



大连友谊(集团)股份有限公司

2019 年半年度报告

2019 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人熊强、主管会计工作负责人孙锡娟及会计机构负责人(会计主管人员)孙锡娟声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	5
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	10
第五节 重要事项	20
第六节 股份变动及股东情况	26
第七节 优先股相关情况	29
第八节 董事、监事、高级管理人员情况	30
第九节 公司债相关情况	31
第十节 财务报告	32
第十一节 备查文件目录	155

释义

释义项	指	释义内容
大连友谊、本公司、公司	指	大连友谊（集团）股份有限公司
武信投资控股	指	武信投资控股（深圳）股份有限公司
友谊集团	指	大连友谊集团有限公司
凯生经贸	指	武汉凯生经贸发展有限公司
恒生嘉业	指	武汉恒生嘉业经贸有限公司
太阳物业	指	武汉太阳物业发展有限公司
武信投资集团	指	武汉信用投资集团股份有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	大连友谊	股票代码	000679
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大连友谊(集团)股份有限公司		
公司的中文简称(如有)	大连友谊		
公司的外文名称(如有)	DALIAN FRIENDSHIP (GROUP) CO., LTD.		
公司的外文名称缩写(如有)	DFGC		
公司的法定代表人	熊强		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	姜广威	杨浩
联系地址	辽宁省大连市沙河口区星海广场 B3 区 35-4 号公建	辽宁省大连市沙河口区星海广场 B3 区 35-4 号公建
电话	0411-82691470	0411-82802712
传真	0411-82802712	0411-82802712
电子信箱	guangweijiang@sina.com	callme_yh@sina.com

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用 不适用

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

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

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

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	417,141,527.85	529,624,394.69	-21.24%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-81,637,241.00	-74,646,498.54	-9.37%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-104,260,314.37	-74,228,953.53	-40.46%
经营活动产生的现金流量净额（元）	15,217,036.66	-48,595,146.59	131.31%
基本每股收益（元/股）	-0.23	-0.21	-9.52%
稀释每股收益（元/股）	-0.23	-0.21	-9.52%
加权平均净资产收益率	-9.12%	-5.16%	-3.96%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	5,075,049,526.71	5,587,735,324.06	-9.18%
归属于上市公司股东的净资产（元）	854,631,799.56	936,269,040.56	-8.72%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-5,572,371.59	
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）	35,544.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,700,925.04	

减：所得税影响额	7,541,024.46	
合计	22,623,073.37	--

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

适用 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

根据国家统计局数据显示，2019年上半年商品零售实现收入173,930亿元，增长8.3%，按零售业态分，上半年限额以上零售业单位中的百货店零售额比上年同期增长1.5%。全国网上零售额48,161亿元，同比增长17.8%。

近年来，随着电商环境、技术平台和网购习惯的普及与完善，我国零售业发生了翻天覆地的变化。但无论是线上还是线下，零售额的增速均明显放缓，零售业整体增长陷入瓶颈。线下零售额的放缓尤其明显，主要零售商同店增速下降，且盈利压力突出；线上零售额的增长进入到了瓶颈期，电商企业的盈利形式仍不乐观；新零售业态盈利模式仍待改善，短期难成零售“救世主”。

公司零售业主要集中在大连地区，以百货店（友谊商城）为主，本区域内零售业市场竞争一直较为激烈。2019年上半年，公司继续积极推进“百货店购物中心化”的改造，增加服务场景的营造，同时优化业务结构，以满足消费升级和一站式购物需求，但公司面对愈加复杂和高要求的消费者，竞争压力日益凸显，尚需创新突围。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

根据国家统计局数据显示，2019年上半年全国房地产开发投资61,609亿元，同比增长10.9%，其中，住宅投资45,167亿元，增长15.8%，增速回落0.5个百分点。商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%。其中，住宅销售面积下降1.0%，办公楼销售面积下降10.0%，商业营业用房销售面积下降12.3%。商品房销售额70,698亿元，增长5.6%，增速回落0.5个百分点。其中，住宅销售额增长8.4%，办公楼销售额下降12.5%，商业营业用房销售额下降10.0%。

2019年上半年，随着“因城施政，一城一策”的贯彻落实，房地产销售热度有所减退，销售面积、金额累计增速双双回调，东部率先转冷下，中西部地区成为目前主要的成交支撑。目前，政策调控换挡将进一步突出从“全国严控”到“因城施策”的转变，调控的抓手将从房价层面向土地、限购、金融等维度纵深化落实。同时，城市之间的热度将开始出现分化，房地产市场不会出现单边热度持续上扬的格局。同时，随着银保监会出台23号文等政策、法规的出台，地产融资调控将不断升级，政策进一步收紧。

公司房地产业当前主要涉及商业地产开发。公司当前在建、在售房地产项目主要为商业地产项目，分布在大连、沈阳和邯郸等二、三线城市，因所售产品为写字楼、公寓、商铺等，存量去化承受了巨大的压力。面对当前房地产业的发展现状，在行业调控的大背景下，公司一方面积极寻求新的合作模式，多渠道推动存量去化，积极推动邯郸项目股权转让的落地回款，为公司回流现金及房地产转型带来积极的作用。另一方面，公司积极按照“在中心城市的中心区域发展中小地块”的“三中原则”，积极寻求新项目，但公司存量去化与增量落地均阻力重重。下半年公司仍将继续努力寻找主业增量项目和新业务以支撑公司生存和发展。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期无变化。

固定资产	比期初减少 3.08%，主要为正常折旧所致。
无形资产	比期初减少 1.65%，主要为正常摊销所致。
在建工程	本期无变化。
货币资金	比期初减少 41.93%，主要为偿还银行借款本息所致。
其他应收款	比期初减少 12.16%，主要为子公司收回办理信托贷款缴纳的保证金所致。
预付款项	比期初减少 98.85%，主要为收回预付股权投资款所致。
短期借款	比期初减少 33.33%，主要为偿还银行借款所致。
应付职工薪酬	比期初减少 99.52%，主要为上年末计提年终奖金本期发放所致。
长期应付款	比期初减少 16.74%，主要为按期偿还融资租赁款所致。
预收账款	比期初减少 22.34%，主要为公司房地产子公司随着商品房的交付结转收入导致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

1、2016年，公司原控股股东友谊集团签署《关于转让大连友谊（集团）股份有限公司部分股份之股份转让协议》，上市公司引入了新的控股股东武信投资控股。武信投资控股成为控股股东后，将借助上市公司的平台，通过各种有效途径，创新发展，打造大连友谊的持续经营能力。

2、报告期内，公司调整了地产业的发展方向，初步确立了“在中心城市的中心区域，发展中小地块”的“三中”原则，并重塑管理能力，以储备相应竞争力。

3、公司现有零售门店，位于区域市场的核心商圈，多年来稳健运营，在区域市场中树立了良好的品牌形象，形成了有利的区域竞争优势。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2019年上半年,国内生产总值450,933亿元,按可比价格计算,同比增长6.3%。经济运行继续保持在合理区间,延续总体平稳、稳中有进发展态势。2019年以来,世界经济下行压力明显加大,不确定不稳定因素明显增多。当世界银行、国际货币基金组织等国际组织纷纷下调全球经济增长预期的同时,各种唱衰中国经济的论调也异常喧嚣。如今,在贸易保护主义等一系列不利因素下,上半年中国经济依然保持了6.3%的增长速度,展现了中国经济的韧性和抗风险能力。

报告期内,公司实现营业收入41,714.15万元,同比下降21.24%;实现归属于上市公司股东的净利润-8,163.72万元,同比下降9.37%。其中:公司零售业实现营业收入36,393.37万元,同比下降10.25%,实现利润35.65万元,同比下降97.02%,下降的主要原因是:1、受近年来电商冲击及外部市场持续低迷的影响,消费市场严重分化,百货业影响尤为明显,冲击对传统优势品类带来的影响尤为明显,特别是吃、穿等传统优势品类销售下滑严重。2、为增加客流,提升销售,增加市场份额,在营销活动方面增加活动频次,加大投放力度,导致营销费用增加,毛利下降。公司房地产业实现营业收入5,195.61万元,同比下降57.19%,实现利润-11,047.47万元,同比下降52.61%,下降的主要原因是:1、公司所属房地产项目可销售部分竣工交付,但部分项目自持商业因经营定位调整暂缓建设,同时金石谷项目考虑市场情况暂缓建设,按相关规定停止利息资本化导致本期财务费用同比增加,利润减少;2、公司房地产业在售项目系商业地产产品,受所处区域商业地产持续低迷的影响,项目去化缓慢,销售收入下降。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第8号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

(一) 零售行业发展状况与公司行业地位

2019年上半年,在复杂多变的国际经济环境下,国内经济增长速度符合预期。其中,社会消费品零售总额195,210亿元,同比名义增长8.4%。商业零售的发展与宏观经济的波动密切相连,宏观经济的景气程度能够直接影响居民的可支配收入、消费需求和商品价格进而影响商业零售业的整体盈利水平。现阶段,无论是线上还是线下,零售额的增速均明显放缓,零售业整体增长陷入瓶颈。回归零售本质,即为不同的消费者以有竞争力的价格提供优质的商品和服务成为当前零售业发展的主题,相比以往,如今的消费者变得要求更高,零售环节变得更加数据化,科技也变得前所未有的重要。尤其是传统零售商,更需要发挥其在展示商品、门店运营上的传统优势,升级自身的数据实力以更好地理解消费者。

(二) 门店基本情况

地区	经营业态	门店名称	地址	开业时间	经营模式	物业权属状态	建筑面积(万m ²)	租赁年限
大连	百货	友谊商城本店	中山区人民路8号	1996年6月	直营	自有	2.78	--
			中山区人民路8号7-9楼	2003年9月	直营	租赁	0.68	3
			中山区七一街5号	2012年9月	直营	自有	3.95	--
		友谊商城新天地店	沙河口区西安路101B号	2005年4月	直营	租赁	1.95	15
		友谊商城开发区店	开发区本溪街3-2号	2006年4月	直营	自有	1.00	--

(三) 门店变动情况

报告期内公司门店未发生变化。

(四) 门店店效信息

地区	业态	数量	店面坪效(元/m ² /年)	营业收入(万元)	同比增减	净利润(万元)	同比增减

大连	百货	3	7,025.75	36,393.38	-10.25%	35.67	-97.01%
----	----	---	----------	-----------	---------	-------	---------

(五) 报告期内线上销售情况

报告期内，公司无线上销售情况

(六) 商品采购与存货情况

1、前五名供应商情况

供应商名称	货品类别	年销售收入(万元)	占零售收入比例
大连锦华钟表珠宝有限公司	手表	2,026.45	5.57%
周大福珠宝金行(沈阳)有限公司	珠宝	2,020.36	5.55%
张家港保税区大德新福珠宝金行有限公司	珠宝	1,911.26	5.25%
重庆福华珠宝首饰有限公司	珠宝	914.17	2.51%
欧莱雅(中国)有限公司	化妆品	806.92	2.22%

2、存货管理政策

(1) 存货的计量

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。

②发出存货的计价方法：采用先进先出法。

(2) 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。期末，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按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，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

(3) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(4) 低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

3、仓储与物流情况

公司商品主要在公司门店储存，无自营大型物流仓储中心。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况

报告期内，国内经济内外承压，具有一定下行压力。房地产政策方面，在房地产市场保持稳定运行的前提下，各项调控政策仍以稳为主，同时也更加强调因城施策、理性施策和结构优化。

2019年伊始，房企融资延续2018年底以来的宽松态势，持续高位运行，出现融资高峰。伴随企业拿地加速，全国土地市场显著升温，地王频出，与政策导向相违背，二季度房企融资政策开始收紧，形势急转直下。地方延续因城施策的调控风格，在需求端继续深化调控的同时，更加注重强化市场监管，坚决遏制投机炒房，保障合理住房需求。在多措并举的情况下，2019年上半年，全国商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%；商品房销售额70,698亿元，增长5.6%，增速回落0.5个百分点

点。

(二) 公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势

当前公司房地产业务主要集中于商业地产项目。其中：

大连富丽华国际项目是位于大连市商务中心区的公寓项目，项目周边配套齐全，环境优越，邻近大型商圈、三甲医院、火车站及客运码头等，交通便捷。项目采用玻璃幕墙设计，户型以小户型为主，结构简洁，为客户提供多样化的选择，同时为住户提供全天候五星级酒店式的物业服务，满足商住、投资等多重选择。

沈阳友谊时代广场项目是位于沈阳市“金廊”地带青年大街沿线的商业综合体项目，项目在售的公建、公寓、会所、写字楼以及商业等产品，地理位置优越，无挡光，浑河、科普公园景观带突出；同时为客户提供人性化的产品组合定制，自由分割。

(三) 公司房地产储备情况

截止报告期末，公司暂无土地储备以及一级土地开发。

(四) 公司的房地产出租情况

截止报告期末，公司无房地产出租情况。

(五) 分业态、分地区报告期主要项目的营业收入、营业成本、毛利率等财务数据

1、分地区

地区	收入（万元）	成本（万元）	毛利率
大连	89.62	98.16	-9.53%
苏州	1.72		100.00%
沈阳	5,104.27	4,475.36	12.32%
合计	5,195.61	4,573.52	11.97%

2、分项目

项目名称	收入（万元）	成本（万元）	毛利率
沈阳友谊时代广场	5,104.27	4,475.36	12.32%
其他尾盘销售	91.34	98.16	7.47%
合计	5,195.61	4,573.52	11.97%

(六) 公司主要项目开发进展情况

项目名称	所在城市	权益比例 (%)	占地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	已完工建筑面积(m ²)	预计总投资额(亿元)	实际投资额(亿元)	项目进展
大连富丽华国际	大连	100.00	12,739.80	152,132.52	152,132.52	22	20.55	竣工交付
沈阳友谊时代广场	沈阳	100.00	16,309.30	192,131.11	121,475.96	24	20.78	部分完工交付
金石谷	大连	70.00	684,000.00			9.89	5.95	环境配套建设

(七) 主要项目销售情况

项目名称	权益比例(%)	可供出售面积(m ²)	预售面积(m ²)	结算面积(m ²)
大连富丽华国际	100.00	93,456.12	11,732.32	11,732.32
沈阳友谊时代广场	100.00	132,233.04	83,381.32	78,512.36

(八) 公司本期房地产项目计提存货跌价准备情况如下：

1、开发成本：

项目名称	期初余额（万元）			期末余额（万元）		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
沈阳友谊时代广场	82,342.90	7,721.83	74,621.07	82,342.50	7,721.83	74,620.67
合计	82,342.90	7,721.83	74,621.07	82,342.50	7,721.83	74,620.67

2、开发产品：

项目名称	竣工时间	期初余额（万元）			期末余额（万元）		
		账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
壹品星海项目	2011年2月	852.84		852.84	852.84		852.84
富丽华国际	2016年6月	188,322.42	37,421.82	150,900.60	188,322.42	37,421.82	150,900.60
沈阳友谊时代广场	2016年10月 陆续竣工	55,292.90	4,011.90	51,281.00	50,380.66	3,575.02	46,805.65
合计		244,468.16	41,433.72	203,034.45	239,555.92	40,996.84	198,559.09

(九) 融资情况

序号	融资类型	授信金额(万元)	融资余额(万元)	融资成本区间	期限结构
1	银行贷款	80,000.00	25,000.00	6.37%	七年期
2	信托融资	70,000.00	19,840.00	6.30%	四年期
合计		150,000.00	44,840.00		

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	417,141,527.85	529,624,394.69	-21.24%	本期公司房地产业可确认结转收入同比下降
营业成本	356,233,270.95	436,437,145.22	-18.38%	本期公司房地产业可确认结转收入同比下降，相应应结转的成本减少
销售费用	23,218,953.44	32,147,161.40	-27.77%	主要为销售渠道费用减少
管理费用	44,408,171.87	51,612,537.47	-13.96%	主要为管理人员工资减少
财务费用	108,195,481.42	86,271,587.98	25.41%	主要原因是本期借款利息停止资本化所致

所得税费用	446,454.05	6,409,222.51	-93.03%	收入同比减少所致
经营活动产生的现金流量净额	15,217,036.66	-48,595,146.59	131.31%	主要原因是本期支付的工程款项同比减少所致
投资活动产生的现金流量净额	316,398,178.47	-18,860.81	1,677,642.90%	主要原因是收回武汉小额贷款公司股权转让预付款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-482,583,602.70	-29,367,874.62	-1,543.24%	偿还银行借款所致
现金及现金等价物净增加额	-150,968,387.57	-77,981,882.02	-93.59%	偿还银行借款所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
商业零售分部	363,933,699.56	309,831,427.48	14.87%	-10.25%	-8.36%	-1.75%
房地产分部	51,956,067.87	45,735,176.81	11.97%	-57.19%	-52.76%	-8.26%
其他分部	1,251,760.42	666,666.66	46.74%	-54.89%	-55.98%	1.32%
合计	417,141,527.85	356,233,270.95	14.60%	-21.24%	-18.38%	-2.99%
分产品						
商业零售分部	363,933,699.56	309,831,427.48	14.87%	-10.25%	-8.36%	-1.75%
房地产分部	51,956,067.87	45,735,176.81	11.97%	-57.19%	-52.76%	-8.26%
其他分部	1,251,760.42	666,666.66	46.74%	-54.89%	-55.98%	1.32%
合计	417,141,527.85	356,233,270.95	14.60%	-21.24%	-18.38%	-2.99%
分地区						
大连地区	366,081,678.34	311,479,688.06	14.92%	-13.00%	-9.98%	-2.85%
沈阳地区	51,042,656.18	44,753,582.89	12.32%	-42.11%	-43.42%	2.03%
邯郸地区	0.00	0.00	0.00%	-100.00%	-100.00%	0.00%
苏州地区	17,193.33	0.00	100.00%	-98.84%	-100.00%	90.11%
合计	417,141,527.85	356,233,270.95	14.60%	-21.24%	-18.38%	-2.99%

三、非主营业务分析

适用 不适用

单位：人民币元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	0.00	0.00%		
公允价值变动损益	0.00	0.00%		
资产减值	5,514,456.90	6.05%	主要为公司依据邯郸发兴股权转让协议约定,将过渡期内的经营损益 557 万元由我公司承担,计入资产减值损失。	否
营业外收入	35,738,071.38	39.19%	主要为公司终止收购武汉信用小额贷款股份有限公司股权,收取的补偿款。	否
营业外支出	1,601.96	0.00%		否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	本报告期末		上年期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	212,000,556.30	4.18%	365,088,807.40	6.53%	-2.35%	主要为公司偿还银行借款所致
应收账款	10,927,971.10	0.22%	12,868,069.05	0.23%	-0.01%	
存货	2,750,701,630.35	54.20%	2,795,540,353.12	50.03%	4.17%	主要为所属房地产子公司结转收入及成本所致。
固定资产	247,141,732.03	4.87%	255,003,971.90	4.56%	0.31%	
在建工程	594,624,697.96	11.72%	594,624,697.96	10.64%	1.08%	
短期借款	480,000,000.00	9.46%	720,000,000.00	12.89%	-3.43%	主要为公司偿还银行借款所致
预付款项	3,470,287.97	0.07%	302,107,568.77	5.41%	-5.34%	主要为收回武汉信用小额贷款股份有限公司股权转让预付款所致。
长期应付款	146,817,562.13	2.89%	176,336,322.10	3.16%	-0.27%	主要为按期偿还融资租赁款所致。

2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

(1)、货币资金

①截止2019年6月30日公司为取得长期借款，以全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司的定期存单120,000,000.00元作为质押物，取得100,000,000.00元借款额度，期限为3年的长期借款，截止2019年6月30日，已经归还2,500,000.00元，另将于2019年7月14日到期的借款本金97,500,000.00元转至一年内到期的非流动负债，截止目前该借款已结清；

②截止2019年6月30日保函保证金中23,354,019.00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；

③截止2019年6月30日履约保证金中2,150,649.65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；

④截止2019年6月30日履约保证金中10,024,771.82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，收到受让方的尽调保证金。

(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公寓房屋所有权94,605.40m²及所占土地使用权12,739.80m²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11月17日，借款年利率由原5.9375%变更为6.37%，截止2019年6月30日，抵押的房屋所有权77,305.78m²及所占土地使用权的账面价值为1,395,295,651.38元，期末实际使用借款250,000,000.00元，将于2019年11月17日前到期的借款本金250,000,000.00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256,625.70m²，抵押建筑面积129,943.51m²）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2019年6月30日，抵押建筑面积为103,100.10m²（其中在建工程抵押建筑面积65,555.91m²，完工产品抵押面积37,544.19m²）及所占土地使用权，期末实际使用借款198,400,000.00元，将于2019年12月27日前到期的借款本金198,400,000.00元转至一年内到期的非流动负债，其中98,400,000.00元应于2019年7月1日前偿还，但因项目开发产品去化较慢，资金状况紧张，致使该部分债务逾期未能清偿，由于该部分贷款逾期，致使剩余借款本金10,000万元全部提前到期，该部分贷款亦发生逾期，上述逾期借款本金共计19,840万元。截至目前，沈阳星狮已偿还3,201万元。目前债权方已向沈阳市中级人民法院就该逾期事项提起诉讼，公司正在与债权方积极协商，努力达成债务和解方案。

(3)、固定资产

公司以账面原值为220,817,692.18元，账面净值为85,447,578.47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2019年6月30日连同上期取得的融资款尚未偿还的金额为183,082,044.10元，其中，将于2020年6月30日到期的融资款36,264,481.97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。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格(万元)	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润(万元)	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施,如未按计划实施,应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
首宏文创业	邯郸发兴房地	2018年12月14	1,379.8	-557.24	整合优化公司	-6.08%	市场定价,参	否	无关联关系	否	因交易对方资	2018年11月29	2018-035

管理(北京)有限公司、申海燕	产开发有限公司 100% 股权	日			资源, 回笼资金		考评估报告				金暂未到位, 公司正在与交易对方就股权转让价款支付时间及违约责任进行协商	日	
----------------	-----------------	---	--	--	----------	--	-------	--	--	--	--------------------------------------	---	--

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：人民币元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
大连友谊合升房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	100,000,000.00	728,833,671.37	584,978,360.27	20,434.28	-2,379,375.15	-2,378,828.90
大连发兴房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	10,000,000.00	88,766,135.25	88,109,031.43	734,666.67	194,309.92	-252,690.38
江苏友谊合升房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	80,000,000.00	320,195,068.70	127,862,876.19	1,379,094.34	-220,763.94	-220,763.94
大连盛发置业有限公司	子公司	房地产开发及销售	650,000,000.00	1,517,296,196.04	-24,868,198.83	141,117.41	-49,313,468.89	-49,313,468.89
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	子公司	度假别墅、种植业、休闲体育、娱乐项目	\$10,000,000.00	469,682,650.48	-292,375,096.67		-29,210,442.35	-29,210,442.35
沈阳星狮房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	100,000,000.00	1,363,019,368.32	-182,191,473.59	51,042,656.18	-29,367,752.57	-29,356,605.91
苏州双友置地有限公司	子公司	苏州工业园区苏地 2010-B-74 地块土地开	28,000,000.00	8,650,634.17	5,658,779.94	53,193.33	-1,404,187.53	-1,404,187.53

		发、销售						
苏州汇银合 升地产投资 基金合伙企 业(有限合 伙)	子公司	房地产投资 咨询及投资 管理服务	3,000,000.00	3,096,183.79	3,096,183.79		4,598.02	4,598.02

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司面临的风险和应对措施

1、政策风险：房地产受政府宏观政策影响较大，调控政策坚持贯彻“住而非炒”总定位，地产调控政策未见放松，房价上涨较快的城市调控力度有所加大。预期未来整体调控基调将依然延续，并逐步向长效机制、因城施策转变。市场的竞争将更加激烈，房地产市场发展面临更大的政策不确定性风险。2019年房地产调控政策因城施策、分类指导，可能对公司的经营和发展造成不确定性影响。

应对措施：公司将紧跟国家政策，加强政策研究，依据政策导向和市场情况，在市场判断、战略制定、项目销售等方面做好充分的应对。

2、市场风险：房地产市场现已进入专业化、规模化、品牌化等综合实力竞争阶段，加之政策调控的不确定性，加剧了行业竞争和市场大幅波动的风险。未来随着房地产市场分化趋势日益明显，市场集中度进一步提高，强者恒强的局面将得以延续，房地产市场的竞争将更加激烈，从而加剧了市场风险。

应对措施：公司将结合自身实际情况，坚持“在中心城市的中心区域，发展中小地块”的“三中原则”，控制可能出现的投资风险。

3、资金风险：公司在房地产开发、自持物业的经营中，因经营周期较长，资金需求量较大。尤其目前房地产行业的调整仍在进行中，项目资金回款时间延长，公司资金压力持续增加，存在流动性不足的风险。

应对措施：一方面加强存量去化，确保资金回款，保证公司流动性稳定，另一方面加强预算管理，合理安排资金的适用，增强资金使用的计划性，提高资金使用效率，同时不断改善资本结构及偿债能力，保障公司资金链的安全。

4、经营风险：房地产业对于项目开发的控制、销售等方面均有较高的要求，目前房地产行业开发成本不断上升，市场竞争日益加剧，压缩了盈利空间。同时，公司规模较小，资金实力有限，在市场竞争中处于劣势，限制了公司的发展速度。

应对措施：公司将立足自身现状，及时调整经营方向，确保符合公司实际，提升运营管理能力。

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	31.36%	2019 年 05 月 20 日	2019 年 05 月 21 日	公告编号： 2019-017；公告名 称：大连友谊(集团) 股份有限公司 2018 年年度股东大会决 议公告；披露网站： 巨潮资讯网

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

适用 不适用

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

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

九、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十二、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

控股股东向公司提供借款预计暨关联交易

公司于2019年4月28日召开的第八届董事会第十八次会议，及2019年5月20日召开的2018年年度股东大会，审议通过了《关于2019年度控股股东向公司提供借款预计暨关联交易的议案》。2018年度公司及公司控股子公司因经营发展需要，向控股股东武信投资控股借款11.6亿元，借款期限12个月，借款年利率8.6%，2019年度上述借款将陆续到期偿还。经公司综合考虑，并与武信投资控股协商，公司及控股子公司2019年度拟向公司控股股东武信投资控股继续申请不超过11.6亿元人民币的借款（实际借款金额以到账金额为准），借款期限12个月（自股东大会审议通过之日起），借款年利率8.6%。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于2019年度控股股东向公司提供借款预计暨关联交易的公告	2019年04月30日	巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn);公告编号:2019-010

十三、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十四、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

√ 适用 □ 不适用

租赁情况说明

公司与大连友谊集团有限公司于2018年续签了《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本店经营用房，租赁期为3年。本期确认的租赁费用2,779,040.22元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
沈阳星狮房地产开发有限公	2015年12月16日	70,000	2015年12月28日	20,000	连带责任保证	四年	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		0		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		70,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		19,840		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 (协议签署日)	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		0		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		0		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		70,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		19,840		

实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例	23.21%
其中：	
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	19,840
上述三项担保金额合计（D+E+F）	19,840
未到期担保可能承担连带清偿责任说明（如有）	公司子公司沈阳星狮因开发产品去化较慢，资金状况紧张，致使部分债务逾期未能清偿，导致剩余贷款全额到期。截至目前，沈阳星狮已偿还 3,201 万元。目前债权方已向沈阳市中级人民法院就该逾期事项提起诉讼，公司正在与债权方积极协商，努力达成债务和解方案。

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十五、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、控股股东向公司提供借款预计暨关联交易

公司于2019年4月28日召开的第八届董事会第十八次会议，及2019年5月20日召开的2018年年度股东大会，审议通过了《关于2019年度控股股东向公司提供借款预计暨关联交易的议案》。2018年度公司及公司控股子公司因经营发展需要，向控股股东武信投资控股借款11.6亿元，借款期限12个月，借款年利率8.6%，2019年度上述借款将陆续到期偿还。经公司综合考虑，并与武信投资控股协商，公司及控股子公司2019年度拟向公司控股股东武信投资控股继续申请不超过11.6亿元人民币的借款

(实际借款金额以到账金额为准)，借款期限12个月（自股东大会审议通过之日起），借款年利率8.6%。

2、终止购买武汉信用小额贷款股份有限公司30%股份

公司于2017年9月11日召开的第八届董事会第五次会议，及2017年9月27日召开的2017年第二次临时股东大会，审议通过了《关于购买武汉信用小额贷款股份有限公司30%股份暨关联交易的议案》，为进一步推进公司发展战略，探索新的业务方向和业务模式，拓宽公司业务领域，增强公司盈利能力及公司综合实力，公司拟以57,566万元购买武汉有色金属投资有限公司持有的武汉信用小额贷款股份有限公司（以下简称“武信小贷”）45,000万股股份，占总股份的30%。因该公司在2018年度业绩无法达到收购当时资产评估报告所预测的净利润值，且存在大额偏差，加之小贷公司在办理行业审批过程中出现不确定性因素，故经公司综合考虑收购的整体风险，并经2019年4月24日召开的第八届董事会第十七次会议审议通过，决定终止本次收购事项。同时，交易对方武汉有色金属投资有限公司已向公司退还已支付的预付款29,400万元，并比照8.6%的资金成本向公司支付上述预付款的补偿。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	49,378	0.01%						49,378	0.01%
3、其他内资持股	49,378	0.01%						49,378	0.01%
境内自然人持股	49,378	0.01%						49,378	0.01%
二、无限售条件股份	356,350,622	99.99%						356,350,622	99.99%
1、人民币普通股	356,350,622	99.99%						356,350,622	99.99%
三、股份总数	356,400,000	100.00%						356,400,000	100.00%

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	24,184		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0				
持股 5% 以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
武信投资控股（深圳）股份有限公司	境内非国有法人	28.06%	100,000,000	0	0	100,000,000		
夏重阳	境内自然人	1.94%	6,920,000	1510000	0	6,920,000		
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	1.87%	6,660,000	0	0	6,660,000		
江锦锋	境内自然人	0.76%	2,702,458	-2629778	0	2,702,458		
曾丽辉	境内自然人	0.74%	2,650,300	500300	0	2,650,300		
李强	境内自然人	0.71%	2,515,023	-1610000	0	2,515,023		
乔宏	境内自然人	0.56%	2,011,265	59900	0	2,011,265		
梁留生	境内自然人	0.44%	1,582,500	292100	0	1,582,500		
陈秋萍	境内自然人	0.41%	1,464,600	0	0	1,464,600		
向文强	境内自然人	0.41%	1,450,939	18,700	0	1,450,939	质押	810,500
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东陈秋萍与公司实际控制人陈志祥之间存在关联关系，陈秋萍为陈志祥之一致行动人外，公司控股股东武信投资控股（深圳）股份有限公司与其他前 10 名股东及其他前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系，也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量		股份种类					
			股份种类	数量				

武信投资控股(深圳)股份有限公司	100,000,000	人民币普通股	100,000,000
夏重阳	6,920,000	人民币普通股	6,920,000
大连友谊集团有限公司	6,660,000	人民币普通股	6,660,000
江锦锋	2,702,458	人民币普通股	2,702,458
曾丽辉	2,650,300	人民币普通股	2,650,300
李强	2,515,023	人民币普通股	2,515,023
乔宏	2,011,265	人民币普通股	2,011,265
梁留生	1,582,500	人民币普通股	1,582,500
陈秋萍	1,464,600	人民币普通股	1,464,600
向文强	1,450,939	人民币普通股	1,450,939
前 10 名无限售条件普通股股东之间, 以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	除公司股东陈秋萍与公司实际控制人陈志祥之间存在关联关系, 陈秋萍为陈志祥之一致行动人外, 公司控股股东武信投资控股(深圳)股份有限公司与其他前 10 名股东及其他前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系, 也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人; 未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系, 也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明(如有)(参见注 4)	A 股股东梁留生通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 1,582,500 股; A 股股东向文强通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 596,739 股。		

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

是 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

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

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

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

第九节 公司债相关情况

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

第十节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

1、合并资产负债表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	212,000,556.30	365,088,807.40
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	10,927,971.10	12,868,069.05
应收款项融资		
预付款项	3,470,287.97	302,107,568.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	25,182,401.63	28,668,837.35
其中：应收利息	8,158,333.33	8,158,333.33
应收股利		

买入返售金融资产		
存货	2,750,701,630.35	2,795,540,353.12
合同资产		
持有待售资产	958,150,365.97	958,150,365.97
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	106,649,120.05	107,868,248.40
流动资产合计	4,067,082,333.37	4,570,292,250.06
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	247,141,732.03	255,003,971.90
在建工程	594,624,697.96	594,624,697.96
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	148,622,948.77	151,123,005.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,949,088.75	14,135,938.42
递延所得税资产	105,844.80	105,207.05
其他非流动资产	2,522,881.03	2,450,253.06
非流动资产合计	1,007,967,193.34	1,017,443,074.00
资产总计	5,075,049,526.71	5,587,735,324.06
流动负债：		
短期借款	480,000,000.00	720,000,000.00
向中央银行借款		

拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	254,037,460.51	263,105,492.27
预收款项	103,788,906.84	133,646,435.71
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	27,765.15	5,728,269.43
应交税费	192,044,764.86	192,318,996.67
其他应付款	1,375,638,504.23	1,443,052,190.35
其中：应付利息	30,585,164.97	14,255,720.50
应付股利	14,000,000.00	15,500,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债	647,340,310.41	647,340,310.41
一年内到期的非流动负债	582,164,481.97	609,075,887.28
其他流动负债		
流动负债合计	3,635,042,193.97	4,014,267,582.12
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款		
应付债券	364,336,036.63	364,336,036.63
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	146,817,562.13	176,336,322.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		

递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	511,153,598.76	540,672,358.73
负债合计	4,146,195,792.73	4,554,939,940.85
所有者权益：		
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	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	198,312,245.93	198,312,245.93
一般风险准备		
未分配利润	231,092,318.86	312,729,559.86
归属于母公司所有者权益合计	854,631,799.56	936,269,040.56
少数股东权益	74,221,934.42	96,526,342.65
所有者权益合计	928,853,733.98	1,032,795,383.21
负债和所有者权益总计	5,075,049,526.71	5,587,735,324.06

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

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	73,404,463.98	197,587,027.49
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	221,378.30	224,378.30

应收款项融资		
预付款项	854,666.70	299,831,521.85
其他应收款	2,379,244,439.33	2,281,812,338.72
其中：应收利息		
应收股利		
存货	16,575,846.24	16,587,105.04
合同资产		
持有待售资产	310,810,055.56	310,810,055.56
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	13,429,303.09	16,230,337.83
流动资产合计	2,794,540,153.20	3,123,082,764.79
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	591,161,082.44	591,161,082.44
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	242,804,759.29	249,771,798.03
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	148,532,001.77	151,018,606.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	14,949,088.75	14,135,938.42
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	997,446,932.25	1,006,087,425.50
资产总计	3,791,987,085.45	4,129,170,190.29

流动负债：		
短期借款	480,000,000.00	720,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	82,475,468.34	79,944,844.01
预收款项	62,844,799.83	67,843,324.71
合同负债		
应付职工薪酬	22,942.62	5,720,051.25
应交税费	4,407,200.74	2,141,130.73
其他应付款	1,365,380,290.99	1,463,825,032.03
其中：应付利息	30,585,164.97	14,255,720.50
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	133,764,481.97	131,075,887.28
其他流动负债		
流动负债合计	2,128,895,184.49	2,470,550,270.01
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	364,336,036.63	364,336,036.63
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	146,817,562.13	176,336,322.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	511,153,598.76	540,672,358.73
负债合计	2,640,048,783.25	3,011,222,628.74
所有者权益：		

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	525,659,761.29	491,669,020.64
所有者权益合计	1,151,938,302.20	1,117,947,561.55
负债和所有者权益总计	3,791,987,085.45	4,129,170,190.29

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	417,141,527.85	529,624,394.69
其中：营业收入	417,141,527.85	529,624,394.69
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	538,558,735.55	619,478,350.09
其中：营业成本	356,233,270.95	436,437,145.22
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	6,502,857.87	13,009,918.02
销售费用	23,218,953.44	32,147,161.40
管理费用	44,408,171.87	51,612,537.47
研发费用		

财务费用	108,195,481.42	86,271,587.98
其中：利息费用	107,622,954.77	86,147,202.65
利息收入	-876,353.08	-1,735,406.36
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		-3,893,886.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,514,456.90	19,440,084.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-126,931,664.60	-74,307,757.73
加：营业外收入	35,738,071.38	197,013.27
减：营业外支出	1,601.96	551,256.37
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-91,195,195.18	-74,662,000.83
减：所得税费用	446,454.05	6,409,222.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-91,641,649.23	-81,071,223.34
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-91,641,649.23	-81,071,223.34
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-81,637,241.00	-74,646,498.54
2.少数股东损益	-10,004,408.23	-6,424,724.80
六、其他综合收益的税后净额		

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-91,641,649.23	-81,071,223.34
归属于母公司所有者的综合收益总额	-81,637,241.00	-74,646,498.54
归属于少数股东的综合收益总额	-10,004,408.23	-6,424,724.80
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.23	-0.21

(二) 稀释每股收益	-0.23	-0.21
------------	-------	-------

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：元，上期被合并方实现的净利润为：元。

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

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	365,185,459.98	406,781,462.66
减：营业成本	310,498,094.14	338,779,986.09
税金及附加	5,063,593.29	5,689,740.61
销售费用	22,742,253.57	22,021,427.62
管理费用	34,202,241.18	38,068,893.74
研发费用		
财务费用	2,266,202.55	211,745.95
其中：利息费用	1,405,190.85	165,946.41
利息收入	-567,539.69	-1,766,582.67
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	13,500,000.00	9,606,113.19
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-5,647,657.36	-109,354.77
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-1,734,582.11	11,506,427.07
加：营业外收入	35,726,924.72	75,017.45

减：营业外支出	1,601.96	4,649.35
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	33,990,740.65	11,576,795.17
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	33,990,740.65	11,576,795.17
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	33,990,740.65	11,576,795.17
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	33,990,740.65	11,576,795.17
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	458,702,782.75	600,726,750.46
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	640.78	158,452.38
收到其他与经营活动有关的现金	11,005,355.03	4,654,560.59
经营活动现金流入小计	469,708,778.56	605,539,763.43
购买商品、接受劳务支付的现金	377,392,318.90	452,995,539.36
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		

支付给职工以及为职工支付的现金	32,039,185.90	42,893,137.58
支付的各项税费	13,009,586.65	38,212,524.87
支付其他与经营活动有关的现金	32,050,650.45	120,033,708.21
经营活动现金流出小计	454,491,741.90	654,134,910.02
经营活动产生的现金流量净额	15,217,036.66	-48,595,146.59
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	283,200,000.00	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		390.00
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	35,678,533.33	
投资活动现金流入小计	318,878,533.33	390.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,480,354.86	19,250.81
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	2,480,354.86	19,250.81
投资活动产生的现金流量净额	316,398,178.47	-18,860.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金		320,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	202,977,333.33	138,799,739.05
筹资活动现金流入小计	202,977,333.33	458,799,739.05
偿还债务支付的现金	550,100,000.00	426,997,731.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	104,890,763.20	58,919,881.90
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	30,570,172.83	2,250,000.00
筹资活动现金流出小计	685,560,936.03	488,167,613.67
筹资活动产生的现金流量净额	-482,583,602.70	-29,367,874.62
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-150,968,387.57	-77,981,882.02
加：期初现金及现金等价物余额	207,439,503.40	547,025,286.59
六、期末现金及现金等价物余额	56,471,115.83	469,043,404.57

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	429,556,359.45	469,073,209.29
收到的税费返还	0.00	158,452.38
收到其他与经营活动有关的现金	46,040,290.06	694,363,627.58
经营活动现金流入小计	475,596,649.51	1,163,595,289.25
购买商品、接受劳务支付的现金	369,942,094.79	388,980,726.52
支付给职工以及为职工支付的现金	26,070,578.02	30,045,811.37
支付的各项税费	5,668,710.00	8,144,870.88
支付其他与经营活动有关的现金	94,742,024.73	714,690,674.37
经营活动现金流出小计	496,423,407.54	1,141,862,083.14
经营活动产生的现金流量净额	-20,826,758.03	21,733,206.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	294,000,000.00	0.00
取得投资收益收到的现金	0.00	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0.00	390.00
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	35,678,533.33	0.00
投资活动现金流入小计	329,678,533.33	390.00
购建固定资产、无形资产和其他	2,480,354.86	16,771.81

长期资产支付的现金		
投资支付的现金		
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	2,480,354.86	16,771.81
投资活动产生的现金流量净额	327,198,178.47	-16,381.81
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	0.00	320,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	202,977,333.33	138,799,739.05
筹资活动现金流入小计	202,977,333.33	458,799,739.05
偿还债务支付的现金	520,500,000.00	325,914,025.77
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	81,005,056.89	29,597,513.88
支付其他与筹资活动有关的现金	30,570,172.83	2,250,000.00
筹资活动现金流出小计	632,075,229.72	357,761,539.65
筹资活动产生的现金流量净额	-429,097,896.39	101,038,199.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-122,726,475.95	122,755,023.70
加：期初现金及现金等价物余额	160,601,499.46	264,554,846.99
六、期末现金及现金等价物余额	37,875,023.51	387,309,870.69

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														少数 股东 权益	所有 者权 益合 计
	归属于母公司所有者权益												小计			
	股本	其他权益工具			资本 公积	减：库 存股	其他 综合 收益	专项 储备	盈余 公积	一般 风险 准备	未分 配利 润	其他				
	优先 股	永续 债	其他													
一、上年期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		312,729,559.86		936,269,040.56	96,526,342.65	1,032,795,383.21	

加：会计政策变更												0.00		
前期差错更正												0.00		
同一控制下企业合并												0.00		
其他												0.00		
二、本年期初余额	356,400,000.00			68,827,234.77				198,312,245.93	312,729,559.86	936,269,040.56	96,526,342.65	1,032,795,383.21		
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)									-81,637,241.00	-81,637,241.00	-22,304,408.23	-103,941,649.23		
(一)综合收益总额									-81,637,241.00	-81,637,241.00	-10,004,408.23	-91,649,649.23		
(二)所有者投入和减少资本										0.00	-10,800,000.00	-10,800,000.00		
1.所有者投入的普通股										0.00	-10,800,000.00	-10,800,000.00		
2.其他权益工具持有者投入资本										0.00				
3.股份支付计入所有者权益的金额										0.00				
4.其他										0.00				
(三)利润分配										0.00	-1,500,000.00	-1,500,000.00		
1.提取盈余公积										0.00				
2.提取一般风险准备										0.00				
3.对所有者(或股东)的分配										0.00	-1,500,000.00	-1,500,000.00		
4.其他										0.00				

(四)所有者权益内部结转													0.00		
1. 资本公积转增资本(或股本)													0.00		
2. 盈余公积转增资本(或股本)													0.00		
3. 盈余公积弥补亏损													0.00		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													0.00		
5. 其他综合收益结转留存收益													0.00		
6. 其他													0.00		
(五)专项储备													0.00		
1. 本期提取													0.00		
2. 本期使用													0.00		
(六)其他													0.00		
四、本期期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		231,092,318.86		854,631,799.56	74,221,934.42	928,853,733.98

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		727,656,524.83		1,351,196,005.53	133,080,970.81	1,484,276,976.34
加：会计政策变更															
前期差错更正															

额	0,000.00				94.98				245.93	9,020.64		561.55
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										33,990,740.65		33,990,740.65
（一）综合收益总额										33,990,740.65		33,990,740.65
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收												

益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	356,400,000.00		0.00		71,566,294.98				198,312,245.93	525,659,761.29		1,151,938,302.20

上期金额

单位：元

项目	2018 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	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												
二、本年期初余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	487,449,699.08		1,113,728,239.99
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										11,576,795.17		11,576,795.17
(一)综合收益总额										11,576,795.17		11,576,795.17
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												

3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者(或股东)的分配													
3. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五)专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六)其他													
四、本期期末余额	356,400,000.00				71,566,294.98					198,312,245.93	499,026,494.25		1,125,305,035.16

三、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8月29日批准报出。

本期纳入合并财务报表范围的主体共8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
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

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

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

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

公司需要遵守特殊行业(房地产业;零售业)的披露要求。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

持续经营。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

(2) 同一控制下的企业合并

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

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

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

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。

（4）为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；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。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并程序

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

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

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

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

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

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

①增加子公司或业务

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

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

益。

在报告期内，若因非同一控制下企业合并增加子公司或业务的，则不调整合并资产负债表期初数；将该子公司或业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表；该子公司或业务自购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，本公司按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益。购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益以及除净损益、其他综合收益和利润分配之外的其他所有者权益变动的，与其相关的其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日所属当期投资收益，由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

②处置子公司或业务

A.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。

B.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。

C.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。

D.不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、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。

8、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。

9、外币业务和外币报表折算

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

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

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

10、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:

- A.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;
- B.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;
- C.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:

- A.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;
- B.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;
- C.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;
- D.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:

- A.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。
- B.根据合同约定的偿付方式,企业已收回几乎所有初始本金。
- C.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取得的利息或取得的现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失,除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外,直接计入其他

综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

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

⑤其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

(3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

(4) 金融负债终止确认条件

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

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

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

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

(5) 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

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

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

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

(6) 金融资产(不含应收款项)减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

- ①发行方或债务人发生严重财务困难;
- ②债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期等;
- ③债权人出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人作出让步;
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;
- ⑤因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易;
- ⑥无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少,但根据公开的数据对其进行总体评价后发现,该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量,如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化,或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等;
- ⑦权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化,使权益工具投资人可能无法收回投资成本;
- ⑧权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌;

金融资产的具体减值方法如下:

①可供出售金融资产减值准备

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

上段所述成本按照可供出售权益工具投资的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、原已计入损益的减值损失确定;不存在活跃市场的可供出售权益工具投资的公允价值,按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值确定;在活跃市场有报价的可供出售权益工具投资的公允价值根据证券交易所期末收盘价确定,除非该项可供出售权益工具投资存在限售期。对于存在限售期的可供出售权益工具投资,按照证券交易所期末收盘价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该权益工具的风险而要求获得的补偿金额后确定。

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

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

②持有至到期投资减值准备

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

(7) 金融资产及金融负债的抵销

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

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

11、应收票据

12、应收账款

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	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。
单项金额重大并单项计提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款项

组合名称	坏账准备计提方法
信用风险特征组合	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	5.00%	5.00%
1—2年	10.00%	10.00%
2—3年	20.00%	20.00%
3—4年	30.00%	30.00%
4—5年	50.00%	50.00%
5年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	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。
坏账准备的计提方法	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。

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

(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记入商品房成本。

(7) 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

(8) 维修基金的核算方法

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

(9) 质量保证金的核算方法

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

16、合同资产

17、合同成本

18、持有待售资产

(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。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、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，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

(3) 长期股权投资核算方法的转换

①公允价值计量转权益法核算

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

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

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

②公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见本附注四/（六）同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法。

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

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

③权益法核算转公允价值计量

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

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

④成本法转权益法

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

⑤成本法转公允价值计量

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

(4) 长期股权投资的处置

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

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

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

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

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

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

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

- ①在个别财务报表中,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。
- ②在合并财务报表中,在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额,确认为其他综合收益,在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

(5) 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

24、固定资产

(1) 确认条件

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

(2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	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%	9.95%
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	10~5 年	5%	9.5%~19%

(3) 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。

25、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。

26、借款费用

(1) 借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

- ①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；
- ②借款费用已经发生；
- ③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 借款费用资本化期间

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

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

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

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

(3) 暂停资本化期间

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

(4) 借款费用资本化金额的计算方法

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

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

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

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

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

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。

A.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。

B.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。

(2) 内部研究开发支出会计政策

①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。

②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：

- 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；
- 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- 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；
- 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；
- 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。

31、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。

32、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	

33、合同负债

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

本公司的离职后福利计划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) 辞退福利的会计处理方法

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

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) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

35、租赁负债

36、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。

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

零售相关业

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 8 号——上市公司从事零售相关业务》的披露要求

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。

40、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。

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

(1) 确认递延所得税资产的依据

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

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

(2) 确认递延所得税负债的依据

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

①商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

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

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

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

①企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

42、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

①经营租入资产

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

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

②经营租出资产

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

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

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。

43、其他重要的会计政策和会计估计

44、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

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

适用 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
----	-------------	-------------	-----

流动资产：			
货币资金	365,088,807.40	365,088,807.40	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	12,868,069.05	12,868,069.05	
应收款项融资			
预付款项	302,107,568.77	302,107,568.77	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	28,668,837.35	28,668,837.35	
其中：应收利息	8,158,333.33	8,158,333.33	
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	2,795,540,353.12	2,795,540,353.12	
合同资产			
持有待售资产	958,150,365.97	958,150,365.97	
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	107,868,248.40	107,868,248.40	
流动资产合计	4,570,292,250.06	4,570,292,250.06	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	255,003,971.90	255,003,971.90	
在建工程	594,624,697.96	594,624,697.96	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	151,123,005.61	151,123,005.61	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14,135,938.42	14,135,938.42	
递延所得税资产	105,207.05	105,207.05	
其他非流动资产	2,450,253.06	2,450,253.06	
非流动资产合计	1,017,443,074.00	1,017,443,074.00	
资产总计	5,587,735,324.06	5,587,735,324.06	
流动负债：			
短期借款	720,000,000.00	720,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	263,105,492.27	263,105,492.27	
预收款项	133,646,435.71	133,646,435.71	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	5,728,269.43	5,728,269.43	
应交税费	192,318,996.67	192,318,996.67	
其他应付款	1,443,052,190.35	1,443,052,190.35	

其中：应付利息	14,255,720.50	14,255,720.50	
应付股利	15,500,000.00	15,500,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债	647,340,310.41	647,340,310.41	
一年内到期的非流动负债	609,075,887.28	609,075,887.28	
其他流动负债			
流动负债合计	4,014,267,582.12	4,014,267,582.12	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		0.00	
应付债券	364,336,036.63	364,336,036.63	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	176,336,322.10	176,336,322.10	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	540,672,358.73	540,672,358.73	
负债合计	4,554,939,940.85	4,554,939,940.85	
所有者权益：			
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	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	198,312,245.93	198,312,245.93	
一般风险准备			
未分配利润	312,729,559.86	312,729,559.86	
归属于母公司所有者权益合计	936,269,040.56	936,269,040.56	
少数股东权益	96,526,342.65	96,526,342.65	
所有者权益合计	1,032,795,383.21	1,032,795,383.21	
负债和所有者权益总计	5,587,735,324.06	5,587,735,324.06	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	197,587,027.49	197,587,027.49	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	224,378.30	224,378.30	
应收款项融资			
预付款项	299,831,521.85	299,831,521.85	
其他应收款	2,281,812,338.72	2,281,812,338.72	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	16,587,105.04	16,587,105.04	
合同资产			
持有待售资产	310,810,055.56	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	16,230,337.83	
流动资产合计	3,123,082,764.79	3,123,082,764.79	
非流动资产：			
债权投资			

可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	591,161,082.44	591,161,082.44	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	249,771,798.03	249,771,798.03	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	151,018,606.61	151,018,606.61	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14,135,938.42	14,135,938.42	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	1,006,087,425.50	1,006,087,425.50	
资产总计	4,129,170,190.29	4,129,170,190.29	
流动负债：			
短期借款	720,000,000.00	720,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	79,944,844.01	79,944,844.01	
预收款项	67,843,324.71	67,843,324.71	
合同负债			
应付职工薪酬	5,720,051.25	5,720,051.25	
应交税费	2,141,130.73	2,141,130.73	
其他应付款	1,463,825,032.03	1,463,825,032.03	

其中：应付利息	14,255,720.50	14,255,720.50	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	131,075,887.28	131,075,887.28	
其他流动负债			
流动负债合计	2,470,550,270.01	2,470,550,270.01	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	364,336,036.63	364,336,036.63	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	176,336,322.10	176,336,322.10	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	540,672,358.73	540,672,358.73	
负债合计	3,011,222,628.74	3,011,222,628.74	
所有者权益：			
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	491,669,020.64	
所有者权益合计	1,117,947,561.55	1,117,947,561.55	
负债和所有者权益总计	4,129,170,190.29	4,129,170,190.29	

调整情况说明

(4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

45、其他**六、税项****1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售服务收入、无形资产或者不动产	0%、13%、9%、6%、
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%
企业所得税	应纳税所得额	25%
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%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
沈阳星狮房地产开发有限公司	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%

2、税收优惠

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

3、其他

根据财政部、税务总局、海关总署联合发布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%税率的，税率调整为13%；原适用10%税率的，税率调整为9%。调整自2019年4月1日起执行。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,484.59	1,287.57
银行存款	56,469,631.24	207,438,215.83
其他货币资金	155,529,440.47	157,649,304.00
合计	212,000,556.30	365,088,807.40

其他说明

截止2019年6月30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	23,354,019.00	24,829,041.95
履约保证金	12,175,421.47	12,156,486.08
冻结资金	0.00	663,775.97
定期存单质押	120,000,000.00	120,000,000.00
合计	155,529,440.47	157,649,304.00

①截止2019年6月30日公司为取得长期借款，以全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司的定期存单120,000,000.00元作为质押物，取得100,000,000.00元借款额度，期限为3年的长期借款，截止2019年6月30日借款本金余额97,500,000.00元。截止报告日该借款已还清；

②截止2019年6月30日保函保证金中23,354,019.00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；

③截止2019年6月30日履约保证金中2,150,649.65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；

④截止2019年6月30日履约保证金中10,024,771.82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，收到受让方的尽调保证金。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

4、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
其中：										

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

 适用 不适用

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

(3) 期末公司已质押的应收票据

单位：元

项目	期末已质押金额

(4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

(5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

(6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收票据核销说明：

5、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,639,740.00	51.45%	1,327,948.00	67.18%	5,311,792.00	7,604,081.00	53.29%	712,191.05	50.83%	6,891,889.95
其中：										

按组合计提坏账准备的应收账款	6,264,980.88	48.55%	648,801.78	32.82%	5,616,179.10	6,664,980.88	46.71%	688,801.78	49.17%	5,976,179.10
其中:										
合计	12,904,720.88	100.00%	1,976,749.78	100.00%	10,927,971.10	14,269,061.88	100.00%	1,400,992.83	100.00%	12,868,069.05

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	45,003.40
1年以内(含1年)	45,003.40
1至2年	5,373,797.40
2至3年	5,509,170.30
合计	10,927,971.10

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
坏账准备	1,400,992.83	615,756.95	40,000.00		1,976,749.78
合计	1,400,992.83	615,756.95	40,000.00		1,976,749.78

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

大连都市发展设计有限公司	400,000.00	
合计	400,000.00	--

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额的比例(%)	已计提坏账准备
广发银行沈阳分行营业部	6,609,740.00	51.22%	1,321,948.00
大连恒嘉岩土工程建设有限公司	5,970,886.00	44.87%	597,088.60
国家税务总局（应收出口退税）	246,722.88	1.91%	49,344.58
邯郸发兴房地产开发有限公司	47,372.00	0.37%	2,368.60
合计	12,694,720.88	98.37%	1,952,749.78

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

其他说明：

6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

 适用 不适用

其他说明：

7、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,551,748.66	73.53%	6,544,099.08	2.17%
1 至 2 年	47,177.61	1.36%	294,060,681.46	97.34%
2 至 3 年	854,666.70	24.63%	1,502,788.23	0.50%
3 年以上	16,695.00	0.48%		
合计	3,470,287.97	--	302,107,568.77	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款 总额的比例 (%)	账龄	款项性质
国网辽宁电力有限公司沈阳供电公司	2,416,920.82	66.16%	1 年内	预存电费
大连市城建局	854,666.70	18.47%	2-3 年	预付费用
国网辽宁电力有限公司大连供电公司	259,606.29	7.03%	1 年以内、1-2 年	预存电费
中国联合网络通信有限公司大连市分公司	3,360.00	0.09%	1 年以内	预付电话费

其他说明：

比期初减少98.85%，主要为收回预付股权投资款所致。

8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	8,158,333.33	8,158,333.33
其他应收款	17,024,068.30	20,510,504.02
合计	25,182,401.63	28,668,837.35

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	8,158,333.33	8,158,333.33
合计	8,158,333.33	8,158,333.33

2) 重要逾期利息

单位：元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

 适用 不适用**(2) 应收股利**

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据

3) 坏账准备计提情况

 适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	18,853,164.73	23,634,888.00
员工借款	138,619.96	
垫付款	44,020,562.59	44,278,402.45
押金	120,565.20	124,465.20
其它	1,928,659.25	777,683.91

合计	65,061,571.73	68,815,439.56
----	---------------	---------------

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		48,304,935.54		48,304,935.54
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提		480,664.52		480,664.52
本期转回		748,096.63		748,096.63
2019 年 6 月 30 日余额		48,037,503.43		48,037,503.43

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	133,293.04
1 年以内 (含 1 年)	133,293.04
1 至 2 年	1,211,572.00
2 至 3 年	496,107.60
3 年以上	46,196,530.79
3 至 4 年	605,376.65
4 至 5 年	410,219.95
5 年以上	45,180,934.19
合计	48,037,503.43

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
坏账准备	48,304,935.54	480,664.52	748,096.63	48,037,503.43
合计	48,304,935.54	480,664.52	748,096.63	48,037,503.43

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

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：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
大连利昇国际贸易有限公司	预付款	43,000,000.00	5年以上	66.09%	43,000,000.00
大连装备融资租赁有限公司	保证金	12,000,000.00	1-2年	18.44%	1,200,000.00
沈阳市建设工程质量监督站	保证金	2,480,288.00	2-3年	3.81%	496,057.60
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	3.07%	2,000,000.00
华信信托股份有限公司	保证金	2,000,000.00	3-4年	3.07%	600,000.00
合计	--	61,480,288.00	--	94.48%	47,296,057.60

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

是否已执行新收入准则

 是 否

(1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,121,992.99	0.00	1,121,992.99	1,189,755.85	0.00	1,189,755.85
库存商品	15,760,022.77	0.00	15,760,022.77	15,640,483.35	0.00	15,640,483.35
周转材料	2,022,008.27	0.00	2,022,008.27	2,154,964.79		2,154,964.79
开发成本	823,425,043.78	77,218,303.69	746,206,740.09	823,429,003.69	77,218,303.69	746,210,700.00
开发产品	2,395,559,270.52	409,968,404.29	1,985,590,866.23	2,444,681,664.89	414,337,215.76	2,030,344,449.13
合计	3,237,888,338.33	487,186,707.98	2,750,701,630.35	3,287,095,872.57	491,555,519.45	2,795,540,353.12

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

(2) 存货跌价准备

单位：元

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	转回或转销	其他	
原材料	0.00					0.00
库存商品	0.00					0.00
周转材料						0.00
开发产品	414,337,215.76			4,368,811.47		409,968,404.29
开发成本	77,218,303.69					77,218,303.69
合计	491,555,519.45			4,368,811.47		487,186,707.98

(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		
大连壹品星海	763,512.98				763,512.93	7.94
大连富丽华国际	388,334,649.80				388,334,649.80	5.29
沈阳友谊时代广场	293,588,440.57		7,261,286.57		286,327,154.00	6.58
合计	682,686,603.35	0.00	7,261,286.57	0.00	675,425,316.73	

(4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明:

按下列格式项目披露“开发成本”主要项目信息:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期(开发成本)增加	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	2011年11月1日	2016年12月31日	2,400,000,000.00	823,429,003.69		3,959.91		823,425,043.78	185,519,993.48		银行贷款;其他
合计	--	--	3,750,000,000.00	823,429,003.69		3,959.91		823,425,043.78	185,519,994.48		--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息:

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额	利息资本化累计金额	其中本期利息资本化金额
壹品星海	2011-12-31	8,528,421.86	0.00	0.00	8,528,421.86	763,512.98	0
富丽华国际	2016-8-31	1,883,224,224.39	0.00	0.00	1,883,224,224.39	388,334,649.80	0.00
沈阳友谊时代广场	2016-10-31	552,929,018.64	0.00	49,122,394.36	503,806,624.27	108,068,447.09	0.00
合计		2,444,681,664.89	0.00	49,122,394.36	2,395,559,270.52	497,166,609.87	0.00

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公寓房屋所有权94,605.40m²及所占土地使用权12,739.80m²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11月17日,借款年利率由原5.9375%变更为6.37%,截止2019年6月30日,抵押的房屋所有权77,305.78m²及所占土地使用权的账面价值为1,395,295,651.38元,期末实际使用借款250,000,000.00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256,625.70m²,抵押建筑面积129,943.51m²)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2019年6月30日,抵押建筑面积为103,100.10m²(其中在建工程抵押建筑面积65,555.91m²,完工产品抵押面积37,544.19m²)及所占土地使用权,期末实际使用借款198,400,000.00元,将于2019年12月27日前到期的借款本金198,400,000.00元转至一年内到期的非流动负债,其中98,400,000.00元应于2019年7月1日前偿还,但因项目开发产品去化较慢,资金状况紧张,致使该部分债务逾期未能清偿,由于该部分贷款逾期,致使剩余借款本金10,000万元全部提前到期,该部分贷款亦发生逾期,上述逾期借款本金共计19,840万元。截至目前,沈阳星狮已偿还3,201万元。目前债权方已向沈阳市中级人民法院就该逾期事项提起诉讼,公司正在与债权方积极协商,努力达成债务和解方案。

10、合同资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
--	------	------	------	------	------	------

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因:

单位: 元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

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

适用 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位: 元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明:

11、持有待售资产

单位: 元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
邯鄹发兴及邯鄹物业全部资产	661,138,315.29			661,138,315.29		2019年02月14日
应收邯鄹发兴的借款本息	297,012,050.68			297,012,050.68		2019年02月14日
合计	958,150,365.97			958,150,365.97		--

其他说明:

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鄹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)有限公司受让邯鄹发兴95%股权; 申海燕受让邯鄹发兴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鄹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鄹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日邯鄹发兴房地产开发有限公司(包括其全资子公司邯鄹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。

12、一年内到期的非流动资产

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位: 元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	82,317,001.03	82,473,605.59
待抵扣进项税额	2,422,855.42	1,886,272.31
融资费用	6,159,262.77	9,711,346.13
其他（如重分类等）	498,822.87	66,530.91
预缴土增税	15,251,177.96	13,730,493.46
合计	106,649,120.05	107,868,248.40

其他说明：

14、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
重要的债权投资						

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
减值准备计提情况								

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

其他说明：

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

 适用 不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位：元

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

其他说明

18、其他权益工具投资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转 入留存收益的金 额	指定为以公允价 值计量且其变动 计入其他综合收 益的原因	其他综合收益转 入留存收益的原 因
------	---------	------	------	-------------------------	---------------------------------------	-------------------------

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

20、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

(3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
----	------	-----------

其他说明

21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	247,141,732.03	255,003,971.90
合计	247,141,732.03	255,003,971.90

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	300,275,740.14	64,140,757.41	12,052,692.88	8,287,589.82	2,832,461.46	64,575,453.79	452,123,215.50
2.本期增加 金额				28,017.95			28,017.95
(1) 购置				28,017.95			28,017.95
(2) 在建 工程转入							
(3) 企业 合并增加							
3.本期减少 金额				36,039.31			36,039.31
(1) 处置 或报废				36,039.31			36,039.31
4.期末余额	300,275,740.14	64,140,757.41	12,052,692.88	8,279,568.46	2,832,461.46	64,575,453.79	452,115,194.14
二、累计折旧							
1.期初余额	101,618,297.34	29,584,120.85	8,952,320.56	7,286,992.58	2,495,868.17	47,214,724.60	197,110,844.10

2.本期增加金额	4,222,821.06	1,292,274.54	440,567.52	216,011.27	24,563.91	1,692,217.56	7,888,455.86
(1) 计提	4,222,821.06	1,292,274.54	440,567.52	216,011.27	24,563.91	1,692,217.56	7,888,455.86
3.本期减少金额			34,237.35				34,237.35
(1) 处置或报废			34,237.35				34,237.35
4.期末余额	105,841,118.40	30,876,395.39	9,358,650.73	7,503,003.85	2,520,432.08	48,906,942.16	204,965,062.61
三、减值准备							
1.期初余额			452.50	7,287.00	660.00		8,399.50
2.本期增加金额							
(1) 计提							
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废							
4.期末余额			452.50	7,287.00	660.00		8,399.50
四、账面价值							
1.期末账面价值	194,434,621.74	33,264,362.02	2,693,589.65	769,277.61	311,369.38	15,668,511.63	247,141,732.03
2.期初账面价值	198,657,442.80	34,556,636.56	3,099,919.82	993,310.24	335,933.29	17,360,729.19	255,003,971.90

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

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	24,197,093.76		31,210,841.95

营业用房装修	165,409,756.47	111,173,019.95		54,236,736.52
合计	220,817,692.18	135,370,113.71		85,447,578.47

(4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明

(6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

公司以账面原值为220,817,692.18元，账面净值为85,447,578.47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2019年6月30日连同上期取得的融资款尚未偿还的金额为183,082,044.10元，其中，将于2020年6月30日前到期的融资款36,264,481.97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。

22、在建工程

单位：元

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

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
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

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	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	989,000,000.00	594,624,697.96				594,624,697.96	60.12%	环境配套设施建设	76,296,499.44	0.00	0.00%	其他
合计	989,000,000.00	594,624,697.96				594,624,697.96	--	--	76,296,499.44			--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
其他说明		

(4) 工程物资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其他说明：						

其他说明：

23、生产性生物资产

(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

 适用 不适用

24、油气资产

 适用 不适用

25、使用权资产

单位：元

项目		合计
----	--	----

其他说明：

26、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术		合计
一、账面原值					
1.期初余额	193,873,645.00		3,738,926.20		197,612,571.20
2.本期增加金额					
(1) 购置					
(2) 内部研发					
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	193,873,645.00		3,738,926.20		197,612,571.20
二、累计摊销					
1.期初余额	43,621,570.23		2,867,995.36		46,489,565.59
2.本期增加金额	2,423,420.58		76,636.26		2,500,056.84
(1) 计提	2,423,420.58		76,636.26		2,500,056.84
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额	46,044,990.81		2,944,631.62		48,989,622.43
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金					

额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	147,828,654.19		794,294.58		148,622,948.77
2.期初账面价值	150,252,074.77		870,930.84		151,123,005.61

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

28、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		

合计						

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良	110,248.41		35,382.42		74,865.99
装修改造	4,629,856.67	3,622,745.75	1,249,213.00		7,003,389.42
融资费用	9,395,833.34		1,525,000.00		7,870,833.34
合计	14,135,938.42	3,622,745.75	2,809,595.42		14,949,088.75

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	423,379.20	105,844.80	420,828.20	105,207.05
合计	423,379.20	105,844.80	420,828.20	105,207.05

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产		105,844.80		105,207.05

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	55,529,809.78	564,433,436.53
可抵扣亏损	523,840,358.83	500,459,510.88
存货跌价准备	487,186,707.98	
合计	1,066,556,876.59	1,064,892,947.41

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019	148,227,604.15	85,227,604.15	
2020	33,772,366.30	33,772,366.30	
2021	61,265,577.40	51,265,577.39	
2022	94,542,200.83	104,542,200.83	
2023	186,032,610.15	225,651,762.21	
合计	523,840,358.83	500,459,510.88	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预交税费	2,522,881.03	2,450,253.06
合计	2,522,881.03	2,450,253.06

其他说明：

32、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	480,000,000.00	720,000,000.00
合计	480,000,000.00	720,000,000.00

短期借款分类的说明：

(2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	83,998,075.01	79,944,844.01
应付工程款	170,037,655.13	182,449,145.26
其他	1,730.37	711,503.00
合计	254,037,460.51	263,105,492.27

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
沈阳远大铝业工程有限公司	14,215,866.00	未结算工程款
中国建筑第二工程局有限公司	8,905,555.49	未结算工程款
大连鑫诚装饰装修有限公司	8,715,813.00	未结算工程款
大连江山建设工程有限公司	6,321,100.00	未结算工程款
深圳市洪涛装饰股份有限公司	5,376,882.05	未结算工程款
合计	43,535,216.54	--

其他说明：

37、预收款项

是否已执行新收入准则

是 否

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收购房款	40,917,560.40	65,671,763.28
预收货款	61,420,397.36	65,214,149.31
其他预收款项	1,450,949.08	2,760,523.12
合计	103,788,906.84	133,646,435.71

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

(3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

39、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,728,269.43	22,840,555.67	28,541,059.95	27,765.15
二、离职后福利-设定提存计划		2,952,020.06	2,952,020.06	
合计	5,728,269.43	25,792,575.73	31,493,080.01	27,765.15

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,572,000.00	18,395,267.88	23,981,837.77	-14,569.89
2、职工福利费		838,444.25	838,444.25	
3、社会保险费		1,429,816.36	1,429,816.36	
其中：医疗保险费		1,007,906.04	1,007,906.04	

工伤保险费		123,449.65	123,449.65	
生育保险费		175,014.51	175,014.51	
其他（采暖补贴等）		123,446.16	123,446.16	
4、住房公积金		1,801,279.15	1,801,279.15	
5、工会经费和职工教育经费	156,269.43	371,408.41	485,342.80	42,335.04
8、其他		4,339.62	4,339.62	
合计	5,728,269.43	22,840,555.67	28,541,059.95	27,765.15

（3）设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		2,869,122.27	2,869,122.27	
2、失业保险费		82,897.79	82,897.79	
合计		2,952,020.06	2,952,020.06	

其他说明：

40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	3,870,237.00	4,588,226.65
消费税	216,635.31	263,647.70
企业所得税	2,992,954.23	2,992,954.23
个人所得税	46,116.61	145,290.04
城市维护建设税	254,069.38	132,622.13
房产税	325,883.23	58,309.58
土地增值税	183,818,062.27	183,818,062.27
教育费附加	108,858.46	57,178.36
地方教育费附加	72,651.96	38,186.44
土地使用税	338,343.00	221,000.00
其他（含营业税）	-940.03	-883.00
印花税	1,893.44	4,402.27
合计	192,044,764.86	192,318,996.67

其他说明：

41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	30,585,164.97	14,255,720.50
应付股利	14,000,000.00	15,500,000.00
其他应付款	1,331,053,339.26	1,413,296,469.85
合计	1,375,638,504.23	1,443,052,190.35

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	1,215,994.47	1,215,994.47
企业债券利息	29,369,170.50	13,039,726.03
合计	30,585,164.97	14,255,720.50

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

(2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	14,000,000.00	15,500,000.00
合计	14,000,000.00	15,500,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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分配的现金股利。

(3) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质保金	78,026.93	803.00
押金及保证金	33,367,510.20	26,902,383.30
修理费	1,634,760.21	1,977,607.08

代收款	7,481,297.01	7,683,669.49
关联方借款	1,269,673,907.72	1,348,541,635.27
关联方往来款		10,485,256.88
其他	18,817,837.19	17,705,114.83
合计	1,331,053,339.26	1,413,296,469.85

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明

2018年6月7日公司向吉林银行大连分行取得流动资金贷款2亿元，武汉信用投资集团股份有限公司为公司该笔贷款提供连带责任担保。2019年6月6日，该笔流动资金贷款到期。因公司所属邯郸发兴房地产开发有限公司股权转让款回现未达预期，经公司与债权方、担保方协商，武汉信用投资集团股份有限公司代公司向吉林银行大连分行垫还借款本金202,977,333.33元。依据双方签署协议的约定该笔资金成本为1%/月，该取费为市场和武汉信用投资集团股份有限公司日常取费标准范畴。

42、持有待售负债

单位：元

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	647,340,310.41
合计	647,340,310.41	647,340,310.41

其他说明：

持有待售负债说明：详见注释8.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。

43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	545,900,000.00	576,000,000.00
一年内到期的长期应付款	36,264,481.97	33,075,887.28
合计	582,164,481.97	609,075,887.28

其他说明：

见注释45 长期借款。

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动:

单位: 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计 提利息	溢折价摊 销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	-------------	-----------	------	------

其他说明:

45、长期借款

(1) 长期借款分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	97,500,000.00	98,000,000.00
抵押借款	448,400,000.00	478,000,000.00
减: 一年内到期的长期借款	-545,900,000.00	-576,000,000.00
合计		0.00

长期借款分类的说明:

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2019年6月30日,已经归还2,500,000.00元,另将于2019年7月14日到期的借款本金97,500,000.00元转至一年内到期的非流动负债,截止报告日该借款已还清。

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77,305.78m²及所占土地使用权12,739.80m²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11月17日,借款年利率由原5.9375%变更为6.37%,截止2019年6月30日,期末实际使用借款250,000,000.00元,将于2019年11月17日到期的借款本金250,000,000.00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256,625.70m²,抵押建筑面积129,943.51m²)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2019年6月30日,抵押建筑面积为103,100.10m²(其中在建工程抵押建筑面积65,555.91m²,完工产品抵押面积37,544.19m²)及所占土地使用权,期末实际使用借款198,400,000.00元,将于2019年12月27日到期的借款本金198,400,000.00元转至一年内到期的非流动负债,其中98,400,000.00元应于2019年7月1日前偿还,但因项目开发产品去化较慢,资金状况紧张,致使该部分债务逾期未能清偿,由于该部分贷款逾期,致使剩余借款本金10,000万元全部提前到期,该部分贷款亦发生逾期,上述逾期借款本金共计19,840万元。截至目前,沈阳星狮已偿还3,201万元。目前债权方已向沈阳市中级人民法院就该逾期事项提起诉讼,公司正在与债权方积极协商,努力达成债务和解方案。

其他说明,包括利率区间:

公司长期借款年利率为6.1250%至6.37%之间。

46、应付债券

(1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	364,336,036.63	364,336,036.63
合计	364,336,036.63	364,336,036.63

(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）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	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
非公开发行公司债券	100.00	2017.7.18	5年	600,000,000.00	364,336,036.63						364,336,036.63
合计	--	--	--								

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

公司2017年发行的公司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，公司在深圳证券交易所发行第一期非公开发行公司债券，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，公司回购220,000,000.00元，票面利率调整为8.5%。

2019年7月18日公司已按期支付了2018年度利息，并回购公司债券100,000,000.00元，且将票面利率调整为9.5%。

47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	146,817,562.13	176,336,322.10
合计	146,817,562.13	176,336,322.10

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	206,478,948.99	241,067,209.29
减：未确认融资费用	23,396,904.89	31,654,999.91
减：一年内到期的长期应付款	36,264,481.97	33,075,887.28
合计	146,817,562.13	176,336,322.10

其他说明：

公司以账面原值为220,817,692.18元，账面净值为85,447,578.47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2019年6月30日连同上期取得的融资款尚未偿还的金额为183,082,044.10元，其中，将于2020年6月30日前到期的融资款36,264,481.97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。

(2) 专项应付款

单位：元

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

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

(1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

(2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

51、递延收益

单位：元

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

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补 助金额	本期计入营 业外收入金 额	本期计入其 他收益金额	本期冲减成 本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/ 与收益相关
------	------	--------------	---------------------	----------------	----------------	------	------	-----------------

其他说明：

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

 是 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	356,400,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	356,400,000.00

其他说明：

54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	68,827,234.77			68,827,234.77
合计	68,827,234.77			68,827,234.77

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得 税前发生	减：前期计入 其他综合收	减：前期 计入其他	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	税后归属 于少数股	

		额	益当期转入 损益	综合收益 当期转入 留存收益			东	
--	--	---	-------------	----------------------	--	--	---	--

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	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

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	312,729,559.86	727,656,524.83
调整后期初未分配利润	312,729,559.86	727,656,524.83
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-81,637,241.00	-74,646,498.54
期末未分配利润	231,092,318.86	653,010,026.29

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润元。

61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

	收入	成本	收入	成本
主营业务	401,838,078.21	355,251,677.03	515,245,404.82	435,709,521.75
其他业务	15,303,449.64	981,593.92	14,378,989.87	727,623.47
合计	417,141,527.85	356,233,270.95	529,624,394.69	436,437,145.22

是否已执行新收入准则

是 否

其他说明

报告期内公司营业收入同比减少21.24%，主要为公司房地产业可确认结转收入同比下降。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额第一位的是沈阳友谊时代广场项目，本期收入金额为5104.27万元，占公司房地产行业收入的98.24%。

62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	1,922,760.94	1,850,014.69
城市维护建设税	634,320.13	1,117,314.19
教育费附加	452,916.47	480,332.92
房产税	2,352,936.85	2,809,589.16
土地使用税	989,156.77	1,899,989.30
车船使用税	9,192.96	13,452.96
印花税	101,767.77	389,692.85
土地增值税	0.00	3,524,085.95
其他（含营业税）	39,805.98	925,446.00
合计	6,502,857.87	13,009,918.02

其他说明：

税金及附加同比减少50.02%，主要为营业收入下降所致。

63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	47,481.64	11,807.69
工资薪酬	9,843,433.87	11,002,062.75
租赁费	7,122,871.47	7,049,208.34
折旧费	6,994.45	29,784.15
物料损耗	256.00	2,082.80

水电能源费	900.00	905,010.00
广告及业务宣传费	3,999,134.77	7,238,445.94
其他	2,197,881.24	5,908,759.73
合计	23,218,953.44	32,147,161.40

其他说明：

64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	716,450.13	905,511.83
修理费	1,339,956.10	1,450,345.82
折旧费	7,881,461.41	8,088,411.01
无形资产摊销	2,500,056.84	2,542,994.76
长期待摊费用摊销	1,284,595.42	1,251,133.20
工资薪酬	20,799,689.62	29,457,500.93
水电气空调费	4,737,830.58	2,791,960.12
中介机构服务费	2,323,982.89	375,388.35
其他	2,824,148.88	4,749,291.45
合计	44,408,171.87	51,612,537.47

其他说明：

65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	104,070,871.42	80,389,215.32
减：利息收入	876,353.08	2,198,038.64
汇兑损益		
银行手续费	1,448,879.73	1,861,621.59
担保及融资手续费	3,552,083.35	6,215,789.71

合计	108,195,481.42	86,271,587.98
----	----------------	---------------

其他说明:

财务费用本期发生额较上期发生额增加25.41%，主要原因为公司所属房地产项目利息停止资本化转入当期利息支出所致。

67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
-----------	-------	-------

68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益		-3,893,886.81
合计		-3,893,886.81

其他说明:

69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明:

70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
---------------	-------	-------

其他说明:

71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明:

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

是 否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	57,914.69	19,440,084.48
十四、其他	-5,572,371.59	
合计	-5,514,456.90	19,440,084.48

其他说明:

公司依据与受让方“首宏文创”签订的《邯郸发兴房地产开发有限公司股权转让协议》约定自协议生效日起,过渡期内产生的经营损益由我公司承担。本期公司暂依据已签订的转让协议确认本期应承担的经营损益为-5,572,371.59元,计入资产减值损失。

73、资产处置收益

单位: 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额

74、营业外收入

单位: 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	35,544.38	46,806.36	
其他	35,702,527.00	150,206.91	
合计	35,738,071.38	197,013.27	

计入当期损益的政府补助:

单位: 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影 响当年盈亏	是否特殊补 贴	本期发生金 额	上期发生金 额	与资产相关/ 与收益相关
稳岗补贴		补助	因承担国家 为保障某种 公用事业或 社会必要产 品供应或价 格控制职能 而获得的补 助	是	否	35,544.38	46,806.36	与收益相关

其他说明:

营业外收入本期比同期增加18039.93%, 主要为公司终止收购武汉信用小额贷款股份有限公司部分股权, 收到相应补偿款3,567.85万元。

75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
其他	1,601.96	551,256.37	1,601.96
合计	1,601.96	551,256.37	

其他说明：

76、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	447,091.80	1,178,606.81
递延所得税费用	-637.75	5,230,615.70
合计	446,454.05	6,409,222.51

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	-91,195,195.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	-19,681,995.89
子公司适用不同税率的影响	0.00
调整以前期间所得税的影响	0.00
非应税收入的影响	0.00
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	0.00
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	460,931.24
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	19,667,518.70
所得税费用	446,454.05

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目**(1) 收到的其他与经营活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	876,353.08	1,975,302.73
待收代垫款	40,000.00	112,959.05
保证金	7,823,903.79	378,911.00
其他	2,265,098.16	2,187,387.81
合计	11,005,355.03	4,654,560.59

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

本期收到的保证金比同期增加1964.84%，主要由于公司控股子公司收回信托保证金所致。

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
各项费用	16,805,714.86	36,894,490.08
保证金	243,084.94	28,063,596.10
税费	557,893.67	409,152.38
其他	14,443,956.98	54,666,469.65
合计	32,050,650.45	120,033,708.21

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

本期支付其他与经营活动有关的现金比同期减少73.30%，主要为本期支付的保证金较同期减少所致。

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
武汉有色金属公司补偿款	35,678,533.33	
合计	35,678,533.33	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

本期收到的其他与投资活动有关的现金比同期增加100%，主要为公司终止收购武汉信用小额贷款股份有限公司股权，收取的补偿款。

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
非金融机构借款	202,977,333.33	138,799,739.05
合计	202,977,333.33	138,799,739.05

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

2018年6月7日公司向吉林银行大连分行取得流动资金贷款2亿元，武汉信用投资集团股份有限公司为公司该笔贷款提供连带责任担保。2019年6月6日，该笔流动资金贷款到期。因公司所属邯郸发兴房地产开发有限公司股权转让款回现未达预期，经公司与债权方、担保方协商，武汉信用投资集团股份有限公司代公司向吉林银行大连分行垫付借款本息202,977,333.33元。

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付大连装备融资租赁有限公司本金	30,570,172.83	2,250,000.00
合计	30,570,172.83	2,250,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

本期支付其他与筹资活动有关的现金比同期增加1258.68%，是由于本期偿还大连装备融资租赁有限公司的融资租赁款增加所致。

79、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-91,641,649.23	-81,071,223.34
加：资产减值准备	5,514,456.90	-19,440,084.48
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,888,455.86	8,180,592.20
无形资产摊销	2,500,056.84	2,542,994.76
长期待摊费用摊销	2,809,595.42	2,476,133.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,601.96	4,059.35

固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	0.00	-390.00
财务费用（收益以“－”号填列）	107,689,237.34	86,589,121.07
投资损失（收益以“－”号填列）		3,893,886.81
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-637.75	5,230,579.78
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	0.00	
存货的减少（增加以“－”号填列）	49,210,023.02	76,032,675.34
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	304,490,034.40	25,165,528.83
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-365,730,825.62	-157,635,340.01
其他	-7,513,312.48	-563,680.10
经营活动产生的现金流量净额	15,217,036.66	-48,595,146.59
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	56,471,115.83	469,043,404.57
减：现金的期初余额	207,439,503.40	547,025,286.59
现金及现金等价物净增加额	-150,968,387.57	-77,981,882.02

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

(4) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	56,471,115.83	207,439,503.40
其中：库存现金	1,484.59	1,287.57
可随时用于支付的银行存款	56,469,631.24	207,438,215.83
三、期末现金及现金等价物余额	56,471,115.83	207,439,503.40

其他说明：

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	155,529,440.47	保证金
存货	2,489,441,348.10	贷款抵押
固定资产	85,447,578.47	
合计	2,730,418,367.04	--

其他说明：

1、货币资金

①截止2019年6月30日公司为取得长期借款，以全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司的定期存单120,000,000.00元作为质押物，取得100,000,000.00元借款额度，期限为3年的长期借款，截止2019年6月30日，已经归还2,500,000.00元，另将于2019年7月14日到期的借款本金97,500,000.00元转至一年内到期的非流动负债，截止目前该借款已结清；

②截止2019年6月30日保函保证金中23,354,019.00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；

③截止2019年6月30日履约保证金中2,150,649.65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；

④截止2019年6月30日履约保证金中10,024,771.82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，收到受让方的尽调保证金。

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公寓房屋所有权94,605.40m²及所占土地使用权12,739.80m²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11月17日，借款年利率由原5.9375%变更为6.37%，截止2019年6月30日，抵押的房屋所有权77,305.78m²及所占土地使用权的账面价值为1,395,295,651.38元，期末实际使用借款250,000,000.00元，将于2019年11月17日前到期的借款本金250,000,000.00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256,625.70m²，抵押建筑面积129,943.51m²）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2019年6月30日,抵押建筑面积为103,100.10m²(其中在建工程抵押建筑面积65,555.91m²,完工产品抵押面积37,544.19m²)及所占土地使用权,期末实际使用借款198,400,000.00元,将于2019年12月27日前到期的借款本金198,400,000.00元转至一年内到期的非流动负债,其中98,400,000.00元应于2019年7月1日前偿还,但因项目开发产品去化较慢,资金状况紧张,致使该部分债务逾期未能清偿,由于该部分贷款逾期,致使剩余借款本金10,000万元全部提前到期,该部分贷款亦发生逾期,上述逾期借款本金共计19,840万元。截至目前,沈阳星狮已偿还3,201万元。目前债权方已向沈阳市中级人民法院就该逾期事项提起诉讼,公司正在与债权方积极协商,努力达成债务和解方案。

3、固定资产

公司以账面原值为220,817,692.18元,账面净值为85,447,578.47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2019年6月30日连同上期取得的融资款尚未偿还的金额为183,082,044.10元,其中,将于2020年6月30日前到期的融资款36,264,481.97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。

82、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			

其他说明：

(2) 境外经营实体说明,包括对于重要的境外经营实体,应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据,记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息:

84、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位: 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	35,544.38	营业外收入	35,544.38

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明:

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位: 元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明:

(2) 合并成本及商誉

单位: 元

合并成本

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明:

大额商誉形成的主要原因:

其他说明:

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位: 元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

(4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是 否

(5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

(6) 其他说明

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
------	--

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

是 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
大连友谊合房地产开发有限公司	大连	大连	房地产	90.00%		投资设立
大连友谊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
大连发兴置业有限公司	大连	大连	房地产	100.00%		投资设立
江苏双友置地有限公司	苏州	苏州	房地产		39.60%	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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

- 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%。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

(2) 重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
大连友谊合房地产开发有限公司	10.00%	-237,882.89	1,500,000.00	58,497,836.03
大连发兴房地产开发有限公司	37.00%	-93,495.44		32,600,341.63
江苏友谊合升房地产开发有限公司	28.00%	-61,813.90		35,801,605.33
江苏双友置地有限公司	60.40%	-848,129.27		3,417,903.08
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	30.00%	-8,763,132.27		-87,712,529.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

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%。

其他说明:

其他说明:

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						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	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	657,671,745.67	71,161,925.70	728,833,671.37	143,855,311.10		143,855,311.10	675,485,153.64	71,165,085.78	746,650,239.42	144,293,050.25		144,293,050.25
大连发兴房地产开发有限公司	88,483,61.23	282,974.02	88,766,35.25	657,103.82		657,103.82	88,990,688.15	481,998.20	89,472,686.35	110,964.54		110,964.54
江苏友谊合升房地产开发有限公司	317,983,205.48	2,211,863.22	320,195,068.70	188,295,224.99		188,295,224.99		15,412,263.96	316,378,865.12			
苏州双友置地有限公司	8,650,634.17		8,650,634.17	2,991,854.23		2,991,854.23	40,111,338.26		40,111,338.26	9,048,370.79		9,048,370.79
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	2,065,069.77	467,617,580.71	469,682,650.48	762,057,747.15		762,057,747.15	2,263,215.08	468,302,592.19	470,565,807.27	733,730,461.59		733,730,461.59

单位: 元

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	20,434.28	-2,378,828.90	-2,378,828.90	2,190,697.03	9,024,970.32	19,143,477.80	19,143,477.80	631,496.27
大连发兴房	734,666.67	-252,690.38	-252,690.38	-1,023,517.27	4,851,835.27	1,714,010.45	1,714,010.45	-727,745.17

地产开发有 限公司								
江苏友谊合 升房地产开 发有限公司	1,379,094.34	-220,763.94	-220,763.94	-7,731,414.16		-2,281,749.91	-2,281,749.91	-173,200,144. 34
苏州双友置 地有限公司	53,193.33	-1,404,187.53	-1,404,187.53	-5,965,229.37	1,484,000.00	-93,915.68	-93,915.68	-2,104,612.23
大连友谊金 石谷俱乐部 有限公司		-29,210,442.3 5	-29,210,442.3 5	-47,037.81		-27,592,137.9 6	-27,592,137.9 6	-159,669.21

其他说明:

(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明:

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位：元

--	--

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营 企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联 营企业投资的会 计处理方法
				直接	间接	

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有20%以下表决权但具有重大影响,或者持有20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

持有20%以下表决权但具有重大影响,或者持有20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺

(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额

				直接	间接
--	--	--	--	----	----

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明:

共同经营为单独主体的, 分类为共同经营的依据:

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

6、其他

十、与金融工具相关的风险

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

(一) 信用风险

本公司的信用风险主要来自货币资金、应收账款、其他应收款和可供出售金融资产等。管理层已制定适当的信用政策, 并且不断监察这些信用风险的敞口。

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

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

截止2019年6月30日, 本公司的前五大客户的应收款占本公司应收款项总额(包含应收账款和其他应收款) 35.15%。

本公司投资的银行理财产品, 交易对方的信用评级须高于或与本公司相同。鉴于交易对方的信用评级良好, 本公司管理层并不预期交易对方会无法履行义务。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具) 的账面金额。除附注十二所载本公司作出的财务担保外, 本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

(二) 流动性风险

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

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

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

项目	期末余额					
	账面净值	账面原值	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
货币资金	212,000,556.30	212,000,556.30	176,471,115.83			35,529,440.47
应收账款	10,927,971.10	12,904,720.88	47,372.00	5,970,886.00	6,886,462.88	
其他应收款	17,024,068.30	65,061,571.73	2,636,060.74	12,257,876.73	4,986,700.07	45,180,934.19
其他流动资产	106,649,120.05	106,649,120.05	106,649,120.05			
金融资产小计	346,601,715.75	396,615,968.96	285,803,668.62	18,228,762.73	11,873,162.95	80,710,374.66
短期借款	480,000,000.00	480,000,000.00	480,000,000.00			

应付账款	254,037,460.51	254,037,460.51	254,037,460.51			
应付利息	30,585,164.97	30,585,164.97	30,585,164.97			
其他应付款	1,331,053,339.26	1,331,053,339.26	1,331,053,339.26			
一年内到期的非流动负债	582,164,481.97	582,164,481.97	582,164,481.97			
长期借款	0.00	0.00	0.00			
应付债券	364,336,036.63	364,336,036.63			364,336,036.63	
长期应付款	146,817,562.13	146,817,562.13			146,817,562.13	
金融负债小计	3,188,994,045.47	3,188,994,045.47	2,677,840,446.71	0.00	511,153,598.76	0.00

续

项目	期初余额					
	账面净值	账面原值	1年以内	1-2年	2-5年	5年以上
货币资金	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			
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	

(三) 市场风险

1. 外汇风险

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）依然存在外汇风险。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外汇风险。

(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2019年6月30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	47.42		47.42
------	-------	--	-------

(3) 敏感性分析:

截止2019年6月30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约4.74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2019年6月30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9750万元, 详细情况见本附注七、注释45.长期借款。

(3) 敏感性分析:

截止2019年6月30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49.25万元(2018年度约49.25万元)。

十一、公允价值的披露**1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值**

单位: 元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

- 2、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
- 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、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
- 9、其他

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
武信投资控股(深圳)股份有限公司	深圳	商务服务业	200,000.00 万元	28.06%	28.06%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是陈志祥。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1.在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系

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
大连友谊集团有限公司	原控股股东、现公司董事也担任该公司董事
大连友谊物业服务有限公司	原控股股东的控股子公司
大连富丽华大酒店	原控股股东的控股子公司
大连友谊集团资产运营管理有限公司	原控股股东的控股子公司

其他说明

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
大连友谊物业服务有限公司	支付保洁费	1,056,420.24		否	936,312.20
大连友谊集团资产运营管理有限公司	支付电梯维修费	83,850.00		否	82,860.00
大连友谊物业服务有限公司	支付停车费用	357,580.91		否	

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

(2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费

关联管理/出包情况说明

(3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	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	300,000.00	50,000.00

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
大连友谊集团有限公司	房产	2,646,705.00	2,779,040.22

关联租赁情况说明

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。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

本公司作为担保方

单位: 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位: 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉信用风险管理有限 公司	100,000,000.00	2017年12月01日	2022年12月01日	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	200,000,000.00	2018年06月07日	2019年06月06日	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	2018年06月14日	2019年06月13日	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	2018年08月07日	2019年08月06日	否
武汉信用投资集团股份	50,000,000.00	2018年08月09日	2019年08月08日	否

有限公司, 武信投资控股(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年08月13日	2019年08月12日	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	50,000,000.00	2018年08月08日	2019年08月07日	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年08月15日	2019年08月14日	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年08月17日	2019年08月16日	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年09月27日	2019年09月26日	否
武汉信用投资集团股份有限公司	10,000,000.00	2018年12月19日	2019年12月19日	否
武汉信用投资集团股份有限公司	10,000,000.00	2018年12月25日	2019年12月25日	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年12月28日	2019年12月27日	否
武汉信用风险管理有限公司	200,000,000.00	2018年03月01日	2023年02月28日	否
武汉信用风险管理有限公司	380,000,000.00	2018年07月18日	2022年07月18日	否
合计	1,400,000,000.00			

关联担保情况说明

(5) 关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
武信投资控股(深圳)股份有限公司	100,000,000.00	2017年06月06日	2020年06月05日	

武信投资控股（深圳）股份有限公司	120,000,000.00	2018年08月06日	2019年08月05日	
武信投资控股（深圳）股份有限公司	140,000,000.00	2017年01月05日	2020年01月04日	
武信投资控股（深圳）股份有限公司	50,000,000.00	2017年05月03日	2020年05月02日	
武信投资控股（深圳）股份有限公司	210,000,000.00	2017年06月14日	2020年06月13日	
武信投资控股（深圳）股份有限公司	50,000,000.00	2017年05月03日	2020年05月02日	
大连富丽华大酒店	282,573,024.15	2016年12月08日		
合计	952,573,024.15			
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

（7）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

（8）其他关联交易

- ①公司于2019年04月15日归还武信投资控股（深圳）股份有限公司借款：28,000.00万元，并支付利息：4033.40万元；
②公司本期向大连富丽华大酒店支付借款利息713.79万元。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

（2）应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	武信投资控股（深圳）股份有限公司	773,179,300.02	1,073,727,722.21
其他应付款	武汉信用投资集团有限公司	208,921,583.55	5,200,000.00
其他应付款	武汉信用风险管理有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
其他应付款	大连友谊集团有限公司		285,256.88
其他应付款	大连富丽华大酒店	283,788,825.48	282,573,024.15
合计		1,270,889,709.05	1,366,786,003.26

7、关联方承诺

8、其他

2018年6月7日公司向吉林银行大连分行取得流动资金贷款2亿元，武汉信用投资集团股份有限公司为公司该笔贷款提供连带责任担保。2019年6月6日，该笔流动资金贷款到期。因公司所属邯郸发兴房地产开发有限公司股权转让款回现未达预期，经公司与债权方、担保方协商，武汉信用投资集团股份有限公司代公司向吉林银行大连分行垫付借款本金202,977,333.33元。依据双方签署协议的约定该笔资金成本为1%/月，该取费为市场和武汉信用投资集团股份有限公司日常取费标准范畴。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（1）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公寓房屋所有

权94,605.40m²及所占土地使用权12,739.80m²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11月17日,借款年利率由原5.9375%变更为6.37%,截止2019年6月30日,抵押的房屋所有权77,305.78m²及所占土地使用权的账面价值为1,395,295,651.38元,期末实际使用借款250,000,000.00元,将于2019年11月17日前到期的借款本金250,000,000.00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256,625.70m²,抵押建筑面积129,943.51m²)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2019年6月30日,抵押建筑面积为103,100.10m²(其中在建工程抵押建筑面积65,555.91m²,完工产品抵押面积37,544.19m²)及所占土地使用权,期末实际使用借款198,400,000.00元,将于2019年12月27日前到期的借款本金198,400,000.00元转至一年内到期的非流动负债,其中98,400,000.00元应于2019年7月1日前偿还,但因项目开发产品去化较慢,资金状况紧张,致使该部分债务逾期未能清偿,由于该部分贷款逾期,致使剩余借款本金10,000万元全部提前到期,该部分贷款亦发生逾期,上述逾期借款本金共计19,840万元。截至目前,沈阳星狮已偿还3,201万元。目前债权方已向沈阳市中级人民法院就该逾期事项提起诉讼,公司正在与债权方积极协商,努力达成债务和解方案。

③公司以账面原值为220,817,692.18元,账面净值为85,447,578.47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2019年6月30日连同上期取得的融资款尚未偿还的金额为183,082,044.10元,其中,将于2020年6月30日前到期的融资款36,264,481.97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。

(2) 资产质押情况

截止2019年6月30日公司为取得长期借款,以全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司的定期存单120,000,000.00元作为质押物,取得100,000,000.00元借款额度,期限为3年的长期借款,截止2019年6月30日,已经归还2,500,000.00元,另将于2019年7月14日到期的借款本金97,500,000.00元转至一年内到期的非流动负债,2019年7月14日已解除质押该借款已还清。

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

(2) 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位: 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位: 元

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

①公司以全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司的定期存单120,000,000.00元作为质押物,取得100,000,000.00元借款额度,期限为3年的长期借款,截止2019年6月30日,已经归还2,500,000.00元,另将于2019年7月14日到期的借款本金97,500,000.00元转至一年内到期的非流动负债,2019年7月14日已解除质押该借款已还清。

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256,625.70m²,抵押建筑面积129,943.51m²)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2019年6月30日,抵押建筑面积为103,100.10m²(其中在建工程抵押建筑面积65,555.91m²,完工产品抵押面积37,544.19m²)及所占土地使用权,期末实际使用借款198,400,000.00元,将于2019年12月27日到期的借款本金198,400,000.00元转至一年内到期的非流动负债,其中98,400,000.00元应于2019年7月1日前偿还,但因项目开发产品去化较慢,资金状况紧张,致使该部分债务逾期未能清偿,由于该部分贷款逾期,致使剩余借款本金10,000万元全部提前到期,该部分贷款亦发生逾期,上述逾期借款本金共计19,840万元。截至目前,沈阳星狮已偿还3,201万元。目前债权方已向沈阳市中级人民法院就该逾期事项提起诉讼,公司正在与债权方积极协商,努力达成债务和解方案。

③2017年7月18日,公司在深圳证券交易所发行第一期非公开发行公司债券,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日公司回购220,000,000.00元,票面利率调整为8.5%。2019年7月18日公司已按期支付了2018年度利息,并回购公司债券100,000,000.00元,其中因公司所属邯郸发兴房地产开发有限公司股权转让款回现未达预期,经公司与债权方、担保方协商,武汉信用风险管理有限代公司垫还利息20,000,000元、债券回购款100,000,000元,依据双方签署协议的约定该笔资金成本为1%/月,该取费为市场和武汉信用风险管理有限日常取费标准范畴;且将票面利率调整为9.5%。

④公司于2019年7月17日召开的第八届董事会第二十次会议,及2019年8月2日召开的2019年第一次临时股东大会,审议通过了《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》,为满足公司主营业务发展资金需求,保证公司稳定经营,经公司与武汉信用投资集团股份有限公司协商,公司拟向其申请不超过30亿元的综合授信额度。上述综合授信采用由武汉信用投资集团股份有限公司或其关联方为公司及关联公司提供借款或担保,或收购公司及关联公司对外负债等方式进行,授信范围内具体使用金额、授信期限、授信利率、办理方式等由各方另行签订协议约定。同时公司及关联公司将按照相关规定和要求为上述综合授信项下的借款和担保提供担保及反担保措施,并授权公司经营管理层具体办理上述综合授信的申请、文书签订等相关事宜。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

(1) 追溯重述法

单位: 元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

(2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

(1) 非货币性资产交换

(2) 其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润

其他说明

6、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	商业零售分部	房地产分部	其他分部	分部间抵销	合计
一、营业收入	363,933,699.56	53,371,162.21	1,251,760.42	1,415,094.34	417,141,527.85
其中：对外交易收入	363,933,699.56	51,956,067.87	1,251,760.42		417,141,527.85
分部间交易收入		1,415,094.34		1,415,094.34	0.00
二、营业费用	363,623,994.51	165,072,842.72	16,791,449.56	1,415,094.34	544,073,192.45
其中：对联营和合营企业的投资收益					
资产减值损失	-194,380.90	-133,200.46	5,842,038.26		5,514,456.90
折旧费和摊销费	9,376,563.14	908,653.13	103,296.43		10,388,512.70
三、利润总额（亏损）	356,494.48	-111,690,533.85	33,638,844.19	13,500,000.00	-91,195,195.18
四、所得税费用	0.00	446,454.05	0.00		446,454.05
五、净利润（亏损）	356,494.48	-112,136,987.90	20,138,844.19		-91,641,649.23
六、资产总额	67,926,775.40	4,303,642,601.44	3,777,247,457.83	3,073,767,307.96	5,075,049,526.71
七、负债总额	65,223,594.25	4,069,668,322.70	2,624,916,152.99	1,684,758,543.23	5,075,049,526.71

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1)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金合计297,012,050.68元，欠武信投资控股（深圳）股份有限公司借款本金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公司和武信投资控股（深圳）股份有限公司的借款本金），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。

截止财务报告批准报出日，首宏文创仅向公司支付尽调保证金1,000万元，公司尚未收到对价款的余款。

(2)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》，本期公司已收回投资款29,400.00万元及相应的补偿款3,567.85万元。

8、其他

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	276,722.88	100.00%	55,344.58	20.00%	221,378.30	276,722.88	100.00%	52,344.58	18.92%	224,378.30
其中：										
合计	276,722.88	100.00%	55,344.58	100.00%	221,378.30	276,722.88	100.00%	52,344.58	100.00%	224,378.30

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
北京恒泰丰餐饮有限公司大连友谊店	30,000.00	6,000.00	10.84%	

按组合计提坏账准备：3000 元

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
(大连市税务局)应收出口退税	246,722.88	49,344.58	89.16%
北京恒泰丰餐饮有限公司大连友谊店	30,000.00	6,000.00	10.84%
合计	276,722.88	55,344.58	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

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

适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
2至3年	276,722.88
合计	276,722.88

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额			期末余额
		计提	收回或转回	核销	
	52,344.58	3,000.00			55,344.58
合计	52,344.58	3,000.00			55,344.58

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

(3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明:

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	期末余额	占期末余额比例	已计提坏账准备
(大连市税务局) 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%	6,000.00
合计	276,722.88	100.00%	55,344.58

(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,379,244,439.33	2,281,812,338.72
合计	2,379,244,439.33	2,281,812,338.72

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

2) 重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

(2) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

3) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方资金	2,366,484,847.66	2,269,923,591.39
保证金	12,002,000.00	12,002,000.00
押金	100,550.00	100,550.00
其他	1,918,099.55	726,898.67
员工借款	138,619.96	
合计	2,380,644,117.17	2,282,753,040.06

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额		940,701.34		940,701.34
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提		459,326.50		459,326.50
本期转回		360.00		360.00
2019 年 6 月 30 日余额		1,399,677.84		1,399,677.84

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	2,368,430,963.57
1 年以内 (含 1 年)	2,368,430,963.57
1 至 2 年	12,109,156.73
3 年以上	103,996.87
3 至 4 年	506.97
4 至 5 年	2,939.90

5 年以上	100,550.00
合计	2,380,644,117.17

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额		期末余额
		计提	收回或转回	
坏账准备	940,701.34	459,326.50	360.00	1,399,677.84
合计	940,701.34	459,326.50	360.00	1,399,677.84

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明:

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: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
沈阳星狮房地产开发有限公司	合并范围内关联方资金	1,141,376,419.02	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年	47.94%	0.00
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	合并范围内关联方资金	760,018,922.33	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	31.92%	0.00
大连盛发置业有限公司	合并范围内关联方资金	465,089,506.31	1 年以内、1-2 年	19.54%	0.00
大连装备融资租赁有限公司	保证金	12,000,000.00	1-2 年	0.50%	1,200,000.00
大连福佳集团	押金	100,000.00	5 年以上	0.00%	100,000.00
合计	--	2,378,584,847.66	--	99.91%	1,300,000.00

6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	591,161,082.44		591,161,082.44	591,161,082.44		591,161,082.44
合计	591,161,082.44		591,161,082.44	591,161,082.44		591,161,082.44

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
大连合升房地产开发有限公司	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	
沈阳星狮房地产开发有限公司	110,633,490.00					110,633,490.00	
大连盛发置业有限公司	257,557,592.44					257,557,592.44	
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业	2,970,000.00					2,970,000.00	
合计	591,161,082.44					591,161,082.44	

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

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

(3) 其他说明

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	350,076,321.08	310,498,094.14	392,528,705.33	338,779,986.09
其他业务	15,109,138.90		14,252,757.33	0.00
合计	365,185,459.98	310,498,094.14	406,781,462.66	338,779,986.09

是否已执行新收入准则

 是 否

其他说明：

5、投资收益

单位：元

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	13,500,000.00	13,500,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		-3,893,886.81
合计	13,500,000.00	9,606,113.19

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

 适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-5,572,371.59	

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）	35,544.38	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	35,700,925.04	
减：所得税影响额	7,541,024.46	
合计	22,623,073.37	--

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

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-9.12%	-0.23	-0.23
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-11.64%	-0.29	-0.29

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

适用 不适用

（3）境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

4、其他

第十一节 备查文件目录

- (一) 载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；
- (二) 报告期内在中国证监会制定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长：熊强

2019 年 8 月 29 日