

花样年集团（中国）有限公司
公司债券年度报告
（2019年）

二〇二〇年四月

重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

中审华会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

重大风险提示

就本公司所知，目前没有迹象表明已发行公司债券未来按期兑付兑息存在风险。投资者在评价和购买本公司发行的公司债券前，应认真考虑下述各项可能对公司债券的偿付、债券价值判断和投资者权益保护产生重大不利影响的危险因素，并仔细阅读《募集说明书》中的“危险因素”等有关章节。

本公司的风险与《募集说明书》中披露的“危险因素”无重大变化。本公司现有风险具体如下：

1、宏观经济下行风险

受国内经济环境下行压力影响，各地商品住宅库存量高企，对市场预期的转变进一步影响新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。公司属于房地产行业，经济周期的变化与公司的主营业务紧密相关。公司的发展在很大程度上依赖于国民经济运行状况及国家固定资产投资规模，特别是基础设施投资规模和城市化进程发展等。在国民经济发展的不同时期，国家的宏观经济调控政策也在不断调整，该类调整将直接影响建筑行业，并可能造成公司主营业务波动。

2、项目开发风险

房地产具有开发周期长、投入资金大、综合性强等特点，对于项目的开发控制、销售等方面均具有较高的要求。同时，房地产开发和经营涉及相关行业范围广，合作单位多，要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这对公司对项目的开发控制能力提出较高要求。尽管公司具备较强的项目运作能力以及较为丰富的项目运作经验，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，均可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，以致项目预期经营目标难以如期实现，其由此承担了房地产业务的经营风险。

公司的房地产开发采用一体化的运营模式，涵盖从前期市场调研到后期产品销售和物业管理的各个业务环节，该运营模式有利于公司及时掌握项目开发各阶段的最新信息并快速完善项目开发方案，从而缩短项目开发周期、降低项目开发风险。

3、工程质量风险

房地产项目开发涉及了勘探、设计、施工、材料、监理、销售和物业管理等诸多方面，公司一直以来致力于加强对项目的监管控制及相关人员的责任意识和专业培训，制订了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发的各个环节，但如其中任何一方面出现纰漏，都可能导致工程质量问题，损害公司品牌声誉和市场形象，并使公司遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼。

4、施工安全风险

发行人目前承建房地产项目较多、规模较大，其中部分工程存在一定的施工难度和技术挑战性，需要协调大量的人力和物资资源。对于公司的在建项目来说，在保证工程进度和质量的同时确保安全生产至关重要，若一旦出现生产事故将直接影响公司的正常生产经营，并造成较严重的负面影响。

5、销售风险

随着我国住宅及商业地产消费市场的需求日趋多元化、个性化和理性化，消费者对房地产产品和服务的要求越来越高，如果发行人在项目地理位置、规划设计、产品定价、配套服务和产品特色等方面不能及时了解并应对消费者需求的变化，将可能造成销售不畅、回款缓慢，从而给发行人带来销售压力和销售风险。同时，若市场成交量有较大波动也会给发行人带来一定的销售风险。

6、市场竞争风险

公司在房地产开发、物业经营及租赁等板块均面临日益激烈的市场竞争。随着近年来购物中心、酒店、写字楼、城市综合体、商铺等市场供应增长，在商务地产开发、物业经营、物业租赁的竞争日趋激烈。各主营业务所在行业的竞争态势以及由此带来的竞争风险，将可能影响公司未来的经营业绩，并进而对公司的营业收入和盈利水平产生不利影响。

7、品牌声誉风险

发行人所处行业受到公众与监管机构的广泛关注，楼盘产品的工程质量容易量化，企业品牌声誉及口碑是工程投标与房屋销售环节的重要影响因素。多年来，发行人依靠严密的标准化质量控制体系，完成了大量大盘开发工程，通过积极的营销策略，在房地产领域打造了高品质的“花样年”品牌。但由于建筑施工与房地产开发业务工序复杂，且公司同时开发的项目数量较多，若公司未来对建筑施工规范和质量贯彻落实不到位，使建筑工程或楼盘产品存在质量瑕疵，或因安全生产制度落实不到位频繁发生重大事故，则将对发行人的品牌声誉造成一定严重影响，进而影响发行人的业务开展造成不利影响。

8、项目子公司管理控制的风险

作为全国性的综合房地产开发商，发行人主要通过下属项目子公司进行项目开发。公司拥有的控股子公司业务涵盖房地产开发、物业管理等，子公司管理控制存在一定的风险。

目前，发行人已经对项目子公司建立了比较规范、完善的控制机制，在财务、资金、人事、项目管理等方面实行总部统一管理。随着发行人业务的不断拓展，若控制机制的设置或执行不能适应其发展的需要，将可能导致发行人对项目子公司缺乏足够的管控，从而影响发行人的正常运营及品牌形象。

9、人力资源风险

公司业务的开拓和发展在很大程度上依赖于核心管理人员和技术人员。现阶段，公司培养和选聘了大批的优秀管理人员和专业人员，建立并实施了合理、多样的薪酬福利制度、培训体系和激励机制，使核心团队保持稳定，这些优秀人才已成为公司长期发展战略实现的重要保证。随着国内房地产市场的持续发展，优秀的专业人才将成为稀缺资源，若公司未能建立有效的激励机制保留并吸引更多符合公司发展需要的优秀专业人才，将影响公司发展战略的有效实施。

10、房地产跨区域经营风险

公司房地产业务主要分布于国内二、三线城市地区。鉴于此，公司需要了解并满足不同地区的市场需求，并充分利用现有资源并合理地分配给各个地区。尽管公司已经建立了一套严格、高效的内部控制体系，但经营区域的扩大使资金调配、工程质量、安全生产、合同履约的复杂性不断提高，加大了管理控制难度，如果公司不能根据实际情况调整好不同地区的经营战略，或内部控制

力度削弱，则可能面临跨区域经营管理风险，从而对公司整体运营状况产生不良影响。

11、政策风险

房地产行业与整个国民经济的发展密切相关，国家对房地产业务的各个环节均实施监管和调控，行业政策涉及范围较广。近年来，尽管国家已出台了一系列宏观调控政策，从住房供应结构、土地、金融、税收等方面对房地产的供给和需求进行调节，将对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

（1）土地政策变化的风险

近年来，土地是政府对房地产行业宏观调控的重点对象，政府分别从土地供给数量、土地供给方式、土地供给成本等方面加强了调控。由于土地是开发房地产的必需资源，如果未来国家执行更加严格的土地政策，从严控制土地的供应，严格的土地政策将对未来的市场供求产生重大影响，从而对公司房地产开发业务开展带来重大影响。

（2）税收政策变化的风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和现金流。目前，国家已经从土地持有、开发、转让和个人二手房转让等房地产各个环节采取税收调控措施，若国家进一步提高相关税费标准或对个人在房产的持有环节进行征税，（如开征房产税），将进一步影响商品房的购买需求，也将对房地产市场和公司产品的销售带来不利影响。

（3）房地产行业政策风险

我国房地产业受国家宏观经济政策和行业政策变化影响较大。为保持房地产行业持续、稳定、健康的发展，政府可以利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。政府出台的政策将影响房地产市场的总体供求关系与产品供应结构，对房地产市场造成较大影响，对房地产开发企业各个业务环节，如土地取得、贷款申请、项目预售、税收等产生影响，并对消费者的购房需求产生一定的压制或刺激作用，影响到开发商的房地产产品销售业绩。如果公司不能及时适应政策的变化，则有可能对企业的经营与发展造成不利影响。

（4）房地产企业融资政策变化的风险

房地产行业是一个资金密集型行业，资金占用周期较长，外部融资是房地产企业重要的资金来源。因此外部融资渠道和融资成本已经成为影响其盈利能力的关键因素之一。如果未来受政策影响，房地产企业融资可能受到限制，进而对公司盈利能力和健康发展造成负面影响。

（5）限购政策变化的风险

为抑制房地产价格快速上涨，近年来全国各主要一、二线城市和部分三线城市均出台了住房限购政策。限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对房地产行业和平稳发展产生影响。

目录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	8
第一节 公司及相关中介机构简介.....	9
一、 公司基本信息.....	9
二、 信息披露事务负责人.....	9
三、 信息披露网址及置备地.....	9
四、 报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况.....	10
五、 报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况.....	11
六、 中介机构情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	13
一、 债券基本信息.....	13
二、 募集资金使用情况.....	16
三、 报告期内资信评级情况.....	20
四、 增信机制及其他偿债保障措施情况.....	22
五、 偿债计划.....	22
六、 专项偿债账户设置情况.....	23
七、 报告期内持有人会议召开情况.....	23
八、 受托管理人（包含债权代理人）履职情况.....	23
第三节 业务经营和公司治理情况.....	26
一、 公司业务和经营情况.....	26
二、 投资状况.....	28
三、 与主要客户业务往来时是否发生严重违约.....	29
四、 公司治理情况.....	29
五、 非经营性往来占款或资金拆借.....	29
第四节 财务情况.....	29
一、 财务报告审计情况.....	29
二、 会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正.....	30
三、 合并报表范围调整.....	30
四、 主要会计数据和财务指标.....	30
五、 资产情况.....	32
六、 负债情况.....	34
七、 利润及其他损益来源情况.....	36
八、 报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性.....	36
九、 对外担保情况.....	36
第五节 重大事项.....	39
一、 关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	39
二、 关于破产相关事项.....	39
三、 关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项.....	39
四、 其他重大事项的信息披露情况.....	39
第六节 特定品种债券应当披露的其他事项.....	40
一、 发行人为可交换债券发行人.....	40
二、 发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人.....	40
三、 发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人.....	40
五、 其他特定品种债券事项.....	40
第七节 发行人认为应当披露的其他事项.....	40
第八节 备查文件目录.....	41
财务报表.....	43
附件一： 发行人财务报表.....	43

担保人财务报表.....57

释义

本公司、公司、发行人	指	花样年集团（中国）有限公司
董事会	指	本公司董事会
本报告	指	花样年集团（中国）有限公司公司债券 2019 年年度报告
公司章程	指	《花样年集团（中国）有限公司章程》
债券持有人	指	根据债券登记机构的记录显示在其名下登记拥有花样年集团（中国）有限公司公司债券的投资者
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
债券登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司
国泰君安	指	国泰君安证券股份有限公司
招商证券	指	招商证券股份有限公司
华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
发行人律师	指	北京市通商律师事务所
联合信用	指	联合信用评级有限公司
中诚信	指	中诚信国际信用评级有限责任公司
深交所	指	深圳证券交易所
上交所	指	上海证券交易所
花样年控股、间接控股股东	指	花样年控股集团有限公司（Fantasia Holdings Group Co., Limited）
报告期	指	2019 年 1-12 月

本报告中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能存在差异，该等差异系因四舍五入所致。

第一节 公司及相关中介机构简介

一、公司基本信息

中文名称	花样年集团（中国）有限公司
中文简称	花样年中国
外文名称（如有）	Fantasia Group (China) CO.LTD
外文缩写（如有）	无
法定代表人	潘军
注册地址	广东省深圳市 福田区深南大道南泰然九路西喜年中心 A 座 2801 房
办公地址	广东省深圳市 福田区深南大道南泰然九路西喜年中心 A 座 2801 房
办公地址的邮政编码	518040
公司网址	http://www.cnfantasia.com/
电子信箱	zhengjy@cnfantasia.com

二、信息披露事务负责人

姓名	陈新禹
在公司所任职务类型	高级管理人员
信息披露事务负责人 具体职务	CF0
联系地址	深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心 A 座 2801 房
电话	0755-83458888
传真	0755-83478880
电子信箱	zhanghm@cnfantasia.com

三、信息披露网址及置备地

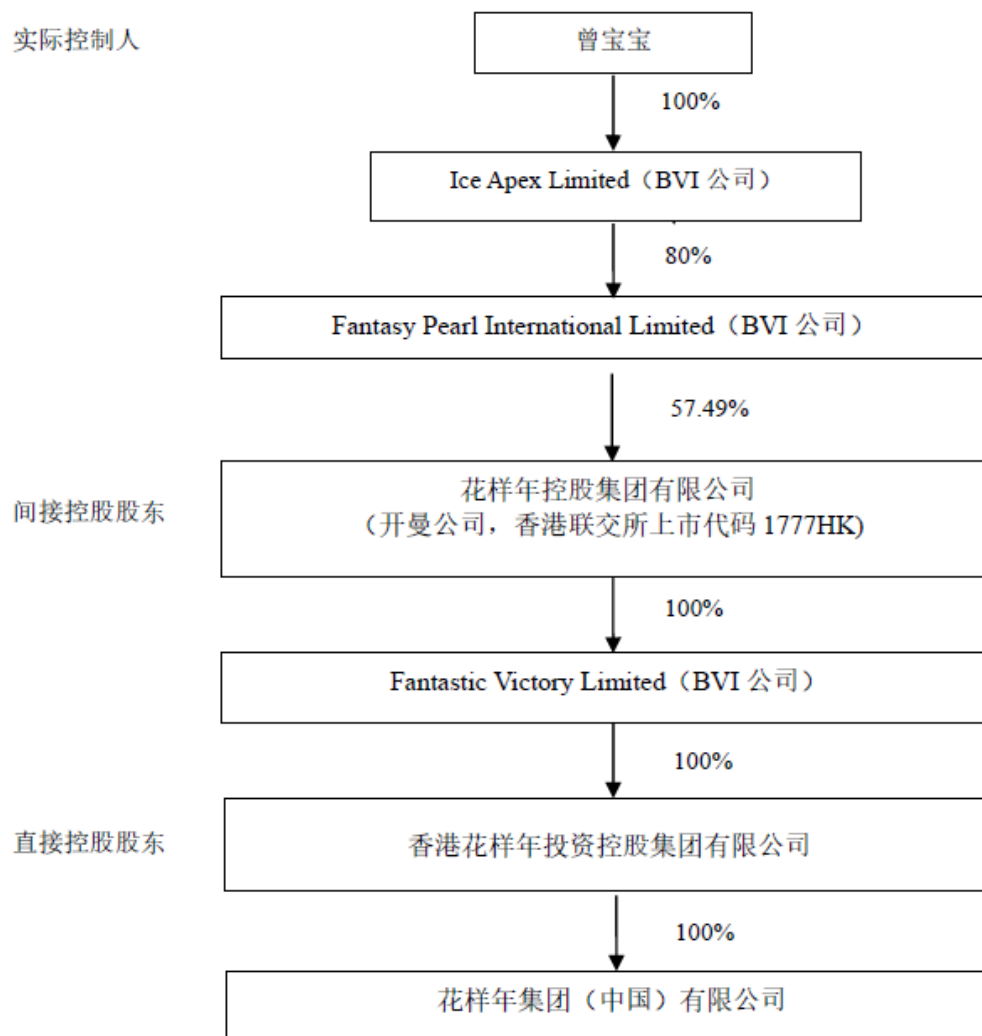
登载年度报告的交 易场所网站网址	上交所网站（ www.sse.com.cn ） 深交所网站（ www.szse.cn ）
年度报告备置地	花样年集团（中国）有限公司

四、报告期内控股股东、实际控制人变更及变化情况

报告期末控股股东名称：香港花样年投资控股集团有限公司

报告期末实际控制人名称：曾宝宝

公司与控股股东、实际控制人之间的产权及控制关系的方框图（有实际控制人的披露至实际控制人，无实际控制人的披露至最终自然人、法人或结构化主体）



(一) 报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

适用 不适用

(二) 报告期内控股股东、实际控制人具体信息的变化情况

适用 不适用

五、报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

√发生变更 □未发生变更

本公司原有董事三名，分别为董事长潘军、董事李传玉、林锦堂，原有监事一名，为邓波先生。

报告期内，因职务安排调整原因，林锦堂先生、李传玉女士不再担任公司董事职务。根据《中华人民共和国公司法》及公司章程有关规定，公司股东香港花样年投资控股集团有限公司另任命吴庆斌先生、柯卡生先生担任公司董事职务，任命张其明先生、臧志华先生担任公司监事职务，任命陈新禹先生为公司 CFO。

六、中介机构情况

（一）出具审计报告的会计师事务所

√适用 □不适用

名称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
办公地址	中国天津市和平区解放北路 188 号信达广场 52 层
签字会计师姓名	单闽、何华

（二）受托管理人/债权代理人

债券代码	122463
债券简称	15 花样年
名称	招商证券股份有限公司
办公地址	深圳市福田区益田路江苏大厦 A 座 38 至 45 层
联系人	常梦缙
联系电话	0755-82943666

债券代码	112309
债券简称	15 花样 02
名称	国泰君安证券股份有限公司
办公地址	上海市静安区新闻路 669 号博华广场 33 层
联系人	邹海
联系电话	021-38676666

债券代码	155092、155493、163025
债券简称	18 花样年、19 花样年、19 花样 02
名称	华泰联合证券有限责任公司
办公地址	北京市西城区丰盛胡同 28 号太平洋保险大厦 A 座三层
联系人	王文青
联系电话	010-56839442

（三）资信评级机构

债券代码	122463、112309
债券简称	15 花样年、15 花样 02
名称	联合信用评级有限公司
办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

债券代码	155092、155493、163025
债券简称	18 花样年、19 花样年、19 花样 02
名称	中诚信国际信用评级有限责任公司
办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 21 楼

（四）报告期内中介机构变更情况

√适用 □不适用

债项代码	中介机构类型	原中介机构名称	变更后中介机构名称	变更时间	变更原因	履行的程序、对投资者利益的影响
155092、155493、163025	资信评级机构	中诚信证券评估有限公司	中诚信国际信用评级有限责任公司	2020 年 2 月 27 日	经证监会批准，由中诚信国际继承原评级机构业务	无，无实际影响
122463、112309、155092、155493、163025	会计师事务所	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）	2020 年 3 月 18 日	与原中介机构合同到期	本次变更经过公司内部有权决策机构的审议，并向债券投资人公告。该事项对债券投资者利益不构成重大影响

第二节 公司债券事项

一、债券基本信息

单位：亿元 币种：人民币

1、债券代码	122463
2、债券简称	15 花样年
3、债券名称	花样年集团（中国）有限公司公开发行 2015 年公司债券（面向合格投资者）
4、发行日	2015 年 9 月 16 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018 年 9 月 16 日
7、到期日	2020 年 9 月 16 日
8、债券余额	19.56705
9、截至报告期末的利率（%）	7.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已按约定支付上一年度利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	未触发
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	未触发

1、债券代码	112309
2、债券简称	15 花样 02
3、债券名称	花样年集团（中国）有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2015 年 12 月 30 日

5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2018年12月31日
7、到期日	2020年12月30日
8、债券余额	10.85992
9、截至报告期末的利率(%)	7.95
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	深圳证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已按约定支付上一年度利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	未触发
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	未触发

1、债券代码	155092
2、债券简称	18 花样年
3、债券名称	花样年集团（中国）有限公司2018年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2018年12月17日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2020年12月17日
7、到期日	2021年12月17日
8、债券余额	10
9、截至报告期末的利率(%)	7.5
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所

所	
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	报告期内已按约定支付上一年度利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	未触发
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	未触发

1、债券代码	155493
2、债券简称	19 花样年
3、债券名称	花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第一期）
4、发行日	2019 年 7 月 5 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 7 月 5 日
7、到期日	2022 年 7 月 5 日
8、债券余额	8
9、截至报告期末的利率（%）	8.2
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截止报告期末，本期债券尚未开始支付债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发

17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	未触发
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	未触发

1、债券代码	163025
2、债券简称	19 花样 02
3、债券名称	花样年集团（中国）有限公司 2019 年公开发行公司债券（第二期）
4、发行日	2019 年 11 月 29 日
5、是否设置回售条款	是
6、最近回售日	2021 年 11 月 29 日
7、到期日	2022 年 11 月 29 日
8、债券余额	7.3
9、截至报告期末的利率（%）	7.8
10、还本付息方式	本期债券采用单利按年计息，不计复利。每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。
11、上市或转让的交易场所	上海证券交易所
12、投资者适当性安排	面向合格投资者交易的债券
13、报告期内付息兑付情况	截止报告期末，本期债券尚未开始支付债券利息。
14、报告期内调整票面利率选择权的触发及执行情况	未触发
15、报告期内投资者回售选择权的触发及执行情况	未触发
16、报告期内发行人赎回选择权的触发及执行情况	未触发
17、报告期内可交换债权中的交换选择权的触发及执行情况	未触发
18、报告期内其他特殊条款的触发及执行情况	未触发

二、募集资金使用情况

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：122463

债券简称	15 花样年
------	--------

募集资金专项账户运作情况	本公司与中国工商银行深圳喜年支行签署了《募集资金专户存储三方监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。资金监管银行中国工商银行深圳喜年支行于募集资金专项账户开设后每月向发行人出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单，并负责对募集资金使用进行监管。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	20.00
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 20.00 亿元，扣除发行费用后剩余募集资金 19.76 亿元，截至 2017 年 12 月末，已使用 19.76 亿元，剩余 0.00 亿元。其中使用募集资金偿还银行借款 18.80 亿元，用于优化公司债务结构、偿还公司债务，同时补充流动资金 0.96 亿元，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：112309

债券简称	15 花样 02
募集资金专项账户运作情况	本公司与中国工商银行深圳喜年支行签署了《募集资金专户存储三方监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。资金监管银行中国工商银行深圳喜年支行于募集资金专项账户开设后每月向发行人出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单，并负责对募集资金使用进行监管。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	11

募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 11.00 亿元，扣除发行费用后剩余募集资金 10.92 亿元，截至 2017 年 12 月末，已使用 10.92 亿元，剩余 0.00 亿元。其中使用募集资金偿还银行借款 9.58 亿元，用于优化公司债务结构、偿还公司债务，同时补充流动资金 1.34 亿元，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155092

债券简称	18 花样年
募集资金专项账户运作情况	本公司与兴业银行深圳软件园支行签署了《募集资金专户存储三方监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。资金监管银行兴业银行深圳软件园支行于募集资金专项账户开设后每月向发行人出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单，并负责对募集资金使用进行监管。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	10
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 10.00 亿元，扣除发行费用后剩余募集资金 9.97 亿元，截至 2018 年 12 月末，已使用 9.97 亿元，剩余 0.00 亿元。使用募集资金 9.97 亿元替换前期已用于偿付公司债券投资人回售的自有资金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否

募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：155493

债券简称	19 花样年
募集资金专项账户运作情况	本公司与广东华兴银行股份有限公司广州分行签署了《募集资金专户存储三方监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。资金监管银行广东华兴银行股份有限公司广州分行于募集资金专项账户开设后每月向发行人出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单，并负责对募集资金使用进行监管。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	8
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 8.00 亿元，扣除发行费用后剩余募集资金 7.985 亿元，截至报告期末，已使用 7.985 亿元，剩余 0.00 亿元。使用募集资金 7.985 亿元用于偿还存续公司债券本金，与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已	不适用

完成整改及整改情况（如有）	
---------------	--

单位：亿元 币种：人民币

债券代码：163025

债券简称	19 花样 02
募集资金专项账户运作情况	本公司与华夏银行股份有限公司深圳蔡屋围支行签署了《募集资金专户存储三方监管协议》，设立了募集资金账户，确保募集资金专款专用。资金监管银行华夏银行股份有限公司深圳蔡屋围支行于募集资金专项账户开设后每月向发行人出具真实、准确、完整的募集资金专项账户对账单，并负责对募集资金使用进行监管。报告期内募集资金专项账户运作正常。
募集资金总额	7.3
募集资金期末余额	0
募集资金使用金额、使用情况及履行的程序	本次债券募集资金 7.30 亿元，扣除发行费用后剩余募集资金 7.2927 亿元，截至报告期末，已使用 7.2927 亿元，剩余 0.00 亿元。全部用于置换公司已偿还的前期存续公司债券本金的自有资金。与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致。
募集资金是否约定全部或部分用于疫情防控	否
募集资金约定用于疫情防控的金额（如有）	不适用
募集资金已实际用于疫情防控的金额（截止报告签发日，如有）	不适用
募集资金用于疫情防控的具体用途（如有）	不适用
募集资金是否存在违规使用及具体情况（如有）	否
募集资金违规使用是否已完成整改及整改情况（如有）	不适用

三、报告期内资信评级情况

（一）报告期内最新评级情况

√适用 □不适用

债券代码	122463、112309
债券简称	15 花样年、15 花样 02

评级机构	联合信用评级有限公司
评级报告出具时间	2019年6月20日
评级结果披露地点	上交所（www.sse.com.cn）、深交所（www.szse.cn）
评级结论（主体）	AA
评级结论（债项）	AA
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

债券代码	155092、155493
债券简称	18 花样年、19 花样年
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年5月9日
评级结果披露地点	上交所（www.sse.com.cn）
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

债券代码	163025
债券简称	19 花样 02
评级机构	中诚信证券评估有限公司
评级报告出具时间	2019年10月8日
评级结果披露地点	上交所（www.sse.com.cn）
评级结论（主体）	AA+
评级结论（债项）	AA+
评级展望	稳定
是否列入信用观察名单	否
评级标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低
与上一次评级结果的对比及对投资者权益的影响（如有）	无变化

如有)	
-----	--

（二）主体评级差异

√适用 □不适用

主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具代码	122463、112309
主体评级差异涉及的其他债券、债务融资工具简称	15 花样年、15 花样 02
主体评级差异的评级机构	联合信用、中诚信
评级报告出具时间	2019 年 6 月 20 日
评级结论（主体）	AA
标识所代表的含义	偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低

四、增信机制及其他偿债保障措施情况

（一）报告期内增信机制及其他偿债保障措施变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末增信机制情况

1. 保证担保

1) 法人或其他组织保证担保

□适用 √不适用

2) 自然人保证担保

□适用 √不适用

2. 抵押或质押担保

□适用 √不适用

3. 其他方式增信

□适用 √不适用

（三）截至报告期末其他偿债保障措施情况

□适用 √不适用

五、偿债计划

（一）偿债计划变更情况

□适用 √不适用

（二）截至报告期末偿债计划情况

√适用 □不适用

债券代码：122463、112309、155092、155493、163025

债券简称	15 花样年、15 花样 02、18 花样年、19 花样年、19 花样 02
偿债计划概述	详见债券募集说明书“偿债计划”章节，报告期内，偿债计划的安排无变化，未出现对债券偿付有重大影响的情况。
偿债计划的变化情况对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
报告期内是否按募集说明书相关承诺执行	是

六、专项偿债账户设置情况

适用 不适用

债券代码：122463、112309、155092、155493、163025

债券简称	15 花样年、15 花样 02、18 花样年、19 花样年、19 花样 02
账户资金的提取情况	正常
专项偿债账户的变更、变化情况及对债券持有人利益的影响（如有）	不适用
与募集说明书相关承诺的一致情况	是

七、报告期内持有人会议召开情况

适用 不适用

八、受托管理人（包含债权代理人）履职情况

债券代码	122463
债券简称	15 花样年
债券受托管理人名称	招商证券
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为招商证券股份有限公司，公司债券存续期内，债券受托管理人招商证券股份有限公司严格按照《债券受托管理协议》中的约定，对公司资信状况、募集资金管理运用情况、公司债券本息偿付情况等进行了持续跟踪，并督促公司履行公司债券募集说明书中所约定义务，积极行使了债券受托管理人职责，维护债券持有人的合法权益。在报告期内，受托管理人与发行人不存在履行债券受托管理职责时可能存在的利益冲突情形。针对可能产生的利益冲突，招商证券按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部相关管理要求，防范发生与招商证券履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并将在必要时按照

	客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。在本次公司债券存续期间，招商证券继续防范可能发生的利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人于2019年6月在上交所网站披露了《花样年集团（中国）有限公司2015年公开发行公司债券受托管理事务报告（2018年度）》，并根据相关规定针对发行人在报告期内发生的重大事项等出具了受托管理临时报告，报告具体内容见上交所网站。2019年度受托管理事务报告预计将于2020年6月30日前披露于上交所网站，提醒投资者关注。

债券代码	112309
债券简称	15 花样 02
债券受托管理人名称	国泰君安
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为国泰君安证券股份有限公司，在债券存续期内，国泰君安证券股份有限公司严格按照《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。在报告期内，受托管理人与发行人不存在履行债券受托管理职责时可能存在的利益冲突情形。针对可能产生的利益冲突，国泰君安证券按照《证券公司信息隔离墙制度指引》等监管规定及其内部相关管理要求，防范发生与国泰君安履职相冲突的情形、披露已经存在或潜在的利益冲突，并将在必要时按照客户利益优先和公平对待客户的原则，适当限制有关业务。在本次公司债券存续期间，国泰君安证券继续防范可能发生的利益冲突情形，并在利益冲突实际发生时及时向债券持有人履行信息披露义务。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人已于2019年6月在深交所网站披露2018年度受托管理事务报告，并根据相关规定针对发行人在报告期内发生的重大事项等出具了受

	托管理临时报告，报告具体内容见深交所网站。 2019年度受托管理事务报告预计将于2020年6月30日前披露于深交所网站，提醒投资者关注。
--	---

债券代码	155092
债券简称	18 花样年
债券受托管理人名称	华泰联合
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为华泰联合证券有限责任公司，在债券存续期内，华泰联合证券有限责任公司严格按照《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。在报告期内，受托管理人与发行人不存在履行债券受托管理职责时可能存在的利益冲突情形。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	债券受托管理人已于2019年6月在上交所网站披露2018年度受托管理事务报告，并根据相关规定针对发行人在报告期内发生的重大事项等出具了受托管理临时报告，报告具体内容见上交所网站。 2019年度受托管理事务报告预计将于2020年6月30日前披露于上交所网站，提醒投资者关注。

债券代码	155493、163025
债券简称	19 花样年、19 花样 02
债券受托管理人名称	华泰联合
受托管理人履行职责情况	本期债券受托管理人为华泰联合证券有限责任公司，在债券存续期内，华泰联合证券有限责任公司严格按照《受托管理协议》等规定和约定履行了债券受托管理人各项职责。在报告期内，受托管理人与发行人不存在履行债券受托管理职责时可能存在的利益冲突情形。
履行职责时是否存在利益冲突情形	否
可能存在的利益冲突的，采取的防范措施、解决机制（如有）	不适用
是否已披露报告期受托事务管理/债权代理报告及披露地址	报告期内不涉及年度受托管理事务报告，受托管理人已根据相关规定针对发行人在报告期内发生的重大事项等出具了受托管理临时报告，报告具体内容见上交所网站。2019年度受托管理事务报告预计将

于2020年6月30日前披露于上交所网站，提醒投资者关注。

第三节 业务经营和公司治理情况

一、公司业务和经营情况

（一）公司业务情况

1、公司经营范围

公司经营范围：电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务，建筑材料（不含钢材）与建筑机械设备的批发、佣金代理（不含拍卖）与进出口（涉及配额许可证管理、专项规定管理的商品按国家有关规定办理）。

2、主要产品和用途及经营模式

公司以房地产开发和商业地产经营为主营业务，主要包括房地产物业销售、租赁、物业管理和酒店经营。

公司的地产物业开发项目集中在五大区域，以成都为中心的成渝经济区、深圳为中心的粤港澳大湾区及周边、武汉为中心的华中区域、上海为中心的长三角区域、北京为中心的京津都市圈，公司在五大区域已具有良好的市场口碑和影响力。

产品方面，公司始终以一种人文关怀的视角和一颗感恩的心精心锻造有温度的产品。目前，公司已形成了家天下、幸福万象、花样锦江和智慧社区产业园四大产品系列。尤其以家天下为代表的智能小区产品线获得市场广泛认可，是公司成为幸福社区“智”造商理念的集大成者。家天下将硬件、软件、服务及科技相融合，将科技与美的格调、智慧社区及温度服务的理念贯穿始终，打造具有自身特色的精品项目并持续推向市场，推动公司成为领先的社区“智”造商。

（二）经营情况分析

1. 各业务板块收入成本情况

单位：亿元 币种：人民币

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)	收入	成本	毛利率(%)	收入占比(%)
主营业务	134.89	96.49	28.47	93.79	87.89	57.36	34.74	95.64
其他业务	8.94	4.30	51.87	6.21	4.01	2.91	27.27	4.36
合计	143.8	100.7	29.92	-	91.90	60.27	34.41	-

业务板块	本期				上年同期			
	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）	收入	成本	毛利率（%）	收入占比（%）
	3	9						

2. 各主要产品、服务收入成本情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

分产品或分服务	营业收入	营业成本	毛利率（%）	营业收入比上年同期增减（%）	营业成本比上年同期增减（%）	毛利率比上年同期增减（%）
房屋销售	123.81	87.6	29.25	56.60	71.25	-6.05
房屋租赁	1.98	1.14	42.06	206.66	68.89	47.26
物管业务	4.72	4.09	13.51	9.4	17.27	-5.80
酒店业务	1.29	1.43	-11.23	14.86	19.21	-4.06
其他	3.1	2.23	27.98	12.61	164.33	-41.34
合计	134.89	96.49	28.47	53.47	68.22	-6.27

不适用的理由：不适用

3. 经营情况分析

各业务板块、各产品服务中营业收入、营业成本、毛利率等指标变动比例超过30%以上的，发行人应当结合业务情况，分别说明相关变动的的原因。

（1）房屋销售业务收入和成本分别增加了 56.60%和 71.25%，主要系本期达到收入结转条件的项目增加，结转收入、成本增加；

（2）房屋租赁业务收入和成本分别增加了 206.66%和 68.89%，主要系我司商业综合体项目日趋醇熟，租赁业务增加所致；

（三） 主要销售客户及主要供应商情况

向前五名客户销售额 17,422.47 万元，占报告期内销售总额 1.13%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0.00 万元，占报告期内销售总额 0.00%。

向前五名客户销售额超过报告期内销售总额 30%的披露销售金额最大的前 5 大客户名称

□适用 √不适用

向前五名供应商采购额 189,047.40 万元，占报告期内采购总额 62.60%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0.00 万元，占报告期内采购总额 0.00%。

向前五名供应商采购额超过报告期内采购总额 30%的披露采购金额最大的前 5 大供应商名称

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

供应商名称	购买的产品/劳务	采购金额
中国华西企业有限公司	建筑劳务	61,549.11
中建三局集团有限公司	建筑劳务	60,641.61
江苏省华建建设股份有限公司	建筑劳务	36,000.00
四川川华建筑有限责任公司	建筑劳务	17,721.35
深圳市湛联基础建筑工程有限公司	建筑劳务	13,135.33

其他说明

不适用

（四） 新增业务板块分析

报告期内新增业务板块且收入占到报告期收入 30%的

□是 √否

（五） 公司未来展望

房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，其产业链较长、产业关联度较大，是国民经济的支柱产业之一。我国目前正处于工业化和快速城市化的发展阶段。国民经济持续稳定增长，人均收入水平稳步提高，快速城市化带来的城市新增人口的住房需求，以及人们生活水平不断提高带来的住宅改善性需求，构成了我国房地产市场快速发展的原动力。

综观 2019 年国内房地产市场环境，在坚持贯彻执行“房住不炒”定位下，四限政策持续高压，金融信贷方面持续加码。在此背景下，行业整体销售规模增速有所放缓，但规模房企依然保持同比增长。公司也积极应对政策及市场变化，凭借准确的战略布局，对粤港澳大湾区、成渝经济区、长江三角洲、华中区域、京津都市圈持续深耕，实现了有质量的规模增长。

2020 年，房地产行业整体坚持“房住不炒”、“因城施策”的调控主基调，整体行业经营环境仍将严峻。公司一贯追求稳健、有质量的增长，在规模扩张的同时，将维持良好的盈利能力确保财务稳健。公司将始终以创造风格生活为己任，以人文关怀的视角去打磨每一个产品，将科技与美、智慧生活及社区服务相结合，打造有温度的精品。

二、投资状况

（一） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大股权投资

□适用 √不适用

（二） 报告期内新增投资金额超过上年末净资产 20%的重大非股权投资

适用 不适用

三、与主要客户业务往来时是否发生严重违约

适用 不适用

四、公司治理情况

（一） 公司是否存在与控股股东之间不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况：

是 否

与控股股东之间在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立性的机制安排说明：

不适用

（二） 是否存在违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形

是 否

（三） 公司治理结构、内部控制是否存在其他违反《公司法》、公司章程规定的情况

是 否

（四） 发行人报告期内是否存在违反募集说明书相关约定或承诺的情况

是 否

五、非经营性往来占款或资金拆借

单位：万元 币种：人民币

（一） 发行人经营性往来款与非经营性往来款的划分标准：

非经营性往来款系与经营、收益无直接关系的往来所产生的。

（二） 报告期内是否发生过非经营性往来占款或资金拆借的情形：

是

（三） 报告期末非经营性往来占款和资金拆借合计：**52.65**，占合并口径净资产的比例（%）：**0.00**，是否超过合并口径净资产的**10%**：是 否

（四） 以前报告期内披露的回款安排的执行情况

完全执行 未完全执行

第四节 财务情况

一、财务报告审计情况

标准无保留意见 其他审计意见

二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

适用 不适用

三、合并报表范围调整

报告期内单独或累计新增合并财务报表范围内子公司，且子公司报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产任一占合并报表10%以上

适用 不适用

报告期内单独或累计减少合并财务报表范围内子公司，且子公司上个报告期内营业收入、净利润或报告期末总资产占该期合并报表10%以上

适用 不适用

四、主要会计数据和财务指标

（一）主要会计数据和财务指标（包括但不限于）

单位：万元 币种：人民币

序号	项目	本期末	上年度末	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	总资产	7,104,458.63	6,843,303.01	3.82	
2	总负债	5,117,348.85	5,078,328.13	0.77	
3	净资产	1,987,109.78	1,764,974.87	12.59	
4	归属母公司股东的净资产	1,548,389.03	1,411,231.42	9.72	
5	资产负债率 (%)	72.03	74.21	-2.18	
6	扣除商誉及无形资产后的资产负债率 (%)	72.07	74.25	-2.18	
7	流动比率	1.41	1.56	-9.53	
8	速动比率	0.50	0.57	-11.14	
9	期末现金及现金等价物余额	1,168,694.73	1,372,555.00	-14.85	

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的，说明原因
1	营业收入	1,438,270.79	918,974.02	56.51	主要原因系公司业务扩张导致收入规模增长所致
2	营业成本	1,007,9	602,719	67.23	主要原因系公

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
		19.91	.18		司业务扩张导致收入规模增长所致
3	利润总额	297,708.08	284,343.69	4.70	
4	净利润	193,049.16	188,887.22	2.20	
5	扣除非经常性损益后净利润	32,159.96	-8,664.05	471.19	主要原因系经营规模扩大, 利润相应上涨
6	归属母公司股东的净利润	124,423.50	160,977.58	-22.71	
7	息税折旧摊销前利润 (EBITDA)	361,305.73	332,911.13	8.53	
8	经营活动产生的现金流净额	84,757.16	80,227.52	5.65	
9	投资活动产生的现金流净额	228,503.66	69,257.63	229.93	主要原因系本年处置子公司收到的现金增加所致
10	筹资活动产生的现金流净额	-517,121.09	434,884.83	-218.91	主要原因系本年归还债务金额较大所致
11	应收账款周转率	10.93	8.20	33.29	主要原因系本公司加快应收账款回收速度所致
12	存货周转率	0.31	0.23	34.78	主要原因系本公司加快存货周转速度所致
13	EBITDA 全部债务比	0.20	0.16	25.00	
14	利息保障倍数	4.15	5.03	-17.50	
15	现金利息保障倍数	1.57	1.44	8.90	主要原因系本年业务扩张, 偿债能力增强所致
16	EBITDA 利息倍数	3.82	4.71	-18.90	主要原因系本年业务扩张, 偿债能力增强所致
17	贷款偿还率 (%)	100.00	100.00		

序号	项目	本期	上年同期	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
				-	
18	利息偿付率 (%)	100.00	100.00	-	

说明 1：非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。具体内容按《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益（2008）》执行。

说明 2：EBITDA=息税前利润（EBIT）+折旧费用+摊销费用

（二）主要会计数据和财务指标的变动原因

（1）营业收入和营业成本较上年分别上升了 56.51%和 67.23%，主要原因系公司业务扩张导致收入规模增长所致；

（2）投资活动产生的现金流净额较上年上升了 229.93%，主要原因系本年处置子公司收到的现金增加所致；

（3）筹资活动产生的现金流净额较上年下降了 218.91%，主要原因系本年归还债务金额较大所致；

（4）应收账款周转率较上年上升了 31.96%，主要原因系本公司加快应收账款回收速度所致；

（5）存货周转率较上年上升了 32.91%，主要原因系本公司加快存货周转速度所致；

五、资产情况

（一）主要资产情况及其变动原因

1.主要资产情况

单位：亿元 币种：人民币

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例 (%)	变动比例超过30%的, 说明原因
货币资金	131.91	143.02	-7.77	主要原因系资产正常变动
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	14.20	20.59	-31.03	主要原因系本期处置资产所致
应收账款	16.80	9.53	76.19	主要原因系本期收入规模增加所

资产项目	本期末余额	上年末或募集说明书的报告期末余额	变动比例（%）	变动比例超过30%的，说明原因
				致
预付款项	24.65	9.73	153.44	主要原因系本期公司拓展业务需要，储备项目预付合作款项增加
存货	315.40	331.63	-4.89	主要原因系资产正常变动
其他应收款	33.50	28.42	17.87	主要原因系资产正常变动
投资性房地产	97.79	84.05	16.35	主要原因系资产正常变动
长期股权投资	21.65	17.50	23.71	主要原因系资产正常变动

2.主要资产变动的的原因

- （1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产较上年下降 31.03%，主要原因系本期处置资产所致；
- （2）应收账款较上年上升 76.19%，主要原因系本期收入规模增加所致；
- （3）预付款项较上年上升了 153.44%，主要原因系本期公司拓展业务需要，储备项目预付合作款项增加；
- （4）可供出售金融资产较上年下降了 66.83%，主要原因系本期处置资产所致；
- （5）在建工程较上年下降了 72.36%，主要原因系在建工程完工所致。

（二） 资产受限情况

1. 各类资产受限情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

受限资产账面价值总额：134.15 亿元

受限资产	账面价值	评估价值（如有）	所担保债务的债务人、担保类型及担保金额（如有）	由于其他原因受限的，披露受限原因及受限金额（如有）
货币资金	15.04	不适用	保证金、房地产预售款受限资金等	不适用
存货	75.19	不适用	提供借款担保	不适用
投资性房地产	40.69	不适用	提供借款担保	不适用
固定资产	3.24	不适用	提供借款担保	不适用

受限资产	账面价值	评估价值 (如有)	所担保债务的债 务人、担保类型 及担保金额(如 有)	由于其他原因受 限的,披露受限 原因及受限金额 (如有)
合计	134.15	不适用	-	-

2. 发行人所持子公司股权的受限情况

报告期(末)母公司口径营业总收入或资产总额低于合并口径相应金额 50%

适用 不适用

六、负债情况

(一) 主要负债情况及其变动原因

1.主要负债情况

单位：亿元 币种：人民币

负债项目	本期末 余额	上年末或募集说 明书的报告期末 余额	变动比例 (%)	变动比例超过 30%的,说明原 因
短期借款	20.88	10.65	96.07	主要原因系本年项目投入增加导致资金需求增加
应付票据	9.69	2.61	270.60	主要原因系本年项目投入增加导致资金需求增加
预收款项	186.18	140.90	32.14	主要原因系预售、未结算项目增加
应交税费	49.26	36.97	33.24	主要系本年收入结转收入增加,应交税款增加所致
应付账款	44.03	58.23	-24.38	主要原因系负债项目的正常变动
其他应付款	43.59	52.10	-16.32	主要原因系负债项目的正常变动
一年内到期的非 流动负债	38.06	54.51	-30.18	主要原因系一年内到期的流动负债金额减少所致
长期借款	71.85	84.80	-15.26	主要原因系负债项目的正常变动
应付债券	36.10	55.46	-34.90	主要系本年债券到期还本所致

2.主要负债变动的的原因

（1）短期借款较上年上升了 96.07%，主要原因系本年项目投入增加导致资金需求增加；

（2）应付票据较上年上升了 270.60%，主要原因系本年项目投入增加导致资金需求增加；

（3）预收款项较上年上升了 32.14%，主要原因系预售、未结算项目增加；

（4）一年内到期的非流动负债较上年下降了 30.18%，主要原因系一年内到期的流动负债金额减少所致；

（5）应付债券较上年下降了 34.90%，主要系本年债券到期还本所致。

3.发行人在报告期末是否存在尚未到期或到期未能全额兑付的境外负债

适用 不适用

（二）有息借款情况

报告期末有息借款总额 166.90 亿元，上年末有息借款总额 205.42 亿元，借款总额总比变动-18.75%。

报告期末有息借款总额同比变动超过 30%，或报告期内存在逾期未偿还有息借款且且借款金额达到 1000 万元的

适用 不适用

（三）报告期内新增逾期有息债务且单笔债务金额超过 1000 万元的

适用 不适用

（四）上个报告期内逾期有息债务的进展情况

不适用

（五）可对抗第三人的优先偿付负债情况

截至报告期末，可对抗第三人的优先偿付负债情况：

不适用

（六）后续融资计划及安排

1. 后续债务融资计划及安排

未来一年内营运资金、偿债资金的总体需求情况，大额有息负债到期或回售情况及相应的融资计划：

未来一年内，随着公司业务的持续发展，公司仍需要扩充营运资金、投入项目建设资金等，同时根据资金计划按时归还到期贷款。2019 年末，公司短期借款余额 20.88 亿元，一年内到期非流动负债 38.06 亿元，2020 年 12 月，公司“18 花样年”公司债将视投资者行权情况回售。

公司已根据销售计划及回款情况、营运及投资支出、偿债计划等拟定了 2020 年度融资计划。发行人计划继续通过银行信贷、发行债券等方式及利用自有资金来应对未来一年内的偿债资金及营运资金需求。

2. 所获银行授信情况

单位：亿元 币种：人民币

银行名称	综合授信额度	已使用情况	剩余额度
民生银行	100.00	39.40	60.60
平安银行	50.00	15.00	35.00
建设银行	78.96	-	78.96
工商银行/华商银行	43.24	-	43.24
华夏银行	6.80	1.18	5.63
兴业银行	28.00	-	28.00
光大银行	60.00	-	60.00
创兴银行	16.50	6.20	10.30
南洋商业银行	20.00	1.98	18.02
合计	403.50	-	339.75

上年末银行授信总额度：292 亿元，本报告期末银行授信总额度 403.5 亿元，本报告期银行授信额度变化情况：111.5 亿元

3. 截至报告期末已获批尚未发行的债券或债务融资工具发行额度：

3.7

七、利润及其他损益来源情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期利润总额：29.77 亿元

报告期非经常性损益总额：9.43 亿元

报告期公司利润构成或利润来源的重大变化源自非主要经营业务：适用
不适用

八、报告期内经营性活动现金流的来源及可持续性

收到“其他与经营活动有关的现金”超过经营活动现金流入 50%

是 否

九、对外担保情况

（一）对外担保的增减变动情况及余额超过报告期末净资产 30%的情况

单位：亿元 币种：人民币

报告期初尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：125.19 亿元

公司报告期对外担保的增减变动情况：28.12 亿元

报告期末尚未履行及未履行完毕的对外担保的余额：153.31 亿元

尚未履行及未履行完毕的对外担保总额是否超过报告期末净资产 30%: 是
否

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
深圳市花样年房地产开发有限公司	关联公司	3.2	房地产开发	良好	信用担保	3.6	2024/1/10	无
南京花样城房地产开发有限公司	关联公司	6.61	房地产开发	良好	信用担保	3	2019/10/24	无
武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	关联公司	0.505	房地产开发	良好	信用担保	2.2	2020/8/13	无
天津花样年碧云天房地产开发有限公司	关联公司	0.31	房地产开发	良好	信用担保	4.5	2020/7/31	无
大连万象美物业管理有限公司	关联公司	0.05	物业服务	良好	信用担保	10	2019/1/27	无
万象美物业管理有限公司	关联公司	0.05	物业服务	良好	信用担保	5	2019/4/20	无
深圳市彩生活服务集团有限公司	关联公司	1	物业服务	良好	信用担保	0.67	2019/5/18	无

被担保单位名称	发行人与被担保人的关联关系	实收资本	主要业务	资信状况	担保类型	担保余额	被担保债务到期时间	对发行人偿债能力的影响
公司								
深圳市彩生活服务集团有限公司	关联公司	1	物业服务	良好	信用担保	3	2019/9/9	无
深圳市彩生活服务集团有限公司	关联公司	1	物业服务	良好	信用担保	1	2019/1/28	无
深圳市彩生活服务集团有限公司	关联公司	1	物业服务	良好	信用担保	1	2021/1/29	无
深圳市彩生活服务集团有限公司	关联公司	1	物业服务	良好	信用担保	3	2021/8/29	无
深圳市彩生活服务集团有限公司	关联公司	1	物业服务	良好	信用担保	1.5	2020/11/9	无
合计	—	—	—	—	—	38.47	—	—

截止2019年12月31日，公司为关联方提供担保余额为38.47亿元。

截止2019年12月31日，为购房人提供阶段性担保余额为114.84亿元，较2018年12月31日增加了19.30%，担保金额为贷款本金、利息（包括罚息）及银行为实现债权而发生的有关费用，担保金额随着借款人逐期还款而相应递减。担保期限自购房人与银行签订的借款合同生效之日起，至公司为购房人办理完毕所购住房的《房屋产权证》及房屋抵押登记，并将《房屋产权证》等房屋权属证明文件交银行保管之日止。因按揭担保的对象均为个人购房者，一一披露各购房者信息存在困难，现本报告将按揭担保余额披露至各城市，详见下表：

城市	按揭担保余额（亿元）
成都	59.25
桂林	16.63
惠州	22.92
昆明	3.16
南京	3.42
深圳	1.13
苏州	1.42
武汉	6.91
总计	114.84

（二）对外担保是否存在风险情况

适用 不适用

第五节 重大事项

一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

适用 不适用

二、关于破产相关事项

适用 不适用

三、关于被司法机关调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人等事项

（一）发行人及其董监高被调查或被采取强制措施

适用 不适用

（二）控股股东/实际控制人被调查、被采取强制措施或被列为失信被执行人

报告期内发行人的控股股东、实际控制人涉嫌犯罪被司法机关立案调查或被采取强制措施：是 否

报告期内发行人的控股股东、实际控制人被列为失信被执行人或发生其他重大负面不利变化等情形：是 否

四、其他重大事项的信息披露情况

适用 不适用

第六节 特定品种债券应当披露的其他事项

一、发行人为可交换债券发行人

适用 不适用

二、发行人为非上市公司非公开发行可转换公司债券发行人

适用 不适用

三、发行人为绿色/一带一路/扶贫专项公司债券发行人

适用 不适用

单位：

四、发行人为永续期公司债券发行人

适用 不适用

五、其他特定品种债券事项

不适用

第七节 发行人认为应当披露的其他事项

不适用

第八节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表；

二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件（如有）；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(以下无正文，为花样年集团（中国）有限公司 2019 年公司债券年报盖章页)



财务报表

附件一： 发行人财务报表

合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	13,190,865,251.01	14,301,518,313.61
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,420,000,000.00	2,059,000,000.00
衍生金融资产		
应收票据	160,607,349.61	129,383,346.10
应收账款	1,679,555,946.77	953,262,546.42
应收款项融资		
预付款项	2,465,183,396.49	972,707,448.11
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	3,350,364,809.19	2,842,327,023.71
其中：应收利息	14,342,424.14	10,696,604.36
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	31,540,224,924.94	33,163,115,307.16
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,831,882,735.56	1,565,213,346.36
流动资产合计	55,638,684,413.57	55,986,527,331.47
非流动资产：		
发放贷款和垫款	288,547,450.73	372,549,571.43
债权投资		
可供出售金融资产	121,482,750.00	366,250,750.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款	1,393,979,177.38	177,292,013.67
长期股权投资	2,165,270,905.15	1,750,343,381.53
其他权益工具投资		

其他非流动金融资产		
投资性房地产	9,779,166,000.00	8,405,042,000.00
固定资产	1,460,836,712.85	988,683,923.04
在建工程	76,564,761.70	276,978,005.36
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	35,880,240.15	31,370,076.44
开发支出		
商誉	5,200,920.47	5,200,920.47
长期待摊费用	71,601,908.76	67,895,515.17
递延所得税资产	7,371,020.20	4,896,566.19
其他非流动资产		
非流动资产合计	15,405,901,847.39	12,446,502,723.30
资产总计	71,044,586,260.96	68,433,030,054.77
流动负债：		
短期借款	2,088,006,700.90	1,064,919,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	968,647,277.63	261,369,505.45
应付账款	4,402,833,031.27	5,822,571,010.90
预收款项	18,618,155,821.23	14,089,629,938.36
合同负债		
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	156,044,699.24	202,807,389.20
应交税费	4,925,523,632.35	3,696,806,439.69
其他应付款	4,359,357,811.76	5,209,759,281.45
其中：应付利息	123,106,339.37	109,356,261.21
应付股利	5,750,000.00	5,750,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,806,164,149.42	5,451,373,500.00
其他流动负债		
流动负债合计	39,324,733,123.81	35,799,236,065.05

非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	7,185,333,112.19	8,479,568,460.00
应付债券	3,610,430,213.65	5,545,768,618.64
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	6,256,153.13	10,247,958.13
递延收益		
递延所得税负债	1,046,735,889.16	948,460,219.64
其他非流动负债		
非流动负债合计	11,848,755,368.13	14,984,045,256.41
负债合计	51,173,488,491.94	50,783,281,321.46
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,624,843,500.00	1,624,843,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,523,151,750.04	1,523,151,750.04
减：库存股		
其他综合收益	127,341,099.75	
专项储备		
盈余公积		
一般风险准备		
未分配利润	12,208,553,955.82	10,964,318,991.70
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计	15,483,890,305.60	14,112,314,241.74
少数股东权益	4,387,207,463.42	3,537,434,491.57
所有者权益（或股东权益）合计	19,871,097,769.02	17,649,748,733.31
负债和所有者权益（或股东权益）总计	71,044,586,260.96	68,433,030,054.77

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：张惠明 会计机构负责人：曹学远

母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	2019年12月31日	2018年12月31日
----	-------------	-------------

流动资产：		
货币资金	1,783,005,177.98	1,037,311,015.20
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	19,560,206.51	3,981,135.20
其他应收款	30,249,014,085.00	29,550,401,021.90
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	15,916,331.94	14,386,951.09
流动资产合计	32,067,495,801.43	30,606,080,123.39
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	282,830,360.10	322,558,360.10
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	2,995,566,079.57	2,557,053,495.35
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	3,040,437.72	4,156,682.89
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	6,853,397.51	6,384,434.69
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	354,407.69	
递延所得税资产		
其他非流动资产	10,000,000.00	19,058,586.65
非流动资产合计	3,298,644,682.59	2,909,211,559.68
资产总计	35,366,140,484.02	33,515,291,683.07

流动负债：		
短期借款	400,000,000.00	439,300,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	9,000,000	
应付账款	3,139,678.38	2,581,738.35
预收款项		
合同负债		
应付职工薪酬		10,000,592
应交税费	155,070,570.21	89,011,715.29
其他应付款	26,639,116,692.46	25,250,279,794.58
其中：应付利息	84,127,583.70	94,567,245.12
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,172,864,149.42	
其他流动负债		
流动负债合计	29,379,191,090.47	25,791,173,840.22
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	3,610,430,213.65	5,545,768,618.64
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	3,610,430,213.65	5,545,768,618.64
负债合计	32,989,621,304.12	31,336,942,458.86
所有者权益（或股东权益）：		
实收资本（或股本）	1,624,843,500.00	1,624,843,500.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积		
减：库存股		
其他综合收益		

专项储备		
盈余公积		
未分配利润	751,675,679.91	553,505,724.22
所有者权益（或股东权益）合计	2,376,519,179.91	2,178,349,224.22
负债和所有者权益（或股东权益）总计	35,366,140,484.02	33,515,291,683.08

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：张惠明 会计机构负责人：曹学远

合并利润表
2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、营业总收入	14,382,707,884.58	9,189,740,222.58
其中：营业收入	14,382,707,884.58	9,189,740,222.58
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	13,321,982,147.27	8,564,934,242.37
其中：营业成本	10,079,199,101.28	6,027,191,758.62
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	1,055,920,402.07	889,529,205.92
销售费用	779,252,238.38	426,387,550.27
管理费用	851,883,727.18	883,588,251.07
研发费用		
财务费用	555,726,678.36	338,237,476.49
其中：利息费用	550,544,116.89	350,436,657.49
利息收入	97,462,239.71	70,114,449.54
加：其他收益	9,495,909.22	43,391,140.42
投资收益（损失以“-”号填列）	1,846,167,113.17	2,054,914,308.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-10,597,587.76	-5,779,865.13
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”		

号填列)		
净敞口套期收益 (损失以“-”号填列)		
公允价值变动收益 (损失以“-”号填列)	88,793,337.24	190,356,812.06
信用减值损失 (损失以“-”号填列)		
资产减值损失 (损失以“-”号填列)	1,231,630.27	-13,816,540.34
资产处置收益 (损失以“-”号填列)	-875,758.68	122,120.87
三、营业利润 (亏损以“-”号填列)	3,005,537,968.52	2,899,773,821.50
加: 营业外收入	42,958,664.22	8,881,593.83
减: 营业外支出	71,415,804.84	65,218,536.23
四、利润总额 (亏损总额以“-”号填列)	2,977,080,827.90	2,843,436,879.10
减: 所得税费用	1,046,589,224.54	954,564,710.70
五、净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,930,491,603.35	1,888,872,168.40
(一) 按经营持续性分类		
1. 持续经营净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,930,491,603.35	1,888,872,168.40
2. 终止经营净利润 (净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1. 归属于母公司股东的净利润 (净亏损以“-”号填列)	1,244,234,964.12	1,609,775,780.45
2. 少数股东损益 (净亏损以“-”号填列)	686,256,639.23	279,096,387.95
六、其他综合收益的税后净额	163,697,744.90	
(一) 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	127,341,099.75	
1. 不能重分类进损益的其他综合收益		
(1) 重新计量设定受益计划变动额		
(2) 权益法下不能转损益的其他综合收益		
(3) 其他权益工具投资公允价值变动		
(4) 企业自身信用风险公允价值变动		

2. 将重分类进损益的其他综合收益	127,341,099.75	
(1) 权益法下可转损益的其他综合收益		
(2) 其他债权投资公允价值变动		
(3) 可供出售金融资产公允价值变动损益		
(4) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
(6) 其他债权投资信用减值准备		
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
(8) 外币财务报表折算差额		
(9) 其他	127,341,099.75	
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	36,356,645.15	
七、综合收益总额	2,094,189,348.25	1,888,872,168.40
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额	1,371,576,063.87	1,609,775,780.45
(二) 归属于少数股东的综合收益总额	722,613,284.38	279,096,387.95
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：张惠明 会计机构负责人：曹学远

母公司利润表
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	428,201,810.17	13,385,681.84
减：营业成本		
税金及附加	242,580.68	
销售费用		
管理费用	125,935,471.39	151,955,170.33
研发费用		

财务费用	70,446,312.22	105,322,111.17
其中：利息费用	110,706,291.62	127,344,917.32
利息收入	40,399,211.47	22,205,909.38
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	33,906,749.03	755,028,841.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,487,415.78	-2,152,745.23
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	265,484,194.91	511,137,241.79
加：营业外收入	2,003,799.23	7,000.00
减：营业外支出	3,261,386.55	2,320,100.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	264,226,607.59	508,824,141.79
减：所得税费用	66,056,651.90	88,973,223.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	198,169,955.69	419,850,918.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	198,169,955.69	419,850,918.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1. 重新计量设定受益计划变动额		
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益		
3. 其他权益工具投资公允价值变动		
4. 企业自身信用风险公允价		

值变动		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1. 权益法下可转损益的其他综合收益		
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	198,169,955.69	419,850,918.50
七、每股收益:		
(一) 基本每股收益(元/股)		
(二) 稀释每股收益(元/股)		

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：张惠明 会计机构负责人：曹学远

合并现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	19,374,950,068.87	18,436,385,563.09
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		

收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	25,945,900.00	28,131,461.13
收到其他与经营活动有关的现金	11,391,233,051.04	16,695,732,694.67
经营活动现金流入小计	30,792,129,019.91	35,160,249,718.89
购买商品、接受劳务支付的现金	11,555,772,442.92	17,392,976,092.10
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工及为职工支付的现金	929,128,678.68	646,497,856.45
支付的各项税费	1,808,650,826.62	1,360,533,160.80
支付其他与经营活动有关的现金	15,651,005,486.76	14,957,967,436.93
经营活动现金流出小计	29,944,557,434.98	34,357,974,546.28
经营活动产生的现金流量净额	847,571,584.93	802,275,172.62
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	2,132,025,123.43	327,252,287.91
取得投资收益收到的现金	2,819,417.89	39,325,622.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	531,999,259.88	150,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	407,865,044.97	1,941,068,405.70
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	3,074,708,846.17	2,307,796,665.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	499,994,982.65	79,176,629.07
投资支付的现金	278,811,800.21	582,084,662.10

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	10,865,489.18	953,959,045.10
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	789,672,272.04	1,615,220,336.27
投资活动产生的现金流量净额	2,285,036,574.13	692,576,329.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	238,384,500.00	917,750,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	10,135,692,503.34	11,274,873,180.93
收到其他与筹资活动有关的现金		13,322,033.27
筹资活动现金流入小计	10,374,077,003.34	12,205,945,214.20
偿还债务支付的现金	13,987,387,905.82	6,574,353,473.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,557,899,996.34	777,847,585.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		504,895,853.97
筹资活动现金流出小计	15,545,287,902.16	7,857,096,912.56
筹资活动产生的现金流量净额	-5,171,210,898.82	4,348,848,301.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-8,341.84
五、现金及现金等价物净增加额	-2,038,602,739.76	5,843,691,461.88
加：期初现金及现金等价物余额	13,725,550,024.55	7,881,858,562.67
六、期末现金及现金等价物余额	11,686,947,284.79	13,725,550,024.55

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：张惠明 会计机构负责人：曹学远

母公司现金流量表

2019年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流		

量:		
销售商品、提供劳务收到的现金	432,786,355.36	16,070,773.19
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	5,343,789,947.60	5,055,272,396.01
经营活动现金流入小计	5,776,576,302.96	5,071,343,169.20
购买商品、接受劳务支付的现金	-394,964,259.04	
支付给职工及为职工支付的现金	67,027,356.69	54,944,102.11
支付的各项税费	12,494,116.12	23,963,449.86
支付其他与经营活动有关的现金	4,660,517,921.22	4,660,226,809.19
经营活动现金流出小计	4,345,075,134.99	4,739,134,361.16
经营活动产生的现金流量净额	1,431,501,167.97	332,208,808.04
二、投资活动产生的现金流量:		
收回投资收到的现金	40,372,164.81	260,000,000.00
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	85,750,000.00	884,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	126,122,164.81	1,144,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,044,702.35	3,959,744.58
投资支付的现金		104,999,942.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	491,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		52,834,590.83
投资活动现金流出小计	494,044,702.35	161,794,277.51
投资活动产生的现金流量净额	-367,922,537.54	982,705,722.49
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	2,169,909,664.48	2,636,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的		4,115,658.07

现金		
筹资活动现金流入小计	2,169,909,664.48	2,640,415,658.07
偿还债务支付的现金	1,971,683,920.05	3,388,003,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	516,110,212.08	462,005,671.18
支付其他与筹资活动有关的现金		46,956,590.00
筹资活动现金流出小计	2,487,794,132.13	3,896,965,261.18
筹资活动产生的现金流量净额	-317,884,467.65	-1,256,549,603.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	745,694,162.78	58,364,927.42
加：期初现金及现金等价物余额	1,037,311,015.20	978,946,087.78
六、期末现金及现金等价物余额	1,783,005,177.98	1,037,311,015.20

法定代表人：潘军 主管会计工作负责人：张惠明 会计机构负责人：曹学远

担保人财务报表

适用 不适用

花样年集团（中国）有限公司

审计报告

CAC 证审字[2020]0050 号

天津市2020年会计师事务所业务报告书 防伪报备页



报备号码：0221201001120200422421851

报告编号：CAC证审字[2020]0050号

报告单位：花样年集团（中国）有限公司

报备日期：2020-04-22

报告日期：2020-04-22

签字注师：单闯 何华

事务所名称：中审华会计师事务所（特殊普通合伙）

事务所电话：022-88238268

事务所传真：022-23559045

通讯地址：天津市和平区解放北路188号信达广场52层

电子邮件：caccpallp@outlook.com

事务所网址：<http://www.caccpallp.com>

防伪监制单位：天津市注册会计师协会

防伪查询网址：<http://www.tjicpa.org.cn>

版权所有：天津市注册会计师协会

津ICP备05002894号

花样年集团（中国）有限公司

审计报告及财务报表

（2019年1月1日至2019年12月31日止）

目	录	页次
一、	审计报告	1-3
二、	已审财务报表及附注	
1、	合并资产负债表	4-5
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	8-9
5、	母公司资产负债表	10-11
6、	母公司利润表	12
7、	母公司现金流量表	13
8、	母公司所有者权益变动表	14-15
9、	财务报表附注	16-100
三、	事务所执业资质证明	



审计报告

CAC 证审字[2020]0050 号

花样年集团（中国）有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了花样年集团（中国）有限公司（以下简称“花样年集团”）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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，公允反映了花样年集团 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于花样年集团，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

花样年集团管理层（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，管理层负责评估花样年集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算花样年集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督花样年集团的财务报告过程。

五、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对导致对花样年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花样年集团不能持续经营。

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

(6) 就花样年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。



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



二〇二〇年四月二十二日



合并资产负债表

2019年12月31日

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

资产	附注六	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金	1	13,190,865,251.01	14,301,518,313.61
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	1,420,000,000.00	2,059,000,000.00
衍生金融资产			
应收票据	3	160,607,349.61	129,383,346.10
应收账款	4	1,679,555,946.77	953,262,546.42
预付款项	5	2,465,183,396.49	972,707,448.11
其他应收款	6	3,350,364,809.19	2,842,327,023.71
其中：应收利息		14,342,424.14	10,696,604.36
应收股利		-	-
存 货	7	31,540,224,924.94	33,163,115,307.16
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	8	1,831,882,735.56	1,565,213,346.36
流动资产合计		55,638,684,413.57	55,986,527,331.47
非流动资产：			
委托发放贷款及垫款	9	288,547,450.73	372,549,571.43
可供出售金融资产	10	121,482,750.00	366,250,750.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款	11	1,393,979,177.38	177,292,013.67
长期股权投资	12	2,165,270,905.15	1,750,343,381.53
投资性房地产	13	9,779,166,000.00	8,405,042,000.00
固定资产	14	1,460,836,712.85	988,683,923.04
在建工程	15	76,564,761.70	276,978,005.36
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	16	35,880,240.15	31,370,076.44
开发支出		-	-
商誉	17	5,200,920.47	5,200,920.47
长期待摊费用	18	71,601,908.76	67,895,515.17
递延所得税资产	19	7,371,020.20	4,896,566.19
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		15,405,901,847.39	12,446,502,723.30
资产总计		71,044,586,260.96	68,433,030,054.78

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：张志明

会计机构负责人：



合并资产负债表 (续)

2019年12月31日

编制单位: 花样年集团(中国)有限公司

单位: 元 币种: 人民币

负债和股东权益	附注六	期末余额	期初余额
流动负债:			
短期借款	20	2,088,006,700.90	1,064,919,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债			
应付票据	21	968,647,277.63	261,369,505.45
应付账款	22	4,402,833,031.27	5,822,571,010.90
预收款项	23	18,618,155,821.23	14,089,629,938.36
应付职工薪酬	24	156,044,699.24	202,807,389.20
应交税费	25	4,925,523,632.35	3,696,806,439.69
其他应付款	26	4,359,357,811.76	5,209,759,281.45
其中: 应付利息		123,106,339.37	109,356,261.21
应付股利		5,750,000.00	5,750,000.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	27	3,806,164,149.42	5,451,373,500.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		39,324,733,123.81	35,799,236,065.05
非流动负债:			
长期借款	28	7,185,333,112.19	8,479,568,460.00
应付债券	29	3,610,430,213.65	5,545,768,618.64
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	30	6,256,153.13	10,247,958.13
递延收益			
递延所得税负债	19	1,046,735,889.16	948,460,219.64
其他非流动负债		-	-
非流动负债合计		11,848,755,368.13	14,984,045,256.41
负债合计		51,173,488,491.94	50,783,281,321.46
所有者权益:			
实收资本	31	1,624,843,500.00	1,624,843,500.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	32	1,523,151,750.04	1,523,151,750.04
减: 库存股		-	-
其他综合收益	33	127,341,099.75	-
专项储备			
盈余公积		-	-
未分配利润	34	12,208,553,955.82	10,964,318,991.70
归属于母公司所有者权益合计		15,483,890,305.60	14,112,314,241.74
少数股东权益		4,387,207,463.42	3,537,434,491.57
所有者权益合计		19,871,097,769.02	17,649,748,733.31
负债和所有者权益总计		71,044,586,260.96	68,433,030,054.77

公司法定代表人:

主管会计工作负责人:

张惠明

会计机构负责人:

合并利润表

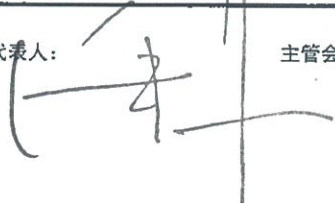
2019年度

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、营业收入	35	14,382,707,884.58	9,189,740,222.58
减：营业成本	35	10,079,199,101.28	6,027,191,758.62
税金及附加	36	1,055,920,402.07	889,529,205.92
销售费用	37	779,252,238.38	426,387,550.27
管理费用	38	851,883,727.18	883,588,251.07
研发费用			
财务费用	39	555,726,678.36	338,237,476.49
其中：利息费用		550,544,116.89	350,436,657.49
利息收入		97,462,239.71	70,114,449.54
加：其他收益	40	9,495,909.22	43,391,140.42
投资收益(损失以“-”号填列)	41	1,846,167,113.17	2,054,914,308.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,597,587.76	-5,779,865.13
公允价值变动收益(损失以“-”号填列)	42	88,793,337.24	190,356,812.06
资产减值损失(损失以“-”号填列)	43	1,231,630.27	-13,816,540.34
资产处置收益(损失以“-”号填列)	44	-875,758.68	122,120.87
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		3,005,537,968.52	2,899,773,821.50
加：营业外收入	45	42,958,664.22	8,881,593.83
减：营业外支出	46	71,415,804.84	65,218,536.23
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		2,977,080,827.90	2,843,436,879.10
减：所得税费用	47	1,046,589,224.54	954,564,710.70
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		1,930,491,603.35	1,888,872,168.40
(一) 按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)		1,930,491,603.35	1,888,872,168.40
2. 终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)			
(二) 按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		1,244,234,964.12	1,609,775,780.45
少数股东损益		686,256,639.23	279,096,387.95
五、其他综合收益的税后净额		163,697,744.90	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		127,341,099.75	-
(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		127,341,099.75	-
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			
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		127,341,099.75	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		36,356,645.15	
六、综合收益总额		2,094,189,348.25	1,888,872,168.40
归属于母公司股东的综合收益总额		1,371,576,063.87	1,609,775,780.45
归属于少数股东的综合收益总额		722,613,284.38	279,096,387.95

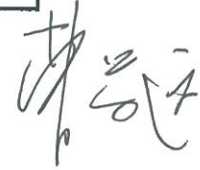
公司法定代表人：



主管会计工作负责人：

张惠明

会计机构负责人：



合并现金流量表

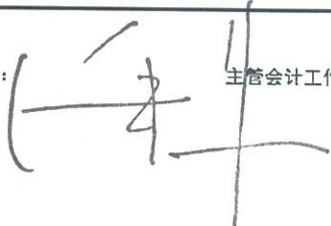
2019年度

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	附注六	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		19,374,950,068.87	18,436,385,563.09
收到的税费返还		25,945,900.00	28,131,461.13
收到其他与经营活动有关的现金		11,391,233,051.04	16,695,732,694.67
经营活动现金流入小计		30,792,129,019.91	35,160,249,718.89
购买商品、接受劳务支付的现金		11,555,772,442.92	17,392,976,092.10
支付给职工以及为职工支付的现金		929,128,678.68	646,497,856.45
支付的各项税费		1,808,650,826.62	1,360,533,160.80
支付其他与经营活动有关的现金		15,651,005,486.76	14,957,967,436.93
经营活动现金流出小计		29,944,557,434.98	34,357,974,546.28
经营活动产生的现金流量净额		847,571,584.93	802,275,172.62
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		2,132,025,123.43	327,252,287.91
取得投资收益所收到的现金		2,819,417.89	39,325,622.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		531,999,259.88	150,350.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		407,865,044.97	1,941,068,405.70
收到其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流入小计		3,074,708,846.17	2,307,796,665.73
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		499,994,982.65	79,176,629.07
投资支付的现金		278,811,800.21	582,084,662.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		10,865,489.18	953,959,045.10
支付其他与投资活动有关的现金		-	-
投资活动现金流出小计		789,672,272.04	1,615,220,336.27
投资活动产生的现金流量净额		2,285,036,574.13	692,576,329.46
三、筹资活动产生的现金流量			
吸收投资收到的现金		238,384,500.00	917,750,000.00
取得借款收到的现金		10,135,692,503.34	11,274,873,180.93
收到其他与筹资活动有关的现金		-	13,322,033.27
筹资活动现金流入小计		10,374,077,003.34	12,205,945,214.20
偿还债务支付的现金		13,987,387,905.82	6,574,353,473.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,557,899,996.34	777,847,585.59
支付其他与筹资活动有关的现金		-	504,895,853.97
筹资活动现金流出小计		15,545,287,902.16	7,857,096,912.56
筹资活动产生的现金流量净额		-5,171,210,898.82	4,348,848,301.64
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
			-8,341.84
五、现金及现金等价物净增加额			
		-2,038,602,739.76	5,843,691,461.88
加：期初现金及现金等价物余额		13,725,550,024.55	7,881,858,562.67
六、期末现金及现金等价物余额			
		11,686,947,284.79	13,725,550,024.55

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：张惠明

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表

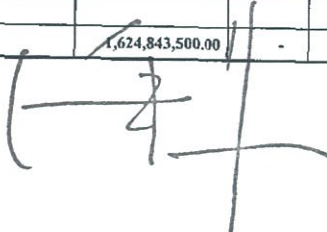
2019年度

编制单位：花祥年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

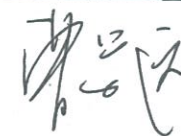
项 目	本期金额												
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计	少数所有者权益	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额：	1,624,843,500.00	-	-	-	1,523,151,750.04	-	-	-	-	10,964,318,991.70	14,112,314,241.74	3,537,434,491.57	17,649,748,733.31
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,624,843,500.00	-	-	-	1,523,151,750.04	-	-	-	-	10,964,318,991.70	14,112,314,241.74	3,537,434,491.57	17,649,748,733.31
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	-	-	127,341,099.75	-	-	1,244,234,964.12	1,371,576,063.87	849,772,971.85	2,221,349,035.72
(一)综合收益总额							127,341,099.75			1,244,234,964.12	1,371,576,063.87	849,772,971.85	2,221,349,035.72
(二)所有者投入和减少资本												722,613,284.38	2,094,189,348.25
1、所有者投入的普通股												127,159,687.47	127,159,687.47
2、其他权益工具持有者投入资本												127,159,687.47	127,159,687.47
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
(三)利润分配													
1. 提取盈余公积													
2. 对所有者（或股东）的分配													
3. 其他													
(四)所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他													
(五)专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
(六)其他													
四、本年期末余额	1,624,843,500.00	-	-	-	1,523,151,750.04	-	127,341,099.75	-	-	12,208,553,955.82	15,483,890,305.61	4,387,207,463.43	19,871,097,769.03

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：张惠明

会计机构负责人：



合并所有者权益变动表（续）

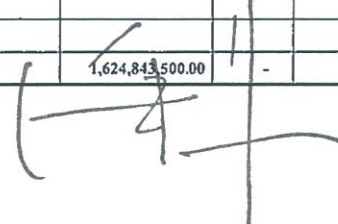
2019年度

编制单位：花祥年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

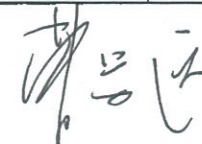
项 目	上期金额												
	归属于母公司所有者权益											少数所有者权益	所有者权益合计
	实收资本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额：	1,624,843,500.00				2,456,653,139.83					9,354,543,211.25	13,436,039,851.08	3,596,668,724.77	17,032,708,575.85
加：会计政策变更											-		-
前期差错更正											-		-
同一控制下企业合并											-		-
其他											-		-
二、本年期初余额	1,624,843,500.00	-	-	-	2,456,653,139.83	-	-	-	-	9,354,543,211.25	13,436,039,851.08	3,596,668,724.77	17,032,708,575.85
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)	-	-	-	-	-933,501,389.79	-	-	-	-	1,609,775,780.45	676,274,390.66	-59,234,233.20	617,040,157.46
(一)综合收益总额										1,609,775,780.45	1,609,775,780.45	279,096,387.95	1,888,872,168.40
(二)所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-933,501,389.79	-	-	-	-	-	-933,501,389.79	-338,330,621.15	-1,271,832,010.94
1、所有者投入的普通股					423,584,300.00						423,584,300.00	63,249,997.76	486,834,297.76
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					-1,357,085,689.79						-1,357,085,689.79	-401,580,618.91	-1,758,666,308.70
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积											-		-
2、对所有者（或股东）的分配											-		-
3、其他											-		-
(四)所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）											-		-
2、盈余公积转增资本（或股本）											-		-
3、盈余公积弥补亏损											-		-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											-		-
5、其他											-		-
(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	1,624,843,500.00	-	-	-	1,523,151,750.04	-	-	-	-	10,964,318,991.70	14,112,314,241.74	3,537,434,491.57	17,649,748,733.31

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：张惠明

会计机构负责人：



母公司资产负债表

2019年12月31日

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

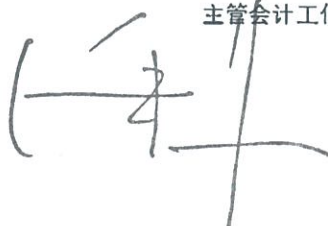
单位：元 币种：人民币

资产	附注十四	期末余额	期初余额
流动资产：			
货币资金		1,783,005,177.98	1,037,311,015.20
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-	-
衍生金融资产			
应收票据		-	-
应收账款		-	-
预付款项		19,560,206.51	3,981,135.20
其他应收款	1	30,249,014,085.00	29,550,401,021.90
其中：应收利息		-	-
应收股利		-	-
存 货		-	-
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		15,916,331.94	14,386,951.09
流动资产合计		32,067,495,801.43	30,606,080,123.39
非流动资产：			
委托发放贷款及垫款		10,000,000.00	10,000,000.00
可供出售金融资产		282,830,360.10	322,558,360.10
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	2	2,995,566,079.57	2,557,053,495.35
投资性房地产		-	-
固定资产		3,040,437.72	4,156,682.89
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		6,853,397.51	6,384,434.69
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		354,407.69	-
递延所得税资产		-	-
其他非流动资产		-	9,058,586.65
非流动资产合计		3,298,644,682.59	2,909,211,559.68
资产总计		35,366,140,484.02	33,515,291,683.07

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：张志明

会计机构负责人：




母公司资产负债表（续）

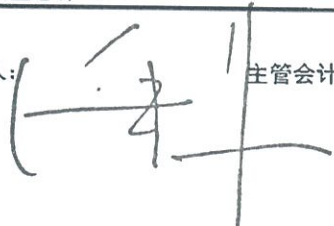
2019年12月31日

编制单位：花样的年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

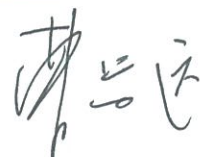
负债和股东权益	附注十四	期末余额	期初余额
流动负债：			
短期借款		400,000,000.00	439,300,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		-	-
衍生金融负债			
应付票据		9,000,000.00	-
应付账款		3,139,678.38	2,581,738.35
预收款项		-	-
应付职工薪酬		-	10,000,592.00
应交税费		155,070,570.21	89,011,715.29
其他应付款		26,639,116,692.46	25,250,279,794.58
其中：应付利息		84,127,583.70	94,567,245.12
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,172,864,149.42	-
其他流动负债			
流动负债合计		29,379,191,090.47	25,791,173,840.22
非流动负债：			
长期借款			
应付债券		3,610,430,213.65	5,545,768,618.64
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		3,610,430,213.65	5,545,768,618.64
负债合计		32,989,621,304.12	31,336,942,458.86
所有者权益：			
实收资本		1,624,843,500.00	1,624,843,500.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积			
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积			
未分配利润		751,675,679.91	553,505,724.22
所有者权益合计		2,376,519,179.91	2,178,349,224.22
负债和所有者权益总计		35,366,140,484.02	33,515,291,683.08

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：张惠州

会计机构负责人：



母公司利润表

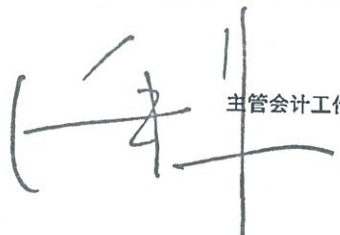
2019年度

编制单位：花轿年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、营业收入		428,201,810.17	13,385,681.84
减：营业成本			
税金及附加		242,580.68	-
销售费用		-	-
管理费用		125,935,471.39	151,955,170.33
研发费用			
财务费用		70,446,312.22	105,322,111.17
其中：利息费用		110,706,291.62	127,344,917.32
利息收入		40,399,211.47	22,205,909.38
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	3	33,906,749.03	755,028,841.45
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-2,487,415.78	-2,152,745.23
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		265,484,194.91	511,137,241.79
加：营业外收入		2,003,799.23	7,000.00
减：营业外支出		3,261,386.55	2,320,100.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		264,226,607.59	508,824,141.79
减：所得税费用		66,056,651.90	88,973,223.29
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		198,169,955.69	419,850,918.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		198,169,955.69	419,850,918.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		198,169,955.69	419,850,918.50

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：张志明

会计机构负责人：



母公司现金流量表

2019年度

编制单位：花祥年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注十四	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		432,786,355.36	16,070,773.19
收到的税费返还			-
收到其他与经营活动有关的现金		5,343,789,947.60	5,055,272,396.01
经营活动现金流入小计		5,776,576,302.96	5,071,343,169.20
购买商品、接受劳务支付的现金		-394,964,259.04	-
支付给职工以及为职工支付的现金		67,027,356.69	54,944,102.11
支付的各项税费		12,494,116.12	23,963,449.86
支付其他与经营活动有关的现金		4,660,517,921.22	4,660,226,809.19
经营活动现金流出小计		4,345,075,134.99	4,739,134,361.16
经营活动产生的现金流量净额		1,431,501,167.97	332,208,808.04
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资收到的现金		40,372,164.81	260,000,000.00
取得投资收益所收到的现金		-	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		85,750,000.00	884,500,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			-
投资活动现金流入小计		126,122,164.81	1,144,500,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		3,044,702.35	3,959,744.58
投资支付的现金		-	104,999,942.10
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		491,000,000.00	-
支付其他与投资活动有关的现金			52,834,590.83
投资活动现金流出小计		494,044,702.35	161,794,277.51
投资活动产生的现金流量净额		-367,922,537.54	982,705,722.49
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		2,169,909,664.48	2,636,300,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			4,115,658.07
筹资活动现金流入小计		2,169,909,664.48	2,640,415,658.07
偿还债务支付的现金		1,971,683,920.05	3,388,003,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		516,110,212.08	462,005,671.18
支付其他与筹资活动有关的现金			46,956,590.00
筹资活动现金流出小计		2,487,794,132.13	3,896,965,261.18
筹资活动产生的现金流量净额		-317,884,467.65	-1,256,549,603.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额			
加：期初现金及现金等价物余额		1,037,311,015.20	978,946,087.78
六、期末现金及现金等价物余额		1,783,005,177.98	1,037,311,015.20

公司法定代表人：

主管会计工作负责人：张惠明

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表

2019年度

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	实收资本	本期金额									
		其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额：	1,624,843,500.00				-					553,505,724.22	2,178,349,224.22
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,624,843,500.00										
三、本年增减变动金额(减少以“-”号列示)										553,505,724.22	2,178,349,224.22
(一) 综合收益总额										198,169,955.69	198,169,955.69
(二) 所有者投入和减少资本										198,169,955.69	198,169,955.69
1、所有者投入的普通股											
2、其他权益工具持有者投入资本											
3、股份支付计入所有者权益的金额											
4、其他											
(三) 利润分配											
1、提取盈余公积											
2、对所有者(或股东)的分配											
3、其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1、资本公积转增资本(或股本)											
2、盈余公积转增资本(或股本)											
3、盈余公积弥补亏损											
4、设定受益计划变动额结转留存收益											
5、其他											
(五) 专项储备											
1、本期提取											
2、本期使用											
(六) 其他											
四、本年期末余额	1,624,843,500.00									751,675,679.91	2,376,519,179.91

公司法定代表人：



主管会计工作负责人：张惠明

会计机构负责人：



母公司所有者权益变动表（续）

2019年度

编制单位：花样年集团（中国）有限公司

单位：元 币种：人民币

项 目	上期金额										
	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	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额：	1,624,843,500.00					-	-			133,654,805.72	1,758,498,305.72
加：会计政策变更											-
前期差错更正											-
其他											-
二、本年期初余额	1,624,843,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	133,654,805.72	1,758,498,305.72
三、本年增减变动金额（减少以“-”号列示）	-	-	-	-	-	-	-	-	-	419,850,918.50	419,850,918.50
（一）综合收益总额										419,850,918.50	419,850,918.50
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、所有者投入的普通股											-
2、其他权益工具持有者投入资本											-
3、股份支付计入所有者权益的金额											-
4、其他											-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、提取盈余公积											-
2、对所有者（或股东）的分配											-
3、其他											-
（四）所有者权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本（或股本）											-
2、盈余公积转增资本（或股本）											-
3、盈余公积弥补亏损											-
4、设定受益计划变动额结转留存收益											-
5、其他											-
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本期提取											-
2、本期使用											-
（六）其他											-
四、本年期末余额	1,624,843,500.00	-	-	-	-	-	-	-	-	553,505,724.22	2,178,349,224.22

公司法定代表人：

主管会计工作负责人 张志明

会计机构负责人：

花样年集团（中国）有限公司

2019 年度

财务报表附注

一、公司基本情况

(一) 公司注册地、组织形式和总部地址

花样年集团（中国）有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）前身为深圳市花样年科技有限公司，于 2006 年 1 月 20 日经深圳市工商行政管理局核发的 440301503254932 号的《企业法人营业执照》，由曾宝宝和吕璘共同发起设立的有限责任公司。公司现持有统一社会信用代码为 91440300785251247M 的营业执照。

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司注册资本为 162,484.35 万元，注册地址：深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心 A 座 2801 房，总部地址：深圳市福田区深南大道南泰然九路西喜年中心 A 座 2801 房，母公司为香港花样年投资控股集团有限公司，集团最终母公司为花样年控股集团有限公司。

(二) 营业期限

本公司营业期限自 2006 年 1 月 20 日 至 2026 年 9 月 8 日。

(三) 业务性质和主要经营活动

本公司属房地产开发、物业管理行业，主要产品和服务包括，电子技术开发；软件开发及咨询；经济信息咨询；房地产信息咨询、房地产经纪；在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；园林绿化；从事摄影及彩色扩印服务；建筑材料(不含钢材)与建筑机械设备的批发、佣金代理。

(四) 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司董事会于 2020 年 4 月 22 日批准报出。

二、合并财务报表范围

本期纳入合并财务报表范围的主体共 191 户，各主体具体情况详见本报告附注八（一）在子公司中的权益披露情况。

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加 39 户，减少 10 户，其中：

本期新纳入合并范围的子公司 39 户，其中通过并购取得的有 2 户，新设 37 户，并购及新设子公司情况详见“附注七、合并范围的变更”。

1. 本期不再纳入合并范围的子公司

名称	变更原因
北京花样年房地产开发有限公司	处置
唐山金盛房地产开发有限公司	处置
深圳市玉石房地产开发有限公司	处置
深圳市中稷玉石房地产开发有限公司	处置
深圳市花样年教育投资有限公司	处置
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	处置
武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	处置
深圳市南山区学知年职业培训学校	注销
福建花万嘉房地产开发有限公司	注销
西安花百里房地产开发有限公司	注销

合并范围变更主体的具体信息详见“附注七、合并范围的变更”。

三、财务报表的编制基础

(一) 财务报表的编制基础

本公司根据实际发生的交易和事项，按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》和具体企业会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定(以下合称“企业会计准则”)进行确认和计量，在此基础上，编制财务报表。

(二) 持续经营

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

四、重要会计政策、会计估计

(一) 具体会计政策和会计估计提示

本公司及子公司主要从事房地产开发，物业管理，本公司及子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、(二十三)“收入”的描述。

(二) 遵循企业会计准则的声明

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

(三) 会计期间

自公历 1 月 1 日至 12 月 31 日止为一个会计年度。

(四) 营业周期

本公司营业周期为 12 个月。

(五) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

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

2、同一控制下的企业合并

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

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

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

3、非同一控制下的企业合并

购买日是指本公司实际取得对被购买方控制权的日期，即被购买方的净资产或生产经营决策的控制权转移给本公司的日期。同时满足下列条件时，本公司一般认为实现了控制权的转移：

- ①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。
- ②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。
- ③已办理了必要的财产权转移手续。
- ④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。
- ⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

本公司对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

通过多次交换交易分步实现的非同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理；不属于一揽子交易的，合并日之前持有的股权投资采用权益法核算的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。合并日之前持有的股权投资采用金融工具确认和计量准则核算的，以该股权投资在合并日的公允价值加上新增投资成本之和，作为合并日的初始投资成本。原持有股权的公允价值与账面价值之间的差额以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动应全部转入合并日当期的投资收益。

4、为合并发生的相关费用

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；为企业合并而发行权益性证券的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

(七) 合并财务报表的编制方法

1. 合并范围

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

2. 合并程序

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

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

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

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

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

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

（1） 增加子公司或业务

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

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

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

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

（2） 处置子公司或业务

1) 一般处理方法

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

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

2) 分步处置子公司

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

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

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，本公司将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

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

（3） 购买子公司少数股权

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

（4） 不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

（八） 合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排的分类

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

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营；通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业；但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排划分为共同经营：

（1） 合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（2） 合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务。

（3） 其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。

2. 共同经营会计处理方法

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

- （1） 确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；
- （2） 确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；
- （3） 确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4） 按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5） 确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本公司向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经

营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本公司全额确认该损失。

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

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。本公司对合营企业投资的会计政策见本附注“四、（十四）长期股权投资”。

（九）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起，三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

（十）外币业务和外币报表折算

1. 外币业务

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

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

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

2. 外币财务报表的折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目中列示的、与该境外经营相关的外

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

（十一） 金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债和权益工具。

1. 金融工具的分类

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

2. 金融工具的确认依据和计量方法

（1） 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

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

交易性金融资产或金融负债是指满足下列条件之一的金融资产或金融负债：

- 1) 取得该金融资产或金融负债的目的是为了在短期内出售、回购或赎回；
- 2) 属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；
- 3) 属于衍生金融工具，但是被指定为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融资产或金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且其变动计入损益的金融资产或金融负债：

- 1) 该项指定可以消除或明显减少由于金融资产或金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；
- 2) 风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产组合、该金融负债组合、或该金融资产和金融负债组合，以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；
- 3) 包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；
- 4) 包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生

工具的混合工具。

本公司对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，在取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

（2） 应收款项

本公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，以及公司持有的其他企业的不包括在活跃市场上有报价的债务工具的债权，包括应收账款、其他应收款、应收票据、预付账款等，以向购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额；具有融资性质的，按其现值进行初始确认。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

（3） 持有至到期投资

持有至到期投资是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本公司有明确意图和能力持有至到期的非衍生性金融资产。

本公司对持有至到期投资，在取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

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

1) 出售日或重分类日距离该项投资到期日或赎回日较近(如到期前三个月内)，且市场利率变化对该项投资的公允价值没有显著影响。

2) 根据合同约定的偿付方式，企业已收回几乎所有初始本金。

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

（4） 可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除其他

金融资产类别以外的金融资产。

本公司对可供出售金融资产，在取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。可供出售金融资产的公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑差额外，直接计入其他综合收益。处置可供出售金融资产时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

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

（5） 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

（1）所转移金融资产的账面价值；

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

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

（1）终止确认部分的账面价值；

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

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

4. 金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本公

司若与债权人签定协议，以承担新金融负债方式替换现存金融负债，且新金融负债与现存金融负债的合同条款实质上不同的，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

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

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

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

5. 金融资产和金融负债公允价值的确定方法

本公司采用公允价值计量的金融资产和金融负债存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值；初始取得或衍生的金融资产或承担的金融负债，以市场交易价格作为确定其公允价值的基础；不存在活跃市场的金融资产或金融负债，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

6. 金融资产（不含应收款项）减值准备计提

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

金融资产发生减值的客观证据，包括但不限于：

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

(8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；

金融资产的具体减值方法如下：

(1) 可供出售金融资产的减值准备

期末如果可供出售金融资产的公允价值发生严重下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

(2) 持有至到期投资的减值准备

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

7. 金融资产及金融负债的抵销

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

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

(十二) 应收款项

1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款的确认标准：单个往来单位或个人应收账款金额在 1,000 万元以上（含）且占应收账款账面余额 10%以上（含）的款项。

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款的确认标准：单个往来单位或个人其他应收款金额在其他应收款金额在 1 亿元以上（含）且占其他应收款账面余额 10%以上（含）的款项。

单项金额重大的应收款项坏账准备的计提方法：单独进行减值测试，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备。

2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款

(1) 信用风险特征组合的确定依据

对于单项金额不重大的应收款项，与经单独测试后未减值的单项金额重大的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之具有类似信用风险特征的应收款项组

合的实际损失率为基础，结合现时情况确定应计提的坏账准备。

确定组合的依据	
组合 1：账龄分析法组合	发放委托贷款及垫款中的信用贷款
组合 2：内部往来组合	合并范围内关联方往来款
组合 3：个别认定法	除发放委托贷款及垫款中信用贷款以外的应收款项
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1：账龄分析法组合	账龄分析法
组合 2：内部往来组合	不计提坏账
组合 3：个别认定法	单独进行测试，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。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收款项

逾期	信用贷款计提比例（%）
180 天以内（含 180 天）	0.00
180 天以上	100.00

对应收票据、预付款项、应收利息、长期应收款等其他应收款项，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十三) 存货

1. 存货的分类

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

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

2. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货跌价准备按单项存货成本高于其可变现净值的差额计提。可变现净值按日常活动中，以存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

3. 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

4. 开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

5. 公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

6. 维修基金的核算方法

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

7. 质量保证金的核算方法

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

(十四) 长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。本公司与其他合营方一同对被投资单位实施共同控制且对被投资单位净资产享有权利的，被投资单位为本公司的合营企业。

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决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决策的制定。本公司能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为本公司的联营企业。

2. 投资成本的确定

(1) 企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见本附注“四、(六) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”

(2) 其他方式取得的长期股权投资

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

以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的从权益中扣减。

在非货币性资产交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的长期股权投资以换出资产的公允价值为基础确定其初始投资成本，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入长期股权投资的初始投资成本。

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

3. 后续计量及损益确认

（1）成本法

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，并按照初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。

除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，本公司按照享有被投资单位宣告分派的现金股利或利润确认为当期投资收益。

（2）权益法

本公司对联营企业和合营企业的长期股权投资采用权益法核算；对于其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的联营企业的权益性投资，采用公允价值计量且其变动计入损益。

长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。

本公司取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；并按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照公司的会计政策和会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。在持有投资期间，被投资单位编制合并财务报表的，以合并财务报表中的净利润、其他综合收益和其他所有者权益变动中属于被投资单位的金额为基础计算。

本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。在被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于资产减值损失的，全额确认。公司与联营企业、合营企业之间发生投出或出售资产的交易，该资产构成业务的，按照本附注“四、（六）同一控制下和非同一控制下企业合

并的会计处理方法”和“四、（七）合并财务报表的编制方法”中披露的相关政策进行会计处理。

本公司确认应分担被投资单位发生的亏损时，按照以下顺序进行处理：首先，冲减长期股权投资的账面价值。其次，长期股权投资的账面价值不足以冲减的，以其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益账面价值为限继续确认投资损失，冲减长期应收项目等的账面价值。最后，经过上述处理，按照投资合同或协议约定企业仍承担额外义务的，按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。

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

4. 长期股权投资核算方法的转换

（1） 公允价值计量转权益法核算

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

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

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

（2） 公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，在编制个别财务报表时，按照原持有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初始投资成本。

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

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

（3） 权益法核算转公允价值计量

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

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

（4） 成本法转权益法

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

（5） 成本法转公允价值计量

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

5. 长期股权投资的处置

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款之间的差额，应当计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。因被投资单位除净损益、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。由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

（1）在个别财务报表中，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额计

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

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

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

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

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

6. 共同控制、重大影响的判断标准

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

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

重大影响，是指投资方对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。本公司通过以下一种或多种情形，并综合考虑所有事实和情况后，判断对被投资单位具有重大影响。（1）在被投资单位的董事会或类

似权力机构中派有代表；（2）参与被投资单位财务和经营政策制定过程；（3）与被投资单位之间发生重要交易；（4）向被投资单位派出管理人员；（5）向被投资单位提供关键技术资料。

（十五） 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

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

2. 固定资产初始计量

本公司固定资产按成本进行初始计量。其中，外购的固定资产的成本包括买价、进口关税等相关税费，以及为使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该资产的其他支出。自行建造固定资产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。投资者投入的固定资产，按投资合同或协议约定的价值作为入账价值，但合同或协议约定价值不公允的按公允价值入账。购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。实际支付的价款与购买价款的现值之间的差额，除应予资本化的以外，在信用期间内计入当期损益。

3. 固定资产后续计量及处置

（1） 固定资产折旧

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用寿命和预计净残值率确定折旧率。如固定资产各组成部分的使用寿命不同或者以不同方式为企业提供经济利益，则选择不同折旧率或折旧方法，分别计提折旧。

各类固定资产的折旧方法、折旧年限和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	5-50	5.00	19.00-1.90
运输工具	年限平均法	5-15	5.00	19.00-6.33
机器设备	年限平均法	5	5.00	19.00
电子设备	年限平均法	5	5.00	19.00

（2） 固定资产的后续支出

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

（3） 固定资产处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资

产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

4. 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- (1) 在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。
- (2) 本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。
- (3) 即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- (4) 本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。
- (5) 租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。

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

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

(十六) 在建工程

1. 在建工程的类别

在建工程包括项目类工程和非项目类工程，项目类工程以项目立项分类核算，非项目类工程在在在安装设备中核算。

2. 在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

(十七) 借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

借款费用，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

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

3. 暂停资本化期间

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

4. 借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用，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，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，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，计算确定一般借款应予资本化的借款费用金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

（十八） 无形资产与开发支出

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件、专利技术权、药品文号及商标等。

1. 无形资产的初始计量

外购无形资产的成本，包括购买价款、相关税费以及直接归属于使该项资产达到预定用途所发生的其他支出。购买无形资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，无形资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

债务重组取得债务人用以抵债的无形资产，以该无形资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的无形资产公允价值之间的差额，计入当期损益。

在非货币性资产交换具备商业实质且换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性资产交换换入的无形资产以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入无形资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的无形资产按公允价值确定其入账价值。

内部自行开发的无形资产，其成本包括：开发该无形资产时耗用的材料、劳务成本、注册费、在开发过程中使用的其他专利权和特许权的摊销以及满足资本化条件的利息费用，以及为使该无形资产达到预定用途前所发生的其他直接费用。

2. 无形资产的后续计量

本公司在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

（1） 使用寿命有限的无形资产

对于使用寿命有限的无形资产，在为企业带来经济利益的期限内按直线法摊销。使用寿命有限的无形资产预计寿命及依据如下：

项目	预计使用寿命（年）	依据
土地使用权	40	按土地使用年限
软件	5	合同规定与法律规定孰低原则

每期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，如与原先估计数存在差异的，进行相应的调整。

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

(2) 使用寿命不确定的无形资产

截至资产负债表日,本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

3. 划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出和开发阶段支出。对于需要进行临床试验的药品研究开发项目，将项目开始至取得临床试验批件的期间确认为研究阶段、将取得临床批件后至取得生产批件的期间确认为开发阶段；对于无需进行临床试验的药品研究开发项目，将项目开始至取得药品注册申请受理通知书的期间确认为研究阶段、将取得药品注册申请受理通知书后至取得生产批件的期间确认为开发阶段。

4. 开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

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

(十九) 长期资产减值

长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产等长期资产，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。

如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资

产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

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

本公司进行商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

(二十) 职工薪酬

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

1. 短期薪酬

短期薪酬是指本公司在职工提供相关服务的年度报告期间结束后十二个月内需要全部予以支付的职工薪酬，离职后福利和辞退福利除外。

本公司在职工为本公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本公司为职工缴纳的社会保险费和住房公积金，以及按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本公司提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额。职工福利费为非货币性福利的，如能够可靠计量的，按照公允价值计量。

2. 离职后福利

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 设定提存计划

离职后福利设定提存计划主要为本公司按当地政府的相关规定为职工缴纳基本养老保险和失业保险，在职工为本公司提供服务的会计期间，按以当地规定的缴纳基数和比例计算应缴纳金额，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）设定受益计划

本公司根据预期累计福利单位法确定的公式将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，本公司以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。

所有设定受益计划义务，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率予以折现。设定受益计划产生的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

在设定受益计划结算时，按在结算日确定的设定受益计划义务现值和结算价格两者的差额，确认结算利得或损失。

详见本附注“六、注释 20.应付职工薪酬”。

3. 辞退福利

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

4. 其他长期职工福利

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

对符合设定提存计划条件的其他长期职工福利，在职工为本公司提供服务的会计期间，将应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；除上述情形外的其他长期职工福利，在资产负债表日由独立精算师使用预期累计福利单位法进行精算，将设定受益计划产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益或相关资产成本。

（二十一）预计负债

1. 预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；
履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；
该义务的金额能够可靠地计量。

2. 预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

(二十二) 股份支付

1. 股份支付的种类

本公司的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

2. 权益工具公允价值的确定方法

对于授予的存在活跃市场的期权等权益工具，按照活跃市场中的报价确定其公允价值。对于授予的不存在活跃市场的期权等权益工具，采用期权定价模型等确定其公允价值，选用的期权定价模型考虑以下因素：（1）期权的行权价格；（2）期权的有效期；（3）标的股份的现行价格；（4）股价预计波动率；（5）股份的预计股利；（6）期权有效期内的无风险利率。

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

3. 确定可行权权益工具最佳估计的依据

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权数量一致。

4. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

以权益结算的股份支付，按授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。在可行权日之后不再对已确认的相关成本或费用和所有者权益总额进行调整。

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础计算确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日以本公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

5. 对于存在修改条款和条件的情况的，本期的修改情况及相关会计处理

若在等待期内取消了授予的权益工具，本公司对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本公司将其作为授予权益工具的取消处理。

(二十三) 收入

1. 销售商品收入确认时间的具体判断标准

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

2. 提供劳务收入的确认依据和方法

在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，采用完工百分比法确认提供劳务收入。提供劳务交易的完工进度，依据已经发生的成本占估计总成本的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：

- (1) 收入的金额能够可靠地计量；
- (2) 相关的经济利益很可能流入企业；
- (3) 交易的完工进度能够可靠地确定；
- (4) 交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

按照已收或应收的合同或协议价款确定提供劳务收入总额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。资产负债表日按照提供劳务收入总额乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认提供劳务收入后的金额，确认当期提供劳务收入；同时，按照提供劳务估计总成本乘以完工进度扣除以前会计期间累计已确认劳务成本后的金额，结转当期劳务成本。

在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

（1）已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

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

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，销售商品部分和提供劳务部分能够区分且能够单独计量的，将销售商品的部分作为销售商品处理，将提供劳务的部分作为提供劳务处理。销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分全部作为销售商品处理。

3. 确认让渡资产使用权收入的依据

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

（1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

（2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

4. 收入确认的具体方法

公司营业收入主要包括房地产开发产品销售收入、租赁收入、物业管理费收入、酒店经营收入、贷款利息收入、手续费及佣金收入等。收入确认政策如下：

1) 房地产开发产品在满足以下条件时确认收入：

A. 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案；

B. 房地产开发产品已竣工并验收合格；

C. 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明时(通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排)；

D. 办理了交房手续，或者可以根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2) 租赁收入：对于投资性房地产租赁收入，按合同或协议约定的租金在租赁期内的各个期间按直线法确认为租赁收入。

3) 物业管理费收入：在已经提供物业管理服务，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，相关的收入和成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

4) 酒店经营收入：酒店住宿、酒店管理及相关服务、食物及餐饮销售以及其他辅助服务收入于提供服务时确认。

5) 利息收入

利息收入是根据金融工具的合同利率按权责发生制于利润表确认。

利息收入包括任何折价和溢价的摊销，或生息工具的初始账面金额与按其实际利率基准计算的到期可回收数额之间的差异。

就减值贷款而言，根据贷款原来条款计算的应收利息收入已停止，但随时间过去而引起致任何减值贷款的现值增加则汇报为利息收入。

银行存款利息收入是按资本本金与使用利率计算，并以时间比例为基准确认。

对于未偿还贷款及垫款已逾期超过 30 天以上的，由于回收利息的可能性已不高，现金流入企业的可能性比较小，所以应停止确认利息收入。

6) 手续费及佣金收入

手续费及佣金收入根据权责发生制按有关合同规定确认。

(二十四) 政府补助

1. 类型

政府补助，是本公司从政府无偿取得的货币性资产与非货币性资产。根据相关政府文件规定的补助对象，将政府补助划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，是指本公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

2. 政府补助的确认

对期末有证据表明公司能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金的，按应收金额确认政府补助。除此之外，政府补助均在实际收到时确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额（人民币 1 元）计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

3. 会计处理方法

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

项目	核算内容
----	------

采用总额法核算的政府补助类别 | 与资产相关、与收益相关、与日常活动相关的政府补助

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

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

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

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

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

(二十五) 递延所得税资产和递延所得税负债

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

1. 确认递延所得税资产的依据

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

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

2. 确认递延所得税负债的依据

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

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

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

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

(1) 企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

(二十六) 租赁

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

1. 经营租赁会计处理

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

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

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

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

2. 融资租赁会计处理

(1) 融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见本附注“四、(十五) 固定资产”。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。公司发生的初始直接费用，计入租入资产价值。

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

的收益金额。

(二十七) 重要会计政策、会计估计的变更

1. 会计政策变更

2019年财政部发布财会〔2019〕6号《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》，对企业财务报表格式进行了修订。相关列报调整影响如下：

2018年12月31日受影响的合并资产负债表项目：

合并资产负债表项目	调整前	调整数	调整后
		(增加+/减少-)	
应收票据及应收账款	1,082,645,892.52	-1,082,645,892.52	-
应收票据		129,383,346.10	129,383,346.10
应收账款		953,262,546.42	953,262,546.42
应付票据及应付账款	6,083,940,516.35	-6,083,940,516.35	
应付票据		261,369,505.45	261,369,505.45
应付账款		5,822,571,010.90	5,822,571,010.90

2018年12月31日受影响的母公司资产负债表项目：

母公司资产负债表项目	调整前	调整数	调整后
		(增加+/减少-)	
应收票据及应收账款	-		
应收票据		-	-
应收账款		-	-
应付票据及应付账款	2,581,738.35	-2,581,738.35	-
应付票据			
应付账款		2,581,738.35	2,581,738.35

(2) 执行修订后债务重组、非货币资产交换准则导致的会计政策变更

根据财会〔2019〕8号《关于印发修订《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》的通知》和财会〔2019〕9号《关于印发修订《企业会计准则第12号——债务重组》的通知》，财政部修订了非货币性资产交换及债务重组和核算要求，相关修订适用于2019年1月1日之后的交易，本公司管理层认为，前述准则的采用未对本公司财务报告产生重大影响。

2. 会计估计变更

本报告期主要会计估计未发生变更。

五、税项

(一) 公司主要税种和税率

税种	计税依据	税率
----	------	----

税种	计税依据	税率
增值税	房地产销售收入、物业出租收入销售货物和提供应税服务增值额	3%、6%、5%、10%、11%、16%、17%
城市维护建设税	应缴流转税税额	按公司所在地政策缴纳
教育费附加	应缴流转税税额	按公司所在地政策缴纳
企业所得税	应纳税所得额	9%、25%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	按超率累进税 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%

不同纳税主体所得税税率说明：

纳税主体名称	所得税税率	备注
桂林市合和年小额贷款有限责任公司	9%	说明 1
深圳市花样年国际物业服务有限公司成都分公司	15%	说明 2
深圳市牛田机电设备工程有限公司成都分公司	15%	说明 2
深圳市花样年国际物业服务有限公司桂林分公司	15%	说明 2
深圳市花样年国际物业服务有限公司桂林分公司山水里项目	15%	说明 2
合并范围其他主体	25%	

(二) 税收优惠政策及依据

说明 1：根据 2013 年第 07 号《企业所得税备案类税收优惠备案告知书》，本公司子公司桂林市合和年小额贷款有限责任公司符合《国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关企业所得税问题的公告》（国家税务总局 2012 年第 12 号公告）规定的减免条件。

根据 2013 年第 08 号《企业所得税备案类税收优惠备案告知书》，桂林市合和年小额贷款有限责任公司符合《自治区地方税务局关于小额贷款公司享受企业所得税优惠政策问题的公告》（广西壮族自治区地方税务局[2013]3 号公告）规定的条件，自 2012 年 1 月 1 日起执行免征企业所得税地方分享部分优惠政策。

综上，桂林市合和年小额贷款有限责任公司企业所得税税率为 15%，同时免征企业所得税地方分享部分（企业所得税的 40%），即适用税率为 9%。

说明 2：根据《国务院办公厅转发国务院西部开发办关于西部大开发若干政策措施实施意见的通知》（国办发〔2001〕73 号）、《财政部、国家税务总局、海关总署关于西部大开发税收优惠政策问题的通知》（财税〔2001〕202 号），对在西部地区新办交通、电力、水利、邮政、广播电视基础产业、物业的企业，且上述项目业务收入占企业总收入 70%以上的，按

15%税率计算出应纳税额后减半征收。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。

六、合并财务报表主要项目注释

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元）

注释 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	484,477.36	581,822.50
银行存款	12,742,565,263.16	10,174,968,202.05
其他货币资金	447,815,510.49	4,125,968,289.06
合计	13,190,865,251.01	14,301,518,313.61

截至 2019 年 12 月 31 日止，本公司所有权受限制的货币资金如下：

项目	期末余额	期初余额
预售监管资金	1,180,447,271.38	165,968,289.06
质押存款	323,470,694.84	410,000,000.00
合计	1,503,917,966.22	575,968,289.06

注释 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末余额	期初余额
指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产小计	1,420,000,000.00	2,059,000,000.00
债务工具投资	1,420,000,000.00	2,059,000,000.00
权益工具投资	-	-
其他	-	-
合计	1,420,000,000.00	2,059,000,000.00

注释 3. 应收票据

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	60,631,083.89	53,043,346.10
商业承兑汇票	99,976,265.72	76,340,000.00
合计	160,607,349.61	129,383,346.10

1. 期末公司无质押的应收票据

2. 期末公司无已背书或贴现且资产负债表日尚未到期的应收票据

3. 期末公司无因出票人未履约而将其转应收账款的票据

注释 4. 应收账款

1. 应收账款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收款项	1,693,495,221.60	100.00	13,939,274.83	0.82	1,679,555,946.77
其中：个别认定法组合	1,693,495,221.60	100.00	13,939,274.83	0.82	1,679,555,946.77
小计	1,693,495,221.60	100.00	13,939,274.83	0.82	1,679,555,946.77
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	1,693,495,221.60	100.00	13,939,274.83	0.82	1,679,555,946.77

(续上表)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收款项	967,854,652.31	100.00	14,592,105.89	1.51	953,262,546.42
其中：个别认定法组合	967,854,652.31	100.00	14,592,105.89	1.51	953,262,546.42
小计	967,854,652.31	100.00	14,592,105.89	1.51	953,262,546.42
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	967,854,652.31	100.00	14,592,105.89	1.51	953,262,546.42

2. 组合中，采用个别认定法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
个别认定法组合	1,693,495,221.60	13,939,274.83	0.82
合计	1,693,495,221.60	13,939,274.83	0.82

3. 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期转回坏账准备金额为 652,831.06 元。

4. 本期无实际核销的应收账款

注释 5. 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	1,686,097,355.40	68.40	340,914,046.68	35.05
1 年以上	779,086,041.09	31.60	631,793,401.43	64.95
合计	2,465,183,396.49	100.00	972,707,448.11	100.00

注释 6. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	14,342,424.14	10,696,604.36
应收股利	-	-
其他应收款	3,336,022,385.05	2,831,630,419.35
合计	3,350,364,809.19	2,842,327,023.71

(一) 应收利息

1. 应收利息分类

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	14,342,424.14	10,696,604.36
合计	14,342,424.14	10,696,604.36

(二) 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收款项	3,336,576,142.47	100.00	553,757.42	0.02	3,336,022,385.05
其中：个别认定法组合	3,336,576,142.47	100.00	553,757.42	0.02	3,336,022,385.05
小计	3,336,576,142.47	100.00	553,757.42	0.02	3,336,022,385.05
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	3,336,576,142.47	100.00	553,757.42	0.02	3,336,022,385.05

(续上表)

种类	期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收款项	2,832,417,435.23	100.00	787,015.88	0.03	2,831,630,419.35
其中：个别认定法组合	2,832,417,435.23	100.00	787,015.88	0.03	2,831,630,419.35
小计	2,832,417,435.23	100.00	787,015.88	0.03	2,831,630,419.35
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项	-	-	-	-	-
合计	2,832,417,435.23	100.00	787,015.88	0.03	2,831,630,419.35

2. 组合中，采用个别认定法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
个别认定法组合	3,336,576,142.47	553,757.42	0.02
合计	3,336,576,142.47	553,757.42	0.02

3. 其他应收款账面余额按款项性质分类列示如下：

款项性质	期末余额	期初余额
往来款及其他	2,976,643,452.64	2,351,933,028.14
代供应商垫款	89,797,833.60	82,690,071.79
保证金	135,773,030.03	292,156,919.45
员工借款	92,735,423.98	60,610,817.77
代业主垫款	16,376,642.68	18,939,980.54
押金	15,660,234.25	16,659,016.25
备用金	9,589,525.29	9,427,601.29
合计	3,336,576,142.47	2,832,417,435.23

(4) 期末其他应收款金额前五名金额合计 1,562,611,204.96 元，占其他应收款总额比例 46.83%。

4. 本报告期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项

5. 本报告期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债

注释 7. 存货

1. 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	10,487,427,770.26	-	10,487,427,770.26	8,343,654,893.53	-	8,343,654,893.53
开发成本	20,840,084,250.92	-	20,840,084,250.92	24,436,152,180.38	-	24,436,152,180.38
其他	213,495,719.34	782,815.58	212,712,903.76	384,436,589.58	1,128,356.33	383,308,233.25
合计	31,541,007,740.52	782,815.58	31,540,224,924.94	33,164,243,663.49	1,128,356.33	33,163,115,307.16

注释 8. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	1,210,032,998.59	1,078,345,814.70
预缴土地增值税	273,299,664.00	212,597,091.23
预缴企业所得税	253,754,703.56	211,832,267.09
预缴其他税费	94,795,369.41	62,438,173.34
合计	1,831,882,735.56	1,565,213,346.36

注释 9. 委托发放贷款及垫款

1. 类别明细情况

项目	期末余额	期初余额
发放贷款账面价值	288,547,450.73	372,549,571.43
其中：发放贷款账面余额	310,636,561.43	394,638,682.13
减：发放贷款损失准备	22,089,110.70	22,089,110.70

2. 账龄列示如下：

逾期	期末余额			
	余额	比例 (%)	贷款损失准备	计提比例 (%)
180 天以内 (含 180 天)	288,547,450.73	92.89	-	-
180 天以上	22,089,110.70	7.11	22,089,110.70	100.00
合计	310,636,561.43	100.00	22,089,110.70	7.11

续上表

期初余额				
逾期	余额	比例 (%)	贷款损失准备	计提 比例(%)
180 天以内 (含 180 天)	372,549,571.43	94.40	-	-
180 天以上	22,089,110.70	5.60	22,089,110.70	100.00
合计	394,638,682.13	100.00	22,089,110.70	5.60

(1) 本期实际核销的委托发放贷款情况

本期无核销的委托发放贷款。

注释 10. 可供出售金融资产

1. 可供出售金融资产情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	-	-	-	-	-	-
按成本计量	121,482,750.00	-	121,482,750.00	366,250,750.00	-	366,250,750.00
合计	121,482,750.00	-	121,482,750.00	366,250,750.00	-	366,250,750.00

注释 11. 长期应收款

款项性质	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
BOT 项目款项	-	-	-	177,292,013.67	-	177,292,013.67	
郟县政府	122,830,000.00	-	122,830,000.00	-	-	-	
应收关联公司款项	791,325,810.85	-	791,325,810.85	-	-	-	
应收股权转让款	479,823,366.53	-	479,823,366.53	-	-	-	
合计	1,393,979,177.38	-	1,393,979,177.38	177,292,013.67	-	177,292,013.67	

注释 12. 长期股权投资

被投资单位	期初余额	期初减值准备	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
天津松江花样年置业有限公司	50,459,078.85	-	-	-	-2,290,522.01	-
深圳宏威装饰设计工程有限公司	35,791,323.23	35,791,323.23	-	-	-	-
深圳市康年科技有	160,792,248.92	-	160,000,000.00	-	-2,130,628.55	-

被投资单位	期初余额	期初减值准备	本期增减变动			
			追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
限公司						
TCL 伊托邦（武汉）城市建设投资有限公司	10,005,781.54	-	-	-	-	-
花样年养老投资管理（上海）有限公司	1,361,770.68	-	-	-	-178,254.02	-
芜湖信嘉投资中心（有限合伙）	788,245,002.73	-	-	788,245,002.73	-	-
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	1,454,410.17	-	-	-	-342,586.51	-
苏州林甲岩房产发展有限公司	327,381,046.55	-	-	-	-9,553,927.86	-
深圳前海境界城市更新投资合伙企业（有限合伙）	49,826,900.29	-	-	-	-18,639.75	-
武汉市公交置业有限责任公司	16,173,012.44	-	-	-	-2,266,137.34	-
成都外国语学校附属小学高新美年校区	5,567,285.81	-	-	-	7,269,458.89	-
石家庄市长九房地产开发有限公司	1,430,741.96	-	-	-	-7,460,782.16	-
南京花样城房地产开发有限公司	337,646,101.59	-	-	-	16,105,954.01	-
成都鸿望房地产开发有限公司	-	-	90,057,510.00	15,000,000.00	-2,162,500.04	-
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	-	-	13,874,562.50	-	-6,241,243.41	-
深圳市花样年教育投资有限公司	-	-	500,000.00	-	-	-
深圳市玉石房地产开发有限公司	-	-	939,468,313.91	-	282,895.42	-
怀来花趣软通房地产开发有限公司	-	-	12,869,727.70	-	-225,924.78	-
武汉立昌房地产开发有限公司	-	-	12,000,000.00	-	-1,384,749.65	-
合计	1,786,134,704.76	35,791,323.23	1,228,770,114.11	803,245,002.73	-10,597,587.76	-

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他减少		
天津松江花样年置业有限公司	-	-	-	-	48,168,556.84	-
深圳宏威装饰设计工程有限公司	-	-	-	-	35,791,323.23	35,791,323.23
深圳市康年科技有限公司	-	-	-	-	318,661,620.37	-
TCL 伊托邦（武汉）城市建设投资有限公司	-	-	-	-	10,005,781.54	-
花样年养老投资管理（上海）有限公司	-	-	-	-	1,183,516.66	-
芜湖信嘉投资中心（有限合伙）	-	-	-	-	-	-
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	-	-	-	-	1,111,823.66	-
苏州林甲岩房产发展有限公司	-	-	-	-	317,827,118.69	-
深圳前海境界城市更新投资合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	49,808,260.54	-
武汉市公交置业有限责任公司	-	-	-	-	13,906,875.10	-
成都外国语学校附属小学高新美年校区	-	-	-	-	12,836,744.70	-
石家庄市长九房地产开发有限公司	-	-	-	-	-6,030,040.20	-
南京花样城房地产开发有限公司	-	-	-	-	353,752,055.60	-
成都鸿望房地产开发有限公司	-	-	-	-	72,895,009.96	-
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	-	-	-	-	7,633,319.09	-
深圳市花样年教育投资有限公司	-	-	-	-	500,000.00	-
深圳市玉石房地产开发有限公司	-	-	-	-	939,751,209.33	-
怀来花趣软通房地产开发有限公司	-	-	-	-	12,643,802.92	-
武汉立昌房地产开发有限公司	-	-	-	-	10,615,250.35	-
合计	-	-	-	-	2,201,062,228.38	35,791,323.23

注释 13. 投资性房地产

1. 公允价值计量的投资性房地产情况

项目	房屋建筑物	合计
一. 期初余额	8,405,042,000.00	8,405,042,000.00
二. 本期变动	1,374,124,000.00	1,374,124,000.00
1. 外购增加	430,858,282.69	430,858,282.69
2. 存货\固定资产\在建工程转入	1,558,526,428.21	1,558,526,428.21
3. 非同一控制下企业合并	-	-
4. 处置减少	518,897,476.23	518,897,476.23
5. 其他原因减少	-	-
6. 公允价值变动	-96,363,234.67	-96,363,234.67
三. 期末余额	9,779,166,000.00	9,779,166,000.00

2. 投资性房地产主要项目情况

项目	地理位置	建筑面积	期末公允价值	期初公允价值	公允价值变动幅度(%)
南京中储房地产开发有限公司	南京	60,887.92	718,600,000.00	-	
武汉中森华永红房地产开发有限公司	武汉	55,499.16	536,000,000.00	-	
深圳市越华创新科技工业城有限公司	深圳	29,927.58	285,325,000.00	-	
四川瀚锋置业有限公司	四川	161,569.81	599,500,000.00	383,100,000.00	56.49%
太仓起浩商贸有限公司	苏州	32,575.45	355,437,000.00	746,598,000.00	-52.39%
成都新达远房地产开发有限公司	成都	3,702.87	48,357,000.00	81,700,000.00	-40.81%
桂林万豪房地产开发有限公司	桂林	7,152.25	68,373,000.00	99,600,000.00	-31.35%
杭州奇飞花创科技有限公司	杭州	233,911.00	527,400,000.00	403,100,000.00	30.84%
苏州银庄置地有限公司	苏州	111,142.23	2,155,878,000.00	2,164,514,000.00	-0.40%
武汉华通置业发展有限公司	武汉	63,797.27	1,040,690,000.00	1,041,460,000.00	-0.07%
桂林帝豪房地产开发有限公司	桂林	61,982.66	595,229,000.00	592,949,000.00	0.38%
深圳市花样年地产集团有限公司	深圳	30,007.29	513,642,000.00	515,679,000.00	-0.40%
合计			7,444,431,000.00	6,028,700,000.00	

注释 14. 固定资产原值及累计折旧

1. 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
一. 账面原值					
1. 期初余额	1,028,356,425.50	143,723,196.74	30,429,752.65	95,708,410.56	1,298,217,785.45
2. 本期增加金额	519,087,910.10	7,484,421.53	2,189,769.13	1,135,025.49	529,897,126.25
购置	-	7,484,421.53	2,189,769.13	1,003,384.47	10,677,575.13

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	合计
存货转入	303,804,995.10	-	-	-	303,804,995.10
在建工程转入	215,282,915.00	-	-	-	215,282,915.00
非同一控制下企业合并	-	-	-	131,641.02	131,641.02
其他增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	2,738,224.96	2,788,051.12	7,460,425.75	12,986,701.83
处置或报废	-	2,738,224.96	2,788,051.12	3,276,045.48	8,802,321.56
处置子公司	-	-	-	4,184,380.27	4,184,380.27
其他减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	1,547,444,335.60	148,469,393.31	29,831,470.66	89,383,010.30	1,815,128,209.87
累计折旧					
二. 期初余额	200,120,290.99	27,171,729.67	19,575,977.26	62,665,864.49	309,533,862.41
1. 本期增加金额	31,040,118.43	10,914,370.86	2,693,277.93	5,552,190.11	50,199,957.33
本期计提	31,040,118.43	10,914,370.86	2,693,277.93	5,548,539.80	50,196,307.02
非同一控制下企业合并	-	-	-	3,650.31	3,650.31
3. 本期减少金额	-	1,698,266.24	1,499,938.40	2,244,118.08	5,442,322.72
处置或报废	-	1,698,266.24	1,499,938.40	2,153,476.85	5,351,681.49
处置子公司	-	-	-	90,641.23	90,641.23
其他减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	231,160,409.42	36,387,834.29	20,769,316.79	65,973,936.52	354,291,497.02
减值准备					
三. 期初余额	-	-	-	-	-
1. 本期增加金额	-	-	-	-	-
本期计提	-	-	-	-	-
非同一控制下企业合并	-	-	-	-	-
其他增加	-	-	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-	-	-
处置或报废	-	-	-	-	-
处置子公司	-	-	-	-	-
其他减少	-	-	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-	-	-
账面价值					
1. 期末账面价值	1,316,283,926.18	112,081,559.02	9,062,153.87	23,409,073.78	1,460,836,712.85
2. 期初账面价值	828,236,134.51	116,551,467.07	10,853,775.39	33,042,546.07	988,683,923.04

注释 15. 在建工程

1. 在建工程情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
待转固设备	70,706,092.52	-	70,706,092.52	61,695,090.36	-	61,695,090.36
配套设施工程	5,858,669.18	-	5,858,669.18	215,282,915.00	-	215,282,915.00
合计	76,564,761.70	-	76,564,761.70	276,978,005.36	-	276,978,005.36

注释 16. 无形资产

1. 无形资产情况

项目	土地使用权	软件	合计
一. 账面原值			
1. 期初余额	19,233,793.00	25,508,911.55	44,742,704.55
2. 本期增加金额	-	7,886,648.27	7,886,648.27
购置	-	7,886,648.27	7,886,648.27
非同一控制下的合并	-	-	-
3. 本期减少金额	-	70,223.67	70,223.67
处置	-	70,223.67	70,223.67
处置子公司	-	-	-
4. 期末余额	19,233,793.00	33,325,336.15	52,559,129.15
二. 累计摊销			
1. 期初余额	160,337.29	13,212,290.82	13,372,628.11
2. 本期增加金额	27,000.00	3,337,042.89	3,364,042.89
本期计提	27,000.00	3,337,042.89	3,364,042.89
3. 本期减少金额	-	57,782.00	57,782.00
处置	-	57,782.00	57,782.00
处置子公司	-	-	-
4. 期末余额	187,337.29	16,491,551.71	16,678,889.00
三. 减值准备			
1. 期初余额	-	-	-
2. 本期增加金额	-	-	-
3. 本期减少金额	-	-	-
处置子公司	-	-	-
4. 期末余额	-	-	-
四. 账面价值			
1. 期末账面价值	19,046,455.71	16,833,784.44	35,880,240.15
2. 期初账面价值	19,073,455.71	12,296,620.73	31,370,076.44

注释17. 商誉

1. 商誉账面原值

被投资单位名称或 形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并 形成	其他	处置	其他	
深圳市花样年国际 物业服务服务有限公司	3,389,616.99	-	-	-	-	3,389,616.99
上海锦年酒店管理 有限公司	1,811,303.48	-	-	-	-	1,811,303.48
合计	5,200,920.47	-	-	-	-	5,200,920.47

2. 商誉减值准备

本期不存在商誉减值情况。

注释18. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	50,364,473.74	21,079,538.69	15,245,978.49	-	56,198,033.94
工程改造	9,745,172.16	8,339,838.74	10,017,022.55	-	8,067,988.35
其他	7,785,869.27	6,155,437.06	6,605,419.86	-	7,335,886.47
合计	67,895,515.17	35,574,814.49	31,868,420.90	-	71,601,908.76

注释19. 递延所得税资产和递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	14,493,032.25	3,623,258.06	10,505,828.59	2,626,457.15
委托发放贷款及垫款减值准备	22,089,110.70	1,988,019.96	22,089,110.70	1,988,019.96
存货跌价准备	782,815.58	195,703.90	1,128,356.33	282,089.08
预计负债	6,256,153.12	1,564,038.28	-	-
合计	43,621,111.65	7,371,020.20	33,723,295.62	4,896,566.19

2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,866,943,556.66	716,735,889.16	2,834,840,878.56	708,710,219.64
以公允价值变动计入当期损益 的金融资产	1,320,000,000.00	330,000,000.00	959,000,000.00	239,750,000.00
合计	4,186,943,556.66	1,046,735,889.16	3,793,840,878.56	948,460,219.64

注释 20. 短期借款

1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
质押借款	1,101,900,000.00	819,300,000.00
抵押借款	10,000,000.00	245,619,000.00
保证借款	976,106,700.90	-
合计	2,088,006,700.90	1,064,919,000.00

注释 21. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	397,068,832.20	55,000,000.00
商业承兑汇票	571,578,445.43	206,369,505.45
合计	968,647,277.63	261,369,505.45

注释 22. 应付账款

项目	期末余额	期初余额
应付工程款	3,649,819,230.38	5,121,556,523.42
其他	753,013,800.89	701,014,487.48
合计	4,402,833,031.27	5,822,571,010.90

注释 23. 预收款项

1. 预收账款情况

项目	期末余额	期初余额
1 年以内(含 1 年)	16,380,500,602.35	12,304,678,170.36
1 年以上	2,237,655,218.88	1,784,951,768.00
合计	18,618,155,821.23	14,089,629,938.36

注释 24. 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	201,480,199.68	814,467,601.41	861,762,854.22	154,184,946.87
离职后福利-设定提存计划	1,327,189.52	67,898,387.31	67,365,824.46	1,859,752.37
合计	202,807,389.20	882,365,988.72	929,128,678.68	156,044,699.24

2. 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	195,247,448.54	705,359,610.95	754,125,889.86	146,481,169.63
职工福利费	177,285.91	23,072,977.95	22,693,959.14	556,304.72
社会保险费	2,294,569.89	46,847,670.62	46,339,370.22	2,802,870.29
其中：基本医疗保险费	2,167,079.15	43,771,683.71	43,433,374.38	2,505,388.48
工伤保险费	31,258.94	1,068,104.80	1,076,455.85	22,907.89
生育保险费	96,231.80	2,007,882.11	1,829,539.99	274,573.92
住房公积金	3,270,082.67	37,387,287.05	36,760,126.83	3,897,242.89
工会经费和职工教育经费	490,812.67	1,800,054.84	1,843,508.17	447,359.34
合计	201,480,199.68	814,467,601.41	861,762,854.22	154,184,946.87

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	1,307,954.49	65,798,307.58	65,303,054.95	1,803,207.12
失业保险费	19,235.03	2,100,079.73	2,062,769.51	56,545.25
合计	1,327,189.52	67,898,387.31	67,365,824.46	1,859,752.37

注释 25. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	759,590,858.09	602,873,347.31
城建税、教育费附加	104,262,152.78	59,028,836.23
土地增值税	1,712,285,958.70	1,131,309,311.05
企业所得税	2,341,618,042.00	1,898,862,239.81
个人所得税	5,627,575.30	1,375,069.19
土地使用税	155,079.34	-
房产税	1,983,966.14	3,357,636.10
合计	4,925,523,632.35	3,696,806,439.69

注释 26. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付利息	123,106,339.37	109,356,261.21
应付股利	5,750,000.00	5,750,000.00
其他应付款	4,230,501,472.39	5,094,653,020.24
合计	4,359,357,811.76	5,209,759,281.45

注：上表中其他应付款指扣除应付利息、应付股利后的其他应付款。

(一) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款应付利息	38,233,279.80	-
应付债券的利息	84,873,059.57	109,356,261.21
合计	123,106,339.37	109,356,261.21

(二) 应付股利

项目	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
普通股股利	-	-	
胜图控股有限公司	5,750,000.00	5,750,000.00	同一控制下的关联公司
合计	5,750,000.00	5,750,000.00	

(三) 其他应付款

1. 按款项性质列示的其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
往来款及其他	3,271,142,536.16	4,751,740,412.82
保证金	688,686,153.47	119,939,207.65
代业主收款	33,658,311.01	59,710,999.07
押金	103,059,274.54	72,623,246.43
认筹诚意金	34,653,414.41	20,914,541.68
预提费用	21,279,478.74	23,875,265.19
拨定款	18,215,042.12	11,565,802.32
代供应商收款	59,807,261.94	34,283,545.08
合计	4,230,501,472.39	5,094,653,020.24

2. 账龄超过一年的重要其他应付款

无账龄超过一年的重要其他应付款。

注释 27. 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的应付债券	1,952,864,149.42	-
一年内到期的长期借款	1,853,300,000.00	5,451,373,500.00
合计	3,806,164,149.42	5,451,373,500.00

注释 28. 长期借款

借款类别	期末余额	期初余额
质押借款	6,804,586,388.89	6,728,999,960.00
抵押借款	380,746,723.30	1,750,568,500.00
合计	7,185,333,112.19	8,479,568,460.00

注释 29. 应付债券

项目	期末余额	期初余额
应付债券	3,610,430,213.65	5,545,768,618.64
合计	3,610,430,213.65	5,545,768,618.64

注释 30. 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
产品质量保证	6,256,153.13	10,247,958.13	三包索赔
合计	6,256,153.13	10,247,958.13	

注释 31. 实收资本

投资者名称	期末余额	期初余额
香港花样年投资控股集团有限公司	1,624,843,500.00	1,624,843,500.00

注释 32. 资本公积

项目	期末余额	期初余额
资本溢价（股本溢价）	1,523,151,750.04	1,523,151,750.04
合计	1,523,151,750.04	1,523,151,750.04

注释 33. 其他综合收益

项目	年初余额	发生金额					期末余额
		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	-	-	-	-	-	-	-

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

项目	年初 余额	发生金额					期末 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	
综合收益							
其中：重新计量设 定受益计划净负 债或净资产的变 动	-	-	-	-	-	-	-
权益法下在被投 资单位不能重分 类进损益的其他 综合收益中享有 的份额	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类 进损益的其他综 合收益	-	-	-	-	-	-	-
其中：权益法下在 被投资单位以后 将重分类进损益 的其他综合收益 中享有的份额	-	-	-	-	-	-	-
可供出售金融资 产公允价值变动 损益	-	-	-	-	-	-	-
持有至到期投资 重分类为可供出 售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损 益的有效部分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折 算差额	-	-	-	-	-	-	-
存货或自用房地 产转换为投资性 房地产	-	218,263,659.86	-	54,565,914.96	127,341,099.75	36,356,645.15	127,341,099.75
其他综合收益合 计	-	218,263,659.86	-	54,565,914.96	127,341,099.75	36,356,645.15	127,341,099.75

注释 34. 未分配利润

项目	金额	提取或分配比例(%)
调整前上期末未分配利润	10,964,318,991.70	-
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	-
调整后期初未分配利润	10,964,318,991.70	-
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,244,234,964.12	-
减：提取法定盈余公积	-	-
加：盈余公积弥补亏损	-	-
应付普通股股利	-	-
转为股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	12,208,553,955.82	-

注释 35. 营业收入和营业成本

1. 营业收入、营业成本明细情况

项目	本期		上期	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	13,489,084,244.74	9,649,132,959.62	8,789,192,380.03	5,735,869,320.12
其他业务	893,623,639.84	430,066,141.66	400,547,842.55	291,322,438.50
合计	14,382,707,884.58	10,079,199,101.28	9,189,740,222.58	6,027,191,758.62

2. 主营业务收入/主营业务成本(按业务类别)

项目	本期		上期	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房屋销售	12,380,646,256.46	8,759,734,693.38	7,905,792,386.98	5,115,044,294.10
房屋租赁	197,512,983.38	114,432,278.19	64,408,015.34	67,755,169.87
物管业务	472,429,597.26	408,621,667.29	431,843,077.41	348,451,883.70
酒店业务	128,897,654.78	143,368,002.97	112,216,803.33	120,263,534.20
其他	309,597,752.86	222,976,317.79	274,932,096.97	84,354,438.25
合计	13,489,084,244.74	9,649,132,959.62	8,789,192,380.03	5,735,869,320.12

注释 36. 税金及附加

项目	本期	上期
营业税、城建税及教育费附加	185,775,792.20	177,409,661.59
土地增值税	867,044,375.79	678,087,838.30
其他	3,100,234.08	34,031,706.03
合计	1,055,920,402.07	889,529,205.92

注释 37. 销售费用

项目	本期	上期
人工费用	148,443,682.48	112,744,076.06
售楼处运营费	84,758,955.59	110,858,406.27
广告宣传费	83,663,644.14	78,109,630.63
销售代理费	429,353,887.43	92,319,275.51
策划顾问费	29,443,590.89	29,337,371.53
折旧及摊销	3,588,477.85	3,018,790.27
合计	779,252,238.38	426,387,550.27

注释 38. 管理费用

项目	本期	上期
工资性费用	477,524,350.79	438,661,596.02
办公费及交通费	193,108,560.05	170,931,393.81
中介服务费	68,665,296.99	141,745,370.95
折旧及摊销	76,728,831.50	91,642,430.55
业务招待费	35,856,687.85	40,607,459.74
合计	851,883,727.18	883,588,251.07

注释 39. 财务费用

类别	本期	上期
利息支出	550,544,116.89	350,436,657.49
减：利息收入	97,462,239.71	70,114,449.54
汇兑损益	-	-

类别	本期	上期
手续费及其他	102,644,801.18	57,915,268.54
合计	555,726,678.36	338,237,476.49

注释 40. 其他收益

1.其他收益明细情况

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	9,495,909.22	43,391,140.42
合计	9,495,909.22	43,391,140.42

2. 计入其他收益的政府补助

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
滞纳金返还	-	39,000,000.00	与收益相关
企业扶持款	9,495,909.22	4,391,140.42	与收益相关
合计	9,495,909.22	43,391,140.42	

注释 41. 投资收益

产生投资收益的来源	本期	上期
权益法核算的长期股权投资收益	-10,597,587.76	-5,779,865.13
处置长期股权投资产生的投资收益	932,354,105.48	789,791,069.99
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	959,000,000.00
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	-	-
土地整理收益	-	-
购买日之前原持有长期股权投资按照公允价值重新计量产生的利得或损失	-	328,704,166.65
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	913,224,940.26	-
其他	11,185,655.19	-16,801,063.23
合计	1,846,167,113.17	2,054,914,308.28

注释 42. 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期	上期
按公允价值计量的投资性房地产	-272,206,662.76	190,356,812.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	361,000,000.00	-
合计	88,793,337.24	190,356,812.06

注释 43. 资产减值损失

项目	本期	上期
坏账损失	886,089.52	-628,749.86
委托发放贷款及垫款减值损失	-	-13,187,790.48
存货跌价准备	345,540.75	-
合计	1,231,630.27	-13,816,540.34

注释 44. 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
固定资产及无形资产处置收益	-875,758.68	122,120.87
合计	-875,758.68	122,120.87

注释 45. 营业外收入

项目	本期	上期	计入当期非经常性损益的金额
土地增值税清算退税款	-	2,362,164.02	-
罚款收入	1,242,620.86	1,399,856.43	1,242,620.86
违约款	9,964,006.16	3,422,289.07	9,964,006.16
债权豁免	-	-	-
其他	31,752,037.20	1,697,284.31	31,752,037.20
合计	42,958,664.22	8,881,593.83	42,958,664.22

注释 46. 营业外支出

项目	本期	上期	计入本期非经常性损益的金额
对外捐赠	10,755,800.00	3,438,810.00	10,755,800.00

项目	本期	上期	计入本期非经常性损益的金额
罚款支出	28,292,012.42	1,455,147.14	28,292,012.42
土地款滞纳金	-	-	-
债务重组损失	-	57,308,340.14	-
资产处置损益	644,870.25	-	644,870.25
其他	31,723,122.17	3,016,238.95	31,723,122.17
合计	71,415,804.84	65,218,536.23	71,415,804.84

注释47. 所得税费用

项目	本期	上期
当期所得税费用	1,005,353,924.00	677,551,762.55
递延所得税费用	41,235,300.54	277,012,948.15
合计	1,046,589,224.54	954,564,710.70

注释48. 现金流量表补充资料

1. 净利润调节为经营活动现金流量

项目	本期	上期
1、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	2,170,491,603.37	1,888,872,168.40
加：资产减值准备	-1,231,630.27	13,816,540.34
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	50,196,307.02	97,120,896.79
无形资产摊销	3,364,042.89	4,149,490.39
长期待摊费用摊销	31,868,420.90	33,967,381.33
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)	875,758.68	122,120.87
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)	-88,793,337.24	-190,356,812.06
财务费用(收益以“-”号填列)	550,544,116.89	350,436,657.49
投资损失(收益以“-”号填列)	-1,846,167,113.17	-2,054,914,308.29
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-2,474,454.01	-1,424,934.62
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	98,275,669.52	287,339,203.01

项目	本期	上期
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,260,536,885.48	-13,818,556,195.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,047,461,453.76	2,698,069,387.37
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	3,667,546,768.63	11,493,633,576.81
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	847,571,584.93	802,275,172.62
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	11,686,947,284.79	13,725,550,024.55
减：现金的期初余额	13,725,550,024.55	7,881,858,562.67
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-2,038,602,739.76	5,843,691,461.88

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	11,342,805.20
其中：怀来软通智云房地产开发有限公司	11,342,804.20
深圳市乐年置业有限公司	1.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	477,316.02
其中：怀来软通智云房地产开发有限公司	476,964.31
深圳市乐年置业有限公司	351.71
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	-
取得子公司支付的现金净额	10,865,489.18

3. 本期收到的处置子公司的现金净额

项目	本期金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	415,326,692.00
其中：深圳市玉石房地产开发有限公司	291,241,692.00
深圳市花样年教育投资有限公司	4,500,000.00

项目	本期金额
北京花样年房地产开发有限公司	85,750,000.00
武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	33,835,000.00
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	-
福建花万嘉房地产开发有限公司	-
深圳市南山区学知年职业培训学校	-
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	7,461,647.03
其中：深圳市花样年教育投资有限公司	1,358,351.12
北京花样年房地产开发有限公司	5,910,409.13
深圳市玉石房地产开发有限公司	45,504.38
武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	147,382.40
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	-
福建花万嘉房地产开发有限公司	-
深圳市南山区学知年职业培训学校	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
处置子公司收到的现金净额	407,865,044.97

4. 现金和现金等价物的构成

项目	本期	上期
一、现金	11,686,947,284.79	13,725,550,024.55
其中：库存现金	484,477.36	581,822.50
可随时用于支付的银行存款	11,686,462,807.43	13,724,968,202.05
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	11,686,947,284.79	13,725,550,024.55

注释 49. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	余额（元）	受限原因
货币资金	1,503,917,966.22	保证金、房地产预售款受限资金等
存货	7,518,936,715.02	提供借款担保
投资性房地产	4,068,797,000.00	提供借款担保

项目	余额（元）	受限原因
固定资产	323,632,199.53	提供借款担保
合计	13,415,283,880.77	

七、合并范围的变更

（一）非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润/亏损
怀来软通智云房地产开发有限公司	2019-01-25	11,342,804.20	55.00%	非同一控制下合并	2019-01-25	控制权转移	-	-1,108,949.16
深圳市乐年置业有限公司	2019-09-11	1.00	100.00%	非同一控制下合并	2019-09-11	控制权转移	-	-38,716.25

2. 合并成本及商誉

项目	怀来软通智云房地产开发有限公司	深圳市乐年置业有限公司
合并成本		
现金	11,342,804.20	1.00
非现金资产的公允价值	-	-
发行或承担的债务的公允价值	-	-
发行的权益性证券的公允价值	-	-
或有对价的公允价值	-	-
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	-	-
其他	-	-
合并成本合计	11,342,804.20	1.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	11,342,804.20	556.96
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	-	-555.96

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项目	怀来软通智云房地产开发有限公司		深圳市乐年置业有限公司	
	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值
货币资金	1,682,935.66	1,682,935.66	456,605.96	456,605.96

项目	怀来软通智云房地产开发有限公司		深圳市乐年置业有限公司	
	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值
预付款项	3,462,238.20	3,462,238.20	25,883,860.00	25,883,860.00
其他应收款	111,790,270.12	111,790,270.12	53,951.00	53,951.00
存货	318,598,757.75	318,598,757.75	-	-
固定资产	18,941.58	18,941.58	-	-
其他流动资产	971,865.93	971,865.93	-	-
减：短期借款	25,000,000.00	25,000,000.00	-	-
应付款项	1,085,000.00	1,085,000.00	-	-
预收账款	1,754,989.00	1,754,989.00	-	-
其他应付款	388,061,739.88	388,061,739.88	26,393,860.00	26,393,860.00
应交税费	-	-	-	-
净资产	20,623,280.36	20,623,280.36	556.96	556.96
减：少数股东权益	9,280,476.16	9,280,476.16	-	-
取得的净资产	11,342,804.20	11,342,804.20	556.96	556.96

（二）同一控制下企业合并

无。

（三）处置子公司

1. 单次处置对子公司投资并丧失控制权

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据
深圳市花样年教育投资有限公司	4,500,000.00	90.00	增资扩股稀释股权	2019.02.21	控制权转移
北京花样年房地产开发有限公司	85,750,000.00	100.00	转让	2019.12.24	控制权转移
深圳市玉石房地产开发有限公司	908,412,813.87	49.00	转让	2019.11.08	控制权转移
武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	33,835,000.00	67.00	转让	2019.12.04	控制权转移
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	10,000,000.00	50.00	增资扩股稀释股权	2019.06.30	控制权转移
福建花万嘉房地产开发有限公司	-	60.00	注销	2019.05.07	注销通知书
深圳市南山区学知年职业培训学校	-	100.00	注销	2019.02.21	注销通知书

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
深圳市花样年教育投资有限公司	10.00	-13,563,042.97	500,000.00	14,063,042.97	参考交易价格	-
北京花样年房地产开发有限公司	-	-	-	-		-
深圳市玉石房地产开发有限公司	51.00	47,551,416.62	939,468,313.91	891,916,897.29	参考交易价格	-
武汉市嘉伦诚泰商贸有限公司	-	-	-	-		-
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	50.00	2,755,000.00	10,000,000.00	7,245,000.00	参考交易价格	-
福建花万嘉房地产开发有限公司	-	-	-	-		-
深圳市南山区学知年职业培训学校	-	-	-	-		-

(四) 其他原因的合并范围变动

名称	变更原因
海南花样年房地产开发有限公司	设立
深圳市花样年城市更新咨询有限公司	设立
深圳市宣年文化传播有限公司	设立
深圳前海嘉年信盈投资咨询有限公司	设立
深圳前海花样年数据管理有限公司	设立
河北隆地兴圣房地产开发有限公司	设立
深圳市嘉年创新实业发展有限公司	设立
深圳市英爵物业管理有限公司	设立
广州丰年供应链管理有限公司	设立
深圳市花千里实业发展有限公司	设立
青岛花样年房地产开发有限公司	设立
武汉市碧云天房地产开发有限公司	设立
深圳前海嘉年嘉怡投资咨询合伙企业(有限合伙)	设立
深圳市花样年城市发展运营有限公司	设立
新余市创汇盈咨询服务有限公司	设立
深圳市花万嘉投资有限公司	设立
美易家（上海）商业管理有限公司	设立
深圳市噢可文化传播有限公司	设立
怀来新圣基建筑工程有限公司	设立

名称	变更原因
深圳市创科年产业运营管理有限公司	设立
郑州美乐居房地产开发有限公司	设立
深圳市花样年教育咨询有限公司	设立
武汉市鸿融天城房地产开发有限责任公司	设立
武汉璟悦天成置业有限公司	设立
郑州市花样年房地产开发有限公司	设立
上海富年置业有限公司	设立
长沙市花样年房地产开发有限公司	设立
郑州市悦锦天城房地产开发有限公司	设立
长沙市悦锦城房地产开发有限公司	设立
北京幸福七和餐饮管理有限公司	设立
陕西金之巢物业管理有限公司	设立
珠海市誉斑物业服务服务有限公司	设立
北京花创置业发展有限公司	设立
花千里（北京）房地产开发有限公司	设立
北京碧云天房地产开发有限公司	设立
成都花样明锐房地产开发有限公司	设立

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
深圳市花千里房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	投资控股	100		100	设立
成都市花样年物业服务服务有限公司	成都市	成都市	提供物业经营服务	-	75.12	75.12	设立
深圳市美易家商务服务集团股份有限公司	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	75.12	-	75.12	设立
成都花万里置业有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	设立
成都花样年望丛文化发展有限公司	成都市	成都市	物业发展	100	-	100	设立
成都花港置业有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	设立
成都望丛房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	设立
成都新达远房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	设立
成都花样年置富房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	55	100	设立
深圳市花样年地产集团有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	100	-	100	设立

花样年集团（中国）有限公司
2019年度
财务报表附注

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
东莞市花样年房地产投资有限公司	东莞市	东莞市	物业发展	30	70	100	设立
广州市花样年房地产有限公司	广州市	广州市	物业发展	-	100	100	设立
广州市花百里置业有限公司	广州市	广州市	物业发展	-	100	100	设立
桂林市合和年小额贷款有限责任公司	桂林市	桂林市	小额贷款	100	-	100	设立
桂林市花样年房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	物业发展	-	100	100	设立
惠州大亚湾花万里实业有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	100	-	100	设立
惠州市惠阳区花千里实业有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	100	-	100	设立
惠州市花样年房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	-	100	100	设立
上海花样年房地产开发有限公司	上海市	上海市	物业发展	-	100	100	设立
天津市花万里房地产开发有限公司	天津市	天津市	物业发展	100	-	100	设立
天津市花千里房地产开发有限公司	天津市	天津市	物业发展	-	60	60	设立
深圳市名镌装饰设计工程有限公司	深圳市	深圳市	装饰设计	-	75.12	75.12	设立
深圳市牛田机电设备工程有限公司	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	-	75.12	75.12	设立
深圳市花样年股权投资基金管理有限公司	深圳市	深圳市	投资控股	90	10	100	设立
成都市花样年房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	同一控制下 企业合并
花样年实业发展（成都）有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	75	75	同一控制下 企业合并
成都花百里置业有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	同一控制下 企业合并
大理市花样年房地产开发有限公司	大理市	大理市	物业发展	-	100	100	同一控制下 企业合并
南京花样年房地产开发有限公司	南京市	南京市	物业发展	100	-	100	同一控制下 企业合并
天津市花样年投资有限公司	天津市	天津市	物业发展	-	100	100	同一控制下 企业合并
宜兴市江南水乡度假村有限公司	宜兴市	宜兴市	物业发展	-	80	80	同一控制下 企业合并
深圳市莲塘物业管理有限公司	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	-	75.12	75.12	非同一控制 下企业合并

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
武汉 TCL 置地投资有限公司	武汉市	武汉市	物业发展	-	75	100	非同一控制 下企业合并
武汉花样年投资有限公司	武汉市	武汉市	物业发展	-	75	100	非同一控制 下企业合并
武汉 TCL 康城房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	物业发展	-	75	100	非同一控制 下企业合并
成都新津友帮房地产开发有限责任公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
成都九蓉房地产开发有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
成都市诺亚舟实业有限公司	成都市	成都市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
东莞市花千里房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
桂林帝豪房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
桂林万豪房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	物业发展	-	70	70	非同一控制 下企业合并
桂林聚豪房地产开发有限公司	桂林市	桂林市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
惠州市 TCL 鸿融置业有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	-	45	60	非同一控制 下企业合并
惠州 TCL 房地产开发有限公司	惠州市	惠州市	物业发展	-	75	100	非同一控制 下企业合并
广州（惠州）TCL 工业文化创意发展有限公司	广州市	广州市	物业发展	-	75	100	非同一控制 下企业合并
惠州市鸿迈园林绿化有限公司	惠州市	惠州市	园林绿化	-	75	100	非同一控制 下企业合并
宁波世纪华丰房产有限公司	宁波市	宁波市	物业发展	-	55	100	非同一控制 下企业合并
深圳市高华投资有限公司	深圳市	深圳市	投资控股	100	-	100	非同一控制 下企业合并

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
深圳市腾星宏达投资发展有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	60	60	非同一控制 下企业合并
深圳市越华创新科技工业城有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	48	51	非同一控制 下企业合并
深圳市生百景投资发展有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	51	51	非同一控制 下企业合并
深圳市花样祥投资发展有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	26.01	51	非同一控制 下企业合并
深圳市金地盈投资有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	81	81	非同一控制 下企业合并
苏州市花万里房地产开发有限公司	苏州市	苏州市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
苏州银庄置地有限公司	苏州市	苏州市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
天津福大房地产销售有限公司	天津市	天津市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
江苏东发置业有限公司	无锡市	无锡市	物业发展	100	-	100	非同一控制 下企业合并
上海锦年酒店管理有限公司	上海市	上海市	酒店管理	-	75.12	75.12	非同一控制 下企业合并
深圳市花样年国际物业服务有限公司	深圳市	深圳市	提供物业经营服务	-	75.12	75.12	非同一控制 下企业合并
深圳市国正向前投资发展有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	100	100	非同一控制 下企业合并
深圳市花样年教育咨询有限公司	深圳市	深圳市	教育咨询	100	-	100	设立
深圳市搭一程移动科技有限公司	深圳市	深圳市	技术服务	100	-	100	设立
江西省君安物业管理有限公司	江西省	江西省	提供物业经营服务	-	75.12	75.12	非同一控制 下企业合并
成都御栈福悦贸易有限公司	四川省	郫县	批发业	-	91	91	非同一控制 下企业合并
深圳市星彦行置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	非同一控制 下企业合并

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
江苏立德绿色建筑系统集成有限公司	江苏	盐城市	金属制品业	-	100	100	非同一控制下企业合并
四川瀚锋置业有限公司	四川省	成都市	房地产业	-	54.6	54.6	非同一控制下企业合并
南昌市友联置业有限公司	江西省	南昌市	房地产业	-	60	60	非同一控制下企业合并
上海粤商投资有限公司	上海市	上海市	商务服务业	-	100	100	非同一控制下企业合并
宁夏回族自治区新圣基建筑工程有限公司	宁夏	银川市	房屋建筑业	100	-	100	非同一控制下企业合并
武汉美乐居置业有限公司	湖北省	武汉市	房地产业	-	50.1	50.1	非同一控制下企业合并
深圳前海花万里供应链管理服务有限公司	深圳市	深圳市	供应链管理	100	-	100	设立
成都美香福置业有限公司	四川省	成都市	房地产业	-	100	100	设立
深圳立得居住宅科技有限公司	深圳市	深圳市	房屋建筑业	-	100	100	设立
昆明花样年房地产开发有限公司	云南省	昆明市	房地产业	-	100	100	设立
云南花万里房地产开发有限公司	云南省	昆明市	房地产业	-	100	100	设立
深圳市花好园房地产经营服务有限公司	深圳	深圳市	房产经营服务	100	-	100	设立
武汉市花千里房地产开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
武汉康乾置业有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	51	-	51	非同一控制下企业合并
太仓起浩商贸有限公司	上海	上海市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
深圳市花漾创新商业经营管理有限公司	深圳	深圳市	物业租赁、物业管理	51	-	51	设立
武汉市鸿隆锦房地产置业有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
西安花样年房地产开发有限公司	西安	西安市	房地产开发	100	-	100	设立
上海聚年实业有限公司	上海	上海市	贸易	100	-	100	非同一控制下企业合并

花样年集团（中国）有限公司
2019年度
财务报表附注

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
贵州省花万里房地产开发有限公司	贵阳	贵阳市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
重庆市花千里企业管理有限公司	重庆	重庆市	房地产开发	70	-	70	设立
广州市特色城小镇房地产开发有限公司	广州	广州市	房地产开发	100	-	100	设立
深圳前海嘉年鸿迪投资咨询有限公司	深圳	深圳市	咨询服务	100	-	100	设立
慈溪嘉年鸿迪房地产开发有限公司	慈溪	慈溪市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
成都御府房地产开发有限公司	成都	成都市	房地产开发	80	-	80	非同一控制下企业合并
武汉华通置业发展有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	34.5	-	34.5	非同一控制下企业合并
南京中储房地产开发有限公司	南京	南京市	房地产开发	70	-	70	非同一控制下企业合并
石家庄花样年房地产开发有限公司	石家庄	石家庄市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
武汉中森华永红房地产开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
惠州市光亮房地产开发有限公司	惠州	惠州市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
武汉花万里产业园开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	70	-	70	非同一控制下企业合并
武汉市瑞锦天城房地产开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
北京花样在田文化发展有限公司	北京	北京市	组织文化艺术交流活动；出租商业用房	70	-	70	设立
成都天宏益华贸易有限公司	成都	成都市	贸易	91	-	91	设立
南京花万里置业有限公司	南京	南京市	房地产开发	100	-	100	设立
四川亘兴商贸有限公司	成都	成都市	房地产开发经营，商贸	100	-	100	非同一控制下企业合并

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
北京花样年道朴文化发展有限公司	北京	北京市	组织文化艺术交流活动；出租办公用房；出租商业用房	65	-	65	设立
桂林市临桂区万福宝商业有限公司	桂林	桂林市	商业管理	100	-	100	设立
桂林市临桂区万福君安酒店有限公司	桂林	桂林市	酒店服务业	100	-	100	设立
深圳前海嘉年鸿远投资咨询有限公司	深圳	深圳市	咨询服务	100	-	100	设立
深圳前海嘉年投资基金管理有限公司	深圳	深圳市	受托管理股权投资基金	100	-	100	设立
成都牵银置业有限公司	成都	成都市	房地产开发	80	-	80	非同一控制下企业合并
深圳市花样年产业投资发展有限公司	深圳	深圳市	投资兴办实业	100	-	100	设立
武汉市花万里房地产开发有限公司	武汉	武汉市	房地产开发	100	-	100	设立
南京星润置业有限公司	南京	南京市	房地产开发	100	-	100	非同一控制下企业合并
鄂州鑫港置业有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产业	100	-	100	非同一控制下企业合并
武汉欣诚开实业有限公司	武汉市	武汉市	制造业	55	-	55	非同一控制下企业合并
武汉升阳置业发展有限公司	武汉市	武汉市	物业发展	55	-	55	非同一控制下企业合并
花样年（成都）生态旅游开发有限公司	成都	成都市	房地产开发	70	-	70	同一控制下企业合并
成都花千里置业有限公司	成都	成都市	房地产开发	70	-	70	同一控制下企业合并
成都熙谷天成农业科技开发有限公司	成都	成都市	房地产开发	51	-	51	同一控制下企业合并
慈溪市金桂置业有限公司	慈溪市	慈溪市	房地产业	-	11	100	设立
深圳前海嘉年鼎盛投资管理有限公司	深圳市	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业	-	51	51	非同一控制下企业合并
四川西美投资有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	51	51	非同一控制下企业合并
深圳前海嘉年奥美文化传播有限公司	深圳市	深圳市	文化、体育和娱乐业	-	51	100	非同一控制下企业合并

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
成都梵雅荟文化传播有限公司	成都市	成都市	租赁和商务服务业	-	51	51	非同一控制下企业合并
宁波杭州湾新区民恒房地产开发有限公司	宁波	宁波	房地产业	-	90	90	非同一控制下企业合并
保定新都房地产开发有限公司	保定市	保定市	房地产业	-	51	51	非同一控制下企业合并
深圳市花千里投资发展有限公司	深圳市	深圳市	投资控股	100	-	100	设立
合肥市花样年物业服务有限公司	合肥市	合肥市	物业发展	75.12	-	75.12	设立
成都市古南酒业有限公司	成都市	成都市	批发和零售业	75.12	-	75.12	设立
深圳市花样年科技发展有限公司	深圳市	深圳市	批发与零售	100	-	100	设立
深圳市花万嘉投资有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	51	-	51	设立
深圳市三番哥产业投资服务有限公司	深圳市	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业	100	-	100	设立
深圳市花样年实业发展有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	100	-	100	设立
深圳市百业腾兴科技有限公司	深圳市	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业	100	-	100	设立
石家庄花嘉阳房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产开发	51	-	51	非同一控制下企业合并
贵州省多维年房地产开发有限公司	贵阳市	贵阳市	房地产开发	-	100	100	设立
深圳市美之年资产管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	60	-	60	设立
成都花样家置业有限公司	成都	成都市	房地产开发	100	-	100	设立
成都花样清江房地产开发有限公司	成都	成都市	房地产开发	100	-	100	设立
安宁花千里房地产开发有限公司	云南省	安宁市	房地产业	63	-	63	设立
深圳市花样年产业运营有限公司	深圳	深圳市	物业租赁、物业管理	100	-	100	设立
三亚花千里房地产开发有限公司	三亚	三亚	房地产业	70	-	70	设立
杭州奇飞花创科技有限公司	杭州市	杭州市	批发和零售业	49	-	49	设立
苏州花万里酒店有限公司	苏州市	苏州市	住宿和餐饮业	-	100	100	设立
武汉市爱湾亭房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产开发	100	-	100	设立
上海花创实业有限公司	上海	上海	房地产业	-	100	100	设立
深圳市康年商贸有限公司	深圳市	深圳市	批发和零售业	-	100	100	设立

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
石河子市花样年物业服务有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	75.12	-	75.12	设立
唐山星彦行房地产经纪有限公司	唐山市	唐山市	房地产业	-	60	60	设立
深圳市花火创新产业运营管理有限公司	深圳	深圳市	物业租赁、物业管理	100	-	100	设立
深圳市花好园物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	100	100	设立
北油科技（深圳）有限公司	深圳市	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业	100	-	100	设立
北邮电控燃油喷射系统（天津）有限公司	天津市	天津市	制造业	-	100	100	设立
青岛家天下投资有限公司	青岛市	青岛市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
青岛嘉年资本投资有限公司	青岛市	青岛市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
青岛花样年投资控股有限公司	青岛市	青岛市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
山东省花样年投资集团有限公司	青岛市	青岛市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
海南花样年房地产开发有限公司	海口市	海口市	房地产业	-	100	100	设立
深圳市花样年城市更新咨询有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
深圳市宣年文化传播有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
深圳前海嘉年信盈投资咨询有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
深圳前海花花样年数据管理有限公司	深圳市	深圳市	信息传输、软件和信息技术服务业	89	-	89	设立
河北隆地兴圣房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	房地产业	-	51	51	设立
深圳市嘉年创新实业发展有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
深圳市英爵物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	75.12	75.12	设立
广州丰年供应链管理有限公司	广州市	广州市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
怀来软通智云房地产开发有限公司	怀来县	怀来县	房地产业	-	55	55	非同一控制下企业合并
深圳市花千里实业发展有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	70	70	设立
青岛花样年房地产开发有限公司	青岛市	青岛市	房地产业	-	100	100	设立
武汉市碧云天房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产业	-	100	100	设立
深圳前海嘉年嘉怡投资咨询合伙企业（有限合伙）	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		表决权比例（%）	取得方式
				直接	间接		
深圳市花样年城市发展运营有限公司	深圳市	深圳市	交通运输、仓储和邮政业	-	100	100	设立
新余市创汇盈咨询服务有限公司	新余市	新余市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
美易家（上海）商业管理有限公司	上海市	上海市	租赁和商务服务业	-	60	60	设立
深圳市噢可文化传播有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	51	51	设立
怀来新圣基建筑工程有限公司	怀来县	怀来县	建筑业	-	100	100	设立
深圳市创科年产业运营管理有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	-	100	100	设立
郑州美乐居房地产开发有限公司	新郑市	新郑市	房地产业	-	100	100	设立
武汉市鸿融天城房地产开发有限责任公司	武汉市	武汉市	房地产业	-	100	100	设立
武汉璟悦天成置业有限公司	武汉市	武汉市	房地产业	-	100	100	设立
郑州市花样年房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产业	-	100	100	设立
上海富年置业有限公司	上海市	上海市	房地产业	-	100	100	设立
长沙市花样年房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产业	-	100	100	设立
郑州市悦锦天城房地产开发有限公司	郑州市	郑州市	房地产业	-	100	100	设立
长沙市悦锦城房地产开发有限公司	长沙市	长沙市	房地产业	-	90	90	设立
北京幸福七和餐饮管理有限公司	北京市	北京市	住宿和餐饮业	-	45.5	45.5	设立
深圳市乐年置业有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	100	100	收购
陕西金之巢物业管理有限公司	陕西省	宝鸡市	房地产业	-	65	65	设立
珠海市誉珽物业服务服务有限公司	广东省	珠海市	房地产业	-	100	100	设立
北京花创置业发展有限公司	北京市	北京市	房地产业	-	100	100	设立
花千里（北京）房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业	-	100	100	设立
北京碧云天房地产开发有限公司	北京市	北京市	房地产业	-	100	100	设立
成都花样明锐房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	100	100	设立

（二）在合营安排或联营企业中的权益

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	
天津松江花样年置业有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	48	-	权益法
深圳宏威装饰设计工程有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	40	权益法

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		会计处理方法
				直接	间接	
深圳市康年科技有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	40	权益法
TCL伊托邦（武汉）城市建设投资有限公司	深圳市	深圳市	物业发展	-	50	权益法
花样年养老投资管理（上海）有限公司	上海市	上海市	养老服务、健康咨询	-	35.01	权益法
芜湖信嘉投资中心（有限合伙）	芜湖市	芜湖市	投资咨询	-	-	权益法
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	深圳市	深圳市	投资咨询	-	45	权益法
苏州林甲岩房产发展有限公司	苏州市	苏州市	物业发展	-	42.81	权益法
深圳前海境界城市更新投资合伙企业（有限合伙）	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	20	-	权益法
武汉市公交置业有限责任公司	武汉市	武汉市	物业发展	-	30.6	权益法
成都外国语学校附属小学高新美年校区	成都市	成都市	教育业	-	35	权益法
石家庄市长九房地产开发有限公司	石家庄市	石家庄市	批发和零售业	-	51	权益法
南京花样城房地产开发有限公司	南京市	南京市	物业发展	-	49.59	权益法
成都鸿望房地产开发有限公司	成都市	成都市	房地产业	-	50	权益法
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	武汉市	武汉市	房地产业	-	50	权益法
深圳市花样年教育投资有限公司	深圳市	深圳市	租赁和商务服务业	10	-	权益法
深圳市玉石房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	-	35.7	权益法
怀来花趣软通房地产开发有限公司	怀来县	怀来县	批发和零售	-	55	权益法
武汉立昌房地产开发有限公司	鄂州市	鄂州市	房地产业	-	10	权益法

怀来花趣软通房地产开发有限公司、石家庄市长九房地产开发有限公司取得股权比例超

过 50.00%，但由于本公司未取得对该公司的控制权，故未将其纳入合并范围。

九、公允价值

（一）以公允价值计量的金融工具

本公司按公允价值三个层次列示了以公允价值计量的金融资产工具于 2019 年 12 月 31 日的账面价值。公允价值整体归类于三个层次时，依据的是公允价值计量时使用的各重要输入值所属三个层次中的最低层次。三个层次的定义如下：

第 1 层次：是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第 2 层次：是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；

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

第 3 层次：是相关资产或负债的不可观察输入值。

（二）期末公允价值计量

1. 非持续的公允价值计量的资产和负债

项目	2019 年 12 月 31 日			
	第一层次	第二层次	第三层次	合计
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-	-	1,441,000,000.00	1,441,000,000.00
投资性房地产	-	-	9,779,166,000.00	9,779,166,000.00
合计	-	-	11,220,166,000.00	11,220,166,000.00

十、关联方及关联交易

（一）本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本
香港花样年投资控股有限公司	香港	投资控股	港币 100,000,000.00 元

接上表：

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（%）	本公司最终控制方
100.00	100.00	曾宝宝

（二）本公司的子公司情况详见附注八（一）在子公司中的权益

（三）本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见附注八（二）在合营安排或联营企业中的权益。

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市康年科技有限公司	合营公司
武汉市公交置业有限责任公司	合营公司
天津松江花样年置业有限公司	合营公司
南京花样城房地产开发有限公司	合营公司
苏州林甲岩房产发展有限公司	合营公司
石家庄市长九房地产开发有限公司	合营公司
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	合营公司
武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	合营公司
怀来花趣软通房地产开发有限公司	合营公司
深圳市玉石房地产开发有限公司	合营公司
TCL 伊托邦（武汉）城市建设投资有限公司	合营公司
成都鸿望房地产开发有限公司	合营公司

（四） 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
万象美物业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
北京亚新科天纬油泵油嘴股份有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市彩付宝网络技术有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳安博电子有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市前海花样年金融服务有限公司	同一控制人控制的其他公司
中投大石生态农业发展有限公司	同一控制人控制的其他公司
武汉市公交置业有限责任公司	同一控制人控制的其他公司
成都福泰年企业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年养生养老管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
香港花万里贸易有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市七二唐俱乐部管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
成都花样年趣园酒店管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市中安信保险经纪有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳幸福万象投资合伙企业（有限合伙）	同一控制人控制的其他公司
深圳市艺之年文化艺术发展有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳前海嘉年云领投资基金管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年工程建设咨询有限公司	同一控制人控制的其他公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
万象美物业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
Fantasia (Novena) Pte. Ltd.	同一控制人控制的其他公司
Joytime Investment Limited	同一控制人控制的其他公司
Fantasia Cultural Tourism Management Group USA Corporation	同一控制人控制的其他公司
Colour Life Services Group (HK) Co., Limited	同一控制人控制的其他公司
深圳市花千里投资发展有限公司	同一控制人控制的其他公司
Tokyo Fantasia Investment Co., Ltd. 东京花樣年投資株式会社	同一控制人控制的其他公司
Fantasia Financial Holdings (Hong Kong) Co.,Ltd.	同一控制人控制的其他公司
Ace Link Pacific Limited	同一控制人控制的其他公司
Wisdom Regal Limited	同一控制人控制的其他公司
Fantastic Victory Limited	同一控制人控制的其他公司
Winning Sky International Limited	同一控制人控制的其他公司
香港花样年投资控股有限公司	控股股东实际控制人
成都花样年商业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
Fantasia Investment (Singapore) Pte. Ltd.	同一控制人控制的其他公司
深圳市彩生活科技有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年文化旅游管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年酒店管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花万里商业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花万里酒店管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳花样年商业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年房地产开发有限公司	同一控制人控制的其他公司
Fantasia Investment Holdings Company Ltd.	同一控制人控制的其他公司
蒲江县大溪谷酒店管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳置富房地产开发有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市瑞禹科技有限公司	同一控制人控制的其他公司
雅浩科技发展（深圳）有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市合和年投资咨询有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市福泰年投资管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳前海邻里乐科技服务有限公司	同一控制人控制的其他公司
香港康年贸易有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花万年商业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市前海嘉年鸿迪投资咨询有限公司	同一控制人控制的其他公司
北京亚新科天纬油泵油嘴股份有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市彩付宝网络技术有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳安博电子有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市前海花样年金融服务有限公司	同一控制人控制的其他公司
中投大石生态农业发展有限公司	同一控制人控制的其他公司

其他关联方名称	其他关联方与本公司的关系
万象美物业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
武汉市公交置业有限责任公司	同一控制人控制的其他公司
天津松江花样年置业有限公司	同一控制人控制的其他公司
成都福泰年企业管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年养生养老管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
Fantasia Investment Holdings Company Limited	同一控制人控制的其他公司
花样年控股集团有限公司	同一控制人控制的其他公司
苏州林甲岩房产发展有限公司	同一控制人控制的其他公司
苏州花样年房地产开发有限公司	同一控制人控制的其他公司
雅浩科技发展(深圳)有限公司	同一控制人控制的其他公司
花万里投资（北京）有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年物业服务有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市合保盈商业保理有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市浩瀚盈实业有限公司	同一控制人控制的其他公司
海逸投资有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳前海境界城市更新咨询合伙企业（有限合伙）	同一控制人控制的其他公司
Fantasia Investment (Singapore) PTE.LTD.	同一控制人控制的其他公司
深圳市嘉年龙飞实业有限公司	同一控制人控制的其他公司
TCL 伊托邦（武汉）城市建设投资有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年嘉年一号投资中心（有限合伙）	同一控制人控制的其他公司
深圳市前海合盈融资租赁有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市合盈创新金融发展研究院	同一控制人控制的其他公司
彩生活成都第二分公司	同一控制人控制的其他公司
宜兴市云海间酒店管理有限公司	同一控制人控制的其他公司
天津花样年房地产开发有限公司	同一控制人控制的其他公司
句容多彩农业生态园发展有限公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年彩生活网络有限公司	同一控制人控制的其他公司
无锡花样年房地产开发有限公司	公司高管控制的公司
深圳市彩生活服务集团有限公司及其附属公司	同一控制人控制的其他公司
深圳市花样年酒店管理有限公司有园酒店	同一控制人控制的其他公司

（五） 关联方交易

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

2. 购买商品、接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市彩生活社区科技服务有限公司	接受物业管理服务	-	6,217,247.04

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市彩付宝网络技术有限公司	理财佣金收入	1,106,476.47	-
深圳市福年商务航空有限公司	接受航空服务	26,832,696.48	13,397,134.81
合计		27,939,172.95	19,614,381.85

3. 关联担保情况

(1) 提供担保情况

担保方	被担保方	担保金额（万元）	担保开始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
本公司	深圳市花样年房地产开发有限公司	36,000.00	2016-1-11	2024-1-10	否
本公司	南京花样城房地产开发有限公司	30,000.00	2018-1-14	2019-10-24	是
本公司	天津花样年碧云天房地产开发有限公司	45,000.00	2019-7-31	2020-7-31	否
本公司	大连万象美物业管理有限公司	100,000.00	2018-2-28	2019-1-27	是
本公司	万象美物业管理有限公司	50,000.00	2017-11-2	2019-4-20	是
本公司	深圳市彩生活服务集团有限公司	6,666.67	2017-5-19	2019-5-18	是
本公司	深圳市彩生活服务集团有限公司	30,000.00	2016-9-9	2019-9-9	是
本公司	深圳市彩生活服务集团有限公司	10,000.00	2016-1-29	2019-1-28	是
本公司	深圳市彩生活服务集团有限公司	10,000.00	2018-1-30	2021-1-29	否
本公司	深圳市彩生活服务集团有限公司	30,000.00	2016-8-30	2021-8-29	否
本公司	深圳市彩生活服务集团有限公司	15,000.00	2017-11-10	2020-11-9	否
合计		362,666.67			

4. 关联方应收应付款项

(1) 本公司应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京亚新科天纬油泵油嘴股份有限公司	-	-	12,700,000.00	-

花样年集团（中国）有限公司
2019年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市彩付宝网络技术有限公司	2,070,615.22	-	2,540,931.18	-
其他应收款	深圳安博电子有限公司	34,278,597.21	-	-	-
其他应收款	深圳市前海花样年金融服务有限公司	37,187,794.36	-	99,840,228.77	-
其他应收款	中投大石生态农业发展有限公司	75,700,000.00	-	77,700,000.00	-
其他应收款	武汉市公交置业有限责任公司	64,812,294.14	-	-	-
其他应收款	天津松江花样年置业有限公司	16,085,086.41	-	104,504,559.78	-
其他应收款	蒲江县大溪谷酒店管理有限公司	69,281,543.91	-	67,318,605.17	-
其他应收款	深圳市福泰年投资管理有限公司	32,467,960.53	-	32,307,294.67	-
其他应收款	深圳市花样年养生养老管理有限公司	5,003,044.00	-	5,003,044.00	-
其他应收款	深圳市七二唐俱乐部管理有限公司	23,653,676.79	-	17,693,398.69	-
其他应收款	成都花样年趣园酒店管理有限公司	7,277,541.25	-	7,277,541.25	-
其他应收款	深圳市中安信保险经纪有限公司	370,777.55	-	370,777.55	-
其他应收款	深圳市艺之年文化艺术发展有限公司	1,807,780.02	-	1,803,568.41	-
其他应收款	深圳市花样年工程建设咨询有限公司	308,827.25	-	308,827.25	-
其他应收款	深圳市花千里投资发展有限公司	10,000.00	-	40,000.00	-
其他应收款	深圳前海邻里乐科技服务有限公司	39,654,200.00	-	34,000,000.00	-
其他应收款	深圳花样年商业管理有限公司	-	-	20,000.00	-
其他应收款	天津花样年房地产开发有限公司	28,496,400.35	-	3,825,137.05	-
其他应收款	南京花样城房地产开发有限公司	-	-	21,220,278.89	-
其他应收款	苏州林甲岩房产发展有限公司	-	-	15,361,702.39	-

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市浩瀚盈实业有限公司	84,622,372.53	-	19,093,595.75	-
其他应收款	青岛锦泰创升建设发展有限公司	-	-	1,483,640.62	-
其他应收款	深圳市合和年投资咨询有限公司—金集总部	-	-	4,859,651.06	-
其他应收款	深圳市花样年城市更新投资发展有限公司	-	-	6,752,429.17	-
其他应收款	深圳市花样年酒店管理有限公司	128,753,157.10	-	-	-
其他应收款	石家庄市长九房地产开发有限公司	14,925,000.00	-	-	-
其他应收款	深圳市花样年酒店管理有限公司有园酒店	3,512,236.79	-	-	-
其他应收款	深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	3,482,909.40	-	-	-
其他应收款	深圳市花万里商业管理有限公司	913,085.61	-	-	-
其他应收款	武汉市祥云锦瑞房地产开发有限公司	282,976,951.59	-	-	-
其他应收款	怀来花趣软通房地产开发有限公司	132,735,175.40	-	-	-
其他应收款	成都花样年商业管理有限公司	143,202,813.51	-	-	-
其他应收款	深圳市嘉年龙飞实业有限公司	19,405,298.00	-	-	-
其他应收款	深圳前海境界城市更新咨询合伙企业（有限合伙）	5,224.00	-	-	-
其他应收款	深圳市花样年房地产开发有限公司	4,354,018.77	-	-	-
其他应收款	花万里投资（北京）有限公司	436,526.85	-	-	-
其他应收款	深圳市瑞禹科技有限公司	94,676,861.17	-	-	-
其他应收款	无锡花样年房地产开发有限公司	131,513,844.12	-	-	-
其他应收款	深圳市彩生活服务集团有限公司及其附属公司	-	-	274,458,371.21	-
长期应收款	深圳市玉石房地产开发有限公司	436,635,810.85	-	-	-

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
长期应收款	深圳市中稷玉石房地产开发有限公司	40,000.00	-	-	-
长期应收款	深圳市花样年房地产开发有限公司	354,650,000.00	-	-	-

(2) 本公司应付关联方款项

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	花样年控股集团有限公司	19,488,816.98	-
其他应付款	深圳市浩瀚盈实业有限公司	-	90,436,816.87
其他应付款	海逸投资有限公司	55,884,908.41	-
其他应付款	TCL 伊托邦（武汉）城市建设投资有限公司	-	900,000.00
其他应付款	深圳市前海合盈融资租赁有限公司	2,000,000.00	1,400,000.00
其他应付款	深圳市合盈创新金融发展研究院	1,400,000.00	199,306,000.00
其他应付款	深圳市瑞禹科技有限公司	-	23,610,063.05
其他应付款	句容多彩农业生态园发展有限公司	-	317,510,347.50
其他应付款	成都花样年商业管理有限公司	-	39,770,490.24
其他应付款	花千里投资（北京）有限公司	-	54,771,398.57
其他应付款	成都鸿望房地产开发有限公司	27,183,658.86	-
其他应付款	深圳幸福万象投资合伙企业（有限合伙）	749,755.46	-
其他应付款	深圳市彩生活服务集团有限公司及其附属公司	237,242,273.64	-

十一、 承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

本公司不存在需要披露的重要承诺事项。

(二) 资产负债表日存在的重要或有事项

本公司不存在需要披露的重要或有事项。

十二、 资产负债表日后事项

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

十三、 其他重要事项说明

无。

十四、 母公司财务报表主要项目注释

注释 1. 其他应收款

1. 其他应收款分类披露

种类	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
按组合计提坏账准备的应收款项	30,249,014,085.00	100.00	-	-
其中：个别认定法组合	3,180,844,551.04	10.52	-	-
内部往来组合	27,068,169,533.96	89.48	-	-
小计	30,249,014,085.00	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合计	30,249,014,085.00	100.00	-	-

(续上表)

种类	期初余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项				
按组合计提坏账准备的应收款项	29,550,401,021.90	100.00	-	-
其中：个别认定法组合	2,263,285,896.69	7.66	-	-
内部往来组合	27,287,115,125.21	92.34	-	-
小计	29,550,401,021.90	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项				
合计	29,550,401,021.90	100.00	-	-

(2) 个别认定法组合中，其他应收款按账龄列示如下：

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	1,573,575,500.84	49.47	-	-	818,577,672.04	36.17	-	-

账龄	期末余额				期初余额			
	余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)	余额	比例(%)	坏账准备	计提比例(%)
1 年以上	1,607,269,050.20	50.53	-	-	1,444,708,224.65	63.83	-	-
合计	3,180,844,551.04	100.00	-	-	2,263,285,896.69	100.00	-	-

(3) 其他应收款账面余额按款项性质分类列示如下:

款项性质	期末余额	期初余额
往来款及其他	30,243,007,975.33	29,544,493,779.99
保证金	100,000.00	94,617.00
员工借款	5,893,458.67	5,799,973.91
押金	2,400.00	2,400.00
备用金	10,251.00	10,251.00
合计	30,249,014,085.00	29,550,401,021.90

(4) 期末其他应收款金额前五名金额合计 11,229,362,202.72 元，占其他应收款总额比例 37.12%。

2. 本报告期末无因金融资产转移而终止确认的其他应收款项
3. 本报告期末无转移其他应收款且继续涉入而形成的资产、负债

注释 2. 长期股权投资

款项性质	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,896,894,324.66	-	2,896,894,324.66	2,456,394,324.66	-	2,456,394,324.66
对联营、合营企业投资	98,671,754.91	-	98,671,754.91	100,659,170.69	-	100,659,170.69
合计	2,995,566,079.57	-	2,995,566,079.57	2,557,053,495.35	-	2,557,053,495.35

1. 对子公司投资

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备各期末余额
深圳市花千里房地产开发有限公司	660,339,486.92	660,339,486.92	-	-	660,339,486.92	-	-
东莞市花样年房地产投资有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	-	-	9,000,000.00	-	-

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
司							
深圳市花样年地产集团有限公司	78,050,000.00	78,050,000.00	-	-	78,050,000.00	-	-
惠州大亚湾花万里实业有限公司	51,000,000.00	51,000,000.00	-	-	51,000,000.00	-	-
惠州市惠阳区花千里实业有限公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
天津市花万里房地产开发有限公司	140,000,000.00	140,000,000.00	-	-	140,000,000.00	-	-
深圳市高华投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00	-	-	200,000,000.00	-	-
深圳市美易家商务服务集团有限公司	200,499,926.50	200,499,926.50	-	-	200,499,926.50	-	-
天津市花千里房地产开发有限公司	310,750,000.00	310,750,000.00	-	-	310,750,000.00	-	-
江苏东发置业有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00	-	-	20,000,000.00	-	-
南京花样年房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
深圳市花样年股权投资基金管理有限公司	9,000,000.00	9,000,000.00	1,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
北京花样年房地产开发有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	50,000,000.00	-	-	-
桂林市合和年小额贷款有限责任公司	100,000,000.00	100,000,000.00	-	-	100,000,000.00	-	-
宜兴市江南水乡度假村有限公司	42,904,911.24	42,904,911.24	-	-	42,904,911.24	-	-
深圳市花样年教育投资有限公司	500,000.00	500,000.00	-	500,000.00	-	-	-
深圳市搭一程移动科技有限公司	4,000,000.00	4,000,000.00	-	-	4,000,000.00	-	-
深圳前海嘉年华投资基金管理有限	10,000,000.00	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-

花样年集团（中国）有限公司
2019 年度
财务报表附注

被投资单位	初始投资成本	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
公司							
深圳市搜社社区服务发展研究院有限公司	1,350,000.00	1,350,000.00	-	-	1,350,000.00	-	-
宁夏回族自治区新圣基建筑工程有限公司	122,000,000.00	122,000,000.00	-	-	122,000,000.00	-	-
深圳前海花万里供应链管理服务有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00	490,000,000.00	-	500,000,000.00	-	-
成都花样年望丛文化发展有限公司	165,000,000.00	165,000,000.00	-	-	165,000,000.00	-	-
北油科技（深圳）有限公司	50,000,000.00	50,000,000.00	-	-	50,000,000.00	-	-
深圳市百业腾兴科技有限公司	72,000,000.00	72,000,000.00	-	-	72,000,000.00	-	-
合计	2,456,394,324.66	2,456,394,324.66	491,000,000.00	50,500,000.00	2,896,894,324.66	-	-

2. 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法确认的投资损益	其他综合收益调整
一. 合营企业					
深圳前海境界城市更新投资合伙企业（有限合伙）	48,838,280.81	-	-	-18,639.75	-
天津松江花样年置业有限公司	50,459,119.20	-	-	-2,290,522.01	-
深圳市花样年教育投资有限公司	-	500,000.00	-	-	-
小计	99,297,400.01	500,000.00	-	-2,309,161.76	-
二. 联营企业					
花样年养老投资管理（上海）有限公司	1,361,770.68	-	-	-178,254.02	-
小计	1,361,770.68	-	-	-178,254.02	-
合计	100,659,170.69	500,000.00	-	-2,487,415.78	-

续：

被投资单位	本期增减变动				期末余额	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放 现金股利 或利润	计提减值准 备	其他		
一. 合营企业						
深圳前海境界城市更新投资 合伙企业（有限合伙）	-	-	-	-	48,819,641.06	-
天津松江花样年置业有限公司	-	-	-	-	48,168,597.19	-
					500,000.00	
小计	-	-	-	-	97,488,238.25	-
二. 联营企业						
花样年养老投资管理(上海) 有限公司	-	-	-	-	1,183,516.66	-
小计	-	-	-	-	1,183,516.66	-
合计	-	-	-	-	98,671,754.91	-

注释3. 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	-
权益法核算的长期股权投资收益	-2,487,415.78	-2,152,745.23
处置长期股权投资产生的投资收益	35,750,000.00	757,646,164.68
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-	-
处置以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-	-
持有至到期投资在持有期间的投资收益	-	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	644,164.81	-
处置持有至到期投资取得的投资收益	-	-
处置可供出售金融资产取得的投资收益	-	-
丧失控制权后剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	-	-
土地整理收益	-	-
合计	33,906,749.03	755,028,841.45


 花样年集团（中国）有限公司
 （公章）

二〇二〇年四月二十二日

证书序号: 0000311

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。



中华人民共和国财政部制

仅供报账使用
再次借出无效

会计师事务所 执业证书



名称: 中审会计师事务所(特殊普通合伙) (特字0011号)

首席合伙人: 方文森

主任会计师: 方文森

经营场所: 天津开发区第二大街 21号4栋1003室

组织形式: 特殊普通合伙

执业证书编号: 12010011

批准执业文号: 津财会〔2007〕27号

批准执业日期: 二〇〇七年十二月二十七日

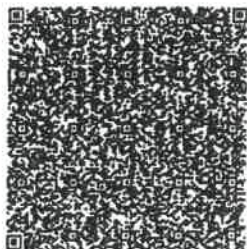
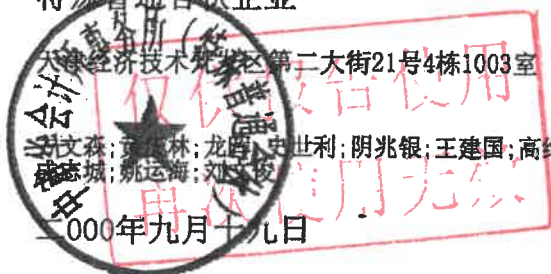


BH 1539114

营业执照

统一社会信用代码 911201166688390414

名 称	中审华会计师事务所（特殊普通合伙）
类 型	特殊普通合伙企业
主要经营场所	天津经济技术开发区第二大街21号4栋1003室
执行事务合伙人	刘文森; 黄树林; 龙四; 史世利; 阴兆银; 王建国; 高琦云; 尹琳; 王勤; 陈彦城; 姚运海; 刘俊波
成 立 日 期	2000年九月十九日
合 伙 期 限	2000年09月19日至长期
经 营 范 围	审查企业会计报表, 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, 出具有关的报告; 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。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动)



登记机关

2017年 02月 15日



每年1月1日至6月30日, 应登录公示系统报送年度报告, 逾期列入经营异常名录



证书序号: 000405

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

中审华会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 方文森



证书号: 29

发证时间: 二〇二〇年八月三十日

证书有效期至: 二〇二〇年八月三十日



姓名 单国
 Full name _____
 性别 男
 Sex _____
 出生日期 1960-01-01
 Date of birth _____
 工作单位 深圳民生会计师事务所
 Working unit _____
 身份证号码 4403001010157
 Identity card No. _____



年
A
月
M
日
D

效一年
year after

仅供报告使用
再次使用无效

证书编号: 440300200386
 No. of Certificate
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 1995 年 08 月 22 日
 Date of issuance



注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 深圳民生会计师 事务所
 CPAs

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 事务所
 CPAs



转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2016 年 12 月 15 日

注册会计师工作单位变更事项登记
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
 Agree the holder to be transferred from
 事务所
 CPAs

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

同意调入
 Agree the holder to be transferred to
 事务所
 CPAs

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



姓名 何华
 Full name 何
 性别 男
 Sex
 出生日期 1987-04-15
 Date of birth
 工作单位 中华注册会计师深圳分所
 Working unit 特别普通合伙·深圳分所
 身份证号码 43042198704155817
 Identity card No.

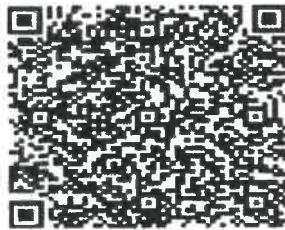


仅供报告使用
 再次使用无效

证书编号: 120100114841
 No. of Certificate
 批准注册协会: 深圳市注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs
 发证日期: 2015 年 12 月 31 日
 Date of Issuance

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.



有效一年
 this year after

何华
 120100114841
 深圳市注册会计师协会

