

审计报告

众环审字(2019)012010号

荣丰控股集团股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了荣丰控股集团股份有限公司(以下简称“荣丰控股公司”)财务报表,包括2018年12月31日的合并及母公司资产负债表,2018年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

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,公允反映了荣丰控股公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项如下:

土地增值税的计提

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>公司应缴纳的主要税项之一为土地增值税。</p> <p>公司销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末,管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算,在作出估算的判断时,主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释,预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。公司在土</p>	<p>1、评价管理层与计算土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>2、基于我们的经验和知识,以及对各地方税务机关相应实务操作的理解,评价管理层对预计销售房地产取得的收入及</p>

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p>地增值税汇算清缴时，实际应付税金可能与公司预估的金额存在差异。</p> <p>由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。</p>	<p>可扣除项目估计所依据的假设和判断是否公允合理；</p> <p>3、重新计算公司报告期计提的土地增值税，并将计算结果与公司所记录的金额进行比较。</p>

四、其他信息

荣丰控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括荣丰控股公司 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到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估荣丰控股公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算荣丰控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督荣丰控股公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师

（项目合伙人）

中国注册会计师

中国

武汉

2019年4月23日

财务报表附注

(2018年12月31日)

(一) 公司的基本情况

荣丰控股集团股份有限公司(以下简称公司或本公司),原名中国石化武汉石油(集团)股份有限公司,是1988年8月24日经武汉市经济体制改革委员会武体改(1988)39号文批准,由武汉市石油公司、江汉石油管理局、武汉石油化工厂、交通银行武汉分行等4家单位作为主要发起人,以定向募集方式设立的股份有限公司。2008年,中国石化武汉石油(集团)股份有限公司实施重大资产重组,将所有石油化工类资产与负债全部出售给原股东中国石油化工股份有限公司,同时向盛世达投资有限公司收购其持有的北京荣丰房地产开发有限公司90%股权。

2008年9月16日经武汉市工商行政管理局办理完毕公司名称、经营范围工商变更登记手续,公司名称由“中国石化武汉石油(集团)股份有限公司”变更为“荣丰控股集团股份有限公司”。

截至2018年12月31日,本公司注册资本为人民币146,841,890.00元,股本为人民币146,841,890.00元。

1、本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司注册地址:上海市浦东新区浦东大道1200号1908室。

本公司组织形式:股份有限公司

本公司总部办公地址:北京市丰台区南四环西路186号四区汉威国际广场6号楼3层南侧。

2、本公司的业务性质和主要经营活动

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营:房地产开发及商品房销售、物业管理、商品贸易等。

3、母公司以及集团最终母公司的名称

本公司母公司为盛世达投资有限公司,最终母公司为上海宫保商务咨询有限公司,盛毓南为公司实际控制人。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告于2019年4月23日经公司第九届董事会第八次会议批准报出。

(二) 本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末,纳入合并财务报表范围的子公司共计六家,详见本附注(九)1。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注(八)。

（三）财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（四）遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（五）公司重要会计政策、会计估计

1、 会计期间

本集团会计期间为公历 1 月 1 日至 12 月 31 日。

2、 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债表日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团其他业务的正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、 记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所

发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

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

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则

对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2018年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

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

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

（3）少数股东权益和损益的列报

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

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有

者权益中所享有的份额的，其余仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响

的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

(1) 合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

(2) 共同经营的会计处理方法

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

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出

售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

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

7、现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务核算方法

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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，采用期初、期末即期汇率的平均汇率折

算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、金融工具的确认和计量

(1) 金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

(2) 金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

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

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

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

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

④金融资产的减值准备

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

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；

d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；

e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

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

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

h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

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

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

（3）金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的

金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

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

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

(5) 金融负债的终止确认

本集团金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团与债权人之间签订协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

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

10、应收款项坏账准备的确认和计提

(1) 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在前5名的应收款项或其他不属于前5名，但期末单项金额占应收账款（或其他应收款）总额10%（含10%）以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

(2) 按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据

组合1：	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款及组合2外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的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，结合现时情况分析确定坏账准备计提的比例。
组合2	本集团合并范围内公司间应收款项。

按组合计提坏账准备的计提方法：

组合1：	账龄分析法
组合2：	不计提减值准备

组合1中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	0%	0%
1—2年（含2年）	5%	5%
2—3年（含3年）	10%	10%
3—4年（含4年）	30%	30%
4—5年（含5年）	50%	50%

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

11、存货的分类和计量

(1) 存货分类: 本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于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。具体划分为拟开发产品、在建开发产品、已完工开发产品等。

(2) 存货的确认: 本集团存货同时满足下列条件的，予以确认:

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业;
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法: 房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，已完工销售房地产类存货按平均单位面积成本法结转成本。其他各类存货的取得按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法: 低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

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

①可变现净值的确定方法:

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

12、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售类别的确认标准

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

①据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

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

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

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

(2) 持有待售类别的会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额

予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

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

13、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A. 同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B. 非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额；

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

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

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

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

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

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

本集团对联营企业的权益性投资，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，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本集团都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

14、投资性房地产的确认和计量

（1）本集团的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

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

（2）本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

- ①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
- ②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，

采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

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

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

15、固定资产的确认和计量

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

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

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	10	4.5
运输设备	5	5、10	18.、19.
其他设备	5	5、10	18.、19.

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

(3) 融资租入固定资产

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

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

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

(4) 固定资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

16、在建工程的核算方法

(1) 在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

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

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

17、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- 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。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是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必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

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。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或

可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

18、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

(2) 无形资产的计量

①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

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

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

截止2018年12月31日，本集团现有无形资产的实际摊销年限如下：

类别	摊销年限（年）	年摊销率
软件使用权	3	33.33%

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

19、长期待摊费用的核算方法

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

20、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

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

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

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

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

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

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

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

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

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，

每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、职工薪酬

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

(1) 短期薪酬

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

(2) 离职后福利

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

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

(3) 辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4) 其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

22、质量保证金

根据施工合同规定，应留置支付施工单位的质量保证金，计入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

23、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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。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。

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24、股份支付的确认和计量

本股份支付的确认和计量，以真实、完整、有效的股份支付协议为基础。具体分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

（1）以权益结算的股份支付

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工

具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

权益工具的公允价值的确定：

①对于授予职工的股份，其公允价值按本公司股份的市场价格计量，同时考虑授予股份所依据的条款和条件（不包括市场条件之外的可行权条件）进行调整。

②对于授予职工的股票期权等权益工具，如果不存在条款和条件相似的交易期权等权益工具，通过期权定价模型来估计所授予的权益工具的公允价值。

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

（2）以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

（3）确认可行权权益工具最佳估计的依据：在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量，以作出可行权权益工具的最佳估计。

（4）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，本公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，本公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果本公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，本公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，本公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，本公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果本公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可

行权条件而被取消的除外，则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

25、与回购本公司股份相关的会计处理方法

本公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

本公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积(股本溢价)；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积(股本溢价)、盈余公积、未分配利润。

因实行股权激励回购本公司股份的，在回购时，按照回购股份的全部支出作为库存股处理，同时进行备查登记。

26、收入确认方法和原则

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

本集团商品销售收入主要是商品房销售收入。本集团房地产销售在商品房已竣工备案，与购买方签订购房合同，收取全部售楼款（按揭购楼方式为收足首期及银行按揭款），与购买方办理了房屋验收手续时确认收入的实现。

（2）提供劳务收入

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

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A. 已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务

收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入

物业管理收入：本集团在物业管理服务已提供，按照与业主约定的物业管理服务收费能够流入企业时，确认物业管理收入的实现。

（3）让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括利息收入、物业出租收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

27、政府补助的确认和计量

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、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。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

①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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

②与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

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

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

28、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

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

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

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

（2）递延所得税负债

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

29、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产

成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

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

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

30、公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

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

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

31、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （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。

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。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列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有

关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

32、分部报告

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

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

33、主要会计政策和会计估计的变更

（1）会计政策变更

①财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《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），本集团根据相关要求按照一般企业财务报表格式（适用于尚未执行新金融准则和新收入准则的企业）编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目；（11）原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报。

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间

的本集团合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

②可供出售金融资产由成本模式计量变更为公允价值模式计量

公司在报表反映的可供出售金融资产，是对银行股权投资的金融资产，由于以前期间无足够条件获取该部分资产的公允价值，故一直采用成本法核算。现该部分金融资产的公允价值能可靠取得，并在以后能持续取得，为了更准确地反映公司持有的可供出售金融资产的价值，增强公司财务信息的准确性，便于公司管理层及投资者及时了解公司真实财务状况及经营成果。根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（2006 年），公司拟将可供出售金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，并对其以公允价值进行后续计量。

③个人所得税手续费返还

财政部于2018年9月发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。本集团据此调整可比期间列报项目，具体如下表：

报表项目	本集团			本公司		
	调整前	调整金额	调整后	调整前	调整金额	调整后
其他收益	1,008,211.00	20,098.38	1,028,309.38			
营业外收入	470,032.05	-20,098.38	449,933.67			

(2) 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

(六) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	扣除允许抵扣的进项税余额、营业收入	17、16、6、5
城市维护建设税	应纳流转税额	7、5、1
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育附加	应纳流转税额	2、1
房产税	应收租金、房产余值	12、1.2
地方水利建设基金	上期营业收入	0.1、0.06

税种	计税依据	税率(%)
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30-60 四级超率累进税率
企业所得税	应纳税所得额	25

(七) 合并会计报表项目附注

(以下附注未经特别注明, 期末余额指 2018 年 12 月 31 日账面余额, 年初余额指 2017 年 12 月 31 日账面余额, 本期发生额指 2018 年 1-12 月发生额, 上期发生额指 2017 年 1-12 月发生额。金额单位为人民币元)

1、 货币资金

项目	期末余额	年初余额
库存现金	151,331.10	222,136.40
银行存款	271,224,934.19	86,966,256.43
其他货币资金	227,766,557.96	151,350,097.87
合计	499,142,823.25	238,538,490.70

注 1: 其他货币资金为提供按揭担保保证金和定期存单质押。

注 2: 截止 2018 年 12 月 31 日, 公司以人民币 224,000,000.00 元作为质押定期存单, 取得哈尔滨银行天津分行 212,640,000.00 元借款。

2、 应收票据及应收账款

项目	期末余额	年初余额
应收账款	7,315.58	43,629.95
合计	7,315.58	43,629.95

以下是与应收账款有关的附注:

(1) 应收账款分类披露:

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	5,669,045.33	100.00	5,661,729.75	99.87	7,315.58
组合小计	5,669,045.33	100.00	5,661,729.75	99.87	7,315.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	5,669,045.33	100.00	5,661,729.75	99.87	7,315.58

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合 1	6,278,469.33	100.00	6,234,839.38	99.31	43,629.95
组合小计	6,278,469.33	100.00	6,234,839.38	99.31	43,629.95
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合计	6,278,469.33	100.00	6,234,839.38	99.31	43,629.95

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
2 年到 3 年（含 3 年）	8,128.42	812.84	10.00
5 年以上	5,660,916.91	5,660,916.91	100.00
合计	5,669,045.33	5,661,729.75	99.87

账龄	年初余额
----	------

	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年到2年(含2年)	8,128.42	406.42	5.00
4年至5年(含5年)	71,815.91	35,907.96	50.00
5年以上	6,198,525.00	6,198,525.00	100.00
合计	6,278,469.33	6,234,839.38	99.31

确定该组合的依据详见附注(五)10。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-573,109.63元,无本期收回或转回坏账准备金额。

(3) 本报告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的应收账款情况

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为5,461,294.00元,占应收账款期末余额合计数的比例96.34%,相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为5,461,294.00元。

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内(含1年)	1,301,950.03	73.10	2,981,177.28	93.89
1年至2年(含2年)	385,070.00	21.62	194,024.00	6.11
2年至3年(含3年)	94,024.00	5.28		
合计	1,781,044.03	100.00	3,175,201.28	100.00

注:本期末无账龄超过1年的重要预付账款。

(2) 预付款项金额前五名单位情况

截至期末按供应商归集的期末余额前五名预付款项汇总金额为1,761,401.78元,占预付款项期末余额合计数的比例为98.90%。

4、 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
应收利息	17,922,029.95	10,412,187.50
其他应收款	20,101,915.33	30,557,127.58

科目	期末余额	年初余额
合计	38,023,945.28	40,969,315.08

以下是与应收利息有关的附注：

(1) 应收利息分类

项目	期末余额	年初余额
定期存款	17,922,029.95	10,412,187.50
合计	17,922,029.95	10,412,187.50

以下是与其他应收款有关的附注：

(2) 其他应收款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	34,920,261.45	99.36	14,818,346.12	42.43	20,101,915.33
组合小计	34,920,261.45	99.36	14,818,346.12	42.43	20,101,915.33
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	226,520.00	0.64	226,520.00	100.00	
合计	35,146,781.45	100.00	15,044,866.12	42.81	20,101,915.33

类别	年初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	41,440,868.54	99.46	10,883,740.96	26.26	30,557,127.58

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
组合小计	41,440,868.54	99.46	10,883,740.96	26.26	30,557,127.58
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	226,520.00	0.54	226,520.00	100.00	
合计	41,667,388.54	100.00	11,110,260.96	26.66	30,557,127.58

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	3,799,731.82		
1年至2年 (含2年)	2,926,679.98	146,334.00	5.00
2年至3年 (含3年)	294,674.97	29,467.50	10.00
3年至4年 (含4年)	13,553,476.82	4,066,043.05	30.00
4年至5年 (含5年)	7,538,392.59	3,769,196.30	50.00
5年以上	6,807,305.27	6,807,305.27	100.00
合计	34,920,261.45	14,818,346.12	42.43

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内 (含1年)	4,874,009.24		
1年至2年 (含2年)	8,117,738.97	405,886.95	5.00
2年至3年 (含3年)	13,766,799.48	1,376,679.95	10.00
3年至4年 (含4年)	7,538,392.59	2,261,517.78	30.00
4年至5年 (含5年)	608,543.97	304,271.99	50.00
5年以上	6,535,384.29	6,535,384.29	100.00
合计	41,440,868.54	10,883,740.96	26.26

确定该组合的依据详见附注（五）10。

(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 3,934,605.16 元，无本期收回或转回坏账准备金额。

(4) 本报告期无核销的其他应收款情况。

(5) 期末单项金额重大或虽不重大但单独进行减值测试的其他应收款及坏账准备：

款项内容	账面余额	坏账金额	计提比例	理由
姚逸鸿	70,000.00	70,000.00	100.00%	员工离职，收回可能性较小
彭朋	10,000.00	10,000.00	100.00%	员工离职，收回可能性较小
喻正良	30,000.00	30,000.00	100.00%	员工离职，收回可能性较小
高云	46,000.00	46,000.00	100.00%	员工离职，收回可能性较小
张洪亮	23,537.06	23,537.06	100.00%	员工离职，收回可能性较小
孙石峰	14,282.83	14,282.83	100.00%	员工离职，收回可能性较小
蒋福成	13,922.56	13,922.56	100.00%	员工离职，收回可能性较小
周波	8,033.27	8,033.27	100.00%	员工离职，收回可能性较小
金荣	5,000.00	5,000.00	100.00%	员工离职，收回可能性较小
于洪亮	4,099.00	4,099.00	100.00%	员工离职，收回可能性较小
韩雪春	1,645.28	1,645.28	100.00%	员工离职，收回可能性较小
合计	226,520.00	226,520.00		

(5) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金/押金	29,102,776.78	34,715,708.32
备用金借支	2,332,408.59	1,685,100.21
对非关联公司的应收款项	2,405,637.63	4,906,505.86
其他	1,305,958.45	360,074.15
合计	35,146,781.45	41,667,388.54

(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合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
长春市城乡建设委员会	保证金	20,474,329.68	1 年以内、3-4 年、4-5	58.25	7,630,419.50

渤海国际信托股份有限公司	保证金	3,100,000.00	年 1年以内、 1-2年	8.82	105,000.00
长征遗迹保护和恢复项目	保证金	1,650,000.00	5年以上	4.69	1,650,000.00
北京世纪星空影业投资有限公司	押金	883,675.14	1年以内、 1-2年、3-4 年、5年以上	2.51	407,433.91
吉林省电力有限公司长春供电公司	保证金	415,800.00	5年以上	1.18	415,800.00
合计		26,523,804.82		75.45	10,208,653.41

5、 存货

(1) 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价 准备	账面价值	账面余额	跌价 准备	账面价值
拟开发产品	489,699,829.65		489,699,829.65	465,789,065.05		465,789,065.05
在建开发产品	1,114,823,123.02		1,114,823,123.02	1,008,245,025.97		1,008,245,025.97
已完工开发产品	244,767,879.86		244,767,879.86	308,239,613.61		308,239,613.61
合计	1,849,290,832.53		1,849,290,832.53	1,782,273,704.63		1,782,273,704.63

(2) 存货具体明细如下：

A. 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
重庆慈母山项目			150,000 万元	465,789,065.05	489,699,829.65
合计			150,000 万元	465,789,065.05	489,699,829.65

B. 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
长春国际金融中心	2009年9月	2018/12/31	157,038.39 万元	1,008,245,025.97	1,114,823,123.02

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
商业					
合计			157,038.39 万元	1,008,245,025.97	1,114,823,123.02

C. 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
荣丰 2008	2008 年 12 月	156,016,283.55		2,608,889.10	153,407,394.45	
长春国金金融中心住宅	2017 年 12 月	152,223,330.06	56,880,261.45	117,743,106.10	91,360,485.41	
合计		308,239,613.61	56,880,261.45	120,351,995.20	244,767,879.86	

(2) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 265,444,967.88 元。

6、其他流动资产

项目	期末余额	年初余额
银行理财产品		120,000,000.00
预缴税金	2,527,479.10	1,898,446.88
合计	2,527,479.10	121,898,446.88

注 1：期初银行理财产品余额中的 8000 万元系公司购买的平安银行天天利保本理财产品，无固定期限，可灵活赎回，预期收益率为 3.1%，于本期赎回。

注 2：期初银行理财产品余额中的 4000 万元系公司购买的中国银行人民币按期开放保本理财产品，无固定期限，可灵活赎回，预期收益率为 4%，于本期赎回。

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	353,260,242.60		353,260,242.60
其中：按公允价值计量的权益工具	353,260,242.60		353,260,242.60
合计	353,260,242.60		353,260,242.60

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	14,844,134.00		14,844,134.00
其中：按成本计量的权益工具	14,844,134.00		14,844,134.00
合计	14,844,134.00		14,844,134.00

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本	14,844,134.00	14,844,134.00
公允价值变动金额	338,416,108.60	338,416,108.60
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	338,416,108.60	338,416,108.60
已计提减值金额		

8、投资性房地产

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	39,732,922.98	39,732,922.98
2. 本期增加金额		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	39,732,922.98	39,732,922.98
二、累计摊销		
1. 期初余额	9,956,188.33	9,956,188.33
2. 本期增加金额	1,787,981.88	1,787,981.88
其中：摊销	1,787,981.88	1,787,981.88
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	11,744,170.21	11,744,170.21
三、账面价值		
1. 期末账面价值	27,988,752.77	27,988,752.77
2. 期初账面价值	29,776,734.65	29,776,734.65

9、 固定资产

科目	期末余额	年初余额
固定资产	3,969,253.98	3,426,627.81
合计	3,969,253.98	3,426,627.81

以下是与固定资产有关的附注：

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	运输设备	其他设备	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	4,520,402.84	3,082,478.63	2,967,580.64	10,570,462.11
2. 本期增加金额		1,047,712.07	256,136.83	1,303,848.90
其中：购置		1,047,712.07	256,136.83	1,303,848.90
3. 本期减少金额		953,557.52		953,557.52
其中：处置或报废		953,557.52		953,557.52
4. 期末余额	4,520,402.84	3,176,633.18	3,223,717.47	10,920,753.49
二、累计折旧				
1. 期初余额	2,384,371.84	2,491,862.72	2,267,599.74	7,143,834.30
2. 本期增加金额	206,130.36	237,889.74	221,846.88	665,866.98
其中：计提	206,130.36	237,889.74	221,846.88	665,866.98
3. 本期减少金额		858,201.77		858,201.77
4. 期末余额	2,590,502.20	1,871,550.69	2,489,446.62	6,951,499.51
三、减值准备				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	1,929,900.64	1,305,082.49	734,270.85	3,969,253.98
2. 期初账面价值	2,136,031.00	590,615.91	699,980.90	3,426,627.81

(2) 暂时闲置固定资产的情况

截止本期末，本集团无闲置及近期计划处置的固定资产。

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

截止本期末，本集团无闲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

截止本期末，本集团无通过经营租赁租出的固定资产。

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止本期末，本集团无未办妥产权证书的固定资产。

10、无形资产

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 年初余额	84,620.00	84,620.00
2. 本期增加金额	58,200.00	58,200.00
其中：购置	58,200.00	58,200.00
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	142,820.00	142,820.00
二、累计摊销		
1. 年初余额	33,769.48	33,769.48
2. 本期增加金额	23,367.09	23,367.09
其中：摊销	23,367.09	23,367.09
3. 本期减少金额		
4. 期末余额	57,136.57	57,136.57
三、减值准备		
1. 年初余额		
2. 本期增加金额		
计提		
3. 本期减少金额		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	85,683.43	85,683.43
2. 期初账面价值	50,850.52	50,850.52

11、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少	期末余额
----	------	-------	-------	------	------

房租	413,125.01		413,125.01		
合计	413,125.01		413,125.01		

12、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	20,514,246.54	5,128,561.64	17,014,961.29	4,253,740.32
无产权车位及夹层销售	2,743,167.75	685,791.94	2,851,558.71	712,889.68
已预提待抵扣的土地增值税	46,124,820.53	11,531,205.13	19,276,290.67	4,819,072.67
职工教育经费超支	323,911.67	80,977.92	495,511.45	123,877.87
内部交易未实现收益	21,223,887.04	5,305,971.77	10,650,721.50	2,662,680.38
可抵扣亏损	73,882,298.53	18,470,574.63	43,025,999.02	10,756,499.76
合计	164,812,332.06	41,203,083.03	93,315,042.64	23,328,760.68

(2) 已确认的递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	338,416,108.60	84,604,027.15		
合计	338,416,108.60	84,604,027.15		

(3) 未确认递延所得税资产明细

项目	期末数	年初数
可抵扣暂时性差异		
其中：1、坏账准备	192,349.33	330,139.05
可抵扣亏损	59,395,628.29	56,437,744.35
合计	59,587,977.62	56,767,883.40

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末数	年初数	备注
2018年		200,523.81	2013年可抵扣亏损
2019年	31,629,361.58	34,610,536.00	2014年可抵扣亏损
2020年	4,448,773.37	4,448,773.37	2015年可抵扣亏损
2021年	2,364,955.12	2,364,955.12	2016年可抵扣亏损
2022年	14,812,956.05	14,812,956.05	2017年可抵扣亏损
2023年	6,139,582.17		2018年可抵扣亏损
合计	59,395,628.29	56,437,744.35	

13、其他非流动资产

项目	期末余额	年初余额
千峰竞秀图	2,000,000.00	2,000,000.00
合计	2,000,000.00	2,000,000.00

14、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	受限原因
货币资金-银行按揭保证金	3,766,557.96	按揭担保保证金
货币资金-定期存单质押	224,000,000.00	借款质押
存货—长春国际金融中心	535,365,833.30	借款抵押
存货—北京荣丰嘉园	26,833,624.78	借款抵押
可供出售金融资产	353,260,242.60	借款质押
合计	1,143,226,258.64	

注：本集团因银行借款以存货、货币资金及可供出售金融资产进行抵押，详见附注（七）1、（十一）4（2）。

15、应付账款

科目	期末余额	年初余额
应付账款：		
应付工程款	186,360,348.29	281,468,051.67

科目	期末余额	年初余额
合计	186,360,348.29	281,468,051.67

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

本集团无账龄超过 1 年的重要应付账款

16、预收账款

(1) 预收款项明细情况

项目	期末余额	年初余额
预收售楼款	319,508,193.00	173,718,773.00
预收使用权费及租金	30,735,768.67	33,799,246.43
预收物业费	572,516.78	772,264.80
合计	350,816,478.45	208,290,284.23

预收售楼款如下：

项目名称	期末余额	年初余额
长春国金金融中心项目	319,508,193.00	173,718,773.00
合计	319,508,193.00	173,718,773.00

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

本集团无账龄超过 1 年的重要预收账款。

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	3,305,212.89	31,877,403.56	32,392,944.96	2,789,671.49
二、离职后福利—设定提存计划		2,160,680.08	2,160,680.08	
合计	3,305,212.89	34,038,083.64	34,553,625.04	2,789,671.49

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	3,305,212.89	28,929,087.63	29,444,629.03	2,789,671.49

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
2、职工福利费		117,080.26	117,080.26	
3、社会保险费		1,119,195.91	1,119,195.91	
其中：医疗保险费		1,001,421.22	1,001,421.22	
工伤保险费		33,917.27	33,917.27	
生育保险费		83,857.42	83,857.42	
4、住房公积金		1,286,939.50	1,286,939.50	
5、工会经费和职工教育经费		425,100.26	425,100.26	
合计	3,305,212.89	31,877,403.56	32,392,944.96	2,789,671.49

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费		2,080,403.51	2,080,403.51	
2、失业保险费		80,276.57	80,276.57	
合计		2,160,680.08	2,160,680.08	

18、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	1,473,965.90	5,531,766.98
城市维护建设税	15,649.13	167,910.73
企业所得税	3,539,015.53	15,784,988.28
房产税	146,759.49	154,437.38
土地增值税	53,442,426.33	26,593,896.47
教育附加费	46,947.44	182,307.49
地方教育费附加	71,642.68	123,370.70
河道管理费		34,842.30
残疾人就业保障金		214,114.95
土地使用税	36,875.07	39,022.38
个人所得税	117,194.19	220,729.57
合计	58,890,475.76	49,047,387.23

19、其他应付款

项目	期末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	9,464,093.36	8,557,400.16
非金融机构借款应付利息	360,500.00	2,585,000.00
应付押金、保证金	4,116,930.09	8,654,974.90
应付单位往来	32,288,996.95	27,308,388.67
应付个人往来	8,727,939.01	11,499,985.56
其他	9,576,068.28	6,805,278.66
合计	64,534,527.69	65,411,027.95

(1) 重要的已逾期未支付的利息情况

本集团无逾期未支付的利息。

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

本集团无账龄超过1年的重要其他应付款。

20、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	年初余额
质押借款	558,440,000.00	4,000,000.00
抵押借款	310,000,000.00	
合计	868,440,000.00	4,000,000.00

21、其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
非金融机构借款	174,000,000.00	180,000,000.00
合计	174,000,000.00	180,000,000.00

注：非金融机构借款情况详见附注（十一）4（1）。

22、长期借款

项目	期末余额	年初余额
----	------	------

质押借款	70,200,000.00	392,460,000.00
抵押借款		380,000,000.00
合计	70,200,000.00	772,460,000.00

23、股本

单位：股

项目	年初余额	本报告期变动增减(+,-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	146,841,890.00						146,841,890.00

24、资本公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	80,465,680.08			80,465,680.08
合计	80,465,680.08			80,465,680.08

25、其他综合收益

项目	年初余额	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	
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益		338,416,108.60		84,604,027.15	228,430,873.31	25,381,208.14	228,430,873.31
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益		338,416,108.60		84,604,027.15	228,430,873.31	25,381,208.14	228,430,873.31
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益							
合计		338,416,108.60		84,604,027.15	228,430,873.31	25,381,208.14	228,430,873.31

26、盈余公积

项目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
法定盈余公积	72,527,121.15			72,527,121.15
任意盈余公积	39,032,999.94			39,032,999.94
合计	111,560,121.09			111,560,121.09

27、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
年初未分配利润	275,790,451.92	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	8,828,067.26	
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利	2,936,837.80	
期末未分配利润	281,681,681.38	

(1) 利润分配情况的说明

注：根据2018年5月16日经本公司2017年度股东大会批准的《公司2017年度利润分配方案》，以2017年末总股本146,841,890股为基数，向全体股东每10股派发人民币0.20元现金（含税），共计2,936,837.80元。

28、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	244,339,349.63	122,737,569.75	265,159,105.59	156,183,381.89
其他业务	4,127,392.78	2,392,648.80	4,827,685.82	2,380,396.56
合计	248,466,742.41	125,130,218.55	269,986,791.41	158,563,778.45

29、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	882,267.76	975,077.65
教育费附加	432,169.47	525,864.38

项目	本期发生额	上期发生额
地方教育费附加	281,320.57	350,576.25
土地增值税	36,569,904.17	29,126,714.85
房产税	333,886.74	332,476.06
土地使用税	5,585.76	39,274.88
车船使用税	1,380.00	1,380.00
印花税	282,036.00	250,920.10
地方水利建设基金	160,891.34	75,655.92
河道管理费		9,735.85
合计	38,949,441.81	31,687,675.94

30、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,769,676.50	2,773,581.40
业务招待费	29,595.14	67,902.12
广告宣传费	657,542.91	1,033,142.40
销售服务费	46,188.72	73,281.41
折旧费	89,133.36	75,968.27
办公与差旅费	821,262.49	694,070.65
其他	19,950.00	150,237.29
合计	6,433,349.12	4,868,183.54

31、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,577,593.44	17,857,336.88
折旧及摊销费	1,403,586.37	1,255,369.69
租赁费	5,985,046.98	4,850,376.86
办公及差旅费	10,473,463.58	8,695,761.51
招待费	1,129,605.15	1,849,229.00

项目	本期发生额	上期发生额
中介服务费	7,790,596.76	5,857,702.31
其他	1,198,822.69	1,423,857.18
合计	47,558,714.97	41,789,633.43

32、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	20,749,792.45	25,402,729.91
减：利息收入	8,656,745.47	6,381,251.17
手续费	447,790.78	275,073.14
合计	12,540,837.76	19,296,551.88

33、资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	3,361,495.53	2,815,608.85
合计	3,361,495.53	2,815,608.85

34、其他收益

(1) 其他收益分类情况

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	975,459.00	1,008,211.00	975,459.00
代扣代缴个税手续费返还	119,731.62	20,098.38	119,731.62
合计	1,095,190.62	1,028,309.38	1,095,190.62

(2) 计入当期损益的政府补助

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
税收返还	975,459.00		与收益相关
招商引资奖励		1,000,000.00	与收益相关
企业支持基金		8,211.00	与收益相关

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
合计	975,459.00	1,008,211.00	

35、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
理财产品持有期间的投资收益	245,292.39	381,990.15
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		7,473,771.00
合计	245,292.39	7,855,761.15

36、资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	30,888.91	1,202,817.31
合计	30,888.91	1,202,817.31

37、营业外收入

（1）营业外收入分类情况

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
其他	635,510.38	449,933.67	635,510.38
合计	635,510.38	449,933.67	635,510.38

38、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金	65,235.50	27,080.37	65,235.50
合计	65,235.50	27,080.37	65,235.50

39、所得税费用

（1）所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	23,296,027.94	19,347,720.49

项目	本期发生额	上期发生额
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-17,874,322.35	-11,764,194.38
所得税费用	5,421,705.59	7,583,526.11

(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	16,434,331.47
按法定/适用税率计算的所得税费用	4,108,582.86
子公司适用不同税率的影响	
调整以前期间所得税的影响	329,823.62
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	228,144.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-789,043.61
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	1,544,198.12
所得税费用	5,421,705.59

40、基本每股收益和稀释每股收益

(1) 基本每股收益

项目	本期发生额	上期发生额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	8,828,067.26	10,383,762.72
发行在外普通股的加权平均数	146,841,890.00	146,841,890.00
基本每股收益（元/股）	0.06	0.07

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

归属于母公司普通股股东的合并净利润的计算过程如下：

项目	本期发生额	上期发生额
合并利润表列报的归属于母公司所有者的净利润	8,828,067.26	10,383,762.72
归属于母公司普通股股东的合并净利润	8,828,067.26	10,383,762.72

发行在外普通股的加权平均数的计算过程如下：

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

项 目	本期发生额	上期发生额
年初发行在外的普通股股数	146,841,890.00	146,841,890.00
发行在外普通股的加权平均数	146,841,890.00	146,841,890.00

(2) 稀释每股收益

本公司无稀释性潜在普通股。

41、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	13,046,949.60	15,343,096.16
其中：政府补助	1,095,190.62	1,008,211.00
往来款	10,076,526.87	13,674,376.42
利息收入	1,079,533.51	236,020.94
其他	795,698.60	424,487.80

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	36,276,932.16	31,303,546.96
其中：付现期间费用	27,741,890.38	23,650,739.34
滞纳金和违约金	65,235.50	27,080.37
保证金	2,494,234.98	784,561.66
往来款	5,975,571.30	6,841,165.59

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与投资活动有关的现金	256,327.74	404,909.56
其中：理财产品投资收益	256,327.74	404,909.56

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与筹资活动有关的现金	427,500,000.00	426,873,130.00
其中：保证金退回	3,500,000.00	

项目	本期发生额	上期发生额
其中：非金融机构借款	424,000,000.00	180,000,000.00
定期存单质押收回		246,873,130.00

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与筹资活动有关的现金	505,000,000.00	2,100,000.00
其中：借款保证金	1,000,000.00	2,100,000.00
非金融机构借款	430,000,000.00	
定期存单质押	74,000,000.00	

42、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项目	本期发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	11,012,625.88	13,891,574.35
加：资产减值准备	3,361,495.53	2,815,608.85
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,453,848.86	2,339,731.61
无形资产摊销	23,367.09	16,890.01
长期待摊费用摊销	413,125.01	632,667.75
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）	-30,888.91	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-1,202,817.31
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	13,239,950.00	19,257,499.68
投资损失（收益以“-”号填列）	-245,292.39	-7,855,761.15
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-17,874,322.35	-11,764,194.38
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）	-8,012,957.31	-268,891,232.37
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	6,024,188.34	-6,062,424.92

项目	本期发生额	上期发生额
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	42,975,090.57	372,731,649.23
其他	-2,415,898.26	-784,561.66
经营活动产生的现金流量净额	50,924,332.06	115,124,629.69
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	271,376,265.29	87,188,392.83
减：现金的年初余额	87,188,392.83	71,873,408.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	184,187,872.46	15,314,984.13

注：其他为收取的资金占用费。

（2）现金和现金等价物的构成

项目	本期发生额	上期发生额
一、现金	271,376,265.29	87,188,392.83
其中：库存现金	151,331.10	222,136.40
可随时用于支付的银行存款	271,224,934.19	86,966,256.43
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		
三、期末现金及现金等价物余额	271,376,265.29	87,188,392.83
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（八）合并范围的变更

1、其他合并范围的变更

(1) 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
北海荣控投资管理有限公司	2018年1月	-310.78	-310.78

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
荣控实业投资有限公司	上海	上海	贸易	100		100	设立
北京荣丰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	90		90	同一控制企业合并
长春荣丰房地产开发有限公司	长春	长春	房地产开发		100	100	同一控制企业合并
长春国金发展物业服务集团有限公司	长春	长春	物业管理	100		100	设立
北海荣控投资管理有限公司	北海	北海	投资管理		100	100	设立
重庆荣丰吉联房地产开发有限公司	重庆	重庆	房地产开发		100	100	同一控制企业合并

(2) 重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

子公司名称	少数股东的持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京荣丰房地产开发有限公司	10%	2,184,558.62		109,664,680.89

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

项目	北京荣丰房地产开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产	2,216,101,055.57	2,064,903,479.77

项目	北京荣丰房地产开发有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
非流动资产	423,139,988.93	71,163,440.45
资产合计	2,639,241,044.50	2,136,066,920.22
流动负债	1,457,990,208.41	1,105,077,778.98
非流动负债	84,604,027.15	210,000,000.00
负债合计	1,542,594,235.56	1,315,077,778.98
营业收入	247,384,602.32	269,806,893.67
净利润	21,845,586.25	35,078,116.32
综合收益总额	275,657,667.70	35,078,116.32
经营活动现金流量	-26,509,109.06	-170,286,261.95

（十）金融工具及其风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收及其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付及其他应付款等，相关金融工具详情见各附注披露。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。本集团风险管理的总体目标是在不过度影响公司竞争力和应变力的情况下，制定尽可能降低风险的风险管理政策。

1、信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团银行存款主要存放于信用评级较高的银行，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。

截止2018年12月31日，本公司的前五大客户的应收款占本公司应收款项总额96.34%（上年末为93.12%）。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）2和附注（七）4的披露。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短

缺的风险。本集团通过利用银行贷款及债务维持资金延续性与灵活性之间的平衡，以管理其流动性风险。本集团的目标是运用银行借款、信托借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

本集团金融负债包括应付账款、应付利息、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债、长期借款等。

金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析如下：

期末余额：

项目	金融负债			
	1 年以内 (含 1 年)	1-3 年 (含 3 年)	3 年以上	合计
应付票据及应付账款	186,360,348.29			186,360,348.29
其他应付款	64,534,527.69			64,534,527.69
一年内到期的非流动负债	868,440,000.00			868,440,000.00
其他流动负债	174,000,000.00			174,000,000.00
长期借款		70,200,000.00		70,200,000.00
合计	1,293,334,875.98	70,200,000.00		1,363,534,875.98

年初余额：

项目	金融负债			
	1 年以内 (含 1 年)	1-3 年 (含 3 年)	3 年以上	合计
应付票据及应付账款	281,468,051.67			281,468,051.67
其他应付款	65,411,027.95			65,411,027.95
一年内到期的非流动负债	4,000,000.00			4,000,000.00
其他流动负债	180,000,000.00			180,000,000.00
长期借款		772,460,000.00		772,460,000.00
合计	530,879,079.62	772,460,000.00		1,303,339,079.62

3、 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

A、 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

汇率风险的敏感性分析，反映了在其他变量不变的假设下，外币汇率发生合理、可能的变动时，将对净利润和股东权益产生的影响。

本集团无外币货币性资产和外币货币性负债，汇率变动对本公司净利润和股权权益无影响。

B、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险产生于银行借款等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团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。本集团带息债务情况如下：

带息债务类型	期末余额	期初余额
浮动利率工具	240,200,000.00	174,000,000.00
长期借款	240,200,000.00	174,000,000.00

在管理层进行敏感性分析时，50个基点的增减变动被认为合理反映了利率变化的可能范围，在其他变量不变的情况下，利率上升/下降50个基点对税前利润的影响：

项目	本年（人民币万元）		上年（人民币万元）	
	税前利润变动	股东权益变动	税前利润变动	股东权益变动
人民币基准利率上升 50 个基点	-120.10		-87.00	
人民币基准利率下降 50 个基点	120.10		87.00	

注1：上表正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

C、其他价格风险

本报告期无。

4、公允价值

详见本附注（十一）。

（十一） 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值
----	--------

	第一层次 公允价值计量	第二层次 公允价值计量	第三层次 公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 可供出售金融资产				
1. 债务工具投资				
2. 权益工具投资		353,260,242.60		353,260,242.60
3. 其他				
小计		353,260,242.60		353,260,242.60

2、第二层次公允价值计量信息

项目	期末公允价值	估值技术	重要可观察输入值
长沙银行限售股权	353,260,242.60	第三方评估	2018年12月28日收盘价

3、公允价值计量各层次之间的转换

无

4、非金融资产最佳用途不同于当前用途的情况

无

5、本期内发生的估值技术变更及变更原因

无

6、不以公允价值计量但以公允价值披露的资产和负债

无

7、其他

无

(十二) 关联方关系及其交易

1、本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的 持股比例 (%)	母公司对本企业的 表决权比例 (%)
盛世达投资有限公司	上海	投资管理	15亿	39.28	39.28

注：本公司最终控制方为盛毓南先生。

2、本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
北京非常空间物业管理有限公司	同一控制人
上海汉冶萍实业有限公司	同一控制人
懋辉发展有限公司	子公司股东
上海宫保投资管理有限公司	同一控制人
王征	董事长、公司实际控制人直系亲属

4、关联方交易

(1) 关联方贷款

①2016年7月4日，荣控实业、长春荣丰与吉林银行股份有限公司长春亚泰大街支行签订《委托贷款合同》，荣控实业以自有资金委托吉林银行股份有限公司长春亚泰大街支行向长春荣丰发放贷款，金额3.5亿元，期限24个月，年利率12%。长春荣丰于2016年7月20日、7月21日合计收到借款3.5亿元。长春荣丰于2017年7月20日、2018年6月15日、2018年6月19日分三次归还荣控实业3.5亿元借款。

②2017年9月25日，荣控实业与上海汉冶萍实业有限公司签订借款协议，荣控实业向上海汉冶萍实业有限公司借款8000万元，借款期限为2017年9月25日至2018年1月2日，借款年利率为9%，荣控实业于2017年9月25日收到8000万元借款，并于2018年1月2日归还了8000万元借款。

③2017年12月7日，长春荣丰与上海汉冶萍实业有限公司签订借款协议，长春荣丰向上海汉冶萍实业有限公司借款1亿元，借款期限为不超过40天，借款年利率为9%，长春荣丰于2017年12月7日收到1亿元借款，并于2018年1月12日归还了1亿元借款。

④2018年2月8日、2018年9月3日、2018年12月26日、2018年12月29日，长春荣丰与盛世达投资有限公司分别签订借款协议，借款年利率为9%，累计借款金额424,000,000.00元，截止2018年12月31日，上述借款余额为174,000,000.00元。

(2) 关联方担保

单位：万元

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

担保方	被担保方	担保金额	期末担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
盛世达投资有限公司（注1）	荣控实业投资有限公司	18,000.00	17,000.00	2016/1/27	2019/1/3	否
北京荣丰房地产开发有限公司（注1）	荣控实业投资有限公司	18,000.00	17,000.00	2016/1/27	2019/1/3	否
王征（注1）	荣控实业投资有限公司	18,000.00	17,000.00	2016/1/27	2019/1/3	否
荣丰控股集团股份有限公司（注2）	长春荣丰房地产开发有限公司	40,000.00	31,000.00	2017/8/1	2019/2/19	否
北京荣丰房地产开发有限公司（注2）	长春荣丰房地产开发有限公司	40,000.00	31,000.00	2017/8/1	2019/2/19	否
王征（注3）	荣控实业投资有限公司	25,000.00	24,600.00	2017/10/9	2019/10/8	否
北京荣丰房地产开发有限公司（注3）	荣控实业投资有限公司	25,000.00	24,600.00	2017/10/9	2019/10/8	否

注1：2016年1月19日，公司2016年第一次临时股东大会审议通过《关于公司全资子公司申请贷款并提供担保的议案》，同意以公司控股子公司北京荣丰持有的荣丰嘉园项目29套房产为荣控实业在哈尔滨银行天津分行申请办理的金额为人民币1.8亿元，期限3年的贷款提供抵押担保。盛世达投资有限公司及王征为荣控实业履行合同义务提供连带责任保证。截止2018年12月31日，该项借款余额为1.7亿元。

注2：2017年3月9日，公司2017年第一次临时股东大会审议通过《关于为长春荣丰房地产开发有限公司提供担保的议案》，长春荣丰拟向渤海国际信托股份有限公司（以下简称“渤海信托”）借款人民币4亿元，借款期限为24个月，借款年利率为7.5%。长春荣丰以开发的长春国际金融中心项目A座提供抵押担保，北京荣丰以其持有的长春荣丰100%股权提供质押担保，荣丰控股及北京荣丰对长春荣丰履行合同义务提供连带责任保证。截止2018年12月31日，上述借款余额为3.1亿元。

注3：2017年10月30日，公司2017年第二次临时股东大会审议通过《关于子公司申请贷款及资产质押的议案》，同意公司全资子公司荣控实业向哈尔滨银行股份有限公司天津分行贷款

人民币 2.5 亿元，借款期限 2 年，综合成本 7.43%。公司控股子公司北京荣丰以持有的长沙银行 49,825,140 股股权质押担保。王征对荣控实业履行合同义务提供连带责任保证。截止 2018 年 12 月 31 日。上述贷款余额为 2.46 亿元。

(3) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	593.91 万元	496.40 万元

5、 关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

本公司期末无应收关联方款项。

(2) 应付关联方款项

项目	关联方	期末账面余额	年初账面余额
其他应付款	王征		251,375.76
其他应付款	北京非常空间物业管理有限公司	140,000.00	140,000.00
其他应付款	上海汉冶萍实业有限公司		180,000,000.00
其他应付款	上海宫保投资管理有限公司	126,096.00	126,096.00
其他应付款	懋辉发展有限公司	810,148.63	810,148.63

(十三) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 已决仲裁

2016 年 3 月 24 日，澳大利亚考克集团向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

A、请求裁决长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“被申请人”）向澳大利亚考克集团（以下简称“申请人”）支付设计费人民币 2,580,000.00 元；

B、请求裁决被申请人向申请人返还差旅费支出人民币 20,126.80 元；

C、请求裁决被申请人向申请人支付逾期设计费的违约金 2,413,590.00 元；

D、请求裁决被申请人向申请人支付逾期补偿差旅费的违约金 20,982.19 元；

E、请求裁决被申请人承担全部仲裁费用。

2016年3月29日，长春荣丰房地产开发有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁反诉请求，反诉请求所依据的事实和理由如下：

A、长春国际金融中心项目扩初设计成果无法达到要求的设计深度，不符合审批部门的规定和要求，多次报建无法通过审核，说明澳大利亚考克集团（以下简称“被反诉人”）提供的扩初服务内容不符合国家相关规定，其也不具备相应能力。为不延误设计进度，长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“反诉人”）委托已签订施工图服务的设计公司中冶京城工程技术有限公司（以下简称“中冶技术公司”）补充了扩初设计合同，直接由中冶技术公司完成扩初设计，为此另外支出了设计费298万元及赶工费60万元；

B、中冶技术公司完成最终版施工图后，反诉人要求被反诉人给出修改意见，并逐步提供施工图阶段所有的应负责的方案技术服务。但被反诉人没有完成该项审核，就擅自终止了服务；

C、反诉人已支付被反诉人设计费1072万元，而按照前述原因，应扣除扩初设计费用，反诉人只需支付预付款和规划及建筑方案设计费，合计人民币630万元，实际超额支付人民币442万元，被反诉人应返还反诉人超额支付的人民币442万元，以及占用该笔资金期间的利息；

D、关于被反诉人要求反诉人承担本案仲裁费用的请求，反诉人不同意该项请求。

2018年2月8日，公司收到中国国际经济贸易仲裁委员会作出的调解书，公司与澳大利亚考克集团达成调解，内容如下：

A、长春荣丰在收到调解书之日起30个工作日内一次性向澳大利亚考克集团支付人民币210万元；

B、本案仲裁费用25,239美元全部由长春荣丰承担；

截止报告日，长春荣丰已向澳大利亚考克集团支付人民币210万元，该事项不会对财务报表产生重大影响。

（2）未决仲裁

①2016年10月19日，长春荣丰房地产开发有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求及所依据的事实及理由如下：

A、请求裁决沈阳远大铝业工程有限公司（以下简称“被申请人”）向长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“申请人”）退还超付的预付款694.16万元；

B、请求裁决被申请人补偿申请人因办理本案而支出的律师费；

C、请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。

依据的事实及理由：2015年11月2日，申请人与被申请人签订《中国吉林长春国际金融中

心之外幕墙分包工程合同文件》，申请人将其开发的长春国际金融中心外幕墙工程分包给被申请人。2015年12月30日，申请人向被申请人支付预付款人民币855万元；2015年11月18日，被申请人向申请人提供金额为人民币855万元的《预付款保函》；2015年12月3日被申请人向申请人提供金额为855万元《履约保函》。此后，被申请人进场进行施工。在施工过程中，被申请人存在施工组织不力、材料采购及加工不及时、施工存在质量问题导致返工等问题，严重影响工程进度。按照本案合同的约定，本工程A座竣工日为2016年11月31日、B座竣工日为2016年8月30日、C座竣工日为2016年9月30日、D座竣工日为2016年8月15日。但是，截至2016年6月底，被申请人已完成工程量不足5%。鉴于被申请人工期的严重滞后，2016年7月20日，申请人向被申请人发出了《终止合同通知》。经测算，被申请人已完工工程量价值人民币160.84万元，被申请人应退还申请人超付的预付款人民币694.16万元。

长春荣丰房地产开发有限公司于2016年11月9日聘请北京思泰工程咨询有限公司吉林省分公司对沈阳远大铝业工程有限公司的工作量进行鉴证，并出具了造价鉴定报告，基于此，长春荣丰房地产开发有限公司于2017年2月28日撤回于2016年10月19日提出的仲裁请求，重新向中国国际贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

A、请求裁决沈阳远大铝业工程有限公司（以下简称“被申请人”）向长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“申请人”）退还预付款人民币5,750,180.47元；

B、请求裁决被申请人向申请人支付占用申请人超付的预付款期间的利息156,333.03元；

C、请求裁决被申请人向申请人赔偿由于其违约给申请人造成的损失，以及支付工程延误违约金，合计人民币6,426,400.00元；

D、请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。

2016年12月13日，沈阳远大铝业工程有限公司（申请人）向中国国际贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求及所依据的事实及理由如下：

A、请求裁决确认长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“被申请人”）在履行合同过程中违约在先；

B、请求裁决解除申请人与被申请人签订的分包合同；

C、请求裁决被申请人向申请人支付赔偿款21,873,239.00元；

D、请求裁决被申请人向申请人支付880,000.00元的律师费；

E、请求裁决被申请人承担本案仲裁费。

F、依据的事实及理由：2015年11月2日，申请人与被申请人签订《中国吉林长春国际金融中心之外幕墙分包工程合同文件》，约定由申请人承包长春国际金融中心外幕墙分包工程建设所需的外幕墙分包工程之设计、供应、安装、调试、测试及保修，计划开工日为2015年3月20

日，竣工日为 2016 年 12 月 20 日，总工期 652 天。合同总价款为人民币 8,550.00 万元。合同签订后，申请人按照监理机构的要求提供了相关资料，于 2016 年 3 月 22 日正式进场。但进场后，被申请人未按照约定的幕墙专业工序交接时间交接，使申请人的施工工期受到影响，工期顺延。申请人于 2016 年 5 月、6 月、7 月向被申请人提交工程款支付申请表、工程进度形象确认书、进度总产值，被申请人至今未进行确认及付款，严重违约，并且在合同履行过程中属违约在先。

截止报告日，公司尚未取得上述仲裁请求的仲裁书。

②2017 年 11 月 21 日，中建一局钢结构工程有限公司（以下简称“原告”）向吉林省长春市中级人民法院提出诉讼，诉讼请求及所依据的事实及理由如下：

A、判令长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“长春荣丰”）立即支付工程欠款人民币 1,283 万元；

B、判令长春荣丰向原告支付工程欠款利息 1,168,065 元（以 1,283 万元为基数，按中国人民银行同期贷款利率计算，自 2016 年 1 月 1 日起计至实际清偿日，现暂计至 2017 年 11 月 21 日）；

C、确认原告对案涉的长春国际金融中心项目工程折价或拍卖的价款享有优先受偿权；

D、判令被告承担本案的全部诉讼费用。

E、依据的事实及理由：长春国际金融中心项目（以下简称案涉项目）的建设单位为被告长春荣丰，原告于 2014 年 4 月 8 日投标案涉项目钢结构工程，2014 年 7 月 11 日接到被告长春荣丰发来的《长春国际金融中心项目中标通知书》。原告自收到中标通知书后，于 2014 年 7 月底派人进场施工，同时开始积极推进合同的签订工作，由于被告提供的合同文本中存在重大缺陷，将导致工程无法顺利实施。

开始施工后，由于被告迟迟不提供专业配电柜等原因，影响了施工现场正常用电。而且因项目所用钢材订货完毕，第一批材料于 7 月 31 日进入加工厂后，由于被告迟迟不确认图纸，加工进展缓慢，造成原告加工厂人员窝工现象严重，2014 年 11 月 26 日，项目进入冬施期，期间总包五洋建设撤场、建设单位重新招标，上海宝冶集团有限公司（下称“上海宝冶”）中标。

直至 2015 年 6 月底前，总包单位始终未进场施工，现场处于持续停工状态，在此期间，2015 年 4 月原告将费用明细上报给长春荣丰，要求予以审核，但被告一直未提出书面审核意见。

后被告为使原告撤出施工现场，于 2015 年 6 月 30 日，与原告及上海宝冶三方签订《移交框架协议》，按照该协议约定：加工厂原材料和半成品须于合同签订后 15 日内移交完毕，移交的原材料及半成品加工费均参照中标单价确定，由被告向原告支付，现场实体部分及塔吊费用于 2015 年 6 月 30 日前协商达成共识，7 月 15 日前支付 80%，余款 2015 年 12 月 31 日前付清；措施费等非实体费用于 7 月 31 日前协商达成共识并于 2015 年 8 月 15 日前支付 80%，余款 2015

年 12 月 31 日前付清。

但协议签订且原告撤场后，三方仅就仓州加工部分构件进行确认移交，之后被告便不再履行框架协议，不再配合首秦加工厂的原材料和半成品移交，现场实体部分及塔吊费用、非实体费用也未进一步确认并付款。

截止报告日，公司尚未取得上述仲裁请求的仲裁书。

（十四）资产负债表日后事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本集团无需要披露的重大资产负债表日后事项。

（十五）其他重要事项

1、对外投资

（1）2018 年 2 月 11 日，公司发布公告，为更好地谋求转型与发展，同时贯彻国家“一带一路”政策，公司拟与关联方上海宫保商务咨询有限公司（以下简称“上海宫保”）作为联合体收购 National Bank of Greece 全资保险子公司 Ethniki Hellenic General Insurance S.A.（以下简称“Ethniki”）不低于 75% 股权。

Ethniki 是希腊最大的保险公司，目前由 National Bank of Greece 100% 持有。Ethniki 在希腊拥有 13 家分支机构，155 个销售办公室，2,128 个保险顾问和 1,469 个保险代理。除了主要在希腊境内销售产品以外，Ethniki 还在罗马尼亚、保加利亚、塞浦路斯开展保险业务。Ethniki 2016 年总资产 3,331 百万欧元，净资产 722 百万欧元，税前净利润 58 百万欧元，税后净利润 43 百万欧元。

公司于 2018 年 2 月 12 日收到深圳证券交易所发来的《关于对荣丰控股集团股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2018]第 37 号），要求公司在 2018 年 2 月 14 日前对上述收购事项进行回复。2018 年 2 月 14 日，公司向深圳证券交易所申请延期回复，并于 2018 年 2 月 25 日发布了《关于深圳证券交易所关注函的回复公告》。

2018 年 5 月 1 日上海宫保收到卖方 National Bank of Greece 财务顾问高盛及摩根士丹利之通知函，正式获邀作为两家竞标者之一参与新一轮投标。

截止报告日，上述收购事项尚未取得实质性进展。

（2）2018 年 12 月 5 日，公司发布公告，公司与安徽国厚金融资产管理股份有限公司签订了《荣丰控股与国厚资产战略合作协议》，双方秉承“互利共赢、诚实守信”的合作原则，在符合国家有关法律法规、监管要求的前提下，充分发挥双方在房地产开发、不良资产收购及处置、基金管理、投融资服务等方面的互补优势，建立深度的战略合作伙伴关系。

协议主要内容如下：（1）双方合资成立有限责任公司，作为不良资产母基金 GP 和项目基金 GP，其中公司持股 51%，安徽国厚金融资产管理股份有限公司持股 49%；（2）双方组建有限合伙制的不良资产母基金，各持有权益 50%，由上述合资公司担任普通合伙人。不良资产母基金主要以夹层或劣后出资，用于不良资产的收购与处置。不良资产母基金收购的资产（主要指抵押物）在出售时，同等条件下，甲方享有优先收购的权利。母基金的交易结构和运作方式另行约定%、乙方持股 49%；（3）合作期限为，自本协议签署之日起 12 个月。

截止报告日，上述合作事项未有实质性进展。

2、分部报告

（1）经营分部基本情况

本集团的经营业务包括房地产开发与销售及租赁以及商品贸易等。本集团的经营业务根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。本集团的每个经营分部是一个业务集团，提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

本集团的经营分部的分类与内容如下：

A、房地产开发、销售及租赁分部：开发、建设、出租、出售规划范围的房地产及其物业管理。

B、商品贸易分部：商品贸易。

(2) 经营分部的财务信息

项目	房地产开发、销售及租赁报告分部		商品贸易报告分部		未分配金额		抵销		合计	
	本期	上年	本期	上年	本期	上年	本期	上年	本期	上年
对外营业收入	248,466,742.41	269,986,791.41	1,437,962.33				-1,437,962.33		248,466,742.41	269,986,791.41
销售费用	6,433,349.12	4,868,183.54							6,433,349.12	4,868,183.54
利息收入	1,049,179.54	842,425.39	40,447,389.53	63,871,473.72	4,193.51	2,362.54	-32,844,017.11	-58,335,010.48	8,656,745.47	6,381,251.17
利息费用	4,971,056.71	22,222.22	37,098,724.67	74,244,315.52			-21,319,988.93	-48,863,807.83	20,749,792.45	25,402,729.91
资产减值损失	3,499,285.25	2,623,067.53	-175,000.00	175,000.00	37,210.28	17,541.32			3,361,495.53	2,815,608.85
折旧费和摊销费	2,889,932.54	2,988,323.21	408.42	966.16					2,890,340.96	2,989,289.37
利润总额（亏损）	26,817,795.20	44,919,369.49	3,156,174.42	-11,001,016.69	-2,966,472.61	-3,921,559.16	-10,573,165.54	-8,521,693.18	16,434,331.47	21,475,100.46
资产总额	2,639,906,166.00	2,137,374,758.16	834,016,240.42	685,512,585.79	399,762,438.69	409,264,622.39	-1,054,404,389.53	-971,412,945.15	2,819,280,455.58	2,260,739,021.19
负债总额	1,544,925,152.11	1,315,958,313.16	860,925,728.89	715,578,248.68	94,989,358.15	98,588,231.44	-640,204,710.32	-566,142,829.31	1,860,635,528.83	1,563,981,963.97
长期股权投资以外的其 他非流动资产增加额	350,291.38	130,227.00							350,291.38	130,227.00

(3) 对外交易收入信息

A、每一类产品和劳务的对外交易收入

项目	本年发生额	上期金额
房地产销售收入	243,257,209.54	265,159,105.59
物业管理收入	1,082,140.09	179,897.74
出租收入	4,127,392.78	4,647,788.08
合计	248,466,742.41	269,986,791.41

B、地理信息

对外交易收入的分布：

项目	本期金额	上年金额
中国大陆地区	248,466,742.41	269,986,791.41
合计	248,466,742.41	269,986,791.41

注：对外交易收入归属于客户所处区域。

非流动资产总额的分布：

项目	本期金额	上年金额
中国大陆地区	34,043,690.18	35,667,337.99
合计	34,043,690.18	35,667,337.99

注：非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

C、主要客户信息

2018年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 1	4,360,986.67	1.76
客户 2	3,950,454.29	1.59
客户 3	3,935,680.95	1.58
客户 4	3,906,695.24	1.57
客户 5	3,861,510.48	1.55
合计	20,015,327.62	8.05

2017 年度

客户名称	营业收入	占公司全部营业收入的比例(%)
客户 1	5,553,582.86	2.06
客户 2	4,264,844.76	1.58
客户 3	3,544,262.86	1.31
客户 4	3,370,597.14	1.25
客户 5	3,243,239.05	1.20
合计	19,976,526.67	7.40

1、 股权质押及解押

公司于2017年1月20日接到第一大股东盛世达关于股权质押的通知，2017年1月17日，盛世达将持有的本公司 57,680,703股（占公司总股本 39.28%）质押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行作为质押担保，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记手续，质押期限为2017年1月17日至2018年1月16日。2018年1月16日，盛世达所持有本公司的全部股份已解除质押。

公司于2018年1月19日接到盛世达关于股权质押的通知，2018年1月19日，盛世达将持有的本公司 57,680,703股（占公司总股本 39.28%）质押给哈尔滨银行股份有限公司天津分行作为质押担保，并在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理了股份质押登记手续，质押期限为2018年1月19日至2020年1月17日。

（十六）母公司财务报表主要项目附注

1、 其他应收款

科目	期末余额	年初余额
其他应收款	1,150,565.02	98,840.64
合 计	1,150,565.02	98,840.64

以下是与其他应收款有关的附注：

（1）其他应收款分类披露：

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	1,100,000.00	81.91			1,100,000.00
组合2	242,914.35	18.09	192,349.33	79.18	50,565.05
组合小计	1,342,914.35	100.00	192,349.33	14.32	1,150,565.02
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	1,342,914.35	100.00	192,349.33	14.32	1,150,565.02

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	253,979.69	100.00	155,139.05	61.08	98,840.64
组合小计	253,979.69	100.00	155,139.05	61.08	98,840.64
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	253,979.69	100.00	155,139.05	61.08	98,840.64

组合1中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1年以内（含1年）	24,039.52		
2年至3年（含3年）	13,339.17	1,333.92	10.00

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
4年到5年	29,040.50	14,520.25	50.00
5年以上	176,495.16	176,495.16	100.00
合计	242,914.35	192,349.33	79.18

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	34,982.20		
1年至2年(含2年)	13,339.17	666.96	5.00
2年至3年(含3年)	122.66	12.27	10.00
3年到4年(含4年)	29,040.50	8,712.15	30.00
4年到5年	61,494.98	30,747.49	50.00
5年以上	115,000.18	115,000.18	100.00
合计	253,979.69	155,139.05	61.08

确定该组合的依据详见附注(五)10。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 37,210.28 元，无本期收回或转回坏账准备金额。

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
备用金借支	51,372.36	64,145.36
对子公司的应收款项	1,100,000.00	
保证金	191,541.99	189,834.33
合计	1,342,914.35	253,979.69

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
长春国金发展物业	对子公司的应	1,100,000.00	1年以内	81.91	

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	坏账准备 期末余额
服务有限公司	收款项				
上海宏嘉房地产开发公司	保证金	170,495.16	5年以上	12.70	170,495.16
马广	备用金借支	29,040.50	4-5年	2.16	1,452.03
夏宇飞	备用金借支	22,331.86	1年以内	1.66	
第一太平戴维斯物业顾问(上海)有限公司	保证金	13,339.17	2-3年	0.99	
合计		1,335,206.69		99.43	171,947.19

2、长期股权投资

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值 准备	账面价值	账面余额	减值 准备	账面价值
对子公司 投资	398,282,074.72		398,282,074.72	397,282,074.72		397,282,074.72
合计	398,282,074.72		398,282,074.72	397,282,074.72		397,282,074.72

对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期 减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
北京荣丰房地产开发有限公司	336,982,074.72			336,982,074.72		
长春国金发展物业服务服务有限公司	300,000.00	1,000,000.00		1,300,000.00		
荣控实业投资有限公司	60,000,000.00			60,000,000.00		
合计	397,282,074.72	1,000,000.00		398,282,074.72		

(十七) 补充资料

1、非经常性损益

(1) 根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期本集团非经常性损益发生情况如下：

(收益以正数列示，损失以负数列示)

项目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	30,888.91	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,095,190.62	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融资产产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	245,292.39	
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		
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	570,274.88	

项目	本期发生额	说明
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	1,941,646.80	
减：非经常性损益的所得税影响数	364,344.79	
少数股东损益的影响数	109,303.44	
合计	1,467,998.57	

2、净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

报告期利润	加权平均 净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股 收益	稀释每股 收益
归属于公司普通股股东的净利润	1.21	0.06	0.06
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.01	0.05	0.05

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：