

重庆华宇集团有限公司

审 计 报 告

瑞华审字[2019]50060001 号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	4
2、 合并利润表	6
3、 合并现金流量表	7
4、 合并所有者权益变动表	8
5、 资产负债表	10
6、 利润表	12
7、 现金流量表	13
8、 所有者权益变动表	14
9、 财务报表附注	16



通讯地址: 北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 9 层
Postal Address: 5-11/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7, NO.8, Yongdingmen
Xibinhe Road, Dongcheng District, Beijing
邮政编码 (Post Code): 100077
电话 (Tel): +86(10)88095588 传真 (Fax): +86(10)88091199



审计报告

瑞华审字【2019】50060001 号

重庆华宇集团有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了重庆华宇集团有限公司(以下简称“华宇集团”)财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2018 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了重庆华宇集团有限公司 2018 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2018 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 管理层和治理层对财务报表的责任

华宇集团管理层(以下简称“管理层”)负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时,管理层负责评估华宇集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算华宇集团、

终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督华宇集团的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就华宇集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承

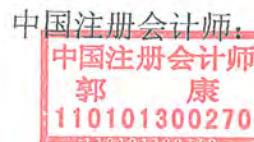


担全部责任。

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



卢秋平



郭康

2019 年 4 月 18 日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：重庆华宇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	6,194,178,836.79	4,955,115,159.47
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	六、2	10,219,233.39	301,949,002.78
预付款项	六、3	65,366,560.81	136,339,559.89
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款		11,163,266,216.21	4,655,391,372.41
买入返售金融资产			
存货	六、5	24,598,918,314.00	19,339,134,710.67
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、6	1,190,532,956.79	574,549,768.47
流动资产合计		43,222,482,117.99	29,962,479,573.69
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款	六、7	1,009,296,618.96	817,486,693.47
可供出售金融资产	六、8	1,628,356,877.74	1,751,135,394.30
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、9	926,827,580.84	372,575,817.86
投资性房地产	六、10	17,881,849,700.00	17,749,028,900.00
固定资产	六、11	629,698,499.56	634,137,247.10
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、12	9,548,191.84	4,271,962.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		761,773.38	623,567.29
递延所得税资产	六、13	88,360,010.27	41,032,235.07
其他非流动资产			
非流动资产合计		22,174,699,252.59	21,370,291,817.41
资产总计		65,397,181,370.58	51,332,771,391.10

(转下页)

(承上页)

合并资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位: 重庆华宇集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款	六、14	602,200,000.00	789,200,608.41
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	六、15	1,370,138,671.71	1,346,638,860.11
预收款项	六、16	12,787,532,231.40	6,653,547,475.57
应付职工薪酬	六、17	70,095,609.10	31,432,248.73
应交税费	六、18	181,564,614.15	337,804,890.69
其他应付款	六、19	4,334,220,848.43	3,382,043,030.23
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、20	6,554,588,644.03	2,403,486,200.00
其他流动负债			
流动负债合计		25,900,340,618.82	14,944,153,313.74
非流动负债:			
长期借款	六、21	11,665,671,060.00	10,897,263,860.00
应付债券	六、22	3,798,519,932.53	3,578,285,442.96
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			100,000,000.00
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	六、13	3,636,002,084.06	3,659,280,385.57
其他非流动负债			
非流动负债合计		19,100,193,076.59	18,234,829,688.53
负债合计		45,000,533,695.41	33,178,983,002.27
所有者权益:			
实收资本(或股本)	六、24	531,800,000.00	531,800,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	六、25	3,959,281.42	3,147,589.51
减: 库存股			
其他综合收益	六、26	9,410,434,864.45	9,660,300,391.77
专项储备			
盈余公积	六、27	168,796,533.36	125,912,828.19
未分配利润	六、28	6,967,391,960.40	5,867,505,726.17
归属于母公司股东权益合计		17,082,382,639.63	16,188,666,535.64
少数股东权益		3,314,265,035.54	1,965,121,853.19
所有者权益合计		20,396,647,675.17	18,153,788,388.83
负债和所有者权益总计		65,397,181,370.58	51,332,771,391.10

载于第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并利润表

2018年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入		10,354,433,818.80	6,686,612,904.74
其中：营业收入	六、29	10,270,139,575.71	6,648,407,369.96
利息收入	六、30	84,294,243.09	38,205,534.78
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,959,177,058.57	5,998,748,509.73
其中：营业成本	六、29	7,301,564,132.29	4,876,172,967.50
税金及附加	六、31	289,482,522.33	140,181,095.28
销售费用	六、32	443,057,137.56	434,259,326.19
管理费用	六、33	388,599,597.55	267,869,178.97
研发费用			
财务费用	六、34	496,216,333.56	259,031,802.70
其中：利息费用		502,037,546.93	241,788,826.88
利息收入		89,630,127.78	23,678,138.52
资产减值损失	六、35	40,257,335.28	21,234,139.09
加：其他收益	六、36	932,930.27	8,376,737.40
投资收益（损失以“-”号填列）	六、37	111,314,666.06	7,749,567.63
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		57,564,370.95	-24,892,419.76
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、38	132,820,800.00	654,466,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、39		8,273,288.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,640,325,156.56	1,366,729,988.39
加：营业外收入	六、40	19,188,416.61	12,915,689.79
减：营业外支出	六、41	19,672,662.11	6,014,533.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,639,840,911.06	1,373,631,144.49
减：所得税费用	六、42	242,466,857.27	350,911,017.24
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		1,397,374,053.79	1,022,720,127.25
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		1,397,374,053.79	1,022,720,127.25
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、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		179,914,464.39	245,374,571.34
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		1,217,459,589.40	777,345,555.91
六、其他综合收益的税后净额		-270,686,925.53	1,514,806,676.30
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-249,865,527.32	1,034,851,793.47
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-249,865,527.32	1,034,851,793.47
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-252,696,687.98	109,652,749.32
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他		2,831,160.66	925,199,044.16
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-20,821,398.21	479,954,882.83
七、综合收益总额		1,126,687,128.26	2,537,526,803.55
归属于母公司股东的综合收益总额		967,594,062.08	1,812,197,349.38
归属于少数股东的综合收益总额		159,093,066.18	725,329,454.17
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

载于第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

2018年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		16,351,338,674.97	9,647,042,518.84
收取利息、手续费及佣金的现金		68,959,168.63	54,280,048.89
收到的税费返还			725,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	六、43	4,316,002,526.13	6,486,464,019.22
经营活动现金流入小计		20,736,300,369.73	16,188,511,586.95
购买商品、接受劳务支付的现金		11,119,351,394.45	9,792,579,930.30
客户贷款及垫款净增加额		221,416,825.79	125,450,731.61
支付给职工以及为职工支付的现金		336,095,601.65	308,078,622.81
支付的各项税费		1,780,331,263.98	918,796,012.63
支付其他与经营活动有关的现金	六、43	6,479,605,215.20	6,355,086,138.64
经营活动现金流出小计		19,936,800,301.07	17,499,991,435.99
经营活动产生的现金流量净额		799,500,068.66	-1,311,479,849.04
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		255,121,088.41	32,236,145.96
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		206,811.36	11,663,796.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		648,283,011.28	
收到其他与投资活动有关的现金	六、43	2,049,886,522.42	259,146,840.40
投资活动现金流入小计		2,953,497,433.47	303,046,783.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		17,716,289.20	8,312,814.67
投资支付的现金		575,495,000.00	1,501,526,079.80
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	六、43	7,747,908,265.52	685,802,344.53
投资活动现金流出小计		8,341,119,554.72	2,195,641,239.00
投资活动产生的现金流量净额		-5,387,622,121.25	-1,892,594,455.85
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		946,892,600.00	43,728,900.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		946,892,600.00	43,728,900.00
取得借款收到的现金		12,309,130,648.84	8,412,091,060.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、43	2,142,668,516.89	1,139,885,507.30
筹资活动现金流入小计		15,398,691,765.73	9,595,705,467.30
偿还债务支付的现金		7,271,889,000.00	3,356,982,555.56
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,391,974,445.48	964,994,514.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		33,129,300.00	89,143,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、43	595,303,765.41	1,108,801,911.95
筹资活动现金流出小计		9,259,167,210.89	5,430,778,981.74
筹资活动产生的现金流量净额		6,139,524,554.84	4,164,926,485.56
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		361,435.30	
五、现金及现金等价物净增加额		1,551,763,937.55	960,852,180.67
加：期初现金及现金等价物余额		4,318,119,040.80	3,357,266,860.13
六、期末现金及现金等价物余额		5,869,882,978.35	4,318,119,040.80

载于第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

蒋华

主管会计工作负责人：

龙晓飞

会计机构负责人：

刘琳玲

合并所有者权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	本年数									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	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	少数股东权益
	化债资产	永续债	其他							
一、上年年末余额	531,800,000.00		3,147,589.51		9,660,300,391.77		125,912,828.19		5,667,505,726.17	1,965,121,853.19
加：会计政策变更										
前期差错更正										
同一控制下企业合并										
其他										
二、本年年初余额	531,800,000.00		3,147,589.51		9,660,300,391.77		125,912,828.19		5,667,505,726.17	1,965,121,853.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）			811,691.91		-249,865,527.32		42,883,705.17		1,099,886,234.23	1,349,143,182.35
（一）综合收益总额					-249,865,527.32				1,217,459,589.40	159,093,066.18
（二）所有者投入和减少资本			811,691.91							1,199,489,766.17
1、所有者投入的普通股										1,191,892,600.00
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他			811,691.91							6,597,166.17
（三）利润分配									-117,573,355.17	-8,439,650.00
1、提取盈余公积							42,883,705.17		-42,883,705.17	
2、提取一般风险准备										
3、对所有者（或股东）的分配									-50,000,000.00	-33,129,300.00
4、其他									-24,689,650.00	24,689,650.00
（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										
（五）专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
（六）其他										
四、本年年末余额	531,800,000.00		3,959,281.42		9,410,434,864.45		168,796,533.36		6,957,391,960.40	3,314,265,035.54

截至第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人员签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

王华

龙晓华

刘群论

合并所有者权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	上年数									
	归属于母公司所有者权益									
	实收资本	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	少数股东权益	所有者权益合计
一、上年年末余额	531,800,000.00			8,625,448,598.30		79,863,611.11		5,242,998,387.34	1,235,859,605.25	15,715,970,202.00
二、本年年初余额	531,800,000.00			8,625,448,598.30		79,863,611.11		5,242,998,387.34	1,235,859,605.25	15,715,970,202.00
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）		3,147,589.51		1,034,851,793.47		46,049,217.08		624,507,338.83	729,262,247.94	2,437,818,186.83
（一）综合收益总额				1,034,851,793.47				777,345,555.91	725,329,454.17	2,537,526,803.55
（二）所有者投入和减少资本		3,147,589.51							23,798,793.77	26,934,383.28
1、所有者投入的普通股									43,728,900.00	43,728,900.00
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入所有者权益的金额										
4、其他		3,147,589.51							-19,942,106.23	-16,794,516.72
（三）利润分配						46,049,217.08		-152,838,217.08	-19,854,000.00	-126,643,000.00
1、提取盈余公积						46,049,217.08		-46,049,217.08		
2、提取一般风险准备										
3、对所有者（或股东）的分配								-25,000,000.00	-101,643,000.00	-126,643,000.00
4、其他								-81,789,000.00	81,789,000.00	
（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										
（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	531,800,000.00	3,147,589.51		9,660,300,391.77		125,912,828.19		5,867,505,726.17	1,565,121,853.19	18,153,786,388.83

截至第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



刘琳玲

王明

资产负债表

2018年12月31日

编制单位：重庆华宇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		2,711,127,189.14	2,079,043,489.57
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款		2,614,302.98	17,403,441.84
预付款项		17,748,239.76	43,501,105.63
其他应收款	十五、1	10,664,913,055.38	7,381,399,680.67
存货		3,224,049,651.77	3,810,193,351.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		160,654,585.49	118,525,920.35
流动资产合计		16,781,107,024.52	13,450,066,989.06
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,083,340,877.74	1,057,601,914.30
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十五、2	6,589,677,602.01	3,699,724,302.03
投资性房地产		10,944,621,300.00	10,840,756,800.00
固定资产		595,888,243.21	618,332,461.81
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		9,478,295.84	4,238,642.32
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		578,558.02	340,151.25
其他非流动资产			
非流动资产合计		19,223,584,876.82	16,220,994,271.71
资产总计		36,004,691,901.34	29,671,061,260.77

(转下页)

(承上页)

资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位: 重庆华宇集团有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注 释	年末数	年初数
流动负债:			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		488,294,677.20	531,555,746.88
预收款项		716,958,405.78	936,520,312.12
应付职工薪酬		32,768,350.15	11,372,702.81
应交税费		35,518,235.33	81,320,044.52
其他应付款		6,615,019,020.82	2,702,504,516.09
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		3,842,398,644.03	1,123,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		11,730,957,333.31	5,386,273,322.42
非流动负债:			
长期借款		4,087,420,000.00	4,550,250,000.00
应付债券		3,798,519,932.53	3,578,285,442.96
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		2,292,684,167.76	2,276,272,879.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		10,178,624,100.29	10,404,808,322.30
负债合计		21,909,581,433.60	15,791,081,644.72
所有者权益:			
实收资本		531,800,000.00	531,800,000.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积		2,003,904,935.30	2,003,904,935.30
减: 库存股			
其他综合收益		6,754,042,414.90	6,917,748,614.88
专项储备			
盈余公积		168,796,533.36	125,912,828.19
一般风险准备			
未分配利润		4,636,566,584.18	4,300,613,237.68
所有者权益合计		14,095,110,467.74	13,879,979,616.05
负债和所有者权益总计		36,004,691,901.34	29,671,061,260.77

载于第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署:

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

利润表

2018年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十五、3	3,077,455,488.69	2,543,748,859.15
减：营业成本	十五、3	1,868,025,889.56	1,841,262,828.72
税金及附加		76,537,901.57	42,670,206.47
销售费用		126,159,282.31	185,627,365.88
管理费用		210,021,145.97	143,621,142.91
研发费用			
财务费用		433,591,773.68	117,554,209.34
其中：利息费用		392,196,954.14	75,247,812.50
利息收入		14,996,489.60	10,875,051.23
资产减值损失		46,557.02	-30,140.56
加：其他收益		82,498.00	
投资收益（损失以“-”号填列）		41,444,606.97	37,883,462.97
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-38,227.24	-2,494.09
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		103,864,500.00	274,326,900.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			8,273,288.35
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		508,464,543.55	533,526,897.71
加：营业外收入		6,688,336.32	5,027,713.19
减：营业外支出		2,051,824.64	2,316,024.86
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		513,101,055.23	536,238,586.04
减：所得税费用		84,264,003.56	75,746,415.22
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		428,837,051.67	460,492,170.82
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		428,837,051.67	460,492,170.82
（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		-163,706,199.98	54,144,073.92
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-163,706,199.98	54,144,073.92
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益		-163,706,199.98	54,144,073.92
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		265,130,851.69	514,636,244.74

载于第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

2018年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		3,058,612,545.83	2,805,396,786.86
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		10,493,133,083.90	5,493,204,713.17
经营活动现金流入小计		13,551,745,629.73	8,298,601,500.03
购买商品、接受劳务支付的现金		1,262,448,001.76	428,803,069.04
支付给职工以及为职工支付的现金		123,067,624.58	106,855,970.24
支付的各项税费		297,422,969.87	201,797,337.19
支付其他与经营活动有关的现金		6,051,040,508.04	6,522,764,092.99
经营活动现金流出小计		7,733,979,104.25	7,260,220,469.46
经营活动产生的现金流量净额		5,817,766,525.48	1,038,381,030.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		224,921,669.16	1,860,619.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			11,663,796.79
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		712,500,000.00	3,931,400.00
收到其他与投资活动有关的现金		435,870,560.00	
投资活动现金流入小计		1,373,292,229.16	17,455,815.99
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		12,736,444.41	5,411,133.27
投资支付的现金		3,801,530,000.00	1,563,403,003.80
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		4,623,609,488.11	
投资活动现金流出小计		8,437,875,932.52	1,568,814,137.07
投资活动产生的现金流量净额		-7,064,583,703.36	-1,551,358,321.08
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		4,015,896,000.00	1,425,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		493,240,960.87	401,504,429.44
筹资活动现金流入小计		4,509,136,960.87	1,826,504,429.44
偿还债务支付的现金		1,545,830,000.00	206,920,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		599,276,125.10	476,881,328.58
支付其他与筹资活动有关的现金		292,027,907.75	710,276,245.89
筹资活动现金流出小计		2,437,134,032.85	1,394,077,574.47
筹资活动产生的现金流量净额		2,072,002,928.02	432,426,854.97
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		361,435.30	
五、现金及现金等价物净增加额		825,547,185.44	-80,550,435.54
加：期初现金及现金等价物余额		1,633,042,777.27	1,713,593,212.81
六、期末现金及现金等价物余额		2,458,589,962.71	1,633,042,777.27

载于第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

业蒋

主管会计工作负责人：

张明

会计机构负责人：

刘琳玲

所有者权益变动表

2018年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数					
	实收资本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备
		优先股	永续债	其他		
一、上年年末余额	531,800,000.00				6,917,748,614.88	125,912,828.19
加：会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年期初余额	531,800,000.00				6,917,748,614.88	125,912,828.19
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					-163,706,199.98	42,883,705.17
（一）综合收益总额					-163,706,199.98	
（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						-92,883,705.17
2、提取一般风险准备						-42,883,705.17
3、对所有者（或股东）的分配						-50,000,000.00
4、其他						
（四）所有者权益内部结转						
1、资本公积转增资本（或股本）						
2、盈余公积转增资本（或股本）						
3、盈余公积弥补亏损						
4、设定受益计划变动额结转留存收益						
5、其他						
（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	531,800,000.00				6,754,042,414.90	168,796,533.36
					2,003,904,935.30	4,636,566,584.18
						14,095,110,467.74

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：



法定代表人

主管会计工作负责人：

（Signature）

会计机构负责人：

（Signature）

载于第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

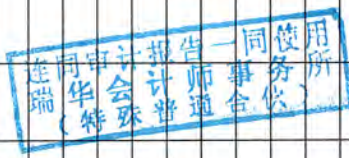
所有者权益变动表

2018年度

编制单位：重庆华宇集团有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数					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	所有者权益合计
	实收资本	优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	531,800,000.00				2,003,904,935.30			6,863,604,540.96		79,863,611.11		3,911,168,423.12	13,390,341,510.49
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	531,800,000.00				2,003,904,935.30			6,863,604,540.96		79,863,611.11		3,911,168,423.12	13,390,341,510.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								54,144,073.92		46,049,217.08		389,444,814.56	489,638,105.56
（一）综合收益总额								54,144,073.92				460,492,170.82	514,636,244.74
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配													
1、提取盈余公积										46,049,217.08		-71,049,217.08	-25,000,000.00
2、提取一般风险准备										46,049,217.08		-46,049,217.08	
3、对所有者（或股东）的分配													
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他												1,860.82	1,860.82
四、本期期末余额	531,800,000.00				2,003,904,935.30			6,917,748,614.88		125,912,828.19		4,300,613,237.68	13,879,979,616.05



截至第16页至第104页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第4页至第15页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



重庆华宇集团有限公司
2018 年度财务报表附注
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

一、公司基本情况

重庆华宇集团有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)成立于 1995 年 3 月 28 日, 企业统一社会信用代码: 91500000203115190U, 现总部位于重庆市渝北区泰山大道东段 118 号。公司注册资本 103,180.00 万元, 法定代表人: 蒋业华。

本公司经营范围: 房地产开发壹级(凭资质证执业); 物业管理(凭资质证执业); 房屋出租; 企业管理咨询; 商务信息咨询; 法律咨询; 工程信息咨询; 工程招标代理; 工程项目管理; 房地产营销策划。

本财务报表系经本公司董事会于 2019 年 4 月 18 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易和事项, 按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》(财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订)、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、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”)的规定编制。

根据企业会计准则的相关规定, 本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外, 本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值, 则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求, 真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。

四、重要会计政策和会计估计

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期, 会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度, 即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

2、记账本位币

本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

3、企业合并的会计处理方法

企业合并, 是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制,且该控制并非暂时性的,为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并,在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方,参与合并的其他企业为被合并方。合并日,是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额,调整资本公积(股本溢价);资本公积(股本溢价)不足以冲减的,调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用,于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的,为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并,在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方,参与合并的其他企业为被购买方。购买日,是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并,合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值,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管理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证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本,购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的,相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日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,首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核,复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的,其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异,在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的,在购买日后 12 个月内,如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在,预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的,则确认相关的递延所得税资产,同时减少商誉,商誉不足冲减的,差额部分确认为当期损益;除上述情况以外,确认与企业合并相关的递延所得税资产的,计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并,根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》(财会〔2012〕19 号)和《企业会计准则第 33 号——合并财

务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、4（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；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：

在个别财务报表中，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

4、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按

照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12 长期股权投资”或本附注四、8 金融工具”。

本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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。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：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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、12（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

5、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本

公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

6、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①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；以及②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，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的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

8、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金

融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

（2）金融资产的分类、确认和计量

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。金融资产在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项以及可供出售金融资产。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；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.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可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：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产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.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

② 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金融资产。

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减

值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

在计算实际利率时，本公司将在考虑金融资产或金融负债所有合同条款的基础上预计未来现金流量（不考虑未来的信用损失），同时还将考虑金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及折价或溢价等。

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

④ 可供出售金融资产

包括初始确认时即被指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、贷款和应收款项、持有至到期投资以外的金融资产。

可供出售债务工具投资的期末成本按照其摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，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，按照成本进行后续计量。

可供出售金融资产持有期间取得的利息及被投资单位宣告发放的现金股利，计入投资收益。

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。

本公司对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，单独进行减值测试或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

① 持有至到期投资、贷款和应收款项减值

以成本或摊余成本计量的金融资产将其账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产在确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，金融资产转回减值损失后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。

② 可供出售金融资产减值

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

可供出售金融资产发生减值时，将原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入当期损益，该转出的累计损失为该资产初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

在确认减值损失后，期后如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，可供出售权益工具投资的减值损失转回确认为其他综合收益，可供出售债务工具的减值损失转回计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，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的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：① 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；② 该金融资产已转移，且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；③ 该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

若企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，且未放弃对该金融资产的控制的，则按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。继续涉入所转移金融资产的程度，是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊，并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账

面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产；既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。初始确认金融负债，以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的条件与分类为交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的条件一致。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本进行后续计量。其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

③ 财务担保合同

不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价（包括

转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额,计入当期损益。

(7) 衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量,并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具,如未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,嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系,且与嵌入衍生工具条件相同,单独存在的工具符合衍生工具定义的,嵌入衍生工具从混合工具中分拆,作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量,则将混合工具整体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。

(8) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利,且目前可执行该种法定权利,同时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时,金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外,金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示,不予相互抵销。

(9) 权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配(不包括股票股利),减少所有者权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

9、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

(1) 坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查,对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的,计提减值准备:①债务人发生严重的财务困难;②债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等);③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组;④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

(2) 坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币 100.00 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的金融资产,包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认

减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

② 按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A. 信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项,按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力,并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据:

项目	确定组合的依据
账龄组合	相同账龄的应收款项具有类似信用风险特征
保证金组合	保证金款项
关联往来组合	关联方的应收款项

B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时,坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征(债务人根据合同条款偿还欠款的能力)按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法:

项 目	计提方法
账龄组合	账龄分析法
保证金组合	无特别风险的应收款项不计提坏账准备
关联往来组合	无特别风险的应收款项不计提坏账准备

组合中,采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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, 下同)	0	0
1-2 年	5	5
2-3 年	20	20
3-4 年	50	50
4-5 年	80	80
5 年以上	100	100

③ 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项,单独进行减值测试,有客观证据表明其发生了减值的,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认

减值损失，计提坏账准备。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

本公司向金融机构以不附追索权方式转让应收款项的，按交易款项扣除已转销应收账款的账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

10、存货

（1）存货的分类

存货主要包括开发成本、开发产品、原材料等。

（2）存货取得和发出的计价方法

开发产品及开发成本在取得时按实际成本计价。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。发出材料、设备采用月末一次加权平均法。项目开发时，开发土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。开发产品按建筑面积平均法核算。意图出售而暂时出租的开发产品按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

原材料发出时，采用加权平均法确定发出存货的成本。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

可变现净值是指在日常活动中，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。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法。

11、持有待售资产

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、8 “金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投

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。

(1) 投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权,最终形成同一控制下企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理: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,在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本,长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益,暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资,在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本,合并成本包括包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权,最终形成非同一控制下的企业合并的,应分别是否属于“一揽子交易”进行处理: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,按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和,作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的,相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资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当期损益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资,按成本进行初始计量,该成本视长期股权投资取得方式的不同,分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投

资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，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者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，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，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，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。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。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照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。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与

交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则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净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、4、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例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。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前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，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，并按比例结转当期损益；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其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

本公司因处置部分股权投资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；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，改按金融工具确认和计量准则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之间的差额计入当期损益。对于

本公司取得对被投资单位的控制之前,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,在丧失对被投资单位控制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其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中,处置后的剩余股权采用权益法核算的,其他综合收益和其他所有者权益按比例结转;处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的,其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资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金融工具确认和计量准则核算,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,因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益,在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本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,如果上述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,在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额,先确认为其他综合收益,到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值,或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按照成本进行初始计量,采取公允价值模式进行后续计量。

采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产,会计政策选择的依据为:

- ①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。
- ②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销,在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值,公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时,参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格;无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的,参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格,并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素,从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计;或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时,按照转换当日的公允价值计价,转换当

日的公允价值小于原账面价值的，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

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

14、固定资产

(1) 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本公司，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

(2) 各类固定资产的折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的使用寿命、预计净残值和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20	5	4.75
机器设备	年限平均法	5-10	5	9.50-19.00
运输设备	年限平均法	4-10	5	9.50-23.75
办公设备	年限平均法	3-10	5	9.50-31.67

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本公司目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

(3) 固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

(4) 融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满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。

(5) 其他说明

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外

的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

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

本公司至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

15、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

16、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者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时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款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，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

17、无形资产

（1）无形资产

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。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土

地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

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

（2）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、19“长期资产减值”。

18、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用按照实际发生额入账，在预计受益期间按直线法平均摊销，如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

19、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产以及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，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。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

20、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括设定提存计划。设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定收益计划进行会计处理。

21、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

如果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，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

22、维修基金核算方法

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。

23、质量保证金核算方法

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款。质量保证期满，未发生工程质量问题，公司退还质量保证金。

24、收入

（1）房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，且同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，即办理了交房手续或者可以根据销售合同约定的条件视同客户接收时，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，即取得了买方付款证明，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（2）提供劳务收入

在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；③交易的完工程度能够可靠地确定；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，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。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收

回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

(4) 让渡资金使用权收入

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(5) 利息收入及支出

利息收入和支出按照相关金融资产和金融负债的摊余成本采用实际利率法计算，并计入当期损益。实际利率与合同利率差异较小的，也可以按照合同利率计算。

在确定实际利率时将对金融资产或金融负债合同各方之间支付或收取的、属于实际利率组成部分的各项收费、交易费用及溢价或折价等予以考虑。金融资产或金融负债的未来现金流量或存续期间无法可靠预计时，采用该金融资产或金融负债在整个合同期内的合同现金流量。

(6) 其他业务收入

根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

25、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

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，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为

递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

26、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

除确认为其他综合收益或直接计入所有者权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或所有者权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

（4）所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本公司当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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，且递延所得税资产及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是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及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

27、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化，在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益；其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于

实际发生时计入当期损益。

(4) 本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值,同时记录未担保余值;将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

28、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营,是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分:①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区;②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分;③该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、11“持有待售资产和处置组”相关描述。

29、重要会计政策、会计估计的变更

(1) 会计政策变更

无。

(2) 会计估计变更

无。

30、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中,由于经营活动内在的不确定性,本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验,并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而,这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异,进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

本公司对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核,会计估计的变更仅影响变更当期的,其影响数在变更当期予以确认;既影响变更当期又影响未来期间的,其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

于资产负债表日,本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下:

(1) 收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时,本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、24、“收入确认方法”所述方法进行确认的,

在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收账款减值是基于评估应收账款的可收回性。鉴定应收账款减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收账款的账面价值及应收账款坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（6）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（7）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减

值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

（8）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（9）递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（10）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

（11）公允价值计量

本公司的某些资产和负债在财务报表中按公允价值计量。本公司的董事会已成立估价委员会（该估价委员会由本公司的首席财务官领导），以便为公允价值计量确定适当的估值技术和输入值。在对某项资产或负债的公允价值作出估计时，本公司采用可获得的可观察市场数据。如果无法获得第一层次输入值，本公司会聘用第三方有资质的评估师来执行估价。估价委员会与有资质的外部估价师紧密合作，以确定适当的估值技术和相关模型的输入值。首席财务官每季度向本公司董事会呈报估价委员会的发现，以说明导致相关资产和负债的公允价值发生波动的原因。在确定各类资产和负债的公允价值的过程中所采用的估值技术和输入值的相关信息在附注“九、公允价值的披露”。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
----	--------

税种	具体税率情况
增值税	按销售额的3%、5%、10%、16%计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额，按超率累进税率 30% - 60% 计缴；按照预收商品房款 1%-5% 预缴。
企业所得税	按应纳税所得额的15%、25%计缴。

本公司发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 17%/11%税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 16%/10%。

注：除以下纳税主体外，其余主体均按 25%计缴企业所得税。

纳税主体名称	所得税税率
重庆华宇集团有限公司	15%
重庆至元成方房地产开发有限公司	15%

2、税收优惠及批文

根据《重庆市城乡建设委员会关于授予金辉城二期C区等项目绿色生态住宅小区标识和尚品世家等项目绿色生态住宅小区称号的通知》（渝建[2018]501号），授予本公司开发的“华宇·锦绣花城三期”项目“绿色生态住宅小区设计标识”；根据《财政部、海关总署、国家税务总局2011年7月联合发布<关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知>》（财税〔2011〕58号），明确“自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”，本公司本年度适用的税率为15%。

根据《重庆市城乡建设委员会关于授予至元成方弹子石项目一期等项目绿色生态住宅小区设计标识的通知》（渝建[2018]187号），授予重庆至元成方房地产开发有限公司开发的“至元成方弹子石项目一期”项目“绿色生态住宅小区设计标识”；根据《财政部、海关总署、国家税务总局2011年7月联合发布<关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知>》（财税〔2011〕58号），明确“自2011年1月1日至2020年12月31日，对设在西部地区的鼓励类产业企业减按15%的税率征收企业所得税”，子公司重庆至元成方房地产开发有限公司本年度适用的税率为15%。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2018 年 1 月 1 日，“年末”指 2018 年 12 月 31 日，“本年”指 2018 年，“上年”指 2017 年。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	193,542.25	1,059,394.63
银行存款	6,158,006,292.23	4,932,966,781.32
其他货币资金	35,979,002.31	21,088,983.52
合 计	6,194,178,836.79	4,955,115,159.47

注：①银行存款中质押、按揭保证金等使用用途受限资金为 288,316,856.13 元；

②其他货币资金中受限资金为 35,979,002.31 元，其中：银行承兑汇票保证金 35,979,002.31 元。

2、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据		291,408,397.57
应收账款	10,219,233.39	10,540,605.21
合 计	10,219,233.39	301,949,002.78

(1) 应收票据

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		
商业承兑汇票		291,408,397.57
合 计		291,408,397.57

(2) 应收账款

①应收账款分类披露

类 别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	10,759,426.56	100.00	540,193.17	5.02	10,219,233.39
其中：账龄组合	10,759,426.56	100.00	540,193.17	5.02	10,219,233.39
保证金组合					
关联往来组合					

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	10,759,426.56	100.00	540,193.17	5.02	10,219,233.39

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项					
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	10,853,728.38	100.00	313,123.17	2.88	10,540,605.21
其中：账龄组合	10,853,728.38	100.00	313,123.17	2.88	10,540,605.21
保证金组合					
关联往来组合					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项					
合 计	10,853,728.38	100.00	313,123.17	2.88	10,540,605.21

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	9,421,830.12		
1 至 2 年	282,295.66	14,114.78	5.00
2 至 3 年	5,240.00	1,048.00	20.00
3 至 4 年	1,050,060.78	525,030.39	50.00
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	10,759,426.56	540,193.17	5.02

(续上表)

账 龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	9,255,656.18		

账 龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 至 2 年	43,275.10	2,163.75	5.00
2 至 3 年	1,554,797.10	310,959.42	20.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合 计	10,853,728.38	313,123.17	2.88

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	7,267,046.61	11.12	93,251,494.71	68.40
1 至 2 年	53,420,228.16	81.72	29,230,463.68	21.44
2 至 3 年	1,941,325.81	2.97	6,447,893.14	4.73
3 至 4 年	1,785,725.16	2.73	6,015,038.22	4.41
4 至 5 年	679,666.75	1.04	1,136,101.82	0.83
5 年以上	272,568.32	0.42	258,568.32	0.19
合 计	65,366,560.81	100.00	136,339,559.89	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占预付款项年末余额 合计数的比例 (%)	坏账准备 年末余额
重庆华宇投资发展有限公司	材料款	49,519,914.66	1-2 年	75.76	
国网安徽省电力公司合肥供电公司	工程款	4,033,750.50	1 年以内	6.17	
重庆华姿装饰工程有限公司	工程款	3,819,483.36	1 年以内	5.84	
重庆嘉逊建筑营造工程有限公司	工程款	1,462,252.26	1-2 年	2.24	
上海鸿驾企业营销策划工作室	策划费	1,062,768.00	1 年以内	1.62	
合 计		59,898,168.78		91.63	

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		19,962,337.86
其他应收款	11,163,266,216.21	4,635,429,034.55

项 目	年末余额	年初余额
合 计	11,163,266,216.21	4,655,391,372.41

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
重庆华姿装饰工程有限公司		19,962,337.86
合 计		19,962,337.86

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	11,184,005,310.64	100.00	20,739,094.43	0.19	11,163,266,216.21
其中：账龄组合	2,785,135,220.95	24.90	20,739,094.43	0.74	2,764,396,126.52
保证金组合	159,971,529.24	1.43			159,971,529.24
关联往来组合	8,238,898,560.45	73.67			8,238,898,560.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	11,184,005,310.64	100.00	20,739,094.43	0.19	11,163,266,216.21

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,645,744,764.00	100.00	10,315,729.45	0.22	4,635,429,034.55
其中：账龄组合	182,289,426.24	3.92	10,315,729.45	5.66	171,973,696.79
保证金组合	693,021,515.03	14.92			693,021,515.03
关联往来组合	3,770,433,822.73	81.16			3,770,433,822.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应					

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
收款					
合 计	4,645,744,764.00	100.00	10,315,729.45	0.22	4,635,429,034.55

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	2,532,339,461.66		
1 至 2 年	237,015,901.58	11,849,946.75	5.00
2 至 3 年	8,141,917.14	1,628,383.43	20.00
3 至 4 年	590,683.13	295,341.57	50.00
4 至 5 年	409,173.80	327,339.04	80.00
5 年以上	6,638,083.64	6,638,083.64	100.00
合 计	2,785,135,220.95	20,739,094.43	

(续上表)

账 龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	146,515,492.45		
1 至 2 年	24,028,503.70	1,201,425.18	5.00
2 至 3 年	2,382,878.65	476,575.73	20.00
3 至 4 年	1,409,245.80	704,622.90	50.00
4 至 5 年	101,000.00	80,800.00	80.00
5 年以上	7,852,305.64	7,852,305.64	100.00
合 计	182,289,426.24	10,315,729.45	

②按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
河南荣田房地产开发有限公司	借款	1,281,944,462.48	1 年以内	11.46	
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	借款	997,888,068.78	1 年以内	8.92	
重庆华姿建设集团	借款	865,393,689.60	1 年以内	7.74	

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
有限公司					
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	借款	817,294,790.00	1 年以内	7.31	
武汉盛全置业有限公司	借款	802,576,418.10	1-2 年	7.18	
合 计		4,765,097,428.96		42.61	

5、存货

项 目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	20,789,876,199.32		20,789,876,199.32
开发产品	3,808,284,078.58		3,808,284,078.58
原材料	758,036.10		758,036.10
合 计	24,598,918,314.00		24,598,918,314.00

(续)

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	15,072,649,596.09		15,072,649,596.09
开发产品	4,265,671,962.79		4,265,671,962.79
原材料	813,151.79		813,151.79
合 计	19,339,134,710.67		19,339,134,710.67

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
预缴税金：	1,041,143,247.27	469,251,161.43
其中：营业税	352,522.44	2,200,441.05
城建税	19,584,127.53	8,136,066.32
教育费附加	14,003,987.02	6,612,674.38
土地增值税	447,952,666.76	282,545,767.43
所得税	191,783,507.16	33,088,717.31
增值税	367,466,436.36	136,667,494.94
贴现资产	57,835,022.76	78,140,550.00
留抵增值税	90,539,639.44	27,072,883.15

项 目	年末余额	年初余额
其他	1,015,047.32	85,173.89
合 计	1,190,532,956.79	574,549,768.47

7、发放贷款及垫款

贷款分类	年初数	本年增加	本年减少	年末数
短期贷款	836,404,698.48	1,131,779,750.00	936,413,650.47	1,031,770,798.01
总额	836,404,698.48	1,131,779,750.00	936,413,650.47	1,031,770,798.01
减：贷款损失准备	18,918,005.01	29,606,900.30	26,050,726.26	22,474,179.05
贷款净值	817,486,693.47	1,102,172,849.70	910,362,924.21	1,009,296,618.96

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可供出售债务工具	1,400,000.00	1,400,000.00
可供出售权益工具：	1,626,956,877.74	1,749,735,394.30
其中：按公允价值计量的	1,427,956,877.74	1,749,535,394.30
其中：按成本计量的	199,000,000.00	200,000.00
其他		
减：可供出售金融资产减值准备		
合 计	1,628,356,877.74	1,751,135,394.30

(2) 年末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售 权益工具	可供出售 债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	1,233,703,003.80		1,233,703,003.80
公允价值	1,427,956,877.74		1,427,956,877.74
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	194,253,873.94		194,253,873.94

9、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动
一、联营企业						
重庆睿丰致元实业 有限公司	4,607,607.97					

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动
重庆业翰实业有限公司	9,999,366.73			-2,798.60		
重庆华辉盛锦房地 产开发有限公司		250,000.00		-35,428.64		
重庆业博实业有限 公司						
重庆华宇业升实业 有限公司	19,982,379.38			217,620.62		
宁波旭鄞置业有限 公司	-3,855,629.01			90,638,679.46		
重庆港誉小住酒店 管理有限公司		2,000,000.00				
湖南盛创房地产开 发有限公司	5,144,393.53			-3,466,434.43		
沈阳辉明置业有限 公司	-420,664.23			18,416,683.55		
重庆昌熙房地产开 发有限公司		25,000,000.00		-374,266.74		
宁波龙晟房地产发 展有限公司	292,459,368.77			-21,689,802.42		
许昌市昱恒房地产 开发有限公司		165,000,000.00		-2,269,279.68		
无锡北辰盛阳置业 有限公司	2,479,434.40			-2,479,434.40		
上海行栋实业有限 公司	998,231.33			-140.71		
武汉盛全置业有限 公司	30,062,970.80			-4,781,352.97		
武汉辉卓置业有限 公司	4,355,568.32			-2,207,842.94		
重庆旭宇华锦房地		11,690,000.00		-461,661.96		

被投资单位	期初余额	本期增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合收 益调整	其他权益 变动
产开发有限公司						
重庆华辉盛锦房地 产开发有限公司		8,075,000.00		-1,996,823.01		
苏州业方房地产开 发有限公司		20,000,000.00				
苏州立泰置业有限 公司		20,000,000.00				
常州申迈实业投资 有限公司		9,240,000.00				
徐州正升置业发展 有限公司		86,240,000.00				
南京悦颐房地产开 发有限公司		15,000,000.00				
余姚华宇业瑞房地 产开发有限公司				-12,106,096.95		
成都益丰天成置业 有限公司	6,762,789.87					
西安圣林柏睿置业 有限公司		4,000,000.00				
武汉东原天成投资 有限公司		10,000,000.00		162,750.77		
合 计	372,575,817.86	376,495,000.00		57,564,370.95		

(续)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期 末余额
	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
一、联营企业					
重庆睿丰致元实业有限公司			-4,607,607.97		
重庆业翰实业有限公司				9,996,568.13	
重庆华辉盛锦房地产开发有限				214,571.36	

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备期末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
公司					
重庆业博实业有限公司			125,000,000.00	125,000,000.00	
重庆华宇业升实业有限公司			-20,200,000.00		
宁波旭鄞置业有限公司				86,783,050.45	
重庆港誉小住酒店管理有限公司				2,000,000.00	
湖南盛创房地产开发有限公司				1,677,959.10	
沈阳辉明置业有限公司				17,996,019.32	
重庆昌熙房地产开发有限公司				24,625,733.26	
宁波龙晟房地产发展有限公司				270,769,566.35	
许昌市昱恒房地产开发有限公司				162,730,720.32	
无锡北辰盛阳置业有限公司					
上海行栋实业有限公司				998,090.62	
武汉盛全置业有限公司				25,281,617.83	
武汉辉卓置业有限公司				2,147,725.38	
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司				11,228,338.04	
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司				6,078,176.99	
苏州业方房地产开发有限公司				20,000,000.00	
苏州立泰置业有限公司				20,000,000.00	
常州申迈实业投资有限公司				9,240,000.00	
徐州正升置业发展有限公司				86,240,000.00	
南京悦颐房地产开发有限公司				15,000,000.00	
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司			20,000,000.00	7,893,903.05	
成都益丰天成置业有限公司				6,762,789.87	
西安圣林柏睿置业有限公司				4,000,000.00	
武汉东原天成投资有限公司				10,162,750.77	
合 计			120,192,392.03	926,827,580.84	

10、投资性房地产**(1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产**

项 目	房屋、建筑物	合 计
一、期初余额	17,749,028,900.00	17,749,028,900.00
二、本期变动		
加：外购		
存货转入		
减：处置		
其他转出		
公允价值变动	132,820,800.00	132,820,800.00
三、期末余额	17,881,849,700.00	17,881,849,700.00

11、固定资产

项 目	年末余额	年初余额
固定资产	629,698,499.56	634,137,247.10
固定资产清理		
合 计	629,698,499.56	634,137,247.10

(1) 固定资产**①固定资产情况**

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
一、账面原值					
1、年初余额	760,921,256.40	72,400.00	14,261,100.77	27,275,251.78	802,530,008.95
2、本年增加金额	15,459,500.00		7,354,234.42	2,212,106.07	25,025,840.49
(1) 购置	15,459,500.00		7,354,234.42	1,798,793.74	24,612,528.16
(2) 存货转入					
(2) 其他				413,312.33	413,312.33
3、本年减少金额			2,148,658.11	45,064.10	2,193,722.21
(1) 处置或报废			1,770,547.00	29,337.60	1,799,884.60
(2) 其他			378,111.11	15,726.50	393,837.61
4、年末余额	776,380,756.40	72,400.00	19,466,677.08	29,442,293.75	825,362,127.23
二、累计折旧					
1、年初余额	134,309,760.44	68,780.16	10,948,784.68	23,065,436.57	168,392,761.85
2、本年增加金额	24,976,419.33		1,709,690.26	2,241,302.84	28,927,412.43
计提	24,976,419.33		1,709,690.26	2,187,520.11	28,873,629.70

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	办公设备	合 计
其他				53,782.73	53,782.73
3、本年减少金额			1,635,935.33	20,611.28	1,656,546.61
(1) 处置或报废			1,591,034.63	18,536.28	1,609,570.91
(2) 其他			44,900.70	2,075.00	46,975.70
4、年末余额	159,286,179.77	68,780.16	11,022,539.61	25,286,128.13	195,663,627.67
三、减值准备					
1、年初余额					
2、本年增加金额					
3、本年减少金额					
4、年末余额					
四、账面价值					
1、年末账面价值	617,094,576.63	3,619.84	8,444,137.47	4,156,165.62	629,698,499.56
2、年初账面价值	626,611,495.96	3,619.84	3,312,316.09	4,209,815.21	634,137,247.10

12、无形资产

项 目	土地使用权	软件	合 计
一、账面原值			
1、年初余额		9,085,451.20	9,085,451.20
2、本年增加金额		7,939,361.04	7,939,361.04
(1) 购置		7,939,361.04	7,939,361.04
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			
4、年末余额		17,024,812.24	17,024,812.24
二、累计摊销			
1、年初余额		4,813,488.88	4,813,488.88
2、本年增加金额		2,663,131.52	2,663,131.52
计提		2,663,131.52	2,663,131.52
3、本年减少金额			
(1) 处置			
(2) 其他			

项 目	土地使用权	软件	合 计
4、年末余额		7,476,620.40	7,476,620.40
三、减值准备			
1、年初余额			
2、本年增加金额			
计提			
3、本年减少金额			
处置			
4、年末余额			
四、账面价值			
1、年末账面价值		9,548,191.84	9,548,191.84
2、年初账面价值		4,271,962.32	4,271,962.32

13、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明细

项 目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	21,279,287.60	3,517,437.09	10,628,852.62	1,680,973.02
可抵扣亏损	339,370,292.72	84,842,573.18	157,405,048.16	39,351,262.05
合 计	360,649,580.32	88,360,010.27	168,033,900.78	41,032,235.07

(2) 未经抵销的递延所得税负债明细

项 目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动	303,816,000.00	30,740,652.00	515,832,390.50	77,374,858.58
存货账面价值大于计税基础	175,606,253.15	43,901,563.28	220,679,945.46	55,169,986.36
投资性房地产公允价值变动	15,420,466,699.13	3,561,359,868.78	15,281,969,386.54	3,526,735,540.63
其中：转换日账面价值与公允价值的差异	13,410,061,867.83	3,165,159,664.09	13,404,385,355.24	3,163,740,535.94
持有期间公允价值变动	2,010,404,831.30	396,200,204.69	1,877,584,031.30	362,995,004.69
合 计	15,899,888,952.28	3,636,002,084.06	16,018,481,722.50	3,659,280,385.57

14、短期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		230,000,000.00

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	602,200,000.00	520,000,000.00
信用借款		39,200,608.41
合 计	602,200,000.00	789,200,608.41

15、应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据	188,924,017.52	49,173,949.10
应付账款	1,181,214,654.19	1,297,464,911.01
合 计	1,370,138,671.71	1,346,638,860.11

(1) 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
商业承兑汇票	152,945,015.21	28,088,258.51
银行承兑汇票	35,979,002.31	21,085,690.59
合 计	188,924,017.52	49,173,949.10

(2) 应付账款**①应付账款列示**

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	1,049,947,898.61	1,185,542,148.68
1 至 2 年	87,450,769.25	61,570,075.07
2 至 3 年	17,722,637.32	17,740,420.44
3 至 4 年	10,598,609.55	6,718,205.50
4 至 5 年	1,968,636.61	3,079,469.71
5 年以上	13,526,102.85	22,814,591.61
合 计	1,181,214,654.19	1,297,464,911.01

②账龄超过 1 年的重要应付账款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
苏州第一建筑集团有限公司	7,388,271.08	未结算
四川长和建筑工程有限公司	4,118,495.56	未结算
四川省岳池送变电工程公司	2,950,000.00	未结算
重庆建工集团有限公司	2,437,253.01	未结算
深圳市亚泰国际建设股份有限公司	2,291,110.33	未结算
合 计	19,185,129.98	

16、预收款项**(1) 预收款项列示**

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	11,988,505,561.88	5,378,295,302.44
1 至 2 年	798,866,469.15	1,275,140,756.13
2 至 3 年	48,783.37	41,250.86
3 年以上	111,417.00	70,166.14
合 计	12,787,532,231.40	6,653,547,475.57

17、应付职工薪酬**(1) 应付职工薪酬列示**

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	31,418,367.53	360,927,016.20	322,553,186.65	69,792,197.08
二、离职后福利-设定提存计划	13,881.20	13,339,353.84	13,049,823.02	303,412.02
三、辞退福利		28,315.00	28,315.00	
四、一年内到期的其他福利				
合 计	31,432,248.73	374,294,685.04	335,631,324.67	70,095,609.10

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	31,251,338.10	338,966,904.37	300,604,581.22	69,613,661.25
2、职工福利费	107,823.20	5,509,718.67	5,617,541.87	
3、社会保险费	10,965.80	6,572,834.01	6,566,893.66	16,906.15
其中：医疗保险费	10,146.05	6,081,400.76	6,084,093.03	7,453.78
工伤保险费	619.59	291,362.78	289,881.78	2,100.59
生育保险费	200.16	200,070.47	192,918.85	7,351.78
4、住房公积金	22,408.65	8,742,544.83	8,648,773.08	116,180.40
5、工会经费和职工教育经费	25,831.78	1,135,014.32	1,115,396.82	45,449.28
6、短期带薪缺勤				
7、短期利润分享计划				
合 计	31,418,367.53	360,927,016.20	322,553,186.65	69,792,197.08

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	13,235.87	12,900,889.14	12,643,201.62	270,923.39
2、失业保险费	645.33	438,464.70	406,621.40	32,488.63

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
合 计	13,881.20	13,339,353.84	13,049,823.02	303,412.02

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。

18、应交税费

项 目	年末余额	年初余额
增值税	55,425,911.61	17,234,022.74
企业所得税	108,823,941.01	309,093,370.39
个人所得税	2,251,651.78	2,715,928.76
城市维护建设税	3,180,617.50	921,231.10
教育费附加	2,844,742.37	898,544.01
土地增值税	45,733.20	1,387,135.01
房产税	6,369,271.61	3,856,003.92
印花税	2,195,723.56	576,307.45
价格调节基金		114,936.63
土地使用税	427,021.51	1,007,410.68
合 计	181,564,614.15	337,804,890.69

19、其他应付款

项 目	年末余额	年初余额
应付利息	183,866,551.25	143,772,686.19
应付股利		
其他应付款	4,150,354,297.18	3,238,270,344.04
合 计	4,334,220,848.43	3,382,043,030.23

(1) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	46,510,093.36	26,032,872.11
企业债券利息	133,487,920.00	86,512,500.00
短期借款应付利息	3,868,537.89	31,227,314.08
合 计	183,866,551.25	143,772,686.19

(2) 其他应付款

①按账龄列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	3,659,788,371.21	3,080,496,108.47

项 目	年末余额	年初余额
1 至 2 年	450,418,570.65	88,905,456.75
2 至 3 年	17,807,117.66	2,817,188.00
3 至 4 年	930,902.29	38,536,522.92
4 至 5 年	9,576,996.47	22,410,019.82
5 年以上	11,832,338.90	5,105,048.08
合 计	4,150,354,297.18	3,238,270,344.04

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
旭辉集团股份有限公司	56,474,814.00	借款未到期
上海旭辉企业管理有限公司	44,883,897.08	借款未到期
苏州长天房地产开发有限公司	31,140,000.00	借款未到期
上海骏泰房地产开发有限公司	26,168,308.76	借款未到期
苏州盛乾房地产开发有限公司	11,207,600.00	借款未到期
重庆润麒实业有限公司	9,206,301.60	定金
重庆市江津区路桥工程有限责任公司	3,000,000.00	保证金
重庆奥林匹克集团有限公司	2,475,000.00	保证金
合 计	184,555,921.44	

20、一年内到期的非流动负债

项 目	年末数	年初数
1 年内到期的长期借款	2,962,190,000.00	2,403,486,200.00
1 年内到期的应付债券	3,592,398,644.03	
1 年内到期的长期应付款		
合 计	6,554,588,644.03	2,403,486,200.00

21、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
质押借款		1,260,000,000.00
抵押借款	14,627,861,060.00	12,040,750,060.00
保证借款		
信用借款		
减：一年内到期的长期借款	2,962,190,000.00	2,403,486,200.00
合 计	11,665,671,060.00	10,897,263,860.00

22、应付债券

(1) 应付债券

项 目	期末余额	年初余额
2016 年公司债（第一期）		896,317,596.95
2016 年公司债（第二期）		2,681,967,846.01
2018 年非公开发行公司债（第一期）	299,546,828.52	
2018 年非公开发行公司债（第二期）	998,380,666.56	
2018 年非公开发行公司债（第三期）	299,502,737.81	
2018 年公开发行公司债（第一期）	1,995,193,699.64	
2018 年华宇集团 CB18121201 美元债	205,896,000.00	
合 计	3,798,519,932.53	3,578,285,442.96

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

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
2016 年公司债（第一期）	900,000,000.00	2016-6-8	5 年	894,950,000.00	896,317,596.95
2016 年公司债（第二期）	2,700,000,000.00	2016-8-19	5 年	2,675,700,000.00	2,681,967,846.01
2018 年非公开发行公司债（第一期）	300,000,000.00	2018-4-2	3 年	299,364,000.00	
2018 年非公开发行公司债（第二期）	1,000,000,000.00	2018-5-29	3 年	997,880,000.00	
2018 年非公开发行公司债（第三期）	300,000,000.00	2018-6-19	3 年	299,364,000.00	
2018 年公开发行公司债（第一期）	2,000,000,000.00	2018-6-27	5 年	1,994,400,000.00	
2018 年华宇集团 CB18121201 美元债	205,896,000.00	2018-12-14	3 年	205,896,000.00	
小 计	7,405,896,000.00			7,367,554,000.00	3,578,285,442.96
减：一年内到期部分年末余额					3,578,285,442.96
合 计	7,405,896,000.00			7,367,554,000.00	0.00

(续)

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
2016 年公司债（第一期）		54,000,000.00	3,501,797.00	54,000,000.00	899,819,393.95
2016 年公司债（第二期）		142,830,000.00	10,611,404.07	142,830,000.00	2,692,579,250.08
2018 年非公	299,364,000.00	17,977,500.00	182,828.52		299,546,828.52

债券名称	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
开发行公司债(第一期)					
2018年非公开发行公司债(第二期)	997,880,000.00	46,608,333.33	500,666.56		998,380,666.56
2018年非公开发行公司债(第三期)	299,364,000.00	13,448,630.14	138,737.81		299,502,737.81
2018年公开发行公司债(第一期)	1,994,400,000.00	69,900,000.00	793,699.64	69,900,000.00	1,995,193,699.64
2018年华宇集团CB18121201美元债	205,896,000.00				205,896,000.00
小 计	3,796,904,000.00	344,764,463.47	15,729,133.60	266,730,000.00	7,390,918,576.56
减：一年内到期部分年末余额		196,830,000.00	14,113,201.07	196,830,000.00	3,592,398,644.03
合 计	3,796,904,000.00	147,934,463.47	1,615,932.53	69,900,000.00	3,798,519,932.53

23、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
长期应付款		100,000,000.00
专项应付款		
合 计		100,000,000.00

(1) 长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
融资租赁		100,000,000.00
减：一年内到期的长期应付款		
合 计		100,000,000.00

24、实收资本

投资者名称	年末余额		年初余额	
	持股比例(%)	出资金额	持股比例(%)	出资金额
蒋业华	10.22	10,5440,000.00	10.22	10,5440,000.00
蒋宇	2.55	26,360,000.00	2.55	26,360,000.00
重庆远业实业有限公司	87.23	400,000,000.00	87.23	400,000,000.00
合 计	100.00	531,800,000.00	100.00	531,800,000.00

25、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价（股本溢价）				
其他资本公积	3,147,589.51	811,691.91		3,959,281.42
合 计	3,147,589.51	811,691.91		3,959,281.42

26、其他综合收益

项目	年初余额	发生金额					年末余额
		所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	9,660,300,391.77	-315,902,003.96		-45,215,078.43	-249,865,527.32	-20,821,398.21	9,410,434,864.45
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益	346,733,068.77	-321,578,516.56		-46,634,206.58	-252,696,687.98	-22,247,622.00	94,036,380.79
投资性房地产转换时公允价值变动	9,313,567,323.00	5,676,512.60		1,419,128.15	2,831,160.66	1,426,223.79	9,316,398,483.66
其他综合收益合计	9,660,300,391.77	-315,902,003.96		-45,215,078.43	-249,865,527.32	-20,821,398.21	9,410,434,864.45

27、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	125,912,828.19	42,883,705.17		168,796,533.36
任意盈余公积				
合 计	125,912,828.19	42,883,705.17		168,796,533.36

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

28、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	5,867,505,726.17	5,242,998,387.34
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	5,867,505,726.17	5,242,998,387.34

项 目	本 年	上 年
加：本年归属于母公司股东的净利润	1,217,459,589.40	777,345,555.91
减：提取法定盈余公积	42,883,705.17	46,049,217.08
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	50,000,000.00	25,000,000.00
转作股本的普通股股利		
其他	24,689,650.00	81,789,000.00
年末未分配利润	6,967,391,960.40	5,867,505,726.17

其他系：

①据重庆业瑞房地产开发有限公司 2018 年 2 月 12 日股东会决议，本年只对少数股东分配股利 12,500,000.00 元，对应减少母公司股东权益 10,000,000.00 元；据重庆业瑞房地产开发有限公司 2018 年 10 月 15 日股东会决议，本年只对少数股东分配股利 6,250,000.00 元，对应减少母公司股东权益 5,000,000.00 元，共计减少母公司股东权益 15,000,000.00 元。

②据成都华宇业瑞房地产开发有限公司 2018 年 3 月 6 日股东会决议，本年只对少数股东分配股利 12,500,000.00 元，对应减少母公司股东权益 8,750,000.00 元。

③据重庆业如小额贷款有限公司 2018 年 4 月 4 日股东会决议，本年只对少数股东分配股利 1,879,300.00 元，对应减少母公司股东权益 939,650.00 元。

29、营业收入和营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	9,930,246,603.61	7,259,570,594.57	6,388,931,869.64	4,844,265,208.45
其他业务	339,892,972.10	41,993,537.72	259,475,500.32	31,907,759.05
合 计	10,270,139,575.71	7,301,564,132.29	6,648,407,369.96	4,876,172,967.50

30、利息收入

项 目	本年发生额	上年发生额
贷款利息收入	84,294,243.09	38,205,534.78
银行存款利息收入		
合 计	84,294,243.09	38,205,534.78

31、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
营业税	2,140,185.59	45,352,645.17
城市维护建设税	32,302,319.72	24,034,084.38

项 目	本年发生额	上年发生额
教育费附加	24,569,313.07	17,141,790.26
土地增值税	158,735,455.47	2,701,172.53
价格调节基金	978.33	26,552.76
印花税	14,372,635.70	10,502,514.13
房产税	34,802,350.07	26,059,329.76
土地使用税	22,554,528.12	14,361,252.39
车船税	4,756.26	1,753.90
合 计	289,482,522.33	140,181,095.28

注：税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

32、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售代理服务费	155,879,528.37	216,562,700.02
工资薪酬	109,330,791.59	66,811,134.77
广告宣传费	89,879,093.04	74,518,233.50
咨询费	35,548,980.45	30,443,389.70
运营费	15,572,169.63	16,086,889.93
办公费	7,368,296.42	1,411,705.13
交易税费	2,706,611.08	2,558,806.67
保洁费	1,734,038.87	2,894,269.27
其他	25,037,628.11	22,972,197.20
合 计	443,057,137.56	434,259,326.19

33、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
工资薪酬	210,894,728.82	162,967,205.34
咨询费	79,921,003.65	13,329,957.27
业务招待费	10,510,238.55	6,634,612.61
办公费	10,296,476.12	15,178,913.72
中介机构服务费	9,903,436.69	4,085,721.84
折旧费	7,772,270.70	10,075,883.17
差旅费	7,528,921.52	7,905,838.41
修理费	7,169,214.08	972,217.27
油费	3,510,151.12	2,038,642.33
保险费	3,003,396.96	1,989,516.48
无形资产摊销	2,663,131.52	1,941,872.15

项 目	本年发生额	上年发生额
会务费	2,334,520.67	937,167.09
招聘费	1,437,120.89	491,229.30
租赁费	1,198,044.03	423,598.67
保洁费	775,114.04	782,621.34
绿化费	726,233.00	517,843.29
通讯费	650,987.72	655,727.57
其他	28,304,607.47	36,940,611.12
合 计	388,599,597.55	267,869,178.97

34、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	502,037,546.93	241,788,826.88
减：利息收入	89,630,127.78	23,678,138.52
利息净支出	412,407,419.15	218,110,688.36
汇兑损失		
减：汇兑收益	361,435.30	
汇兑净损失	-361,435.30	
银行手续费	11,257,237.98	9,988,149.60
融资费	72,855,046.26	27,837,476.56
其他	58,065.47	3,095,488.18
合 计	496,216,333.56	259,031,802.70

35、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	10,650,434.98	2,899,267.07
贷款减值损失	29,606,900.30	18,334,872.02
合 计	40,257,335.28	21,234,139.09

36、其他收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
稳岗补贴	932,930.27	307,737.40	932,930.27
金融业扶持发展资金		725,000.00	
新办鼓励类中小企业财政扶持资金		7,344,000.00	
合 计	932,930.27	8,376,737.40	932,930.27

37、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	57,564,370.95	-24,892,419.76
处置长期股权投资产生的投资收益	-18,211,427.42	2,266,460.63
持有至到期投资在持有期间的投资收益		269,401.38
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	69,493,324.51	30,000,000.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	2,268,978.77	
其他	199,419.25	106,125.38
合 计	111,314,666.06	7,749,567.63

38、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
按公允价值计量的投资性房地产	132,820,800.00	654,466,000.00
合 计	132,820,800.00	654,466,000.00

39、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额
固定资产处置		8,273,288.35
合 计		8,273,288.35

40、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废利得	189,788.63	
债务重组利得		
接受捐赠		
与企业日常活动无关的政府补助	24,786.53	
违约金	15,003,842.67	
其他	3,969,998.78	12,915,689.79
合 计	19,188,416.61	12,915,689.79

41、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动资产毁损报废损失	48,936.38	16,019.90
债务重组损失		
对外捐赠支出	13,726,201.20	1,730,000.00
其他	5,897,524.53	4,268,513.79
合 计	19,672,662.11	6,014,533.69

42、所得税费用

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	267,857,855.55	229,865,018.77
递延所得税费用	-25,390,998.28	121,045,998.47
合 计	242,466,857.27	350,911,017.24

43、现金流量表项目**(1) 收到其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期发生额	上期发生额
投标保证金、租赁保证金及往来款	4,183,929,125.3	6,423,339,172.36
存款利息收入	33,802,380.52	23,669,094.68
收回按揭保证金	80,909,263.75	18,831,279.87
其他	17,361,756.53	20,624,472.31
合 计	4,316,002,526.1	6,486,464,019.22

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购地保证金、租赁保证金及往来款	5,954,583,778.88	5,783,708,723.31
日常经营费用	440,997,473.71	434,098,272.14
手续费支出	11,257,237.98	37,008,360.82
支付按揭保证金	24,051,479.22	95,059,812.32
其他	48,715,245.41	5,210,970.05
合 计	6,479,605,215.20	6,355,086,138.64

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
赎回理财产品收到的现金	464,270,000.00	223,850,000.00
收回保理款收到的现金	331,290,397.57	35,296,840.40
收到其他企业归还款项	1,204,976,713.00	
借出款项利息收入	49,349,411.85	
合 计	2,049,886,522.42	259,146,840.40

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
购买理财产品支付现金	464,270,000.00	183,850,000.00
保理款支出	692,972,472.11	375,506,466.14
处置子公司及其他营业单支付的现金		126,445,878.39

项 目	本期发生额	上期发生额
向其他企业借出款项	6,590,665,793.41	
合 计	7,747,908,265.52	685,802,344.53

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
质押、用途受限等资金的收回	523,208,381.32	278,788,348.55
收到退回承兑汇票保证金	124,718,522.46	706,975,158.75
融资租赁		100,000,000.00
收到其他企业借入款项	1,494,741,613.11	54,122,000.00
合 计	2,142,668,516.89	1,139,885,507.30

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
质押、用途受限等资金增加	252,475,886.83	420,414,783.86
融资担保等费用	18,688,365.99	1,000,200.00
承兑汇票保证金	124,408,541.25	668,966,928.09
归还其他企业借入款项	199,730,971.34	14,240,000.00
其他		4,180,000.00
合 计	595,303,765.41	1,108,801,911.95

44、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,397,374,053.79	1,022,720,127.25
加：资产减值准备	40,257,335.28	21,234,139.09
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,873,629.70	44,433,693.17
无形资产摊销	2,663,131.52	1,941,872.15
长期待摊费用摊销	229,442.97	373,444.19
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）	-140,852.25	-8,257,268.45
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	-132,820,800.00	-654,466,000.00
财务费用（收益以“－”号填列）	523,938,690.48	269,629,253.44
投资损失（收益以“－”号填列）	-111,314,666.06	-7,749,567.63

补充资料	本年金额	上年金额
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-23,568,815.53	-11,573,326.64
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	21,936,776.92	132,619,325.12
存货的减少（增加以“-”号填列）	-4,870,470,180.50	-5,702,026,239.00
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,321,003,494.54	-2,241,324,390.25
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-398,461,172.20	5,820,965,088.52
其他		
经营活动产生的现金流量净额	799,500,068.66	-1,311,479,849.04
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	5,869,882,978.35	4,318,119,040.80
减：现金的年初余额	4,318,119,040.80	3,357,266,860.13
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,551,763,937.55	960,852,180.67

(2) 本年收到的处置子公司的现金净额

项 目	金 额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	712,500,000.00
其中：业如商业保理（重庆）有限公司	300,000,000.00
业如商业保理（深圳）有限公司	37,500,000.00
重庆业博实业有限公司	375,000,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	64,216,988.72
其中：业如商业保理（重庆）有限公司	60,885,215.51
业如商业保理（深圳）有限公司	384,245.02
重庆业博实业有限公司	216,108.88
苏州业方房地产开发有限公司	1,459.36
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	2,729,959.95
处置子公司收到的现金净额	648,283,011.28

(3) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
-----	------	------

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	5,869,882,978.35	4,318,119,040.80
其中：库存现金	193,542.25	1,059,394.63
可随时用于支付的银行存款	5,869,689,436.1	4,317,059,646.17
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、年末现金及现金等价物余额	5,869,882,978.35	4,318,119,040.80
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

45、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	324,295,858.44	银行承兑汇票保证金、按揭保证金、质押
存货	8,414,688,509.82	抵押担保
固定资产	541,072,217.00	抵押担保
投资性房地产	14,219,683,102.72	抵押担保
可供出售金融资产	543,816,000.00	质押
合 计	24,043,555,687.98	

七、合并范围的变更

1、处置子公司

子公司名称	股权处置价款	股权处 置比例 (%)	股权处 置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权时 点的确定依据	处置价款与处置投 资对应的合并报表 层面享有该子公司 净资产份额的差额
业如商业保理（重 庆）有限公司	300,091,000.00	100.00	协议转让	2018-6-25	股权变更完成工 商登记	-14,578,850.66
业如商业保理（深 圳）有限公司	39,436,982.48	75.00	协议转让	2018-6-25	股权变更完成工 商登记	-5,978,960.45
重庆业博实业有限 公司	375,000,000.00	75.00	协议转让	2018-3-12	股权变更完成工 商登记	115,418.34

（续）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
业如商业保理（重庆）有限公司						
业如商业保理（深圳）有限公司						
重庆业博实业有限公司	25.00	124,961,527.22	125,000,000.00	38,472.78		

2、其他原因的合并范围变动

序号	公司名称	合并范围变化原因
1	重庆华宇同帆实业有限公司	投资设立
2	重庆华宇业升实业有限公司	投资设立
3	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	投资设立
4	重庆睿丰致元实业有限公司	控股合并
5	重庆至元成方房地产开发公司	控股合并
6	重庆华宇业逸企业管理有限公司	投资设立
7	重庆华宇盛丰企业管理有限公司	投资设立
8	郑州华宇业瑞房地产开发有限公司	投资设立
9	郑州融之力房地产开发有限公司	投资设立
10	郑州仁之力房地产开发有限公司	投资设立
11	武汉华宇业瑞房地产开发有限公司	投资设立
12	武汉华宇业辉房地产投资有限公司	投资设立
13	宁波渝瑞房地产开发有限公司	投资设立
14	宁波华宇业翰商务信息咨询有限公司	投资设立
15	宁波华宇业祥商务信息咨询有限公司	投资设立
16	宁波华宇业亨商务信息咨询有限公司	投资设立
17	合肥业亨房地产开发有限公司	投资设立
18	合肥业德房地产开发有限公司	投资设立
19	合肥业凯房地产开发有限公司	投资设立
20	重庆华宇业翔实业有限公司	投资设立
21	慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	投资设立

序号	公司名称	合并范围变化原因
22	重庆华宇业玺实业有限公司	投资设立
23	重庆华宇业霆企业管理有限公司	投资设立
24	重庆华宇业荣实业有限公司	投资设立
25	重庆华宇业琪企业管理有限公司	投资设立
26	重庆华宇盛昊企业管理有限公司	投资设立
27	重庆华宇业磊企业管理有限公司	投资设立
28	重庆华宇业凯实业有限公司	投资设立
29	重庆华宇业晖企业管理有限公司	投资设立
30	重庆华宇盛鑫实业有限公司	投资设立
31	重庆华宇业亨企业管理有限公司	投资设立
32	重庆华宇盛福实业有限公司	投资设立
33	重庆华宇业丰实业有限公司	投资设立
34	重庆华宇业德实业有限公司	投资设立
35	徐州渝瑞房地产开发有限公司	投资设立
36	苏州业凯房地产开发有限公司	投资设立
37	苏州业翔房地产开发有限公司	投资设立
38	常州润辉置业有限公司	投资设立
39	苏州业润房地产开发有限公司	投资设立
40	苏州业展房地产开发有限公司	投资设立
41	苏州业荣房地产开发有限公司	投资设立
42	眉山业焱房地产开发有限公司	投资设立
43	成都业然企业管理咨询有限公司	投资设立
44	成都业皓房地产开发有限公司	投资设立
45	成都业昌企业管理咨询有限公司	投资设立
46	成都业伦房地产开发有限公司	投资设立
47	成都业靖企业管理咨询有限公司	投资设立
48	成都业铭房地产开发有限公司	投资设立
49	西安业瑞房地产开发有限公司	投资设立
50	苏州业丰房地产开发有限公司	投资设立
51	苏州业靳房地产开发有限公司	投资设立
52	苏州业江房地产开发有限公司	投资设立
53	苏州业昕房地产开发有限公司	投资设立

序号	公司名称	合并范围变化原因
54	合肥业昊房地产开发有限公司	投资设立
55	合肥业景房地产开发有限公司	投资设立
56	合肥宇信龙置业有限公司	投资设立
57	合肥业博房地产开发有限公司	投资设立
58	重庆盛飞实业有限公司	投资设立
59	苏州业方房地产开发有限公司	非同比例增资，导致持股比例下降不再具有控制权
60	余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	非同比例增资，导致持股比例下降不再具有控制权

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

序号	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	
1	重庆渝欣荣业实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 15-1 号	金属制品加工；房屋租赁；广告设计；销售、租赁、维修建筑设备及建材；企业营销策划；商务信息咨询	94.09		投资设立
2	重庆业远实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 12 号	房屋租赁；广告设计；销售、租赁、维修建筑设备及建材；企业营销策划；商务信息咨询	100.00		投资设立
3	合肥华宇业瑞房地产开发有限公司	合肥市	合肥市蜀山区井岗镇长江西路 990 号	房地产开发、房屋出租、出售		69.01	投资设立
4	重庆业瑞房地产开发有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区华宇广场 1 号	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁	80.00		同一控制下企业合并
5	重庆华宇同帆实业有限公司	重庆市	重庆市大渡口区文体路 89 号 3 幢 32-12	房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料、摩托车零部件、五金交电、计算机及配件、照明器材、交通设备等；企业营销策划。		100.00	投资设立
6	重庆华宇业乾实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 2-3 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
7	重庆业润房地产开发有限公司	重庆市	重庆市沙坪坝区华宇广场 1-32-1	房地产开发（凭相关资质证书执业）；自有房屋出租、出售		51.00	同一控制下企业合并

序号	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
8	重庆华宇业昌实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 2-8 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
9	重庆华宇业骏实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 2-7 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
10	重庆华宇业升实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 2-4 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、五金交电、日用品、计算机及配件、消防器材、交通设施等；企业营销策划		33.34	投资设立
11	重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	重庆市	重庆市渝中区大坪正街 140 号 9 幢 1 单元、2 单元第 1 层门面 15 号	地产开发；物业管理（须经审批的经营项目，取得审批后方可从事经营）；房屋租赁	1.00	99.00	投资设立
12	重庆业如小额贷款有限公司	重庆市	重庆市渝北区龙塔街道黄龙路 28 号 3 栋 2-1 号	办理各项贷款、票据贴现、资产转让；经营区域为重庆市主城九区	50.00	29.60	投资设立
13	重庆业如房地产开发有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 68 号附 6 号	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁	80.00		投资设立
14	重庆华宇业信实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 2-5 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
15	重庆华宇业景实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 2-6 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
16	重庆业茂实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 2-1 号	金属制品加工；房屋租赁；广告设计；销售、租赁、维修建筑设备及建材；企业营销策划；商务信息咨询	93.96		投资设立
17	重庆睿丰致元实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区雪松路 7 号附 1 号	从事建筑相关业务(凭资质证执业);房屋经纪;销售建筑材料		33.4	控股合并
18	重庆至元成方房地产开发有限公司	重庆市	重庆市南岸区弹子石街道求新村 4 号附 1 号 3-1 号	房地产开发		100.00	控股合并
19	重庆业界实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 98 号附 276 号	房屋租赁；广告设计；销售、租赁、维修建筑设备及建材；企业营销策划；商务信息咨询	100.00		投资设立
20	重庆业方实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 11 号	房屋租赁；广告设计；销售、租赁、维修建筑设备及建材；企业营销策划；商务信息咨询	93.80		投资设立

序号	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
21	重庆华宇业跃实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 4-2 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
22	重庆华宇盛如实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 3-8	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
23	重庆华宇业元实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 4-3 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	98.18		投资设立
24	重庆两江新区新桐实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区龙兴镇两江大道 618 号	房地产开发；从事建筑相关业务；普通机械设备租赁；设计、制作、代理、发布国内外广告；货运代理；仓储服务		51.00	投资设立
25	重庆华宇业钰实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 5-3 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
26	重庆华宇盛荣实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 4-7 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		93.86	投资设立
27	重庆华宇业逸企业管理有限公司	重庆市	重庆市泰山大道东段 118 号 7-6 号	企业管理；企业管理咨询服务；企业形象策划、市场营销策划、品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询	100.00		投资设立
28	重庆华宇盛丰企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道中段 118 号 8-2 号	企业管理、企业管理咨询服务；企业形象策划、市场营销策划、品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询		100.00	投资设立
29	重庆华宇业扬实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 5-7 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
30	重庆华宇盛和实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 5-5 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
31	重庆华宇业轩实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 1-3 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
32	重庆华宇盛辉实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 1-6 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		95.08	投资设立
33	重庆华宇业鑫实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 1-1 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立

序号	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
34	郑州华宇业瑞房地产开发有限公司	郑州市	河南自贸试验区郑州片区(郑东)金水东路 88 号楷林 IFC2 号楼 2 单元 9 层 905 号	房地产开发与经营; 物业服务		100.00	投资设立
35	郑州融之力房地产开发有限公司	郑州市	郑州市中原区淮河路与华山路交叉口启福花园 3 号楼 1 单元 101 室	房地产开发与经营; 物业服务		100.00	投资设立
36	郑州仁之力房地产开发有限公司	郑州市	郑州市二七区大学南路绿地中心 A 座 1108 室	房地产开发与经营; 物业服务		100.00	投资设立
37	武汉华宇业瑞房地产开发有限公司	武汉市	武昌区中山路 338 号凤凰国际办公楼 26 层 5、6、7、8、9 号	房地产开发; 企业管理咨询; 商务信息咨询; 物业管理; 建筑工程设计、施工; 日用百货、建筑材料、计算机软硬件批零兼营; 计算机软硬件及信息设备技术开发、技术咨询、技术服务、通信产品技术服务		100.00	投资设立
38	武汉华宇业辉房地产投资有限公司	武汉市	武汉市东湖新技术开发区软件园中路 4 号光谷软件园六期 2 栋 6 层 01 室-6	对房地产项目的投资; 房地产开发; 企业管理咨询; 商务信息咨询(不含商务调查); 物业管理; 建筑工程设计、施工; 计算机软硬件及信息设备技术开发、技术咨询、技术服务; 日用百货、建筑材料、计算机软硬件批发零售		100.00	投资设立
39	宁波渝瑞房地产开发有限公司	宁波市	浙江省宁波市鄞州区天童北路 933 号(和邦大厦 A 座 2709 室)	房地产开发、经营; 房地产销售代理; 房地产营销策划		100.00	投资设立
40	宁波业瑞房地产开发有限公司	宁波市	浙江省宁波市鄞州区天童北路 933 号和邦大厦 A 座 2709 室(集中办公区)	房地产开发、经营; 房地产销售代理; 房地产营销策划		100.00	投资设立
41	宁波华宇业翰商务信息咨询有限公司	宁波市	浙江省宁波市鄞州区天童北路 933 号和邦大厦 A 座 2707 室	商务信息咨询; 企业营销策划; 企业管理咨询; 经济贸易信息咨询		100.00	投资设立
42	宁波华宇业祥商务信息咨询有限公司	宁波市	浙江省宁波市鄞州区天童北路 933 号和邦大厦 A 座 2707 室	商务信息咨询; 企业营销策划; 企业管理咨询; 经济贸易信息咨询		100.00	投资设立
43	宁波华宇业亨商务信息咨询有限公司	宁波市	浙江省宁波市鄞州区天童北路 933 号和邦大厦 A 座 2707 室	商务信息咨询; 企业营销策划; 企业管理咨询; 经济贸易信息咨询		100.00	投资设立
44	合肥渝瑞房地产开发有限公司	合肥市	安徽省合肥市蜀山区祁门路 333 号新地中心 A 座 3303 室	房地产开发经营、房屋出租、出售		100.00	投资设立

序号	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
45	合肥业亨房地产开发有限公司	合肥市	安徽省合肥市蜀山区经济开发区湖光路自主创新产业基地三期(南区)B座9层9761	房地产开发;房屋租赁、销售		100.00	投资设立
46	合肥业德房地产开发有限公司	合肥市	安徽省合肥市蜀山区经济开发区湖光路自主创新产业基地三期(南区)B座9层9760	房地产开发;房屋租赁、销售		100.00	投资设立
47	合肥业凯房地产开发有限公司	合肥市	安徽省合肥市蜀山区经济开发区湖光路自主创新产业基地三期(南区)B座9层9759	房地产开发;房屋租赁、销售		100.00	投资设立
48	宁波业如房地产开发有限公司	宁波市	浙江省宁波市鄞州区天童北路933号(和邦大厦A座2709室)	房地产开发;房地产销售代理;房地产营销策划		96.45	投资设立
49	沈阳华宇业瑞房地产开发有限公司	沈阳市	辽宁省沈阳市沈河区青年大街1-1号1座3603单元	房地产开发、房屋租赁、房产经纪与代理、商品房销售		100.00	投资设立
50	长沙业瑞房地产开发有限公司	长沙市	湖南省长沙市天心区湘府西路31号尚玺苑20栋602号	房地产开发经营;房屋租赁;自建房屋的销售		100.00	投资设立
51	重庆华宇盛元实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号附1-5号	金属制品加工;房屋租赁;销售:办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
52	重庆华宇业翔实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号6-4号	金属制品加工;房屋租赁;销售:办公用品、文化用品、家用电器、防水材料、塔机配件、五金交电、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备等;企业营销策划	25.00		投资设立
53	慈溪华宇业瑞房地产开发有限公司	慈溪市	浙江省慈溪市古塘街道科技路62号	房地产开发经营;房地产销售代理;房地产营销策划;房地产管理咨询;物业服务;房屋租赁		100.00	投资设立
54	重庆华宇业玺实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号6-5号	金属制品加工;房屋租赁;销售:办公用品、文化用品、家用电器、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备等;企业营销策划	100.00		投资设立
55	重庆华宇业熙实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段118号附5-2号	金属制品加工;房屋租赁;销售:办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	96.66		投资设立

序号	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
56	重庆华宇业蓬企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 7-7 号	企业管理；企业管理咨询服务；企业形象策划、市场营销策划、品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询	100.00		投资设立
57	重庆华宇业晟实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 5-6	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
58	重庆华宇业睿实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 4-1 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
59	重庆华宇业盛越实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 3-7 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
60	重庆华宇业荣实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 6-6 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备等；企业营销策划	100.00		投资设立
61	重庆华宇业琪企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 7-5 号	企业管理；企业管理咨询服务；企业形象策划；市场营销策划、品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询	100.00		投资设立
62	重庆华宇业盛昊企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 8-1 号	企业管理、企业管理咨询服务、企业形象策划、市场营销策划、品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询		100.00	投资设立
63	重庆华宇业林实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 4-6 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	94.05		投资设立
64	重庆华宇业磊企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 7-8 号	企业管理；企业管理咨询服务；企业形象策划；市场营销策划；品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询	100.00		投资设立
65	重庆华宇业朗实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 5-4 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
66	重庆华宇业科实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 1-4 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	98.06		投资设立

序号	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
67	重庆华宇业凯实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 6-3 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备等；企业营销策划	100.00		投资设立
68	重庆华宇业辉实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 1-2 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	94.41		投资设立
69	重庆华宇业晖企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 6-8 号	企业管理；企业管理咨询服务；企业形象策划；市场营销策划；品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询	100.00		投资设立
70	重庆华宇业盛鑫实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 7-4 号	房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料、摩托车零部件、化工产品、防水材料；塔机配件、五金交电、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备；企业营销策划		100.00	投资设立
71	重庆华宇业恒实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 4-8 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
72	重庆华宇业亨企业管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 6-7 号	企业管理；企业管理咨询服务；企业形象策划；市场营销策划；品牌策划；人力资源信息咨询服务；商务信息咨询	100.00		投资设立
73	重庆华宇业盛福实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 7-3 号	房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料、摩托车零部件、化工产品、防水材料；塔机配件、五金交电、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备；企业营销策划		100.00	投资设立
74	重庆华宇业和实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 4-7 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
75	重庆华宇业丰实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道中段 118 号 7-2 号	房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备等；企业营销策划	100.00		投资设立
76	重庆华宇业帆实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 4-5 号	金属制品加工；房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立

序号	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
77	重庆华宇业德实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 7-1 号	房屋租赁；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料（不含危险化学品）、摩托车零部件、化工产品、防水材料、塔机配件、五金交电、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备；企业营销策划	100.00		投资设立
78	重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 17-1 号	房地产开发；物业管理；房屋出租；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	70.00		投资设立
79	重庆华宇酒店管理有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 116 号	酒店管理；住宿、餐饮服务、销售预包装食品、烟草制品零售；干洗服务；停车场经营；健身服务；游泳池管理	100.00		投资设立
80	无锡华宇业瑞房地产开发有限公司	无锡市	无锡市新区江溪街道叙丰家园 290 号	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁	100.00		投资设立
81	太仓业瑞房地产开发有限公司	太仓市	太仓市城厢镇人民南路 162 号	房地产开发经营；物业管理；房屋租赁		100.00	投资设立
82	苏州业昊房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 307 室	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁		100.00	投资设立
83	徐州渝瑞房地产开发有限公司	徐州市	徐州市泉山区新淮海西路万科淮海天地 SOHO4 号商办楼 1309 室	房地产开发、销售		100.00	投资设立
84	苏州业钰房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 306 室	房地产开发经营，物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
85	苏州业远房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 305 室	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁		100.00	投资设立
86	苏州业博房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 303 室	房地产开发经营，物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
87	太仓华瑞房地产开发有限公司	太仓市	太仓市城厢镇人民南路 162 号	房地产开发经营、物业管理、房地产租赁代理、房地产销售代理、房地产营销策划	33.40		投资设立
88	苏州渝瑞房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区黄埭镇中市路	房地产开发经营；物业管理，自有房屋租赁	100.00		投资设立
89	苏州业凯房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 308 室	房地产开发经营；物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立

序号	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
90	苏州业翔房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路99号星云汇生活广场2幢311室	房地产开发经营；物业管理、自有房屋租赁		69.23	投资设立
91	常州润辉置业有限公司	常州市	常州市武进区潞城街道富民路280号	房地产开发、经营；自有房屋租赁；物业管理		50.00	投资设立
92	苏州业润房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路99号星云汇生活广场2幢310室	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁		100.00	投资设立
93	苏州业展房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路99号星云汇生活广场2幢313室	房地产开发经营，物业管理，自有房屋销售		100.00	投资设立
94	苏州业荣房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路99号星云汇生活广场2幢309室	房地产开发经营；物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
95	苏州业如房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区元和街道嘉元路959号元和大厦631室	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁	100.00		投资设立
96	常州业瑞房地产开发有限公司	常州市	常州市天宁区中吴雅苑10-3号	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁		94.75	投资设立
97	苏州业扬房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路99号星云汇生活广场2幢302	房地产开发经营；物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
98	苏州业熙房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区元和街道阳澄湖中路99号星云汇生活广场2幢301室	房地产开发经营；物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
99	苏州华宇业瑞房地产开发有限公司	苏州市	苏州高新区塔园路379号	房地产开发经营；物业管理，自有房屋租赁	100.00		投资设立
100	四川华宇业昊房地产开发有限公司	成都市	成都市武侯区人民南路四段12号	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁	80.00		同一控制下企业合并
101	成都渝瑞房地产开发有限公司	成都市	成都市成华区龙潭寺龙井路6号	房地产开发经营；物业管理，自有房屋租赁	64.70		投资设立
102	成都华宇业盛实业有限公司	成都市	成都市锦江区锦华路一段8号1栋11单元19层1940号	自有房屋租赁；销售：办公用品、文具用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
103	成都华宇业茂实业有限公司	成都市	成都市成华区龙潭寺龙井路6号	房地产经纪；销售：办公用品、文具用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立
104	成都华宇业锐实业有限公司	成都市	成都市武侯区人民南路四段12号6栋2102	自有房屋租赁；销售：办公用品、文具用品、家用电器、建筑材料等		98.74	投资设立
105	成都华宇业鼎实业有限公司	成都市	成都市金牛区银河北街198号2层209室	房屋租赁；销售：办公用品、文具用品、家用电器、建筑材料等		100.00	投资设立

序号	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
106	眉山业森房地产开发有限公司	眉山市	四川省眉山市东坡区岷东新区天府眉山华为大数据展示中心 209 室	房地产开发经营；物业管理；房地产经纪、房地产营销代理	80.00		投资设立
107	成都华宇业瑞房地产开发有限公司	成都市	成都市金牛区银河北街 198 号	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁	70.00		同一控制下企业合并
108	成都业然企业管理咨询有限公司	成都市	成都市金牛区银河北街 198 号 2 层 208 室	企业管理咨询；商务信息咨询；展览服务；销售：工艺美术品、计算机及辅助设备	100.00		投资设立
109	成都业皓房地产开发有限公司	成都市	成都市武侯区人民南路四段 12 号 6 栋 21 楼 2105 号	房地产开发；物业管理；房地产经纪、房地产营销策划	100.00		投资设立
110	成都业昌企业管理咨询有限公司	成都市	成都市武侯区人民南路四段 12 号 6 栋 22 层 2201 号	企业管理咨询、商务信息咨询、技术咨询、展览服务；销售：工艺美术品、计算机及辅助设备	100.00		投资设立
111	成都业伦房地产开发有限公司	成都市	成都市武侯区人民南路四段 12 号 6 栋 21 楼 2104 号	房地产开发；物业管理；房地产经纪、房地产营销策划	100.00		投资设立
112	成都业靖企业管理咨询有限公司	成都市	成都市成华区东荆路 988 号附 3-4 号 1 层	企业管理咨询；商务信息咨询；展览展示服务；销售：工艺品（象牙及其制品除外）、计算机软硬件及配件	100.00		投资设立
113	成都业铭房地产开发有限公司	成都市	成都市武侯区人民南路 12 号 6 栋 21 楼 2103 号	房地产开发；物业管理；房地产经纪、房地产营销策划	100.00		投资设立
114	成都华瑞房地产开发有限公司	成都市	成都市锦江区锦华路一段 8 号 1 栋 11 单元 19 层 1904 号	房地产开发经营，物业管理，自有房屋租赁	95.00		同一控制下企业合并
115	成都华宇业如实业有限公司	成都市	成都市武侯区人民南路四段 12 号 6 栋 2101	房屋租赁；企业营销策划；涉及、制作、代理国内各类广告；销售：办公用品、文具用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
116	成都华宇业熙实业有限公司	成都市	成都市成华区东荆路 988 号 1 栋 802-803	房地产经纪；房地产开发；销售：办公用品、文具、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
117	成都华宇业辉实业有限公司	成都市	中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区天府大道南段 2039 号和美·海棠中心（天府创客）16 楼 1609 号	房屋租赁；企业营销策划；房地产开发经营；销售：办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料等	100.00		投资设立
118	西安业瑞房地产开发有限公司	西安市	陕西省西安市高新区丈八一路 10 号 1 幢 13003-13004 室	房地产开发及销售；物业管理；房屋租赁；企业管理咨询	100.00		投资设立
119	苏州业丰房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 314 室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁	100.00		投资设立

序号	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
120	苏州业新房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区元和街道阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 315 室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
121	苏州业江房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区元和街道阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 316 室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
122	苏州业昕房地产开发有限公司	苏州市	苏州市相城区元和街道阳澄湖中路 99 号星云汇生活广场 2 幢 317 室	房地产开发经营、物业管理、自有房屋租赁		100.00	投资设立
123	合肥业昊房地产开发有限公司	合肥市	安徽省合肥市蜀山区经济开发区湖光路自主创新产业基地三期(南区)B 座 9 层 9750	房地产开发;房屋租赁、销售	100.00		投资设立
124	合肥业景房地产开发有限公司	合肥市	安徽省合肥市包河区淝河路 199 号办公楼 401	房地产开发;房屋租赁、销售		100.00	投资设立
125	合肥宇信龙置业有限公司	合肥市	安徽省合肥市包河区淝河路 199 号办公楼 401	房地产开发;房屋租赁、销售		100.00	投资设立
126	合肥业博房地产开发有限公司	合肥市	安徽省合肥市蜀山区经济开发区湖光路自主创新产业基地三期(南区)B 座 9 层 9758	房地产开发;房屋租赁、销售	100.00		投资设立
127	重庆盛飞实业有限公司	重庆市	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号 6-2 号	金属制品加工;房屋租赁;销售;办公用品、文化用品、家用电器、建筑材料(不含危险化学品)、摩托车零部件、化工产品、防水材料、塔机配件、五金交电、日用品、计算机及配件、照明器材、消防器材、交通设备;企业营销策划	100.00		投资设立

注：持有半数及以下股权仍控制被投资单位情况说明：

(1) 本公司控股子公司重庆业瑞房地产开发有限公司持有重庆华宇业升实业有限公司 33.34% 股权，公司章程约定“董事会决议作出决议，经全体董事的过半数通过”，由于本公司在董事会中占有超过半数的表决权，本公司能够控制重庆华宇业升实业有限公司，因此将其纳入合并范围。

(2) 本公司控股子公司重庆业茂实业有限公司持有重庆睿丰致元实业有限公司 33.4% 股权，根据重庆业茂实业有限公司、重庆天同睿成实业有限公司和重庆辉冲企业管理有限公司三方签订的《一致行动人协议》中“所有股东会、董事会决议事项，重庆

天同睿成实业有限公司和重庆辉冲企业管理有限公司向股东会、董事会行使提案权和在股东会、董事会上行使表决权时与甲方保持一致”的约定，本公司能够控制重庆睿丰致元实业有限公司，因此将其纳入合并范围。

(3) 本公司直接持有重庆华宇业翔实业有限公司 25.00%股权，重庆华宇业翔实业有限公司的公司章程约定“本公司按 52%的表决权比例在股东会会议中行使表决权”，本公司能够控制重庆华宇业翔实业有限公司，因此将其纳入合并范围。

(4) 本公司直接持有太仓华瑞房地产开发有限公司 33.40%股权，公司章程约定“股东会会议不按出资比例行使表决权，本公司按 51%的表决比例行使表决权；公司设董事会，成员为五人，本公司委派三人，董事会决议的表决实行一人一票，董事会决议经过半数董事一致同意”，本公司能够控制太仓华瑞房地产开发有限公司，因此将其纳入合并范围。

(5) 本公司全资子公司苏州渝瑞房地产开发有限公司的全资子公司苏州业翔房地产开发有限公司持有常州润辉置业有限公司 50.00%股权，公司章程约定“股东会会议不按出资比例行使表决权，苏州业翔房地产开发有限公司按 51%行使表决权；公司设董事会，由五名董事组成，股东苏州业翔房地产开发有限公司有权提名三名董事，由股东会选举产生，董事会决议经超过二分之一董事同意生效”，本公司能够控制常州润辉置业有限公司，因此将其纳入合并范围。

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) 2018 年 12 月 17 日，经重庆华宇业元实业有限公司股东会决议，注册资本由 20,000,000.00 元增加至 20,370,700.00 元，新增出资部分由宁波业年企业管理合伙企业（有限合伙）以货币方式出资 21,600.00 元，宁波梅山保税港区业赢股权投资合伙企业（有限合伙）以货币方式出资 122,000.00 元，宁波梅山保税港区业慧股权投资合伙企业（有限合伙）以货币方式出资 227,100.00 元，；增资后重庆华宇集团有限公司持股比例由 100.00%变为 98.18%。

(2) 2018 年 12 月 18 日，经重庆华宇盛辉实业有限公司股东会决议，注册资本由 20,000,000.00 元增加至 21,034,000.00 元，新增出资部分由宁波业年企业管理合伙企业（有限合伙）以货币方式出资 100,200.00 元，宁波梅山保税港区业赢股权投资合伙企业（有限合伙）以货币方式出资 304,400.00 元，宁波梅山保税港区业慧股权投资合伙企业（有限合伙）以货币方式出资 629,400.00 元，；增资后重庆华宇业轩实业有限公司持股比例由 100.00%变为 95.08%。

(3) 2018 年 3 月 12 日，经宁波业如房地产开发有限公司股东会决议，注册资本由 20,000,000.00 元增加至 20,735,600.00 元，由宁波梅山保税港区业赢股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资 329,000.00 元，持股比例 1.59%；中建投信托有限责任公司认缴出资 326,400.00 元，持股比例 1.57%；宁波梅山保税港区业慧股权投资合伙企业

(有限合伙)认缴出资 80,200.00 元,持股比例 0.39%;增资后重庆华宇业鑫实业有限公司持股比例由 100.00%变为 96.45%。

(4) 2018 年 3 月 7 日,经重庆华宇业林实业有限公司股东会决议,注册资本由 20,000,000.00 元增加至 21,265,600.00 元,由宁波梅山保税港区业慧股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 438,500.00 元,持股比例 2.06%;宁波梅山保税港区业赢股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 827,100.00 元,持股比例 3.89%;增资后重庆华宇集团有限公司持股比例由 100.00%变为 94.05%。

(5) 2018 年 4 月 25 日,经重庆华宇业科实业有限公司股东会决议,注册资本由 20,000,000.00 元增加至 20,395,200.00 元,由宁波梅山保税港区业慧股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 12,700.00 元,持股比例 0.06%;宁波梅山保税港区业赢股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 299,900.00 元,持股比例 1.47%;中建投信托有限责任公司认缴出资 82,600.00 元,持股比例 0.40%;增资后重庆华宇集团有限公司持股比例由 100.00%变为 98.06%。

(6) 2018 年 4 月 25 日,经重庆华宇业辉实业有限公司股东会决议,注册资本由 20,000,000.00 元增加至 21,184,400.00 元,由宁波梅山保税港区业慧股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 898,800.00 元,持股比例 4.24%;宁波梅山保税港区业赢股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 38,100.00 元,持股比例 0.18%;中建投信托有限责任公司认缴出资 247,500.00 元,持股比例 1.17%;增资后重庆华宇集团有限公司持股比例由 100.00%变为 94.41%。

(7) 2018 年 3 月 21 日,经常州业瑞房地产开发有限公司股东会决议,注册资本由 50,000,000.00 元增加至 52,771,600.00 元,由宁波梅山保税港区业慧股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 495,100.00 元,持股比例 0.94%;宁波梅山保税港区业赢股权投资合伙企业(有限合伙)认缴出资 1,214,600.00 元,持股比例 2.3%;中建投信托有限责任公司认缴出资 1,061,900.00 元,持股比例 2.01%;增资后苏州业如房地产开发有限公司持股比例由 100.00%变为 94.75%。

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的联营企业

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	
无锡北辰盛阳置业有限公司	无锡市	无锡市惠山区钱桥盛岸西路 592 号 2112 室	房地产开发经营和销售,房屋建筑工程、土石方工程、装饰装潢工程的设计、施工。		30.00	权益法

合营企业或联营	主要经	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对合营企业或
沈阳辉明置业有限公司	沈阳市	沈阳市大东区北 大营东路 22-15 号 (2-2-1)	房地产开发;商品房销售		30.00	权益法
宁波旭鄞置业有限公司	宁波市	宁波市鄞州区贸 城西路 157 号 1A34 室	房地产开发经营。		30.00	权益法
武汉盛全置业有限公司	武汉市	洪山区珞狮南路 517 号明泽大厦 1622 室	房地产开发;商品房销售;房 屋维修;装饰工程设计、施工。		30.00	权益法

(2) 重要联营企业的主要财务信息

项 目	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	无锡北辰盛 阳置业有限 公司	沈阳辉明置 业有限公司	宁波旭鄞置 业有限公司	武汉盛全置 业有限公司	无锡北辰盛 阳置业有限 公司	沈阳辉明置 业有限公司	宁波旭鄞置 业有限公司	武汉盛全置 业有限公司
流动资产	2,691,719,129.81	1,951,806,641.54	594,668,130.48	5,390,541,378.73	1,835,560,812.12	1,401,709,469.64	1,756,044,431.36	4,206,420,729.95
非流动资产	393,466.99	180,996.74	242,348.18	10,368,561.25	251,501.87	200,801.40	259,359.76	10,009,271.84
资产合计	2,692,112,596.80	1,951,987,638.28	594,910,478.66	5,400,909,939.98	1,835,812,313.99	1,401,910,271.04	1,756,303,791.12	4,216,430,001.79
流动负债	1,428,681,329.29	1,557,600,907.23	305,633,643.82	2,551,687,880.54	1,827,547,532.66	873,350,160.41	1,190,054,227.95	2,701,270,099.13
非流动负债	1,281,785,000.00	334,400,000.00		2,764,950,000.00		530,000,000.00	580,000,000.00	1,414,950,000.00
负债合计	2,710,466,329.29	1,892,000,907.23	305,633,643.82	5,316,637,880.54	1,827,547,532.66	1,403,350,160.41	1,770,054,227.95	4,116,220,099.13
所有者权益	-18,353,732.49	59,986,731.05	289,276,834.84	84,272,059.44	8,264,781.33	-1,439,889.37	-13,750,436.83	100,209,902.66
按持股比例计 算的净资产份 额	-5,506,119.75	17,996,019.32	86,783,050.45	25,281,617.83	2,479,434.40	-431,966.81	-4,125,131.05	30,062,970.80
对联营企业权 益投资的账面 价值		17,996,019.32	86,783,050.45	25,281,617.83	2,479,434.40	-420,664.23	-3,855,629.01	30,062,970.80
营业收入		675,607,322.83	1,449,159,326.34					
净利润	-26,618,513.82	61,426,620.42	303,027,271.67	-15,937,843.22	-6,921,203.42	-16,402,214.09	-27,852,096.71	209,902.66
终止经营的净 利润								
其他综合收益								
综合收益总额	-26,618,513.82	61,426,620.42	303,027,271.67	-15,937,843.22	-6,921,203.42	-16,402,214.09	-27,852,096.71	209,902.66

项 目	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	无锡北辰盛阳置业有限公司	沈阳辉明置业有限公司	宁波旭鄞置业有限公司	武汉盛全置业有限公司	无锡北辰盛阳置业有限公司	沈阳辉明置业有限公司	宁波旭鄞置业有限公司	武汉盛全置业有限公司
本期收到的来自联营企业的股利								

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项 目	2018 年年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（二）可供出售金融资产	1,427,956,877.74			1,427,956,877.74
1、债务工具投资				
2、权益工具投资	1,427,956,877.74			1,427,956,877.74
3、其他				
（三）投资性房地产		17,881,849,700.00		17,881,849,700.00
1、出租的土地使用权				
2、出租的建筑物		17,881,849,700.00		17,881,849,700.00
3、持有并准备增值后转让的土地使用权				

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

第一层市价依据为股票交易所当天收盘价和当天公布的基金净值。

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

按照同类型房地产市场价格或确定的租金合同现金流折现。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
重庆远业实业有限公司	重庆市渝北区泰山大道东段 118 号附 2-8 号	制造业	1,000.00	87.23	87.23

注：本公司的最终控制方是蒋业华。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

合营或联营企业名称	与本公司的关系
重庆业翰实业有限公司	本公司联营企业
重庆业博实业有限公司	本公司联营企业
宁波旭鄞置业有限公司	本公司联营企业
重庆港誉小住酒店管理有限公司	本公司联营企业
湖南盛创房地产开发有限公司	本公司联营企业
沈阳辉明置业有限公司	本公司联营企业
重庆昌熙房地产开发有限公司	本公司联营企业
宁波龙晟房地产发展有限公司	本公司联营企业
许昌市昱恒房地产开发有限公司	本公司联营企业
上海行栋实业有限公司	本公司联营企业
武汉盛全置业有限公司	本公司联营企业
武汉辉卓置业有限公司	本公司联营企业
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	本公司联营企业
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	本公司联营企业
苏州业方房地产开发有限公司	本公司联营企业
苏州立泰置业有限公司	本公司联营企业
常州申迈实业投资有限公司	本公司联营企业
徐州正升置业发展有限公司	本公司联营企业
南京悦颐房地产开发有限公司	本公司联营企业
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	本公司联营企业
成都益丰天成置业有限公司	本公司联营企业
西安圣林柏睿置业有限公司	本公司联营企业

合营或联营企业名称	与本公司的关系
武汉东原天成投资有限公司	本公司联营企业
杭州水胜鑫房地产开发有限公司	本公司联营企业
无锡北辰盛阳置业有限公司	本公司联营企业
沈阳梁宏房地产开发有限公司	本公司联营企业
常州亿隆房地产开发有限公司	本公司联营企业
四川双马绵阳新材料有限公司	本公司联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
蒋宇	本公司股东
重庆业昊置地有限公司	母公司股东控制的企业
重庆华姿建设集团有限公司	最终控制方亲属控制的企业
重庆业峰创艺旅游投资开发有限公司	最终控制方亲属控制的企业
重庆华姿装饰工程有限公司	同受最终控制方控制
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	同受最终控制方控制
重庆睿宇天下实业有限公司	母公司股东控制的企业
重庆天聚实业有限公司	母公司股东控制的企业
郑州汇之力房地产开发有限公司	母公司股东控制的企业
重庆天瑞合企业管理有限公司	最终控制方亲属控制的企业
重庆飞耀实业有限公司	母公司股东控制的企业
苏州长天房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
苏州盛乾房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
苏州渝熙房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
河南荣田房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
宁波光凯房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
武汉辉韵置业有限公司	本公司联营企业子公司
常州嘉宏采菱置业发展有限公司	本公司联营企业的联营企业
西安东华成丰置业有限公司	本公司联营企业子公司
西安世元申川置业有限公司	本公司联营企业子公司
武汉东原长天房地产开发有限公司	本公司联营企业子公司
业如金融控股有限公司	本公司投资公司

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
重庆华姿建设集团有限公司	建筑安装工程款	1,176,804,187.45	737,386,416.26
重庆华姿建设集团有限公司	利息支出	2,221,336.99	
重庆华姿装饰工程有限公司	建筑安装工程款	52,870,156.35	
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	物业服务费	22,559,386.76	
合 计		1,254,455,067.55	737,386,416.26

② 出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
常州亿隆房地产开发有限公司	管理服务费	4,789,487.38	
湖南盛创房地产开发有限公司	管理服务费	1,754,036.75	
宁波旭鄞置业有限公司	管理服务费	4,632,678.44	
沈阳辉明置业有限公司	管理服务费	7,453,700.32	
苏州盛乾房地产开发有限公司	管理服务费	238,795.64	
苏州长天房地产开发有限公司	管理服务费	344,201.53	
武汉盛全置业有限公司	管理服务费	1,856,072.99	
成都益丰天成置业有限公司	利息收入	6,867,035.54	
无锡北辰盛阳置业有限公司	利息收入	48,142,561.79	
合 计		76,078,570.38	

(2) 关联担保情况

本公司作为担保方

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
湖南盛创房地产开发有限公司	250,000,000.00	2017-11-2	2020-11-1	否
重庆华姿建设集团有限公司	100,000,000.00	2017-6-26	2019-4-10	否
重庆华姿建设集团有限公司	23,000,000.00	2018-12-17	2021-12-11	否
湖南盛创房地产开发有限公司	250,000,000.00	2018-4-16	2020-11-1	否
河南荣田房地产开发有限公司	1,000,000,000.00	2018-10-12	2021-10-12	否
常州嘉宏采菱置业发展有限公司	170,000,000.00	2018-6-26	2021-6-26	否
重庆华姿建设集团有限公司	200,000,000.00	2018-8-29	2020-8-28	否
重庆华姿建设集团有限公司	200,000,000.00	2018-8-29	2020-8-28	否

重庆华姿建设集团有限公司	110,000,000.00	2018-12-14	2019-12-14	否
重庆华姿建设集团有限公司	100,000,000.00	2018-8-27	2019-8-26	否
重庆华姿建设集团有限公司	99,300,000.00	2018-8-29	2020-8-28	否
重庆华姿建设集团有限公司	22,400,000.00	2018-5-22	2019-5-21	否
重庆昌熙房地产开发有限公司	75,000,000.00	2018-11-27	2020-11-26	否
无锡北辰盛阳置业有限公司	50,000,000.00	2018-12-27	2021-12-27	否
重庆华姿装饰工程有限公司	50,000,000.00	2018-8-29	2019-8-28	否
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	450,000,000.00	2018-7-20	2020-6-29	否
杭州华宇业瑞房地产开发有限公司	137,500,000.00	2018-11-30	2021-11-30	否
合计	3,287,200,000.00			

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
预付款项:				
重庆华姿建设集团有限公司	183,994.77		54,437,490.91	
重庆华姿装饰工程有限公司	3,819,483.36		106,935.00	
合 计	4,003,478.13		54,544,425.91	
其他应收款:				
河南荣田房地产开发有限公司	1,281,944,462.48			
余姚华宇业瑞房地产开发有限公司	997,888,068.78			
重庆华姿建设集团有限公司	865,393,689.60		1,498,838,274.52	
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司	817,294,790.00			
武汉盛全置业有限公司	802,576,418.10		802,576,418.10	
南京悦颐房地产开发有限公司	708,031,139.27			
西安圣林柏睿置业有限公司	501,742,250.00			
重庆旭宇华锦房地产开发有限公司	387,440,000.00			
许昌市昱恒房地产开发有限公司	263,770,615.80			
四川双马绵阳新材料有限公司	218,211,160.00			
重庆业博实业有限公司	189,426,700.00			
武汉辉卓置业有限公司	168,694,166.67		33,964,166.67	
重庆业翰实业有限公司	161,154,287.00		161,154,287.00	
徐州正升置业发展有限公司	159,464,659.53			

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
杭州水胜鑫房地产开发有限公司	110,580,932.80			
重庆睿宇天下实业有限公司	106,290,337.36		10,000.00	
成都益丰天成置业有限公司	93,906,091.00		82,667,014.46	
沈阳梁宏房地产开发有限公司	88,209,558.36			
重庆昌熙房地产开发有限公司	61,126,200.00			
无锡北辰盛阳置业有限公司	55,880,350.50		532,192,907.34	
重庆天聚实业有限公司	47,270,000.00			
苏州立泰置业有限公司	39,447,821.80			
重庆天瑞合企业管理有限公司	25,317,000.00		27,063,000.00	
重庆华姿装饰工程有限公司	22,483,129.20		4,487,197.56	
宁波旭鄞置业有限公司	19,500,000.00			
苏州渝熙房地产开发有限公司	18,270,318.60			
西安世元申川置业有限公司	17,211,712.35			
宁波光凯房地产开发有限公司	3,900,000.00			
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	2,571,774.25		434,764.67	
蒋宇	2,000,000.00			
业如金融控股有限公司	1,872,707.48			
重庆远业实业有限公司	13,219.52			
郑州汇之力房地产开发有限公司	5,000.00			
宁波龙晟房地产发展有限公司			303,194,871.41	
重庆业昊置地有限公司			119,600,000.00	
湖南盛创房地产开发有限公司			104,052,000.00	
重庆睿丰致元实业有限公司			74,770,000.00	
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司			19,936,654.00	
重庆业峰创艺旅游投资开发有限公司			5,472,267.00	
重庆飞耀实业有限公司	10,000.00		10,000.00	
重庆华宇业升实业有限公司			10,000.00	
合 计	8,238,898,560.45		3,770,433,822.73	

(2) 应付项目

项目名称	期末余额	期初余额
------	------	------

项目名称	期末余额	期初余额
应付账款：		
重庆华姿建设集团有限公司	238,844,585.89	579,089,822.69
重庆华姿装饰工程有限公司	37,115.39	18,356,287.33
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	3,813,092.56	11,006,972.75
合 计	242,694,793.84	608,453,082.77
其他应付款：		
重庆华姿建设集团有限公司	117,100,000.00	36,000,000.00
重庆至元成方房地产开发有限公司		133,600,000.00
重庆华姿装饰工程有限公司	1,350,000.00	159,572,017.20
重庆华宇第一太平戴维斯物业服务集团有限公司	290,313.13	416,723.35
苏州长天房地产开发有限公司	32,140,000.00	31,140,000.00
宁波旭鄞置业有限公司	103,711,401.52	
重庆业昊置地有限公司	415,000.00	
苏州盛乾房地产开发有限公司	11,207,600.00	
湖南盛创房地产开发有限公司	21,300,000.00	
沈阳辉明置业有限公司	126,000,000.00	
武汉盛全置业有限公司	398,940,000.00	
宁波龙晟房地产发展有限公司	382,805,129.59	
合 计	1,195,259,444.24	360,728,740.55

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司无需要披露的重大承诺事项。

2、或有事项

(1) 为子公司担保情况

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
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	635,000,000.00	2016-11-16	2026-11-15	否
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	1,100,000,000.00	2017-4-10	2019-4-10	否
成都渝瑞房地产开发有限公司	400,000,000.00	2017-4-27	2020-4-26	否
成都渝瑞房地产开发有限公司	465,091,060.00	2017-5-7	2020-5-6	否

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
重庆业瑞房地产开发有限公司	163,650,000.00	2017-8-25	2020-8-25	否
重庆业如房地产开发有限公司	316,000,000.00	2017-10-27	2020-10-27	否
重庆业瑞房地产开发有限公司	180,000,000.00	2017-8-31	2020-8-30	否
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	700,000,000.00	2017-12-11	2020-12-11	否
成都渝瑞房地产开发有限公司	310,000,000.00	2018-6-7	2023-6-6	否
重庆业瑞房地产开发有限公司	148,156,500.00	2018-7-20	2021-7-19	否
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	12,900,000.00	2018-7-12	2019-7-12	否
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	47,100,000.00	2018-6-28	2019-6-28	否
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	56,400,000.00	2018-3-29	2019-3-29	否
重庆华宇盛瑞房地产开发有限公司	500,000,000.00	2018-7-20	2021-7-19	否
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	420,000,000.00	2018-8-15	2020-8-15	否
重庆两江新区新桐实业有限公司	240,000,000.00	2018-11-23	2021-11-22	否
重庆业如小额贷款有限公司	50,000,000.00	2018-6-27	2019-6-24	否
重庆业如小额贷款有限公司	20,000,000.00	2018-6-11	2019-6-6	否
重庆业如小额贷款有限公司	12,600,000.00	2018-6-19	2019-6-6	否
重庆业如小额贷款有限公司	5,900,000.00	2018-7-3	2019-6-6	否
重庆业如小额贷款有限公司	3,500,000.00	2018-6-26	2019-6-6	否
重庆业如小额贷款有限公司	4,000,000.00	2018-6-7	2019-6-5	否
重庆业如小额贷款有限公司	94,000,000.00	2018-6-1	2019-5-31	否
合肥华宇业瑞房地产开发有限公司	902,000,000.00	2017-7-7	2019-7-7	否
合肥华宇业瑞房地产开发有限公司	938,000,000.00	2017-11-20	2020-11-20	否
苏州业如房地产开发有限公司	150,000,000.00	2018-12-29	2028-12-29	否
太仓华瑞房地产开发有限公司	167,000,000.00	2018-11-28	2023-11-28	否
眉山业焱房地产开发有限公司	11,200,000.00	2018-11-30	2019-11-29	否
眉山业焱房地产开发有限公司	49,100,000.00	2018-11-23	2019-11-22	否
眉山业焱房地产开发有限公司	12,600,000.00	2018-12-14	2019-12-13	否
眉山业焱房地产开发有限公司	3,000,000.00	2018-12-7	2019-12-6	否
眉山业焱房地产开发有限公司	13,200,000.00	2018-12-28	2019-12-28	否
眉山业焱房地产开发有限公司	7,900,000.00	2018-12-21	2019-12-21	否
徐州渝瑞房地产开发有限公司	198,800,000.00	2018-9-21	2019-10-30	否
常州业瑞房地产开发有限公司	400,000,000.00	2018-5-16	2020-12-30	否
成都华瑞房地产开发有限公司	295,830,000.00	2018-8-28	2031-8-22	否

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
合计	9,032,927,560.00			

(2) 除上述为子公司担保外,截至 2018 年 12 月 31 日,本公司无需要披露的重大或有事项。

十二、资产负债表日后事项

截至 2019 年 4 月 18 日,本公司无需要披露的重大资产负债表日后事项。

十三、分部信息

1、报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度,本公司的经营业务划分为经营分部,本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果,以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 5 个报告分部,分别为房屋销售及租赁、物业管理、金融服务、装饰工程和酒店服务。这些报告分部确定基础如下:

- (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) 能够通过分析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。

本公司以行业分部为基础确定报告分部,与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露,这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

2、报告分部财务信息

(1) 2018 年 12 月 31 日/2018 年 1-12 月报告分部的财务信息

项 目	房屋销售及租赁	物业管理	金融服务	装饰工程	酒店服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	10,194,301,505.11		137,267,622.03		56,616,720.43	-33,752,028.77	10,354,433,818.80
主营业务成本	7,279,964,059.69		971,857.05		20,628,215.55		7,301,564,132.29
资产总额	64,710,400,774.38		1,076,236,581.04		35,993,000.11	-425,448,984.95	65,397,181,370.58
负债总额	44,540,269,063.14		425,491,596.67		46,086,101.15	-11,313,065.55	45,000,533,695.41

(2) 2017 年 12 月 31 日/2017 年报告分部的财务信息

项 目	房屋销售及租赁	物业管理	金融服务	装饰工程	酒店服务	分部间抵销	合计
主营业务收入	6,325,711,726.42	253,010,662.32	70,935,938.62	103,052,141.26	63,123,155.50	-129,220,719.38	6,686,612,904.74
主营业务成本	4,661,285,781.02	203,178,707.55		96,145,161.83	18,268,647.29	-102,705,330.19	4,876,172,967.50
资产总额	50,418,854,233.65		1,318,576,339.39		11,824,800.04	-416,483,981.98	51,332,771,391.10
负债总额	32,627,338,221.85		547,164,398.71		17,964,363.69	-13,483,981.98	33,178,983,002.27

十四、非经常性损益

项 目	本年发生额	上年发生额
非流动性资产处置损益	140,852.25	8,257,268.45
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	932,930.27	8,376,737.40
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	132,820,800.00	654,466,000.00
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-625,097.75	6,917,176.00
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	133,269,484.77	678,017,181.85
减：所得税影响额	22,980,949.48	138,519,703.41
少数股东权益影响额（税后）	5,280,974.39	59,706,326.70
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	105,007,560.90	479,791,151.74

十五、公司财务报表主要项目注释

1、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息		
应收股利		19,962,337.86
其他应收款	10,664,913,055.38	7,361,437,342.81
合 计	10,664,913,055.38	7,381,399,680.67

(1) 应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
重庆华姿装饰工程有限公司		19,962,337.86
合 计		19,962,337.86

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,666,687,094.27	100.00	1,774,038.89	0.02	10,664,913,055.38
其中：账龄组合	747,020,727.73	7.00	1,774,038.89	0.24	745,246,688.84
保证金组合	40,041,477.50	0.38			40,041,477.50
关联方组合	9,879,624,889.04	92.62			9,879,624,889.04
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	10,666,687,094.27	100.00	1,774,038.89	0.02	10,664,913,055.38

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款					
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,363,391,894.68	100.00	1,954,551.87	0.03	7,361,437,342.81
其中：账龄组合	75,084,440.12	1.02	1,954,551.87	2.60	73,129,888.25
保证金组合	27,291,879.86	0.37			27,291,879.86
关联方组合	7,261,015,574.70	98.61			7,261,015,574.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款					
合 计	7,363,391,894.68	100.00	1,954,551.87	0.03	7,361,437,342.81

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	725,399,122.87		
1 至 2 年	20,384,848.35	1,019,242.41	5.00
2 至 3 年	131,917.14	26,383.43	20.00
3 至 4 年	589,183.13	294,591.57	50.00
4 至 5 年	409,173.80	327,339.04	80.00
5 年以上	106,482.44	106,482.44	100.00

账 龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
合 计	747,020,727.73	1,774,038.89	

(续上表)

账 龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	63,235,948.64		
1 至 2 年	7,700,558.11	385,027.90	5.00
2 至 3 年	2,316,983.13	463,396.63	20.00
3 至 4 年	1,409,245.80	704,622.90	50.00
4 至 5 年	101,000.00	80,800.00	80.00
5 年以上	320,704.44	320,704.44	100.00
合 计	75,084,440.12	1,954,551.87	

2、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,454,504,935.30		6,454,504,935.30	3,689,724,935.30		3,689,724,935.30
对联营、合营企业投资	135,172,666.71		135,172,666.71	9,999,366.73		9,999,366.73
合 计	6,589,677,602.01		6,589,677,602.01	3,699,724,302.03		3,699,724,302.03

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
重庆业如房地产开发有限公司	16,000,000.00			16,000,000.00		
成都渝瑞房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
苏州业如房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
司						
无锡华宇业瑞房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
苏州华宇业瑞房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
苏州渝瑞房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
重庆业如小额贷款有限公司	250,000,000.00			250,000,000.00		
重庆业瑞房地产开发有限公司	576,506,624.88			576,506,624.88		
四川华宇业昊房地产开发有限公司	115,435,073.34			115,435,073.34		
重庆华宇酒店管理有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
成都华宇业瑞房地产开发有限公司	1,541,963,237.08			1,541,963,237.08		
重庆渝欣荣业实业有限公司	10,000.00			10,000.00		
重庆业博实业有限公司	500,000,000.00		500,000,000.00			
重庆业界实业有限公司	6,310,000.00			6,310,000.00		
重庆业方实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
重庆业远实业有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
业如商业保理（重庆）有限公司	100,000,000.00	200,000,000.00	300,000,000.00			
重庆华宇业晟实业有限公司	400,000,000.00			400,000,000.00		
重庆华宇盛泰房地产开发有限公司	21,000,000.00	560,000,000.00		581,000,000.00		
业如商业保理（深圳）有限公司	37,500,000.00		37,500,000.00			
合肥业昊房地产开发有限公司		500,000,000.00		500,000,000.00		
合肥业博房地产开发有限公司		200,000,000.00		200,000,000.00		
重庆华宇业扬实业有限公司		302,380,000.00		302,380,000.00		
太仓华瑞房地产开发有限公司		116,900,000.00		116,900,000.00		
重庆华宇业和实业有限公司		500,000,000.00		500,000,000.00		
重庆华宇业帆实业有限公司		93,000,000.00		93,000,000.00		
重庆华宇业恒实业有限公司		430,000,000.00		430,000,000.00		
重庆华宇业凯		200,000,000.00		200,000,000.00		

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
实业有限公司						
重庆华宇业翔实业有限公司		50,000,000.00		50,000,000.00		
重庆华宇业荣实业有限公司		230,000,000.00		230,000,000.00		
重庆华宇业玺实业有限公司		220,000,000.00		220,000,000.00		
合 计	3,689,724,935.30	3,602,280,000.00	837,500,000.00	6,454,504,935.30		

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、联营企业						
重庆业翰实业有限公司	9,999,366.73			-2,798.60		
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司		250,000.00		-35,428.64		
重庆业博实业有限公司				-38,472.78		125,000,000.00
小 计	9,999,366.73	250,000.00		-76,700.02		125,000,000.00
合 计	9,999,366.73	250,000.00		-76,700.02		125,000,000.00

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业					
重庆业翰实业有限公司				9,996,568.13	
重庆华辉盛锦房地产开发有限公司				214,571.36	

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
重庆业博实业有限公司				124,961,527.22	
小 计				135,172,666.71	
合 计				135,172,666.71	

3、营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,755,489,312.14	1,834,247,083.12	2,282,119,942.64	1,809,452,056.67
其他业务	321,966,176.55	33,778,806.44	261,628,916.51	31,810,772.05
合 计	3,077,455,488.69	1,868,025,889.56	2,543,748,859.15	1,841,262,828.72

重庆华宇集团有限公司

二〇一九年四月十八日





营业执照

(副本) (5-1)

再复印无效

统一社会信用代码 9111010856943921X0

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)
类型 特殊普通合伙企业
主要经营场所 北京市东城区西便门大街1号院内2号楼4层
执行事务合伙人 其他股东委派杨荣华、李俊彬、冯思为代表
成立日期 2011年02月22日
合伙期限 2011年02月22日至2061年02月21日

经营范围 市社会企业会计报表、出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。企业依法自主选择经营范围，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。



在线扫码获取详细信息

登记机关



提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送年度经营报告并公示。

2018年 12月 13日



北京注册会计师协会
执业证书



北京注册会计师协会

北京注册会计师协会
地址：北京市西城区西四环路16号院2号楼4层

北京市西城区西四环路16号院2号楼4层

北京注册会计师协会

执业证书编号：11010130

执业证书编号：2011J0022号

2011年02月14日

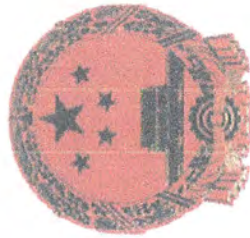
说明

再复印无效

发证机关：北京市财政局

二〇一八年六月十一日

中华人民共和国财政部



证书序号: 000417

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：刘贵彬



证书号：17

发证时间：二〇一〇年七月五日

证书有效期至：二〇一〇年七月五日

再复印无效



姓名: 李强
性别: 男
出生日期: 1980-01-01
身份证号: 110101198001010001
工作单位: 北京注册会计师协会
职务: 秘书长
联系电话: 010-66011111
电子邮箱: lq@bcpa.org.cn



证书编号: 110101200270
No. of Certificate

北京注册会计师协会 委托北京市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 05 月 10 日
Date of Issuance: 2014 年 05 月 10 日

2017 年 3 月 31 日



姓名: 王联方
性别: 男
身份证号: 320106197701010011
工作单位: 江苏永衡会计师事务所
执业证书编号: 320106036000001

年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

2012年3月31日

证书编号: 320106036000001
No. of Certificate

批准注册协会: 重庆市注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2011年11月12日
Date of Issuance



再复印无效

2011年3月31日

注册会计师工作单位变更事项登记

Registration of a Change of Working Unit by a CPA

同意转出
Agree the holder to be transferred from

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2012年11月12日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2012年11月12日

同意转出北京王联方注册会计师事务所重庆分所
转入国家兴集会计师事务所重庆分所

- 一、注册会计师执行职务，必需时应当出示本证书。
- 二、本证书只限于本人使用，不得转让、涂改。
- 三、注册会计师停止执行法定业务时，应将本证书缴还主管注册会计师协会。
- 四、本证书如遗失，应立即向主管注册会计师协会报告，登报声明作废后，办理补办手续。

江苏会计师事务所(特殊普通合伙)重庆分所
NOTES 2012.5.21

1. When practising, the CPA shall show the client this certificate when necessary.
2. This certificate shall be exclusively used by the holder. No transfer or alteration shall be allowed.
3. The CPA shall return the certificate to the competent Institute of CPAs when the CPA stops conducting statutory business.
4. In case of loss, the CPA shall report to the competent Institute of CPAs immediately and go through the procedure of reissue after making an announcement of loss on the newspaper.