

大连友谊(集团)股份有限公司

2019 年年度报告

2020 年 04 月

第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人熊强、主管会计工作负责人姜广威及会计机构负责人(会计主管人员)姜广威声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....5

第二节 公司简介和主要财务指标.....10

第三节 公司业务概要.....12

第四节 经营情况讨论与分析.....26

第五节 重要事项.....36

第六节 股份变动及股东情况.....41

第七节 优先股相关情况.....41

第八节 可转换公司债券相关情况.....41

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....42

第十节 公司治理.....43

第十一节 公司债券相关情况.....49

第十二节 财务报告.....55

第十三节 备查文件目录.....56

释义

释义项	指	释义内容
大连友谊、本公司、公司	指	大连友谊（集团）股份有限公司
武信投资控股	指	武信投资控股（深圳）股份有限公司
友谊集团	指	大连友谊集团有限公司
凯生经贸	指	武汉凯生经贸发展有限公司
恒生嘉业	指	武汉恒生嘉业经贸有限公司
太阳物业	指	武汉太阳物业发展有限公司
武信投资集团	指	武汉信用投资集团股份有限公司
大连国资委	指	大连市人民政府国有资产监督管理委员会
大杨集团	指	大杨集团有限责任公司
一方地产	指	大连一方地产有限公司
联合担保	指	联合创业担保有限公司
嘉威德、嘉威德投资	指	大连嘉威德投资有限公司
阿大海产	指	大连阿大海产养殖有限公司

第二节公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	大连友谊	股票代码	000679
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	大连友谊(集团)股份有限公司		
公司的中文简称	大连友谊		
公司的外文名称（如有）	DALIAN FRIENDSHIP (GROUP) CO., LTD.		
公司的外文名称缩写（如有）	DFGC		
公司的法定代表人	熊强		
注册地址	辽宁省大连市中山区七一街 1 号		
注册地址的邮政编码	116001		
办公地址	辽宁省大连市沙河口区星海广场 B3 区 35-4 号公建		
办公地址的邮政编码	116023		
公司网址	http://www.sz000679.com		
电子信箱	dlyyinfo@dlyy.com.cn		

二、联系人和联系方式

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

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

组织机构代码	9121020011831278X6
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2004 年 3 月 24 日召开董事会，审议通过了调整公司业务结构议案：由原来以零售百货、酒店为主调整为以零售业、酒店业、房地产业为主，其它策略性投资为补充的业务结构。
历次控股股东的变更情况（如有）	1、公司原控股股东为友谊集团，原系国有独资。2006 年 1 月，经大连市人民政府批准，采取吸收战略投资者的方式对友谊集团进行增资扩股，由国有独资公司转变为投资主体多元化的有限责任公司，友谊集团股份制改革实行后，大连国资委持有友谊集团 30%的股权，大杨集团、一方地产和联合担保分别持有友谊集团 27%、26%、17%的股权。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。大连国资委为公司实际控制人。2、2006 年 4 月，经友谊集团股东会协商，友谊集团第三大股东一方地产以现金形式受让联合担保持有的友谊集团全部 17%股权，友谊集团第一大股东大连国资委和第二大股东大杨集团放弃受让。转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 27%；大连国资委出资占注册资本的 30%。一方地产合并后持有友谊集团的股权比例达 43%，超过原第一大股东大连国资委 30%的持股比例，成为友谊集团的第一大股东。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。3、2007 年 11 月，大连国资委将持有友谊集团 30%股权中的 17%国有股权无偿划转给大连国有资产经营有限公司，将其中 13%国有股权通过大连产权交易所转让给大杨集团。划转和转让后，友谊集团股权结构是：一方地产出资占注册资本的 43%；大杨集团出资占注册资本的 40%；大连国有资产经营有限公司占注册资本的 17%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。4、2008 年 1 月，经友谊集团股东协商，一方地产、大杨集团分别将其持有的友谊集团 8.6%和 8%的股权，合计为 16.6%的股权转让给由友谊集团、大连友谊管理团队组建的嘉威德。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；大连市国有资产经营有限公司占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。5、2010 年 2 月，友谊集团第三大股东大连市国有资产经营有限公司将其持有的友谊集团 17%国有股权通过大连产权交易所全部转让给阿大海产。此次股权转让后友谊集团股权结构为：一方地产出资占注册资本的 34.4%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%；嘉威德出资占注册资本的 16.6%。友谊集团股本结构变化未导致实际控制人发生变化。一方地产董事长孙喜双先生为公司实际控制人。6、2012 年 11 月，友谊集团第一大股东一方地产拟全部转让其持有的友谊集团 34.4%的股权，友谊集团其他股东--大杨集团、阿大海产放弃该股权的受让权。嘉威德受让了一方地产持有的友谊集团 34.4%的股权。股权转让完成后，友谊集团股权结构为：嘉威德出资占注册资本的 51%；大杨集团出资占注册资本的 32%；阿大海产出资占注册资本的 17%。嘉威德投资是以友谊集团、大连友谊管理团队为主出资组建的有限公司，其持有友谊集团 51%的股权，间接持有大连友谊 29.93%股权，不仅成为友谊集团的控股股东，而且成为公司的实际控制人。7、2016 年 6 月 28 日，友谊集团与武信投资控股签署《股份转让协议》，友谊集团通过协议转让方式将其持有的公司 10,000 万股转让给武信投资控股，该股权转让于 2016 年 7 月 20 日办理完成过户登记手续。转让完成后，

	武信投资控股持有公司 10,000 万股股份，占公司总股本的 28.06%，成为公司控股股东，陈志祥先生成为公司实际控制人。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
会计师事务所办公地址	大连市中山区同兴街 67 号邮电万科大厦 24 层
签字会计师姓名	杨英锦　孙劲松

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

□ 适用 √ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

追溯调整或重述原因

其他原因

	2019 年	2018 年		本年比上年增减	2017 年	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
营业收入（元）	775,761,838.76	1,087,555,948.24	1,087,555,948.24	-28.67%	1,843,241,506.25	1,843,241,506.25
归属于上市公司股东的净利润（元）	-326,204,197.91	-414,926,964.97	-414,926,964.97	21.38%	13,056,179.49	13,056,179.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-352,481,026.23	-402,586,784.21	-402,586,784.21	12.45%	-28,229,507.27	-28,229,507.27
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7,928,331.41	57,430,687.03	57,430,687.03	-113.81%	58,405,699.91	58,405,699.91
基本每股收益（元/股）	-0.92	-1.1600	-1.16	20.69%	0.040	0.040
稀释每股收益（元/股）	-0.92	-1.1600	-1.16	20.69%	0.040	0.040
加权平均净资产收益率	-42.19%	-36.28%	-36.28%	-5.91%	0.95%	0.95%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减	2017 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	4,506,943,168.79	5,587,735,324.06	5,290,522,844.22	-14.81%	6,043,229,226.00	6,043,229,226.00

归属于上市公司股东的净资产（元）	610,064,842.65	936,269,040.56	936,269,040.56	-34.84%	1,351,196,005.53	1,351,196,005.53

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

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

□ 适用 √ 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	223,740,157.18	193,401,370.67	163,357,504.89	195,262,806.02
归属于上市公司股东的净利润	-61,688,795.50	-19,948,445.50	-60,343,695.06	-184,223,261.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-57,549,131.56	-46,711,182.81	-60,359,294.30	-187,861,417.56
经营活动产生的现金流量净额	-17,916,334.55	33,133,371.21	105,735,771.74	-128,881,139.81

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□ 是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-8,227.74	-16,137,660.36	27,282,124.82	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	145,563.13	64,232.57	1,302,092.33	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易			26,211,969.48	

性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,888,067.78	198,857.63	527,956.00	
减：所得税影响额	8,756,350.79	-3,968,642.54	13,831,035.66	
少数股东权益影响额（税后）	-7,775.94	434,253.14	207,420.21	
合计	26,276,828.32	-12,340,180.76	41,285,686.76	--

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

□ 适用 √ 不适用

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

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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

根据国家统计局数据，2019年度，全国房地产开发投资132,194亿元，比上年增长9.9%，其中，住宅投资97,071亿元，增长13.9%。商品房销售面积171,558万平方米，比上年下降0.1%，其中，住宅销售面积增长1.5%，办公楼销售面积下降14.7%，商业营业用房销售面积下降15.0%。商品房销售额159,725亿元，增长6.5%，其中，住宅销售额增长10.3%，办公楼销售额下降15.1%，商业营业用房销售额下降16.5%。

2019年，国家在不间断的调控政策的引导下，坚持“房子是用来住的不是用来炒的”定位，全面落实“因城施策”的房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段，积极引导房地产业健康发展，房地产市场增速趋缓，目前处于平稳发展阶段。年内房地产金融政策从银行贷款、信托、外债等全方位收紧，受此影响，下半年房企发债规模、信托规模均大幅下滑，房企资金面普遍紧张。因此2019年度，全国商品房销售面积增速持续回落，重点城市商品住宅成交规模保持了相对稳定，三四线城市降温明显。

公司房地产业当前主要涉及商业地产开发。公司当前在建、在售房地产项目主要为商业地产项目，分布在大连、沈阳和邯郸等二、三线城市，因所售产品为写字楼、公寓、商铺等，存量去化承受了巨大的压力。面对当前房地产行业的发展现状，在行业调控的大背景下，公司虽将主要力量放在多渠道推动存量去化上，并积极推动邯郸项目股权转让的落地回款，但受制于所在城市的市场状况、产品形态以及部分金融债务违约的困境，全年房地产存量去化未达预期。

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

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

根据国家统计局数据，2019年度，全国实现商品零售总额34,349亿元，同比增长8.9%，按零售业态分，2019年限额以上零售业单位中的超市、百货店、专业店和专卖店零售额比上年分别增长6.5%、1.4%、3.2%和1.5%。2019年，全国网上零售额106,324亿元，比上年增长16.5%。其中，实物商品网上零售额85,239亿元，增长19.5%，占社会消费品零售总额的比重为20.7%；在实物商品网上零售额中，吃、穿和用类商品分别增长30.9%、15.4%和19.8%。

2019年，全国消费市场持续放缓，零售行业的复苏力度趋弱，百货行业竞争日益加剧，在消费结构升级、双线融合不断深化、新技术加速转型的同时，新兴百货业态持续分流传统百货店的趋势越来越明显，中国百货发展正在进行新一轮的洗牌。线上零售额的增长进入到了瓶颈期，电商企业的盈利形式仍不乐观；新零售业态盈利模式仍待改善。

公司零售业主要集中在大连地区，以百货店（友谊商城）为主，本区域内零售业市场竞争一直较为激烈。2019年度，公司零售业持续通过创新零售业新媒体营销手段，以满足会员吃、喝、玩、乐、购等全方位消费需求为载体，并利用长期以来友谊商城在所在区域内的品牌影响力，优化业务结构，与同行业抱团取暖，谋求拉动销售，但公司零售业面对线上零售业与区域内同业竞争的双重压力，业绩增长动力不足。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	本期无变化
固定资产	比期初减少 6.17%，主要为正常折旧所致。

无形资产	比期初减少 3.31%，主要为正常摊销所致。
在建工程	本期基本无变化
货币资金	比期初减少 86.89%，主要为偿还借款所致。
应收账款	比期初减少 60.94%，主要为收回售房款所致。
预付账款	比期初减少 98.65%，主要为收回预付股权投资款所致。
其他应收款	比期初减少 35.35%，主要为子公司收回办理信托贷款缴纳的保证金所致。
短期借款	比期初减少 70.77%，主要为偿还银行借款所致。
预收账款	比期初减少 31.31%，主要为公司房地产子公司随着商品房的交付结转收入所致。
长期应付款	比期初减少 39.67%，主要为按期偿还融资租赁款所致。

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

（一）2016年，公司原控股股东友谊集团签署《关于转让大连友谊（集团）股份有限公司部分股份之股份转让协议》，上市公司引入了新的控股股东武信投资控股。武信投资控股成为控股股东后，将借助上市公司的平台，通过各种有效途径，创新发展，打造大连友谊的持续经营能力。

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

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

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

2019年，面对国内外风险挑战明显上升的复杂局面，各地区各部门认真贯彻党中央、国务院决策部署，坚持稳中求进工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，积极推动高质量发展，扎实做好稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期工作，三大攻坚战取得关键进展，国民经济运行总体平稳，发展质量稳步提升，主要预期目标较好实现，为全面建成小康社会奠定了坚实基础。2019年国内生产总值990,865亿元，按可比价格计算，比上年增长6.1%。

2019年，面对更加严峻复杂的外部经济环境，公司坚持统筹推进，持续稳固零售主业，多渠道推动房地产业存量去化，同时持续夯实制度管理基础，提升规范治理水平。报告期内，公司实现营业收入77,576.18万元，同比下降28.67%；实现归属于上市公司股东的净利润-32,620.42万元，同比减亏21.38%。其中：公司零售业实现营业收入69,523.56万元，同比下降10.36%，实现净利润434.55万元，同比下降62.59%；公司房地产业实现营业收入7,422.02万元，同比下降75.78%，实现净利润-37,057.94万元，同比下降5.44%，下降的主要原因是：1、公司所属房地产项目可销售部分竣工交付，但部分项目因经营定位调整暂缓建设，按相关规定停止利息资本化计入财务费用影响当期损益；2、公司房地产业在售项目系商业地产产品，受所处区域商业地产持续低迷的影响，项目去化缓慢，销售收入下降；3、公司所属房地产项目存货市场价值下降,计提存货跌价准备。

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

（一）房地产行业相关的宏观经济形势、行业政策环境的变化情况

2019 年，全国商品房销售金额15.97万亿元，同比增长6.5%，增速较2018年同期降低5.7个百分点，在行业持续严厉调控的情况下销售增速仍呈现出一定的韧性；商品房销售面积17.16亿平方米，同比减少0.1%，增速较2018年降低1.4个百分点，增速波动幅度收窄。在持续调控环境下，市场呈现分化趋势。一线城市成交延续2018年以来的回升态势，销售面积同比显著增长17.1%。二线城市成交表现相对稳定，成交面积较去年同期微降1.6%。三线城市市场压力凸显，成交面积较去年同比下滑10.8%。

2019年度，房地产行业延续中央“从严”调控的主基调，同时强调“不将房地作为短期刺激经济的手段”，同时在金融市场方面对房地产业融资继续收紧，房地产行业继续承压。各地区坚持推进“一城一策”的调控手段落地，推进调控的继续深入，整体调控初见成效。从长期来看，我国城镇化进程仍将继续推进，从而致使房地产业发展的动力不变，在此背景下，房地产业作为宏观经济中重要的组成部分，在当前国内宏观经济面临加大下行压力的背景下，仍将坚持“住而不炒”的基调不动摇，行业集中度将不断提高，竞争将进一步加剧，行业格局分化带来的影响将更加显著。

（二）公司的主要经营模式、经营业态、在主要业务所在城市的市场地位及竞争优势

公司房地产业当前主要涉及商业地产开发。公司当前在建、在售房地产项目主要为商业地产项目，分布在大连、沈阳和邯郸等二、三线城市，所售产品为写字楼、公寓、商铺等。

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

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

邯郸友谊时代广场项目是位于邯郸市核心商贸区的城市综合体项目，项目在售的公建、公寓、会所、写字楼以及商业等产品品质在区域内具备领先优势，建筑标准高，工程品质为业界肯定；周边配套设施齐全，同时提供绿色办公环境，成为邯郸第一家获得美国绿色建筑LEED认证的项目。

2019年度，面对当前房地产行业的发展现状，在行业调控的大背景下，公司虽将主要力量放在多渠道推动存量去化上，并积极推动邯郸项目股权转让的落地回款，但受制于所在城市的市场状况、产品形态以及公司部分金融债务违约的困境，全年房地产去化未达预期。

新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）

累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万㎡）	总建筑面积（万㎡）	剩余可开发建筑面积（万㎡）

主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
大连	富丽华国际	大连	商业	100.00%	2012 年 01 月 01 日	竣工	100.00%	12,739.80	112,074.51		112,074.51	220,000	205,831.23
沈阳	友谊时代广场	沈阳	商业	100.00%	2011 年 11 月 01 日	部分竣工	63.23%	16,309.30	192,131.11		121,475.96	240,000	207,932
邯郸	友谊时代广场	邯郸	商业	100.00%	2013 年 06 月 01 日	部分竣工	56.69%	18,136.90	130,839.21		74,169.71	135,000	112,067
大连	金石谷	大连	商业	70.00%		暂缓建设		684,000.00				98,900	59,500

主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
大连	富丽华国际	大连	商业	100.00%	112,074.51	93,456.12	11,732.32			11,732.32		
沈阳	友谊时代广场	沈阳	商业	100.00%	192,131.11	132,233.04	84,203.85	9,991.92	11,547.59	82,098.00	6,846.67	7,616.51
邯郸	友谊时代广场	邯郸	商业	100.00%	130,839.21	71,142.42	53,742.58			53,284.67		

主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（㎡）	累计已出租面积（㎡）	平均出租率

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平	期限结构

		均融资成本	1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	419,088,186.04	5.94%-9.45%	419,088,186.04			
合计	419,088,186.04		419,088,186.04			

发展战略和未来一年经营计划

2020年，公司将继续坚定的以存量去化为当前公司房地产业务发展的重心，积极寻求新的合作模式，多渠道推动存量去化，推进沈阳友谊时代广场项目和大连富丽华国际项目的销售，做好存量商业地产项目的去化和盘活。同时，公司也将积极按照“在中心城市的中心区域发展中小地块”的三中原则，积极寻找新项目，为公司的持续发展奠定基础。

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

□ 适用 √ 不适用

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

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

（一）零售行业发展状况与公司行业地位

根据国家统计局数据，2019年度，全国实现商品零售总额34,349亿元，同比增长8.9%，按零售业态分，2019年限额以上零售业单位中的超市、百货店、专业店和专卖店零售额比上年分别增长6.5%、1.4%、3.2%和1.5%。2019年，全国网上零售额106,324亿元，比上年增长16.5%。其中，实物商品网上零售额85,239亿元，增长19.5%，占社会消费品零售总额的比重为20.7%。近年来，随着国内宏观经济稳定增长、居民人均可支配收入不断提高，加上消费结构不断升级，百货零售行业保持较为稳定的发展趋势，但随着电商等渠道的持续分流、成本费用存上涨压力的影响，传统百货零售业增长乏力，行业景气度仍在低位运行。2019年，全国消费市场持续放缓，零售行业的复苏力度趋弱，百货行业竞争日益加剧，在消费结构升级、双线融合不断深化、新技术加速转型的同时，新兴百货业态持续分流传统百货店的趋势越来越明显，中国百货发展正在进行新一轮的洗牌。公司零售业主要集中在大连地区，以百货店（友谊商城）为主，本区域内零售业市场竞争一直较为激烈。2019年度，公司零售业持续通过创新零售业新媒体营销手段，以满足会员吃、喝、玩、乐、购等全方位消费需求为载体，并利用长期以来友谊商城在所在区域内的品牌影响力，优化业务结构，与同行业抱团取暖，谋求拉动销售，但公司零售业面对线上零售业与区域内同业竞争的双重压力，业绩增长动力不足。

（二）门店基本情况

地区	经营业态	门店名称	地址	开业时间	建筑面积(万平米)	物业权属状态	租赁店铺年限(年)
大连地区	百货	友谊商城本店	中山区人民路8号	1996年6月	2.78	自有	——
			中山区人民路8号7、8、9楼	2003年9月	0.68	租赁	3年
			中山区七一街5号	2012年9月	3.95	自有	——
		友谊商城新天地店	辽宁省大连市沙河口区西安路101B号	2005年4月	1.95	租赁	15年
		友谊商城开发区店	开发区本溪街3-2号	2006年4月	1.00	自有	——

（三）门店变动情况

报告期内公司友谊商城新天地店因经营持续亏损且租赁经营场所到期而终止经营。

（四）门店店效消息

地区	业态	数量	销售坪效（元/平/年）	营业收入	同比增减	净利润	同比增减
大连地区	百货	3	6,710.76	69,523.57	-10.36%	434.54	-62.59%

（五）报告期内线上销售情况

报告期内，公司无线上销售情况

（六）商品采购与存货情况

1、前五名供应商情况

供应商名称	货品类别	年销售收入（万元）	占零售收入比例
大连锦华钟表珠宝有限公司	手表	4,846.71	6.97%
张家港保税区大德新福珠宝金行有限公司	珠宝	2,958.21	4.25%
周大福珠宝金行（沈阳）有限公司	珠宝	2,479.58	3.57%
雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	化妆品	1,714.62	2.47%
路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司	化妆品	1,561.58	2.25%

2、存货管理政策

（1）存货的计量

①初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。

②发出存货的计价方法：采用先进先出法。

（2）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。期末，按单个存货项目的成本与可变现净值孰低法计提存货跌价准备；但对于数量繁多、单价较低的存货按存货类别计提存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

（3）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（4）低值易耗品的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

3、仓储与物流情况

公司商品主要在公司门店储存，无自营大型物流仓储中心。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

（1）营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	775,761,838.76	100%	1,087,555,948.24	100%	-28.67%

分行业					
零售业	695,235,583.45	89.62%	775,620,450.77	71.32%	-10.36%
地产业	74,220,158.81	9.57%	306,484,270.51	28.18%	-75.78%
其他	6,306,096.50	0.81%	5,451,226.96	0.50%	15.68%
分产品					
零售业	695,235,583.45	89.62%	775,620,450.77	71.32%	-10.36%
地产业	74,220,158.81	9.57%	306,484,270.51	28.18%	-75.78%
其他	6,306,096.50	0.81%	5,451,226.96	0.50%	15.68%
分地区					
大连地区	699,076,591.86	90.11%	798,621,585.01	73.43%	-12.46%
沈阳地区	72,538,185.71	9.35%	266,930,312.56	24.54%	-72.83%
江苏地区	207,361.91	0.03%	1,583,657.14	0.15%	-86.91%
邯郸地区	3,939,699.28	0.51%	20,420,393.53	1.88%	-80.71%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
零售业	695,235,583.45	583,290,247.90	16.10%	-10.36%	-9.83%	-0.49%
地产业	74,220,158.81	71,235,807.34	4.02%	-75.78%	-75.86%	0.31%
分产品						
分地区						
大连地区	699,076,591.86	587,442,331.10	15.97%	-12.46%	-10.86%	-1.51%
沈阳地区	72,538,185.71	67,083,724.09	7.52%	-72.83%	-75.45%	9.90%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

□ 是 √ 否

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

行业分类

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
零售行业	零售业务	583,290,247.90	88.78%	646,908,484.11	68.38%	-9.83%
地产行业	地产业务	71,235,807.34	10.84%	295,105,516.49	31.19%	-75.86%
其他	其他	2,452,093.51	0.37%	4,035,401.44	0.43%	-39.24%
合计	合计	656,978,148.70	100.00%	946,049,402.04	100.00%	-30.56%

说明

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

依据2018年11月29日董事会关于转让邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权的公告，公司拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权，股权转让价格合计人民币13,798,004.88元，在协议约定本协议生效之日起60天之内完成交割。上述协议规定的交割日在上年年报公告日虽已到期，但已收取了1,000万元的尽调保证金,且购买方向公司出具了通知函，表示正在积极筹措资金，并愿意继续履行本协议。上述事项的发生符合企业会计准则对持有待售资产的相关规定，因此2018年报将该项股权的处置确认为持有待售资产。但事过一年，购买方虽又陆续支付了1,328万元，但该笔款项不足以支付按合同约定的违约金。从目前情况判断,购买方无能力支付购买价款，虽无放弃购买的声明，然该协议已超出一年，我们按照企业会计准则的相关规定，从持有待售资产移除，并按照企业会计准则第三十一条的规定，公司本期将邯郸发兴房地产开发有限公司纳入合并范围，并相应调整可比会计期间的比较数据。

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	39,003,672.39
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.03%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	26,754,308.57	3.45%
2	客户二	3,862,514.29	0.50%

3	客户三	3,825,631.43	0.49%
4	客户四	2,396,660.00	0.31%
5	客户五	2,164,558.10	0.28%
合计	--	39,003,672.39	5.03%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	135,606,886.06
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	20.64%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	大连锦华钟表珠宝有限公司	48,467,069.00	7.38%
2	张家港保税区大德新福珠宝金行有限公司	29,582,056.86	4.50%
3	周大福珠宝金行（沈阳）有限公司	24,795,847.20	3.77%
4	雅诗兰黛(上海)商贸有限公司	17,146,163.00	2.61%
5	路威酩轩香水化妆品（上海）有限公司	15,615,750.00	2.38%
合计	--	135,606,886.06	20.64%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	54,979,626.15	68,527,090.30	-19.77%	房地产公司销售佣金、人员费用及广告费随销售收入减少所致。
管理费用	98,723,177.29	103,936,632.92	-5.02%	
财务费用	278,307,455.52	239,288,685.91	16.31%	融资总额及融资成本增加

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	863,304,963.02	1,212,461,480.90	-28.80%
经营活动现金流出小计	871,233,294.43	1,155,030,793.87	-24.57%
经营活动产生的现金流量净额	-7,928,331.41	57,430,687.03	-113.81%
投资活动现金流入小计	459,602,908.09	125,075,990.00	267.46%
投资活动现金流出小计	3,135,208.87	3,682,884.90	-14.87%
投资活动产生的现金流量净额	456,467,699.22	121,393,105.10	276.02%
筹资活动现金流入小计	989,541,392.42	1,080,030,000.00	-8.38%
筹资活动现金流出小计	1,622,849,150.60	1,597,984,027.88	1.56%
筹资活动产生的现金流量净额	-633,307,758.18	-517,954,027.88	-22.27%
现金及现金等价物净增加额	-184,768,389.58	-339,130,233.54	45.52%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

经营活动产生的现金流量净额同比减少-113.81%，主要为本期公司销售收入下降所致。

投资活动产生的现金流量净额同比增加276.02%，主要为公司收回预付武汉有色金属投资有限公司投资款项29,400.00万元及相应的补偿款所致。

筹资活动产生的现金流量净额同比减少22.27%，主要为本期公司偿还外部借款增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,741,666.67	0.50%		否
资产减值	56,212,013.97	16.30%	主要为对所属地产项目计提减值准备所致	否
营业外收入	36,107,313.01	10.47%	主要为公司终止收购武汉信用小额贷款股份有限公司股权，收取的补偿款。	否
营业外支出	1,090,792.45	0.32%		否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

公司 2019 年起首次执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	48,995,097.38	1.09%	373,702,690.38	7.06%	-5.97%	主要为偿还借款所致
应收账款	6,557,542.41	0.15%	16,787,887.55	0.32%	-0.17%	
存货	3,324,746,021.85	73.77%	3,449,036,029.35	65.19%	8.58%	主要为商品销售及计提存货减值准备所致
固定资产	239,792,445.96	5.32%	255,553,360.01	4.83%	0.49%	
在建工程	596,847,177.42	13.24%	594,624,697.96	11.24%	2.00%	
短期借款	210,430,650.00	4.67%	720,000,000.00	13.61%	-8.94%	主要为偿还借款所致
长期借款	0.00		0.00			
其他应付款	2,214,164,994.07	49.13%	1,740,747,023.32	32.90%	16.23%	主要为关联方借款增加所致

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

（1）货币资金

①截至2019年12月31日，本公司以人民币2,154,425.25元的银行存款为质押，为公司与大连机车商业城有限公司（现名福佳商业管理有限公司）签订的《房屋租赁合同》提供履约担保。现该合同已经到期，因手续问题银行尚未撤销履约保函。

②截至2019年12月31日，商业分公司为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金23,354,019.00元。

③截至2019年12月31日，购买子公司邯郸发兴房地产开发有限公司的股权所交纳的尽调保证金的资金余额5,580.92元。

④截至2019年12月31日，公司因大连富丽华大酒店诉全资子公司大盛发置业有限公司诉讼案，被大连市中级人民法院冻结资金余额348,829.49元，详见“财务报告十五、4；公司全资子公司星狮房地产开发有限公司涉及广发银行股份有限公司沈阳分行诉讼案，被沈阳市中级人民法院冻结资金余额1,811.70元，详见“财务报告十五、4”；公司全资子邯郸发兴房地产开发有限公司涉及诉讼案，被邯郸市丛台区人民法院冻结资金余额3,767.55元，详见“财务报告十五、4”。

（2）存货

①公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分完工项目77,305.78㎡及所占用土地使用权12,739.80㎡向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了800,000,000.00元额度，期限为5年的长期借款。截止2018年12月31日实际尚在使用借款余额278,000,000.00元,并续期至2019年6月17日，本期实际归还28,000,000.00元，剩余贷款250,000,000.00元续期至2019年11月15日，截止2019年12月31日尚未偿还。抵押的完工项目（含土地使用权）的账面余额为1,393,741,559.53元。

②公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街197号、197-1号、197-2号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积256,625.70㎡，抵押建筑面积129,943.51㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了700,000,000.00元额度，期限为4年的长期借款，截止2019年12月31日，借款余额（本金）169,088,186.04元已逾期尚未偿还，抵押建筑面积为103,100.10㎡（其中在建工程抵押建筑面积65,555.91㎡，完工产品抵押面积37,544.19㎡）及所占用土地使用权。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为748,379,508.86元和368,888,079.19元。

③公司控股子公司邯郸发兴房地产开发有限公司以其位于邯郸市中华大街以西、人民路以南、土山街以东的部分在建和完工项目（其中在建项目抵押建筑面积73,245.33㎡，完工项目抵押面积3,666.40㎡）及所占用土地使用权为2019年8月2日第一次临时股东大会审议通过的《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》中向武汉信用投资集团股份有限公司申请30亿元的综合授信额度做抵押担保。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为652,714,766.50元和31,727,829.15元。

（3）固定资产

公司以账面原值为220,817,692.18元，账面净值为81,502,559.75元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得了为期5年的融资款260,000,000.00元。截止2019年12月31日该项融资款尚未偿还的本金及利息分别为151,849,043.80元和953,950.01元，该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

五、投资状况

1、总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
大连友谊合升房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	100,000,000.00	110,957,065.57	579,233,678.96	62,243.80	-8,019,390.62	-8,123,510.21
大连发兴房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	10,000,000.00	8,799,598.94	86,091,227.94	877,523.81	-1,885,714.10	-2,270,493.87
江苏友谊合升房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	80,000,000.00	55,832,896.78	126,788,792.62	1,622,456.25	-1,306,102.71	-1,294,847.51
大连盛发置业有限公司	子公司	房地产开发及销售	650,000,000.00	1,465,321,239.75	-129,519,824.53	481,650.25	-153,094,537.45	-153,965,094.59
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	子公司	度假别墅、种植业、休闲体育、娱乐项目	$10,000,000.00	471,155,661.09	-317,426,965.03		-54,258,360.05	-54,262,310.71

沈阳星狮房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	100,000,000.00	1,197,461,798.88	-256,262,392.80	72,538,185.71	-103,480,694.00	-103,427,525.12
邯郸发兴房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	10000000	655,675,407.99	-47,890,023.04	53,193.33	299,576.01	299,576.01
邯郸富丽华物业服务有限公司	子公司	物业服务	2,000,000.00	2,891,377.80	-661,883.44	3,939,699.28	299,576.01	299,576.01
苏州双友置地有限公司	子公司	苏州工业园区苏地2010-B-74地块土地开发、销售	28,000,000.00	5,657,922.55	5,657,922.55	53,193.33	-1,455,603.22	-1,405,044.92
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	子公司	房地产投资咨询及投资管理服务	3,000,000.00	3,100,907.27	3,100,907.27		9,321.50	9,321.50

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

零售业：

2019 年国内零售市场继续保持平稳增长态势，随着消费对国民经济增长拉动效应的逐步显现，未来消费市场将会成为国内经济增长的主要动力。进入2020年，受疫情影响，零售业发展短期内受到了一定的冲击，在经济的下行给到社会和消费者个人更大的是消费要收紧的心理压力下，从量的消费到质的消费提高大趋势不变，但性价比仍是2020年零售业的主旋律。中国目前已成为世界第二大经济体，消费升级与消费分层正在发生，新技术、全渠道、数字化又将使零售业始终处于创新的前沿，零售市场正从外延式增长逐渐转入了存量市场的争夺。

房地产业：

2019年，在 “房子是用来住的不是用来炒的”定位，全面落实“因城施测”的房地产长效管理机制作用下，房地产市场增速趋缓，目前处于平稳发展阶段。进入2020年，短期内受新型冠状肺炎疫情影响，加大了国内经济下行的压力，但国内经济具有将强的发展韧性，国内经济长期向好是必然趋势。房地产行业受疫情影响短期内压力较大，中长期来看，房地产行业存量竞争趋势明显，对房地产企业的综合实力要求逐渐提高。在金融防控的宏观背景下，融资能力将成为企业之间竞争的重要因素。就商业地产方面，传统商业项目受线上购物及消费者消费习惯变化的影响较为严重，随着共享办公等项目的出现，传统办公项

目将面临一定的挑战。未来房地产行业稳定仍然是调控政策的主调。租售并举、房住不炒等调控措施开始稳步推进落地，以长效机制引导市场稳预期，2020年将有更多制度性政策发布，房地产市场将呈销售平稳、区域分化的格局，最终回归居住属性。

（二）公司发展战略和经营计划

零售业：

零售的本质，是人的需求。在任何时代，以顾客为中心，都是零售的根本。公司零售业将坚持以顾客需求为中心，找准顾客需求、紧跟顾客需求、引导顾客需求。同时以“城市时尚中心”为定位，围绕 “年轻化、潮流化、生活化、多元化”，创造商机，引导消费。以顾客体验为中心，抓体验，推动体验项目落地，是零售门店调整过程中的首要任务，给顾客以差异化、立体化、体系化、全方位的购物体验，按照优势与市场结合、优势与效益结合原则，做好商品结构调整。在营销方面结合自身业态、商品优势，通过第三方合作、线上线下等方面积极开展营销工作。

房地产业：

随着房地产业调控政策的持续推进，公司房地产业依旧面临严峻考验。2018年度，公司达成了邯郸项目公司的股权转让协议。2020年，公司将继续坚定的以存量去化为当前公司房地产业务发展的重心，积极寻求新的合作模式，多渠道推动存量去化，推进沈阳友谊时代广场项目和大连富丽华国际项目的销售，做好存量商业地产项目的去化和盘活。同时，公司也将积极按照“在中心城市的中心区域发展中小地块”的三中原则，积极寻找新项目，为公司的持续发展奠定基础。

2020年1月8日，公司控股股东武信投资控股拟将公司控股权转让给武汉开发投资有限公司。如上述股份转让实施完成，公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司，实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。武汉开发投资有限公司成为公司控股股东后，其不排除尝试提议对上市公司的业务、资产及管理结构作出适当、合理及必要的优化调整。同时不排除尝试筹划针对上市公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或推动上市公司购买或置换资产的重组计划，将可能会为公司带来好的发展机会。

（三）经营中存在的风险和应对策略

1、政策风险：房地产受政府宏观政策影响较大，调控政策坚持贯彻“住而非炒”总定位，地产调控政策未见放松，房价上涨较快的城市调控力度有所加大。预期未来整体调控基调将依然延续，并逐步向长效机制、因城施策转变。市场的竞争将更加激烈，房地产市场发展面临更大的政策不确定性风险。2020年房地产调控政策因城施策、分类指导的持续推行，可能对公司的经营和发展造成不确定性影响。

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

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

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

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

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

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

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

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内未发生接待调研、沟通、采访等活动。

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

□ 适用 √ 不适用

公司近 3 年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

（1）2017年度公司不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

（2）2018年度公司不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

（3）2019年度公司不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2019 年	0.00	-326,204,197.91	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2018 年	0.00	-414,926,964.97	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%
2017 年	0.00	13,056,179.49	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□ 适用 √ 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

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

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚

未履行完毕的承诺事项。

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

□ 适用 √ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更

1.本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

2.本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

其他原因的合并范围变动

依据2018年11月29日董事会关于转让邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权的公告，公司拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权，股权转让价格合计人民币13,798,004.88元，在协议约定本协议生效之日起60天之内完成交割。上述协议规定的交割日在上年年报公告日虽已到期，但已收取了1,000万元的尽调保证金,且购买方向公司出具了通知函，表示正在积极筹措资金，并愿意继续履行本协议。上述事项的发生符合企业会计准则对持有待售资产的相关规定，因此2018年报将该项股权的处置确认为持有待售资产。但事过一年，购买方虽又陆续支付了1,328万元，但该笔款项不足以支付按合同约定的违约金。从目前情况判断,购买方无能力支付购买价款，虽无放弃购买的声明，然该协议已超出一年，我们按照企业会计准则的相关规定，从持有待售资产移除，并按照企业会计准则第三十一条的规定，公司本期将邯郸发兴房地产开发有限公司纳入合并范围，并相应调整可比会计期间的比较数据。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬（万元）	75
境内会计师事务所审计服务的连续年限	24
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨英锦　孙劲松
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

本年度，公司聘请大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司财务审计和内部控制审计会计师事务所，共支付费用75万元。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司与广发银行股份有限公司沈阳市分行银行贷款逾期诉讼案	16,850.45	否	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理，目前无法确定对公司本期利润或后期利润的影响	无	2019 年 08 月 28 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
全资子公司大连盛发置业有限公司与大连富丽华大酒店借款合同纠纷案	28,257.3	否	一审判决，已提起上诉，二审暂未开庭审理	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理，目前无法确定对公司本期利润或后期利润的影响	无	2019 年 09 月 21 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案	217.47	否	执行中	大连友谊合升房地产开发有限公司于 2020 年 3 月 31 日前给付大连友谊物业服务有限公司 1,309,572.61 元。	执行中	2019 年 09 月 21 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司控股子公司大连发兴房地产开发有限公司与大连友谊物业服务有限公司物业费纠纷案	176.72	否	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理	一审判决后，已提起上诉，二审暂未开庭审理，目前无法确定对公司本期利润或后期利润的影响	无	2019 年 09 月 21 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
公司控股股东武信投资控股与原控股股东友谊集团合同纠纷案，将公司列为第三人	0	否	暂未开庭审理	公司为本案第三人，不存在向公司追索的情况。案件尚未开庭审理，对公司经营产生的影响尚不确定。	无	2019 年 12 月 09 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

（1）控股股东向公司提供借款预计暨关联交易

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

（2）申请综合授信额度暨关联交易

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

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于 2019 年度控股股东向公司提供借款预计暨关联交易的公告	2019 年 04 月 30 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）;公告编号：2019-010
关于申请综合授信额度暨关联交易的公告	2019 年 07 月 18 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）;公告编号：2019-024

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

√ 适用 □ 不适用

租赁情况说明

公司与大连友谊集团有限公司于2018年续签了《房屋租赁合同》，本公司承租坐落于人民路8号的7、8、9三层楼及其附属资产，租赁总面积6,767.83平方米，该房屋作为友谊商城本店经营用房，租赁期为3年。本期确认的租赁费用5,558,080.39元。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

□ 适用 √ 不适用

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

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
沈阳星狮房地产开发有限公司	2015 年 12 月 16 日	70,000	2015 年 12 月 28 日	16,909	连带责任保证	四年	否	是

报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		0		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		70,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		16,909		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		0		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		0		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		70,000		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		16,909		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				27.72%				
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）				0				
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				0				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				0				
上述三项担保金额合计（D+E+F）				0				
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）				公司子公司沈阳星狮因开发产品去化较慢，资金状况紧张，致使部分债务逾期未能清偿，导致剩余贷款全额到期。公司正在积极加紧与相关债权人协商和解方案，争取尽快与相关债权人就债务解决方案达成一致意见，同时通过加快回收应收账款、资产处置等措施全力筹措偿债资金，增加公司资金流动性。目前沈阳市中级人民法院已进行一审判决，公司已提起上诉。				
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）				无				

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

无。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、控股股东向公司提供借款预计暨关联交易

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

2、终止购买武汉信用小额贷款股份有限公司30%股份

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

项。同时，交易对方武汉有色金属投资有限公司已向公司退还已支付的预付款29,400万元，并比照8.6%的资金成本向公司支付上述预付款的补偿。

3、申请综合授信额度暨关联交易

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

公司于2019年10月29日召开的第八届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于全资子公司为公司借款提供担保的议案》。公司因经营性资金需求，将在上述授信额度内提取借款3,023万元，期限一年，年利率12%，公司子公司沈阳星狮房地产开发有限公司、大连盛发置业有限公司、邯郸发兴房地产开发有限公司将为公司本次提款提供担保，期限一年。

公司于2020年1月10日召开的第八届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于全资子公司为公司借款提供担保的议案》。公司因经营性资金需求，将在上述授信额度内提取借款2,497万元，期限一年，年利率12%，公司子公司沈阳星狮房地产开发有限公司、大连盛发置业有限公司、邯郸发兴房地产开发有限公司将为公司本次提款提供担保，期限一年。

4、重大诉讼事项

①大连富丽华大酒店原为公司控股子公司，现为大连友谊集团有限公司控股子公司；公司全资子公司大连盛发置业有限公司原为大连富丽华大酒店控股的全资子公司。为对公司主营业务进行归集，公司于2016年12月转让了大连富丽华大酒店等子公司股权，同时大连富丽华大酒店将持有的大连盛发置业有限公司100%股权转让给公司。根据公司与大连富丽华大酒店签署的股权转让相关协议约定，大连盛发置业有限公司应付大连富丽华大酒店债务合计672,786,482.93元。在签署股权转让相关协议后，公司通过大连盛发置业有限公司向大连富丽华大酒店偿还了部分借款的本息，截止目前剩余借款本金合计282,573,024.15元。2019年9月，大连富丽华大酒店将公司及大连盛发置业有限公司起诉至大连市中级人民法院，要求公司偿还上述借款本息，同时冻结了公司部分银行账户。目前大连市中级人民法院已进行一审判决，公司将提起上诉，由于上述案件的后续执行情况尚存在不确定性，对公司本期利润或期后利润的可能影响尚不确定。

②公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司为公司房地产项目壹品漫谷、壹品天城开发商；控股子公司大连发兴房地产开发有限公司为公司房地产项目壹品星海开发商；大连友谊物业服务有限公司为公司上述地产项目物业公司。大连友谊物业服务有限公司因公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司所开发建设的壹品漫谷、壹品天城项目业主投诉、空置房物业费等原因，将公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司起诉至沙河口区人民法院，要求公司承担相应费用，合计2,174,718.71元；因公司控股子公司大连发兴房地产开发有限公司开发建设的壹品星海项目管道维修、物业费等问题，将公司控股子公司大连发兴房地产开发有限公司起诉至沙河口区人民法院，要求公司承担相应费用，合计1,767,213.86元。致使公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司、大连发兴房地产开发有限公司部分银行账户被冻结。目前该案件已判决生效，控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司银行账户已全部解除冻结。

③公司原控股股东友谊集团因合同纠纷，将公司现控股股东武信投资控股起诉至大连市中级人民法院，同时追加公司为第三人。同时，武信投资控股所持公司100,000,000股股份（占公司总股本的28.06%）被大连市中级人民法院冻结。目前该诉讼事项尚未了结，双方亦暂未能达成一致。

5、公司债券回购

2017年7月18日，公司在深圳证券交易所发行第一期非公开发行公司债券，债券简称：17大友01，代码：114191，发行规模为60,000万元，期限为5年，起息日为2017年7月18日，兑付日为2022年7月17日，票面金额100.00元，票面利率7.50%，主承销商为西部证券股份有限公司，在2018年7月18日公司回购220,000,000.00元，票面利率调整为8.5%。2019年7月18日公司已按期支付了2018年度利息，并回购公司债券100,000,000.00元，其中因公司所属邯郸发兴房地产开发有限公司股权转让款回现未达预期，经公司与债权方、担保方协商，武汉信用风险管理有限公司代公司垫还利息20,000,000元、债券回购款100,000,000元，依据双方签署协议的约定该笔资金成本为1%/月，该取费为市场和武汉信用风险管理有限公司日常取费标准范畴；且将

票面利率调整为9.5%。

6、控股股东控股权转让

2020年1月8日，公司控股股东武信投资控股与武汉开发投资有限公司签署了《武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司之股份转让协议》，将其持有的公司100,000,000股股份（占公司股份总数的28.06%）以3.60元/股的价格转让给武汉开投，合计转让价款为360,000,000元。如上述股份转让实施完成，公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司，实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

7、控股股东股份冻结

大连友谊集团有限公司因合同纠纷案，将公司控股股东武信投资控股起诉至大连市中级人民法院，目前该诉讼事项尚未了结，双方亦暂未能达成一致，故友谊集团向大连市中级人民法院申请对武信投资控股所持公司100,000,000（占公司股份总数的28.06%）股份进行了冻结。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司部分债务逾期及诉讼

公司全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司于2015年12月15日向华信信托申请70,000万元贷款，期限四年，自2015年12月28日起至2019年12月27日止，还款方式为按项目销售进度及计划还款，贷款用途为沈阳友谊时代广场项目后续开发，该贷款由沈阳星狮以其名下“位于沈阳市沈河区青年大街197-1号等，建筑面积103,100.10m^2，不动产登记证明号：辽（2019）沈阳市不动产证明第0185826号的房屋及其所占有的土地”为上述借款提供抵押担保，并办理抵押登记，同时公司提供连带责任保证担保。

该笔贷款实际提款70,000万元，已偿还本金金额50,160万元。于2019年7月1日逾期贷款本金9,840万元，由于该部分贷款逾期，致使剩余借款本金10,000万元全部提前到期，该部分贷款亦发生逾期, 上述已发生逾期的贷款本金共计19,840万元，自2019年6月21日起至公告日应付利息总额为211.45万元，本息合计为20,051.45万元，沈阳星狮已偿还金额为3,201万元，剩余待偿还本息合计为16,850.45万元。

2019年7月25日，广发银行沈阳分行与华信信托签订《债权转让协议》。信托受益人广发银行股份有限公司指令华信信托将上述贷款债权及相关权利转让给广发银行沈阳分行。现上述借款已经逾期，被告未能偿还，保证人亦未履行保证责任。由于上述案件尚未判决，对公司本期利润或期后利润的可能影响尚不确定，公司正在积极加紧与相关债权人协商和解方案，争取尽快与相关债权人就债务解决方案达成一致意见，同时通过加快回收应收账款、资产处置等措施全力筹措偿债资金，增加公司资金流动性。

目前沈阳市中级人民法院已进行一审判决，公司将提起上诉，由于该判决的后续执行情况尚存在不确定性，对公司本期利润或期后利润的可能影响尚不确定。

2、全资子公司大连盛发置业有限公司部分债务逾期

公司全资子公司大连盛发置业有限公司以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际公寓房屋所有权77,305.78㎡及所占用土地使用权12,739.80㎡向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了80,000万元额度，期限为5年的长期借款，前期经公司与中国工商银行大连中山广场支行协商后将借款续期至2019年11月15日，其中：20,000万元借款年利率由原5.9375%变更为6.37％；5,000万元借款年利率由原5.9375%变更为7.35%，借款余额合计25,000万元。盛发置业因开发产品去化较慢，资金状况紧张，致使部分债务逾期未能清偿，逾期贷款本金25,000万元。公司正在研究妥善解决办法，公司亦与债权方积极协商，努力达成债务和解方案，包括但不限于展期、部分偿还等方式；并通过加快回收应收账款、资产处置等措施全力筹措偿债资金，增加公司资金流动性。

第六节股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

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

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	23,541	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	23,192	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
武信投资控股（深圳）股份有限公司	境内非国有法人	28.06%	100,000,000	0	0	100,000,000		
大连友谊集团有限公司	境内非国有法人	1.87%	6,660,000	0	0	6,660,000		
夏重阳	境内自然人	1.77%	6,320,000	-430,000	0	6,320,000		
梁留生	境内自然人	0.67%	2,375,500	1,085,100	0	2,375,500		
乔宏	境内自然人	0.66%	2,346,433	730,125	0	2,346,433		
陈秋萍	境内自然人	0.41%	1,464,600	0	0	1,464,600		
谭俊霞	境内自然人	0.40%	1,412,120	0	0	1,412,120		
阮琇瑜	境内自然人	0.37%	1,326,200	1,102,700	0	1,326,200		
袁国建	境内自然人	0.33%	1,185,500	10,600	0	1,185,500		
李刚	境内自然人	0.30%	1,080,484	0		1,080,484		

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无。
上述股东关联关系或一致行动的说明	除公司股东陈秋萍与公司实际控制人陈志祥之间存在关联关系，陈秋萍为陈志祥之一致行动人外，公司控股股东武信投资控股（深圳）股份有限公司与其他前 10 名股东及其他前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系，也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
武信投资控股（深圳）股份有限公司	100,000,000	人民币普通股	100,000,000
大连友谊集团有限公司	6,660,000	人民币普通股	6,660,000
夏重阳	6,320,000	人民币普通股	6,320,000
梁留生	2,375,500	人民币普通股	2,375,500
乔宏	2,346,433	人民币普通股	2,346,433
陈秋萍	1,464,600	人民币普通股	1,464,600
谭俊霞	1,412,120	人民币普通股	1,412,120
阮琇瑜	1,326,200	人民币普通股	1,326,200
袁国建	1,185,500	人民币普通股	1,185,500
李刚	1,080,484	人民币普通股	1,080,484
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	除公司股东陈秋萍与公司实际控制人陈志祥之间存在关联关系，陈秋萍为陈志祥之一致行动人外，公司控股股东武信投资控股（深圳）股份有限公司与其他前 10 名股东及其他前 10 名无限售条件股东之间不存在关联关系，也不属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人；未知以上无限售条件股东与上述前十名股东之间是否存在关联关系，也未知以上无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	A 股股东梁留生通过招商证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持股 2,375,500 股。		

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

□ 是 √ 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：自然人控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
武信投资控股（深圳）股份有限公司	熊强	2016 年 06 月 08 日	91440300MA5DE7UC2W	投资兴办实业（具体项目另行申报）；项目投资（具体项目另行申报）；股权投资；创业投资业务；商务信息咨询、投资咨询（以上均不含限制项目）；项目策划，市场营销策划。（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）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无。			

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内自然人

实际控制人类型：自然人

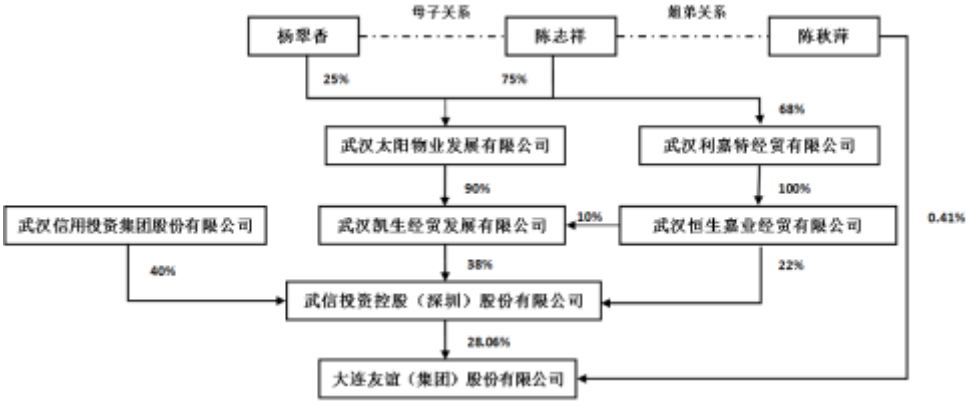
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
陈志祥	本人	中国	否
主要职业及职务	武汉太阳物业发展有限公司执行董事。		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无。		

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

第七节优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
熊强	董事长	现任	男	44	2016 年 08 月 24 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
杜善津	副董事长	现任	男	65	2014 年 05 月 06 日	2020 年 05 月 18 日	65,837	0	0	0	65,837
李剑	董事、总裁	现任	男	44	2016 年 08 月 24 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
张波	董事	现任	男	44	2017 年 05 月 19 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
朱新蓉	独立董事	现任	女	64	2017 年 05 月 19 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
张琦	独立董事	现任	男	42	2017 年 05 月 19 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
于红兰	独立董事	现任	女	64	2014 年 09 月 23 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
高志朝	监事会主席	现任	男	50	2016 年 08 月 24 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
范思宁	监事	现任	男	63	2016 年 08 月 24 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
刘猛	职工代表监事	现任	女	54	2017 年 05 月 19 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
孙锡娟	副总裁、	离任	女	55	2014 年	2020 年	0	0	0	0	0

	财务总监				05 月 06 日	05 月 18 日					
王同贵	副总裁	现任	男	48	2017 年 05 月 19 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
姜广威	副总裁、董事会秘书	现任	男	46	2017 年 05 月 19 日	2020 年 05 月 18 日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	65,837	0	0		65,837

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
孙锡娟	副总裁、财务总监	离任	2020 年 04 月 02 日	达到法定退休年龄申请辞职

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

董事：

熊强，1976年出生，男，本科。2001年至2014年任武汉市万科房地产有限公司总经理助理；2014年至今任武汉凯生经贸发展有限公司董事长；2016年6月至今任武信投资控股（深圳）股份有限公司董事；2016年8月至今任大连友谊（集团）股份有限公司董事长。

杜善津, 1955年出生，男，研究生，高级经济师，2000年8月至今任大连友谊（集团）股份有限公司董事；2000年9月至2002年6月任大连友谊（集团）股份有限公司常务副总经理；2002年6月至2017年5月任大连友谊（集团）股份有限公司总裁；2002年6月至今任大连友谊集团有限公司副董事长、大连友谊（集团）股份有限公司副董事长。

李剑，1976年出生，男，研究生。2002年至2011年任武汉信用风险管理有限公司资产管理部经理；2010年至2011年任武汉信用担保（集团）股份有限公司总经理助理、首席合规官；2011年至2017年4月任武汉信用投资集团股份有限公司常务副总裁、首席合规官；2016年6月至今任武信投资控股（深圳）股份有限公司董事；2016年8月至今任大连友谊（集团）股份有限公司董事；2017年5月至今任大连友谊（集团）股份有限公司总裁。

张波，男，1976年出生，本科学历。1998年9月至2002年9月任职于伦新华信电脑有限公司；2002年9月至2003年6月任职于华工科技股份有限公司；2003年6月至今任武汉信用风险管理融资担保有限公司总经理助理；2012年12月至2015年9月任武汉信用基金管理有限公司总经理；2015年9月至今任武汉信用基金管理有限公司董事长；2017年7月至今任武信投资控股（深圳）股份有限公司董事；2017年5月至今任大连友谊（集团）股份有限公司董事。

朱新蓉，女，1956年出生，享受国务院政府特殊津贴专家，中共党员，经济学博士，金融学教授，博士生导师，湖北名师。曾任中南财经政法大学金融学院院长，海口农工贸（罗牛山）股份有限公司、原湖北三环股份有限公司独立董事。现任中南财经政法大学产业升级与区域金融湖北省协同创新中心主任，兼任全国金融专业硕士教学指导委员会委员，中国金融学会常务理事、湖北省金融学会副会长、中共湖北省委决策支持顾问、湖北省人民政府咨询委员会委员，并任海南海德实业股份有限公司独立董事，2017年5月至今任大连友谊（集团）股份有限公司独立董事。

张琦，男，1978年出生，教授，博士，博士生导师，中南财经政法大学政府会计研究所所长，大数据研究院副院长，财政部全国会计领军人才，中国注册会计师，湖北省新世纪高层次人才工程人选（第二层次），国家自然科学基金通讯评议专家，《经济研究》等杂志匿名审稿专家，中国会计学会政府与非营利组织会计专业委员会副主任委员、中国审计学会常务理事、

财政部政府会计准则委员会咨询专家。2009 年至 2012 年任中南财经大学会计系副主任，副教授，2012 年至今任中南财经政法大学教授、博士生导师、政府会计研究所所长、大数据研究院副院长、财务部部长。现任深圳光韵达光电科技股份有限公司独立董事，2017年5月至今任大连友谊（集团）股份有限公司独立董事。

于红兰，1956年生，女，研究生；1994年1月任大连银行中山支行副行长，2001年3月任深圳发展银行大连中山支行行长，2008年12月任深圳发展银行大连港湾支行行长，2011年9月至2013年11月任平安银行大连分行总监，2004年荣获大连市劳动模范称号。2014年8月通过深交所独立董事培训并获得独立董事任职资格证书，2014年9月至今任大连友谊（集团）股份有限公司独立董事。

监事：

高志朝，男，1970年出生，本科。1989年至1998年任职于武汉市东西湖区文化局；1998年至2000年任职于武汉节投租赁有限公司；2000年至今任武汉信用风险管理融资担保有限公司副总经理；2016年8月至今任大连友谊（集团）股份有限公司监事会主席。

范思宁，男，1957年出生，会计师，大专。1976年至1992年任武汉明光电筒厂财务部经理；1992年至2001年任武汉市防锈厂总会计师；2001年至2019年6月任武汉信用风险管理融资担保有限公司总会计师，2001年至今武汉开发投资有限公司监事会主席；2016年8月至今任大连友谊（集团）股份有限公司监事。

刘猛，女，1966年出生，本科学历。1987年7月至1997年6月任大连市第五十八中学团委书记；1997年6月至2006年3月任大连市百货公司办公室主任；2006年3月至2012年3月任大连友谊奥林匹克购物广场有限公司办公室主任；2012年3月至今任大连友谊（集团）股份有限公司审计部总经理助理；2017年5月至今任大连友谊（集团）股份有限公司职工代表监事。

高级管理人员：

李剑（见董事简历）。

孙锡娟，女，1965年出生，研究生结业，会计师。2000年至2005年任大连友谊（集团）股份有限公司财务处处长，2005年至2007年任大连友谊（集团）股份有限公司审计部部长，2003年至2011年4月任大连友谊（集团）股份有限公司副总会计师，2010年6月至2011年4月兼任友谊（集团）股份有限公司财务部部长，2011年4月至2016年8月任大连友谊（集团）股份有限公司董事，2011年4月至今任大连友谊（集团）股份有限公司副总裁（财务总监），2012年3月至2017年5月兼任大连友谊（集团）股份有限公司董事会秘书。

王同贵，男，1972年出生，研究生学历。1995年9月至2009年2月任职于大连友谊（集团）股份有限公司，历任人力资源部科员、投资发展部副部长、部长；2009年2月至2013年1月任大连友谊合升房地产开发有限公司副总经理；2013年1月至2013年8月任江苏友谊合升房地产开发有限公司副总经理；2013年8月至2014年5月任河北友谊发兴房地产开发有限公司副总经理；2014年5月至2017年5月任大连友谊（集团）股份有限公司总裁助理；2017年5月至今任大连友谊（集团）股份有限公司副总裁。

姜广威，男，1974年出生，研究生学历。2000年10月至2006年5月任职于大连友谊集团有限公司；2006年5月至2009年5月任职于联合创业担保集团有限公司；2009年5月至今任职于大连友谊（集团）股份有限公司，历任投资发展部总经理、证券部总经理，2014年5月至2017年5月任总裁助理兼证券部总经理、战略管理部总经理；2017年5月至今任大连友谊（集团）股份有限公司副总裁、董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
熊强	武信投资控股（深圳）股份有限公司	董事长	2016 年 06 月 08 日		否
李剑	武信投资控股（深圳）股份有限公司	董事	2016 年 06 月		否

			08 日		
张波	武信投资控股（深圳）股份有限公司	董事	2017 年 07 月 14 日		否
杜善津	大连友谊集团有限公司	副董事长	2002 年 07 月 16 日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
熊强	武汉凯生经贸发展有限公司	董事长			是
张波	武汉信用基金管理有限公司	董事长			是
朱新蓉	海南海德实业股份有限公司	独立董事			是
张琦	深圳光韵达光电科技股份有限公司	独立董事			是
高志朝	武汉信用风险管理融资担保有限公司	副总经理			是
范思宁	武汉开发投资有限公司	监事会主席			否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

（一）决策程序：

根据《公司章程》的有关规定，董事（包括独立董事）、监事的薪酬由公司股东大会审议批准，高级管理人员的年度报酬由董事会根据公司的经营状况及相关人员的职务、工作业绩考核拟定方案发放。

（二）确定依据：

1、根据2015年5月20日公司召开的2014年度股东大会决议，公司独立董事年度津贴标准定为每人每年人民币6万元（税后）；

2、公司根据《薪酬管理制度》及《绩效考核评价管理办法》，对董事、监事、高级管理人员进行考核。根据公司发展的需要、阶段性发展提出的主要工作进行一、二级工作目标的制定，以岗位要求为基础，根据工作计划要求，确定关键工作内容及所占权重，根据一、二级工作目标完成情况，进行月度考核和季度考核，依据考核结果发放薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
熊强	董事长	男	44	现任	0	是
杜善津	副董事长	男	65	现任	0	是
李剑	董事、总裁	男	44	现任	166.68	否
张波	董事	男	44	现任	0	是
朱新蓉	独立董事	女	64	现任	7.14	否

张琦	独立董事	男	42	现任	7.14	否
于红兰	独立董事	女	64	现任	7.14	否
高志朝	监事会主席	男	50	现任	0	是
范思宁	监事	男	63	现任	0	是
刘猛	职工代表监事	女	54	现任	12.6	否
孙锡娟	副总裁	女	55	离任	60.72	否
王同贵	副总裁	男	48	现任	46.32	否
姜广威	副总裁、董事会秘书	男	46	现任	46.32	否
合计	--	--	--	--	354.06	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□ 适用 √ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	417
主要子公司在职员工的数量（人）	103
在职员工的数量合计（人）	520
当期领取薪酬员工总人数（人）	520
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	291
技术人员	113
财务人员	36
行政人员	80
合计	520
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士/硕士	17
本科	155
大专	213
高中/中专	135

合计	520

2、薪酬政策

为逐步建立符合市场竞争要求的薪酬体系，充分发挥薪酬机制的激励和约束作用，通过科学合理的薪酬增长机制的建立来构建员工素质与薪酬水平同步提高的良性发展体系。为此，在充分调研同业企业的市场薪酬水平的前提下，结合本企业情况，制定了《大连友谊员工薪资管理制度》，基本原则是以社会平均工资、物价等增长因素为依据；以经营单位完成公司下达的经济指标为前提；以员工完成指定工作任务，履行好岗位职责为标准，按照员工不同级别、不同岗位、不同业绩确定薪资晋降。

3、培训计划

2019年度公司培训工作主要侧重总部及各经营单位工作岗位职责、团队建设及执行力等方面的培训；有针对性的对后备培养干部、关键岗位等人员进行培训；努力打造人才团队梯队、提高综合素质能力。

截止2019年12月31日，公司员工累计参加各类培训68次，累计参训人数321人次，完成课时398小时。

4、劳务外包情况

□ 适用 √ 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

2019年度，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律、规范性文件的要求，不断巩固和完善公司法人治理结构，通过健全内部控制制度，持续推进公司规范化管理、提高风险防范能力以提升公司治理水平。公司已按照上市公司规范性要求建立权责明确、相互制衡的公司治理结构和监督有效的内部控制制度，并严格依法规范运作。报告期内，公司股东大会、董事会、监事会严格按照相关法律法规、规范新文件的要求召开，董事、监事及高级管理人员均能够勤勉尽责。公司法人治理结构的实际情况基本符合中国证监会有关上市公司治理规范性文件的要求。

（一）股东与股东大会

公司严格按照《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》以及公司《股东大会议事规则》的要求召集、召开股东大会，向股东提供网络投票，在审议影响中小投资者利益的重大事项时，对中小投资者的表决进行了单独计票，单独计票结果及时公开披露，确保全体股东，特别是中小股东享有平等地位，充分行使自己的权利。公司股东大会均有律师出席见证，并出具法律意见书。公司的重大决策均由股东大会依法作出决议。报告期，股东大会审议关联交易议案时，关联股东按规定回避表决。

（二）控股股东

公司与控股股东实行人员、资产、财务分开，机构、业务独立，各自独立核算，独立承担责任和风险，公司董事会、监事会和经营管理机构独立运作，不存在超越股东大会直接或间接干预公司决策和各项生产经营活动的情形，不存在违规占用公司资金的情形，也不存在损害公司及其他股东合法权益的情形。

（三）董事与董事会

公司董事能够按照《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》以及公司《董事会议事规则》的要求，认真履行忠实义务和勤勉义务，熟悉有关法律、法规。董事能够了解并持续关注公司生产经营情况、财务状况和公司已经发生的或者可能发生的重大事件及其影响，主动调查、获取决策所需的资料，确保董事会高效运作和科学决策。董事会认真履行有关法律、法规和《公司章程》规定的职责，决策程序合法，运作规范、高效。

（四）监事与监事会

公司监事能够严格按照《公司法》《公司章程》以及公司《监事会议事规则》的要求，认真履行监督职能。公司监事会的人公司监事会成员本着对全体股东负责的态度，认真履行职责，议事程序合法、规范，运作高效，依法对公司董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，持续关注公司信息披露情况，就公司依法运作情况、公司财务情况、关联交易的公平性、会计师事务所出具的审计报告的客观和真实性等事项发表了意见，对公司定期报告出具审核意见，能够维护公司及股东的合法权益。

（五）高级管理人员

公司高级管理人员严格按照《公司章程》的规定履行忠实和勤勉义务。坚持定期向董事会报告工作，接受董事会和监事会的检查、监督；积极组织实施董事会决议；不断强化内部控制，及时识别、系统分析经营活动中存在的风险，并能采取相应措施控制风险。

（六）信息披露

公司能够严格按照《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《公司章程》以及公司《信息披露管理制度》、《内幕知情人管理制度》等相关规定，及时、公平地披露有关信息，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

（七）投资者关系管理

公司按照《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》及公司《接待与推广制度》、《关于进一步做好投资者关系管理工作的方案》等规范性文件的规定，规范投资者关系活动。公司通过设立专门的投资者咨询电话、接待投资者来访和“互动易”等多种方式，实现了与投资者的持续、有效沟通，促进了投资者对公司的了解和认同。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

□ 是 √ 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司继续坚持与控股股东及其关联企业在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，保证了公司具有独立完整的业务及自主经营能力。具体表现如下：

1、业务独立。公司拥有完整的经营业务系统，具有自主经营能力，与控股股东、其所控股的其他子公司不存在同业竞争。控股股东正常履行股东权利，必要的关联事项均按照规定和市场化原则履行，履职程序规范化。

2、人员独立。公司员工在劳动、人事、工资等方面完全独立，公司的高级管理人员均专职在本公司任职并领取薪酬，未在控股股东方或其下属公司内任职或领取报酬。

3、资产独立。公司资产完整、独立，没有与控股股东合用资产或控股股东占用本公司资产的情况。

4、机构独立。公司具有独立健全的法人治理结构和独立、完整的组织机构，控股股东及其职能部门与公司及其职能部门之间不存在隶属关系。

5、财务独立。公司建立了完全独立的财务部门和独立的财务核算体系，拥有独立的人员，不存在兼职；并建立了规范、独立的财务会计制度。

三、同业竞争情况

□ 适用 √ 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年年度股东大会	年度股东大会	31.36%	2019 年 05 月 20 日	2019 年 05 月 21 日	公告编号：2019-017；公告名称：大连友谊（集团）股份有限公司 2018 年年度股东大会决议公告；披露网站：巨潮资讯网
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	31.79%	2019 年 08 月 02 日	2019 年 08 月 03 日	公告编号：2019-027；公告名称：大连友谊（集团）股份有限公司 2019 年第一次临时股东大会决议公告；披露

					网站：巨潮资讯网

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
朱新蓉	7	2	5	0	0	否	2
张琦	7	2	5	0	0	否	2
于红兰	7	2	5	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，独立董事充分发挥自身作用，注重维护公司和全体股东的利益，利用参会和现场工作等，对公司进行现场调研，并与公司董事、董秘、高管等保持经常联系，了解公司日常生产经营情况。同时，积极关注媒体有关公司的宣传和报道，及时获悉公司的最新动态。秉承对公司和全体股东负责的精神，勤勉尽责、谨慎认真地履行了独立董事的职责，积极出席公司相关会议，认真审议董事会各项议案，并对相关事项发表了独立意见，对公司重大决策提供专业性意见，对公司财务及生产经营活动进行有效监督，充分发挥独立董事的作用，维护了公司及股东特别是中小股东的权益。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

（一）董事会战略委员会履职情况

公司董事会战略委员会根据对公司所处行业环境及市场形势的研判，结合公司未来发展方向及实际经营现状，对公司的发展规划战略提出切实有效的意见和建议，积极有效的引导公司及时高效的应对宏观经济及市场变化，指导和督促公司进一步明确发展的战略框架，为公司稳定的可持续发展提供有力的支撑。

（二）董事会审计委员会履职情况

公司董事会审计委员会本着勤勉尽责的原则，严格履行公司《审计委员会年报工作制度》等要求，对定期报告、聘任年度外部审计及内部控制审计的会计师事务所、内部控制规范建设、风险防范、内部控制自我评价、关联交易等方面进行了重点关注，提出要加强公司内部审计机制，建立健全内部控制规范体系，加强关联方资金往来的风险防范，促进公司规范发展。

（三）董事会薪酬与考核委员会履职情况

公司董事会薪酬与考核委员会积极促进公司实施和完善以业绩为导向的、激励与约束相结合的高级管理人员薪酬与考核制度。对公司高管人员2019年度报酬的发放情况以及2020年度薪酬考核方案进行审核，依据公司2019年度主要财务指标和经营目标完成情况，公司董事、监事及高管人员分管工作范围及主要职责，董事、监事及高管人员岗位工作业绩考评系统中涉及指标的完成情况，按照绩效评价标准和程序，对董事、监事及高管人员进行绩效评价。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员实行年度述职与绩效考评制度，全面建立公司整体业绩与高级管理人员个人绩效相结合的考核体系。每一个管理年度，公司通过年度述职，对高级管理人员进行考评。对于公司总部高级管理人员，主要考核公司整体业绩状况、管理人员的岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。对于分、子公司负责人，主要考核其所负责公司的业绩状况、其岗位价值及相对于岗位职责要求的绩效达成状况。公司将按照市场化原则不断完善考评及激励机制，使高级管理人员的薪酬收入与管理水平、经营业绩紧紧挂钩，以充分调动和激发高级管理人员的积极性和创造力。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020 年 04 月 29 日	
内部控制评价报告全文披露索引	详见同日刊登在巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的大连友谊内部控制自我评	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司审	重大缺陷：公司重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在

	计委员会和内部审计机构未能有效发挥监督职能；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告。重要缺陷：公司会计报表、财务报告编制不完全符合企业会计准则和披露要求，导致财务报表出现重要错报；公司以前年度公告的财务报告出现重要错报需要进行追溯调整。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	重大隐患；内控评价重大缺陷未完成整改。重要缺陷：公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	重大缺陷：经营收入潜在错报金额>合并会计报表经营收入的 1%；利润总额潜在错报金额>合并会计报表利润总额的 5%；资产总额潜在错报金额>合并会计报表资产总额的 1%。重要缺陷：合并会计报表经营收入的 0.5%<经营收入潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 1%；合并会计报表利润总额的 3%<利润总额潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 5%；合并会计报表资产总额的 0.5%<资产总额潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 1%。一般缺陷：经营收入潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 0.5%；利润总额潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 3%；资产总额潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 0.5%。	重大缺陷：直接财产损失金额 >合并会计报表资产总额的 3‰；重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1‰<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 3‰；一般缺陷：直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 1‰。
财务报告重大缺陷数量（个）	0	
非财务报告重大缺陷数量（个）	0	
财务报告重要缺陷数量（个）	0	
非财务报告重要缺陷数量（个）	0	

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
大连友谊本期按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大事项方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	详见同日刊登在巨潮资讯网上的公司内部控制审计报告
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十一节公司债券相关情况

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

否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	带持续经营重大不确定性段落的无保留意见
审计报告签署日期	2020 年 04 月 27 日
审计机构名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	大华审字[2020]007119
注册会计师姓名	杨英锦　孙劲松

审计报告正文

审计报告

大华审字[2020]007119号

大连友谊(集团)股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了大连友谊(集团)股份有限公司(以下简称大连友谊)财务报表，包括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、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了大连友谊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，我们独立于大连友谊，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、与持续经营相关的重大不确定性

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注三（二）及财务报表附注十四（四）所述，大连友谊2018年度及2019年度已连续两年亏损，亏损金额（归属母公司）分别为41,493万元、32,620万元；2018年度及2019年度连续两年现金及现金等价物净增加额为负数，分别为-33,913万元、-18,477万元；截止2019年12月31日逾期未能偿还的银行借款本息为43,032万元，并且已被相关银行采取诉讼、财产保全等司法措施。大连友谊已在财务报表附注十四（四）中披露了拟采取的改善措施，但可能导致对持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况仍然存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

四、关键审计事项

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

我们确定存货跌价准备是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

请参阅财务报表“附注四（十二）”、“附注六注释5”、“附注六注释36”。截止2019年12月31日，大连友谊合并财务报表中存货金额为332,475万元，占期末资产总额的74.29%。存货按成本与可变现净值孰低计量，并且按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。其可变现净值按该存货的预计售价减去至完工时将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定。由于存货金额重大，且可变现净值的确定，涉及管理层重大判断和估计，我们将存货的跌价准备确定为关键审计事项。

我们在审计中采取下列主要审计程序应对此项关键审计事项：

1.了解和评价管理层与存货跌价准备计提相关的内部控制的设计和执行的有效性。

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

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

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

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

6.对存货期后销售情况进行检查、分析，验证管理层存货跌价准备计提的合理性。

7.检查存货跌价准备在财务报表中的列报和披露是否恰当。

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

五、其他信息

大连友谊管理层对其他信息负责。其他信息包括2019年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

六、管理层和治理层对财务报表的责任

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

在编制财务报表时，大连友谊管理层负责评估大连友谊的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算大连友谊、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督大连友谊的财务报告过程。

七、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

2.了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3.评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

6.就大连友谊中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们对审计意见承担全部责任。

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

的内部控制缺陷。

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·北京

中国注册会计师：

（项目合伙人）杨英锦

中国注册会计师：

孙劲松

二〇二〇年四月二十七日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：大连友谊(集团)股份有限公司

2019 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	48,995,097.38	373,702,690.38
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		

衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,557,542.41	16,787,887.55
应收款项融资		
预付款项	4,084,056.51	302,107,568.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	13,728,929.46	21,235,777.82
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	3,324,746,021.85	3,449,036,029.35
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	110,589,955.67	109,660,428.24
流动资产合计	3,508,701,603.28	4,272,530,382.11
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	239,792,445.96	255,553,360.01
在建工程	596,847,177.42	594,624,697.96
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		

无形资产	146,124,601.33	151,123,005.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,916,163.33	14,135,938.42
递延所得税资产		105,207.05
其他非流动资产	2,561,177.47	2,450,253.06
非流动资产合计	998,241,565.51	1,017,992,462.11
资产总计	4,506,943,168.79	5,290,522,844.22
流动负债：		
短期借款	210,430,650.00	720,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	255,347,149.80	287,701,639.06
预收款项	99,678,354.01	145,104,525.52
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	5,319,148.70	6,280,972.60
应交税费	188,582,685.12	193,889,334.00
其他应付款	2,214,164,994.07	1,740,747,023.32
其中：应付利息	11,236,675.07	
应付股利	3,709,501.34	15,500,000.00
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	465,510,907.76	610,291,881.75
其他流动负债		

流动负债合计	3,439,033,889.46	3,704,015,376.25
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	0.00	
应付债券	280,426,043.73	377,375,762.66
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款	106,380,272.09	176,336,322.10
长期应付职工薪酬		
预计负债	5,954,016.39	
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	392,760,332.21	553,712,084.76
负债合计	3,831,794,221.67	4,257,727,461.01
所有者权益：		
股本	356,400,000.00	356,400,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	68,827,234.77	68,827,234.77
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	198,312,245.93	198,312,245.93
一般风险准备		
未分配利润	-13,474,638.05	312,729,559.86
归属于母公司所有者权益合计	610,064,842.65	936,269,040.56
少数股东权益	65,084,104.47	96,526,342.65
所有者权益合计	675,148,947.12	1,032,795,383.21
负债和所有者权益总计	4,506,943,168.79	5,290,522,844.22

法定代表人：熊强　　主管会计工作负责人：姜广威　　会计机构负责人：姜广威

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	28,537,009.92	197,587,027.49
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	24,000.00	224,378.30
应收款项融资		
预付款项	3,005,960.07	299,831,521.85
其他应收款	2,688,742,395.04	2,586,731,690.19
其中：应收利息		
应收股利		
存货	19,089,321.68	16,587,105.04
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	15,965,406.31	16,230,337.83
流动资产合计	2,755,364,093.02	3,117,192,060.70
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	691,161,082.44	691,161,082.44
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产		
固定资产	235,859,586.66	249,771,798.03
在建工程		

生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	146,047,106.33	151,018,606.61
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	12,916,163.33	14,135,938.42
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,085,983,938.76	1,106,087,425.50
资产总计	3,841,348,031.78	4,223,279,486.20
流动负债：		
短期借款	210,430,650.00	720,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	67,465,950.24	79,944,844.01
预收款项	58,802,436.92	67,843,324.71
合同负债		
应付职工薪酬	4,778,997.74	5,720,051.25
应交税费	2,692,656.75	2,141,130.73
其他应付款	1,804,555,765.22	1,441,873,661.04
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	46,422,721.72	131,075,887.28
其他流动负债		
流动负债合计	2,195,149,178.59	2,448,598,899.02
非流动负债：		
长期借款		
应付债券	280,426,043.73	377,375,762.66
其中：优先股		

永续债		
租赁负债		
长期应付款	106,380,272.09	176,336,322.10
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	386,806,315.82	553,712,084.76
负债合计	2,581,955,494.41	3,002,310,983.78
所有者权益：		
股本	356,400,000.00	356,400,000.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	71,566,294.98	71,566,294.98
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	198,312,245.93	198,312,245.93
未分配利润	633,113,996.46	594,689,961.51
所有者权益合计	1,259,392,537.37	1,220,968,502.42
负债和所有者权益总计	3,841,348,031.78	4,223,279,486.20

3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入	775,761,838.76	1,087,555,948.24
其中：营业收入	775,761,838.76	1,087,555,948.24
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,101,177,374.67	1,378,083,008.04
其中：营业成本	656,978,148.70	946,049,402.04

利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	12,188,967.01	20,281,196.87
销售费用	54,979,626.15	68,527,090.30
管理费用	98,723,177.29	103,936,632.92
研发费用		
财务费用	278,307,455.52	239,288,685.91
其中：利息费用	275,089,685.54	229,041,708.62
利息收入	1,334,563.10	7,004,141.06
加：其他收益	13,855.35	12,264.10
投资收益（损失以“—”号填列）	1,741,666.67	-16,145,578.70
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-16,145,578.70
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）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-43,628.50	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-56,212,013.97	-119,191,320.55
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-4,972.74	46,972.00
三、营业利润（亏损以“—”号填列）	-379,920,629.10	-425,804,722.95
加：营业外收入	36,107,313.01	5,204,023.65
减：营业外支出	1,090,792.45	4,979,987.11

四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	-344,904,108.54	-425,580,686.41
减：所得税费用	442,327.55	6,305,906.72
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	-345,346,436.09	-431,886,593.13
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-340,414,013.01	-427,078,152.35
2.终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）	-4,932,423.08	-4,808,440.78
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-326,204,197.91	-414,926,964.97
2.少数股东损益	-19,142,238.18	-16,959,628.16
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		

6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-345,346,436.09	-431,886,593.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	-326,204,197.91	-414,926,964.97
归属于少数股东的综合收益总额	-19,142,238.18	-16,959,628.16
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	-0.92	-1.16
（二）稀释每股收益	-0.92	-1.16

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

法定代表人：熊强　　主管会计工作负责人：姜广威　　会计机构负责人：姜广威

4、母公司利润表

单位：元

项目	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	697,601,980.67	778,030,097.02
减：营业成本	583,290,247.85	649,127,892.09
税金及附加	8,774,636.72	9,959,796.05
销售费用	47,881,201.36	51,439,163.16
管理费用	64,944,762.39	75,835,472.09
研发费用		
财务费用	3,396,069.12	-6,317,479.51
其中：利息费用	-197,263.19	-20,619,522.64
利息收入	884,617.90	2,490,836.44
加：其他收益		
投资收益（损失以“一”号填列）	13,500,000.00	109,854,421.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
以摊余成本计量的金融		

资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“—”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“—”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	240,296.03	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-599,366.45	-687,143.09
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“—”号填列）	2,455,992.81	107,152,531.35
加：营业外收入	35,988,473.85	137,310.66
减：营业外支出	20,431.71	49,579.58
三、利润总额（亏损总额以“—”号填列）	38,424,034.95	107,240,262.43
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“—”号填列）	38,424,034.95	107,240,262.43
（一）持续经营净利润（净亏损以“—”号填列）	38,424,034.95	107,240,262.43
（二）终止经营净利润（净亏损以“—”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其		

他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		
六、综合收益总额	38,424,034.95	107,240,262.43
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年度	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	830,500,400.87	1,179,250,503.12
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	247,363.76	12,878,609.51
收到其他与经营活动有关的现金	32,557,198.39	20,332,368.27
经营活动现金流入小计	863,304,963.02	1,212,461,480.90
购买商品、接受劳务支付的现金	708,680,778.37	883,544,663.06
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	68,903,334.31	87,992,452.49
支付的各项税费	25,978,326.50	63,135,076.02
支付其他与经营活动有关的现金	67,670,855.25	120,358,602.30
经营活动现金流出小计	871,233,294.43	1,155,030,793.87
经营活动产生的现金流量净额	-7,928,331.41	57,430,687.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	414,000,000.00	125,004,400.00
取得投资收益收到的现金	9,900,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	24,374.76	71,590.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	35,678,533.33	
投资活动现金流入小计	459,602,908.09	125,075,990.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,135,208.87	3,682,884.90
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,135,208.87	3,682,884.90
投资活动产生的现金流量净额	456,467,699.22	121,393,105.10
三、筹资活动产生的现金流量：		

吸收投资收到的现金		30,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	210,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	779,541,392.42	280,000,000.00
筹资活动现金流入小计	989,541,392.42	1,080,030,000.00
偿还债务支付的现金	976,911,813.96	1,341,700,747.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	171,390,113.18	173,532,240.26
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	3,000,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	474,547,223.46	82,751,040.62
筹资活动现金流出小计	1,622,849,150.60	1,597,984,027.88
筹资活动产生的现金流量净额	-633,307,758.18	-517,954,027.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.79	2.21
五、现金及现金等价物净增加额	-184,768,389.58	-339,130,233.54
加：期初现金及现金等价物余额	207,895,053.05	547,025,286.59
六、期末现金及现金等价物余额	23,126,663.47	207,895,053.05

6、母公司现金流量表

单位：元

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	789,901,125.61	901,516,870.69
收到的税费返还	246,722.98	158,452.38
收到其他与经营活动有关的现金	19,213,785.08	17,505,526.85
经营活动现金流入小计	809,361,633.67	919,180,849.92
购买商品、接受劳务支付的现金	695,316,476.65	775,192,510.14
支付给职工以及为职工支付的现金	48,056,802.64	62,154,452.35
支付的各项税费	13,869,507.06	20,808,414.18
支付其他与经营活动有关的现金	53,627,244.81	93,392,162.74
经营活动现金流出小计	810,870,031.16	951,547,539.41
经营活动产生的现金流量净额	-1,508,397.49	-32,366,689.49

二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	294,000,000.00	125,004,400.00
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	200.00	590.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	35,678,533.33	
投资活动现金流入小计	329,678,733.33	125,004,990.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	3,135,208.87	3,679,405.90
投资支付的现金		2,970,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	3,135,208.87	6,649,405.90
投资活动产生的现金流量净额	326,543,524.46	118,355,584.10
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	210,000,000.00	800,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	910,425,758.20	720,545,565.00
筹资活动现金流入小计	1,120,425,758.20	1,520,545,565.00
偿还债务支付的现金	918,000,000.00	1,051,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	135,795,005.91	112,738,822.26
支付其他与筹资活动有关的现金	549,593,223.46	546,748,984.88
筹资活动现金流出小计	1,603,388,229.37	1,710,487,807.14
筹资活动产生的现金流量净额	-482,962,471.17	-189,942,242.14
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	-157,927,344.20	-103,953,347.53
加：期初现金及现金等价物余额	160,601,499.46	264,554,846.99
六、期末现金及现金等价物余额	2,674,155.26	160,601,499.46

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		312,729,559.86		936,269,040.56	96,526,342.65	1,032,795,383.21
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	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		312,729,559.86		936,269,040.56	96,526,342.65	1,032,795,383.21
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-326,204,197.91		-326,204,197.91	-31,442,238.18	-357,646,436.09
（一）综合收益总额											-326,204,197.91		-326,204,197.91	-19,142,238.18	-345,346,436.09
（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														-1,500,000.00	-1,500,000.00

1．提取盈余公积															
2．提取一般风险准备															
3.对所有者（或股东）的分配														-1,500,000.00	-1,500,000.00
4．其他															
（四）所有者权益内部结转														-10,800,000.00	-10,800,000.00
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他														-10,800,000.00	-10,800,000.00
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		-13,474,638.05		610,064,842.65	65,084,104.47	675,148,947.12

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度		
	归属于母公司所有者权益	少数股	所有者

	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计	东权益	权益合计
		优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		727,656,524.83		1,351,196,005.53	133,080,970.81	1,484,276,976.34
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		727,656,524.83		1,351,196,005.53	133,080,970.81	1,484,276,976.34
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）											-414,926,964.97		-414,926,964.97	-36,554,628.16	-451,481,593.13
（一）综合收益总额											-414,926,964.97		-414,926,964.97	-16,959,628.16	-431,886,593.13
（二）所有者投入和减少资本														30,000.00	30,000.00
1．所有者投入的普通股														30,000.00	30,000.00
2．其他权益工具持有者投入资本															
3．股份支付计入所有者权益的金额															
4．其他															
（三）利润分配														-19,625,000.00	-19,625,000.00
1．提取盈余公															

积															
2．提取一般风险准备															
3．对所有者（或股东）的分配														-19,625,000.00	-19,625,000.00
4．其他															
（四）所有者权益内部结转															
1．资本公积转增资本（或股本）															
2．盈余公积转增资本（或股本）															
3．盈余公积弥补亏损															
4．设定受益计划变动额结转留存收益															
5．其他综合收益结转留存收益															
6．其他															
（五）专项储备															
1．本期提取															
2．本期使用															
（六）其他															
四、本期期末余额	356,400,000.00				68,827,234.77				198,312,245.93		312,729,559.86		936,269,040.56	96,526,342.65	1,032,795,383.21

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2019 年度									
	股本	其他权益工具	资本公	减：库存	其他综	专项储	盈余公	未分配	其他	所有者权

		优先股	永续债	其他	积	股	合收益	备	积	利润		益合计
一、上年期末余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	594,689,961.51		1,220,968,502.42
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	594,689,961.51		1,220,968,502.42
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）										38,424,034.95		38,424,034.95
（一）综合收益总额										38,424,034.95		38,424,034.95
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2．对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												

2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												
2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	633,113,996.46		1,259,392,537.37

上期金额

单位：元

项目	2018 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	487,449,699.08		1,113,728,239.99
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	487,449,699.08		1,113,728,239.99
三、本期增减变动金额（减少以										107,240,262.43		107,240,262.43

“—”号填列）												
（一）综合收益总额										107,240,262.43		107,240,262.43
（二）所有者投入和减少资本												
1．所有者投入的普通股												
2．其他权益工具持有者投入资本												
3．股份支付计入所有者权益的金额												
4．其他												
（三）利润分配												
1．提取盈余公积												
2.对所有者（或股东）的分配												
3．其他												
（四）所有者权益内部结转												
1．资本公积转增资本（或股本）												
2．盈余公积转增资本（或股本）												
3．盈余公积弥补亏损												
4．设定受益计划变动额结转留存收益												
5．其他综合收益结转留存收益												
6．其他												
（五）专项储备												
1．本期提取												

2．本期使用												
（六）其他												
四、本期期末余额	356,400,000.00				71,566,294.98				198,312,245.93	594,689,961.51		1,220,968,502.42

三、公司基本情况

（一）公司注册地、组织形式和总部地址

大连友谊（集团）股份有限公司（以下简称本公司或公司）系于1993年经大连市经济体制改革委员会大体改委发[1993]76号“关于设立大连友谊（集团）股份有限公司的批复”文件批准，以定向募集方式设立的股份有限公司。1996年12月18日经中国证券监督管理委员会证监发字[1996]395号文件批准，公司向社会公开发行人民币普通股3,500万股，由定向募集公司转为社会募集公司，并于1997年1月24日在深圳证券交易所挂牌上市交易,现持有统一社会信用代码为91210200118312 78X6的营业执照。

截至2019年12月31日，本公司累计发行股本总数35,640万股，公司注册资本为35,640万元。公司注册地：大连市中山区七一街1号，总部地址：大连市沙河口区星海广场B3区35-4号公建，母公司为武信投资控股（深圳）股份有限公司，公司的最终实际控制人为陈志祥；2020年1月8日公司控股股东武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司签署了《武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司之股份转让协议》。武信投资控股（深圳）股份有限公司将其持有的公司100,000,000股股份以3.60元/股的价格转让给武汉开发投资有限公司，本次转让完成后，公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司，实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

（二）公司业务性质和主要经营活动

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

（三）财务报表的批准报出

本财务报表经公司全体董事于2020年4月27日批准报出。

（四）本期纳入合并财务报表范围的主体共10户，具体包括：

子公司名称	子公司类型	级次	持股比例（%）	表决权比例（%）
沈阳星狮房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
邯郸发兴房地产开发有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
邯郸富丽华物业服务有限公司	全资子公司	三级	100.00	100.00
大连盛发置业有限公司	全资子公司	二级	100.00	100.00
大连友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	二级	90.00	90.00
大连发兴房地产开发有限公司	控股子公司	三级	63.00	70.00
江苏友谊合升房地产开发有限公司	控股子公司	三级	72.00	80.00
苏州双友置地有限公司	控股子公司	四级	39.60	55.00
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	控股子公司	二级	70.00	70.00
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	控股子公司	二级	99.00	99.00

子公司的持股比例不同于表决权比例的原因、以及持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位的依据说明详见“附注九、在其他主体中的权益（一）在子公司中权益”。

本期纳入合并财务报表范围的主体与上期相比增加邯郸发兴房地产开发有限公司和邯郸富丽华物业服务有限公司，具体情况详见“附注八、合并范围的变更（一）其他原因的合并范围变动”。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

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

2、持续经营

公司2018年度及2019年度已连续两年亏损，亏损金额（归属母公司）分别为41,493万元、32,620万元；公司2018年度及2019年度连续两年现金及现金等价物净增加额为负数，分别为-33,913万元、-18,477万元；截止2019年12月31日公司逾期未能偿还的银行借款本息为43,032万元，并且已被相关银行采取诉讼、财产保全等司法措施。本公司董事会于编制本年度财务报表时，结合公司经营形势及财务状况，对本公司的持续经营能力进行了充分详尽的评估，制定了如“财务报表附注十六、其他重要事项的说明（8）”披露之拟采取的改善措施。基于以上所述，本公司认为仍应以持续经营为基础编制本年度财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司根据生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在“附注五、10 金融工具减值”、“附注五、12 应收款项”、“附注五、24 固定资产”、“附注五、30 无形资产”、“附注五、32 长期待摊费用”、“附注五、 39 收入”等。

1、遵循企业会计准则的声明

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

2、会计期间

自公历1月1日至12月31日止为一个会计年度。

3、营业周期

持续经营。

4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（2）同一控制下的企业合并

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

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

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

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当冲减资本公积，资本公积不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润；与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，应当计入债务性工具的初始确认金额。

（3）非同一控制下的企业合并

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

①企业合并合同或协议已获本公司内部权力机构通过。

②企业合并事项需要经过国家有关主管部门审批的，已获得批准。

③已办理了必要的财产权转移手续。

④本公司已支付了合并价款的大部分，并且有能力、有计划支付剩余款项。

⑤本公司实际上已经控制了被购买方的财务和经营政策，并享有相应的利益、承担相应的风险。

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

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

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

为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他直接相关费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性交易工具或债务性工具的初始确认金额。

6、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

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

（2）合并程序

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

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

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

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

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

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

①增加子公司或业务

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

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

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

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

②处置子公司或业务

A.一般处理方法

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

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

B.分步处置子公司

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

a.这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

b.这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

c.一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

d.一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

C.购买子公司少数股权

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

D.不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资

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

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

（1）合营安排的分类

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

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

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

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

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

（2）共同经营会计处理方法

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

①确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；

②确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；

③确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；

④按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；

⑤确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

的，本公司按承担的份额确认该部分损失。

本公司对共同经营不享有共同控制，如果本公司享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，仍按上述原则进行会计处理，否则，应当按照相关企业会计准则的规定进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将本公司库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。将同时具备期限短（一般从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小四个条件的投资，确定为现金等价物。

9、外币业务和外币报表折算

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

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

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

10、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

（1）金融资产分类和计量

本公司根据所管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：

①以摊余成本计量的金融资产。

②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类，当且仅当本公司改变管理金融资产的业务模式时，才对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

①分类为以摊余成本计量的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本公司将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。本公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，按摊余成本进行后续计量，其发生减值时或终止确认、修改产生的利得或损失，计入当期损益。除下列情况外，本公司根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

A.对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

B.对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本公司在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，本公司转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

②分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标，则本公司将该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且变动计入其他综合收益的应收票据及应收账款列报为应收款项融资，其他此类金融资产列报为其他债权投资，其中：自资产负债表日起一年内到期的其他债权投资列报为一年内到期的非流动资产，原到期日在一年以内的其他债权投资列报为其他流动资产。

③指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

在初始确认时，本公司可以单项金融资产为基础不可撤销地将非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

此类金融资产的公允价值变动计入其他综合收益，不需计提减值准备。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本公司持有该权益工具投资期间，在本公司收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本公司，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。本公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

权益工具投资满足下列条件之一的，表明企业持有该金融资产或承担该金融负债的目的是交易性的：取得该金融资产的目的主要是为了近期出售；初始确认时属于集中管理的可辨认金融资产工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式；属于衍生工具（符合财务担保合同定义的以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外）。

④分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

不符合分类为以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件、亦不指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

⑤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

在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，可以单项金融资产为基础不可撤销地将金融资产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。

混合合同包含一项或多项嵌入衍生工具，且其主合同不属于以上金融资产的，本公司可以将其整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具。但下列情况除外：

A.嵌入衍生工具不会对混合合同的现金流量产生重大改变。

B.在初次确定类似的混合合同是否需要分拆时，几乎不需分析就能明确其包含的嵌入衍生工具不应分拆。如嵌入贷款的提前还款权，允许持有人以接近摊余成本的金额提前偿还贷款，该提前还款权不需要分拆。

本公司对此类金融资产采用公允价值进行后续计量，将公允价值变动形成的利得或损失以及与此类金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

本公司对此类金融资产根据其流动性在交易性金融资产、其他非流动金融资产项目列报。

（2）金融负债分类和计量

本公司根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在

初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。金融负债在初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债、被指定为有效套期工具的衍生工具。

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的，属于交易性金融负债：承担相关金融负债的目的主要是为了在近期内出售或回购；属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式模式；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、符合财务担保合同的衍生工具除外。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，所有公允价值变动均计入当期损益。

在初始确认时，为了提供更相关的会计信息，本公司将满足下列条件之一的金融负债不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债：

A.能够消除或显著减少会计错配。

B.根据正式书面文件载明的企业风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在企业内部以此为基础向关键管理人员报告。

本公司对此类金融负债采用公允价值进行后续计量，除由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益。除非由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本公司将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

②其他金融负债

除下列各项外，公司将金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，对此类金融负债采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益：

A.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

B.金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债。

C.不属于本条前两类情形的财务担保合同，以及不属于本条第1）类情形的以低于市场利率贷款的贷款承诺。

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除担保期内的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

（3）金融资产和金融负债的终止确认

①金融资产满足下列条件之一的，终止确认金融资产，即从其账户和资产负债表内予以转销：

A.收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B.该金融资产已转移，且该转移满足金融资产终止确认的规定。

②金融负债终止确认条件

金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，则终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

本公司与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，或对原金融负债（或其一部分）的合同条款做出实质性修改的，则终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债，账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

本公司回购金融负债一部分的，按照继续确认部分和终止确认部分在回购日各自的公允价值占整体公允价值的比例，对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负债）之间的差额，应当计入当期损益。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

本公司在发生金融资产转移时，评估其保留金融资产所有权上的风险和报酬的程度，并分别下列情形处理：

①转移了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独

确认为资产或负债。

②保留了金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的，则继续确认该金融资产。

③既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬的（即除本条①、②）之外的其他情形），则根据其是否保留了对金融资产的控制，分别下列情形处理：

A.未保留对该金融资产控制的，则终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债。

B.保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认有关金融资产，并相应确认相关负债。继续涉入被转移金融资产的程度，是指本公司承担的被转移金融资产价值变动风险或报酬的程度。

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。

①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：

A.被转移金融资产在终止确认日的账面价值。

B.因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）之和。

②金融资产部分转移且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分（在此种情形下，所保留的服务资产应当视同继续确认金融资产的一部分）之间，按照转移日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：

A.终止确认部分在终止确认日的账面价值。

B.终止确认部分收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产）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。

（5）金融资产和金融负债公允价值的确定方法

存在活跃市场的金融资产或金融负债，以活跃市场的报价确定其公允价值，除非该项金融资产存在针对资产本身的限售期。对于针对资产本身的限售的金融资产，按照活跃市场的报价扣除市场参与者因承担指定期间内无法在公开市场上出售该金融资产的风险而要求获得的补偿金额后确定。活跃市场的报价包括易于且可定期从交易所、交易商、经纪人、行业集团、定价机构或监管机构等获得相关资产或负债的报价，且能代表在公平交易基础上实际并经常发生的市场交易。

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

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

（6）金融工具减值

本公司以预期信用损失为基础，对分类为以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产以及财务担保合同，进行减值会计处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对由收入准则规范的交易形成的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。即使该资产负债表日确定的整个存续期内预期信用损失小于初始确认时估计现金流量所反映的预期信用损失的金额，也将预期信用损失的有利变动确认为减值利得。

除上述采用简化计量方法和购买或源生的已发生信用减值以外的其他金融资产，本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加，并按照下列情形分别计量其损失准备、确认预期信用损失及其变动：

①如果该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，处于第一阶段，则按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

②如果该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，则按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入。

③如果该金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本公司按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

金融工具信用损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，信用损失准备抵减金融资产的账面余额。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司在其他综合收益中确认其信用损失准备，不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本公司在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本公司在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

①信用风险显著增加

本公司利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本公司在应用金融工具减值规定时，将本公司成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本公司在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

A.债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化；

B.债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化；

C.作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化，这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率；

D.债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化；

E.本公司对金融工具信用管理方法是否发生变化等。

于资产负债表日，若本公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则本公司假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化，但未必一定降低借款人履行其合同现金流量义务的能力，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

②已发生信用减值的金融资产

当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

A.发行方或债务人发生重大财务困难；

B.债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

C.债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

D.债务人很可能破产或进行其他财务重组；

E.发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

F.以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

③预期信用损失的确定

本公司基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失，在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

本公司以共同信用风险特征为依据，将金融工具分为不同组合。本公司采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、账龄组合、债务人类型等。相关金融工具的单项评估标准和组合信用风险特征详见相关金融工具的会计政策。

本公司按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

A.对于金融资产，信用损失为本公司应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

B.对于财务担保合同，信用损失为本公司就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本公司预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

C.对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本公司计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

④减记金融资产

当本公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

（7）金融资产及金融负债的抵销

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

①本公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；

②本公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

11、应收票据

12、应收账款

本公司对应收款项的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见“附注五.10.（6）金融资产减值”。

本公司对在单项工具层面能以合理成本评估预期信用损失的充分证据的应收款项单独确定其信用损失。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	计提方法
组合一	应收合并范围内关联方的应收款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况判断，通过违约风险敞口和未来十二个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合二	除组合一外的应收账款	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，编制应收账款账龄表与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失
	除组合一外的其他应收款	参考历史损失经验，结合当前经济状况以及对未来经济状况的判断，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

13、应收款项融资

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

15、存货

（1）存货的分类

存货是指本公司在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处在生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。主要包括原材料、库存商品、周转材料（包括包装物、低值易耗品）、已完工开发产品、在建开发产品、拟开发土地、出租开发产品等。

（2）存货的计价方法

①初始成本计量：存货成本包括采购成本、加工成本和其他成本。应计入存货成本的借款费用，按照《企业会计准则第17号——借款费用》处理。投资者投入存货的成本，应当按照投资合同或协议约定的价值确定，但合同或协议约定价值不公允的除外。

②发出存货的计价方法：零售库存商品采用先进先出法；已完工开发产品发出时采用个别认定法确定其实际成本。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

期末对存货进行全面清查后，按存货的成本与可变现净值孰低提取或调整存货跌价准备。产成品、库存商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，在正常生产经营过程中，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，在正常生产经营过程中，以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算，若持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

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

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

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，减记的金额予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（4）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

采用“五五摊销法”核算。

（6）开发用土地的核算方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

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

（7）公共配套设施费用的核算方法

不能有偿转让的公共配套设施：按受益比例确定标准分配计入商品房成本；

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

（8）维修基金的核算方法

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

（9）质量保证金的核算方法

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

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

16、合同资产

17、合同成本

18、持有待售资产

（1）划分为持有待售确认标准

本公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组确认为持有待售组成部分：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，并已获得监管部门批准（如适用），且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

确定的购买承诺，是指本公司与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

（2）持有待售核算方法

本公司对于持有待售的非流动资产或处置组不计提折旧或摊销，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，应当将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。

上述原则适用于所有非流动资产，但不包括采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产、采用公允价值减去出售费用后的净额计量的生物资产、职工薪酬形成的资产、递延所得税资产、由金融工具相关会计准则规范的金融资产、由保险合同相关会计准则规范的保险合同所产生的权利。

19、债权投资

20、其他债权投资

21、长期应收款

22、长期股权投资

（1）初始投资成本的确定

①企业合并形成的长期股权投资，具体会计政策详见“附注四（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法”。

②其他方式取得的长期股权投资

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

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

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

（2）后续计量及损益确认

①成本法

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

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

②权益法

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

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

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

本公司在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。本公司与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。

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

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

（3）长期股权投资核算方法的转换

①公允价值计量转权益法核算

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

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

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

②公允价值计量或权益法核算转成本法核算

本公司原持有的对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的按金融工具确认和计量准则进行会计处理的权益性投资，或原持有对联营企业、合营企业的长期股权投资，因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资单位实施控制的，具体会计处理方法详见“附注四（五）同一控制下和非同一控制下企业合并中相关会计处理方法”。

③权益法核算转公允价值计量

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

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

④成本法转权益法

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

⑤成本法转公允价值计量

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

（4）长期股权投资的处置

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

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

①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；

②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；

③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；

④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

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

②在合并财务报表中，对于在丧失对子公司控制权以前的各项交易，处置价款与处置长期股权投资相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。

（5）共同控制、重大影响的判断标准

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

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

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

23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

本公司的投资性房地产按其成本作为入账价值，外购投资性房地产的成本包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成。

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

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

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

24、固定资产

（1）确认条件

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

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	35 年	5%	2.71%
机器设备	年限平均法	10 年	5%	9.50%
电子设备	年限平均法	5 年	5%	19.00%
运输设备	年限平均法	10 年	5%	9.50%
营业用房装修	年限平均法	5 年	5%	19.00%
其他设备	年限平均法	5~10 年	5%	9.5%~19%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

当本公司租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：　①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本公司。　②本公司有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本公司将会行使这种选择权。　③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。　④本公司在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本公司才能使用。　　融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用。在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值。未确认融资费用在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。　　本公司采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提融资租入固定资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

25、在建工程

（1）在建工程初始计量

本公司自行建造的在建工程按实际成本计价，实际成本由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成，包括工程用物资成本、人工成本、交纳的相关税费、应予资本化的借款费用以及应分摊的间接费用等。

（2）在建工程结转为固定资产的标准和时点

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

26、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

②借款费用已经发生；

③为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

（2）借款费用资本化期间

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

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

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

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

（3）暂停资本化期间

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

（4）借款费用资本化金额的计算方法

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

根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资

本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

27、生物资产

28、油气资产

29、使用权资产

30、无形资产

（1）计价方法、使用寿命、减值测试

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

①使用寿命有限的无形资产

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

项目	预计使用寿命	依据
土地使用权	法定权属年限	土地使用证
其他使用权	5年	

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

经复核，本期期末无形资产的使用寿命及摊销方法与以前估计未有不同。

②使用寿命不确定的无形资产

无法预见无形资产为企业带来经济利益期限的，视为使用寿命不确定的无形资产。对于使用寿命不确定的无形资产，在持有期间内不摊销，每期末对无形资产的寿命进行复核。如果期末重新复核后仍为不确定的，在每个会计期间继续进行减值测试。

（2）内部研究开发支出会计政策

①划分公司内部研究开发项目的研究阶段和开发阶段具体标准

研究阶段：为获取并理解新的科学或技术知识等而进行的独创性的有计划调查、研究活动的阶段。

开发阶段：在进行商业性生产或使用前，将研究成果或其他知识应用于某项计划或设计，以生产出新的或具有实质性改进的材料、装置、产品等活动的阶段。

内部研究开发项目研究阶段的支出，在发生时计入当期损益。

②开发阶段支出符合资本化的具体标准

内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件时确认为无形资产：

A.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；

B.具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

C.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；

D.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；

E.归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

不满足上述条件的开发阶段的支出，于发生时计入当期损益。以前期间已计入损益的开发支出不在以后期间重新确认为

资产。已资本化的开发阶段的支出在资产负债表上列示为开发支出，自该项目达到预定用途之日起转为无形资产。

31、长期资产减值

本公司在资产负债表日判断长期资产是否存在可能发生减值的迹象。如果长期资产存在减值迹象的，以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

可收回金额的计量结果表明，长期资产的可收回金额低于其账面价值的，将长期资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

资产减值损失确认后，减值资产的折旧或者摊销费用在未来期间作相应调整，以使该资产在剩余使用寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值（扣除预计净残值）。

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

在对商誉进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。在对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，并与相关账面价值相比较，确认相应的减值损失。再对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较这些相关资产组或者资产组组合的账面价值（包括所分摊的商誉的账面价值部分）与其可收回金额，如相关资产组或者资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认商誉的减值损失。

32、长期待摊费用

（1）摊销方法

长期待摊费用，是指本公司已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在1年以上的各项费用，包括以经营租赁方式租入的固定资产改良支出等。长期待摊费用在受益期内按直线法分期摊销。

（2）摊销年限

类别	摊销年限	备注
租入固定资产改良支出	5	
装修改造	5	

33、合同负债

34、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

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

（2）离职后福利的会计处理方法

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

本公司的离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

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

本公司按照国家规定的标准定期缴付上述款项后，不再有其他的支付义务。

（3）辞退福利的会计处理方法

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

本公司向接受内部退休安排的职工提供内退福利。内退福利是指，向未达到国家规定的退休年龄、经本公司管理层批准自愿退出工作岗位的职工支付的工资及为其缴纳的社会保险费等。本公司自内部退休安排开始之日起至职工达到正常退休年龄止，向内退职工支付内部退养福利。对于内退福利，本公司比照辞退福利进行会计处理，在符合辞退福利相关确认条件时，将自职工停止提供服务日至正常退休日期间拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等，确认为负债，一次性计入当期损益。内退福利的精算假设变化及福利标准调整引起的差异于发生时计入当期损益。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

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

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

35、租赁负债

36、预计负债

（1）预计负债的确认标准

与或有事项相关的义务同时满足下列条件时，本公司确认为预计负债：

该义务是本公司承担的现时义务；

履行该义务很可能导致经济利益流出本公司；

该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

本公司预计负债按履行相关现时义务所需的支出的最佳估计数进行初始计量。

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

最佳估计数分别以下情况处理：

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

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

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

37、股份支付

38、优先股、永续债等其他金融工具

39、收入

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

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

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

（1）销售商品收入确认时间的具体判断标准

①公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；公司既没有保留与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入企业；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入实现。

②房地产销售收入

房地产销售在房产工程已经竣工，具备入住交房条件；具有经购买方认可的销售合同或其他结算通知书；履行了合同规定的义务，办理了房屋移交手续，开具销售发票且价款已经取得或确信可以取得时，将开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方，确认销售收入的实现。

③经营租赁的租金收入

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

④物业管理收入

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

⑤分期收款销售收入

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

（2）确认让渡资产使用权收入的依据

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

①利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定。

②使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

（3）附回购条件的资产转让

公司销售产品或转让其他资产时，与购买方签订了所销售的产品或转让资产回购协议，根据协议条款判断销售商品是否满足收入确认条件。如售后回购属于融资交易，则在交付产品或资产时，本公司不确认销售收入。回购价款大于销售价款的差额，在回购期间按期计提利息，计入财务费用。

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

40、政府补助

（1）类型

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

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

（2）政府补助的确认

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

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

（3）会计处理方法

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

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

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

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

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

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

41、递延所得税资产/递延所得税负债

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

（1）确认递延所得税资产的依据

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

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

（2）确认递延所得税负债的依据

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

①商誉的初始确认所形成的暂时性差异；

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

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

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

①企业拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；

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

42、租赁

（1）经营租赁的会计处理方法

①经营租入资产

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

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

②经营租出资产

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

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

（2）融资租赁的会计处理方法

①融资租入资产：公司在承租开始日，将租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认的融资费用。

融资租入资产的认定依据、计价和折旧方法详见“附注四（十六）固定资产”。

公司采用实际利率法对未确认的融资费用，在资产租赁期间内摊销，计入财务费用。

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

43、其他重要的会计政策和会计估计

终止经营

本公司将满足下列条件之一的，且该组成部分已经处置或划归为持有待售类别的、能够单独区分的组成部分确认为终止经营组成部分：

（1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区。

（2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分。

（3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益在利润表中列示。

44、重要会计政策和会计估计变更

（1）重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行新金融工具准则	董事会	说明 1
执行新非货币资产交换准则	董事会	说明 2

执行新债务重组准则	董事会	说明 2

说明1：本公司自2019年1月1日起执行财政部2017年修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》和《企业会计准则第24号——套期会计》、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（以上四项统称<新金融工具准则>），本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

说明2：本公司自2019年6月10日起执行经修订的《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》，自2019年6月17日起执行经修订的《企业会计准则第12号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理，并根据准则的规定对于2019年1月1日至准则实施日之间发生的非货币性资产交换和债务重组进行调整。本公司首次执行该准则对财务报表无影响。

（2）重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

（3）2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	373,702,690.38	373,702,690.38	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	16,787,887.55	16,787,887.55	
应收款项融资			
预付款项	302,107,568.77	302,107,568.77	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	21,235,777.82	21,235,777.82	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货	3,449,036,029.35	3,449,036,029.35	
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	109,660,428.24	109,660,428.24	
流动资产合计	4,272,530,382.11	4,272,530,382.11	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	255,553,360.01	255,553,360.01	
在建工程	594,624,697.96	594,624,697.96	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	151,123,005.61	151,123,005.61	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14,135,938.42	14,135,938.42	
递延所得税资产	105,207.05	105,207.05	
其他非流动资产	2,450,253.06	2,450,253.06	
非流动资产合计	1,017,992,462.11	1,017,992,462.11	
资产总计	5,290,522,844.22	5,290,522,844.22	
流动负债：			
短期借款	720,000,000.00	720,000,000.00	
向中央银行借款			

拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	287,701,639.06	287,701,639.06	
预收款项	145,104,525.52	145,104,525.52	
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	6,280,972.60	6,280,972.60	
应交税费	193,889,334.00	193,889,334.00	
其他应付款	1,740,747,023.32	1,740,747,023.32	
其中：应付利息			
应付股利	15,500,000.00	15,500,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	610,291,881.75	610,291,881.75	
其他流动负债			
流动负债合计	3,704,015,376.25	3,704,015,376.25	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款		0.00	
应付债券	377,375,762.66	377,375,762.66	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	176,336,322.10	176,336,322.10	
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	553,712,084.76	553,712,084.76	
负债合计	4,257,727,461.01	4,257,727,461.01	
所有者权益：			
股本	356,400,000.00	356,400,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	68,827,234.77	68,827,234.77	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	198,312,245.93	198,312,245.93	
一般风险准备			
未分配利润	312,729,559.86	312,729,559.86	
归属于母公司所有者权益合计	936,269,040.56	936,269,040.56	
少数股东权益	96,526,342.65	96,526,342.65	
所有者权益合计	1,032,795,383.21	1,032,795,383.21	
负债和所有者权益总计	5,290,522,844.22	5,290,522,844.22	

调整情况说明

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	197,587,027.49	197,587,027.49	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	224,378.30	224,378.30	
应收款项融资			
预付款项	299,831,521.85	299,831,521.85	
其他应收款	2,586,731,690.19	2,586,731,690.19	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	16,587,105.04	16,587,105.04	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	16,230,337.83	16,230,337.83	
流动资产合计	3,117,192,060.70	3,117,192,060.70	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	691,161,082.44	691,161,082.44	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产			
固定资产	249,771,798.03	249,771,798.03	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	151,018,606.61	151,018,606.61	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	14,135,938.42	14,135,938.42	
递延所得税资产			
其他非流动资产			

非流动资产合计	1,106,087,425.50	1,106,087,425.50	
资产总计	4,223,279,486.20	4,223,279,486.20	
流动负债：			
短期借款	720,000,000.00	720,000,000.00	
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	79,944,844.01	79,944,844.01	
预收款项	67,843,324.71	67,843,324.71	
合同负债			
应付职工薪酬	5,720,051.25	5,720,051.25	
应交税费	2,141,130.73	2,141,130.73	
其他应付款	1,441,873,661.04	1,441,873,661.04	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	131,075,887.28	131,075,887.28	
其他流动负债			
流动负债合计	2,448,598,899.02	2,448,598,899.02	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	377,375,762.66	377,375,762.66	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	176,336,322.10	176,336,322.10	
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			

非流动负债合计	553,712,084.76	553,712,084.76	
负债合计	3,002,310,983.78	3,002,310,983.78	
所有者权益：			
股本	356,400,000.00	356,400,000.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	71,566,294.98	71,566,294.98	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	198,312,245.93	198,312,245.93	
未分配利润	594,689,961.51	594,689,961.51	
所有者权益合计	1,220,968,502.42	1,220,968,502.42	
负债和所有者权益总计	4,223,279,486.20	4,223,279,486.20	

调整情况说明

（4）2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

45、其他

（1）财务报表列报项目变更说明

财政部于2019年发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）和《关于修订印发合并财务报表格式(2019版)的通知》（财会〔2019〕16号），对一般企业财务报表格式进行了修订，拆分部分资产负债表项目和调整利润表项目等。本公司已经根据新的企业财务报表格式的要求编制财务报表，财务报表的列报项目因此发生变更的，已经按照《企业会计准则第30号——财务报表列报》等的相关规定，对可比期间的比较数据进行调整。

对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	列报追溯调整后金额（注1）	影响金额	列报变更后金额	备注
应收账款		16,787,887.55	16,787,887.55	
应收票据及应收账款	16,787,887.55	-16,787,887.55		
应付账款		287,701,639.06	287,701,639.06	
应付票据及应付账款	287,701,639.06	-287,701,639.06		
货币资金	365,544,357.05	8,158,333.33	373,702,690.38	
其他应收款	8,158,333.33	-8,158,333.33		
其他应付款	1,755,002,743.82	-14,255,720.50	1,740,747,023.32	
应付债券	364,336,036.63	13,039,726.03	377,375,762.66	

一年内到期的非流动负债	609,075,887.28	1,215,994.47	610,291,881.75	

（2）持有待售资产移除，对可比期间会计报表的影响

2018年11月29日召开的第八届董事会第十六次会议，及2018年12月14日召开的2018年第一次临时股东大会审议通过了《关于转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权的议案》，公司拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司（以下简称“邯郸发兴”）100%股权，股权转让价格合计人民币13,798,004.88元，首宏文创商业管理（北京）有限公司（以下简称“首宏文创”）受让邯郸发兴95%股权；申海燕受让邯郸发兴5%股权。同时各方确认，首宏文创负责清偿邯郸发兴应付债务合计606,201,995.12元，其中：邯郸发兴欠本公司借款本息合计297,012,050.68元，欠武信投资控股（深圳）股份有限公司借款本息309,189,944.44元。2018年11月29日，公司与首宏文创商业管理（北京）有限公司、申海燕分别签订了相应的股权转让协议。因此，公司在2018年度财务报告中将审计评估基准日截止2018年8月31日的邯郸发兴（包括其全资子公司邯郸富丽华物业服务有限公司）全部资产和负债以及公司对其债权的账面价值297,012,050.68元，划分为持有待售资产和持有待售负债。

根据公司与交易对方之一首宏文创签署的《邯郸发兴房地产开发有限公司95%股权转让协议》约定，在该协议生效之日起六十日内（该协议的生效日为2018年12月14日），首宏文创应向公司支付对价款人民币619,310,000.00元（包括股权转让款及邯郸发兴欠付公司和武信投资控股（深圳）股份有限公司的借款本息）。

股权转让协议生效后，公司多次与首宏文创进行沟通，要求该公司履行股权转让协议中规定的义务，并支付相应的对价款，但截止本财务报告批准报出日，首宏文创仅向公司支付尽调保证金1,000万元及1,000万元资金。根据上述情况，公司判断首宏文创不具备在2020年12月31日前履约的可能。因此，公司根据企业会计准则的相关规定，将上述持有待售资产和持有待售负债从持有待售类别中予以移除，并按照《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》第三十一条的规定，在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。上述事项对可比期间的财务报表列报项目及金额的影响如下：

列报项目	变更前金额	影响金额	变更后金额
资产负债表：			
货币资金	365,088,807.40	455,549.65	365,544,357.05
应收票据及应收账款	12,868,069.05	3,919,818.50	16,787,887.55
其他应收款	28,668,837.35	725,273.80	29,394,111.15
存货	2,795,540,353.12	653,495,676.23	3,449,036,029.35
持有待售资产	958,150,365.97	-958,150,365.97	
其他流动资产	107,868,248.40	1,792,179.84	109,660,428.24
固定资产	255,003,971.90	549,388.11	255,553,360.01
应付票据及应付账款	263,105,492.27	24,596,146.79	287,701,639.06
预收款项	133,646,435.71	11,458,089.81	145,104,525.52
应付职工薪酬	5,728,269.43	552,703.17	6,280,972.60
应交税费	192,318,996.67	1,570,337.33	193,889,334.00
其他应付款	1,443,052,190.35	311,950,553.47	1,755,002,743.82
持有待售负债	647,340,310.41	-647,340,310.41	
利润表：			
持续经营净利润	-384,268,389.87	-47,618,203.26	-431,886,593.13
终止经营净利润	-47,618,203.26	47,618,203.26	

报表中终止经营净利润为-4,808,440.78元，为本期终止经营新天地和苏州双友置地有限公司追溯调整上年净利润影响的金额，与上表追溯调整持有待售资产—邯郸发兴房地产开发有限公司无关。详见“附注五、43其他重要的会计政策和会计估

计-终止经营”

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税销售服务收入、无形资产或者不动产	13%、3%、9%、6%、5%
消费税	黄金、白金饰品销售收入	5%
城市维护建设税	应交增值税、消费税税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应交增值税、消费税税额	5%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超额累进 30%-60%
契税	土地使用权的出售、出让金额	3%-5%

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

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

2、税收优惠

本报告期公司不存在需要披露的税收优惠。

3、其他

根据财政部、税务总局、海关总署《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部、税务总局、海关总署公告2019年第39号）的规定，本公司自2019年4月1日起发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用16%和10%税率的，税率分别调整为13%、9%。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,406.12	1,287.57
银行存款	23,479,666.09	207,893,765.48
其他货币资金	25,514,025.17	165,807,637.33
合计	48,995,097.38	373,702,690.38

其他说明

截止2019年12月31日止，除下列受限制的货币资金外，本公司不存在质押、冻结，或有潜在收回风险的款项。

其中受限制的货币资金明细如下：

项目	期末余额	期初余额
保函保证金	23,354,019.00	24,829,041.95
履约保证金	2,160,006.17	12,156,486.08
质押定期存单		120,000,000.00
法院冻结资金	354,408.74	663,775.97
合计	25,868,433.91	157,649,304.00

保函保证金23,354,019.00元为商业分公司按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金。

履约保证金中2,154,425.25元为公司与大连机车商业城有限公司（现名福佳商业管理有限公司）签订的《房屋租赁合同》提供的履约担保金，现该合同已经到期，因手续问题银行尚未撤销履约保函；5,580.92元系保证金专户存款利息余额。

法院冻结资金是公司及下属子公司涉及诉讼被法院冻结的资金，详见“附注十四.2.或有事项”。

货币资金期末余额比期初余额减少86.89%，主要原因为本期偿还借款所致。

2、交易性金融资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

3、衍生金融资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

4、应收票据

（1）应收票据分类列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

单位： 元

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

按单项计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

□ 适用 √ 不适用

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□ 适用 √ 不适用

（3）期末公司已质押的应收票据

单位： 元

项目	期末已质押金额

（4）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位： 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

（5）期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位： 元

项目	期末转应收账款金额

其他说明

（6）本期实际核销的应收票据情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收票据核销情况：

单位： 元

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

应收票据核销说明：

5、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	8,190,573.79	100.00%	1,633,031.38	19.94%	6,557,542.41	18,621,591.67	100.00%	1,833,704.12	9.85%	16,787,887.55
其中：										
组合二	8,190,573.79	100.00%	1,633,031.38	19.94%	6,557,542.41	18,621,591.67	100.00%	1,833,704.12	9.85%	16,787,887.55
合计	8,190,573.79	100.00%	1,633,031.38	19.94%	6,557,542.41	18,621,591.67	100.00%	1,833,704.12	9.85%	16,787,887.55

按单项计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内			
1－2 年	50,833.79	5,083.38	10.00%
2－3 年	8,139,740.00	1,627,948.00	20.00%
3－4 年			
4－5 年			
5 年以上			
合计	8,190,573.79	1,633,031.38	--

确定该组合依据的说明：

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款。

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 至 2 年	50,833.79
2 至 3 年	8,139,740.00
合计	8,190,573.79

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提预期信						

用损失的应收账款						
按组合计提预期信用损失的应收账款	1,833,704.12		200,672.74			1,633,031.38
合计	1,833,704.12		200,672.74			1,633,031.38

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

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

应收账款核销说明：

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位： 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
广发银行股份有限公司沈阳分行	6,609,740.00	80.70%	1,321,948.00
大连恒嘉岩土工程建设有限公司	1,500,000.00	18.31%	300,000.00
白书新	48,334.70	0.59%	4,833.47
北京恒泰丰餐饮有限公司大连友谊店	30,000.00	0.37%	6,000.00
杨雨田	2,499.09	0.03%	249.91
合计	8,190,573.79	100.00%	

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

无。

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

无。

其他说明：

应收账款期末账面价值比期初账面价值减少60.94%，主要原因为收回上期应收房款所致。

6、应收款项融资

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

7、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

单位： 元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	3,806,260.16	93.20%	6,544,099.08	2.17%
1 至 2 年	180,020.79	4.41%	294,060,681.46	97.34%
2 至 3 年			1,502,788.23	0.50%
3 年以上	97,775.56	2.39%		
合计	4,084,056.51	--	302,107,568.77	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

无账龄超过一年且金额重要的预付款项。

（2）按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末金额	占预付账款总额的比例(%)	预付款时间	未结算原因
国网辽宁省电力有限公司大连供电公司	1,880,634.37	43.27	1年以内，1-2年	未到结算期
大连广誉远精品中药房有限公司	846,368.00	19.47	1年以内	未到结算期
国网辽宁省电力有限公司沈阳供电公司	733,837.34	16.88	1年以内	未到结算期

中国烟草总公司大连公司	556,060.95	12.79	1年以内	未到结算期
大连梅迪国际发展有限公司	115,829.37	2.67	3-4年	未到结算期
合计	4,132,730.03	95.08		

其他说明：

预付账款期末账面价值比期初账面价值减少98.65%，主要原因为根据公司2018年第八届董事会第十七次会议决议审议通过的《关于终止购买武汉信用小额贷款股份有限公司30%股份的议案》，本期收回对武汉有色金属投资有限公司分期支付的股权转让价款29,400.00万元所致。

8、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	13,728,929.46	21,235,777.82
合计	13,728,929.46	21,235,777.82

（1）应收利息

1）应收利息分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

2）重要逾期利息

单位： 元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

（2）应收股利

1）应收股利分类

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2）重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

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

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

（3）其他应收款

1）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	18,079,201.00	24,654,888.00
员工借款	3,352.75	4,511.75
垫付款	44,280,413.78	44,285,757.86
押金	127,965.20	124,465.20
其他	93,826.87	777,683.91
合计	62,584,759.60	69,847,306.72

2）坏账准备计提情况

单位： 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	3,098,144.71	2,180,934.19	43,332,450.00	48,611,528.90
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-526,469.95	526,469.95		
本期计提		526,469.95		526,469.95
本期转回	282,168.71			282,168.71
2019 年 12 月 31 日余额	2,289,506.05	3,233,874.09	43,332,450.00	48,855,830.14

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	246,042.75
1 至 2 年	9,151,682.59
2 至 3 年	6,482,788.00
3 年以上	46,704,246.26
3 至 4 年	17,415.20
4 至 5 年	120,506.97
5 年以上	46,566,324.09
合计	62,584,759.60

3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

本期计提坏账准备金额244,301.24元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

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

其他应收款核销说明：

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末	坏账准备期末余额

				余额合计数的比例	
大连利昇国际贸易有限公司	垫付款	43,000,000.00	5 年以上	68.71%	43,000,000.00
大连装备融资租赁有限公司	保证金	12,000,000.00	1-2 年、2-3 年	19.17%	1,600,000.00
沈阳市建设工程质量监督站	保证金	2,480,288.00	2-3 年	3.96%	496,057.60
沈阳市沈河区五里河街道经济工作办公室	保证金	2,000,000.00	5 年以上	3.20%	2,000,000.00
邯郸市诚信住房置业担保有限责任公司	保证金	1,000,000.00	5 年以上	1.60%	1,000,000.00
合计	--	60,480,288.00	--	96.64%	48,096,057.60

6）涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

9、存货

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）存货分类

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

按性质分类：

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,477,035,072.62	136,649,248.41	1,340,385,824.21	1,477,040,818.71	112,204,294.50	1,364,836,524.21

开发产品	2,406,426,409.52	443,495,133.21	1,962,931,276.31	2,480,549,246.10	415,366,340.35	2,065,182,905.75
原材料	1,104,917.45		1,104,917.45	1,189,755.85		1,189,755.85
在途物资						
库存商品	18,276,846.60		18,276,846.60	15,640,483.35		15,640,483.35
周转材料	2,077,006.78	29,849.50	2,047,157.28	2,216,209.69	29,849.50	2,186,360.19
合计	3,904,920,252.97	580,174,231.12	3,324,746,021.85	3,976,636,513.70	527,600,484.35	3,449,036,029.35

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位： 元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
沈阳友谊时代广场	2011 年 11 月 01 日	2016 年 12 月 31 日	2,400,000,000.00	823,429,003.69		5,746.09		823,423,257.60	185,519,993.49		银行贷款;其他
邯郸友谊时代广场	2013 年 06 月 01 日	2015 年 12 月 31 日	1,350,000,000.00	653,611,815.02				653,611,815.02	134,667,496.10		银行贷款;其他
合计	--	--	3,750,000,000.00	1,477,040,818.71		5,746.09		1,477,035,072.62	320,187,489.59		--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位： 元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
壹品星海一期	2006 年 09 月 30 日	720,000.00		160,000.00	560,000.00		
壹品星海二期	2011 年 12 月 31 日	7,808,421.86			7,808,421.86	763,512.98	
邯郸友谊时代广场	2015 年 12 月 31 日	35,867,581.21			35,867,581.21	2,431,418.67	
富丽华国际（富丽华三期）	2016 年 08 月 31 日	1,883,224,224.39		2,776,215.15	1,880,448,009.24	388,334,649.80	
沈阳友谊时代广场	2016 年 10 月 31 日	552,929,018.64		71,186,621.43	481,742,397.21	97,347,949.18	
合计	--	2,480,549,246.10		74,122,836.58	2,406,426,409.52	488,877,530.63	

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位： 元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

（2）存货跌价准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	112,204,294.50	24,444,953.91				136,649,248.41	
开发产品	415,366,340.35	32,231,690.19		4,102,897.33		443,495,133.21	
周转材料	29,849.50					29,849.50	
合计	527,600,484.35	56,676,644.10		4,102,897.33		580,174,231.12	--

按主要项目分类：

单位： 元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
邯郸友谊时代广场	36,044,964.90					36,044,964.90	
沈阳友谊时代广场	101,025,530.52	11,026,878.01		4,102,897.33		107,949,511.20	
富丽华国际	374,218,243.15	45,649,766.09				419,868,009.24	
合计	511,288,738.57	56,676,644.10		4,102,897.33		563,862,485.34	--

（3）存货期末余额中利息资本化率的情况

存货项目名称	期初余额	本期增加	本期减少		期末余额	本期确认资本化金额的资本化率(%)
			出售减少	其他减少		
沈阳友谊时代广场	293,588,440.57		10,720,497.90		282,867,942.67	
邯郸友谊时代广场	137,098,914.77				137,098,914.77	
富丽华国际（富丽华三期）	388,334,649.80				388,334,649.80	
壹品星海二期	763,512.98				763,512.98	
合计	819,785,518.12		10,720,497.90		809,065,020.22	

（4）存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位： 元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
富丽华国际项目	1,395,295,651.38	1,393,741,559.53	贷款抵押
沈阳友谊时代广场项目	1,120,186,057.94	1,117,267,588.05	贷款抵押
邯郸友谊时代广场项目		684,442,595.65	担保
合计	2,515,481,709.32	3,195,451,743.23	--

（5）期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：

项目	金额

其他说明：

公司综合考虑市场状况、销售情况等，对富丽华国际项目和沈阳友谊时代广场项目的已完工开发产品及未完工的开发成本计提了跌价准备，其中：富丽华国际项目45,649,766.09元，沈阳友谊时代广场项目11,026,878.01元。

10、合同资产

单位： 元

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

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位： 元

项目	变动金额	变动原因

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

□ 适用 √ 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位： 元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因

其他说明：

11、持有待售资产

单位： 元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间

其他说明：

12、一年内到期的非流动资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

重要的债权投资/其他债权投资

单位： 元

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

其他说明：

13、其他流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预缴企业所得税	81,293,930.62	82,819,976.28
待抵扣进项税	1,343,619.56	1,886,272.31
预缴土增税	16,527,450.87	14,644,223.67
其他预缴税费	727,465.57	598,609.85
融资费用	9,587,070.66	9,711,346.13
其他待摊费用	1,110,418.39	
合计	110,589,955.67	109,660,428.24

其他说明：

14、债权投资

单位： 元

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

重要的债权投资

单位： 元

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

减值准备计提情况

单位： 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计

	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

15、其他债权投资

单位： 元

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

重要的其他债权投资

单位： 元

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

减值准备计提情况

单位： 元

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

16、长期应收款

（1）长期应收款情况

单位： 元

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

坏账准备减值情况

单位： 元

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

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

（2）因金融资产转移而终止确认的长期应收款

（3）转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

17、长期股权投资

单位： 元

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

其他说明

18、其他权益工具投资

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位： 元

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

其他说明：

19、其他非流动金融资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

20、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

（2）采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

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

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位： 元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

□ 是 √ 否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

□ 是 √ 否

（3）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因

其他说明

21、固定资产

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	239,792,445.96	255,553,360.01
合计	239,792,445.96	255,553,360.01

（1）固定资产情况

单位： 元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	电子设备	其他设备	营业用房装修	合计
一、账面原值：							

1.期初余额	300,275,740.14	64,166,419.41	12,943,985.91	8,611,680.60	3,038,590.96	64,575,453.79	453,611,870.81
2.本期增加金额		7,377.67		35,979.12			43,356.79
（1）购置		7,377.67		35,979.12			43,356.79
（2）在建工程转入							
（3）企业合并增加							
3.本期减少金额			290,905.00	142,619.31			433,524.31
（1）处置或报废			290,905.00	142,619.31			433,524.31
4.期末余额	300,275,740.14	64,173,797.08	12,653,080.91	8,505,040.41	3,038,590.96	64,575,453.79	453,221,703.29
二、累计折旧							
1.期初余额	101,618,297.34	29,591,434.97	9,390,580.72	7,570,127.15	2,664,946.52	47,214,724.60	198,050,111.30
2.本期增加金额	8,445,642.12	2,585,970.57	959,040.15	334,307.96	62,272.42	3,384,435.12	15,771,668.34
（1）计提	8,445,642.12	2,585,970.57	959,040.15	334,307.96	62,272.42	3,384,435.12	15,771,668.34
3.本期减少金额			263,359.46	137,562.35			400,921.81
（1）处置或报废			263,359.46	137,562.35			400,921.81
4.期末余额	110,063,939.46	32,177,405.54	10,086,261.41	7,766,872.76	2,727,218.94	50,599,159.72	213,420,857.83
三、减值准备							
1.期初余额				8,189.50	210.00		8,399.50
2.本期增加金额							
（1）计提							
3.本期减少金额							
（1）处置或报废							

4.期末余额				8,189.50	210.00		8,399.50
四、账面价值							
1.期末账面价值	190,211,800.68	31,996,391.54	2,566,819.50	729,978.15	311,162.02	13,976,294.07	239,792,445.96
2.期初账面价值	198,657,442.80	34,574,984.44	3,553,405.19	1,033,363.95	373,434.44	17,360,729.19	255,553,360.01

（2）暂时闲置的固定资产情况

单位： 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注

（3）通过融资租赁租入的固定资产情况

单位： 元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
机器设备	55,407,935.71	25,081,371.78		30,326,563.93
房屋及建筑物	100,834,302.68	63,634,600.93		37,199,701.75
营业用房装修	64,575,453.79	50,599,159.72		13,976,294.07
合计	220,817,692.10	139,315,132.40		81,502,559.75

（4）通过经营租赁租出的固定资产

单位： 元

项目	期末账面价值

（5）未办妥产权证书的固定资产情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明

截止2019年12月31日公司以账面原值为22,081.77万元，净值为8,150.26万元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得为期5年的融资款26,000.00万元。该融资款由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

（6）固定资产清理

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

22、在建工程

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	596,847,177.42	594,624,697.96
合计	596,847,177.42	594,624,697.96

（1）在建工程情况

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
金石谷项目	596,847,177.42		596,847,177.42	594,624,697.96		594,624,697.96
合计	596,847,177.42		596,847,177.42	594,624,697.96		594,624,697.96

（2）重要在建工程项目本期变动情况

单位： 元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
金石谷项目		594,624,697.96	2,222,479.46			596,847,177.42	60.35%	环境配套建设	76,296,499.44			其他
合计		594,624,697.96	2,222,479.46			596,847,177.42	--	--	76,296,499.44			--

（3）本期计提在建工程减值准备情况

单位： 元

项目	本期计提金额	计提原因

其他说明

（4）工程物资

单位： 元

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

其他说明：

23、生产性生物资产

（1）采用成本计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

（2）采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□ 适用 √ 不适用

24、油气资产

□ 适用 √ 不适用

25、使用权资产

单位： 元

项目		合计

其他说明：

26、无形资产

（1）无形资产情况

单位： 元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件支出	合计
一、账面原值					
1.期初余额	193,873,645.00			3,782,997.00	197,656,642.00
2.本期增加金额					
（1）购置					
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
3.本期减少金额					
（1）处置					

4.期末余额	193,873,645.00			3,782,997.00	197,656,642.00
二、累计摊销					
1.期初余额	43,621,570.23			2,912,066.16	46,533,636.39
2.本期增加金额	4,959,405.24			38,999.04	4,998,404.28
（1）计提	4,959,405.24			38,999.04	4,998,404.28
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额	48,580,975.47			2,951,065.20	51,532,040.67
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
（1）计提					
3.本期减少金额					
（1）处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	145,292,669.53			831,931.80	146,124,601.33
2.期初账面价值	150,252,074.77			870,930.84	151,123,005.61

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

单位： 元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因

其他说明：

27、开发支出

单位： 元

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

其他说明

28、商誉

（1）商誉账面原值

单位： 元

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

（2）商誉减值准备

单位： 元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

商誉减值测试的影响

其他说明

29、长期待摊费用

单位： 元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租入固定资产改良	110,248.41		70,764.84		39,483.57

装修改造	4,629,856.67	4,253,171.42	2,352,181.67		6,530,846.42
融资费用	9,395,833.34		3,050,000.00		6,345,833.34
合计	14,135,938.42	4,253,171.42	5,472,946.51		12,916,163.33

其他说明

30、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产

单位： 元

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

（2）未经抵销的递延所得税负债

单位： 元

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

（3）以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位： 元

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

（4）未确认递延所得税资产明细

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	5,954,016.39	
可抵扣亏损	703,522,170.11	528,203,167.00
资产减值准备	630,933,727.74	578,360,154.41
合计	1,340,409,914.24	1,106,563,321.41

（5）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位： 元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019		85,227,604.15	
2020	33,982,021.43	34,288,539.13	
2021	52,510,347.37	52,510,347.37	
2022	105,220,969.64	105,220,969.64	
2023	251,097,618.93	251,097,618.53	
2024	260,711,212.74		
合计	703,522,170.11	528,345,078.82	--

其他说明：

31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预缴税费	2,561,177.47	2,450,253.06
合计	2,561,177.47	2,450,253.06

其他说明：

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

32、短期借款

（1）短期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	210,000,000.00	720,000,000.00
未到期应付利息	430,650.00	
合计	210,430,650.00	720,000,000.00

短期借款分类的说明：

公司以武汉信用投资集团股份有限公司和武汉信用风险管理融资担保有限公司作为担保借款人取得短期借款21,000万元。

本期短期借款余额较期初减少70.77%，主要原因是归还银行借款并改变融资方式，增加关联方借款所致。

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

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

单位： 元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

33、交易性金融负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

34、衍生金融负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

35、应付票据

单位： 元

种类	期末余额	期初余额

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

36、应付账款

（1）应付账款列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付供应商货款	67,465,950.24	79,944,844.01
应付工程款	187,168,799.56	207,045,292.05
其他应付账款	712,400.00	711,503.00
合计	255,347,149.80	287,701,639.06

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第二工程局有限公司	31,431,854.82	未到结算期
沈阳远大铝业工程有限公司	21,664,644.62	未到结算期
大连鑫诚装饰装修有限公司	15,895,734.29	未到结算期
合计	68,992,233.73	--

其他说明：

37、预收款项

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

（1）预收款项列示

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	39,893,477.09	76,227,929.49
预收货款	57,218,270.31	64,977,195.76
其他预收款项	2,566,606.61	3,899,400.27
合计	99,678,354.01	145,104,525.52

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因

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

预售金额前五的项目收款信息：

单位： 元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	邯郸友谊时代广场	10,556,166.21	10,076,166.21		75.77%
2	壹品星海	609,523.81	176,190.47		99.64%
3	沈阳友谊时代广场	65,062,239.47	29,641,120.41		63.68%

（3）期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位： 元

项目	金额

其他说明：

38、合同负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位： 元

项目	变动金额	变动原因

39、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	6,280,972.60	62,307,527.09	63,269,350.99	5,319,148.70
二、离职后福利-设定提存计划		5,987,385.21	5,987,385.21	
合计	6,280,972.60	68,294,912.30	69,256,736.20	5,319,148.70

（2）短期薪酬列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	5,572,000.00	39,886,567.24	40,808,051.94	4,650,515.30
2、职工福利费		2,119,239.84	2,119,239.84	
3、社会保险费		3,331,430.50	3,331,430.50	
其中：医疗保险费		2,728,817.08	2,728,817.08	
工伤保险费		246,326.37	246,326.37	
生育保险费		356,287.05	356,287.05	
4、住房公积金		3,725,865.53	3,725,865.53	
5、工会经费和职工教育经费	708,972.60	742,936.93	783,276.13	668,633.40
其他短期薪酬		12,501,487.05	12,501,487.05	
合计	6,280,972.60	62,307,527.09	63,269,350.99	5,319,148.70

（3）设定提存计划列示

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		5,555,247.02	5,555,247.02	
2、失业保险费		169,480.32	169,480.32	
采暖基金		262,657.87	262,657.87	
合计		5,987,385.21	5,987,385.21	

其他说明：

应付职工薪酬中无属于拖欠性质的款项。

应付职工薪酬期末余额较期初余额减少15.31%，主要原因为本期奖金计提减少所致。

40、应交税费

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
增值税	2,697,402.33	6,049,947.30
消费税	188,630.01	263,647.70
企业所得税		2,992,954.23
个人所得税	69,720.11	153,231.34
城市维护建设税	274,541.26	191,349.46
营业税		-1,000.00
房产税	892,970.54	58,309.58
土地增值税	183,818,062.27	183,818,062.27
教育费附加	117,660.67	82,347.18
地方教育费附加	78,486.83	54,965.67
土地使用税	423,568.45	221,000.00
印花税	1,732.57	4,402.27
文化事业建设费	19,910.08	117.00
合计	188,582,685.12	193,889,334.00

其他说明：

41、其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	11,236,675.07	

应付股利	3,709,501.34	15,500,000.00
其他应付款	2,199,218,817.66	1,725,247,023.32
合计	2,214,164,994.07	1,740,747,023.32

（1）应付利息

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	11,236,675.07	
合计	11,236,675.07	

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位： 元

借款单位	逾期金额	逾期原因
中国工商银行股份有限公司大连中山广场支行	4,134,971.25	资金周转不畅，到期未能支付本金及利息
广发银行股份有限公司沈阳分行	7,101,703.82	资金周转不畅，到期未能支付本金及利息
合计	11,236,675.07	--

其他说明：

说明详见注释45长期借款。

（2）应付股利

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	3,709,501.34	15,500,000.00
合计	3,709,501.34	15,500,000.00

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

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

（3）其他应付款

1）按款项性质列示其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
质保金	803.00	803.00
押金及保证金	35,853,563.04	29,646,770.71

修理费	2,552,218.69	1,977,607.08
代收款	7,974,316.84	8,026,251.36
关联方借款	2,124,635,095.74	1,665,490,690.82
关联方往来款	13,975,000.00	10,485,256.88
其他	14,227,820.35	9,619,643.47
合计	2,199,218,817.66	1,725,247,023.32

2）账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位： 元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
沈阳沈电电力工程有限公司	592,224.00	履约保证金
合计	592,224.00	--

其他说明

42、持有待售负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

43、一年内到期的非流动负债

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	419,088,186.04	576,000,000.00
一年内到期的长期应付款	46,422,721.72	34,291,881.75
合计	465,510,907.76	610,291,881.75

其他说明：

详见注释45.长期借款、48.长期应付款。

44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

短期应付债券的增减变动：

单位： 元

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

其他说明：

45、长期借款

（1）长期借款分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
质押借款		98,000,000.00
抵押借款	419,088,186.04	478,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	-419,088,186.04	-576,000,000.00
合计	0.00	0.00

长期借款分类的说明：

①公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际公寓房屋所有权77,305.78㎡及所占用土地使用权12,739.80㎡向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了800,000,000.00元额度，期限为5年的长期借款。公司实际借款740,000,000.00元，偿还462,000,000.00元后，截止年初余额为278,000,000.00元。该笔借款原到期日为2017年6月17日，经公司与该行协商后将借款续期至2019年6月17日，当日还款28,000,000.00元后尚欠该行借款250,000,000.00元。再次协商后，将其中50,000,000.00元的借款续期至2019年8月7日，借款利率由原6.1250%变更为6.3700%，因到期仍未偿还，2019年8月6日又续期至2019年11月15日，借款利率由原6.3700%变更为7.3500%；另外200,000,000.00元的借款续期至2019年11月15日，借款利率由原6.1250%变更为6.3700%。截止2019年12月31日，借款本金已逾期，按照合同规定计算逾期利息4,134,971.25元转至应付利息，期末将逾期贷款本金250,000,000.00元转至一年内到期的非流动负债。

②公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街197号、197-1号、197-2号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积256,625.70㎡，抵押建筑面积129,943.51㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了700,000,000.00元额度，期限为4年的长期借款，截止2019年12月31日，抵押建筑面积为103,100.10㎡（其中在建工程抵押建筑面积65,555.91㎡，完工产品抵押面积37,544.19㎡）及所占用土地使用权，期末实际尚未偿还的借款余额为169,088,186.04元。截至2019年7月1日，根据借款合同约定，借款人应累积偿还贷款本金金额为出账总额的85.7%（即人民币599,900,000.00元），沈阳星狮房地产开发有限公司实际偿还本金501,600,000.00元，未达到合同约定，已构成违约。2019年7月公司还款29,311,813.96元后广发银行股份有限公司向华信信托有限公司下达《委托人指令》，依据该指令，华信信托股份有限公司与广发银行股份有限公司沈阳分行签署《债权转让协议》，将借款合同、相关担保合同项下贷款债权及相关从权利返还给广发银行股份有限公司沈阳分行，广发银行宣布贷款合同下7亿元的贷款全部提前至7月25日到期，要求借款人立即偿还借款本金及按贷款合同约定的利息、罚息等。因未能清偿到期借款，广发银行将沈阳星狮房地产开发有限公司诉至法院，2019年12月26日沈阳市中级人民法院做出了（2019）辽01民初919号《民事判决书》（具体详见“附注十四、2”），依据判决结果将本年应付的逾期利息7,101,703.82元转至应付利息。期末将逾期贷款本金169,088,186.04元转至一年内到期的非流动负债。

其他说明，包括利率区间：

公司长期借款年利率为6.300%至7.350%之间。

46、应付债券

（1）应付债券

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他应付债券	280,426,043.73	377,375,762.66
减：一年到期的应付债券		
合计	280,426,043.73	377,375,762.66

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

单位： 元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	利息调整	未到期应付利息	期末余额
非公开发行债券	100.00	2017.7.18	5 年	600,000,000.00	377,375,762.66		29,692,054.79	3,919,596.14	113,039,726.03	-11,744,367.23	12,170,410.96	280,426,043.73
合计	--	--	--	600,000,000.00	377,375,762.66		29,692,054.79	3,919,596.14	113,039,726.03	-11,744,367.23	12,170,410.96	280,426,043.73

（3）可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

（4）划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位： 元

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

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

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

其他说明：2017年7月18日，大连友谊（集团）股份有限公司在深圳证券交易所发行第一期非公开债券，债券简称：17大友01，代码：114191，发行规模为60,000.00万元，期限为5年，起息日为2017年7月18日，兑付日为2022年7月17日，票面金额100.00元，票面利率7.50%，主承销商为西部证券股份有限公司。在2018年7月18日回购22,000.00万元，票面利率变动为8.5%；在2019年7月18日回购10,000.00万元，票面利率变动为9.5%。

47、租赁负债

单位：

项目	期末余额	期初余额

其他说明

48、长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	106,380,272.09	176,336,322.10
合计	106,380,272.09	176,336,322.10

（1）按款项性质列示长期应付款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
应付融资租赁款	167,890,688.69	241,067,209.29
减：未确认融资费用	16,041,644.89	31,654,999.91
加：未到期应付利息	953,950.01	1,215,994.47
减：一年内到期的长期应付款	46,422,721.72	34,291,881.75
合计	106,380,272.09	176,336,322.10

其他说明：

截止2019年12月31日融资款尚未偿还的金额为151,849,043.80元，将于2020年12月31日前到期的融资款45,468,771.71元及未到期的应付利息953,950.01元转入一年内到期的非流动负债。上述融资款由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

（2）专项应付款

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

其他说明：

49、长期应付职工薪酬

（1）长期应付职工薪酬表

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

（2）设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

计划资产：

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

设定受益计划净负债（净资产）

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

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

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

50、预计负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	5,954,016.39		按照法院判决文件等计提
合计	5,954,016.39		--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

期末，按照法院判决、和解协议及裁定书等相关文件，将应由公司承担的赔偿款、诉讼费、代理费等事项金额计入预计负债。详见“附注十四、2所述。

项目	期末余额	形成原因
大连富丽华诉大连盛发	3,622,715.84	按照法院一审判决等计提
广发银行股份有限公司沈阳分行诉沈阳星狮	893,351.00	按照法院一审判决等计提
江山建设诉盛发置业	863,279.81	按照法院一审判决等计提
友谊物业诉大连合升和大连发兴	209,400.00	按照法院一审判决和民事调解书等计提
李某诉邯郸发兴	158,262.74	按照法院二审判决等计提
李某诉盛发置业	60,000.00	按照民事调解书等计提
其他	147,007.00	按照劳动仲裁裁决书等计提
合计	5,954,016.39	

51、递延收益

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

涉及政府补助的项目：

单位： 元

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

其他说明：

52、其他非流动负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

其他说明：

53、股本

单位：元

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

其他说明：

54、其他权益工具

（1）期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

（2）期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位： 元

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

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

55、资本公积

单位： 元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

56、库存股

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

57、其他综合收益

单位： 元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

58、专项储备

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

59、盈余公积

单位： 元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	156,312,245.93			156,312,245.93
任意盈余公积	42,000,000.00			42,000,000.00
合计	198,312,245.93			198,312,245.93

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

60、未分配利润

单位： 元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	312,729,559.86	727,656,524.83
调整后期初未分配利润	312,729,559.86	727,656,524.83
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-326,204,197.91	-414,926,964.97
期末未分配利润	-13,474,638.05	312,729,559.86

调整期初未分配利润明细：

1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。

2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。

4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。

5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

61、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	743,234,912.41	655,007,332.71	1,057,060,101.55	944,415,343.37
其他业务	32,526,926.35	1,970,815.99	30,495,846.69	1,634,058.67
合计	775,761,838.76	656,978,148.70	1,087,555,948.24	946,049,402.04

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明

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

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位： 元

序号	项目名称	收入金额
1	沈阳友谊时代广场项目	72,538,185.71
2	壹品星海项目	877,523.81
3	富丽华国际	481,650.25

62、税金及附加

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

消费税	2,898,819.89	3,367,187.72
城市维护建设税	995,691.01	2,070,011.10
教育费附加	426,462.81	888,759.72
房产税	4,937,421.79	5,291,144.14
土地使用税	2,349,825.41	3,750,025.60
车船使用税	19,092.96	10,032.96
印花税	202,754.50	546,361.03
地方教育费附加	284,310.00	590,168.20
土地增值税		2,911,575.82
营业税		770,021.10
其他	74,588.64	85,909.48
合计	12,188,967.01	20,281,196.87

其他说明：

税金及附加本期发生额较上期发生额减少39.90%，主要原因是本期销售收入减少，与之相关税费减少及本年度部分房产税、土地使用税享受减半的优惠政策所致。

63、销售费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
包装费	58,260.40	31,085.04
广告费	5,358,971.93	7,235,550.63
工资薪酬	23,728,712.02	27,481,465.19
租赁费	15,283,641.93	13,853,319.22
折旧费	16,713.67	49,110.76
业务宣传费	4,246,619.90	4,210,995.38
水电费	1,900.00	907,710.00
销售佣金	1,806,302.54	10,046,231.95
其他	4,478,503.76	4,711,622.13
合计	54,979,626.15	68,527,090.30

其他说明：

销售费用本期发生额较上期发生额减少19.77%，主要原因是房地产公司销售佣金、人员费用及广告费随销售收入减少所致。

64、管理费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
业务招待费	1,537,597.01	1,922,690.38
修理费	3,160,322.52	2,162,942.93
折旧费	15,754,954.67	16,115,324.19
工资薪酬	41,345,426.12	54,410,740.74
长期待摊费用摊销	2,422,946.51	2,366,392.02
无形资产摊销	4,998,404.28	5,059,003.01
中介服务费	8,919,527.80	5,013,367.19
水电气空调费	10,938,613.71	8,234,259.93
咨询费	291,708.69	1,090,030.95
其他	9,353,675.98	7,561,881.58
合计	98,723,177.29	103,936,632.92

其他说明：

65、研发费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

66、财务费用

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	265,956,352.19	229,041,708.62
减：利息收入	1,334,563.10	7,004,141.06
汇兑损益	-0.79	-2.21
银行手续费	4,552,333.87	3,384,453.91
其他	9,133,333.35	13,866,666.65
合计	278,307,455.52	239,288,685.91

其他说明：

财务费用本期发生额较上期发生额增加16.31%，主要原因关联方借款及利率增加，导致公司利息支出增加所致。

67、其他收益

单位： 元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额

个人所得税手续费	13,855.35	12,264.10

68、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资产生的投资收益		-16,145,578.70
理财产品投资收益	1,741,666.67	
合计	1,741,666.67	-16,145,578.70

其他说明：

投资收益本期发生额较上期发生额增加17,887,245.37元的主要原因为上期投资的苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）中有限合伙人苏州信托有限公司退伙，清算退伙损失为16,145,578.70元。

69、净敞口套期收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

70、公允价值变动收益

单位： 元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

71、信用减值损失

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-43,628.50	
合计	-43,628.50	

其他说明：

72、资产减值损失

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

一、坏账损失	464,630.13	18,004,201.32
二、存货跌价损失	-56,676,644.10	-137,195,521.87
合计	-56,212,013.97	-119,191,320.55

其他说明：

资产减值损失本期发生额较上期发生额减少了52.84%，主要原因为坏账损失中上年其他应收款坏账转回20,923,925.00元，本期计提富丽华国际项目和沈阳友谊时代广场项目的存货跌价损失比上期减少所致。

73、资产处置收益

单位： 元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得或损失	-4,972.74	46,972.00

74、营业外收入

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	131,707.78	64,232.57	131,707.78
其他	35,975,605.23	5,139,791.08	35,975,605.23
合计	36,107,313.01	5,204,023.65	36,107,313.01

计入当期损益的政府补助：

单位： 元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴		补助	因承担国家为保障某种公用事业或社会必要产品供应或价格控制职能而获得的补助	是	否	131,707.78	64,232.57	与收益相关

其他说明：

营业外收入本期发生额较上期发生额增加85.59%的主要原因为公司对武汉有色金属小额贷款有限公司的投资款294,000,000.00元收回，对方公司给予的补偿金35,678,533.33元所致。

75、营业外支出

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
对外捐赠		4,002,000.00	
非流动资产毁损报废损失	3,255.00	39,053.66	3,255.00
其他	1,087,537.45	938,933.45	1,087,537.45
合计	1,090,792.45	4,979,987.11	1,090,792.45

其他说明：

76、所得税费用

（1）所得税费用表

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	337,120.50	1,076,525.46
递延所得税费用	105,207.05	5,229,381.26
合计	442,327.55	6,305,906.72

（2）会计利润与所得税费用调整过程

单位： 元

项目	本期发生额
利润总额	-344,904,108.54
按法定/适用税率计算的所得税费用	-86,226,027.15
调整以前期间所得税的影响	337,120.50
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	170,426.81
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-6,529,365.66
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	92,690,173.05
所得税费用	442,327.55

其他说明

77、其他综合收益

详见附注。

78、现金流量表项目

（1）收到的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	1,334,563.10	3,704,141.06
往来款	13,403,113.69	12,788,825.54
保证金	17,126,455.86	1,951,403.86
其他	693,065.74	1,887,997.81
合计	32,557,198.39	20,332,368.27

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

（2）支付的其他与经营活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
各项费用	61,712,454.98	77,144,218.62
往来款	1,069,618.11	2,803,241.76
保证金	4,749,640.74	30,488,489.54
其他	139,141.42	9,922,652.38
合计	67,670,855.25	120,358,602.30

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

（3）收到的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
预付款补偿金	35,678,533.33	
合计	35,678,533.33	

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

上表列示事项为公司收回武汉有色金属投资有限公司投资款29,400.00万元的相应的补偿款35,678,533.33元。

（4）支付的其他与投资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

（5）收到的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
向非金融机构借款所收到的现金	779,541,392.42	120,000,000.00
收到的融资租赁款		160,000,000.00
合计	779,541,392.42	280,000,000.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

向非金融机构借款所收到的现金为收到武汉信用投资集团股份有限公司借款604,647,262.27元、收到武汉信用风险管理融资担保有限公司借款160,894,130.15元及收到大连友谊集团有限公司借款14,000,000.00元。

（6）支付的其他与筹资活动有关的现金

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
担保及其他融资费		4,163,250.00
融资租赁手续费		8,000,000.00
分配股利手续费		
减少投资额	10,800,000.00	
支付的融资租赁款	59,747,223.46	50,587,790.62
还非金融机构借款所支付的现金	404,000,000.00	20,000,000.00
合计	474,547,223.46	82,751,040.62

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

减少投资额为子公司苏州双友置地有限公司支付给其他股东减资款10,800,000.00元；支付的融资租赁款为偿付大连装备融资租赁有限公司的融资59,747,223.46元；还非金融机构借款所支付的现金为偿付武信投资控股（深圳）股份有限公司借款280,000,000.00元、偿付武汉信用投资集团股份有限公司借款110,000,000.00元及偿付大连友谊集团有限公司借款14,000,000.00元。

79、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

单位： 元

补充资料	本期金额	上期金额
1．将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	-345,346,436.09	-431,886,593.13
加：资产减值准备	56,255,642.47	119,191,320.55
固定资产折旧、油气资产折耗、	15,771,668.34	16,244,370.82

生产性生物资产折旧		
无形资产摊销	4,998,404.28	5,059,003.01
长期待摊费用摊销	5,472,946.51	4,033,058.68
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）	4,972.74	-8,050.34
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	3,255.00	132.00
财务费用（收益以“－”号填列）	275,089,684.75	229,041,706.41
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,741,666.67	16,145,578.70
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	105,207.05	5,229,381.26
存货的减少（增加以“－”号填列）	67,613,363.40	168,172,431.69
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	32,797,850.17	-1,297,845.53
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-118,953,223.36	-72,493,807.09
经营活动产生的现金流量净额	-7,928,331.41	57,430,687.03
2．不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3．现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	23,126,663.47	207,895,053.05
减：现金的期初余额	207,895,053.05	547,025,286.59
现金及现金等价物净增加额	-184,768,389.58	-339,130,233.54

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位： 元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位： 元

	金额

其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

（4）现金和现金等价物的构成

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	23,126,663.47	207,895,053.05
其中：库存现金	1,406.12	1,287.57
可随时用于支付的银行存款	23,125,257.35	207,893,765.48
三、期末现金及现金等价物余额	23,126,663.47	207,895,053.05

其他说明：

由企业持有但不能由母公司或集团内其他子公司使用的现金和现金等价物期末余额为25,868,433.91元，详细情况见“注释81.所有权或使用权受到限制的资产”。

80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

81、所有权或使用权受到限制的资产

单位： 元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	25,868,433.91	保证金及司法冻结
存货	3,195,451,743.23	贷款抵押
固定资产	81,502,559.75	贷款抵押
合计	3,302,822,736.89	--

其他说明：

（1） 货币资金

①截至2019年12月31日，本公司以人民币2,154,425.25元的银行存款为质押，为公司与大连机车商业城有限公司（现名福佳商业管理有限公司）签订的《房屋租赁合同》提供履约担保。现该合同已经到期，因手续问题银行尚未撤销履约保函。

②截至2019年12月31日，商业分公司为按照《单用途商业预付卡管理办法（试行）》规定，根据发卡企业期末预付卡资金余额的一定比例向银行存入的存管资金23,354,019.00元。

③截至2019年12月31日，保证金专户存款利息余额5,580.92元。

④截至2019年12月31日，公司因大连富丽华大酒店诉全资子公司大盛发置业有限公司诉讼案，被大连市中级人民法院冻结资金余额348,829.49元，详见“财务报告十五、4；公司全资子公司星狮房地产开发有限公司涉及广发银行股份有限公司沈阳分行诉讼案，被沈阳市中级人民法院冻结资金余额1,811.70元，详见“财务报告十五、4”；公司全资子邯郸发兴房地产开发有限公司涉及李某诉讼案，被邯郸市丛台区人民法院冻结资金余额3,767.55元，详见“财务报告十五、4”。

（2）存货

①公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期）部分完工项目77,305.78㎡及所占用土地使用权12,739.80㎡向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了800,000,000.00元额度，期限为5年的长期借款。截止2018年12月31日实际尚在使用借款余额278,000,000.00元,并续期至2019年6月17日，本期实际归还28,000,000.00元，剩余贷款250,000,000.00元续期至2019年11月15日，截止2019年12月31日尚未偿还。抵押的完工项目（含土地使用权）的账面余额为1,393,741,559.53元。

②公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街197号、197-1号、197-2号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积256,625.70㎡，抵押建筑面积129,943.51㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了700,000,000.00元额度，期限为4年的长期借款，截止2019年12月31日，借款余额（本金）169,088,186.04元已逾期尚未偿还，抵押建筑面积为103,100.10㎡（其中在建工程抵押建筑面积65,555.91㎡，完工产品抵押面积37,544.19㎡）及所占用土地使用权。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为748,379,508.86元和368,888,079.19元。

③公司控股子公司邯郸发兴房地产开发有限公司以其位于邯郸市中华大街以西、人民路以南、土山街以东的部分在建和完工项目（其中在建项目抵押建筑面积73,245.33㎡，完工项目抵押面积3,666.40㎡）及所占用土地使用权为2019年8月2日第一次临时股东大会审议通过的《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》中向武汉信用投资集团股份有限公司申请30亿元的综合授信额度做抵押担保。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为652,714,766.50元和31,727,829.15元。

（3）固定资产

公司以账面原值为220,817,692.18元，账面净值为81,502,559.75元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得了为期5年的融资款260,000,000.00元。截止2019年12月31日该项融资款尚未偿还的本金及利息分别为151,849,043.80元和953,950.01元，该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

82、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

单位： 元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	6.91	6.9762	48.21
欧元			
港币			
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			

欧元			
港币			

其他说明：

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

□ 适用 √ 不适用

83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

84、政府补助

（1）政府补助基本情况

单位： 元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
稳岗补贴	131,707.78	营业外收入	131,707.78

（2）政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

85、其他

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位： 元

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

其他说明：

（2）合并成本及商誉

单位： 元

合并成本	

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位： 元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并且在报告期内取得控制权的交易

□ 是 √ 否

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

（6）其他说明

2、同一控制下企业合并

（1）本期发生的同一控制下企业合并

单位： 元

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

其他说明：

（2）合并成本

单位： 元

合并成本	

或有对价及其变动的说明：

其他说明：

（3）合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位： 元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

3、反向购买

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

4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□ 是 √ 否

5、其他原因的合并范围变动

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

依据2018年11月29日董事会关于转让邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权的公告，公司拟转让全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司100%股权，2018年报将该项股权的处置确认为持有待售资产。但截止本财务报告批准报出日，首宏文创仅向公司支付尽调保证金1,000万元及1,000万元资金。根据上述情况，公司判断首宏文创不具备在2020年12月31日前履约的可能。因此，公司根据企业会计准则的相关规定，将上述持有待售资产和持有待售负债从持有待售类别中予以移除，并按照《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》第三十一条的规定，在当期财务报表中相应调整各个划分为持有待售类别后可比会计期间的比较数据。

6、其他

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	

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

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

1. 公司通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司70%的股权，故公司对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为63%，表决权比例为70%。
2. 公司通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司80%的股权，故公司对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为72%，表决权比例为80%。
3. 公司通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司55%的股权，故公司对苏州双友置地有限公司的持股比例为39.6%，表决权比例为55%。

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

无持有半数或以下表决权但仍控制的被投资单位；无持有半数以上表决权但不控制的被投资单位。

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无纳入合并范围的重要的结构化主体。

确定公司是代理人还是委托人的依据：

其他说明：

（2）重要的非全资子公司

单位： 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
大连友谊合升房地产开发有限公司	10.00%	-812,351.02	1,500,000.00	57,923,367.90
大连发兴房地产开发有限公司	37.00%	-840,082.73		31,153,754.34
江苏友谊合升房地产开发有限公司	28.00%	-362,557.31		29,100,861.93
苏州双友置地有限公司	60.40%	-848,647.13		2,801,385.22
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	30.00%	-16,278,693.21		-55,926,273.99
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	1.00%	93.21		31,009.07

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

1. 少数股东通过控股子公司大连合升持有大连发兴房地产开发有限公司30%的股权，故少数股东对大连发兴房地产开发有限公司的持股比例为37%，表决权比例为30%。
2. 少数股东通过控股子公司大连合升持有江苏友谊合升房地产开发有限公司20%的股权，故少数股东对江苏友谊合升房地产开发有限公司持股比例为28%，表决权比例为20%。
3. 少数股东通过控股孙公司江苏友谊合升房地产开发有限公司持有苏州双友置地有限公司45%的股权，故少数股东对苏州双友置地有限公司的持股比例为60.4%，表决权比例为45%。

其他说明：

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

单位： 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
大连友谊合升房地产开发有限公司	39,900,375.30	71,056,690.27	110,957,065.57	-468,376,613.39	100,000.00	-468,276,613.39	40,928,377.67	71,165,085.78	112,093,463.45	-490,263,725.72		-490,263,725.72
大连发兴房地产开发有限公司	8,655,565.32	144,033.62	8,799,598.94	-77,401,029.00	109,400.00	-77,291,629.00	10,159,860.16	481,998.20	10,641,858.36	-77,719,863.45		-77,719,863.45
江苏友	53,622,5	2,210,39	55,832,8	-70,955,		-70,955,	45,526,3	15,412,2	60,938,5	-67,145,		-67,145,

谊合升房地产开发有限公司	00.06	6.72	96.78	895.84		895.84	06.26	63.96	70.22	069.91		069.91
苏州双友置地有限公司	5,657,922.55		5,657,922.55				40,111,338.26		40,111,338.26	9,048,370.79		9,048,370.79
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	1,999,757.40	469,155,903.69	471,155,661.09	788,435,619.12	147,007.00	788,582,626.12	2,263,215.08	468,302,592.19	470,565,807.27	733,730,461.59		733,730,461.59
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	3,100,907.27		3,100,907.27				3,091,585.77		3,091,585.77			

单位： 元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
大连友谊合升房地产开发有限公司	62,243.80	-8,123,510.21	-8,123,510.21	2,025,937.70	15,060,004.99	19,159,693.76	19,159,693.76	3,297,996.23
大连发兴房地产开发有限公司	877,523.81	-2,270,493.87	-2,270,493.87	-1,264,876.55	5,065,301.91	1,663,505.66	1,663,505.66	1,709,814.32
江苏友谊合升房地产开发有限公司	1,622,456.25	-1,294,847.51	-1,294,847.51	-5,103,569.68		2,870,097.13	2,870,097.13	-5,415,703.61
苏州双友置地有限公司	53,193.33	-1,405,044.92	-1,405,044.92	-8,957,661.78	1,583,657.14	-410,844.44	-410,844.44	8,413,955.30
大连友谊金石谷俱乐部有限公司		-54,262,310.71	-54,262,310.71	-52,212.97		-60,408,292.18	-60,408,292.18	-9,335,142.18
苏州汇银合升地产投资基金合伙企		9,321.50	9,321.50	9,321.50		91,585.77	91,585.77	91,585.77

业（有限合伙）								

其他说明：

（4）使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

（5）向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

其他说明：

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

（1）在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明

（2）交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

单位： 元

其他说明

3、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要的合营企业或联营企业

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

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

期末无对合营企业或联营企业的投资。

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

（2）重要合营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）	苏州汇银合升地产投资基金合伙企业（有限合伙）
流动资产		3,091,585.77
其中：现金和现金等价物		3,091,585.77
非流动资产		3,091,585.77
归属于母公司股东权益		3,091,585.77

按持股比例计算的净资产份额		3,060,669.91
对合营企业权益投资的账面价值		3,060,669.91
净利润		91,585.77
综合收益总额		91,585.77

其他说明

（3）重要联营企业的主要财务信息

单位： 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

（4）不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位： 元

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

其他说明

（5）合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

（6）合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位： 元

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

其他说明

（7）与合营企业投资相关的未确认承诺

（8）与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

4、重要的共同经营

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

6、其他

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收款项、应付款项等。在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险、市场风险。与这些金融工具相关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本公司的风险管理架构，制定本公司的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本公司已制定风险管理政策以识别和分析本公司所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本公司定期评估市场环境及本公司经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。本公司的风险管理由风险管理委员会按照董事会批准的政策开展。风险管理委员会通过与本公司其他业务部门的紧密合作来识别、评价和规避相关风险。本公司内部审计部门就风险管理控制及程序进行定期的审核，并将审核结果上报本公司的审计委员会。本公司通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（一）信用风险

信用风险是指交易对手未能履行合同义务而导致本公司产生财务损失的风险，管理层已制定适当的信用政策，并且不断监察信用风险的敞口。

本公司已采取政策只与信用良好的交易对手进行交易。另外，本公司基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其它因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本公司对应收票据、应收账款余额及收回情况进行持续监控，对于信用记录不良的客户，本公司会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本公司不致面临重大信用损失。此外，本公司于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的预期信用损失准备。

本公司其他金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自于交易对手违约，最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。

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

作为本公司信用风险资产管理的一部分，本公司利用账龄来评估应收账款和其他应收款的减值损失。本公司的应收账款和其他应收款涉及大量客户，账龄信息可以反映这些客户对于应收账款和其他应收款的偿付能力和坏账风险。本公司根据历史数据计算不同账龄期间的历史实际坏账率，并考虑了当前及未来经济状况的预测，如国家GDP增速、基建投资总额、国家货币政策等前瞻性信息进行调整得出预期损失率。

截止2019年12月31日，相关资产的账面余额与预期信用减值损失情况如下：

项目	账面余额	减值准备
应收账款	8,190,573.79	1,633,031.38
其他应收款	62,584,759.60	48,855,830.14
合计	70,775,333.39	50,488,861.52

截止2019年12月31日，本公司的前五大客户的应收款项占本公司应收款项总额（包含应收账款和其他应收款）93.38%（2018年：84.30%）。

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

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产(包括衍生金融工具)的账面金额。本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

（二）流动性风险

流动性风险是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司下属成员企业各自负责其现金流量预测。公司下属财务部门基于各成员企业的现金流量预测结果，在公司层面持续监控公司短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。此外，本公司与主要业务往来银行订立融资额度授信协议，为本公司履行与商业票据相关的义务提供支持。截止2019年12月31日，本公司已拥有国内多家银行提供的银行授信额度，金额55,000.00万元，其中：已使用授信金额为21,000.00万元。

截止2019年12月31日，本集团金融负债和表外担保项目以未折现的合同现金流量按合同剩余期限列示如下：

项目	期末余额							
	即时偿还	1-3个月	3-6个月	6-9个月	9-12个月	1-5年	5年以上	合计
短期借款	210,430,650.00							210,430,650.00
应付账款	255,347,149.80							255,347,149.80
其他应付款	2,199,218,817.66							2,199,218,817.66
一年内到期的非流动负债	419,088,186.04	9,010,209.27	12,261,215.66	12,469,656.31	12,681,640.48			465,510,907.76
应付债券						280,426,043.73		280,426,043.73
长期应付款						106,380,272.09		106,380,272.09
非衍生金融负债合计	3,084,084,803.50	9,010,209.27	12,261,215.66	12,469,656.31	12,681,640.48	386,806,315.82		3,517,313,841.04

（三）市场风险

1.汇率风险

本公司的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。但本公司已确认的外币资产和负债及未来的外币交易（外币资产和负债及外币交易的计价货币主要为美元和港币）依然存在汇率风险。本公司财务部门负责监控公司外币交易和外币资产及负债的规模，以最大程度降低面临的汇率风险。

（1）本年度公司未签署任何远期外汇合约或货币互换合约。

（2）截止2019年12月31日，本公司持有的外币金融资产和外币金融负债折算成人民币的金额列示如下：

项目	期末余额			
	美元项目	港币项目	日元项目	合计
外币金融资产：				
货币资金	48.21			48.21

续：

项目	期初余额

	美元项目	港币项目	日元项目	合计
外币金融资产：				
货币资金	47.42			47.42

（3）敏感性分析：

截止2019年12月31日，对于本公司美元，如果人民币对美元升值或贬值10%，其他因素保持不变，则本公司将减少或增加净利润4.82元（2018年：4.74元）。

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

2.利率风险

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

本公司资金管理部门持续监控公司利率水平。利率上升会增加新增带息债务的成本以及本公司尚未付清的以浮动利率计息的带息债务的利息支出，并对本公司的财务业绩产生重大的不利影响，管理层会依据最新的市场状况及时做出调整。

（1）本年度公司无利率互换安排。

（2）截止2019年12月31日，本公司长期带息债务主要为人民币计价的浮动利率合同，金额为28,000万元（2018年度为38,000万元)，详细情况见“附注六、注释21应付债券”。

（3）敏感性分析：

截止2019年12月31日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降100个基点，而其他因素保持不变，本公司的净利润会减少或增加约280万元（2018年：380万元）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位： 元

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

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

9、其他

截止2019年12月31日，本公司无以公允价值计量的金融工具。

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

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

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是陈志祥。

其他说明：

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九（一）在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。

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

合营或联营企业名称	与本企业关系

其他说明

本公司无对合营企业或联营企业的投资。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
大连友谊集团有限公司	原控股股东、公司董事担任该公司董事
武汉信用投资集团股份有限公司	母公司股东之一
武汉信用风险管理融资担保有限公司（原武汉信用风险管理有限公司）	母公司股东的股东
大连富丽华大酒店	公司董事担任该公司董事

其他说明

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额

出售商品/提供劳务情况表

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

公司无购买商品、接受劳务的关联交易。

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位： 元

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

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表：

单位： 元

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

关联管理/出包情况说明

（3）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位： 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入

本公司作为承租方：

单位： 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
大连友谊集团有限公司	房产	5,558,080.39	5,558,080.39
合计		5,558,080.39	5,558,080.39

关联租赁情况说明

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

（4）关联担保情况

本公司作为担保方

单位： 元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

单位： 元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉信用风险管理融资担保有限公司	100,000,000.00	2017 年 12 月 01 日	2022 年 12 月 01 日	否
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	200,000,000.00	2018 年 06 月 07 日	2019 年 06 月 06 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	40,000,000.00	2018 年 06 月 14 日	2019 年 06 月 13 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	50,000,000.00	2018 年 08 月 07 日	2019 年 08 月 06 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	50,000,000.00	2018 年 08 月 09 日	2019 年 08 月 08 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武信投资控股（深圳）股份有限公司	60,000,000.00	2018 年 08 月 13 日	2019 年 08 月 12 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险	50,000,000.00	2019 年 08 月 07 日	2020 年 08 月 06 日	否

管理融资担保有限公司				
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	60,000,000.00	2019 年 08 月 08 日	2020 年 08 月 07 日	否
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	50,000,000.00	2018 年 08 月 08 日	2019 年 08 月 07 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	60,000,000.00	2018 年 08 月 15 日	2019 年 08 月 14 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	60,000,000.00	2018 年 08 月 17 日	2019 年 08 月 16 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	30,000,000.00	2018 年 09 月 27 日	2019 年 09 月 26 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	50,000,000.00	2019 年 08 月 15 日	2020 年 08 月 14 日	否
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	50,000,000.00	2019 年 08 月 16 日	2020 年 08 月 15 日	否
武汉信用投资集团股份有限公司	10,000,000.00	2018 年 12 月 19 日	2019 年 12 月 19 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司	10,000,000.00	2018 年 12 月 25 日	2019 年 12 月 25 日	是
武汉信用投资集团股份有限公司,武汉信用风险管理融资担保有限公司	100,000,000.00	2018 年 12 月 28 日	2019 年 12 月 27 日	是
武汉信用风险管理融资担保有限公司	200,000,000.00	2018 年 03 月 01 日	2023 年 02 月 28 日	否
武汉信用风险管理融资担保有限公司	380,000,000.00	2018 年 07 月 18 日	2019 年 07 月 17 日	是
武汉信用风险管理融资担保有限公司	280,000,000.00	2019 年 07 月 17 日	2020 年 07 月 17 日	否

关联担保情况说明

2019年8月2日，2019年第一次临时股东大会审议通过了《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》。根据该议案公司向武汉信用投资集团股份有限公司申请30亿元的综合授信额度，上述综合授信采用由武汉信用投资集团股份有限公司或其关联方为公司及关联公司提供借款或担保，或收购公司及关联公司对外负债等方式进行，授信范围内具体使用金额、授信期限、授信利率、办理方式等由各方另行签订协议约定。公司子公司大连盛发置业有限公司、大连金石谷俱乐部有限公司、沈

阳星狮房地产开发有限公司、邯郸发兴房地产开发有限公司为上述授信额度提供担保，其中邯郸发兴房地产开发有限公司同时提供了股权质押和存货抵押担保，本期实际使用武汉信用投资集团股份有限公司的担保金额为930,000,000.00元。

（5）关联方资金拆借

单位： 元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
武汉信用投资集团股份有限公司	100,000,000.00	2017 年 06 月 06 日	2020 年 06 月 05 日	8,982,222.22
武汉信用投资集团股份有限公司	210,000,000.00	2017 年 06 月 14 日	2020 年 06 月 13 日	18,862,666.67
武汉信用投资集团股份有限公司	140,000,000.00	2017 年 01 月 05 日	2020 年 01 月 04 日	12,575,111.11
武汉信用投资集团股份有限公司	50,000,000.00	2017 年 05 月 03 日	2020 年 05 月 02 日	4,491,111.11
武汉信用投资集团股份有限公司	50,000,000.00	2017 年 05 月 03 日	2020 年 05 月 02 日	4,491,111.11
武汉信用投资集团股份有限公司	280,000,000.00	2017 年 08 月 21 日	2019 年 04 月 15 日	7,023,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	120,000,000.00	2018 年 08 月 06 日	2020 年 08 月 05 日	10,778,666.67
武汉信用投资集团股份有限公司	260,000,000.00	2016 年 12 月 21 日	2020 年 12 月 20 日	23,664,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	30,000,000.00	2017 年 05 月 03 日	2020 年 05 月 03 日	2,694,666.67
武汉信用投资集团股份有限公司	202,977,333.33	2019 年 06 月 10 日	2020 年 06 月 09 日	13,870,117.78
武汉信用投资集团股份有限公司	444,667.00	2019 年 08 月 06 日	2020 年 08 月 05 日	38,603.57
武汉信用投资集团股份有限公司	50,160,000.00	2019 年 08 月 08 日	2020 年 08 月 07 日	2,441,120.00
武汉信用投资集团股份有限公司	20,000,000.00	2019 年 08 月 14 日	2020 年 08 月 13 日	933,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	536,500.00	2019 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 19 日	2,146.00
武汉信用投资集团股份有限公司	1,935,266.67	2019 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 19 日	7,741.07
武汉信用投资集团股份	617,768.89	2019 年 12 月 23 日	2020 年 12 月 22 日	1,853.31

有限公司				
武汉信用投资集团股份有限公司	100,077,221.11	2019 年 12 月 27 日	2020 年 12 月 26 日	166,795.37
武汉信用投资集团股份有限公司	50,000,000.00	2019 年 08 月 08 日	2020 年 08 月 07 日	2,433,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	20,000,000.00	2019 年 09 月 25 日	2020 年 09 月 24 日	653,333.33
武汉信用投资集团股份有限公司	30,000,000.00	2019 年 09 月 26 日	2020 年 09 月 25 日	970,000.00
武汉信用投资集团股份有限公司	579,158.33	2019 年 10 月 21 日	2020 年 10 月 20 日	13,899.80
武汉信用投资集团股份有限公司	6,200,000.00	2019 年 11 月 15 日	2020 年 11 月 14 日	97,133.33
武汉信用投资集团股份有限公司	598,463.61	2019 年 11 月 21 日	2020 年 11 月 20 日	8,179.00
武汉信用投资集团股份有限公司	500,000.00	2019 年 11 月 21 日	2020 年 11 月 20 日	6,833.33
武汉信用投资集团股份有限公司	54,383.33	2019 年 11 月 22 日	2020 年 11 月 21 日	725.11
武汉信用投资集团股份有限公司	4,020,000.00	2019 年 11 月 25 日	2020 年 11 月 24 日	49,580.00
武汉信用投资集团股份有限公司	2,070,000.00	2019 年 12 月 03 日	2020 年 12 月 02 日	20,010.00
武汉信用投资集团股份有限公司	3,340,000.00	2019 年 12 月 18 日	2020 年 12 月 17 日	15,586.67
武汉信用投资集团股份有限公司	536,500.00	2019 年 12 月 20 日	2019 年 12 月 19 日	2,146.00
武汉信用风险管理融资担保有限公司	22,300,000.00	2019 年 07 月 04 日	2020 年 07 月 03 日	1,345,433.33
武汉信用风险管理融资担保有限公司	100,000,000.00	2019 年 07 月 15 日	2020 年 07 月 14 日	5,666,666.67
武汉信用风险管理融资担保有限公司	17,300,000.00	2019 年 08 月 28 日	2020 年 08 月 27 日	726,600.00
武汉信用风险管理融资担保有限公司	8,000,000.00	2019 年 11 月 07 日	2020 年 11 月 06 日	146,666.67
武汉信用风险管理融资担保有限公司	3,880,104.38	2019 年 11 月 28 日	2020 年 11 月 27 日	43,974.52
武汉信用风险管理融资担保有限公司	5,414,025.77	2019 年 11 月 29 日	2020 年 11 月 28 日	59,554.28

武汉信用风险管理融资担保有限公司	4,000,000.00	2019 年 12 月 23 日	2020 年 12 月 22 日	12,000.00
大连友谊集团有限公司	6,000,000.00	2019 年 07 月 31 日	2019 年 12 月 31 日	219,300.00
大连友谊集团有限公司	5,000,000.00	2019 年 08 月 07 日	2019 年 12 月 31 日	174,388.88
大连友谊集团有限公司	3,000,000.00	2019 年 09 月 03 日	2019 年 12 月 31 日	85,283.33
大连富丽华大酒店	282,573,024.15			15,268,089.05
拆出				

（6）关联方资产转让、债务重组情况

单位： 元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额

（7）关键管理人员报酬

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	3,540,600.00	4,686,800.00

（8）其他关联交易

关联方资金拆借的说明：

1. 公司及附属全资子公司截至上年末的拆入资金1,240,000,000.00元全部来自武信投资控股（深圳）股份有限公司的借款，武信投资控股（深圳）股份有限公司、武汉信用投资集团股份有限公司和公司及附属全资子公司三方签订了“债权转让协议书”，依据该协议从2019年8月5日起将公司及附属全资子公司欠付武信投资控股（深圳）股份有限公司的资金960,000,000.00元及利息187,538,133.34元转给武汉信用投资集团股份有限公司。本年偿付武信投资控股（深圳）股份有限公司借款280,000,000.00元及利息49,678,533.33元后，对其借款余额为0元。
2. 公司本期新增拆入资金金额779,541,392.42元为与武汉信用投资集团股份有限公司签订的30亿元综合授信额度的借款，分别为以“代偿确认书”和“一般借款”方式取得。其中从武汉信用投资集团股份有限公司取得代偿借款589,017,262.27元，取得一般借款15,630,000.00元；从武汉信用风险管理融资担保有限公司取得借款160,894,130.15元全部为代偿借款，从大连友谊集团有限公司取得一般借款14,000,000.00元。本期归还拆入资金金额124,000,000.00元，其中归还武汉信用投资集团股份有限公司110,000,000.00元，归还大连友谊集团有限公司14,000,000.00元。本期支付利息7,001,101.28元，支付大连富丽华大酒店6,522,129.07元，支付大连友谊集团有限公司478,972.21元。

公司本期新增的武汉信用投资集团股份有限公司和武汉信用风险管理融资担保有限公司拆入资金年利率为12.00%，本期新增的大连友谊集团有限公司拆入资金年利率为8.6%，上年转入的拆入资金年利率为8.6%。

6、关联方应收应付款项

（1）应收项目

单位： 元

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

（2）应付项目

单位： 元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款			
	武信投资控股（深圳）股份有限公司		1,382,917,666.67
	武汉信用投资集团股份有限公司	1,670,503,595.95	5,200,000.00
	武汉信用风险管理融资担保有限公司	176,295,025.62	5,000,000.00
	大连友谊集团有限公司	1,445,498.88	285,256.88
	大连富丽华大酒店	290,365,975.29	282,573,024.15
应付股利			
	大连友谊集团有限公司	3,709,501.34	15,500,000.00
	合计	2,142,319,597.08	1,691,475,947.70

7、关联方承诺

8、其他

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

3、以现金结算的股份支付情况

□ 适用 √ 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

5、其他

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

（1）已签订的正在或准备履行的租赁合同及财务影响

2018年2月26日召开的第八届董事会第九次会议通过了与原控股股东大连友谊集团有限公司续签的《房屋租赁合同》，公司承租坐落于人民路8号的7、8、9三层楼及其附属资产，租赁总面积6,767.83平方米，该房屋作为友谊商城经营用房，租赁期为3年；租金标准为2.25元/平米/天，年租金为5,558,080.39元。本公司未来需支付金额：

年度	已签订合同应支付金额
2020	5,558,080.39

（2）抵押资产情况

公司控股子公司大连盛发置业有限公司以其位于大连市中山区长江路南、致富街西、天津街东的富丽华国际（富丽华三期），部分完工项目（77,305.78㎡及所占用土地使用权12,739.80㎡，）向中国工商银行大连中山广场支行进行抵押，取得了800,000,000.00元额度，期限为5年的长期借款。截止2018年12月31日实际尚在使用借款余额为278,000,000.00元,并续期至2019年6月17日，本期归还28,000,000.00元，剩余贷款续期至2019年11月15日，截止2019年12月31日尚未偿还。抵押的完工项目（含土地使用权）的账面余额为1,393,741,559.53元。

公司控股子公司沈阳星狮房地产开发有限公司以其位于沈阳市沈河区青年大街197号、197-1号、197-2号的部分在建和完工项目（在建项目规划总建筑面积256,625.70㎡，抵押建筑面积129,943.51㎡）及所占用土地使用权向华信信托股份有限公司进行抵押，取得了700,000,000.00元额度，期限为4年的长期借款，截止2019年12月31日，借款余额（本金）169,088,186.04元已逾期尚未偿还，抵押建筑面积为103,100.10㎡（其中在建工程抵押建筑面积65,555.91㎡，完工产品抵押面积37,544.19㎡）及所占用土地使用权。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为748,379,508.86元和368,888,079.19元。

公司控股子公司邯郸发兴房地产开发有限公司以其位于邯郸市中华大街以西、人民路以南、土山街以东的部分在建和完工项目（其中在建项目抵押建筑面积73,245.33㎡，完工项目抵押面积3,666.40㎡）及所占用土地使用权为2019年8月2日第一次临时股东大会审议通过的《关于申请综合授信额度暨关联交易的议案》中向武汉信用投资集团股份有限公司申请30亿元的综合授信额度做抵押担保。抵押的在建项目（含土地使用权）和完工项目（含土地使用权）的账面余额分别为652,714,766.50元和31,727,829.15元。

公司以账面原值为220,817,692.18元，账面净值为81,502,559.75元的固定资产为标的物，从大连装备融资租赁有限公司取得了为期5年的融资款260,000,000.00元。截止2019年12月31日该项融资款尚未偿还的本金及利息分别为151,849,043.80元和953,950.01元，该项融资款同时由武汉信用风险管理融资担保有限公司提供担保。

除存在上述承诺事项外，截止2019年12月31日，本公司无其他应披露未披露的重大承诺事项。

2、或有事项

（1）资产负债表日存在的重要或有事项

未决诉讼或仲裁形成的或有事项及其财务影响。

①富丽华诉大连盛发

大连富丽华大酒店（简称富丽华）原为公司控股子公司，现为大连友谊集团有限公司控股子公司；公司全资子公司大连盛发置业有限公司（简称盛发置业）原为富丽华的全资子公司。公司于2016年12月转让了富丽华等公司股权，同时富丽华将持有的大连盛发100%股权转让给公司。根据公司与富丽华签署的股权转让相关协议，大连盛发应付富丽华债务

672,786,482.93元，在签署股权转让相关协议后，向富丽华偿还了部分借款的本息，截止2019年12月31日剩余借款本金合计282,573,024.15元。2019年9月，富丽华将公司及大连盛发诉至大连市中级人民法院，要求公司偿还上述借款本息，同时申请财产保全请求，冻结了公司银行账户资金及查封盛发置业所开发项目的等值财产。2019年12月26日大连市中级人民法院出具了《民事判决书》（2019辽02民初1462号）的一审判决，判决如下：1、大连盛发、公司于本判决生效之日起十日内共同向富丽华支付借款本金282,573,024.15元；2、大连盛发、公司于本判决生效之日起十日内共同向富丽华支付利息损失（自2019年8月22日起至款项实际付清之日止，以本金282,573,024.15元为基数，按年利率6%计算）；案件受理费1,501,508.00元，保全费5,000.00元，以上合计1,506,508.00元（原告已预交），由富丽华负担36,801.00元，由大连盛发、公司负担1,469,707.00元。一审判决后盛发置业已经向大连市中级人民法院提起上诉，目前尚未开庭，公司已按一审判决结果将相关利息、诉讼费及代理费计入预计负债。

②江山建设诉盛发置业

盛发置业为富丽华国际公寓的开发商；大连江山建设工程有限公司（简称江山建设）是盛发置业的施工方，因盛发置业拖欠江山建设工程款，江山建设将盛发置业诉至大连市中山区人民法院，2019年12月12日大连市中山区人民法院作出了（2019）辽0202民初第7436号一审判决书，判决盛发置业向江山建设支付工程款5,707,002.50元，并以5,707,002.50元为基数，承担自2017年1月22日起按照中国人民银行同期贷款利率向江山建设支付利息，一审诉讼费56,850.00元，由江山建设承担2,300.00元，由盛发置业承担54,550.00元，一审判决后，盛发置业向大连市中级人民法院提起上诉，目前大连市中级人民法院已经受理该案，尚未送达开庭传票。公司已按一审判决结果将相关的利息及诉讼费计入预计负债中。

③李某诉盛发置业

2015年5月李某购买了富丽华国际项目的三套房屋，并支付了三套房屋的款项4,219,560.00元。后经双方协商，李某置换了两套房屋及两个车位，盛发置业需退还李某差额款项729,199.52元。因未及时退款，李某将盛发置业诉至大连市中山区人民法院，要求盛发置业返还差额款项729,199.52元及利息。在庭审过程中，双方达成协议，2019年8月6日依据中山区人民法院出具的（2019）辽0202民初4424号民事调解书：盛发置业应向李某返还729,199.52元及利息60,000.00元，于2019年11月6日前给付399,199.52元及2020年2月6日前给付390,000元；逾期支付的，按照中国人民银行同期贷款利率加倍支付逾期利息；案件受理费11,000元减半收取5,500元由盛发置业承担。案件调解生效后，盛发置业未按照调解书的时间点向李某支付款项，2019年12月30日，李某已经向大连市中山区人民法院申请强制执行。为此，查封冻结了富丽华国际项目地下二层082-093号10个车位，查封期限为三年。公司已按照民事调解书将相关的利息及诉讼费计入预计负债中。

④友谊物业诉大连发兴

A.公司控股子公司大连发兴房地产开发有限公司（简称大连发兴）为公司房地产项目壹品星海开发商；大连友谊物业服务有限公司为公司（简称友谊物业）上述地产项目物业公司。友谊物业因大连发兴拖欠其空置房物业费及代替业主支付物业费的原因，将大连发兴起诉至大连市沙河口区人民法院，诉请大连发兴支付物业费1,664,493.00元，2019年11月18日，大连市沙河口区人民法院出具了（2019）辽0204民初7999号的一审判决，判令大连发兴支付1,555,607.50元，保全费5,000.00元由大连发兴承担，案件受理费9,890.00元由友谊物业承担490.00元，由大连发兴承担9,400.00元。一审判决后，大连发兴向大连市中级人民法院提起上诉，目前该案二审大连市中级人民法院已经受理，还未送达开庭传票。公司截已按一审判决结果将相关的物业费及诉讼费计入预计负债中。

B.友谊物业因代大连发兴为业主修理冷热水管产生的102,720.86元维修费用，将大连发兴诉至大连市沙河口区人民法院，2019年10月16日，该案在大连市沙河口区人民法院进行了一审开庭审理，截至目前，该案未作出一审判决。

⑤友谊物业诉大连合升

友谊物业因公司控股子公司大连友谊合升房地产开发有限公司（简称友谊合升）拖欠其所开发建设的壹品漫谷、壹品天城项目空置房物业费及业主投诉等原因形成的费用，将友谊合升诉至大连市沙河口区人民法院，要求友谊合升承担相应费用合计2,174,718.71元。2019年10月21日大连市沙河口区人民法院作出了的一审判决(2019)辽0204民初7996号：一、判令友谊合升于判决生效之日起十日内给付原告友谊物业物业费1,346,069.97元，二、驳回原告的其他诉讼请求。案件受理费12,099.00元减半收取（原告已预付），由友谊物业承担4,815.00元，由友谊合升承担7,284.00元,保全费5,000.00元（原告已预付）由被告负担。

一审判决后，友谊合升不服大连市沙河口区人民法院（2019）辽0204民初7996号民事判决，向大连市中级人民法院提起上诉。2019年12月23日，大连市中级人民法院出具2019辽02民终9746号《民事调解书》，判令友谊合升于2020年3月31日前

给付大连友谊物业服务有限公司1,309,572.61元；一审案件受理费12,099.00元和保全费5,000.00元共计17,099.00元由友谊物业负担，二审案件受理费12,099.00元由友谊合升负担。公司已按《民事调解书》支付了诉讼费，并将相关的物业费计入成本费用中。

⑥华安耐磨地坪（华安带水堵漏）诉友谊合升和大连发兴

A.友谊合升系壹品漫谷项目的开发商，原告大连华安带水堵漏技术应用中心有限公司（现更名为大连安华耐磨地坪技术有限公司，简称：大连华安）系壹品漫谷项目漏雨维修的施工方，友谊合升因拖欠大连安华施工质保金250,736.06元，大连华安将友谊合升起诉至大连市高新技术产业园区人民法院，在庭审过程中，双方达成协议，2019年6月10日依据大连市高新技术产业园区人民法院出具的（2019）辽0293民初1160号民事调解书：友谊合升于2019年7月30日前向大连华安支付250,736.06元，案件受理费5,202.00元减半收取2,601.00元由友谊合升承担，由于友谊合升未按时支付款项，2020年2月26日，大连华安已经向大连市高新技术产业园区人民法院申请执行，该法院冻结了友谊合升的银行账户。公司截至本财务报告批准报出日已与大连华安签订了“以仓库抵质保金协议书”。

B.大连华安因壹品星海项目漏雨维修项目，要求大连发兴支付其工程款616,309.80元及利息，该案于2019年6月28日开庭审理，截至目前大连市沙河口区人民法院未作出一审判决。

⑦广发银行股份有限公司沈阳分行诉沈阳星狮

公司全资子公司沈阳星狮房地产开发有限公司（简称沈阳星狮）于2015年12月15日向华信信托股份有限公司（简称华信信托）申请期限四年的70,000万元贷款，自2015年12月28日起至2019年12月27日止，贷款用途为沈阳友谊时代广场项目后续开发，该贷款由沈阳友谊时代广场的房屋及其所占有的土地为抵押物，同时公司提供连带责任保证担保。该笔贷款至2019年7月1日逾期贷款本金9,840万元，由于该部分贷款逾期，按照协议约定剩余借款本金10,000万元全部提前到期。该部分贷款亦发生逾期,上述已发生逾期的贷款本金共计19,840万元，自2019年6月21日起至7月29日应付利息总额为211.45万元，本息合计为20,051.45万元，沈阳星狮已偿还金额为3,201.00万元，剩余待偿还本息合计为16,850.45万元。2019年7月25日，广发银行股份有限公司沈阳分行（简称广发沈阳分行）与华信信托签订《债权转让协议》。信托受益人广发沈阳分行指令华信信托将上述贷款债权及相关权利转让给其。就上述事项广发沈阳分行将沈阳星狮及担保方公司诉至沈阳市中级人民法院，2019年12月26日沈阳中级人民法院做出了一审判决[（2019）辽01民初919号]。

（1）判令被告沈阳星狮房地产开发有限公司偿还编号华信贷字151171017号《信托贷款合同》下所欠贷款本金169,088,186.04元及罚息（其中，截至2019年7月29日，罚息共计221,928.25元；从2019年7月30日起，以本金169,088,186.04元为基数，按照年利率的1.5倍计收罚息至借款实际清偿之日止）；

（2）判令被告大连友谊（集团）股份有限公司对上述第一项欠款承担连带清偿责任；

（3）判令原告对被告沈阳星狮房地产开发有限公司设定的抵押物（位于沈阳市沈河区青年大街197-1号等，建筑面积103,100.10㎡，不动产登记证明号：辽（2019）沈阳市不动产证明第0185826号的房屋及其所占有的土地）对上述第一、二项给付义务依法享有优先受偿权；

（4）判令二被告承担案件受理费888,351.00元，保全费5,000.00元。

一审判决后，沈阳星狮向辽宁省高级人民法院提起上诉，尚未开庭。公司已按一审判决计提相应的罚息，并将相关诉讼费及代理费计入预计负债中。

⑧山东天幕诉邯郸发兴

公司全资子公司邯郸发兴房地产开发有限公司（简称邯郸发兴）系邯郸友谊时代广场的开发商，山东天幕集团总公司（简称山东天幕）系邯郸友谊时代广场幕墙工程的施工方，山东天幕将邯郸发兴诉至邯郸市丛台区人民法院，诉请1,916,289.44工程款及其利息，2020年3月18日，丛台区法院向邯郸地产送达了该案的开庭传票，开庭时间为2020年4月8日，邯郸发兴与丛台区人民法院沟通，并提交了举证期限申请书，丛台区人民法院同意延期开庭，具体开庭时间待法院另行确定。

⑨李某诉邯郸发兴

李某系邯郸友谊时代广场B座904的前业主，因按揭贷款纠纷一案，原告李某将被告邯郸发兴、第三人光大银行、邯郸诚信担保公司诉至邯郸市丛台区人民法院，诉请解除按揭贷款合同、抵押担保合同、邯郸发兴支付担保费9,800.00元、邯郸发兴返还李某已支付的按揭款项、邯郸发兴支付按揭贷款的款项及利息等，2019年3月，丛台区人民法院作出了（2018）冀0403民初2849号一审判决，判决结果如下：一、解除按揭贷款合同；二、解除抵押担保合同；三、邯郸发兴返还李某已支付的按揭款项及担保费9,800.00元；四、驳回李某的其他诉讼请求；五、驳回光大银行的全部诉讼请求。案件受理费4,956.00元由邯

郸发兴承担，光大银行预交的2,967.00由光大银行承担。一审判决后，光大银行提起上诉，2019年10月17日，邯郸市中级人民法院作出了二审判决，判决结果如下：一、维持邯郸市丛台区人民法院（2018）冀0403民初2849号第一、二、四项判决；二、撤销邯郸市丛台区人民法院（2018）冀0403民初2849号第五项判决；三、变更邯郸市丛台区人民法院（2018）冀0403民初2849号第三项判决为邯郸发兴在判决生效后三日内按照贷款合同约定，将李某已支付至光大银行的贷款，由邯郸发兴一次性支付李某剩余借款本息281,999.11元及担保费9,800.00元；四、李某于判决生效后3日内一次性偿还光大银行剩余借款本息281,999.11元，诚信担保承担连带保证责任；五、驳回光大银行的其他诉讼请求。案件受理费一审受理费按照一审判决执行，二审受理费5,530.00由邯郸发兴和诚信担保共同负担。二审判决后，邯郸发兴未履行，2020年1月13日，李某已经申请丛台区人民法院执行。公司已按二审判决结果将相关的利息及诉讼费计入预计负债中。

（2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

3、其他

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

单位： 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

2、利润分配情况

单位： 元

拟分配的利润或股利	0.00
经审议批准宣告发放的利润或股利	0.00

3、销售退回

4、其他资产负债表日后事项说明

（1）控股股东签署《股份转让协议》

2020年1月8日武信投资控股（深圳）股份有限公司（以下简称“武信投资控股”）与武汉开发投资有限公司（以下简称“武汉开投”）签署了《武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司之股份转让协议》。武信投资控股将其持有的公司100,000,000股股份（占公司股份总数的28.06%）以3.60元/股的价格转让给武汉开投，合计转让价款为360,000,000元。

（2）控股股东所持公司股份被冻结

大连友谊集团有限公司（以下简称“友谊集团”）原为公司的控股股东。2016年6月28日，友谊集团与武信投资集团及凯生经贸合资成立的武信投资控股（深圳）股份有限公司（以下简称“武信投资控股”）签署《股份转让协议》，并于2016年7月20日完成标的股份的交割，转让完成后武信投资控股持有公司100,000,000股，成为公司控股股东。

2019年6月25日根据友谊集团以武信投资集团、凯生经贸、武信投资控股未全部履行《股份转让协议》的相关约定条款并已严重违约为由，向大连市中级人民法院提起诉讼，并将公司列为第三人。

友谊集团的诉讼请求为：

（1）判令被告共同向原告支付股份转让交易对价款合计人民币1,136,095,733.26元；

（2）判令被告共同向原告支付延迟履行义务期间（自2018年7月20日起至全部履行完毕之日止）的滞纳金，暂计算至2019年6月25日为人民币193,136,274.65元；

（3）判令本案诉讼费由被告共同承担。

2020年1月14日友谊集团经向大连市中级人民法院申请对武信投资控股所持公司全部股份100,000,000.00股进行了冻结。

（3）银行存款冻结事项

①截至本财务报告批准报出日，公司因大连富丽华大酒店诉全资子公司大连盛发置业有限公司诉讼案，被大连市中级人民法院冻结资金余额413,844.57元；

②截至本财务报告批准报出日，公司全资子公司星狮房地产开发有限公司涉及广发银行股份有限公司沈阳分行诉讼案，被沈阳市中级人民法院冻结资金余额1,811.70元；

③截至本财务报告批准报出日，公司全资子邯郸发兴房地产开发有限公司涉及李某诉讼案，被邯郸市丛台区人民法院冻结资金余额3,770.41元；

④截至本财务报告批准报出日，公司控股子公司大连合升房地产开发有限公司涉及大连友谊物业服务有限公司为公司诉讼案，被大连市沙河口区人民法院冻结资金余额2,142.32元；

（4）新型冠状病毒肺炎疫情于2020年1月爆发，对新冠肺炎疫情的防控工作在全国范围内持续进行。公司预计此次新冠疫情及防控措施将对公司商业部分的经营成果及财务状况造成一定的影响，商业部分一季度与去年同期相比，收入、税金及相关费用显著下降，后期的影响程度取决于疫情防控的进展情况、持续时间以及各地防控政策的实施情况。

公司密切关注新冠肺炎疫情发展情况，评估和积极应对其对公司财务状况、经营成果等方面的影响。

十六、其他重要事项

1、前期会计差错更正

（1）追溯重述法

单位： 元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数

（2）未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

2、债务重组

3、资产置换

（1）非货币性资产交换

（2）其他资产置换

4、年金计划

5、终止经营

单位： 元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营利润
新天地店终止经营项目	68,646,850.45	72,136,045.41	-3,489,194.96		-3,489,194.96	-3,489,194.96
苏州双友置地终止经营项目	53,193.33	1,508,796.55	-1,515,016.22	-109,971.30	-1,405,044.92	-1,405,044.92

其他说明

1. 公司与大连机车商业城有限公司（现名福佳商业管理有限公司）分别与2004年10月10日、2005年4月10日、2011年12月8日签署房屋租赁合同及其补充协议，租期15年，该合同于2019年10月19日到期，为所属分公司友谊商城新天地店所使用。近年来由于该店经济效益逐步下滑，并处长期亏损状态，经公司研究决定，于租赁期届满没有续约，关闭该店。
2. 2019年7月16日，公司第八届董事会临时会议决议及控股子公司苏州双友置地有限公司董事会决定：同意该公司终止经营，正式申请注销、同意成立清算组，负责公司清算事宜，截至报告期末，已办理税务注销登记。相关信息如下表所示：

项目	本期发生额		
	新天地店终止经营项目	苏州双友置地终止经营项目	合计
终止经营收入	68,646,850.45	53,193.33	68,700,043.78
终止经营费用	72,136,045.41	1,508,796.55	73,683,025.16
终止经营利润总额	-3,489,194.96	-1,515,016.22	-5,042,394.38
终止经营所得税费用		-109,971.30	-109,971.30
终止经营净利润	-3,489,194.96	-1,405,044.92	-4,932,423.08
其中：归属于母公司所有者的终止经营利润	-3,489,194.96	-1,405,044.92	-4,932,423.08
终止经营处置损益总额			
终止经营所得税费用（收益）			
终止经营处置净损益			
其中：归属于母公司所有者的终止经营处置净损益			
终止经营的现金流量净额	-3,052,662.57	-32,957,660.99	-36,010,323.56

其中：经营活动现金流量净额	-3,047,712.57	-8,957,661.78	-12,005,374.35
投资活动现金流量净额	-4,950.00		-4,950.00
筹资活动现金流量净额		-24,000,000.00	-24,000,000.00

续：

项目	上期发生额		
	新天地店终止经营项目	苏州双友置地终止经营项目	合计
终止经营收入	124,404,200.02	1,583,657.14	125,987,857.16
终止经营费用	128,788,139.99	2,180,687.61	130,968,827.60
终止经营利润总额	-4,397,596.34	-410,844.44	-4,808,440.78
终止经营所得税费用			
终止经营净利润	-4,397,596.34	-410,844.44	-4,808,440.78
其中：归属于母公司所有者的终止经营利润	-4,397,596.34	-410,844.44	-4,808,440.78
终止经营处置损益总额			
终止经营所得税费用（收益）			
终止经营处置净损益			
其中：归属于母公司所有者的终止经营处置净损益			
终止经营的现金流量净额	92,846.11	-4,085,042.49	-3,992,196.38
其中：经营活动现金流量净额	92,456.11	8,413,955.30	8,506,411.41
投资活动现金流量净额	390.00	1,000.00	1,390.00
筹资活动现金流量净额		-12,500,000.00	-12,500,000.00

6、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

本公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部。本公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

（2）管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

（3）能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本公司以经营分部为基础确定报告分部，满足下列条件之一的经营分部确定为报告分部：

（1）该经营分部的分部收入占所有分部收入合计的10%或者以上；

（2）该分部的分部利润（亏损）的绝对额，占所有盈利分部利润合计额或者所有亏损分部亏损合计额的绝对额两者中较大者的10%或者以上。

按上述会计政策确定的报告分部的经营分部的对外交易收入合计额占合并总收入的比重未达到75%时，增加报告分部的数量，按下述规定将其他未作为报告分部的经营分部纳入报告分部的范围，直到该比重达到75%：

（1）将管理层认为披露该经营分部信息对会计信息使用者有用的经营分部确定为报告分部；

（2）将该经营分部与一个或一个以上的具有相似经济特征、满足经营分部合并条件的其他经营分部合并，作为一个报告分部。

分部间转移价格参照市场价格确定，与各分部共同使用的资产、相关的费用按照收入比例在不同的分部之间分配。

（2）报告分部的财务信息

单位： 元

项目	商业零售分部	房地产分部	其他分部	分部间抵销	合计
一.营业收入	695,235,583.45	75,635,253.15	6,306,096.50	1,415,094.34	775,761,838.76
其中：对外交易收入	695,235,583.45	74,220,158.81	6,306,096.50	0.00	775,761,838.76
分部间交易收入		1,415,094.34	0.00	1,415,094.34	0.00
二. 营业费用	691,126,200.29	390,681,291.49	20,784,977.23	1,415,094.34	1,101,177,374.67
其中：折旧费和摊销费	21,148,409.42	1,833,961.62	3,260,648.09	0.00	26,243,019.13
三. 对联营和合营企业的投资收益					
四. 信用减值损失	-8,702.35	-725,470.96	760,397.11	0.00	-43,628.50
五. 资产减值损失	56,487.34	-56,615,501.32	347,000.01		-56,212,013.97
六. 利润总额	4,345,468.71	-370,137,041.00	34,387,463.75	13,500,000.00	-344,904,108.54
七. 所得税费用	0.00	442,327.55	0.00	0.00	442,327.55
八.净利润	4,345,468.71	-370,579,368.55	34,387,463.75	13,500,000.00	-345,346,436.09
九. 资产总额	47,445,901.65	4,101,867,643.24	3,035,533,332.76	2,677,903,708.86	4,506,943,168.79
十.负债总额	44,742,720.50	3,924,189,174.88	2,540,766,035.15	2,677,903,708.86	3,831,794,221.67

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

（4）其他说明

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

7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

8、其他

关于持续经营情况的说明

公司2018年度及2019年度已连续两年亏损，亏损金额（归属母公司）分别为41,493万元、32,620万元；公司2018年度及2019年度连续两年现金及现金等价物净增加额为负数，分别为-33,959万元、-18,477万元；截止2019年12月31日公司逾期未能偿还的银行借款本息为43,032万元，并且已被相关银行采取诉讼、财产保全等司法措施。

前述事项使公司的持续经营能力具有重大的不确定性，可能无法在正常经营过程中变现资产、清偿债务。公司拟采取以下改善措施解决面临的困难：

（1）公司之母公司及其他关联方同意在以前年度已经提供的资金支持的基础上，继续向公司提供必要的资金支持，并就本公司在可预见将来所欠的款项到期偿还时提供一切必须之财务支援，以维持本公司的持续经营。

（2）2020年1月8日公司之母公司武信投资控股（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司签署了《武信投资控股

（深圳）股份有限公司与武汉开发投资有限公司关于大连友谊（集团）股份有限公司之股份转让协议》。如上述股份转让实施完成，公司的控股股东将变更为武汉开发投资有限公司，实际控制人将变更为武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。其不排除尝试提议对上市公司的业务、资产及管理结构作出适当、合理及必要的优化调整。同时不排除尝试筹划针对公司或其子公司的资产和业务进行出售、合并、与他人合资或合作的计划，或推动公司购买或置换资产的重组计划，维持本公司的持续经营。公司及其控股股东、实际控制人目前已对上述事项进行了积极推进。

（3）结合本公司持有资产状况，多渠道推动存量去化，寻求新的合作模式，推进沈阳友谊时代广场项目和大连富丽华国际项目的整体出售，以实现存量商业地产项目的去化，加速回流现金，维持本公司的持续经营。

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

单位： 元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	30,000.00	100.00%	6,000.00	20.00%	24,000.00	276,722.88	100.00%	52,344.58	18.92%	224,378.30
其中：										
组合二	30,000.00	100.00%	6,000.00	20.00%	24,000.00	276,722.88	100.00%	52,344.58	18.92%	224,378.30
合计	30,000.00	100.00%	6,000.00	20.00%	24,000.00	276,722.88	100.00%	52,344.58	18.92%	224,378.30

按单项计提坏账准备：0

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备：0

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位： 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

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

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
2 至 3 年	30,000.00
合计	30,000.00

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款	46,344.58		46,344.58			0.00
合计	46,344.58		46,344.58			

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位： 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
收回应收退税款	46,344.58	
合计	46,344.58	--

（3）本期实际核销的应收账款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况：

单位： 元

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

应收账款核销说明：

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位： 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
北京恒泰丰餐饮有限公司大连友谊店	30,000.00	100.00%	6,000.00
合计	30,000.00	100.00%	

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

2、其他应收款

单位： 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	2,688,742,395.04	2,586,731,690.19
合计	2,688,742,395.04	2,586,731,690.19

（1）应收利息

1）应收利息分类

单位： 元

项目	期末余额	期初余额

2）重要逾期利息

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据

其他说明：

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

（2）应收股利

1）应收股利分类

单位： 元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额

2）重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位： 元

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

3）坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

（3）其他应收款

1）其他应收款按款项性质分类情况

单位： 元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合并范围内关联方资金	2,677,903,708.86	2,574,842,942.86
保证金	12,428,913.00	12,002,000.00
押金	100,550.00	100,550.00
其他	58,826.87	726,898.67
合计	2,690,491,998.73	2,587,672,391.53

2）坏账准备计提情况

单位： 元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019 年 1 月 1 日余额	840,151.34	100,550.00		940,701.34
2019 年 1 月 1 日余额在本期	——	——	——	——
--转入第二阶段	-1,469.95	1,469.95		

本期计提	807,432.40	1,469.95		808,902.35
2019 年 12 月 31 日余额	1,646,113.79	103,489.90		1,749,603.69

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位： 元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	220,824,320.07
1 至 2 年	393,246,323.52
2 至 3 年	265,613,956.16
3 年以上	1,798,219,109.11
3 至 4 年	309,893,416.01
4 至 5 年	391,211,457.21
5 年以上	1,097,114,235.89
合计	2,677,903,708.86

3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位： 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位： 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

4）本期实际核销的其他应收款情况

单位： 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况：

单位： 元

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

其他应收款核销说明：

5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位： 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
沈阳星狮房地产开发有限公司	合并范围内关联方资金	1,085,784,587.64	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	40.36%	
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	合并范围内关联方资金	783,625,208.60	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	29.13%	
大连盛发置业有限公司	合并范围内关联方资金	487,331,843.75	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	18.11%	
邯郸发兴房地产开发有限公司	合并范围内关联方资金	321,162,068.87	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	11.94%	
大连装备融资租赁有限公司	保证金	12,000,000.00	1-2 年、2-3 年	0.45%	800,000.00
合计	--	2,689,903,708.86	--	99.99%	800,000.00

6）涉及政府补助的应收款项

单位： 元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据

7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

3、长期股权投资

单位： 元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	691,161,082.44		691,161,082.44	691,161,082.44		691,161,082.44
合计	691,161,082.44		691,161,082.44	691,161,082.44		691,161,082.44

（1）对子公司投资

单位： 元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
大连友谊合升房地产开发有限公司	90,000,000.00					90,000,000.00	
大连友谊金石谷俱乐部有限公司	130,000,000.00					130,000,000.00	
沈阳星狮房地产开发有限公司	110,633,490.00					110,633,490.00	
邯郸发兴房地产开发有限公司	100,000,000.00					100,000,000.00	
大连盛发置业有限公司	257,557,592.44					257,557,592.44	
苏州汇银合升地产投资基金合伙企业(有限合伙）	2,970,000.00					2,970,000.00	
合计	691,161,082.44					691,161,082.44	

（2）对联营、合营企业投资

单位： 元

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

（3）其他说明

4、营业收入和营业成本

单位： 元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	665,853,259.81	583,290,247.85	748,484,015.97	649,127,892.09
其他业务	31,748,720.86		29,546,081.05	
合计	697,601,980.67	583,290,247.85	778,030,097.02	649,127,892.09

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明：

5、投资收益

单位： 元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	13,500,000.00	126,000,000.00
处置长期股权投资产生的投资收益		-16,145,578.70
合计	13,500,000.00	109,854,421.30

6、其他

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位： 元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-8,227.74	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	145,563.13	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,888,067.78	
减：所得税影响额	8,756,350.79	
少数股东权益影响额	-7,775.94	
合计	26,276,828.32	--

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

□ 适用 √ 不适用

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	-42.19%	-0.92	-0.92
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-45.59%	-0.99	-0.99

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

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

4、其他

第十三节 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。

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。

大连友谊（集团）股份有限公司

董事长： 熊强

2020年4月27日