269.16			70,769,269.16		
海航投资集团上海投资管理有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			
天津亿城山水房地产开发有限公司	1.242,461,920.00	1,200,000,000.00	42,461,920.00		1,242,461,920.00		
淄博嘉丰矿业有限公司	320,662,890.58	320,662,890.58		320,662,890.58			
亿城淄博石油陶粒制造有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00		20,000,000.00			
海南恒兴创展股权投资基金有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00			100,000,000.00		
合计		2,211,432,159.74	42,461,920.00	440,662,890.58	1,813,231,189.16		

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一．合营企业					
深圳中亿城信基金管理有限公司	370,991.09			-17,068.07	
小计	370,991.09			-17,068.07	
二．联营企业					
华安财产保险股份有限公司	857,500,230.85			-16,677,361.05	1,559,028.65
恒泰海航（北京）投资管理有限公司	1,802,625.13			876,722.78	
小计	859,302,855.98			-15,800,638.27	1,559,028.65
合计	859,673,847.07			-15,817,706.34	1,559,028.65

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一．合营企业						
深圳中亿城信基金管理有限公司					353,923.02	
小计					353,923.02	
二．联营企业						
华安财产保险股份有限公司	142,215.10				842,524,113.55	
恒泰海航（北京）投资管理有限公司		-1,622,362.61			1,056,985.30	
小计	142,215.10	-1,622,362.61			843,581,098.85	
合计	142,215.10	-1,622,362.61			843,935,021.87	

注释3．营业收入及营业成本

1．营业收入、营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务			2,863,600.63	

2．营业收入的说明

上期公司取得的财务顾问服务收入，本期未发生。

注释4．投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		
权益法核算的长期股权投资收益	-15,817,706.34	24,212,522.23

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益	382,818,700.00	-168,000.00
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,000,117.31	2,400,000.00
处置持有至到期投资取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		102,689,197.29
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
现金流量套期的无效部分的已实现收益（损失）		
其他	1,997.44	
合计	370,003,108.41	129,133,719.52

十六、补充资料

（一）当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	473,277,628.96	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	48,807.09	
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、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
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		

项目	金额	说明
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	16,508,281.81	
……		
……		
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-5,278.04	
少数股东权益影响额（税后）		
合计	489,839,995.90	

（二）净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	8.42	0.24	0.24
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-3.40	-0.10	-0.10

海航投资集团股份有限公司

（公章）

二〇一九年四月二十六日