

大连友谊(集团)股份有限公司

审计报告

大华审字[2019]007133号

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

# 大连友谊(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	1-7
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	1-94

# 审计报告

大华审字[2019]007133号

大连友谊(集团)股份有限公司全体股东:

## 一、 审计意见

我们审计了大连友谊(集团)股份有限公司(以下简称大连友谊)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,公允反映了大连友谊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,我们独立于大连友谊,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。

我们确定存货跌价准备是需要我们在审计报告中沟通的关键审计事项。

请参阅财务报表“附注四（十一）”、“附注六注释5”、“附注六注释35”。截止2018年12月31日，大连友谊合并财务报表中存货金额为279,554万元，占期末资产总额的50.03%。存货按成本与可变现净值孰低计量，并且按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。其可变现净值按该存货的预计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。由于存货金额重大，且可变现净值的确定，涉及管理层重大判断和估计，我们将存货的跌价准备确定为关键审计事项。

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. 了解和评价管理层与存货跌价准备计提相关的内部控制的设计和执行的有效性；

2. 查阅相关销售台账、销售明细账等销售记录，关注相关存货（包括开发产品及开发成本）本年度的销售活跃度及销售价格，并与管理层进行讨论，以确定存货是否发生减值；

3. 取得大连友谊聘请的评估机构所出具的相关资产评估报告，与评估师讨论所采用的价值类型、评估方法、评估假设的相关性和合理性。

4. 评价相关资产评估报告所涉及的价格依据、重要参数的合理性，如检查所采用的参照物价格是否允当、估计的销售费用以及相关税金是否正确等。

5. 检查管理层计算的可变现净值是否正确，是否与相关资产评估报告的评估结果匹配，复核算管理层所计算的存货跌价准备是否



正确。

6. 对存货期后销售情况进行检查、分析，验证管理层存货跌价准备计提的合理性。

7. 检查存货跌价准备在财务报表中的列报和披露是否恰当。

基于已执行的审计工作，管理层对存货跌价准备的相关估计和判断是合理的，在财务报表中的列报和披露是恰当的。

#### 四、其他信息

大连友谊管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 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

大连友谊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，大连友谊管理层负责评估大连友谊的持续经营能力，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大连友谊、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大连友谊的财务报告过程。

#### 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，就可能导致对大连友谊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大连友谊不能持续经营。

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. 就大连友谊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·北京

中国注册会计师：杨英锦  
(项目合伙人)

中国注册会计师：姜军

二〇一九年四月二十八日

# 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：大连友谊（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
<b>流动资产：</b>			
货币资金	注释1	365,088,807.40	699,904,040.42
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	12,868,069.05	27,811,296.67
预付款项	注释3	302,107,568.77	301,159,065.63
其他应收款	注释4	28,668,837.35	20,971,097.41
存货	注释5	2,795,540,353.12	3,725,811,057.43
持有待售资产	注释6	958,150,365.97	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	注释7	107,868,248.40	90,177,039.32
<b>流动资产合计</b>		<b>4,570,292,250.06</b>	<b>4,865,833,596.88</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释8		141,149,978.70
投资性房地产			
固定资产	注释9	255,003,971.90	271,736,561.03
在建工程	注释10	594,624,697.96	594,624,697.96
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	注释11	151,123,005.61	156,153,706.73
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	注释12	14,135,938.42	8,396,096.39
递延所得税资产	注释13	105,207.05	5,334,588.31
其他非流动资产	注释14	2,450,253.06	
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,017,443,074.00</b>	<b>1,177,395,629.12</b>
<b>资产总计</b>		<b>5,587,735,324.06</b>	<b>6,043,229,226.00</b>
<b>(后附财务报表附注为合并财务报表的组成部分)</b>			

企业法定代表人：熊强

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：孙锡娟

# 合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：大连友谊（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
<b>流动负债：</b>			
短期借款	注释15	720,000,000.00	750,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	注释16	263,105,492.27	328,605,858.29
预收款项	注释17	133,646,435.71	175,818,462.12
应付职工薪酬	注释18	5,728,269.43	7,218,815.83
应交税费	注释19	192,318,996.67	177,389,489.98
其他应付款	注释20	1,443,052,190.35	1,571,601,376.67
持有待售负债	注释21	647,340,310.41	
一年内到期的非流动负债	注释22	609,075,887.28	370,603,633.68
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>4,014,267,582.12</b>	<b>3,381,237,636.57</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	注释23		516,000,000.00
应付债券	注释24	364,336,036.63	580,617,499.77
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	注释25	176,336,322.10	81,097,113.32
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>540,672,358.73</b>	<b>1,177,714,613.09</b>
<b>负债合计</b>		<b>4,554,939,940.85</b>	<b>4,558,952,249.66</b>
<b>股东权益：</b>			
股本	注释26	356,400,000.00	356,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	注释27	68,827,234.77	68,827,234.77
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	注释28	198,312,245.93	198,312,245.93
未分配利润	注释29	312,729,559.86	727,656,524.83
归属于母公司股东权益合计		936,269,040.56	1,351,196,005.53
少数股东权益		96,526,342.65	133,080,970.81
<b>股东权益合计</b>		<b>1,032,795,383.21</b>	<b>1,484,276,976.34</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>5,587,735,324.06</b>	<b>6,043,229,226.00</b>

（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：熊强

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：孙锡娟

# 合并利润表

2018年度

编制单位：大连友谊（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
<b>一、营业总收入</b>	注释30	1,087,555,948.24	1,843,241,506.25
减：营业成本	注释30	946,049,402.04	1,471,953,327.62
税金及附加	注释31	20,281,196.87	55,250,175.08
销售费用	注释32	68,527,090.30	70,724,004.18
管理费用	注释33	103,936,632.92	111,537,879.64
研发费用			
财务费用	注释34	239,288,685.91	169,995,604.77
其中：利息费用		229,041,708.62	166,405,176.01
利息收入		7,004,141.06	9,969,119.83
资产减值损失	注释35	119,191,320.55	782,412.99
加：其他收益	注释37	12,264.10	14,789.15
投资收益	注释38	-16,145,578.70	17,690,384.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-8,119,771.37
公允价值变动收益			
资产处置收益	注释39	46,972.00	27,282,124.82
<b>二、营业利润</b>		-425,804,722.95	7,985,400.05
加：营业外收入	注释40	5,204,023.65	2,546,316.15
减：营业外支出	注释41	4,979,987.11	731,056.97
<b>三、利润总额</b>		-425,580,686.41	9,800,659.23
减：所得税费用	注释42	6,305,906.72	7,802,707.83
<b>四、净利润</b>		-431,886,593.13	1,997,951.40
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		-384,268,389.87	-33,263,499.95
终止经营净利润		-47,618,203.26	35,261,451.35
（二）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		-414,926,964.97	13,056,179.49
少数股东损益		-16,959,628.16	-11,058,228.09
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			-17,503,397.78
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			-17,503,397.78
（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			-17,503,397.78
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-17,503,397.78
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			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
<b>六、综合收益总额</b>		-431,886,593.13	-15,505,446.38
归属于母公司所有者的综合收益总额		-414,926,964.97	-4,447,218.29
归属于少数股东的综合收益总额		-16,959,628.16	-11,058,228.09
<b>七、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益		-1.16	0.04
（二）稀释每股收益		-1.16	0.04
（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：熊强

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：孙锡娟

# 合并现金流量表

2018年度

编制单位：大连友谊（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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,179,250,503.12	1,229,592,884.76
收到的税费返还		12,878,609.51	4,845,974.96
收到其他与经营活动有关的现金	注释43	20,332,368.27	206,916,603.95
经营活动现金流入小计		1,212,461,480.90	1,441,355,463.67
购买商品、接受劳务支付的现金		883,544,663.06	994,511,150.41
支付给职工以及为职工支付的现金		87,992,452.49	101,781,602.10
支付的各项税费		63,135,076.02	77,370,958.15
支付其他与经营活动有关的现金	注释43	120,358,602.30	209,286,053.10
经营活动现金流出小计		1,155,030,793.87	1,382,949,763.76
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>57,430,687.03</b>	<b>58,405,699.91</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		125,004,400.00	42,899,043.59
取得投资收益收到的现金			2,125,660.47
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		71,590.00	36,139,050.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	注释43		10,000,000.00
投资活动现金流入小计		125,075,990.00	91,163,754.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,682,884.90	1,792,952.27
投资支付的现金			294,000,000.00
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	注释43	455,549.65	1,018,207.08
投资活动现金流出小计		4,138,434.55	296,811,159.35
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>120,937,555.45</b>	<b>-205,647,405.29</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		30,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		800,000,000.00	1,429,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	注释43	280,000,000.00	1,140,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,080,030,000.00	2,569,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,341,700,747.00	2,145,401,280.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		173,532,240.26	219,230,533.10
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	注释43	82,751,040.62	574,892,702.20
筹资活动现金流出小计		1,597,984,027.88	2,939,524,515.92
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-517,954,027.88</b>	<b>-370,524,515.92</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>2.21</b>	<b>-54,585.94</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-339,585,783.19</b>	<b>-517,820,807.24</b>
加：年初现金及现金等价物余额		547,025,286.59	1,064,846,093.83
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>207,439,503.40</b>	<b>547,025,286.59</b>
（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：熊强		主管会计工作负责人：孙锡娟	
		会计机构负责人：孙锡娟	

## 合并股东权益变动表

2018年度

编制单位：大连友谊（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								少数股东权益	股东权益合计
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		
<b>一、上年年末余额</b>		356,400,000.00		68,827,234.77				198,312,245.93	727,656,524.83	133,080,970.81	1,484,276,976.34
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
<b>二、本年年初余额</b>		356,400,000.00		68,827,234.77				198,312,245.93	727,656,524.83	133,080,970.81	1,484,276,976.34
<b>三、本年增减变动金额</b>									-414,926,964.97	-36,554,628.16	-451,481,593.13
（一）综合收益总额									-414,926,964.97	-16,959,628.16	-431,886,593.13
（二）股东投入和减少资本										30,000.00	30,000.00
1. 股东投入的普通股										30,000.00	30,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-19,625,000.00	-19,625,000.00
1. 提取盈余公积											
2. 对股东的分配										-19,625,000.00	-19,625,000.00
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											
<b>四、本年年末余额</b>		356,400,000.00		68,827,234.77				198,312,245.93	312,729,559.86	96,526,342.65	1,032,795,383.21
（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：熊强		主管会计工作负责人：孙锡娟						会计机构负责人：孙锡娟			

## 合并股东权益变动表

2018年度

编制单位：大连友谊（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							少数股东权益	股东权益合计	
		股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			未分配利润
<b>一、上年年末余额</b>		356,400,000.00		68,827,234.77		17,503,397.78		193,096,754.46	755,455,836.81	182,539,198.90	1,573,822,422.72
加：会计政策变更											
前期差错更正											
同一控制下企业合并											
其他											
<b>二、本年年初余额</b>		356,400,000.00		68,827,234.77		17,503,397.78		193,096,754.46	755,455,836.81	182,539,198.90	1,573,822,422.72
<b>三、本年增减变动金额</b>						-17,503,397.78		5,215,491.47	-27,799,311.98	-49,458,228.09	-89,545,446.38
（一）综合收益总额						-17,503,397.78			13,056,179.49	-11,058,228.09	-15,505,446.38
（二）股东投入和减少资本										-36,900,000.00	-36,900,000.00
1. 股东投入的普通股										-36,900,000.00	-36,900,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入股东权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配								5,215,491.47	-40,855,491.47	-1,500,000.00	-37,140,000.00
1. 提取盈余公积								5,215,491.47	-5,215,491.47		
2. 对股东的分配									-35,640,000.00	-1,500,000.00	-37,140,000.00
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											
<b>四、本年年末余额</b>		356,400,000.00		68,827,234.77				198,312,245.93	727,656,524.83	133,080,970.81	1,484,276,976.34
（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：熊强		主管会计工作负责人：孙锡娟							会计机构负责人：孙锡娟		

# 母公司资产负债表

2018年12月31日

编制单位：大连友谊（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
<b>流动资产：</b>			
货币资金		197,587,027.49	297,372,836.26
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1	224,378.30	401,080.35
预付款项		299,831,521.85	299,099,463.65
其他应收款	注释2	2,281,812,338.72	2,187,177,334.07
存货		16,587,105.04	13,198,918.89
持有待售资产		310,810,055.56	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		16,230,337.83	13,889,197.08
<b>流动资产合计</b>		<b>3,123,082,764.79</b>	<b>2,811,138,830.30</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	注释3	591,161,082.44	829,341,061.14
投资性房地产			
固定资产		249,771,798.03	263,793,071.40
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		151,018,606.61	156,015,833.67
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		14,135,938.42	8,396,096.39
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,006,087,425.50</b>	<b>1,257,546,062.60</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,129,170,190.29</b>	<b>4,068,684,892.90</b>

（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：熊强

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：孙锡娟

# 母公司资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：大连友谊（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
<b>流动负债：</b>			
短期借款		720,000,000.00	750,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		79,944,844.01	89,325,457.18
预收款项		67,843,324.71	78,654,171.68
应付职工薪酬		5,720,051.25	6,698,797.93
应交税费		2,141,130.73	2,489,191.68
其他应付款		1,463,825,032.03	1,248,171,534.67
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		131,075,887.28	19,902,886.68
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>2,470,550,270.01</b>	<b>2,195,242,039.82</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			98,000,000.00
应付债券		364,336,036.63	580,617,499.77
其中：优先股			
永续债			
长期应付款		176,336,322.10	81,097,113.32
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			
<b>非流动负债合计</b>		<b>540,672,358.73</b>	<b>759,714,613.09</b>
<b>负债合计</b>		<b>3,011,222,628.74</b>	<b>2,954,956,652.91</b>
<b>股东权益：</b>			
股本		356,400,000.00	356,400,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		71,566,294.98	71,566,294.98
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		198,312,245.93	198,312,245.93
未分配利润		491,669,020.64	487,449,699.08
<b>股东权益合计</b>		<b>1,117,947,561.55</b>	<b>1,113,728,239.99</b>
<b>负债和股东权益总计</b>		<b>4,129,170,190.29</b>	<b>4,068,684,892.90</b>

（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：熊强

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：孙锡娟

# 母公司利润表

2018年度

编制单位：大连友谊（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
<b>一、营业收入</b>	注释4	778,030,097.02	838,688,587.24
减：营业成本	注释4	649,127,892.09	694,139,856.48
税金及附加		9,959,796.05	10,382,917.56
销售费用		51,439,163.16	52,136,987.47
管理费用		75,835,472.09	83,710,427.66
研发费用			
财务费用		-6,317,479.51	5,373,326.37
其中：利息费用		-20,619,522.64	1,357,261.12
利息收入		2,490,836.44	4,398,994.11
资产减值损失		103,708,083.96	-278,728.82
加：其他收益			11,219.63
投资收益	注释5	109,854,421.30	30,539,492.77
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			-8,119,771.37
公允价值变动收益			
资产处置收益			27,282,124.82
<b>二、营业利润</b>		4,131,590.48	51,056,637.74
加：营业外收入		137,310.66	1,528,526.57
减：营业外支出		49,579.58	106,041.96
<b>三、利润总额</b>		4,219,321.56	52,479,122.35
减：所得税费用			324,207.66
<b>四、净利润</b>		4,219,321.56	52,154,914.69
（一）持续经营净利润		4,219,321.56	51,218,656.83
（二）终止经营净利润			936,257.86
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>			-17,503,397.78
（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			-17,503,397.78
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-17,503,397.78
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			
<b>六、综合收益总额</b>		4,219,321.56	34,651,516.91
<b>七、每股收益：</b>			
（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：熊强

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：孙锡娟

# 母公司现金流量表

2018年度

编制单位：大连友谊（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
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		901,516,870.69	953,679,883.02
收到的税费返还		158,452.38	233,938.90
收到其他与经营活动有关的现金		17,505,526.85	62,484,286.06
经营活动现金流入小计		919,180,849.92	1,016,398,107.98
购买商品、接受劳务支付的现金		775,192,510.14	799,024,583.24
支付给职工以及为职工支付的现金		62,154,452.35	75,722,088.82
支付的各项税费		20,808,414.18	17,130,245.00
支付其他与经营活动有关的现金		93,392,162.74	65,918,055.70
经营活动现金流出小计		951,547,539.41	957,794,972.76
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-32,366,689.49</b>	<b>58,603,135.22</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资所收到的现金		125,004,400.00	42,899,043.59
取得投资收益收到的现金			14,935,715.26
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		590.00	36,139,050.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-1,018,207.08
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		125,004,990.00	92,955,601.77
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,679,405.90	1,709,552.27
投资支付的现金		2,970,000.00	294,000,000.00
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		6,649,405.90	295,709,552.27
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>118,355,584.10</b>	<b>-202,753,950.50</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		800,000,000.00	1,429,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		720,545,565.00	1,324,346,213.07
筹资活动现金流入小计		1,520,545,565.00	2,753,346,213.07
偿还债务支付的现金		1,051,000,000.00	1,604,902,027.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		112,738,822.26	109,394,220.88
支付其他与筹资活动有关的现金		546,748,984.88	974,927,459.60
筹资活动现金流出小计		1,710,487,807.14	2,689,223,708.10
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-189,942,242.14</b>	<b>64,122,504.97</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
		-103,953,347.53	-80,028,310.31
加：年初现金及现金等价物余额		264,554,846.99	344,583,157.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>160,601,499.46</b>	<b>264,554,846.99</b>
（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：熊强

主管会计工作负责人：孙锡娟

会计机构负责人：孙锡娟

## 母公司股东权益变动表

2018年度

编制单位：大连友谊（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	
<b>一、上年年末余额</b>		356,400,000.00		71,566,294.98				198,312,245.93	487,449,699.08	1,113,728,239.99	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
<b>二、本年初余额</b>		356,400,000.00		71,566,294.98				198,312,245.93	487,449,699.08	1,113,728,239.99	
<b>三、本年增减变动金额</b>									4,219,321.56	4,219,321.56	
（一）综合收益总额									4,219,321.56	4,219,321.56	
（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											
<b>四、本期末余额</b>		356,400,000.00		71,566,294.98				198,312,245.93	491,669,020.64	1,117,947,561.55	
（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：熊强				主管会计工作负责人：孙锡娟					会计机构负责人：孙锡娟		

		母公司股东权益变动表									
		2018年度									
编制单位：大连友谊（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	
<b>一、上年年末余额</b>		356,400,000.00		71,566,294.98		17,503,397.78		193,096,754.46	476,150,275.86	1,114,716,723.08	
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
<b>二、本年年初余额</b>		356,400,000.00		71,566,294.98		17,503,397.78		193,096,754.46	476,150,275.86	1,114,716,723.08	
<b>三、本年增减变动金额</b>						-17,503,397.78		5,215,491.47	11,299,423.22	-988,483.09	
（一）综合收益总额						-17,503,397.78			52,154,914.69	34,651,516.91	
（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								5,215,491.47	-40,855,491.47	-35,640,000.00	
1. 提取盈余公积								5,215,491.47	-5,215,491.47		
2. 对股东的分配									-35,640,000.00	-35,640,000.00	
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											
<b>四、本年年末余额</b>		356,400,000.00		71,566,294.98				198,312,245.93	487,449,699.08	1,113,728,239.99	
（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：熊强				主管会计工作负责人：孙锡娟					会计机构负责人：孙锡娟		

## 大连友谊(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

大连友谊(集团)股份有限公司(以下简称本公司或公司)系于 1993 年经大连市经济体制改革委员会大体改委发[1993]76 号“关于设立大连友谊(集团)股份有限公司的批复”文件批准,以定向募集方式设立的股份有限公司。1996 年 12 月 18 日经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]395 号文件批准,公司向社会公开发行人民币普通股 3,500 万股,由定向募集公司转为社会募集公司,并于 1997 年 1 月 24 日在深圳证券交易所挂牌上市交易,现持有统一社会信用代码为 9121020011831278X6 的营业执照。

截至 2018 年 12 月 31 日,本公司累计发行股本总数 35,640 万股,公司注册资本为 35,640 万元。公司注册地:大连市中山区七一街 1 号,总部地址:大连市沙河口区星海广场 B3 区 35-4 号公建,母公司为武信投资控股(深圳)股份有限公司,公司的最终实际控制人为陈志祥。

#### (二) 公司业务性质和主要经营活动

本公司涉及房地产业、零售业。主要产品或服务为:房地产开发及销售、商品零售、对船供应、进出口贸易、仓储、免税商品(限分支机构)、农副产品收购(限分支机构)、客房写字间出租、企业管理服务、广告业务等。

#### (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 28 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 10 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(%)
沈阳星狮房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
邯郸发兴房地产开发有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
邯郸富丽华物业服务有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
大连盛发置业有限公司	全资子公司	一级	100.00	100.00
大连友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	一级	90.00	90.00
大连发兴房地产开发有限公司	控股子公司	二级	63.00	70.00
江苏友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	二级	72.00	80.00
苏州双友置地有限公司	控股子公司	三级	39.60	55.00
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	控股子公司	一级	70.00	70.00
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	控股子公司	一级	99.00	99.00

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，增加 1 户，其中：本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体。

名称	变更原因
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	原联营企业一方退伙后取得实际控制权

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。

## (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**

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。

#### **(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、应收票据、其他应收款、预付账款

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，计入当期损益，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

#### A、单项金额重大的应收款项的确认标准：

公司将应收款项中的前五名客户确认为单项金额重大的应收款项。

#### B、单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：

公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备，计入当期损益；经减值测试未发生减值的，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

对于应收合并报表范围内单位的应收款项，确定为内部单位组合。

对于单项金额非重大以及单项金额重大但经减值测试未发生减值的非内部单位应收款项，按照账龄确定信用风险特征组合。公司将上述应收款项按账龄分析法划分为若干信用风险组合，再按这些应收款项组合余额的一定比例计提坏账准备。根据以前年度与之相同或相类似的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现实情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

### (2) 根据信用风险特征组合确定的计提方法

公司按账龄组合确定计提坏账准备的比例为：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)	预付账款计提比例(%)
1 年以内	5	5	5
1—2 年	10	10	10
2—3 年	20	20	20
3—4 年	30	30	30
4—5 年	50	50	50
5 年以上	100	100	100

对于内部单位组合，不计提坏账准备。

## 3. 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于不属于前五名的应收款项，经确认按照信用风险特征组合计提的坏账准备后的账面余额大于预计未来现金流量现值的，按预计未来现金流量现值低于其账面余额的差额计提坏账准备。

## (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。主要包括原材料、库存商品、周转材料（包括包装物、低值易耗品）、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

## 2. 存货的计价方法

(1) 初始成本计量：存货成本包括采购成本、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。

(2) 发出存货的计价方法：零售库存商品、对船供应及酒店库存商品发出时，采用先进先出法；原材料、包装物发出时，采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

## 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

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；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，若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。

房地产企业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。

期末按照单个存货项目计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，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

采用“五五摊销法”核算。

## 6. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

## 7. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

## 8. 维修基金的核算方法

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

## 9. 质量保证金的核算方法

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

## (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 / （六）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/（四）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对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额,调整资本公积(股本溢价),资本公积不足冲减的,调整留存收益;在丧失对子公司控制权时,对于剩余股权,按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的

对价与剩余股权公允价值之和,减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额,计入丧失控制权当期的投资收益,同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等,在丧失控制权时转为当期投资收益。

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

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

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

#### 5. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

#### (十四)投资性房地产

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值,外购投资性房地产的成本包括购买价款、

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

公司对现有投资性房地产采用成本模式进行后续计量。出租用的房屋建筑物采用与本公司固定资产相同的折旧政策，出租用的土地使用权按与无形资产相同的摊销政策进行摊销。

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

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

## **(十五) 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	35 年	5	2.71
机器设备	年限平均法	10 年	5	9.50
电子设备	年限平均法	5 年	5	19.00
运输设备	年限平均法	10 年	5	9.50
营业用房装修	年限平均法	5 年	5	19.00
其他设备	年限平均法	5~10 年	5	9.5~19

#### （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。

## **(十六) 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。

## **(十七) 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各部分分别完工，但必须等到整体完工后才可使用或可对外销售的，在该资产整体完工时停止借款费用资本化。

### 3. 暂停资本化期间

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

### 4. 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

## (十八)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，包括土地使用权、商标权和软件等。

### 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
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5 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。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。

### **(十九)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。

### **(二十)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,包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。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
租入固定资产改良支出	5	
装修改造	5	

## (二十一)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分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

本公司按照国家规定的标准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。

### **(二十二) 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。

### **(二十三) 收入**

收入是指公司在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

公司的收入主要包括商品销售收入、房地产销售收入、经营租赁的租金收入、物业管理等收入。

### 1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

(1) 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。

#### (2) 房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，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) 经营租赁的租金收入

物业出租按与承租方签订的合同或协议规定的承租方付租日期和金额，在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法进行分摊，确认房屋出租收入的实现。

#### (4) 物业管理收入

物业管理已提供，收入的金额可以可靠地计量，与物业管理相关的经济利益很可能流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

#### (5) 分期收款销售收入

按照销售合同约定价款的现值确定销售商品收入金额，应收的合同价款与现值之间的差额，应当在合同约定的收款期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

### 2. 确认让渡资产使用权收入的依据

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

(1) 利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

(2) 使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

### 3. 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。

## (二十四) 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，确定某一类政府补助业务应当采用总额法还是净额法进行会计处理。通常情况下，本公司对于同类或类似政府补助业务只选用一种方法，且对该业务一贯地运用该方法。

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或冲减相关资产账面价值；

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或冲减相关成本；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或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；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。

## (二十五) 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。

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

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

## (二十六) 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 / (十七) 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。

## (二十七) 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。

## (二十八) 重要会计政策、会计估计的变更

### 1. 会计政策变更

本报告期重要会计政策未变更。

### 2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

## (二十九) 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
应收票据				
应收账款	27,811,296.67	-27,811,296.67		
应收票据及应收账款		27,811,296.67	27,811,296.67	
应收利息	4,858,333.33	-4,858,333.33		
应收股利				
其他应收款	16,112,764.08	4,858,333.33	20,971,097.41	
固定资产	271,736,561.03		271,736,561.03	
固定资产清理				
在建工程	594,624,697.96		594,624,697.96	
工程物资				
应付票据				
应付账款	328,605,858.29	-328,605,858.29		
应付票据及应付账款		328,605,858.29	328,605,858.29	
应付利息	21,155,707.77	-21,155,707.77		
应付股利	1,500,000.00	-1,500,000.00		
其他应付款	1,548,945,668.90	22,655,707.77	1,571,601,376.67	
长期应付款	81,097,113.32		81,097,113.32	
专项应付款				
其他收益		14,789.15	14,789.15	
营业外收入	2,561,105.30	-14,789.15	2,546,316.15	

## 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	应税销售服务收入、无形资产或者不动产	0%、13%、17%、3%、11%、6%、5%、16%、10%	注 1
消费税	黄金、白金饰品销售收入	5%	
城市维护建设税	应交增值税、消费税税额	7%	
教育费附加	应交增值税、消费税税额	5%	
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%—60%	
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%—5%	
企业所得税	应纳税所得额	25%	

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%。

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率
沈阳星狮房地产开发有限公司	25%
邯郸发兴房地产开发有限公司	核定征收（收入的 3%）
邯郸富丽华物业服务有限公司	25%
大连友谊合升房地产开发有限公司	25%
大连发兴房地产开发有限公司	25%
江苏友谊合升房地产开发有限公司	25%
苏州双友置地有限公司	25%
大连盛发置业有限公司	25%
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	25%
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	25%

## （二）税收优惠政策及依据

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

## 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	期末金额	期初余额
库存现金	1,287.57	2,229.16
银行存款	207,438,215.83	547,023,057.43
其他货币资金	157,649,304.00	152,878,753.83

项目	期末金额	期初余额
合计	365,088,807.40	699,904,040.42
其中：存放在境外的款项总额		

截止 2018 年 12 月 31 日止，除下列受限制的货币资金外，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	24,829,041.95	30,679,041.95
履约保证金	12,156,486.08	2,138,947.32
银行按揭贷款保证金		60,764.56
质押定期存单	120,000,000.00	120,000,000.00
法院冻结资金	663,775.97	
合计	157,649,304.00	152,878,753.83

保函保证金 24,829,041.95 元为商业分公司按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金。

履约保证金中 2,146,901.23 元为公司与大连机车商场有限公司签订的福佳新天地《房屋租赁合同》提供的履约担保金；10,009,584.85 元为公司转让原控股子公司邯郸发兴房地产开发有限公司股权，收到首金商中小企业服务有限公司的尽调保证金。

质押定期存单为公司为取得借款，而用子公司的定期存单作为质押物。

法院冻结资金是公司下属子公司涉及诉讼被法院冻结的资金，截止至审计报告出具日该账户已解除冻结。

货币资金期末余额比期初余额减少 47.84%，主要原因为本期回购应付债券 220,000,000.00 元及偿还其他借款所致。

## 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	12,868,069.05	27,811,296.67
合计	12,868,069.05	27,811,296.67

### (一) 应收票据

无

### (二) 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	14,269,061.88	100.00	1,400,992.83	9.82	12,868,069.05
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	14,269,061.88	100.00	1,400,992.83	9.82	12,868,069.05

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					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	29,288,034.54	100.00	1,476,737.87	5.04	27,811,296.67
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	29,288,034.54	100.00	1,476,737.87	5.04	27,811,296.67

### 2. 应收账款分类说明

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	1,011,713.00	50,585.65	5.00
1—2 年	13,010,626.00	1,301,062.60	10.00
2—3 年	246,722.88	49,344.58	20.00
3—4 年			
4—5 年			
5 年以上			
合计	14,269,061.88	1,400,992.83	9.82

### 3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额 75,745.04 元; 拟处置子公司转出坏账准备金额 432,711.29 元。

### 4. 本期无实际核销的应收账款

### 5. 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
广发银行股份有限公司沈阳分行	6,609,740.00	46.32	660,974.00
大连恒嘉岩土工程建设有限公司	5,970,886.00	41.84	597,088.60
邯郸发兴房地产开发有限公司	964,341.00	6.76	48,217.05
大连都市发展设计有限公司	400,000.00	2.80	40,000.00
(大连市国税局) 应收出口退税	246,722.88	1.73	49,344.58
合计	14,191,689.88	99.45	1,395,624.23

### 6. 本期无因金融资产转移而终止确认的应收款项

### 7. 本期无转移应收款项且继续涉入而形成的资产、负债的金额

### 8. 应收账款其他说明

应收账款期末账面价值比期初账面价值减少 53.73%，主要原因为收回上期应收房款所致。

### 注释3. 预付款项

#### 1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1年以内	6,888,525.35	2.27	344,426.27	5.00	6,544,099.08
1—2年	294,067,423.86	97.11	6,742.40		294,060,681.46
2—3年	1,878,485.29	0.62	375,697.06	20.00	1,502,788.23
3—4年					
4—5年					
5年以上					
合计	302,834,434.50	100.00	726,865.73	0.24	302,107,568.77

续：

账龄	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
1年以内	298,422,746.74	98.91	221,137.34	0.07	298,201,609.40
1—2年	3,282,198.08	1.09	328,219.81	10.00	2,953,978.27

账龄	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
2—3年	4,347.45		869.49	20.00	3,477.96
3—4年					
4—5年					
5年以上					
合计	301,709,292.27	100.00	550,226.64	0.18	301,159,065.63

## 2. 账龄超过一年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

单位名称	期末余额	账龄	未结算原因
武汉有色金属投资有限公司	294,000,000.00	1至2年	预付投资款
合计	294,000,000.00	1至2年	

## 3. 按预付对象归集的期末余额大额的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
武汉有色金属投资有限公司	294,000,000.00	97.08	1至2年	预付投资款
合计	294,000,000.00	97.08		

上表列示事项为上期按照购买协议对武汉有色金属投资有限公司分期支付的股权转让价款,因不符合购买日的确定条件,未确认对武汉信用小额贷款股份有限公司的投资成本,故在本项目列示,不计提坏账准备。公司第八届董事会第十七次会议决议审议通过了《关于终止购买武汉信用小额贷款股份有限公司30%股份的议案》,截止本报告出具日,公司已收回投资款29,400.00万元及相应的补偿款3,567.85万元。

## 注释4. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	8,158,333.33	4,858,333.33
应收股利		
其他应收款	20,510,504.02	16,112,764.08
合计	28,668,837.35	20,971,097.41

### (一) 应收利息

#### 1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
定期存款利息	8,158,333.33	4,858,333.33

项目	期末余额	期初余额
委托贷款		
债券投资		
合计	8,158,333.33	4,858,333.33

## 2. 本期无重要逾期利息

## 3. 应收利息说明

应收利息期末余额比期初余额增加 67.92%，主要原因为三年期存款随着存款期间增加而增加的利息所致。

### (二) 应收股利

无

### (三) 其他应收款

#### 1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	43,000,000.00	62.49	43,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	25,482,989.56	37.03	4,972,485.54	19.51	20,510,504.02
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	332,450.00	0.48	332,450.00	100.00	
合计	68,815,439.56	100.00	48,304,935.54	70.19	20,510,504.02

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	58,394,548.00	70.13	58,394,548.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	18,932,861.64	22.74	2,820,097.56	14.90	16,112,764.08
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,934,690.00	7.13	5,934,690.00	100.00	
合计	83,262,099.64	100.00	67,149,335.56	80.65	16,112,764.08

#### 2. 其他应收款分类说明

##### (1) 期末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

单位名称	期末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	
大连利昇国际贸易有限公司	43,000,000.00	43,000,000.00	100.00	账龄较长
合计	43,000,000.00	43,000,000.00	100.00	

(2) 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	9,622,202.63	481,110.13	5.00
1—2 年	6,501,598.00	650,159.80	10.00
2—3 年	5,047,415.20	1,009,483.04	20.00
3—4 年	2,073,106.97	621,932.09	30.00
4—5 年	57,732.57	28,866.29	50.00
5 年以上	2,180,934.19	2,180,934.19	100.00
合计	25,482,989.56	4,972,485.54	19.51

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 2,079,524.98 元；收回坏账准备金额 20,923,925.00 元；拟处置子公司转出坏账准备 306,593.36 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：

项目名称	收回金额	收回方式	备注
华东路 26 号汽车厂搬迁代建和维修改造工程施工方	20,923,925.00	货币资金收回	
合计	20,923,925.00		

本期坏账准备转回或收回金额重要的情况说明：公司下属子公司大连友谊合升房地产开发有限公司与大连友谊集团有限公司签署协议书，依据该协议，大连友谊合升房地产开发有限公司对大连公交客运集团有限公司的华东路 26 号汽车厂搬迁代建和维修改造过程中垫付的费用 20,923,925.00 元，由大连友谊集团有限公司负责向公司清偿，上述应收款项由于账龄已在五年以上，公司在以前年度已全额计提坏账准备，本年度已将此款收回并因此转回相应的坏账准备。

4. 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	23,634,888.00	17,436,044.00
员工借款		12,520.00
垫付款	44,278,402.45	64,485,776.05

款项性质	期末余额	期初余额
押金	124,465.20	129,365.20
其他	777,683.91	1,198,394.39
合计	68,815,439.56	83,262,099.64

#### 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的比例(%)	坏账准备期末余额
大连利昇国际贸易有限公司	垫付款	43,000,000.00	5年以上	62.49	43,000,000.00
大连装备融资租赁有限公司	保证金	12,000,000.00	1年以内、1-2年	17.44	800,000.00
华信信托股份有限公司	保证金	7,000,000.00	2-3年、3-4年	10.17	1,597,000.00
沈阳市建设工程质量监督站	保证金	2,480,288.00	1-2年	3.60	248,028.80
沈阳市沈河区五里河街道经济工作办公室	保证金	2,000,000.00	5年以上	2.91	2,000,000.00
合计		66,480,288.00		96.61	47,645,028.80

#### 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
原材料	1,189,755.85		1,189,755.85	1,206,292.07		1,206,292.07
在途物资						
库存商品	15,640,483.35		15,640,483.35	12,273,391.61		12,273,391.61
周转材料	2,154,964.79		2,154,964.79	2,347,966.30		2,347,966.30
开发成本	823,429,003.69	77,218,303.69	746,210,700.00	1,393,992,860.06	58,765,388.67	1,335,227,471.39
开发产品	2,444,681,664.89	414,337,215.76	2,030,344,449.13	2,716,097,052.44	341,341,116.38	2,374,755,936.06
合计	3,287,095,872.57	491,555,519.45	2,795,540,353.12	4,125,917,562.48	400,106,505.05	3,725,811,057.43

##### 2. 存货跌价准备

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料							
在途物资							
库存商品							
周转材料			29,849.50			29,849.50	
开发成本	58,765,388.67	30,581,354.16				12,128,439.14	77,218,303.69
开发产品	341,341,116.38	83,726,766.54			9,701,542.57	1,029,124.59	414,337,215.76
合计	400,106,505.05	114,337,970.20			9,701,542.57	13,187,413.23	491,555,519.45

公司本期综合考虑市场状况、销售情况等,对富丽华国际项目和沈阳友谊时代广场项目的已完工开发产品及未完工的开发成本计提了跌价准备。

### 3. 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		
沈阳友谊时代广场	340,842,375.92	18,887,810.02	66,141,745.37		293,588,440.57	6.5845
邯郸友谊时代广场	121,728,590.81	16,534,635.85	1,164,311.89	137,098,914.77		7.6399
富丽华国际(富丽华三期)	388,334,649.80				388,334,649.80	
壹品星海一期	9,101.57		9,101.57			
壹品星海二期	828,939.49		65,426.51		763,512.98	
壹品漫谷项目	31,773.78		31,773.78			
壹品天城项目	238,461.54		238,461.54			
合计	852,013,892.91	35,422,445.87	67,650,820.66	137,098,914.77	682,686,603.35	

### 4. 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
沈阳友谊时代广场	2011年11月	2016年12月陆续竣工	24亿	785,714,051.68	105,757,624.63	68,042,672.62
邯郸友谊时代广场	2013年6月	2015年12月陆续竣工	13.50亿	608,278,808.38	48,267,011.28	2,934,004.64
合计				1,393,992,860.06	154,024,635.91	70,976,677.26

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
沈阳友谊时代广场		823,429,003.69	185,519,993.48	18,887,810.22	自筹及贷款
邯郸友谊时代广场	653,611,815.02			16,534,635.85	自筹及贷款
合计	653,611,815.02	823,429,003.69	185,519,993.48	35,422,446.07	

### 5. 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
壹品星海一期	2004年11月~2006年9月陆续竣工	1,011,625.17		291,625.17	720,000.00		
壹品星海二期	2008~2011年	8,632,404.48		823,982.62	7,808,421.86	763,512.98	

	陆续竣工						
壹品漫谷项目	2007 年 12 月 ~2008 年 12 月 陆续竣工	523,723.64		523,723.64			
壹品天城项目	2011 年 10 月 ~2012 年 12 月 陆续竣工	5,598,654.05		5,598,654.05			
苏州双友新和城（苏州唯亭项目）	2015 年 1 月	1,347,785.69	-10,509.60	1,337,276.09			
邯郸友谊时代广场	2015 年 12 月	43,872,339.97	2,934,004.64	46,806,344.61			
富丽华国际（富丽华三期）	2016 年 8 月	1,887,492,404.97	-4,268,180.58		1,883,224,224.39	388,334,649.80	
沈阳友谊时代广场	2016 年 10 月	767,618,114.47	68,042,672.62	282,731,768.45	552,929,018.64	108,068,447.09	
合计		2,716,097,052.44	66,697,987.08	338,113,374.63	2,444,681,664.89	497,166,609.87	

#### 注释6. 持有待售资产

项目	期末账面价值	公允价值	预计处置时间
邯郸发兴及邯郸物业全部资产	661,138,315.29	661,138,315.29	2019 年 2 月
应收邯郸发兴的借款本息	297,012,050.68	297,012,050.68	2019 年 2 月
合计	958,150,365.97	958,150,365.97	

2018 年 11 月 29 日，公司与首宏文创商业管理（北京）有限公司、申海燕分别签订了相关的股权转让协议，拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司 100% 股权，股权转让价格合计人民币 13,798,004.88 元，其中：首宏文创商业管理（北京）有限公司受让邯郸发兴 95% 股权；申海燕受让邯郸发兴 5% 股权；同时，各方确认首宏文创商业管理（北京）有限公司负责清偿邯郸发兴房地产开发有限公司欠付公司的借款本息 297,012,050.68 元。股权转让协议还约定，在协议生效后 60 日之内由受让方支付全部对价款（包括股权转让款及邯郸发兴房地产开发有限公司欠付公司的借款本息），并办理标的股权的工商登记变更手续（协议生效日为 2018 年 12 月 14 日）。2019 年 4 月 8 日公司收到首宏文创及首金商的通知函：表示其正在积极筹措资金，且愿意继续履行合同。目前公司正在与首宏文创就股权转让价款支付时间及违约责任进行协商。

截止 2018 年 8 月 31 日邯郸发兴房地产开发有限公司（包括其全资子公司邯郸富丽华物

业服务有限公司)全部资产为 661,138,315.29 元,公司对其债权的账面价值为 297,012,050.68 元,持有待售处置资产组的账面价值合计为 958,150,365.97 元。

#### 注释7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	82,473,605.59	80,921,171.63
待抵扣进项税	1,886,272.31	2,447,534.36
预缴土增税	13,730,493.46	
其他预缴税费	66,530.91	
融资费用	9,711,346.13	6,808,333.33
合计	107,868,248.40	90,177,039.32

#### 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					
小计					
二. 联营企业					
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	141,149,978.70		127,825,900.00		
小计	141,149,978.70		127,825,900.00		
合计	141,149,978.70		127,825,900.00		

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						
小计						
二. 联营企业						
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)				-13,324,078.70		
小计				-13,324,078.70		
合计				-13,324,078.70		

2018 年 7 月 23 日,经苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)全体合伙人一致同意,有限合伙人苏州信托有限公司退伙,公司与武汉信用基金管理有限公司、苏州信托有限公司签署《退伙协议》。苏州信托有限公司退伙后,经公司与普通合伙人武汉信用基金

管理有限公司协商，为提高公司资金利用效率，公司收回对苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）的部分投资，金额合计 12,782.59 万元，至 2018 年末，武汉信用基金管理有限公司实缴 3 万元，实缴比例 1%；公司实缴 297 万元，实缴比例 99%，由此公司已对苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）形成控制，并将其纳入合并范围。

#### 注释9. 固定资产

项目	期末余额	期初余额
固定资产原值及折旧	255,003,971.90	271,736,561.03
固定资产清理		
合计	255,003,971.90	271,736,561.03

(一) 固定资产原值及累计折旧

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	其他设备	营业用房装修	合计
一. 账面原值							
1. 期初余额	300,275,740.14	64,163,819.41	13,919,930.91	9,125,647.65	3,037,191.96	64,575,453.79	455,097,783.86
2. 本期增加金额		2,600.00	1,000.00	119,813.33	1,399.00		124,812.33
重分类				2,800.00	-2,800.00		
购置		2,600.00	1,000.00	117,013.33	4,199.00		124,812.33
在建工程转入							
非同一控制下企业合并							
股东投入							
融资租入							
其他增加							
3. 本期减少金额		25,662.00	1,868,238.03	957,871.16	206,129.50		3,057,900.69
处置或报废			976,945.00	633,780.38			1,610,725.38
融资租出							
划分为持有待售的资产		25,662.00	891,293.03	324,090.78	206,129.50		1,447,175.31
转入投资性房地产							
处置子公司							
其他减少							
4. 期末余额	300,275,740.14	64,140,757.41	12,052,692.88	8,287,589.82	2,832,461.46	64,575,453.79	452,164,695.50

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
二. 累计折旧							
1. 期初余额	93,172,655.22	26,977,750.19	9,284,015.29	7,492,245.27	2,595,867.88	43,830,289.48	183,352,823.33
2. 本期增加金额	8,445,642.12	2,613,684.78	1,050,015.18	681,514.98	69,078.64	3,384,435.12	16,244,370.82
重分类							
本期计提	8,445,642.12	2,613,684.78	1,050,015.18	681,514.98	69,078.64	3,384,435.12	16,244,370.82
非同一控制下企业合并							
企业合并增加							
其他增加							
3. 本期减少金额		7,314.12	1,381,709.91	886,767.67	169,078.35		2,444,870.05
处置或报废			943,449.75	603,633.10			1,547,082.85
融资租出							
划分为持有待售的资产		7,314.12	438,260.16	283,134.57	169,078.35		897,787.20
转入投资性房地产							
处置子公司							
其他减少							
4. 期末余额	101,618,297.34	29,584,120.85	8,952,320.56	7,286,992.58	2,495,868.17	47,214,724.60	197,152,324.10
三. 减值准备							
1. 期初余额				8,189.50	210.00		8,399.50
2. 本期增加金额							
重分类							
计提							

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
非同一控制下企业合并							
其他增加							
3. 本期减少金额							
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							
其他减少							
4. 期末余额				8,189.50	210.00		8,399.50
四. 账面价值							
1. 期末账面价值	198,657,442.80	34,556,636.56	3,100,372.32	992,407.74	336,383.29	17,360,729.19	255,003,971.90
2. 期初账面价值	207,103,084.92	37,186,069.22	4,635,915.62	1,625,212.88	441,114.08	20,745,164.31	271,736,561.03

## 2. 本报告期末无暂时闲置的固定资产

## 3. 期末通过售后回租方式租入的固定资产

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	55,407,935.71	23,312,815.74		32,095,119.97
营业用房装修	165,409,756.47	108,112,279.25		57,297,477.22
合计	220,817,692.18	131,425,094.99		89,392,597.19

## 4. 本报告期末无通过经营租赁租出的固定资产

## 5. 本报告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

截止 2018 年 12 月 31 日公司以账面原值为 22,081.77 万元, 净值为 8,939.26 万元的固定资产为标的物, 从大连装备融资租赁有限公司取得为期 5 年的融资款 26,000.00 万元。该融资款由武汉信用风险管理有限公司提供担保。

## 注释10. 在建工程

项目	期末余额	期初余额
在建工程	594,624,697.96	594,624,697.96
工程物资		
合计	594,624,697.96	594,624,697.96

### (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
金石谷项目	594,624,697.96		594,624,697.96	594,624,697.96		594,624,697.96
合计	594,624,697.96		594,624,697.96	594,624,697.96		594,624,697.96

#### 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
金石谷项目	594,624,697.96				594,624,697.96
合计	594,624,697.96				594,624,697.96

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
--------	-------------	----------------------	-------------	---------------	-----------------------	---------------------	------

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
金石谷项目	9.89 亿	60.12	环境配 套建设	76,296,499.44			自有资金 及贷款
合计				76,296,499.44			

## 注释11. 无形资产

### 1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件支出	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	193,873,645.00	3,754,695.11	197,628,340.11
2. 本期增加金额		28,301.89	28,301.89
购置		28,301.89	28,301.89
内部研发			
非同一控制下企业合并			
股东投入			
其他原因增加			
3. 本期减少金额		44,070.80	44,070.80
处置			
处置子公司			
划分为持有待售的资产		44,070.80	44,070.80
其他原因减少			
4. 期末余额	193,873,645.00	3,738,926.20	197,612,571.20
二. 累计摊销			
1. 期初余额	38,774,729.07	2,699,904.31	41,474,633.38
2. 本期增加金额	4,846,841.16	212,161.85	5,059,003.01
本期计提	4,846,841.16	212,161.85	5,059,003.01
非同一控制下企业合并			
股东投入			
其他原因增加			
3. 本期减少金额		44,070.80	44,070.80
处置			
处置子公司			
划分为持有待售的资产		44,070.80	44,070.80
其他原因减少			
4. 期末余额	43,621,570.23	2,867,995.36	46,489,565.59
三. 减值准备			

项目	土地使用权	软件支出	合计
1. 期初余额			
2. 本期增加金额			
本期计提			
非同一控制下企业合并			
其他原因增加			
3. 本期减少金额			
处置子公司			
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	150,252,074.77	870,930.84	151,123,005.61
2. 期初账面价值	155,098,915.93	1,054,790.80	156,153,706.73

## 2. 本报告期末无未办妥产权证书的土地使用权情况

### 注释12. 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
租入固定资产改良	181,013.25		70,764.84		110,248.41
装修改造	4,102,583.14	2,822,900.71	2,295,627.18		4,629,856.67
融资费用	4,112,500.00	10,000,000.00	1,666,666.66	3,050,000.00	9,395,833.34
合计	8,396,096.39	12,822,900.71	4,033,058.68	3,050,000.00	14,135,938.42

### 注释13. 递延所得税资产和递延所得税负债

#### 1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	420,828.19	105,207.05	21,338,353.25	5,334,588.31
合计	420,828.19	105,207.05	21,338,353.25	5,334,588.31

#### 2. 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	564,433,436.53	447,952,851.37
预计负债		

项目	期末余额	期初余额
可抵扣亏损	500,459,510.88	330,118,946.47
合计	1,064,892,947.41	778,071,797.84

由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性,因此没有将上述暂时性差异及可抵扣亏损确认递延所得税资产。

### 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	期末余额	期初余额	备注
2018		35,854,171.38	
2019	85,227,604.15	85,313,165.95	
2020	33,772,366.30	36,288,539.13	
2021	51,265,577.39	53,238,297.58	
2022	104,542,200.83	119,424,772.43	
2023	225,651,762.21		
合计	500,459,510.88	330,118,946.47	

### 注释14. 其他非流动资产

类别及内容	期末余额	期初余额
预缴税费	2,450,253.06	
合计	2,450,253.06	

本期增加的预缴税费为房地产公司预缴的土增税等税费,因为在可预见的一年内不能转销,故转至本科目。

### 注释15. 短期借款

#### 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	720,000,000.00	750,000,000.00
合计	720,000,000.00	750,000,000.00

#### 2. 本报告期无已逾期未偿还的短期借款。

#### 3. 短期借款说明

公司以武汉信用投资集团股份有限公司作为担保借款人取得短期借款 12,000 万元;以武汉信用投资集团股份有限公司和武汉信用风险管理有限公司作为担保借款人取得短期借款 20,000 万元;以武汉信用投资集团股份有限公司和武信投资控股(深圳)股份有限公司作为担保借款人取得短期借款 40,000 万元。

### 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	263,105,492.27	328,605,858.29
合计	263,105,492.27	328,605,858.29

#### (一) 应付票据

无

#### (二) 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	79,944,844.01	89,325,457.18
应付工程款	182,449,145.26	237,982,371.11
其他应付账款	711,503.00	1,298,030.00
合计	263,105,492.27	328,605,858.29

#### 1. 账龄超过一年的重要应付账款

单位名称	期末余额	未偿还或结转原因
沈阳远大铝业工程有限公司	14,215,866.00	未到结算期
中国建筑第二工程局有限公司	8,905,555.49	未到结算期
大连鑫诚装饰装修有限公司	7,560,744.50	未到结算期
合计	30,682,165.99	未到结算期

#### 2. 应付账款说明

应付账款期末余额比期初余额减少 19.93%，主要原因为期初应付工程款本期随着房地产项目陆续结算，应支付的工程款减少所致。

### 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	65,671,763.28	96,081,931.41
预收货款	65,214,149.31	78,292,838.04
其他预收款项	2,760,523.12	1,443,692.67
合计	133,646,435.71	175,818,462.12

#### 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 (%)
------	------	------	--------	----------

壹品天城		22,000.00	2011.10~2012.12 陆续竣工	100.00
富丽华国际(富丽华三期)		101,688.48	2016.8	12.55
邯郸友谊时代广场		28,780,166.52	2015.12 陆续竣工	
苏州双友新和城(苏州唯亭项目)		20,000.00	2015.1	100.00
壹品星海	609,523.81		2004.11~2011 陆续竣工	99.64
沈阳友谊时代广场	65,062,239.47	67,158,076.41	2016.10 陆续竣工	61.95
合计	65,671,763.28	96,081,931.41		

### 3. 预收账款说明

预收账款期末余额较期初余额减少 23.99%，主要原因为公司房地产子公司随着商品房的交付结转收入导致。

### 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	7,218,815.83	77,694,296.86	78,784,843.26	5,728,269.43
离职后福利-设定提存计划		6,991,771.54	6,991,771.54	
辞退福利		426,608.30	426,608.30	
一年内到期的其他福利				
合计	7,218,815.83	85,112,676.70	86,203,223.10	5,728,269.43

#### 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	6,095,321.16	54,808,028.27	55,331,349.43	5,572,000.00
职工福利费		1,731,097.05	1,731,097.05	
社会保险费		3,537,184.72	3,537,184.72	
其中：基本医疗保险费		2,824,853.16	2,824,853.16	
补充医疗保险		32,722.74	32,722.74	
工伤保险费		275,498.64	275,498.64	
生育保险费		404,110.18	404,110.18	
住房公积金		3,872,748.64	3,872,748.64	
工会经费和职工教育经费	723,494.67	1,085,843.47	1,653,068.71	156,269.43
短期累积带薪缺勤				
短期利润(奖金)分享计划				
其他短期薪酬	400,000.00	12,659,394.71	12,659,394.71	
合计	7,218,815.83	77,694,296.86	78,784,843.26	5,728,269.43

#### 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		6,511,560.04	6,511,560.04	
失业保险费		183,130.84	183,130.84	
采暖基金		297,080.66	297,080.66	
合计		6,991,771.54	6,991,771.54	

#### 4. 应付职工薪酬其他说明

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

应付职工薪酬期末余额较期初余额减少 20.65%，主要原因为本期奖金计提减少所致。

#### 注释19. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	4,588,226.65	14,017,518.61
消费税	263,647.70	314,959.55
营业税	-1,000.00	-2,150,162.56
企业所得税	2,992,954.23	3,532,919.50
个人所得税	145,290.04	272,001.71
城市维护建设税	132,622.13	583,539.29
房产税	58,309.58	48,409.48
土地增值税	183,818,062.27	160,105,502.05
教育费附加	57,178.36	235,802.81
地方教育费附加	38,186.44	181,091.11
土地使用税	221,000.00	221,000.00
印花税	4,402.27	26,908.43
文化事业建设费	117.00	
合计	192,318,996.67	177,389,489.98

#### 注释20. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	14,255,720.50	21,155,707.77
应付股利	15,500,000.00	1,500,000.00
其他应付款	1,413,296,469.85	1,548,945,668.90
合计	1,443,052,190.35	1,571,601,376.67

##### (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	1,215,994.47	566,666.67

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	13,039,726.03	20,589,041.10
合计	14,255,720.50	21,155,707.77

本期无逾期未支付的利息。

## (二) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	15,500,000.00	1,500,000.00	2019年3月20日已支付300万元
合计	15,500,000.00	1,500,000.00	

公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司按股权比例应分配大连友谊集团有限公司的股利。

## (三) 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
质保金	803.00	803.00
押金及保证金	26,902,383.30	38,964,355.16
修理费	1,977,607.08	1,689,845.11
代收款	7,683,669.49	3,683,878.74
关联方借款	1,348,541,635.27	1,494,637,505.75
关联方往来款	10,485,256.88	
其他	17,705,114.83	9,969,281.14
合计	1,413,296,469.85	1,548,945,668.90

关联方借款详见附注十一、(五)7(2) 本公司应付关联方款项。

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
沈阳沈电电力工程有限公司	592,224.00	履约保证金
合计	592,224.00	

### 注释21. 持有待售负债

项目	期末余额	期初余额
邯郸发兴及邯郸物业全部负债	647,340,310.41	-
合计	647,340,310.41	-

持有待售负债说明：详见“六、合并报表主要项目注释—注释 6.持有待售资产”。截止

2018 年 8 月 31 日邯郸发兴房地产开发有限公司（包括其全资子公司邯郸富丽华物业服务有  
限公司）全部负债为 647,340,310.41 元，持有待售处置负债的账面价值为 647,340,310.41 元。

### 注释22. 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	576,000,000.00	351,700,747.00
一年内到期的长期应付款	33,075,887.28	18,902,886.68
合计	609,075,887.28	370,603,633.68

一年内到期的非流动负债说明：见注释 23.长期借款

### 注释23. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	98,000,000.00	99,000,000.00
抵押借款	478,000,000.00	768,700,747.00
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	576,000,000.00	351,700,747.00
合计		516,000,000.00

#### (1) 长期借款说明：

1)公司以沈阳星狮房地产开发有限公司的定期存单进行质押，取得 100,000,000.00 元借款额度，期限为 3 年的长期借款，截止 2018 年 12 月 31 日，已经归还 2,000,000.00 元，另将于 2019 年 12 月 31 日前到期的借款本金 98,000,000.00 元转至一年内到期的非流动负债。

2)公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际公寓房屋所有权 77,305.78 m<sup>2</sup> 及所占土地使用权 12,739.80 m<sup>2</sup> 向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 800,000,000.00 元额度，期限为 5 年的长期借款，经公司与该行协商后将借款续期至 2019 年 6 月 17 日，借款年利率由原 5.9375% 变更为 6.1250%，截止 2018 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 278,000,000.00 元，将于 2019 年 12 月 31 日前到期的借款本金 278,000,000.00 元转至一年内到期的非流动负债。

3)公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街 197 号、197-1 号、197-2 号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积 256,625.70 m<sup>2</sup>，抵押建筑面积 129,943.51 m<sup>2</sup>）及所占土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了 700,000,000.00 元额度，期限为 4 年的长期借款，截止 2018 年 12 月 31 日，抵押建筑面积为 105,927.63 m<sup>2</sup>（其中在建工程抵押建筑面积 65,555.91 m<sup>2</sup>，完工产品抵押面积 40,371.72

m<sup>2</sup>)及所占土地使用权,期末实际使用借款200,000,000.00元,将于2019年12月31日前到期的借款本金200,000,000.00元转至一年内到期的非流动负债。

(2) 长期借款其他说明:

公司长期借款年利率为6.125%至6.413%之间。

**注释24. 应付债券**

**1. 应付债券类别**

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	364,336,036.63	580,617,499.77
减:一年到期的应付债券		
合计	364,336,036.63	580,617,499.77

**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
非公开发行债券	100.00	2017.7.18	5年	600,000,000.00	580,617,499.77
合计	100.00	2017.7.18	5年	600,000,000.00	580,617,499.77

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	利息调整	期末余额
非公开发行债券		37,450,684.93	3,718,536.86	220,000,000.00	-15,663,963.37	364,336,036.63
合计		37,450,684.93	3,718,536.86	220,000,000.00	-15,663,963.37	364,336,036.63

公司2017年发行的债券按照合同约定分期付息到期一次性还本,因此债券利息已按票面利率和当期实际占用天数计入应付利息项目。

其他说明:2017年7月18日,大连友谊(集团)股份有限公司在深圳证券交易所发行第一期非公开债券,债券简称:17大友01,代码:114191,发行规模为60,000万元,期限为5年,起息日为2017年7月18日,兑付日为2022年7月17日,票面金额100.00元,票面利率7.50%,主承销商为西部证券股份有限公司,在2018年7月18日回购220,000,000.00元。

**注释25. 长期应付款**

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	176,336,322.10	81,097,113.32
专项应付款		
合计	176,336,322.10	81,097,113.32

## (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
应付融资租赁款	241,067,209.29	117,287,366.20
减：未确认融资费用	31,654,999.91	17,287,366.20
减：一年内到期的长期应付款	33,075,887.28	18,902,886.68
合计	176,336,322.10	81,097,113.32

### 2. 长期应付款的说明

公司本期以账面原值 100,834,302.68 元，净值为 39,936,748.03 元的开发区友谊商城大厦为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得为期 5 年的融资款 160,000,000.00 元。截止 2018 年 12 月 31 日连同上期取得的融资款尚未偿还的金额为 209,412,209.38 元，其中，将于 2018 年 12 月 31 日前到期的融资款 33,075,887.28 元转入一年内到期的非流动负债。上述融资款由武汉信用风险管理有限公司提供担保。

## (二) 专项应付款

无

### 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	356,400,000.00						356,400,000.00

### 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)	68,827,234.77			68,827,234.77
其他资本公积				
合计	68,827,234.77			68,827,234.77

### 注释28. 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	156,312,245.93			156,312,245.93
任意盈余公积	42,000,000.00			42,000,000.00
合计	198,312,245.93			198,312,245.93

### 注释29. 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	727,656,524.83	—
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	727,656,524.83	—
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-414,926,964.97	—
减: 提取法定盈余公积		
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		
对其他股东的分配		
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	312,729,559.86	

### 1. 期初未分配利润调整说明

### 2. 未分配利润的其他说明

2018 年度利润分配预案详细情况见附注十三、利润分配情况。

## 注释30. 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	1,057,060,101.55	944,415,343.37	1,814,150,662.14	1,470,768,323.55
其他业务	30,495,846.69	1,634,058.67	29,090,844.11	1,185,004.07

### 2. 房地产业主营业务收入前五名

项目	本期发生额	上期发生额
沈阳友谊时代广场	266,602,262.08	567,571,459.60
邯郸友谊时代广场	17,378,812.82	213,750,717.06
壹品天城	13,183,237.92	29,981,428.09
壹品星海	5,009,780.98	14,145,082.69
壹品漫谷	1,876,767.07	4,339,219.04
合计	304,050,860.87	829,787,906.48

### 注释31. 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	3,367,187.72	2,796,743.13
营业税	770,021.10	7,665,664.56
城市维护建设税	2,070,011.10	4,250,909.07
教育费附加	888,759.72	1,826,335.82
地方教育费附加	590,168.20	1,218,472.00
土地增值税	2,911,575.82	24,192,080.83
房产税	5,291,144.14	6,278,773.17
土地使用税	3,750,025.60	6,147,731.18
车船使用税	10,032.96	11,886.32
印花税	546,361.03	793,372.75
其他	85,909.48	68,206.25
合计	20,281,196.87	55,250,175.08

税金及附加本期发生额较上期发生额减少 63.29%，主要原因是房地产公司随着存货大幅度减值，土地增值额下降，土地增值税减少所致。

### 注释32. 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	31,085.04	105,850.20
广告费	7,235,550.63	11,382,423.45
工资薪酬	27,481,465.19	31,759,025.41
租赁费	13,853,319.22	13,058,895.43
折旧费	49,110.76	65,405.96
业务宣传费	4,210,995.38	4,922,406.16
物品费		1,656,004.98
水电费	907,710.00	805,674.04
销售佣金	10,046,231.95	3,636,049.29

项目	本期发生额	上期发生额
其他	4,711,622.13	3,332,269.26
合计	68,527,090.30	70,724,004.18

### 注释33. 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	1,922,690.38	1,851,021.12
修理费	2,162,942.93	3,638,300.10
折旧费	16,115,324.19	17,605,368.95
工资薪酬	54,410,740.74	53,215,528.50
长期待摊费用摊销	2,366,392.02	5,211,209.82
无形资产摊销	5,059,003.01	5,050,977.38
水电气空调费	8,234,259.93	8,749,551.59
咨询费	1,090,030.95	1,391,304.06
其他	12,575,248.77	14,824,618.12
合计	103,936,632.92	111,537,879.64

### 注释34. 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	229,041,708.62	166,405,176.01
减：利息收入	7,004,141.06	9,969,119.83
汇兑损益	-2.21	54,585.94
银行手续费	3,384,453.91	3,791,028.69
其他	13,866,666.65	9,713,933.96
合计	239,288,685.91	169,995,604.77

财务费用-其他为当期计入的担保费及融资手续费等。

财务费用本期发生额较上期发生额增加 40.76%，主要原因为公司所属房地产子公司停工待建，利息停止资本化转入当期利息支出所致。

### 注释35. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-18,004,201.32	782,412.99
存货跌价损失	137,195,521.87	
可供出售金融资产减值损失		
长期股权投资减值损失		

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产减值损失		
在建工程减值损失		
无形资产减值损失		
其他		
合计	119,191,320.55	782,412.99

资产减值损失本期发生额较上期发生额增加了 15234%，主要原因为公司本期综合考虑市场状况、销售情况等，对存货中一富丽华国际项目和沈阳友谊时代广场项目计提了跌价准备所致。

### 注释36. 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			
计入营业外收入的政府补助	64,232.57	64,232.57	详见附注六注释 40
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	64,232.57	64,232.57	

### 注释37. 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
个人所得税手续费	12,264.10	14,789.15
合计	12,264.10	14,789.15

### 注释38. 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		-8,119,771.37
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	-16,145,578.70	-2,488,420.60
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		

项目	本期发生额	上期发生额
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		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,435,715.26
处置可供出售金融资产取得的投资收益		26,211,969.48
理财产品投资收益		650,891.34
委贷利息收入		
处置子公司剩余股权的公允价值		
合计	-16,145,578.70	17,690,384.11

## 2. 投资收益的说明

投资收益本期发生额较上期发生额减少 191.27%的主要原因为本期投资的苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）中有限合伙人苏州信托有限公司退伙，清算退伙损失为 16,145,578.700 元。

## 注释39. 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	46,972.00	27,282,124.82
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	46,972.00	27,282,124.82

资产处置收益本期发生额较上期发生额较少 99.83%的主要原因为上期整体出售大连友谊宾馆、新友谊商店等分公司经营资产与负债、两家分公司相关房产，并产生相应的其处置收益 27,199,912.64 元。

## 注释40. 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	64,232.57	1,287,303.18	64,232.57
其他	5,139,791.08	1,259,012.97	5,139,791.08
合计	5,204,023.65	2,546,316.15	5,204,023.65

营业外收入本期发生额较上期发生额增加 104.37%的主要原因为公司下属子公司大连友谊合升房地产开发有限公司收回对大连公交客运集团有限公司的华东路 26 号汽车厂搬迁

代建和维修改造过程中垫付费 20,923,925.00 元及上述款项的相应补偿 4,356,955.97 元(含税)。

### 1. 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
稳岗补贴	64,232.57	367,490.49	与收益相关
供电补贴款		819,812.69	与收益相关
辽宁省著名商标奖励		100,000.00	与收益相关
合计	64,232.57	1,287,303.18	

### 注释41. 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	4,002,000.00		4,002,000.00
非流动资产毁损报废损失	39,053.66	107,712.54	39,053.66
其他	938,933.45	623,344.43	938,933.45
合计	4,979,987.11	731,056.97	4,979,987.11

营业外支出本期发生额较上期发生额增加 581.20%，主要原因为下属子公司进行教育赞助 400 万元所致。

### 注释42. 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	1,076,525.46	8,282,637.46
递延所得税费用	5,229,381.26	-479,929.63
合计	6,305,906.72	7,802,707.83

#### 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	-425,580,686.41
按法定/适用税率计算的所得税费用	-106,395,171.62
子公司适用不同税率的影响	6,464,155.66
调整以前期间所得税的影响	
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失影响	211,154.08

项目	本期发生额
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-899,310.02
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	106,925,078.62
所得税费用	6,305,906.72

#### 注释43. 现金流量表附注

##### 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
利息收入	3,704,141.06	6,669,119.83
往来款	12,788,825.54	60,101,073.04
保证金	1,951,403.86	137,454,096.36
其他	1,887,997.81	2,692,314.72
合计	20,332,368.27	206,916,603.95

##### 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
各项费用	77,144,218.62	77,186,872.28
往来款	2,803,241.76	8,946,251.11
保证金	30,488,489.54	122,528,773.95
其他	9,922,652.38	624,155.76
合计	120,358,602.30	209,286,053.10

##### 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
理财产品		10,000,000.00
合计		10,000,000.00

##### 4. 支付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
处置日被处置公司账面货币资金与处置价款的差额(友谊宾馆和新友谊商店)		1,018,207.08
持有待售的处置组期末现金(邯郸发兴及邯郸物业)	455,549.65	
合计	455,549.65	1,018,207.08

##### 5. 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
向非金融机构借款所收到的现金	120,000,000.00	1,140,000,000.00
收到的融资租赁款	160,000,000.00	

项目	本期发生额	上期发生额
合计	280,000,000.00	1,140,000,000.00

向非金融机构借款所收到的现金为收到武信投资控股（深圳）股份有限公司借款 120,000,000.00 元；收到的融资租赁款为收到大连装备融资租赁有限公司的融资款 160,000,000.00 元。

#### 6. 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
担保及其他融资费	4,163,250.00	18,615,800.00
融资租赁手续费	8,000,000.00	
分配股利手续费		106,902.20
减少投资额		36,900,000.00
支付的融资租赁款	50,587,790.62	
还非金融机构借款所支付的现金	20,000,000.00	519,270,000.00
合计	82,751,040.62	574,892,702.20

支付的融资租赁款为支付大连装备融资租赁有限公司的融资款 50,587,790.62 元；还非金融机构借款所支付的现金为支付大连富丽华大酒店借款 20,000,000.00 元。

#### 注释44. 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	-431,886,593.13	1,997,951.40
加：资产减值准备	119,191,320.55	782,412.99
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	16,244,370.82	17,695,657.06
无形资产摊销	5,059,003.01	5,050,977.38
长期待摊费用摊销	4,033,058.68	9,870,565.17
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)	-8,050.34	-27,282,124.82
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	132.00	107,712.54
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	229,041,706.41	176,173,695.91
投资损失(收益以“-”号填列)	16,145,578.70	-17,690,384.11
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	5,229,381.26	686,545.96
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-7,000,941.52
存货的减少(增加以“-”号填列)	857,713,072.82	665,066,413.68

项目	本期金额	上期金额
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-655,259,584.03	-13,275,416.03
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-108,072,709.72	-754,201,214.12
其他		423,848.42
经营活动产生的现金流量净额	57,430,687.03	58,405,699.91
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	207,439,503.40	547,025,286.59
减: 现金的期初余额	547,025,286.59	1,064,846,093.83
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	-339,585,783.19	-517,820,807.24

## 2. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	207,439,503.40	547,025,286.59
其中: 库存现金	1,287.57	2,229.16
可随时用于支付的银行存款	207,438,215.83	547,023,057.43
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	207,439,503.40	547,025,286.59
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		

## 3. 现金流量表补充资料的说明

由企业持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物期末余额为 157,649,304.00 元(详细情况见附注六、注释 45.所有权或使用权受到限制的资产)。

### 注释45. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额	受限原因
----	----	------

项目	余额	受限原因
货币资金	157,649,304.00	保证金
存货	2,515,481,709.32	贷款抵押
固定资产	89,392,597.19	贷款抵押
合计	2,762,523,610.51	

## 1. 货币资金

(1) 截至 2018 年 12 月 31 日, 本公司以人民币 2,146,901.23 的银行存款为质押, 为公司与大连机车商场有限公司签订的福佳新天地《房屋租赁合同》提供履约担保。

(2) 截至 2018 年 12 月 31 日, 商业分公司为按照《单用途商业预付卡管理办法(试行)》规定, 根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金 24,829,041.95 元。

(3) 截至 2018 年 12 月 31 日, 公司为取得长期借款, 以公司全资子公司沈阳星狮房地产公司的定期存单 120,000,000.00 元作为质押物, 截止 2018 年 12 月 31 日, 期末实际使用借款 98,000,000.00 元。

(4) 截至 2018 年 12 月 31 日, 公司全资子公司星狮房地产有限公司涉及诉讼被法院冻结基本存款账户, 截止 2018 年 12 月 31 日账户余额为 663,775.97 元, 截止审计报告出具日该账户已解除冻结。

(5) 截至 2018 年 12 月 31 日, 公司转让邯郸发兴房地产开发有限公司股权, 向首金商中小企业服务有限公司收取尽调保证金, 截止 2018 年 12 月 31 日余额 10,009,584.85 元。

## 2. 存货

(1) 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际(富丽华三期)部分完工项目 77,305.78 m<sup>2</sup>及所占土地使用权 12,739.80 m<sup>2</sup>向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押, 取得了 800,000,000.00 元额度, 期限为 5 年的长期借款, 本年续期至 2019 年 6 月 17 日。截止 2018 年 12 月 31 日, 期末实际使用借款 278,000,000.00 元。抵押的完工项目(含土地使用权)的账面余额为 1,395,295,651.38 元。

(2) 公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街 197 号、197-1 号、197-2 号的部分在建和完工项目(在建项目规划总建筑面积 256,625.70 m<sup>2</sup>, 抵押建筑面积 129,943.51 m<sup>2</sup>)及所占土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押, 取得

了 700,000,000.00 元额度，期限为 4 年的长期借款，截止 2018 年 12 月 31 日，抵押建筑面积为 105,927.63 m<sup>2</sup>（其中在建工程抵押建筑面积 65,555.91 m<sup>2</sup>，完工产品抵押面积 40,371.72 m<sup>2</sup>）及所占土地使用权，截止 2018 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 200,000,000.00 元。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为 748,379,508.86 元和 371,806,549.08 元。

### 3. 固定资产

公司以账面原值为 220,817,692.18 元，账面净值为 89,392,597.19 元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得了为期 5 年的融资款 260,000,000.00 元。截止 2018 年 12 月 31 日连同上期取得的融资款尚未偿还的金额为 209,412,209.38 元，其中，将于 2019 年 12 月 31 日前到期的融资款 33,075,887.28 元已转入一年内到期的非流动负债。该笔融资款由武汉信用风险管理有限公司提供担保。

#### 注释46. 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	6.91	6.8632	47.42

## 七、合并范围的变更

### (一)其他原因的合并范围变动

公司于 2016 年 10 月 28 日召开的第七届董事会第二十九次会议及 2016 年 11 月 14 日召开的 2016 年第五次临时股东大会审议通过了《关于参与投资设立友谊地产投资基金（有限合伙）暨关联交易的议案》，公司与武汉信用基金管理有限公司、苏州信托有限公司联合成立地产投资基金，基金规模 10 亿元人民币，首期认缴金额 3 亿元人民币。2016 年 12 月 8 日，苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）（以下简称“汇银合升”）完成工商登记手续，并取得营业执照，公司首期认缴资金 14,850 万元，认缴比例 49.5%。

2018 年 7 月 23 日，经汇银合升全体合伙人一致同意，有限合伙人苏州信托有限公司退伙，公司与武汉信用基金管理有限公司、苏州信托有限公司签署《退伙协议》。退伙后全体合伙人认缴金额 50,500 万元，其中：武汉信用基金管理有限公司认缴 505 万元，认缴比例 1%；大连友谊（集团）股份有限公司认缴 49,995 万元，认缴比例 99%。

苏州信托有限公司退伙后，经公司与普通合伙人武汉信用基金管理有限公司协商，为提高公司资金利用效率，公司收回对汇银合升的部分投资，金额合计 12,782.59 万元，至 2018 年末，武汉信用基金管理有限公司实缴 3 万元，实缴比例 1%；大连友谊实缴 297 万元，实

缴比例 99%。由此公司已对苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）形成控制，故本期将其纳入合并范围。

## 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	
大连友谊合升房地产开发有限公司	大连	大连	房地产	90.00		投资设立
邯郸发兴房地产开发有限公司	邯郸	邯郸	房地产	100.00		投资设立
大连发兴房地产开发有限公司	大连	大连	房地产		63.00	投资设立
江苏友谊合升房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		72.00	投资设立
大连盛发置业有限公司	大连	大连	房地产	100.00		投资设立(已于 16 年年末通过收购, 由间接控股 60%, 变为直接控股 100%)
苏州双友置地有限公司	苏州	苏州	房地产		39.60	投资设立
邯郸富丽华物业服务有限公司	邯郸	邯郸	服务		100.00	投资设立
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	大连	大连	文化娱乐、 房地产	70.00		非同一控制下 企业合并
沈阳星狮房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100.00		非同一控制下 企业合并
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	苏州	苏州	商务服务业	99.00		投资设立

#### (1) 子公司的持股比例不同于表决权比例的原因

1)公司通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司 70%的股权,故公司对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 63%,表决权比例为 70%。

2)公司通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 80%的股权,故公司对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 72%,表决权比例为 80%。

3)公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司 55%的股权,故公司对苏州双友置地有限公司的持股比例为 39.6%,表决权比例为 55%。

#### (2) 持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据

无持有半数或以下表决权但仍控制的被投资单位。

(3) 持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据

无持有半数以上表决权但不控制的被投资单位。

(4) 对于纳入合并范围的重要的结构化主体控制的依据

无纳入合并范围的重要的结构化主体。

## 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
大连友谊合升房地产开发有限公司	10.00	1,915,969.38	14,000,000.00	60,235,718.92	
大连发兴房地产开发有限公司	37.00	615,497.09		31,993,837.06	
江苏友谊合升房地产开发有限公司	28.00	803,627.20		29,463,419.24	
苏州双友置地有限公司	60.40	-2,173,150.04	5,625,000.00	14,450,032.35	
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	30.00	-18,122,487.65		-39,647,580.78	
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	1.00	915.86		30,915.86	

(1) 子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的原因

1)少数股东通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司 30%的股权，故少数股东对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为 37%，表决权比例为 30%。

2)少数股东通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司 20%的股权，故少数股东对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为 28%，表决权比例为 20%。

3)少数股东通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司 45%的股权，故少数股东对苏州双友置地有限公司的持股比例为 60.4%，表决权比例为 45%。

## 3. 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：万元

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连友谊合升房地产开发有限公司	4,092.84	7,116.51	11,209.35	-49,026.37		-49,026.37
大连发兴房地产开发有限公司	1,015.99	48.20	1,064.19	-7,771.99		-7,771.99
江苏友谊合升房地产开发有限公司	4,552.63	1,541.22	6,093.85	-6,714.51		-6,714.51
苏州双友置地有限公司	4,011.13		4,011.13	904.84		904.84
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	226.32	46,830.26	47,056.58	73,373.05		73,373.05

苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	309.16		309.16			
------------------------	--------	--	--------	--	--	--

续:

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连友谊合升房地产开发有限公司	3,849.18	7,646.47	11,495.65	-60,824.10		-60,824.10
大连发兴房地产开发有限公司	1,170.43	95.12	1,265.55	-7,404.28		-7,404.28
江苏友谊合升房地产开发有限公司	22,278.15	1,543.05	23,821.20	11,299.85		11,299.85
苏州双友置地有限公司	4,410.92	1.05	4,411.97	14.58		14.58
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	248.28	46,968.42	47,216.70	67,492.33		67,492.33
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	28,515.15		28,515.15			

续:

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连友谊合升房地产开发有限公司	1,506.00	1,915.97	1,915.97	329.80	3,436.83	231.83	231.83	-27,484.36
大连发兴房地产开发有限公司	506.53	166.35	166.35	170.98	1,414.51	1,004.97	1,004.97	-1,822.38
江苏友谊合升房地产开发有限公司		287.01	287.01	-541.57		-126.50	-126.50	-1,153.72
苏州双友置地有限公司	158.37	-41.08	-41.08	841.40	1,613.98	322.25	322.25	-1,192.30
大连友谊金石谷俱乐部有限公司		-6,040.83	-6,040.83	-933.51		-5,533.54	-5,533.54	32.63
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)		9.16	9.16	9.16				

## (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

如附注七所述原因,上年的联营企业—苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙),本年已作为子公司纳入合并报表范围。

### 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		期初余额/上期发生额	
	苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	大连南浦外供食品有限公司	苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	大连南浦外供食品有限公司
流动资产			28,515.15	5,301.84
其中：现金和现金等价物			27,930.15	443.81
非流动资产				
资产合计			28,515.15	5,301.84
流动负债				1,321.30
非流动负债				-
负债合计				1,321.30
少数股东权益				
归属于母公司股东权益			28,515.15	4,001.35
按持股比例计算的净资产份额			14,115.00	1,200.41
调整事项				
—商誉				
—内部交易未实现利润				
—其他(所得税)				
对合营和联营企业权益投资的账面价值			14,115.00	-
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入				882.15
财务费用	-49.45		-104.10	-0.90
所得税费用				
净利润	-285.55		-1,469.85	-281.33
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	-285.55			
企业本期收到的来自合营和联营企业的股利				

## 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，力求减少对公司财务业绩的潜在不利影响。

## (一)信用风险

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、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款项占本公司应收款项总额（包含应收账款和其他应收款）81.74%（2017 年：83.45%）。

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。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	365,088,807.40	365,088,807.40	208,103,279.37		120,000,000.00	36,985,528.03
应收账款	12,868,069.05	14,269,061.88	14,269,061.88			
其他应收款	28,668,837.35	76,973,772.89	76,973,772.89			
其他流动资产	107,868,248.40	107,868,248.40	107,868,248.40			
金融资产小计	514,493,962.20	564,199,890.57	407,214,362.54		120,000,000.00	36,985,528.03
短期借款	720,000,000.00	720,000,000.00	720,000,000.00			

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
应付账款	263,105,492.27	263,105,492.27	263,105,492.27			
其他应付款	1,443,052,190.35	1,443,052,190.35	1,443,052,190.35			
一年内到期的 非流动负债	609,075,887.28	609,075,887.28	609,075,887.28			
应付债券	364,336,036.63	364,336,036.63			364,336,036.63	
长期应付款	176,336,322.10	176,336,322.10			176,336,322.10	
金融负债小计	3,575,905,928.63	3,575,905,928.63	3,035,233,569.90		540,672,358.73	

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	699,904,040.42	699,904,040.42	547,025,286.59	120,000,000.00		32,878,753.83
应收账款	27,811,296.67	29,288,034.54	29,288,034.54			
其他应收款	20,971,097.41	88,120,432.97	88,120,432.97			
其他流动资产	90,177,039.32	90,177,039.32	90,177,039.32			
金融资产小计	838,863,473.82	907,489,547.25	754,610,793.42	120,000,000.00		32,878,753.83
短期借款	750,000,000.00	750,000,000.00	750,000,000.00			
应付账款	328,605,858.29	328,605,858.29	328,605,858.29			
其他应付款	1,571,601,376.67	1,571,601,376.67	1,571,601,376.67			
一年内到期的 非流动负债	370,603,633.68	370,603,633.68	370,603,633.68			
长期借款	516,000,000.00	516,000,000.00		516,000,000.00		
应付债券	580,617,499.77	580,617,499.77			580,617,499.77	
长期应付款	81,097,113.32	81,097,113.32		12,366,095.72	68,731,017.60	
金融负债小计	4,198,525,481.73	4,198,525,481.73	3,020,810,868.64	528,366,095.72	649,348,517.37	

### (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和港币）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。

(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	港币项目	合计
外币金融资产：			
货币资金	47.42		47.42

续：

项目	期初余额		
	美元项目	港币项目	合计
外币金融资产：			
货币资金	45.21		45.21

### (3) 敏感性分析：

截止 2018 年 12 月 31 日，对于本公司美元，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 4.74 元（2017 年：4.52 元）。

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

## 2. 利率风险

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

本公司资金管理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。

(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 9,800 万元（2017 年度为 9,900 万元），详细情况见附注六、注释 22 一年内到期的非流动负债。

(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 49 万元（2017 年：49.5 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

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2018 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时,依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下:

第 1 层次: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 2 层次: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;

第二层次输入值包括:1) 活跃市场中类似资产或负债的报价;2) 非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价;3) 除报价以外的其他可观察输入值,包括在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线、隐含波动率和信用利差等;4) 市场验证的输入值等。

第 3 层次:是相关资产或负债的不可观察输入值。

### (二)期末公允价值计量

#### 1. 非持续的公允价值计量

项目	期末公允价值			
	第 1 层次	第 2 层次	第 3 层次	合计
持有待售资产	958,150,365.97			958,150,365.97
资产合计	958,150,365.97			958,150,365.97

### (三)持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

以相关的股权转让协议约定的交易价格作为公允价值的确定依据。

### (四)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等。

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 (%)
武信投资控股(深圳)股份有限公司	深圳	商务服务业	200,000.00	28.06	28.06

本公司最终控制人为陈志祥。

### (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

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
大连友谊集团有限公司	原股东、现公司董事也担任该公司董事
武汉信用投资集团股份有限公司	母公司股东之一
武汉信用风险管理有限公司	母公司股东的股东
大连友谊物业服务有限公司	原股东的控股子公司
大连富丽华大酒店	原股东的控股子公司
大连友谊集团资产运营管理有限公司	原股东的控股子公司

### （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
大连友谊物业服务有限公司	支付保洁费	1,967,404.19	
大连友谊物业服务有限公司	支付停车费用	573,029.52	
大连友谊集团资产运营管理有限公司	支付电梯维修费	379,403.57	
合计		2,919,837.28	

#### 3. 关联租赁情况

##### （1）本公司作为出租方

承租方名称	租赁资产种类	本期确认租赁收入	上期确认的租赁收入
大连友谊物业服务有限公司	租赁停车场收入	350,000.00	
合计		350,000.00	

公司与原股东（大连友谊集团有限公司）控股子公司大连友谊物业服务有限公司于 2018 年 5 月 1 日签署《停车场租赁合同》，本公司出租位于大连友谊商城本店地下、地上停车场，年租金 60.00 万元，租赁期为 3 年，自 2018 年 5 月 1 日至 2021 年 4 月 30 日。

##### （2）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
-------	--------	---------	----------

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
大连友谊集团有限公司	房产	5,558,080.39	5,558,080.39
合计		5,558,080.39	5,558,080.39

公司与原股东大连友谊集团有限公司于 2017 年 12 月 18 日续签了《房屋租赁合同》，本公司承租坐落于人民路 8 号的 7、8、9 三层楼及其附属资产，租赁总面积 6,767.83 平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为 3 年，自 2018 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日。

#### 4. 关联担保情况

(1) 本公司无对外担保

(2) 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
武汉信用投资集团股份有限公司	20,000,000.00	2017.06.13	2018.06.13	是
武汉信用投资集团股份有限公司	30,000,000.00	2017.06.16	2018.06.16	是
武汉信用投资集团股份有限公司	30,000,000.00	2017.06.30	2018.06.30	是
武汉信用投资集团股份有限公司	50,000,000.00	2017.08.08	2018.08.08	是
武汉信用投资集团股份有限公司	60,000,000.00	2017.08.15	2018.08.15	是
武汉信用投资集团股份有限公司	60,000,000.00	2017.08.18	2018.08.18	是
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信投资控股(深圳)股份有限公司	200,000,000.00	2017.06.07	2018.06.06	是
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信投资控股(深圳)股份有限公司	40,000,000.00	2017.06.14	2018.06.13	是
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信投资控股(深圳)股份有限公司	60,000,000.00	2017.08.11	2018.08.10	是
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信投资控股(深圳)股份有限公司	50,000,000.00	2017.08.11	2018.08.08	是
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信投资控股(深圳)股份有限公司	50,000,000.00	2017.08.11	2018.08.06	是
武汉信用风险管理有限公司	100,000,000.00	2017.12.01	2022.12.01	否
武汉信用投资集团股份有限公司	100,000,000.00	2017.12.25	2018.12.25	是
武汉信用风险管理有限公司	600,000,000.00	2017.07.18	2018.07.18	是
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信投资控股(深圳)股份有限公司	200,000,000.00	2018.06.07	2019.06.06	否
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信投资控股(深圳)股份有限公司	40,000,000.00	2018.06.14	2019.06.13	否
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信投资控股(深圳)股份有限公司	50,000,000.00	2018.08.07	2019.08.06	否
武汉信用投资集团股份有限公司, 武信	50,000,000.00	2018.08.09	2019.08.08	否

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
投资控股（深圳）股份有限公司				
武汉信用投资集团股份有限公司，武信投资控股（深圳）股份有限公司	60,000,000.00	2018.08.13	2019.08.12	否
武汉信用投资集团股份有限公司	30,000,000.00	2018.06.26	2018.12.26	是
武汉信用投资集团股份有限公司，武汉信用风险管理有限公司	50,000,000.00	2018.08.08	2019.08.07	否
武汉信用投资集团股份有限公司，武汉信用风险管理有限公司	60,000,000.00	2018.08.15	2019.08.14	否
武汉信用投资集团股份有限公司，武汉信用风险管理有限公司	60,000,000.00	2018.08.17	2019.08.16	否
武汉信用投资集团股份有限公司，武汉信用风险管理有限公司	30,000,000.00	2018.09.27	2019.09.26	否
武汉信用投资集团股份有限公司	20,000,000.00	2018.06.01	2018.12.01	是
武汉信用投资集团股份有限公司	30,000,000.00	2018.06.06	2018.12.06	是
武汉信用投资集团股份有限公司	10,000,000.00	2018.12.19	2019.12.19	否
武汉信用投资集团股份有限公司	10,000,000.00	2018.12.25	2019.12.25	否
武汉信用投资集团股份有限公司，武汉信用风险管理有限公司	100,000,000.00	2018.12.28	2019.12.27	否
武汉信用风险管理有限公司	200,000,000.00	2018.03.01	2023.02.28	否
武汉信用风险管理有限公司	380,000,000.00	2018.07.18	2022.07.18	否
合计	2,830,000,000.00			

上述因关联公司担保，本公司支付担保费明细如下：

担保方	担保金额	本期支付金额
武汉信用投资集团股份有限公司	380,000,000.00	2,250,000.00
武汉信用风险管理有限公司	830,000,000.00	1,900,000.00
合计	1,210,000,000.00	4,150,000.00

## 5. 关联方资金拆借

### (1) 向关联方拆入资金

关联方	拆入金额	应提利息
武信投资控股（深圳）股份有限公司	120,000,000.00	3,927,333.33
武信投资控股（深圳）股份有限公司	100,000,000.00	13,449,444.44
武信投资控股（深圳）股份有限公司	280,000,000.00	32,574,888.89
武信投资控股（深圳）股份有限公司	140,000,000.00	23,912,777.78
武信投资控股（深圳）股份有限公司	50,000,000.00	7,130,833.33
武信投资控股（深圳）股份有限公司	210,000,000.00	27,842,500.00

关联方	拆入金额	应提利息
武信投资控股（深圳）股份有限公司	50,000,000.00	7,130,833.33
武信投资控股（深圳）股份有限公司		7,759,111.11
大连富丽华大酒店	282,573,024.15	
合计	1,232,573,024.15	123,727,722.21

大连友谊集团（股份）有限公司于 2018 年 08 月 06 日从武信投资控股（深圳）股份有限公司借款取得资金 12,000.00 万元；其他 83,000.00 万元均为以前年度取得的借款。

公司本期归还大连富丽华大酒店本金 2,000.00 万元，支付利息 1,432.49 万元。

(2) 本公司无向关联方拆出资金

## 6. 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	468.68 万元	406.52 万元

## 7. 关联方应收应付款项

(1) 本公司无应收关联方款项

(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
其他应付款			
	武信投资控股（深圳）股份有限公司	1,073,727,722.23	1,161,095,237.45
	武汉信用投资集团有限公司	5,200,000.00	1,000,000.00
	武汉信用风险管理有限公司	5,000,000.00	1,250,000.00
	大连友谊集团有限公司	285,256.88	28,719,244.15
	大连富丽华大酒店	282,573,024.15	302,573,024.15
	合计	1,366,786,003.26	1,494,637,505.75

本公司对武信投资控股（深圳）股份有限公司的往来余额中包括作为持有待售处置组的子公司邯郸发兴 9-12 月借款利息 7,759,111.11 元。

## 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

2018 年 2 月 26 日召开的第八届董事会第九次会议通过了与原股东大连友谊集团有限公司续签的《房屋租赁合同》，公司承租坐落于人民路 8 号的 7、8、9 三层楼及其附属资产，

租赁总面积 6,767.83 平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为 3 年；租金标准为 2.25 元/平米/天，年租金为 5,558,080.39 元。本公司未来需支付金额

年度	已签订合同应支付金额
2019	5,558,080.39
2020	5,558,080.39

## 2. 抵押资产情况

(1) 公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分完工项目 77,305.78 m<sup>2</sup>及所占用土地使用权 12,739.80 m<sup>2</sup>向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了 800,000,000.00 元额度，期限为 5 年的长期借款，本年续期至 2019 年 6 月 17 日。截止 2018 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 278,000,000.00 元。抵押的完工项目（含土地使用权）的账面余额为 1,395,295,651.38 元。

(2) 公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街 197 号、197-1 号、197-2 号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积 256,625.70 m<sup>2</sup>，抵押建筑面积 129,943.51 m<sup>2</sup>）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了 700,000,000.00 元额度，期限为 4 年的长期借款，截止 2018 年 12 月 31 日，抵押建筑面积为 105,927.63 m<sup>2</sup>（其中在建工程抵押建筑面积 65,555.91 m<sup>2</sup>，完工产品抵押面积 40,371.72 m<sup>2</sup>）及所占用土地使用权，截止 2018 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 200,000,000.00 元。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为 748,379,508.86 元和 371,806,549.08 元。

(3) 公司以账面原值为 220,817,692.18 元，账面净值为 89,392,597.19 元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得了为期 5 年的融资款 260,000,000.00 元截止 2018 年 12 月 31 日连同上期取得的融资款尚未偿还的金额为 209,412,209.38 元。该笔融资款由武汉信用风险管理有限公司提供担保。

## 3. 质押资产情况

截至 2018 年 12 月 31 日，公司为取得长期借款，以公司全资子公司沈阳星狮房地产公司的定期存单 120,000,000.00 元作为质押物，截止 2018 年 12 月 31 日，期末实际使用借款 98,000,000.00 元。

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

无

### 十三、资产负债表日后事项

#### (一)利润分配情况

公司董事会于 2019 年 4 月 28 日通过了 2018 年度利润分配预案:公司本年度不进行现金股利分配及资本公积转增股本。上述利润分配预案尚待公司股东大会审议通过。

#### (二)其他资产负债表日后非调整事项

依据 2017 年 9 月 12 日公司与武汉有色金属投资有限公司签订的购买武汉信用小额贷款股份有限公司 30%股权的协议:股权转让总价款为 57,566.00 万元,分步骤支付,截至上年末公司已实际支付投资款 29,400.00 万元,本年因为地方政府相关批复手续还未办妥。公司第八届董事会第十七次会议决议审议通过了《关于终止购买武汉信用小额贷款股份有限公司 30%股份的议案》,截止本报告出具日,公司已收回投资款 29,400.00 万元及相应的补偿款 3,567.85 万元。

### 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)终止经营

2018 年 11 月 29 日召开的第八届董事会第十六次会议,及 2018 年 12 月 14 日召开的 2018 年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司 100%股权的议案》,公司拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司(包括其全资子公司邯郸富丽华物业有限公司)100%股权,相关信息如下表所示:

项目	本期发生额		
	邯郸发兴终止经营项目	邯郸富丽华物业终止经营项目	合计
终止经营收入	17,378,812.82	3,041,580.71	20,420,393.53
终止经营费用	64,291,382.96	2,785,794.04	67,077,177.00
终止经营利润总额	-47,352,285.26	256,116.67	-47,096,168.59
终止经营所得税费用	522,034.67		522,034.67

项目	本期发生额		
	邯鄹发兴终止经营项目	邯鄹富丽华物业终止经营项目	合计
终止经营净利润	-47,874,319.93	256,116.67	-47,618,203.26
其中：归属于母公司所有者的终止经营利润	-47,874,319.93	256,116.67	-47,618,203.26
终止经营处置损益总额			0.00
终止经营所得税费用（收益）			0.00
终止经营处置净损益			0.00
其中：归属于母公司所有者的终止经营处置净损益	-47,874,319.93	256,116.67	-47,618,203.26
终止经营的现金流量净额	-2,013,412.79	-262,499.14	-2,275,911.93
其中：经营活动现金流量净额	-28,623,129.64	156,261.10	-28,466,868.54
投资活动现金流量净额	-36,789.41	-418,760.24	-455,549.65
筹资活动现金流量净额	26,646,506.26		26,646,506.26

续：

项目	上期发生额				合计
	邯鄹发兴终止经营项目	邯鄹富丽华物业终止经营项目	友谊宾馆终止经营项目	新友谊商店终止经营项目	
终止经营收入	213,750,717.06	2,912,525.45	7,263,773.25	830,974.83	224,757,990.59
终止经营费用	172,316,749.71	3,627,951.25	6,393,744.20	774,369.64	183,112,814.80
终止经营利润总额	41,450,603.49	-712,888.45	879,565.77	58,818.85	41,676,099.66
终止经营所得税费用	6,412,521.51		221,181.45		6,633,702.96
终止经营净利润	35,038,081.98	-712,888.45	658,384.32	58,818.85	35,042,396.70
其中：归属于母公司所有者的终止经营利润	35,038,081.98		658,384.32	58,818.85	35,755,285.15
终止经营处置损益总额			485,370.32	-266,315.67	219,054.65
终止经营所得税费用(收益)					
终止经营处置净损益			485,370.32	-266,315.67	219,054.65
其中：归属于母公司所有者的终止经营处置净损益			485,370.32	-266,315.67	219,054.65
终止经营的现金流量净额	-18,913,024.56	-301,432.77	-73,558.08	-20,000.00	-19,308,015.41
其中：经营活动现金流量净额	60,706,442.11	-295,732.77	362,779.63	926,250.00	61,699,738.97
投资活动现金流量净额	-2,800.00	-5,700.00	-436,337.71	-946,250.00	-1,391,087.71
筹资活动现金流量净额	-79,616,666.67				-79,616,666.67

### (三)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

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：商业零售分部、房地产分部及其他分部。

## 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				
	商业零售分部	房地产分部	其他分部	抵销	合计
一.营业收入	77,562.05	30,648.43	545.11		108,755.59
其中：对外交易收入	77,562.05	30,648.43	545.11		108,755.59
分部间交易收入					
二.营业费用	76,409.16	69,226.43	4,091.84		149,727.43
其中：对联营和合营企业的投资收益					
资产减值损失	2.91	9,764.25	2,151.97		11,919.13

项目	期末余额/本期发生额				
	商业零售分部	房地产分部	其他分部	抵销	合计
折旧费和摊销费	2,122.98	206.45	29.55		2,358.98
三.利润总额(亏损)	1,161.65	-38,558.48	-5,161.24		-42,558.07
四.所得税费用		630.59			630.59
五.净利润(亏损)	1,161.66	-39,189.08	-5,161.24		-43,188.66
六.资产总额	11,616.07	440,437.34	401,610.10	294,889.98	558,773.53
七.负债总额	11,345.76	381,505.60	289,776.50	227,133.87	455,493.99
八.其他重要的非现金项目					
1. 资本性支出					

本公司各经营分部的会计政策与在“重要会计政策和会计估计”所描述的会计政策相同。

#### (四) 其他重要事项

2018年11月29日召开的第八届董事会第十六次会议,及2018年12月14日召开的2018年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权的议案》,公司拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司(以下简称“邯郸发兴”)100%股权,股权转让价格合计人民币13,798,004.88元,首宏文创商业管理(北京)有限公司(以下简称“首宏文创”)受让邯郸发兴95%股权;申海燕受让邯郸发兴5%股权。同时各方确认,首宏文创负责清偿邯郸发兴应付债务合计606,201,995.12元,其中:邯郸发兴欠本公司借款本息合计297,012,050.68元,欠武信投资控股(深圳)股份有限公司借款本息309,189,944.44元。

根据公司与交易对方之一首宏文创签署的《邯郸发兴房地产开发有限公司95%股权转让协议》约定,在该协议生效之日起六十日内(该协议的生效日为2018年12月14日),首宏文创应向公司支付对价款人民币619,310,000.00元(包括股权转让款及邯郸发兴房地产开发有限公司欠付公司和武信投资控股(深圳)股份有限公司的借款本息),并办理标的股权的工商登记变更手续。2019年4月8日公司收到首宏文创及首金商的通知函;表示其正在积极筹措资金,且愿意继续履行合同。目前公司正在与首宏文创就股权转让价款支付时间及违约责任进行协商。

### 十五、母公司财务报表主要项目注释

#### 注释1. 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	224,378.30	401,080.35

项目	期末余额	期初余额
合计	224,378.30	401,080.35

### (一) 应收票据

无

### (二) 应收账款

#### 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	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	276,722.88	100.00	52,344.58	18.92	224,378.30
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	276,722.88	100.00	52,344.58	18.92	224,378.30

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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	435,175.26	100.00	34,094.91	7.83	401,080.35
单项金额虽不重大但单独计提坏账准备的应收账款					
合计	435,175.26	100.00	34,094.91	7.83	401,080.35

#### 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			
1—2 年	30,000.00	3,000.00	10.00
2—3 年	246,722.88	49,344.58	20.00
3—4 年			

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
4—5 年			
5 年以上			
合计	276,722.88	52,344.58	18.92

### 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 18,249.67 元。

### 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
(大连市国税局) 应收出口退税	246,722.88	89.16	49,344.58
北京恒泰丰餐饮有限公司大连友谊店	30,000.00	10.84	3,000.00
合计	276,722.88	100.00	52,344.58

### 注释2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	2,281,812,338.72	2,187,177,334.07
合计	2,281,812,338.72	2,187,177,334.07

#### (一) 应收利息

无

#### (二) 应收股利

无

#### (三) 其他应收款

##### 1. 其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单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					
组合 1 (按账龄)	12,829,448.67	0.56	940,701.34	7.33	11,888,747.33

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
组合 2 (合并范围内)	2,269,923,591.39	99.44			2,269,923,591.39
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	2,282,753,040.06	100.00	940,701.34	0.04	2,281,812,338.72

续:

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
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					
组合 1 (按账龄)	6,016,600.03	0.28	435,885.30	7.24	5,580,714.73
组合 2 (合并范围内)	2,181,596,619.34	99.72			2,181,596,619.34
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	2,187,613,219.37	100.00	435,885.30	0.02	2,187,177,334.07

## 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	8,718,659.13	435,932.96	5.00
1—2 年	4,002,000.00	400,200.00	10.00
2—3 年			
3—4 年	506.97	152.09	30.00
4—5 年	7,732.57	3,866.29	50.00
5 年以上	100,550.00	100,550.00	100.00
合计	12,829,448.67	940,701.34	7.33

## 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 504,816.04 元。

## 4. 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

款项性质	期末余额	期初余额
合并范围内关联方资金	2,269,923,591.39	2,181,596,619.34
保证金	12,002,000.00	4,783,156.00
押金	100,550.00	105,450.00
其他	726,898.67	1,127,994.03
合计	2,282,753,040.06	2,187,613,219.37

### 5. 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
沈阳星狮房地产开发有限 公司	合并范围内 关联方资金	1,132,086,817.24	1年以内、1-2 年、2-3年、3-4 年、4-5年	49.59	
大连友谊金石谷俱乐部有 限公司	合并范围内 关联方资金	731,429,982.22	1年以内、1-2 年、2-3年、3-4 年、4-5年、5 年以上	32.04	
大连盛发置业有限公司	合并范围内 关联方资金	406,406,791.93	1年以内、1-2 年	17.80	
大连装备融资租赁有限公 司	保证金	12,000,000.00	1年以内、1-2 年	0.53	800,000.00
微信	往来款	709,525.02	5年以上	0.03	70,952.50
合计		2,282,633,116.41		99.99	870,952.50

### 注释3. 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	591,161,082.44		591,161,082.44	688,191,082.44		688,191,082.44
对联营、合营企业 投资				141,149,978.70		141,149,978.70
合计	591,161,082.44		591,161,082.44	829,341,061.14		829,341,061.14

#### 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
大连友谊合升房 地产开发有 限公司	90,000,000.00	90,000,000.00			90,000,000.00		
大连友谊金石 谷俱乐部有 限公司	130,000,000.00	130,000,000.00			130,000,000.00		

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
沈阳星狮房地产开发有限公司	110,633,490.00	110,633,490.00			110,633,490.00		
邯郸发兴房地产开发有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00		100,000,000.00			
大连盛发置业有限公司	257,557,592.44	257,557,592.44			257,557,592.44		
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)			2,970,000.00		2,970,000.00		
合计	688,191,082.44	688,191,082.44	2,970,000.00	100,000,000.00	591,161,082.44		

## 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					
小计					
二. 联营企业					
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)	141,149,978.70		127,825,900.00		
小计	141,149,978.70		127,825,900.00		
合计	141,149,978.70		127,825,900.00		

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						
小计						
二. 联营企业						
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙)				-13,324,078.70		
小计				-13,324,078.70		
合计				-13,324,078.70		

## 注释4. 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	748,484,015.97	649,127,892.09	809,996,501.87	694,137,690.00
其他业务	29,546,081.05		28,692,085.37	2,166.48

## 注释5. 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	126,000,000.00	13,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-8,119,771.37
处置长期股权投资产生的投资收益	-16,145,578.70	-2,488,420.60
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		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		1,435,715.26
处置可供出售金融资产取得的投资收益		26,211,969.48
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	109,854,421.30	30,539,492.77

## 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	-16,137,660.36	
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)	64,232.57	
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		

项目	金额	说明
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		
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	198,857.63	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	-3,968,642.54	
少数股东权益影响额（税后）	434,253.14	
合计	-12,340,180.76	

## (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	-36.28	-1.16	-1.16
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-35.20	-1.13	-1.13

大连友谊(集团)股份有限公司  
(公章)

二〇一九年四月二十八日