

昆吾九鼎投资控股股份有限公司  
2017 年度财务报表审计报告

目 录

一、审计报告	1—5 页
二、审计报告附件	
1、合并资产负债表	6—7 页
2、母公司资产负债表	8—9 页
3、合并利润表	10 页
4、母公司利润表	11 页
5、合并现金流量表	12 页
6、母公司现金流量表	13 页
7、合并所有者权益变动表	14—15 页
8、母公司所有者权益变动表	16—17 页
9、财务报表附注	18—91 页



## 审计报告

[2018]京会兴审字第 69000127 号

昆吾九鼎投资控股股份有限公司全体股东：

### 一、审计意见

我们审计了昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称九鼎投资）合并及母公司财务报表（以下简称财务报表），包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了九鼎投资 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 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，我们独立于九鼎投资，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

### 三、关键审计事项

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



我们在本期财务报表审计中识别出的关键审计事项如下：

1、投资性房地产公允价值计量	
请参阅财务报表附注六、（九）所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>九鼎投资将投资性房地产的后续计量的会计政策由按成本计量变更为按公允价值计量，同时根据企业会计准则的相关规定，对上述会计政策变更事项进行了追溯调整。截至2017年12月31日，九鼎投资以公允价值计量的投资性房地产余额为2.12亿元。对投资性房地产公允价值的确定需要管理层作出重大判断。九鼎投资聘请了外部独立评估机构出具估值报告以支持管理层的相关判断。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将投资性房地产公允价值计量作为关键审计事项。</p>	<p>我们对投资性房地产的估值实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解、评价和测试了与投资性房地产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性；</p> <p>（2）分析评价管理层对投资性房地产估值的合理性和公允性；</p> <p>（3）获取了外部独立评估机构出具的估值报告，并对外部独立评估机构的专业胜任能力及估值的客观性进行评价；</p> <p>（4）对以公允价值计量的部分投资性房地产估值所使用估值模型及参数的合理性和适当性执行了复核程序。</p>

2、以公允价值计量的金融资产的估值	
请参阅财务报表附注十所述。	
关键审计事项	审计中的应对
<p>截至2017年12月31日，九鼎投资以公允价值计量的金融资产的余额为16亿元，对于复杂的金融资产估值，需要管理层就估值模型、方法及参数做出重大判断。</p> <p>鉴于该事项涉及金额较大且需要管理层作出重大判断，因此我们将以公允价值计量的金融资产的估值作为关键审计事项。</p>	<p>我们对以公允价值计量的金融资产估值实施的审计程序主要包括：</p> <p>（1）了解、评价和测试了与金融资产估值相关的关键内部控制制度设计的合理性和运行的有效性；</p> <p>（2）结合行业估值的相关惯例，评价九鼎投资采用的估值模型、分类、方法和参数的合理性；</p> <p>（3）对存在活跃交易市场的金融资产期末估值的准确性进行了复核程序；</p> <p>（4）对其他以公允价值计量的部分金融资产的估值参数是否被准确地输入至合理的估值模型执行了复核程序。</p>

#### 四、其他信息

九鼎投资管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括九鼎投资2017年年度报告中涵盖的信息，但不包括合并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到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

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

#### 五、管理层和治理层对合并财务报表的责任

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

在编制财务报表时，管理层负责评估九鼎投资的持续经营能力，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九鼎投资、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督九鼎投资的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

1、识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险；设计和实施审



计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

2、了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

3、评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性，

4、对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对九鼎投资持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致九鼎投资不能持续经营。

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、就九鼎投资中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并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



# 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING XINGHUA CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

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。



北京兴华会计师事务所  
(特殊普通合伙)

中国·北京  
二〇一八年三月二十日

中国注册会计师：  
(项目合伙人)



刘会林

中国注册会计师：



叶茜

## 合并资产负债表

2017-12-31

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金	六、（一）	385,411,734.53	540,807,082.72
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	六、（二）	173,611,409.10	144,788,267.37
预付款项	六、（三）	564,035.85	2,694,595.22
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	六、（四）	236,395,140.47	185,044,403.30
买入返售金融资产			
存货	六、（五）	1,917,894,481.34	1,685,891,582.95
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	六、（六）	8,071,595.35	17,483,864.48
<b>流动资产合计</b>		<b>2,721,948,396.64</b>	<b>2,576,709,796.04</b>
<b>非流动资产：</b>			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	六、（七）	1,600,194,280.18	1,377,575,304.77
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、（八）	145,015,174.22	139,708,296.71
投资性房地产	六、（九）	211,759,217.62	187,862,943.00
固定资产	六、（十）	43,538,435.03	46,663,589.20
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	六、（十一）	866,539.02	1,048,707.54
开发支出			
商誉	六、（十二）	366,827.91	366,827.91
长期待摊费用	六、（十三）	16,512,384.04	3,108,546.07
递延所得税资产	六、（十四）	13,631,941.84	4,666,672.54
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,031,884,799.86</b>	<b>1,761,000,887.74</b>
<b>资产总计</b>		<b>4,753,833,196.50</b>	<b>4,337,710,683.78</b>

# 合并资产负债表（续）

2017-12-31

单位：人民币元

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款	六、（十五）	370,000,000.00	
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
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	六、（十六）	59,410,496.65	152,115,138.10
预收款项	六、（十七）	132,230,045.56	102,281,907.92
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	六、（十八）	28,479,437.27	30,963,143.59
应交税费	六、（十九）	75,465,600.22	141,601,301.27
应付利息	六、（二十）	600,215.58	230,117.71
应付股利			
其他应付款	六、（二十一）	1,008,506,018.60	1,237,947,343.71
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	六、（二十二）	662,903,470.00	297,958,630.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>2,337,594,313.88</b>	<b>1,963,097,582.30</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款	六、（二十三）	239,000,000.00	126,000,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款	六、（二十四）	2,677,629.50	366,622,469.50
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	六、（二十五）	-	1,600,000.00
递延收益	六、（二十六）	2,518,041.45	2,518,041.45
递延所得税负债	六、（十四）	99,802,066.20	70,938,102.57
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>343,997,737.15</b>	<b>567,678,613.52</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,681,592,051.03</b>	<b>2,530,776,195.82</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本	六、（二十七）	433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具			
资本公积	六、（二十八）	188,687,292.62	188,687,292.62
减：库存股			
其他综合收益	六、（二十九）	154,213,155.29	27,099,165.86
专项储备			
盈余公积	六、（三十）	63,570,911.94	62,858,874.92
一般风险准备			
未分配利润	六、（三十一）	1,174,351,783.40	1,039,807,617.37
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>2,014,363,943.25</b>	<b>1,751,993,750.77</b>
少数股东权益			
<b>所有者权益合计</b>		<b>57,877,202.22</b>	<b>54,940,737.19</b>
<b>所有者权益合计</b>		<b>2,072,241,145.47</b>	<b>1,806,934,487.96</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>4,753,833,196.50</b>	<b>4,337,710,683.78</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



## 母公司资产负债表

2017-12-31

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		49,019,009.40	123,368,349.14
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
预付款项			1,900,000.00
应收利息			
应收股利			
其他应收款	十六、（一）	1,998,521.25	12,526,596.52
存货		1,917,894,481.34	1,685,891,582.95
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		8,071,595.35	17,483,864.48
<b>流动资产合计</b>		<b>1,976,983,607.34</b>	<b>1,841,170,393.09</b>
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		-	1,750,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、（二）	940,555,324.05	925,489,205.57
投资性房地产		211,759,217.02	107,002,943.00
固定资产		33,989,171.13	35,241,083.02
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		10,304,517.99	2,909,561.70
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>1,196,608,230.79</b>	<b>1,153,252,793.29</b>
<b>资产总计</b>		<b>3,173,591,838.13</b>	<b>2,994,423,186.38</b>

母公司资产负债表（续）

2017-12-31

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动负债：</b>			
短期借款		330,000,000.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		43,486,650.00	27,608,442.99
预收款项		32,352,967.18	15,746,549.76
应付职工薪酬		6,724,582.21	3,111,622.30
应交税费		41,167,802.57	41,926,123.98
应付利息		550,722.25	230,117.71
应付股利			
其他应付款		1,000,000,320.32	1,133,877,478.50
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		662,903,470.00	297,958,630.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>2,126,586,514.53</b>	<b>1,520,403,915.24</b>
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		239,000,000.00	126,000,000.00
应付债券			
长期应付款		2,677,629.50	366,622,469.50
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			1,600,000.00
递延收益		2,518,041.45	2,518,041.45
递延所得税负债		29,672,172.20	22,671,396.34
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>273,867,843.15</b>	<b>519,411,907.29</b>
<b>负债合计</b>		<b>2,400,454,357.68</b>	<b>2,039,815,822.53</b>
<b>所有者权益：</b>			
股本		433,540,800.00	433,540,800.00
其他权益工具			
资本公积		188,687,292.62	188,687,292.62
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		63,570,911.94	62,858,874.92
未分配利润		87,338,475.89	269,520,396.31
<b>所有者权益合计</b>		<b>773,137,480.45</b>	<b>954,607,363.85</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>3,173,591,838.13</b>	<b>2,994,423,186.38</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并利润表

2017年度

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业总收入</b>		<b>889,074,025.07</b>	<b>1,740,075,626.23</b>
其中：营业收入	六、（三十二）	42,885,565.00	388,714,945.37
手续费及佣金净收入		-	
投资管理业务收入	六、（三十三）	713,105,257.26	1,255,438,676.72
利息净收入			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	六、（三十四）	24,149,469.08	15,993,777.39
投资收益（损失以“-”号填列）	六、（三十五）	108,933,733.73	79,928,226.75
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
<b>二、营业总成本</b>		<b>505,160,019.09</b>	<b>1,004,363,359.26</b>
其中：营业成本	六、（三十二）	11,253,830.87	240,334,039.68
税金及附加	六、（三十六）	8,962,905.12	46,848,790.68
销售费用	六、（三十七）	19,917,075.16	17,726,491.08
管理费用	六、（三十八）	17,217,181.72	25,742,439.04
业务及管理费	六、（三十九）	400,439,034.46	612,271,032.43
财务费用	六、（四十）	47,907,936.74	57,687,350.79
资产减值损失	六、（四十一）	-537,944.98	3,753,215.56
加：资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、（四十二）	913,557.74	5,197,054.64
其他收益			
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>384,827,563.72</b>	<b>740,909,321.61</b>
加：营业外收入	六、（四十三）	144,640.15	14,181,395.15
减：营业外支出	六、（四十四）	1,513,421.00	4,198,945.61
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>383,458,782.87</b>	<b>750,891,771.15</b>
减：所得税费用	六、（四十五）	53,172,806.65	104,039,532.90
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>330,285,976.22</b>	<b>646,852,238.25</b>
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		330,285,976.22	646,852,238.25
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.少数股东损益		6,439,519.58	4,013,498.41
2.归属于母公司股东的净利润		323,846,456.64	642,838,739.84
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		<b>124,085,565.54</b>	<b>8,372,302.00</b>
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		127,113,989.43	7,811,267.15
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
3.其他			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		127,113,989.43	7,811,267.15
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额		-19,836.29	-3,128,457.48
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		164,460,207.41	-25,748,831.08
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		-37,326,381.69	36,688,555.71
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-3,028,423.89	561,034.85
<b>七、综合收益总额</b>		<b>454,371,541.76</b>	<b>655,224,540.25</b>
归属于母公司所有者的综合收益总额		450,960,446.07	650,650,006.99
归属于少数股东的综合收益总额		3,411,095.69	4,574,533.26
<b>八、每股收益：</b>			
（一）基本每股收益（元/股）		0.7470	1.4828
（二）稀释每股收益（元/股）		0.7470	1.4828

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司利润表

2017年度

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		95,356,752.56	404,723,933.06
其中：营业收入	十六、（三）	42,885,565.00	388,714,945.37
投资管理业务收入			
其他业务收入			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		24,149,469.08	15,993,777.39
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、（四）	28,321,718.48	15,210.30
二、营业总成本		79,779,680.93	355,114,981.30
其中：营业成本	十六、（三）	11,253,830.87	240,334,039.68
税金及附加		5,087,744.66	33,200,147.61
销售费用		19,917,075.16	17,726,491.08
管理费用		16,335,920.34	25,742,439.04
业务及管理费		-	
财务费用		35,472,023.53	36,823,816.61
资产减值损失		-8,286,913.63	1,288,047.28
加：资产处置收益（损失以“-”号填列）		914,348.66	4,682,963.71
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		16,491,420.29	54,291,915.47
加：营业外收入		34,000.00	1,320,910.00
减：营业外支出		-	1,732,883.75
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		16,525,420.29	53,879,941.72
减：所得税费用		9,405,050.10	13,660,881.21
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		7,120,370.19	40,219,060.51
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		7,120,370.19	40,219,060.51
（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		-	-
六、综合收益总额		7,120,370.19	40,219,060.51

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 合并现金流量表

2017年度

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		115,100,709.33	183,900,707.89
收到与投资业务有关的现金		741,948,663.84	1,431,791,887.66
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	六、（四十六）	204,691,921.96	1,064,053,316.16
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>1,061,741,295.13</b>	<b>2,679,745,911.71</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		206,726,358.52	183,042,109.71
支付与投资业务有关的现金		321,259,483.70	371,024,070.70
支付给职工以及为职工支付的现金		219,211,716.75	184,527,665.37
支付的各项税费		152,541,078.59	124,513,813.56
支付其他与经营活动有关的现金	六、（四十六）	221,253,352.37	956,087,621.37
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>1,120,993,990.33</b>	<b>1,799,195,280.74</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	六、（四十七）	<b>-59,252,695.20</b>	<b>880,550,630.97</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		299,785,850.53	85,393,640.05
取得投资收益收到的现金		76,647,578.87	78,498,607.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,673,321.32	5,144,512.51
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>378,106,750.72</b>	<b>169,036,759.76</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		14,492,770.63	11,455,813.54
投资支付的现金		333,107,858.98	336,615,723.82
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			272,958,630.00
支付其他与投资活动有关的现金	六、（四十六）	2,060,272.29	
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>349,660,901.90</b>	<b>621,030,167.36</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>28,445,848.82</b>	<b>-451,993,407.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		1,400,000.00	5,270,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		1,400,000.00	5,270,000.00
取得借款收到的现金		509,000,000.00	152,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	六、（四十六）	304,000,000.00	561,972,420.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>814,400,000.00</b>	<b>719,242,420.00</b>
偿还债务支付的现金		25,000,000.00	226,930,398.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		226,649,788.19	161,520,603.15
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			500,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	六、（四十六）	678,000,000.00	840,880,497.52
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>929,649,788.19</b>	<b>1,229,331,498.67</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-115,249,788.19</b>	<b>-510,089,078.67</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>-9,338,713.62</b>	<b>7,228,237.54</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-155,395,348.19</b>	<b>-74,303,617.76</b>
加：期初现金及现金等价物余额		540,807,082.72	615,110,700.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>385,411,734.53</b>	<b>540,807,082.72</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

## 母公司现金流量表

2017年度

编制单位：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

单位：人民币元

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		115,100,709.33	183,900,707.89
收到与投资管理业务有关的现金			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		9,275,882.90	8,800,571.11
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>124,376,592.23</b>	<b>192,701,282.00</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		206,714,108.92	163,042,109.74
支付与投资管理业务有关的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		18,922,172.27	15,817,370.02
支付的各项税费		9,760,912.11	34,067,803.13
支付其他与经营活动有关的现金		34,944,686.53	35,769,637.77
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>270,341,879.83</b>	<b>248,696,920.66</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-145,965,287.60</b>	<b>-55,995,638.66</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		30,005,600.00	
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		1,672,334.14	4,577,588.89
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			
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>31,677,934.14</b>	<b>4,577,588.89</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		799,657.00	192,975.00
投资支付的现金		15,000,000.00	15,500,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			272,958,630.00
支付其他与投资活动有关的现金			
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>15,799,657.00</b>	<b>288,651,605.00</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>15,878,277.14</b>	<b>-284,074,016.11</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		469,000,000.00	152,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		483,500,000.00	571,972,420.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>952,500,000.00</b>	<b>723,972,420.00</b>
偿还债务支付的现金		25,000,000.00	101,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		200,762,329.28	120,706,022.57
支付其他与筹资活动有关的现金		671,000,000.00	245,000,000.00
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>896,762,329.28</b>	<b>466,706,022.57</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>55,737,670.72</b>	<b>257,266,397.43</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>-74,349,339.74</b>	<b>-82,803,257.34</b>
加：期初现金及现金等价物余额		123,368,349.14	206,171,606.48
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>49,019,009.40</b>	<b>123,368,349.14</b>

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元

项目	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
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	-	188,687,292.62	-	27,099,165.26	-	56,057,456.01	6,801,418.91	-	978,594,847.26	54,940,737.19	1,738,520,298.94
加：会计政策变更											61,212,770.11		68,014,189.02
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	188,687,292.62	-	27,099,165.26	-	56,057,456.01	6,801,418.91	-	1,039,807,617.37	54,940,737.19	1,806,934,487.96
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						127,113,929.41		712,037.02			134,544,166.03	2,936,465.03	265,306,657.51
（一）综合收益总额						127,113,929.41					323,846,456.64	3,411,095.69	454,371,541.76
（二）所有者投入和减少资本												-474,630.66	-474,630.66
1. 股东投入普通股												-474,630.66	-474,630.66
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								712,037.02			-189,302,290.61		-189,590,253.59
1. 提取盈余公积								712,037.02			-712,037.02		
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
（六）其他													
四、本期末余额	433,540,800.00	-	-	188,687,292.62	-	154,213,552.91	-	63,570,911.94			1,174,351,783.40	57,877,202.22	2,079,241,145.47

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

### 合并所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元

项目	上期										所有者权益合计		
	归属于母公司所有者权益												
	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		少数股东权益	
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	433,540,800.00				188,637,292.62		19,287,898.71		53,525,015.45		461,568,402.93	45,096,203.93	1,201,705,613.64
加：会计政策变更								5,311,933.41			47,807,580.66		53,119,534.07
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	433,540,800.00				188,637,292.62		19,287,898.71		58,836,968.86		509,375,983.59	45,096,203.93	1,254,825,147.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							7,811,267.15		4,021,906.06		530,431,633.78	9,844,533.26	552,109,340.25
（一）综合收益总额							7,811,267.15				642,838,739.84	4,574,533.26	655,224,540.25
（二）所有者投入和减少资本												5,270,000.00	5,270,000.00
1. 股东投入普通股												5,270,000.00	5,270,000.00
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									4,021,906.06		-112,407,106.06		-108,385,200.00
1. 提取盈余公积									4,021,906.06		-4,021,906.06		
2. 提取一般风险准备													
3. 对股东的分配													
4. 其他													
（四）所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增股本													
2. 盈余公积转增股本													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
（五）专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
四、本期末余额	433,540,800.00				188,637,292.62		27,099,165.86		62,858,874.92		1,039,807,617.37	54,940,737.19	1,806,934,487.96

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：



母公司所有者权益变动表

2017年度

单位：人民币元

项目	本期						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	
		优先股	永续债				
一、上年期末余额	433,540,800.00	-	-	188,687,292.62	-	-	886,593,174.82
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年期初余额	433,540,800.00	-	-	188,687,292.62	-	-	68,014,189.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							
（一）综合收益总额							
（二）所有者投入和减少资本							
1. 股东投入普通股							
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. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
（五）专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
（六）其他							
四、本期末余额	433,540,800.00	-	-	188,687,292.62	-	-	773,137,480.45

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

母公司所有者权益变动表  
2017年度

单位：人民币元

项目	上期				资本公积	库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
	股本		其他权益工具								
	优先股	永续债	其他	其他							
一、上年期末余额	433,540,800.00			188,687,292.62				53,525,015.45	293,900,861.20	969,653,969.27	
加：会计政策变更								5,311,953.41	47,807,580.66	53,119,534.07	
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	433,540,800.00			188,687,292.62				58,836,968.86	341,708,441.86	1,022,773,503.34	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								4,021,906.06	-72,188,045.55	-68,166,139.49	
（一）综合收益总额								40,219,060.51	40,219,060.51	40,219,060.51	
（二）所有者投入和减少资本											
1. 股东投入普通股											
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								4,021,906.06	-112,467,106.06	-108,385,200.00	
1. 提取盈余公积								4,021,906.06	-4,021,906.06		
2. 对股东的分配									-108,385,200.00	-108,385,200.00	
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增股本											
2. 盈余公积转增股本											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 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	433,540,800.00			188,687,292.62				62,858,874.92	269,520,396.31	954,607,363.85	

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分。

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

# 昆吾九鼎投资控股股份有限公司

## 2017年度财务报表附注

(金额单位：人民币元)

### 一、公司基本情况

昆吾九鼎投资控股股份有限公司(原“江西中江地产股份有限公司”，以下简称“本公司”或“公司”)的前身为江西纸业股份有限公司(以下简称“江西纸业”)。江西纸业是经中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)证监发字(1997)109 号文批准，以募集设立方式设立的股份有限公司。

2006 年 12 月 18 日，中国证监会以证监公司字[2006]284 号文核准，同意江西纸业实施重大资产收购和定向发行新股的股权分置改革方案。2006 年 12 月 20 日，江西纸业相关股东大会审议通过了公司股权分置改革方案，江西纸业向江西江中制药(集团)有限责任公司(以下简称“江中集团”)增发人民币普通股 14,000 万股。至此，江西纸业注册资本变更为人民币 30,107 万元，控股股东变更为江中集团。

江西纸业第三届董事会第二十五次会议、2007 年第一次临时股东大会审议通过了《公司名称变更》、《公司注册地址和经营范围变更》及《关于提请股东大会授权董事会办理相关工商变更》等相关议案。2007 年 2 月 5 日，经江西省工商行政管理局核准，江西纸业法定名称变更为“江西中江地产股份有限公司”；公司经营范围变更为“房地产开发经营、土地开发及经营、对旅游项目的投资、装饰工程；建筑材料的生产、销售；建筑工程的设计与规划；物业管理；资产管理。”公司注册地址变更为“江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号”。

2009 年 4 月，公司 2008 年度股东大会审议通过了向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.5 元(含税)并转增 2 股的方案。实施后，公司总股本增至 36,128.4 万元。

2011 年 3 月，江中集团实施存续式分立。江西中江集团有限责任公司(以下简称“中江集团”)作为存续式分立而设立的新公司，成为本公司的控股股东。

2011 年 4 月，公司 2010 年度股东大会审议通过了以资本公积金转增股本的方案，向全体股东按每 10 股转增 2 股，实施后，公司总股本增至 43,354.08 万元。

2015 年 5 月 15 日，同创九鼎投资管理集团股份有限公司(原北京同创九鼎投资管理股份有限公司，简称“九鼎集团”)在江西省产权交易所通过电子竞价的方式，以 41.49592 亿元竞得中江集团 100%的股权。2015 年 5 月 20 日，九鼎集团与江西中江控股有限责任公司(以下简称“中江控股”)、太连一方集团有限公司等中江集团股东签署了《产权交易合同》，中江集团各股东将其所持中江集团 100%股权转让给九鼎集团。2015 年 9 月 18 日，国务院国资委出具《关于江西中江地产股份有限公司间接转让有关问题的批复》(国资产权[2015]911 号)批准该次股权转让。2015 年 9 月 22 日，该次股权转让完成工商变更登记，九鼎集团持有中江集团 100%的股权，成为公司控股股东的控股股东，公司实际控制人变更为吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾和覃正宇。

2015 年 11 月 30 日，公司 2015 年重大资产购买暨关联交易的标的资产——昆吾九鼎投资管理有限公司(以下简称“昆吾九鼎”)完成了工商变更登记手续，成为本公司的全资子公司。

2015 年 12 月 18 日，经本公司 2015 年第二次临时股东大会审议，本公司将名称由“江西中江

地产股份有限公司”变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”，英文名称由“JIANGXI ZHONGJIANG REAL ESTATE CO.,LTD”变更为“Kunwu Jiuding Investment Holdings CO., Ltd”。企业主要经营业务新增“投资管理、投资咨询”。2015 年 12 月 21 日，经江西省工商行政管理局核准，江西中江地产股份有限公司法定名称变更为“昆吾九鼎投资控股股份有限公司”。2015 年 12 月 30 日，公司证券简称由“中江地产”变更为“九鼎投资”。

公司经营范围：投资管理；投资咨询；房地产开发及经营；土地开发及经营；对旅游项目的投资；装饰工程；建筑材料的生产、销售；建筑工程的设计与规划；物业管理；资产管理；自有房屋租赁；室内外装饰装修工程设计、施工（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）；公司类型：股份有限公司（上市、自然人投资或控股）；注册资本：43,354.08 万元；股本：43,354.08 万元；统一社会信用代码：91360000158309980U，住所：江西省南昌市湾里区翠岩路 1 号；法定代表人：古志鹏。

公司办公地址：江西省南昌市东湖区沿江北大道 1379 号紫金城 A 栋写字楼。

本公司的母公司为江西中江集团有限责任公司，最终控制人为吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇。

本财务报表及财务报表附注业经公司董事会于 2018 年 3 月 20 日批准报出。

## 二、本年度合并财务报表范围

本期纳入合并范围的子公司包括 72 家，与上年相比，因注销、转让减少 2 家，因新设立子公司而增加 3 家，具体见本附注“八、在其他主体中的权益”。

## 三、财务报表编制基础

### （一）编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》及 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下简称“企业会计准则”），以及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）的披露规定编制财务报表。

### （二）持续经营

公司自本报告期末起至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

## 四、重要会计政策及会计估计

本公司根据自身生产经营特点，确定金融工具公允价值的确定方法、固定资产折旧、无形资产摊销以及收入确认政策，具体会计政策参见附注四、（十）、附注四、（十五）、附注四、（十七）和附注四、（二十二）。

### （一）遵循企业会计准则的声明

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

### （二）会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止，本报告期间为 2017 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止。

### (三) 营业周期

本公司以一年 12 个月作为正常营业周期，并以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

### (四) 记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1、同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。合并日为合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。被合并各方采用的会计政策与本公司不一致的，合并方在合并日按照本公司会计政策进行调整，在此基础上按照调整后的账面价值确认。

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。

为进行企业合并而发生的各项直接相关费用，包括为进行合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。

企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，属于“一揽子交易”的，本公司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，取得控制权日，按照下列步骤进行会计处理：

(1) 确定同一控制下企业合并形成的长期股权投资的初始投资成本。在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额，确定长期股权投资的初始投资成本。

(2) 长期股权投资初始投资成本与合并对价账面价值之间的差额的处理。合并日长期股权投资的初始投资成本，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（资本溢价或股本溢价），资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，冲减留存收益。

(3) 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。其中，处置后的剩余股权采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。

(4) 在合并财务报表中的会计处理见本附注四、(六)。

#### 2、非同一控制下企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

购买方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。

购买方在购买日对合并成本进行分配，确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值。

购买方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。

企业合并中取得的被购买方除无形资产外的其他各项资产（不仅限于被购买方原已确认的资产），其所带来的经济利益很可能流入本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按公允价值计量；公允价值能够可靠计量的无形资产，单独确认为无形资产并按公允价值计量；取得的被购买方除或有负债以外的其他各项负债，履行有关义务很可能导致经济利益流出本公司且公允价值能够可靠计量的，单独确认并按照公允价值计量；取得的被购买方或有负债，其公允价值能够可靠计量的，单独确认为负债并按照公允价值计量。

对合并中取得的被购买方资产进行初始确认时，对被购买方拥有的但在其财务报表中未确认的无形资产进行充分辨认和合理判断，满足以下条件之一的，应确认为无形资产：（1）源于合同性权利或其他法定权利；（2）能够从被购买方中分离或者划分出来，并能单独或与相关合同、资产和负债一起，用于出售、转移、授予许可、租赁或交换。

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

非同一控制下企业合并，购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

购买方通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，属于“一揽子交易”的，本公司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，在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方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，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。其中，处置后的剩余股权根据长期股权投资准则采用成本法或权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益应按比例结转，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益应全部结转。在合并财务报表中的会计处理见本附注四、（六）。

购买日之前持有的股权投资，采用金融工具确认和计量准则进行会计处理的，将该股权投资的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本，原持有股权的公允价值与账面价值的差额与原计入其他综合收益的累计公允价值变动全部转入改按成本法核算的当期投资损益。

### 3、将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准

本公司将多次交易事项判断为一揽子交易的判断标准如下：

- (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) 一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

#### (六) 合并财务报表的编制方法

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，控制是指投资方拥有被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。相关活动，是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。

被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处置、研究与开发活动以及融资活动等。

在综合考虑被投资方的设立目的、被投资方的相关活动以及如何对相关活动作出决策、本公司享有的权利是否使其目前有能力主导被投资方的相关活动、是否通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报、是否有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额以及与其他方的关系等基础上对是否控制被投资方进行判断。一旦相关事实和情况的变化导致控制所涉及的相关要素发生变化的，将进行重新评估。

在判断是否拥有对被投资方的权力时，仅考虑与被投资方相关的实质性权利，包括自身所享有的实质性权利以及其他方所享有的实质性权利。

本公司以自身和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料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，已按照统一的会计政策及会计期间，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。合并程序具体包括：合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目；抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额；抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响，内部交易表明相关资产发生减值损失的，全额确认该部分损失；站在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

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的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

本公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并报表时，调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及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，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。

本公司在报告期内因非同一控制下企业合并或其他方式增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润、现金流量纳入合并利润表和合并现金流量表。

本公司在报告期内外置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数，该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，现金流量纳入合并现金流量表。

母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现的同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，取得控制权日，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并，不属于“一揽子交易”的，在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或资产变动而产生的其他综合收益除外。

母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，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或合并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。

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

合并所有者权益变动表根据合并资产负债表和合并利润表编制。

#### （七）合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能



决策。在判断是否存在共同控制时，应该首先判断所有参与方或参与方组合是否集体控制该安排，其次判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。

本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务确定合营安排的分类。合营安排分为共同经营和合营企业。

共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。本公司确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，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。

#### （八）现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，将库存现金以及可以随时用于支付的存款确认为现金。现金等价物是指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金及价值变动风险很小的投资。

#### （九）外币业务和外币报表折算

##### 1、外币业务折算

外币业务采用交易发生日的即期汇率作为折算汇率将外币金额折合成人民币记账。

外币货币性项目余额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计入当期损益或其他综合收益。

##### 2、外币报表折算

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

处置境外经营时，将资产负债表中其他综合收益项目下列示的、与该境外经营相关的外币财务报表折算差额，自其他综合收益项目转入处置当期损益；部分处置境外经营的，按处置的比例计算处置部分的外币财务报表折算差额，转入处置当期损益。

#### （十）金融工具

金融工具包括金融资产、金融负债或权益工具。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。

##### 1、金融工具的分类

管理层按照取得持有金融资产和承担金融负债的目的，将其划分为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价

值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债；持有至到期投资；应收款项；可供出售金融资产；其他金融负债等。

## 2、金融工具的确认依据和计量方法

### (1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额，相关的交易费用计入当期损益。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，期末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动损益。

### (2) 持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

### (3) 应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

### (4) 可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末以公允价值计量且将公允价值变动计入其他综合收益。对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资，作为可供出售金融资产列报，按成本进行后续计量。

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

### (5) 其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。采用摊余成本进行后续计量。

## 3、金融资产转移的确认依据和计量方法

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

在判断金融资产转移是否满足上述金融资产终止确认条件时，采用实质重于形式的原则。公司将金融资产转移区分为金融资产整体转移和部分转移。金融资产整体转移满足终止确认条件

的，将下列两项金额的差额计入当期损益：

(1) 所转移金融资产的账面价值；

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

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

(1) 终止确认部分的账面价值；

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

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

#### 4、金融负债终止确认条件

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

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

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

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

#### 5、金融资产和金融负债公允价值的确定方法

公司对不同项目公允价值估值方式如下：

项目目前的状态					估值方法		
已退出的					按已实际收到或根据有关协议预计收到的现金计算		
未退出	未上市	投资超过一年	已上市的或已挂牌且做市转让		按照估值日最近一个交易日的股票收盘价计算的市值计算		
			最近一年内新投资		按照投资成本计算		
			最近半年内存在转让或再融资		按照转让或再融资的价格计算		
			最近未发生转让或再融资	拟上市退出	公司四个季度合计未亏损、未出现业绩下滑超过 50%且可比公司市盈率未超过 100	已经申报 IPO	按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*80%计算
						预计 1 年内申报 IPO	按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*70%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
						预计 1 年后申报 IPO	按照最近一年净利润*可比上市公司市盈率（大于 30 的取 30）*60%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
			最近未发生转让或再融资	拟上市退出	公司最近一年内亏损或出现业绩下滑超过 50%或可比公司市盈率超过 100	已经申报 IPO	按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*80%计算
						预计 1 年内申报 IPO	按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*70%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
						预计 1 年后申报 IPO	按照最近一期末净资产*可比上市公司市净率（大于 2 的取 2）*60%计算；若估值低于按照投资协议约定计算的回购金额的，则取回购金额为估值结果
			最近未发生转让或再融资	拟并购或回购或其他方式退出	投资协议中约定回购条款		按照投资协议约定的回购条款计算
投资协议中未约定回购条款		按照预计可收回金额作为估值结果					

注：公司对新三板挂牌项目的估值参照上市公司估值方法。

## 6、金融资产（不含应收款项）减值

除以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，如果有客观证据表明某项金融资产发生减值的，计提减值准备。

### (1) 可供出售金融资产的减值

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

对于可供出售金融资产由于下列损失事项影响其预计未来现金流量减少，并且能够可靠计

量，将认定其发生减值：

- ①债务人发生严重财务困难；
- ②债务人违反了合同条款,如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③本公司出于经济或法律等方面因素的考虑,对发生财务困难的债务人做出让步；
- ④债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤因发行方发生重大财务困难,该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- ⑥权益工具发行方经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- ⑦权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌。

认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。对于已确认减值损失的可供出售债务工具，在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。

**(2) 持有至到期投资的减值准备**

持有至到期投资减值损失的计量比照应收款项减值损失计量方法处理。

**(十一) 应收款项坏账准备**

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值，则将其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。可收回金额是通过对其未来现金流量（不包括尚未发生的信用损失）按原实际利率折现确定，并考虑相关担保物的价值（扣除预计处置费用等）。原实际利率是初始确认该应收款项时计算确定的实际利率。短期应收款项的预计未来现金流量与其现值相差很小，在确定相关减值损失时，不对其预计未来现金流量进行折现。

**1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项**

单项金额重大的判断依据或金额标准：	①地产类客户：应收款项账龄三年以上、账面原值在 50 万元以上的款项。②私募股权类客户：应收款项单笔金额超过 1,000 万元。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法：	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备；经单独测试未发生减值的，以账龄为信用风险特征根据账龄分析法计提坏账准备。

**2、按信用风险特征组合计提坏账准备应收款项**

对于单项金额非重大的应收款项，与经单独测试后未减值的应收款项一起按信用风险特征划分为若干组合，根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收账款组合的实际损失率为基础，结合现时情况确定本期各项组合计提坏账准备的比例，据此计算本期应计提的坏账准备。

<b>确定组合的依据</b>	
账龄组合	应收款项账龄
无风险组合	受同一最终实际控制人控制的关联方
<b>按组合计提坏账准备的计提方法</b>	
账龄组合	账龄分析法

无风险组合

不计提坏账

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

## ① 地产类客户：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1 年以内（含 1 年）	5%	5%
1—2 年	30%	30%
2—3 年	50%	50%
3—4 年	70%	70%
4—5 年	70%	70%
5 年以上	100%	100%

## ② 私募股权类客户：

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

## 3、单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项；单项金额不重大且按照组合计提坏账准备不能反映其风险特征的应收款项。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。

## (十二) 存货

## 1、存货的分类

本公司存货是房地产开发产品，房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品、出租开发产品和拟开发土地。

已完工开发产品是指已建成、待出售的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售为开发目的的物业；出租开发产品是指本公司意图出售而暂以经营方式出租的物业，出租开发产品在预计可使用年限之内分期摊销；拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为出售或出租物业的土地。

## 2、取得和发出存货的计价方法

取得存货时按照成本进行计量。开发成本和开发产品的成本包括土地成本、建筑成本、资本化的利息、其他直接和开发用土地的核算方法：购入的土地使用权或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，按照实际支付的价款及相关税费作为实际成本；间接开发费用。开发产品结转成本时按个别计价法确定其实际成本。

质量保证金的核算方法：质量保证金按施工单位工程款的一定比例预留，列入“其他应付

款”，待工程验收合格并在约定的保质期内无质量问题时，支付给施工单位；

公共配套设施费用的核算方法：公共配套设施按实际成本计入开发成本，完工时，摊销转入住宅等可售物业的成本，但如具有经营价值且开发商拥有收益权的配套设施，单独计入“出租开发产品”或“已完工开发产品”。

### 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

期末存货按成本与可变现净值孰低法计量，当房地产开发产品可变现净值低于成本时，应计提存货跌价准备。可变现净值是指在正常生产经营过程中，以估计售价减去估计完工成本以及估计的销售费用及税金后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

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，则减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备的金额内转回。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

(1) 低值易耗品采用一次转销法；

(2) 包装物采用一次转销法。

### 6、开发成本的核算方法

本公司开发项目的成本包括：

(1) 土地征用及拆迁补偿费：归集开发房地产所购买或参与拍卖土地所发生的各项费用，包括土地价款、安置费、原有建筑物的拆迁补偿费、契税、拍卖服务等。

(2) 前期工程费：归集开发前发生的规划、设计、可行性研究以及水文地质勘查、测绘、场地平整等费用。

(3) 基础设施费：归集开发过程中发生的供水、供电、供气、排污、排洪、通讯、照明、绿化、环卫设施、光彩工程以及道路等基础设施费用。

(4) 建筑安装工程费：归集开发过程中按建筑安装工程施工图施工所发生的各项建筑安装工程费和设备费。

(5) 配套设施费：归集在开发项目内发生的公共配套设施费用，如锅炉房、水塔（箱）、自行车棚、治安消防室、配电房、公厕、幼儿园、学校、娱乐文体设施、会所、居委会、垃圾房等设施支出。

开发间接费用：归集在开发项目现场组织管理开发工程所发生的不能直接确定由某项目负担的费用，月末需按一定标准在各个开发项目间进行分配。包括：开发项目完工之前所发生的借款费用、工程管理部门的办公费、电话费、交通差旅费、修理费、劳动保护费、折旧费、低值易耗品摊销，周转房摊销、管理机构人员的薪酬、以及其他支出等。

开发项目竣工时，经有关政府部门验收合格达到交房条件时，计算或预计可售住宅、商铺、写字间及车位等开发产品的总可售面积，并按各开发产品的可售面积占总可售面积的比例将归集的开发成本在各开发产品之间进行分摊，计算出各开发产品实际成本。尚未决算的，按预计成本

计入开发产品，并在决算后按实际成本数与预计成本的差额调整开发产品。

### (十三) 长期股权投资

#### 1、长期股权投资的分类及其判断依据

##### (1) 长期股权投资的分类

长期股权投资分为三类，即是指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

##### (2) 长期股权投资类别的判断依据

①确定对被投资单位控制的依据详见本附注四、(六)；

②确定对被投资单位具有重大影响的依据：

重大影响，是指对一个企业的财务和经营决策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

公司通常通过以下一种或几种情形判断是否对被投资单位具有重大影响：

A.在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表。在这种情况下，由于在被投资单位的董事会或类似权力机构中派有代表，并相应享有实质性的参与决策权，投资方可以通过该代表参与被投资单位财务和经营政策的制定，达到对被投资单位施加重大影响。

B.参与被投资单位财务和经营政策制定过程。这种情况下，在制定政策过程中可以为自身利益提出建议和意见，从而可以对被投资单位施加重大影响。

C.与被投资单位之间发生重要交易。有关的交易因对被投资单位的日常经营具有重要性，进而一定程度上可以影响到被投资单位的生产经营决策。

D.向被投资单位派出管理人员。在这种情况下，管理人员有权力主导被投资单位的相关活动，从而能够对被投资单位施加重大影响。

E.向被投资单位提供关键技术资料。因被投资单位的生产经营需要依赖投资方的技术或技术资料，表明投资方对被投资单位具有重大影响。

公司在判断是否对被投资方具有重大影响时，不限于是否存在上述一种或多种情形，还需要综合考虑所有事实和情况来做出综合的判断。

投资方对被投资单位具有重大影响的权益性投资，即对联营企业投资。

③确定被投资单位是否为合营企业的依据：

本公司的合营企业是指本公司仅对合营安排的净资产享有权利。

合营安排的定义、分类以及共同控制的判断标准详见本附注四、(七)。

#### 2、长期股权投资初始成本的确定

##### (1) 企业合并形成的长期股权投资

同一控制下的企业合并：公司以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式以及以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付合并对价之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，按照发行股份的面值总额作为



股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公（资本溢价或股本溢价）；资本公积（资本溢价或股本溢价）不足冲减的，调整留存收益。

非同一控制下的企业合并：公司按照购买日确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。合并成本为购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，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。本公司将合并协议约定的或有对价作为企业合并转移对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。

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

## (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。

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

通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照公允价值为基础确定。

## 3、长期股权投资的后续计量及损益确认方法

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。

采用成本法核算的长期股权投资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。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。

对合营企业和联营企业的长期股权投资，采用权益法核算。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，同时调整长期股权投资的成本。

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；本公司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；本公司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可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。

本公司确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被

投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本公司负有承担额外损失义务的除外。

被投资单位以后实现净利润的，本公司在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本公司计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，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收益。

本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等的有关规定属于资产减值损失的，全额确认交易损失。

本公司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。

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。

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；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。

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，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。

#### （十四）投资性房地产

##### 1、投资性房地产的初始计量

本公司投资性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和已出租的建筑物。

本公司对没有正式明确以出租获取租金作为长期持有目的的出租开发产品，不确认为投资性房地产，在“存货-意图出售而暂时出租的开发产品”项目核算；对于以出租为目的的开发产品，将其账面价值转入投资性房地产核算。

本公司的投资性房地产按其成本进行初始计量，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。

##### 2、投资性房地产的后续计量

本公司采用公允价值模式对投资性房地产进行后续计量。

###### （1）选择公允价值模式计量的依据

公司采用公允价值模式计量投资性房地产，应当同时满足以下两个条件：

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场；

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

本公司目前投资性房地产项目主要位于南昌市东湖区，主要为商业物业，有较为活跃的房地产交易市场，可以取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，采用公允价值对投资性房地产进行后续计量具有可操作性。

## (2) 公允价值确定原则

公司针对不同物业市场交易情况，采用以下不同的估价方法：

①公司投资性房地产本身有交易价格时，以公司投资性房地产管理部门商业物业经营部提供的同期成交价格或报价为基础，确定其公允价值。

②公司投资性房地产本身无交易价格时，由公司投资性房地产管理部门商业物业经营部进行市场调研，并出具市场调研报告，以市场调研报告的估价结论确定其公允价值。必要时，公司聘请具有相关资质的评估机构，对本公司投资性房地产采用收益法并参考公开市场价格进行公允价值评估，以其评估金额作为本公司投资性房地产的公允价值。

③公司估价时，应从投资性房地产所在城市的政府房地产管理部门、权威机构，或具有相关资质的房地产中介服务机构获取同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

④对本身无交易价格的投资性房地产，参照市场上至少三个以上类似可比项目物业的交易价格，并按照影响标的物业价值的相关因素进行价格修正，以此为基础，最终确定标的物业的公允价值。公司对可比项目估价时应编制调整因素标准表，根据投资性房地产的类型，分别商圈位置、周边交通便捷度、商业繁华度、房屋状况、设备及装修、交易时间、交易方式、所在楼层、地理位置、人文价值、周边环境等确定调整系数范围。

## (3) 本公司对投资性房地产的公允价值进行估计时采用的关键假设和主要不确定因素

①假设投资性房地产在公开市场上进行交易且将按现有用途继续使用；

②国家宏观经济政策和所在地区社会经济环境、税收政策、信贷利率、汇率等未来不会发生重大变化；

③无可能对企业经营产生重大影响的其他不可抗力及不可预见因素。

## (4) 对投资性房地产的公允价值的期末确认及会计核算处理程序

### ①投资性房地产公允价值的首次确认：

对于公司自行建造、外购、自用房地产等首次转换为投资性房产的，首次转换日公允价值小于账面价值的差额，借记公允价值变动损益，公允价值大于账面价值的差额贷记其他综合收益。

### ②转换日后投资性房地产公允价值的后续计量：

采用公允价值模式计量的，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销。公司以单项投资性房地产为基础估计其期末公允价值。对于单项投资性房地产的期末公允价值发生大幅变动时，以资产负债表日单项投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，单项投资性房地产的期末公允价值与期初公允价值之间的差额计入当期损益，同时考虑递延所得税资产或递延所得税负债的影响。

## （十五）固定资产

### 1、固定资产确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有，并且使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产分类为：房屋及建筑物、电子设备、运输设备、其他设备。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

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	20-45	0-5	2.11-5
运输设备	年限平均法	3-10	0-5	9.5-33.33
办公及电子设备	年限平均法	3-5	0-5	19-33.33
其他设备	年限平均法	5-15	0-5	6.33-20

## （十六）借款费用

### 1、借款费用资本化的确认原则

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

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

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

借款费用同时满足下列条件时开始资本化：

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

### 2、借款费用资本化期间

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

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

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

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

本公司房地产开发项目的借款费用在满足资本化条件时予以资本化，计入“开发成本-开发间接费用”项目；开发项目竣工达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动实质上已经完成的，发生的借款费用停止资本化直接计入当期损益。

### 3、借款费用暂停资本化期间

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

### 4、借款费用资本化金额的计算方法

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的借款费用及其辅助费，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，来确定借款费用的资本化金额。

对于为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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

## （十七）无形资产

### 1、无形资产的计价方法

#### （1）取得无形资产时按成本进行初始计量

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

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

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

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

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

#### （2）后续计量

在取得无形资产时分析判断其使用寿命。

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；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，不予摊销。

## 2、使用寿命有限的无形资产的使用寿命估计情况

项 目	预计使用寿命	依据
软件	3-10 年	软件经济使用寿命

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。

经复核，本年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。

## 3、使用寿命不确定的无形资产的判断依据

截至资产负债表日，本公司没有使用寿命不确定的无形资产。

## 4、使用寿命不确定的无形资产使用寿命复核

每期末，对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命采用以下程序进行复核：

对于使用寿命不确定的无形资产，每期末进行减值测试。

对无形资产进行减值测试，估计其可收回金额。有迹象表明一项无形资产可能发生减值的，公司以单项无形资产为基础估计其可收回金额。公司难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该无形资产所属的资产组为基础确定无形资产组的可收回金额。

可收回金额根据无形资产的公允价值减去处置费用后的净额与无形资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

当无形资产的可收回金额低于其账面价值的，将无形资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为无形资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的无形资产减值准备。

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

无形资产的减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## （十八）长期资产减值

在每个资产负债表日判断长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、采用成本模式计量的生物性资产、油气资产使用寿命确定的无形资产等是否存在减值迹象，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认相应的减值损失，计入当期损益，同时计提相应的减值准备。

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其预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。企业以单项资产为基础估计其可收回金额，在难以对单项资产可收回金额进行估计的情况下，以资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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做相应调整，使资产在剩余寿命内，系统地分摊调整后的资产账面价值。

对于使用寿命不确定的无形资产、尚未达到使用状态的无形资产以及合并所形成的商誉每年年度终了进行减值测试。

关于商誉减值测试，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分

摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。在将商誉的账面价值分摊至相关的资产组或者资产组组合时，按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊。公允价值难以可靠计量的，按照各资产组或者资产组组合的账面价值占相关资产组或者资产组组合账面价值总额的比例进行分摊。

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

#### （十九）长期待摊费用

对于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，包括经营租入固定资产改良支出，作为长期待摊费用按预计受益年限分期摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益的，则将其尚未摊销的摊余价值全部转入当期损益。

#### （二十）职工薪酬

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

##### 1、短期薪酬的会计处理方法

在职工为公司提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

##### 2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为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。根据设定提存计划，预期不会在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内支付全部应缴存金额的，根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率，将全部应缴存金额以折现后的金额计量应付职工薪酬。

公司根据资产负债表日与设定受益计划义务期限和币种相匹配的国债或活跃市场上的高质量公司债券的市场收益率对所有设定受益计划义务予以折现，包括预期在职工提供服务的年度报告期间结束后的十二个月内支付的义务。

设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，企业以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。其中，资产上限，是指企业可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值。

报告期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本中的服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额部分计入当期损益或资产成本；重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，可以在权益范围内转移。

在设定受益计划下，在修改设定受益计划与确认相关重组费用或辞退福利孰早日将过去服务成本确认为当期费用。

企业在设定受益计划结算时，确认结算利得或损失。该利得或损失是在结算日确定的设定受益计划义务现值与结算价格的差。

### 3、辞退福利的会计处理方法

在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：

- (1) 企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；
- (2) 企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

辞退福利预期在其确认的年度报告期结束后十二个月内完全支付的，适用短期薪酬的相关规定；辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月内不能完全支付的，适用其他长期职工福利的有关规定。

### 4、其他长期职工福利的会计处理方法

其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，根据上述 2、处理。不符合设定提存计划的，适用关于设定受益计划的有关规定，确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。在报告期末，将其他长期职工福利中的服务成本、净负债或净资产的利息净额、重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动的总净额计入当期损益或相关资产成本。

#### (二十一) 预计负债

涉及诉讼、债务担保、亏损合同、重组事项时，如该等事项很可能需要未来以交付资产或提供劳务、其金额能够可靠计量的，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并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。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；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

#### (二十二) 收入

##### 1、销售商品收入的确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方；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。

销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

房地产销售收入的确认原则及方法：买卖双方签订销售合同并已备案；房地产开发产品已竣工并验收合格；公司收到客户的全部购房款或确信可以取得；办理了交房手续。

##### 2、物业出租收入

物业出租按与承租方签定的合同或协议规定按直线法确认房屋出租收入的实现。

##### 3、基金管理费收入的确认



#### A、协议约定以基金认缴金额为基数收取的管理费

对协议约定以基金认缴金额为基数收取管理费的基金，在有限合伙人支付第一期出资后，公司开始按照协议约定的收费基数和协议约定的收费比例分期确认管理费收入。收费基数在投资期内通常约定为认缴金额，在退出期内通常约定为认缴金额减去已经退出项目投资本金后的余额。收费比例通常约定为 2%/年。由于基金设立第一年的运营时间不满 12 个月，因此第一年确认的管理费收入则为按照协议约定应收取的年度管理费金额\*基金从正式设立至年底的天数/365。

#### B、协议约定以基金实际完成的投资额为基数收取的管理费

对协议约定以基金实际完成的投资额为基数收取管理费的基金，当有限合伙人缴纳首期出资且基金开始对外投资后，管理人按照协议约定的收费基数和收费比例确认管理费收入。这类收费通常分两种情况：一种是约定按照基金每次投出金额的 3% 一次性收取，则公司在基金每次实际投资时确认管理费收入；另外一种约定按照基金实际投资金额的 2% 的比例每年收取，则公司每年按照基金累计投资金额乘以 2% 来确认管理费收入，第一年基金运营不足 365 天的，则按照基金实际运营天数计算当年应确认的管理费收入。

### 4、项目管理报酬收入的确认

A、设有回拨机制且未设 hurdle 条款（即基金设立时即设定的给基金管理人支付收益分成时基金需要达到的最低收益指标，实际收益达到该 hurdle 之后即可收取收益分成，否则基金管理人就不可收取收益分成）的基金的管理报酬收入的确认方式

所谓回拨机制，就是管理人在先行向基金收取收益分成后，如果基金最终的整体回报未达到协议约定的管理人收取收益分成的收益率条件，或者基金的整体回报虽然达到管理人收取收益分成的收益率条件，但先行收取的收益分成大于按照基金最终整体回报计算可以获得的收益分成的，则管理人需要将先行收取的收益分成或者多收取的收益分成退还给基金或基金出资人。

对有回拨机制但未设有 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金所投项目预计回款总额可否覆盖基金出资人的全部出资。如果测算的基金预计回款总额大于基金出资人的全部出资，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=（分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额）\*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

#### B、设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金的管理报酬收入的确认方式

对设有 hurdle 条款但未设有回拨机制的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益\*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

#### C、既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

对既设有回拨机制又设有 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，均首先根据基金过往已经收到的分红款、项目变现金额及按照公司内部统一的估值方法测算的在管项目的估值（三项合称预计回款总额），测算基金整体预计收益水平可否达到基金设定的 hurdle 收益水平。如果测算的基金整体收益水平达到基金设定的 hurdle 收益水平，则公司可以确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=（分配时项目投资累计投资收益-尚未变现项目预计整体亏损金额）\*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。否则，就暂不确认管理报酬收入，待基金下次有收益分配事项时再行测算，并根据测算结果按照同样判断标准决定是否确认管理报酬收入。

#### D、既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金的管理报酬收入的确认方式

既没有回拨机制又未设 hurdle 条款的基金，公司在基金每次确定向出资人分配收益时，直接确认管理报酬收入，确认的管理报酬收入=分配时项目投资累计投资收益\*约定的收益分成比例-已经确认的管理报酬收入。

### 5、投资顾问费收入的确认

投资顾问费收入是指公司为其他各方提供咨询服务所收取的报酬。公司按照协议的约定，按照权责发生制原则，在提供咨询服务当期确认为收入。

### （二十三）政府补助

政府补助，是公司从政府无偿取得货币性资产或非货币性资产。分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。

#### 1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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作为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的与资产相关之外的其他政府补助作为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，分别下列情况处理：

（1）用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益。

（2）用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

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

与公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### （二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当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时，才确认递延所得税资产。资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

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

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

## （二十五）租赁

### 1、经营租赁会计处理

（1）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。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承担的与租赁相关的费用时，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）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。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。

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

### 2、融资租赁会计处理

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

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

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

## (二十六) 关联方

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制的，构成关联方。关联方可为个人或企业。仅仅同受国家控制而不存在其他关联方关系的企业，不构成关联方。

本公司关联方包括但不限于：

- 1、母公司；
  - 2、子公司；
  - 3、受同一母公司控制的其他企业；
  - 4、实施共同控制的投资方；
  - 5、施加重大影响的投资方；
  - 6、合营企业，包括合营企业的子公司；
  - 7、联营企业，包括联营企业的子公司；
  - 8、主要投资者个人及与其关系密切的家庭成员；
  - 9、本公司或其母公司的关键管理人员及与其关系密切的家庭成员；
  - 10、本公司主要投资者个人、关键管理人员或与其关系密切的家庭成员控制、共同控制的其他企业；
  - 11、本公司管理的基金。
- 除上述按照企业会计准则的有关要求被确定为本公司的关联方以外，根据证监会颁布的《上市公司信息披露管理办法》的要求，以下企业或个人（包括但不限于）也属于本公司的关联方：
- 12、持有本公司 5% 以上股份的企业或者一致行动人；
  - 13、直接或者间接持有本公司 5% 以上股份的个人及与其关系密切的家庭成员，上市公司监事及与其关系密切的家庭成员；
  - 14、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 1、3 和 11 项情形之一的企业；
  - 15、在过去 12 个月内或者根据相关协议安排在未来 12 月内，存在上述第 9、12 项情形之一的个人；
  - 16、由上述第 9、12 和 14 项直接或者间接控制的、或者担任董事、高级管理人员的，除本公司及其控股子公司以外的企业。

## (二十七) 重要会计政策、会计估计的变更

### 1、重要会计政策变更

(1) 执行《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》、《企业会计准则第 16 号——政府补助》和《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会

[2017]30 号)

财政部于 2017 年度发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》（财会[2017]30 号），将原归集于营业外收入、营业外支出的非流动资产处置损益调整至资产处置收益单独列报。2017 年度的比较财务报表按新口径追溯调整。

报表项目	2017 年度	2016 年度
资产处置收益	913,557.74	5,197,054.64
营业外收入	-948,695.37	-5,290,459.66
营业外支出	-35,137.63	-93,405.02

## (2) 其他重要会计政策变更

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受影响的报表项目名称	影响金额
目前，公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，鉴于公司所持有的投资性房地产随着其所处区域的经济发展，区域内房地产价值产生变动，公允价值计量模式比成本计量模式更能动态反映投资性房地产的公允价值。为了更加客观的反映公司持有的投资性房地产的真实价值，增强公司财务信息的准确性，公司决定对持有的投资性房地产的后续计量模式进行会计政策变更，即由成本计量模式变更为公允价值计量模式。	昆吾九鼎投资控股股份有限公司第七届董事会第二十六次会议	详见下表	详见下表

上述会计政策变更的累积影响数如下：

(单位：人民币元)

报表项目	2017-1-1	2016-1-1
投资性房地产	90,685,585.36	70,826,045.43
递延所得税负债	22,671,396.34	17,706,511.36
盈余公积	6,801,418.91	5,311,953.41
未分配利润	61,212,770.11	47,807,580.66

上述会计政策变更对 2017 和 2016 年度净利润的影响如下：

(单位：人民币元)

报表项目	2017 年度	2016 年度
营业成本	-3,853,634.36	-3,865,762.54
公允价值变动损益	24,149,469.08	15,993,777.39
所得税费用	7,000,775.86	4,964,884.98

## 2、重要会计估计变更

本报告期本公司主要会计估计未发生变更。

## 五、税项

### (一) 主要税种及税率

本公司本年度适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率或征收率
增值税	按税法规定计算的销售货物或者应税劳务收入为基础计算的销项税额，在扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3%、5%、6%、17%
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税计征	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	3%
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税计征	2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额	30%-60%（超率累进）
房产税	按房屋的计税余值或租金收入	1.2%、12%
企业所得税	按应纳税所得额计征	25%、16.5%、9%

注：本公司合并范围内注册地在西藏的公司执行企业所得税税率为 9%，注册地在香港的公司执行的企业所得税税率为 16.5%。

### (二) 税收优惠及批文

根据 2014 年 5 月 1 日《西藏自治区人民政府关于印发〈西藏自治区企业所得税政策实施办法〉的通知》（藏政发[2014]51 号），西藏自治区的企业统一执行西部大开发战略中企业所得税 15% 的税率；自 2015 年 1 月 1 日起至 2017 年 12 月 31 日止，暂免征收自治区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分，即按照 9% 的税率计缴企业所得税。

## 六、合并财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初余额的均为期末余额。)

### (一) 货币资金

项目	期末余额	期初余额
库存现金	-	-
银行存款	378,792,260.35	523,340,119.21
其他货币资金	6,619,474.18	17,466,963.51
合计	<b>385,411,734.53</b>	<b>540,807,082.72</b>
其中：存放在境外的款项总额	238,450,444.82	54,420,967.36

其中，其他货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
按揭贷款保证金	5,769,434.18	17,266,963.51
在途货币资金	850,040.00	200,000.00
合 计	<b>6,619,474.18</b>	<b>17,466,963.51</b>

## (二) 应收账款

### 1、应收账款分类及披露

类 别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	180,984,997.07	100.00	7,373,587.97	4.07	173,611,409.10
其中：私募基金账龄组合	180,984,997.07	100.00	7,373,587.97	4.07	173,611,409.10
无风险组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	<b>180,984,997.07</b>	<b>100.00</b>	<b>7,373,587.97</b>	<b>4.07</b>	<b>173,611,409.10</b>

续：

类 别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	151,602,687.59	100.00	6,814,420.22	4.49	144,788,267.37
其中：私募基金账龄组合	151,602,687.59	100.00	6,814,420.22	4.49	144,788,267.37
无风险组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-
合 计	<b>151,602,687.59</b>	<b>100.00</b>	<b>6,814,420.22</b>	<b>4.49</b>	<b>144,788,267.37</b>

组合中，按私募基金账龄分析法计提坏账准备的应收账款

项 目	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	110,212,051.75	1,102,120.52	1.00
1—2 年	4,774,402.39	143,232.07	3.00
2—3 年	14,691,093.87	734,554.70	5.00
3—4 年	50,650,109.62	5,065,010.96	10.00
4—5 年	657,339.44	328,669.72	50.00
5 年以上	-	-	-
合 计	<b>180,984,997.07</b>	<b>7,373,587.97</b>	--

续:

项 目	期初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	10,363,486.76	103,634.87	1.00
1—2 年	71,442,206.34	2,143,266.19	3.00
2—3 年	58,173,408.36	2,908,670.42	5.00
3—4 年	10,571,697.54	1,057,169.75	10.00
4—5 年	900,419.20	450,209.60	50.00
5 年以上	151,469.39	151,469.39	100.00
合 计	<b>151,602,687.59</b>	<b>6,814,420.22</b>	--

## 2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期坏账准备金额增加 559,167.75 元。

## 3、按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	关联关系	期末余额	账龄	占应收账款期末余额的比例 (%)	坏账准备期末余额
Jiuding China Growth Fund,L.P.	关联方	42,008,495.95	3-4 年	23.21	4,200,849.60
天津古九鼎投资中心(有限合伙)	关联方	39,367,244.44	1 年以内	21.75	393,672.44
苏州工业园区盛鑫瑞通投资中心(有限合伙)	关联方	21,319,866.84	1 年以内	11.78	213,198.67
苏州和聚九鼎投资中心(有限合伙)	关联方	10,544,842.93	1 年以内	5.83	105,448.43
无锡恒泰九鼎资产管理中心(有限合伙)	关联方	6,107,416.41	1 年以内	3.37	61,074.16
合 计	--	<b>119,347,866.57</b>	--	<b>65.94</b>	<b>4,974,243.30</b>

## (三) 预付款项

### 1、预付账款按账龄列示



账龄	期末余额		期初余额	
	金额	占总额比例 (%)	金额	占总额比例 (%)
1 年以内	564,035.85	100.00	2,694,595.22	100.00

## 2、按预付对象归集的期末余额较高的预付款情况

单位名称	与本公司关系	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例 (%)	未结算原因
北京天盛福森物业管理有限公司	非关联方	360,000.00	63.83	期末业务未完成
北京爱康国宾丽都诊所有限公司	非关联方	173,250.00	30.72	期末业务未完成
合计	--	<b>533,250.00</b>	<b>94.55</b>	--

## (四) 其他应收款

## 1、其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	66,156,292.13	20.70	66,156,292.13	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	253,452,228.21	79.30	17,057,087.74	6.73	236,395,140.47
其中：地产类账龄组合	6,437,747.02	2.01	4,233,335.14	65.76	2,204,411.88
私募基金账龄组合	247,014,481.19	77.29	12,823,752.60	5.19	234,190,728.59
无风险组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	<b>319,608,520.34</b>	<b>100.00</b>	<b>83,213,379.87</b>	<b>26.04</b>	<b>236,395,140.47</b>

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例%	金额	计提比例%	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	67,406,292.13	24.99	67,406,292.13	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	202,356,296.54	75.01	17,311,893.24	8.56	185,044,403.30
其中：地产类账龄组合	23,786,008.93	8.82	11,259,412.41	47.34	12,526,596.52
私募基金账龄组合	178,570,287.61	66.19	6,052,480.83	3.39	172,517,806.78
无风险组合	-	-	-	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	<b>269,762,588.67</b>	<b>100.00</b>	<b>84,718,185.37</b>	<b>31.40</b>	<b>185,044,403.30</b>

## 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
南海华光	53,900,000.00	53,900,000.00	100.00
进贤县林业局	2,924,949.44	2,924,949.44	100.00
江西特种纸有限公司	2,817,479.31	2,817,479.31	100.00
林业基地	1,630,000.00	1,630,000.00	100.00
江西荟丰纸业有限公司	1,421,059.01	1,421,059.01	100.00
江西省装璜建材大市场有限公司(冯明昌)	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00
九江长江水泥船有限公司	760,000.00	760,000.00	100.00
江西化学纤维有限公司	700,000.00	700,000.00	100.00
市四通建筑安装公司	502,804.37	502,804.37	100.00
四川三鑫工贸有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00
合计	<b>66,156,292.13</b>	<b>66,156,292.13</b>	--

备注：上述其他应收款全部为以前年度遗留问题，难以收回，本公司对其全额计提坏账。

组合中，地产类账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	1,390,622.49	69,531.12	5.00
1—2 年	908,920.02	272,676.01	30.00
2—3 年	200,818.42	100,409.21	50.00
3—4 年	174,355.54	122,048.88	70.00
4—5 年	314,535.45	220,174.82	70.00
5 年以上	3,448,495.10	3,448,495.10	100.00
合计	<b>6,437,747.02</b>	<b>4,233,335.14</b>	--

续：

账龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	2,836,168.33	141,808.41	5.00
1—2 年	9,360,269.87	2,808,080.96	30.00
2—3 年	4,543,143.64	2,271,571.82	50.00
3—4 年	2,457,235.70	1,720,064.99	70.00
4—5 年	904,350.52	633,045.36	70.00
5 年以上	3,684,840.87	3,684,840.87	100.00
合计	<b>23,786,008.93</b>	<b>11,259,412.41</b>	--

组合中，私募基金类按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	136,548,243.96	1,365,482.44	1.00
1-2 年	47,310,779.84	1,419,323.40	3.00
2-3 年	51,243,760.29	2,562,188.01	5.00
3-4 年	1,258,586.26	125,858.63	10.00
4-5 年	6,604,421.44	3,302,210.72	50.00
5 年以上	4,048,689.40	4,048,689.40	100.00
合 计	<b>247,014,481.19</b>	<b>12,823,752.60</b>	--

续:

账 龄	期初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	111,642,570.98	1,116,425.71	1.00
1-2 年	52,183,752.84	1,565,512.58	3.00
2-3 年	1,315,806.26	65,790.31	5.00
3-4 年	9,286,708.06	928,670.81	10.00
4-5 年	3,530,736.10	1,765,368.05	50.00
5 年以上	610,713.37	610,713.37	100.00
合 计	<b>178,570,287.61</b>	<b>6,052,480.83</b>	--

## 2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-254,805.50 元，本期收回或转回坏账准备金额 1,250,000.00 元。其中地产类其他应收款账准备金额本期计提增加-7,026,077.27 元，本期收回或转回坏账准备金额 1,250,000.00 元；私募基金类其他应收款坏账准备金额增加 6,771,271.77 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的

单位名称	转回或收回金额	收回方式
杜坚、邬泓星	1,250,000.00	现金收回

## 3、其他应收款按款项性质分类情况

地产类其他应收款分类如下:

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	1,735,866.01	20,391,709.18
代收代付款	208,424.23	243,568.33
其他 (含江纸遗留)	70,649,748.91	70,557,023.55
合 计	<b>72,594,039.15</b>	<b>91,192,301.06</b>

私募基金类其他应收款分类如下:

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	244,163,985.87	175,263,323.75
其他	2,850,495.32	3,306,963.86
合计	<b>247,014,481.19</b>	<b>178,570,287.61</b>

## 4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	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
南海华光	江纸遗留	53,900,000.00	5 年以上	16.86	53,900,000.00
王俊锋	往来款	37,667,095.90	3 年以内	11.79	1,714,031.51
苏州兴达九鼎投资中心 (有限合伙)	往来款	34,007,915.00	3 年以内	10.64	340,244.95
苏州天权钟山九鼎投资中心 (有限合伙)	往来款	28,000,100.00	4 年以内	8.76	440,010.00
瑞泉基金管理有限公司	往来款	26,870,510.52	3 年以内	8.41	867,961.18
合计	--	<b>180,445,621.42</b>	--	<b>56.46</b>	<b>57,262,247.64</b>

## (五) 存货

## 1、存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	1,103,485,387.38	-	1,103,485,387.38	860,541,705.58	-	860,541,705.58
开发产品	814,409,093.96	-	814,409,093.96	825,349,877.37	-	825,349,877.37
合计	<b>1,917,894,481.34</b>	-	<b>1,917,894,481.34</b>	<b>1,685,891,582.95</b>	-	<b>1,685,891,582.95</b>

## (1) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	期末余额	期初余额
紫金城商铺	2006 年 9 月		615,722,936.02	613,633,901.33
紫金城住宅	2016 年 11 月	2019 年 12 月	487,762,451.36	246,907,804.25
合计			<b>1,103,485,387.38</b>	<b>860,541,705.58</b>

## (2) 开发产品

项目名称	最近一期的竣工时间	期初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
紫金城商铺	2010 年 10 月	493,728,138.34	-	-	493,728,138.34
紫金城写字楼	2015 年 8 月	238,253,487.46	-	-	238,253,487.46
紫金城住宅	2015 年 8 月	93,368,251.57	-	10,940,783.41	82,427,468.16
合计	--	<b>825,349,877.37</b>	-	<b>10,940,783.41</b>	<b>814,409,093.96</b>

## 2、说明

公司存货期末余额中 173,680,472.76 元用于提供抵押担保。

## (六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	642,165.31	-
预缴企业所得税	7,343,058.96	17,142,289.49
预缴营业税	10,000.00	304,977.65
预缴城市维护建设税	44,549.80	21,348.44
预缴教育费附加	19,092.76	9,149.34
预缴地方教育附加	12,728.52	6,099.56
合 计	<b>8,071,595.35</b>	<b>17,483,864.48</b>

## (七) 可供出售金融资产

## 1、可供出售金融资产的情况

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：			
按公允价值计量	1,600,194,280.18	-	1,600,194,280.18
按成本计量	6,000,000.00	6,000,000.00	-
合 计	<b>1,606,194,280.18</b>	<b>6,000,000.00</b>	<b>1,600,194,280.18</b>

续：

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：			
按公允价值计量	1,375,825,304.77	-	1,375,825,304.77
按成本计量	7,750,000.00	6,000,000.00	1,750,000.00
合 计	<b>1,383,575,304.77</b>	<b>6,000,000.00</b>	<b>1,377,575,304.77</b>

## 2、期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	1,110,876,821.05	1,110,876,821.05
公允价值	1,600,194,280.18	1,600,194,280.18
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	489,317,459.13	489,317,459.13
已计提减值金额	-	-

## 3、期末按成本计量的可供出售金融资产

项 目	期末余额			在被投资单位持股比例%	本期现金红利
	账面余额	减值准备	账面价值		
上海双威科技投资管理有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	15.00	-

项 目	期末余额			在被投资单位 持股比例%	本期现 金红利
	账面余额	减值准备	账面价值		
海口艺立实业有限公司	-	-	-	-	-
合 计	6,000,000.00	6,000,000.00	-	-	-

续

项 目	期初余额			在被投资单位 持股比例%	本期现 金红利
	账面余额	跌价准备	账面价值		
上海双威科技投资管理 有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00	-	15.00	-
海口艺立实业有限公司	1,750,000.00	-	1,750,000.00	50.00	-
合 计	7,750,000.00	6,000,000.00	1,750,000.00		

注：

(1) 2006年3月8日，上海双威科技投资管理有限公司营业执照被吊销，为准确反映对该公司项目的投资价值，根据谨慎性原则，已经全额计提减值准备。

(2) 公司持有的海口艺立实业有限公司 50%股权已转让给海南锦旭置业有限公司，具体情况详见公司于 2017 年 11 月 2 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号临时 2017-093。

#### 4、报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
期初已计提减值余额	6,000,000.00	6,000,000.00
本期计提	-	-
其中：从其他综合收益转入	-	-
本期减少	-	-
其中：期后公允价值回升转回	-	-
期末已计提减值余额	6,000,000.00	6,000,000.00

#### (八) 长期股权投资

##### 1、长期股权投资明细情况

被投资单位	初始投资成本	期初余额	减值准备期初余额
江西江中物业有限责任公司	600,000.00	627,105.57	-
江西商报文化传播有限责任公司	4,620,000.00	363,574.70	363,574.70
北京君融联合投资管理有限公司	8,000,000.00	8,051,106.95	-
九泰基金管理有限公司	52,000,000.00	36,099,399.45	-
龙泰九鼎投资有限公司	16,000,000.00	33,969,350.98	-
瑞泉基金管理有限公司	37,000,000.00	37,000,000.00	-
云南世博九鼎股权基金管理有限 公司	2,450,000.00	2,266,188.72	-
保利科技防务投资有限公司	20,000,000.00	21,695,145.04	-
宜宾五粮液农村产业融合发展基 金投资管理有限公司	2,000,000.00	-	-
合 计	142,670,000.00	140,071,871.41	363,574.70

续表一

被投资单位	本期变动				
	追加投资/ 减少投资	权益法下确认 的投资收益	其他综合 收益调整	宣告发放 现金股利 或利润	其他
江西江中物业有限责任公司	-	66,118.48	-	-	-
江西商报文化传播有限责任公司					
北京君融联合投资管理有限公司	-	30,540.91	-	-	-
九泰基金管理有限公司	-	282,474.76	-19,836.29	-	-
龙泰九鼎投资有限公司	-	-1,201,256.78	-	-	-
瑞泉基金管理有限公司	-	-	-	-	-
云南世博九鼎股权基金管理有限 公司	-	7,785.20	-	-	-
保利科技防务投资有限公司	-	4,591,307.81	-	450,256.58	-
宜宾五粮液农村产业融合发展基 金投资管理有限公司	2,000,000.00	-	-	-	-
合 计	2,000,000.00	3,776,970.38	-19,836.29	450,256.58	-

续表二

被投资单位	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备 期末余额
江西江中物业有限责任公司	693,224.05	-	-
江西商报文化传播有限责任公司	363,574.70	-	363,574.70
北京君融联合投资管理有限公司	8,081,647.86	-	-
九泰基金管理有限公司	36,362,037.92	-	-
龙泰九鼎投资有限公司	32,768,094.20	-	-
瑞泉基金管理有限公司	37,000,000.00	-	-
云南世博九鼎股权基金管理有限 公司	2,273,973.92	-	-
保利科技防务投资有限公司	25,836,196.27	-	-
宜宾五粮液农村产业融合发展基金投资管理 有限公司	2,000,000.00	-	-
合 计	145,378,748.92		363,574.70

## (九) 投资性房地产

## 1、采用公允价值计量模式的投资性房地产

## (1) 公允价值变动表

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	187,862,943.00	187,862,943.00
二、本期变动	23,896,274.62	23,896,274.62
加：公允价值变动	24,149,469.08	24,149,469.08
减：处置	253,194.46	253,194.46
三、期末余额	211,759,217.62	211,759,217.62

## 2、其他说明

(1) 公司投资性房地产未见减值迹象，无需计提减值准备。

(2) 公司投资性房地产-房屋建筑物期末余额中 211,759,217.62 元用于提供抵押担保。

## (十) 固定资产

## 1、固定资产情况

项 目	房屋建筑物	运输设备	办公及 电子设备	其他设备	合 计
一、账面原值					
1.期初余额	39,176,009.06	10,353,454.32	12,520,598.73	1,252,016.84	63,302,078.95
2.本期增加金额	-	1,048,374.36	1,126,921.95	728,829.70	2,904,126.01
其中：本期购置	-	1,048,374.36	1,126,921.95	728,829.70	2,904,126.01
3.本期减少金额	269,205.32	1,615,179.00	984,720.58	-	2,869,104.90
其中：处置或报废	269,205.32	1,615,179.00	884,027.83	-	2,768,412.15
合并减少	-	-	100,692.75	-	100,692.75
4.期末余额	38,906,803.74	9,786,649.68	12,662,800.10	1,980,846.54	63,337,100.06
二、累计折旧					
1.期初余额	6,189,725.36	4,085,566.14	5,716,812.71	646,385.54	16,638,489.75
2.本期增加金额	1,260,215.35	1,132,623.93	2,808,840.73	465,256.50	5,666,936.51
其中：本期计提	1,260,215.35	1,132,623.93	2,808,840.73	465,256.50	5,666,936.51
3.本期减少金额	79,789.55	1,553,667.58	873,304.10	-	2,506,761.23
其中：处置或报废	79,789.55	1,553,667.58	846,680.45	-	2,480,137.58
合并减少	-	-	26,623.65	-	26,623.65
4.期末余额	7,370,151.16	3,664,522.49	7,652,349.34	1,111,642.04	19,798,665.03
三、减值准备					
1.期初余额	-	-	-	-	-
2.本期增加金额	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-
四、账面价值					
1. 期末账面价值	31,536,652.58	6,122,127.19	5,010,450.76	869,204.50	43,538,435.03
2. 期初账面价值	32,986,283.70	6,267,888.18	6,803,786.02	605,631.30	46,663,589.20

## 2、其他说明

- (1) 公司固定资产未见减值迹象，无需计提减值准备。
- (2) 公司固定资产-房屋建筑物期末余额中 31,536,652.58 元用于提供抵押担保。

## (十一) 无形资产

## 1、无形资产情况

项 目	软 件	合 计
一、账面原值		
1.期初余额	1,929,923.92	1,929,923.92
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		



项 目	软 件	合 计
4.期末余额	1,929,923.92	1,929,923.92
二、累计摊销		
1.期初余额	881,216.38	881,216.38
2.本期增加金额	182,168.52	182,168.52
其中：本期计提	182,168.52	182,168.52
3.本期减少金额		
4.期末余额	1,063,384.90	1,063,384.90
三、减值准备		
1.期初余额		
2.本期增加金额		
3.本期减少金额		
4.期末余额		
四、账面价值		
1.期末账面价值	866,539.02	866,539.02
2.期初账面价值	1,048,707.54	1,048,707.54

## 2、其他说明：

公司无形资产未见减值迹象，无需计提减值准备。

## (十二) 商誉

### 1、商誉账面原值

被投资单位名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
昆吾九鼎创业投资有限公司	366,827.91			366,827.91

### 2、商誉减值准备

公司对商誉进行减值测试，未见减值迹象，无需计提减值准备。

## (十三) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	期末余额
装修支出	3,108,546.07	19,199,370.11	5,795,532.14	16,512,384.04

## (十四) 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

项 目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	15,737,196.48	3,668,792.19	17,544,147.26	4,170,207.58
固定资产	-	-	385,859.84	96,464.96
预计负债	-	-	1,600,000.00	400,000.00
预提土地增值税	39,852,598.58	9,963,149.65	-	-
合 计	55,589,795.06	13,631,941.84	19,530,007.10	4,666,672.54

## 2. 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	1,887,267.04	471,816.76	1,926,354.28	481,588.57
可供出售金融资产公允价值变动	286,960,434.31	69,658,077.24	193,675,629.38	47,785,117.66
投资性房地产公允价值变动	118,688,688.80	29,672,172.20	90,685,585.36	22,671,396.34
合计	<b>407,536,390.15</b>	<b>99,802,066.20</b>	<b>286,287,569.02</b>	<b>70,938,102.57</b>

## 3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
坏账准备	74,849,771.36	73,988,458.34
长期股权投资-资产减值准备	363,574.70	363,574.70
可供出售金融-资产减值准备	6,000,000.00	6,000,000.00
合计	<b>81,213,346.06</b>	<b>80,352,033.04</b>

注：本公司应收款项中，江纸遗留部分对应的坏账准备未确认递延所得税资产。

## 4. 未确认递延所得税负债明细

项目	期末余额	期初余额
可供出售金融资产公允价值变动	202,337,021.82	110,745,400.27

注：本公司部分境外子公司及苏州昆吾九鼎投资中心（有限合伙），由于所得税税率为 0 或无需缴纳企业所得税，因此持有的可供出售金融资产公允价值变动部分未确认递延所得税负债。

## (十五) 短期借款

## 1. 短期借款分类

项目	期末余额	期初余额
保证借款	360,000,000.00	-
信用借款	10,000,000.00	-
合计	<b>370,000,000.00</b>	-

## 2. 其他说明

公司短期借款-保证借款期末余额中 360,000,000.00 元存在担保，具体情况详见十一、（五）。

## (十六) 应付账款

## 1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	45,422,770.82	137,314,555.62
1—2 年	620,341.35	692,361.13
2—3 年	467,473.98	161,565.32

项目	期末余额	期初余额
3 年以上	12,899,910.50	13,946,656.03
合 计	59,410,496.65	152,115,138.10

## 2、账龄超过 1 年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江纸遗留	12,132,551.60	江纸遗留
华鹏集团	120,000.00	工程质保金
合 计	12,252,551.60	--

## (十七) 预收款项

## 1、预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房款	29,526,999.00	12,920,581.58
江纸遗留	2,825,968.18	2,825,968.18
预收基金管理费	91,689,155.06	67,712,072.11
预收投资顾问费	8,187,923.32	18,823,286.05
合 计	132,230,045.56	102,281,907.92

## 2、账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
泰增战略 3 号资产管理计划	8,187,923.32	预收投资顾问费
苏州建丰九鼎投资中心（有限合伙）	8,142,410.93	预收基金管理费
JD Artist Walk EB5 Fund LLC	5,944,896.77	预收基金管理费
苏州建邦九鼎创业投资中心（有限合伙）	4,989,720.55	预收基金管理费
江纸遗留	2,825,968.18	江纸遗留
嘉兴元泽投资中心（有限合伙）	2,410,958.91	预收基金管理费
九江志德天祥投资中心（有限合伙）	2,144,487.69	预收基金管理费
合 计	34,646,366.35	--

## (十八) 应付职工薪酬

## 1、应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	30,438,120.29	202,712,397.76	205,851,258.69	27,299,259.36
二、离职后福利-设定提存计划	525,023.30	13,308,537.27	12,653,382.66	1,180,177.91
三、辞退福利	-	706,955.40	706,955.40	-
合 计	30,963,143.59	216,727,890.43	219,211,596.75	28,479,437.27

## 2、短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	29,831,138.54	182,323,294.04	185,531,382.48	26,623,050.10
二、职工福利费	-	2,397,028.15	2,397,028.15	-

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
三、社会保险费	290,421.75	8,656,105.79	8,279,438.28	667,089.26
其中：医疗保险费	266,668.76	7,834,750.59	7,505,763.03	595,656.32
工伤保险费	1,751.76	276,495.86	254,436.62	23,811.00
生育保险费	22,001.23	544,859.34	519,238.63	47,621.94
四、住房公积金	316,560.00	8,950,184.31	9,257,624.31	9,120.00
五、工会经费和职工教育经费	-	385,785.47	385,785.47	-
合计	30,438,120.29	202,712,397.76	205,851,258.69	27,299,259.36

## 3、设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	504,045.16	12,802,250.11	12,173,554.58	1,132,740.69
2. 失业保险费	20,978.14	506,287.16	479,828.08	47,437.22
合计	525,023.30	13,308,537.27	12,653,382.66	1,180,177.91

## 4、辞退福利

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一年内辞退福利	-	706,955.40	706,955.40	-

## (十九) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	1,881,294.36	15,174,211.12
土地增值税	39,852,598.58	39,196,922.10
企业所得税	29,175,176.65	79,853,475.45
城市维护建设税	472,750.24	1,178,188.53
教育费附加	202,739.70	504,763.17
地方教育附加	135,159.85	336,508.82
城镇土地使用税	459,258.72	514,120.68
房产税	742,078.10	1,223,612.93
个人所得税	2,516,474.52	3,420,454.67
印花税	28,069.50	199,043.80
合计	75,465,600.22	141,601,301.27

## (二十) 应付利息

项目	期末余额	期初余额
应付长期借款利息	369,713.91	230,117.71
应付短期借款利息	230,501.67	-
合计	600,215.58	230,117.71

## (二十一) 其他应付款

## 1、按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
往来款(含江纸遗留)	950,893,977.38	1,190,836,912.52
保证金	10,236,951.95	40,807,497.94
购房认筹金	36,150,000.00	-
代收代付款	1,025,806.87	1,672,018.23
其他	10,198,312.40	4,630,915.02
合计	1,008,505,048.60	1,237,947,343.71

## 2、重要的账龄超过 1 年的其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江西中江集团有限责任公司	310,652,079.54	关联方往来
苏州和瑞九鼎投资中心(有限合伙)	18,281,803.91	往来款
南昌市土地局(江纸遗留)	14,350,000.00	本公司重组前公司发生的款项
合计	343,283,883.45	--

## (二十二) 一年内到期的非流动负债

## 1、按项目列示一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应付款	636,903,470.00	272,958,630.00
一年内到期的长期借款	26,000,000.00	25,000,000.00
合计	662,903,470.00	297,958,630.00

## 2、一年内到期的长期借款情况

贷款单位	金额	贷款期间	贷款利率	抵押物
中国民生银行股份有限公司南昌分行	24,000,000.00	2016/6/24-2018/6/28	4.9875%	存货、投资性房地产、固定资产
中国民生银行股份有限公司南昌分行	2,000,000.00	2016/6/24-2018/12/28	4.9875%	存货、投资性房地产、固定资产

注：一年内到期的长期应付款系 2015 年公司向九鼎集团和拉萨昆吾收购其持有的昆吾九鼎的全部股权尚未支付的股权转让款，具体内容详见附注“十一、(七)关联方承诺 2”之相关内容。

## (二十三) 长期借款

## 1、长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	239,000,000.00	126,000,000.00

## 2、长期借款情况

贷款单位	金额	贷款期间	贷款利率	抵押物
中国民生银行股份有限公司南昌分行	100,000,000.00	2016/6/24-2019/6/24	4.9875%	存货、投资性房地产、固定资产
中国民生银行股份有限公司南昌分行	10,000,000.00	2017/3/15-2019/6/24	4.9875%	存货、投资性房地产、固定资产
中国民生银行股份有限公司南昌分行	5,000,000.00	2017/4/1-2019/6/24	4.9875%	存货、投资性房地产、固定资产
中国民生银行股份有限公司南昌分行	100,000,000.00	2017/2/8-2019/12/30	4.7500%	存货、投资性房地产、固定资产
中国民生银行股份有限公司南昌分行	24,000,000.00	2017/10/1-2019/6/24	5.2250%	存货、投资性房地产、固定资产

## (二十四) 长期应付款

项目	期末余额	期初余额
育林基金	2,416,456.22	2,416,456.22
环保补助金	261,173.28	261,173.28
应付购买昆吾九鼎股权款项	-	363,944,840.00
合计	2,677,629.50	366,622,469.50

## (二十五) 预计负债

项目	期末余额	期末余额
未决诉讼	-	1,600,000.00

注：公司期初的涉诉事项，在本期已终审判决。

## (二十六) 递延收益

## 1、递延收益明细

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	2,518,041.45	350,000.00	350,000.00	2,518,041.45	收到政府补助

## 2、涉及政府补助的项目明细

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	计入其他收益	本期计入营业外收入金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
可再生能源建筑应用示范补助	2,518,041.45	-	-	-	-	2,518,041.45	与资产相关
产业扶持资金	-	350,000.00	-	-	-350,000.00	-	与收益有关

## (二十七) 股本

项目	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	433,540,800	-	-	-	-	-	433,540,800

## (二十八) 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
股本溢价	69,657,125.24	-	-	69,657,125.24
其他资本公积	119,030,167.38	-	-	119,030,167.38
合 计	<b>188,687,292.62</b>	-	-	<b>188,687,292.62</b>

## (二十九) 其他综合收益

项 目	期初余额	本期发生金额				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：所得税费用	税后归属于母 公司		税后归属于 少数股东
以后将重分类进损益的其他 综合收益	27,099,165.86	145,958,525.12	-	21,872,959.58	127,113,989.43	-3,028,423.89	154,213,155.29
其中：权益法下在被投资单 位以后将重分类进损益的其 他综合收益中享有的份额	-2,209,077.55	-19,836.29	-	-	-19,836.29	-	-2,228,913.84
可供出售金融资产公允价值 变动损益	-13,494,512.31	184,896,385.97	-	21,872,959.58	164,460,207.41	-1,436,781.02	150,965,695.10
持有至到期投资重分类为可 供出售金融资产损益	-	-	-	-	-	-	-
现金流量套期损益的有效部 分	-	-	-	-	-	-	-
外币财务报表折算差额	42,802,755.72	-38,918,024.56	-	-	-37,326,381.69	-1,591,642.87	5,476,374.03
合 计	27,099,165.86	145,958,525.12	-	21,872,959.58	127,113,989.43	-3,028,423.89	154,213,155.29



## (三十) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	62,858,874.92	712,037.02	-	63,570,911.94

## (三十一) 未分配利润

项目	本期发生额	上期发生额
调整前上期末未分配利润	978,594,847.26	461,568,402.93
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	61,212,770.11	47,807,580.66
调整后期初未分配利润	1,039,807,617.37	509,375,983.59
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	323,846,456.64	642,838,739.84
减: 提取法定盈余公积	712,037.02	4,021,906.06
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	188,590,253.59	108,385,200.00
转作股本的普通股股利	-	-
期末未分配利润	<b>1,174,351,783.40</b>	<b>1,039,807,617.37</b>

## (三十二) 营业收入和营业成本

## 1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
主营业务	36,745,856.20	10,940,783.41	383,274,891.01	240,114,520.96
—售房业务	36,745,856.20	10,940,783.41	383,274,891.01	240,114,520.96
其他业务	6,139,708.80	313,047.46	5,440,054.36	219,518.72
—租赁业务	4,623,607.83	-	4,840,054.36	
—其他	1,516,100.97	313,047.46	600,000.00	219,518.72
合计	<b>42,885,565.00</b>	<b>11,253,830.87</b>	<b>388,714,945.37</b>	<b>240,334,039.68</b>

## (三十三) 投资管理业务收入

项目	本期发生额	上期发生额
管理费	229,159,950.08	185,995,427.17
管理报酬	436,457,232.59	1,047,265,923.91
投资顾问费	47,488,074.59	22,177,325.64
合计	<b>713,105,257.26</b>	<b>1,255,438,676.72</b>

## (三十四) 公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
按公允价值计量的投资性房地产	<b>24,149,469.08</b>	<b>15,993,777.39</b>

## (三十五) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,776,970.38	1,401,046.21
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	20,198,923.86	9,033,391.73
处置长期股权投资产生的投资收益	153,176.04	3,114,000.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益	84,804,663.45	66,379,788.81
合计	108,933,733.73	79,928,226.75

## (三十六) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	294,977.65	21,685,217.90
城市维护建设税	2,377,633.48	5,635,760.40
教育费附加	1,021,385.73	2,414,374.16
地方教育费附加	680,923.79	1,344,889.59
房产税	2,982,765.35	2,018,191.17
土地增值税	1,518,809.41	11,963,111.50
其他	86,409.71	1,787,245.96
合计	8,962,905.12	46,818,790.68

## (三十七) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
办公费	6,901,760.24	5,248,718.01
广告费及宣传促销费	6,656,764.93	7,781,418.93
职工薪酬	6,354,199.99	4,602,297.09
其他	4,350.00	94,057.05
合计	19,917,075.16	17,726,491.08

## (三十八) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	6,154,770.85	8,314,293.17
办公费用	4,871,870.90	5,041,598.16
中介及专业机构费用	3,478,504.79	8,582,381.02
折旧及摊销	1,658,501.10	2,052,470.86
税费	-	989,181.25
其他	1,053,534.08	762,514.58
合计	17,217,181.72	25,742,439.04

## (三十九) 业务及管理费

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	194,167,076.90	171,141,431.82
咨询费	74,605,255.13	314,146,423.90
办公费	54,095,314.70	48,342,744.03

项目	本期发生额	上期发生额
差旅交通费	30,638,492.43	27,771,766.38
中介及专业机构费用	13,650,996.38	20,253,197.38
业务招待费	10,617,959.33	9,387,398.88
折旧及摊销	9,879,564.75	2,854,849.98
会务及广告费	8,624,958.99	10,679,218.63
劳务费	3,074,213.74	4,583,491.30
残保金	774,154.90	790,795.84
其他	311,047.21	2,319,714.29
<b>合 计</b>	<b>400,439,034.46</b>	<b>612,271,032.43</b>

## (四十) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	57,828,475.01	70,866,668.88
减：利息收入	14,196,536.47	15,378,340.03
汇兑损失	181,709.13	-307,747.56
手续费及其他	4,094,289.07	2,506,769.50
<b>合 计</b>	<b>47,907,936.74</b>	<b>57,687,350.79</b>

## (四十一) 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	-537,944.98	3,753,215.56

## (四十二) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额
处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程、生产性生物资产及无形资产而产生的处置利得或损失小计	913,557.74	5,197,054.64
其中：固定资产处置	913,557.74	5,197,054.64
<b>合 计</b>	<b>913,557.74</b>	<b>5,197,054.64</b>

## (四十三) 营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
政府补助	103,300.00	13,860,485.15	103,300.00
其他	41,340.15	320,910.00	41,340.15
<b>合 计</b>	<b>144,640.15</b>	<b>14,181,395.15</b>	<b>144,640.15</b>

计入当期损益的政府补助：

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/ 与收益相关
达孜县财政局税收扶持基金	-	12,825,485.15	与收益相关

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/ 与收益相关
苏州工业园区管理委员会促进股权投资 产业发展奖励款	-	35,000.00	与收益相关
嘉兴市南湖区财政支付（核算）中心补贴	103,300.00	-	与收益相关
南昌市财政局对上市公司申请再融资的 奖励经费	-	1,000,000.00	与收益相关
合 计	<b>103,300.00</b>	<b>13,860,485.15</b>	--

## (四十四) 营业外支出

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
捐赠支出	1,500,000.00	2,000,000.00	1,500,000.00
防洪保安资金	-	132,883.75	-
预计负债	-	1,600,000.00	-
其他	13,421.00	466,061.86	13,421.00
合 计	<b>1,513,421.00</b>	<b>4,198,945.61</b>	<b>1,513,421.00</b>

注：捐赠支出系公司对北京市鸿儒教育基金会捐赠 100 万元，对清华大学教育基金会捐赠 50 万元。

## (四十五) 所得税费用

## 1、所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	55,147,071.90	99,507,359.45
递延所得税费用	-1,974,265.25	4,532,173.45
合 计	<b>53,172,806.65</b>	<b>104,039,532.90</b>

## 2、会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	383,458,782.87
按法定/适用税率计算的所得税费用	95,864,695.72
子公司适用不同税率的影响	-62,482,944.32
对以前期间当期所得税的调整	396,630.12
归属于合营企业和联营企业的损益	-944,242.60
非应税收入的影响	-331,350.00
不可抵扣的费用	1,508,778.64
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影 响	-71,885.24
未确认递延所得税资产的亏损	341,182.11
其他	18,891,942.23
所得税费用	<b>53,172,806.65</b>

## (四十六) 现金流量表项目

## 1、收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到保证金	26,966,478.08	265,594,845.00
收到利息收入	14,233,689.83	15,343,713.47
收到往来款项	162,929,473.09	768,975,999.47
收到的其他	108,980.96	278,273.07
收到的政府补助	453,300.00	13,860,485.15
<b>合 计</b>	<b>204,691,921.96</b>	<b>1,064,053,316.16</b>

## 2、支付的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
支付往来款项	142,985,392.08	554,935,392.58
支付保证金	47,980,324.96	368,413,216.62
支付的期间费用等	27,950,075.92	32,739,012.17
支付的其他	2,337,559.41	-
<b>合 计</b>	<b>221,253,352.37</b>	<b>956,087,621.37</b>

## 3、支付其他与投资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司及其他营业单位的现金净额	2,060,272.29	

## 4、收到的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收到关联方借款	304,000,000.00	561,972,420.00

## 5、支付的其他与筹资活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
归还关联方借款	678,000,000.00	840,880,497.52

## (四十七) 现金流量表补充资料

## 1、现金流量表补充资料表

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	330,285,976.22	646,852,238.25
加: 资产减值准备	-537,944.98	3,753,215.56
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,666,936.51	4,611,446.90
无形资产摊销	182,168.52	172,766.82
长期待摊费用摊销	5,795,532.14	560,470.24
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)	-913,557.74	-5,197,054.64

补充资料	本期金额	上期金额
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-24,149,469.08	-15,993,777.39
财务费用（收益以“-”号填列）	57,828,475.01	70,866,668.88
投资损失（收益以“-”号填列）	-108,933,733.73	-79,928,226.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-8,965,269.30	-422,939.72
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	6,991,004.05	4,955,113.17
存货的减少（增加以“-”号填列）	-232,002,898.39	227,581,901.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-77,097,681.78	86,466,034.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-13,402,232.65	-63,727,226.44
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-59,252,695.20	880,550,630.97
<b>2. 不涉及现金收支的重大活动：</b>		
销售商品、提供劳务收到的银行承兑汇票背书转让的金额	-	-
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	385,411,734.53	540,807,082.72
减：现金的期初余额	540,807,082.72	615,110,700.48
加：现金等价物的期末余额	-	-
减：现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-155,395,348.19	-74,303,617.76

**2、本期收到的处置子公司的现金净额**

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,900,294.40
其中：成都九鼎新希望旅游投资管理有限公司	1,900,000.00
运泽九鼎（上海）投资管理有限公司	294.40
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	3,960,566.69
其中：成都九鼎新希望旅游投资管理有限公司	3,960,566.69
运泽九鼎（上海）投资管理有限公司	-
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	-
其中：成都九鼎新希望旅游投资管理有限公司	-
运泽九鼎（上海）投资管理有限公司	-
处置子公司收到的现金净额	-2,060,272.29

**3、现金和现金等价物的构成**

项目	期末余额	期初余额
一、现金	385,411,734.53	540,807,082.72
其中：库存现金		-
可随时用于支付的银行存款	378,792,260.35	523,340,119.21
可随时用于支付的其他货币资金	6,619,474.18	17,466,963.51
可用于支付的存放中央银行款项		-
存放同业款项		-
拆放同业款项		-

项目	期末余额	期初余额
二、现金等价物		-
其中：三个月内到期的债券投资		-
三、期末现金及现金等价物余额	385,411,734.53	540,807,082.72
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		-

## (四十八) 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面价值	受限原因
存货	173,680,472.76	见本附注六、(五)
投资性房地产	211,759,217.62	见本附注六、(九)
固定资产	31,536,652.58	见本附注六、(十)
合计	416,976,342.96	

## (四十九) 外币货币性项目

## 1、外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	36,492,676.20	6.5342	238,450,444.82
其中：美元	36,492,676.20	6.5342	238,450,444.82
应收账款	5,786,117.10	6.5342	37,807,646.35
其中：美元	5,786,117.10	6.5342	37,807,646.35
预付款项	207.50	6.5342	1,355.85
其中：美元	207.50	6.5342	1,355.85
其他应收款	941,897.07	6.5342	6,154,543.82
其中：美元	941,897.07	6.5342	6,154,543.82
预收款项	1,373,982.30	6.5342	8,977,875.14
其中：美元	1,373,982.30	6.5342	8,977,875.14
其他应付款	16,194,985.45	6.5342	105,821,273.92
其中：美元	16,194,985.45	6.5342	105,821,273.92

## 2、境外经营实体说明

本公司主要子公司 Kunwu Jiuding International(Holdings)Ltd(HK Ltd)、JD Capital International(Hong Kong) Limited、JD Capital Holdings USA Inc.的经营地为香港或美国，记账本位币为美元。

## 七、合并范围的变更

## (一) 处置子公司

## 1、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	成都九鼎新希望旅游投资管理有限公司
股权处置价款	1,900,000.00
股权处置比例 (%)	50.00
股权处置方式	股权转让
丧失控制权的时点	2017.9.30
丧失控制权时点的确定依据	股权转让协议签订
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	153,229.19

与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额

-53.15

## (二) 其他原因的合并范围变动

1、本公司出资设立苏州坤隆九鼎投资管理有限公司、海南同星九鼎股权投资基金管理有限公司和巴中秦巴九鼎投资管理有限公司。

2、运泽九鼎（上海）投资管理有限公司于 2017 年 9 月 11 日注销，不再纳入合并范围。

## 八、在其他主体中的权益

### (一) 在子公司中的权益

#### 1、企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
昆吾九鼎投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询	100.00		非同一控制下合并
昆吾九鼎不动产有限公司	南昌	南昌	房地产开发经营, 投资咨询, 不动产投资与管理	100.00		出资设立
厦门贞观九鼎投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
厦门秦汉九鼎投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
西藏昆吾九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	无锡	无锡	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
天津昆吾投资管理有限公司	天津	天津	投资管理、投资咨询		90.00	非同一控制下合并
苏州周原九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州盛润九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州磐石九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州昆吾九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州金鹏九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
苏州嘉平九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
深圳同德九鼎投资管理有限公司	深圳	深圳	投资管理、股权投资		51.00	非同一控制下合并
拉萨昆吾九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资咨询		100.00	非同一控制下合并
昆吾九鼎创业投资有限公司	北京	北京	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并



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	
昆吾九鼎 (北京) 医药投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、 资产管理		100.00	非同一控制下合并
河南昆吾九鼎投资有限公司	郑州	郑州	投资管理、 投资咨询		87.00	非同一控制下合并
管鲍九鼎 (厦门) 投资管理有限公司	厦门	厦门	投资管理、 投资咨询		70.00	非同一控制下合并
成都引力九鼎投资管理有限公司	成都	成都	投资管理、 投资咨询		80.00	非同一控制下合并
北京惠通九鼎投资有限公司	北京	北京	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
达孜县九鼎君和投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、 资产管理		100.00	非同一控制下合并
九鼎东江投资管理有限公司	嘉兴	嘉兴	投资管理		65.00	非同一控制下合并
达孜县嘉润九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、 资产管理		70.00	非同一控制下合并
北京巨龙九鼎投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、 资产管理		67.00	非同一控制下合并
沈阳嘉和九鼎投资管理有限公司	沈阳	沈阳	投资管理、 投资咨询		90.00	非同一控制下合并
苏州昆吾九鼎投资中心 (有限合伙)	苏州	苏州	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
南京昆吾九鼎投资管理有限公司	南京	南京	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
达孜县五道口九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、 投资咨询		60.00	非同一控制下合并
北京瑞鼎九鼎投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
北京仕博九鼎投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
北京中恒九鼎投资有限公司	北京	北京	项目投资; 投资咨询; 投资管理		100.00	非同一控制下合并
拉萨创领九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理		80.00	非同一控制下合并
天行九鼎股权投资基金管理 (上海) 有限公司	上海	上海	基金管理		70.00	非同一控制下合并
江西九鼎瑞志投资管理有限公司	九江	九江	投资管理、 投资咨询		70.00	非同一控制下合并
北京九鼎大慧投资管理有限公司	北京	北京	投资管理、 投资咨询		51.00	非同一控制下合并
北京同创九鼎投资咨询有限公司	北京	北京	投资管理、 投资咨询		100.00	非同一控制下合并
拉萨毅灵九鼎投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理		65.00	非同一控制下合并

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	
达孜县九鼎惠民投资管理有限公司	拉萨	拉萨	投资管理、投资咨询		70.00	非同一控制下合并
北京九鼎同和投资基金管理有限公司	北京	北京	非证券业务的投资管理、咨询		60.00	股权转让
黑龙江三江九鼎投资管理有限公司	哈尔滨	哈尔滨	项目投资；投资咨询；投资管理		70.00	出资设立
苏州坤隆九鼎投资管理有限公司	苏州	苏州	投资管理、资产管理、创业投资		80.00	出资设立
海南同星九鼎股权投资基金管理有限公司	海南	海南	投资管理；投资咨询		90.00	出资设立
巴中秦巴九鼎投资管理有限公司	四川	四川	投资管理、投资咨询服务		100.00	出资设立
Kunwu Jiuding International (Holdings) Ltd (HK Ltd)	中国香港	中国香港	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Advisors Limited	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
Jiuding China GP Limited	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Orient Beam	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding China Associates L.P.	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		80.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingcheng Limited (Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingjin Limited (Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng GP, L.P. (Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		90.00	非同一控制下合并
Jiuding Dingfeng Advisors Limited (Cayman Ltd)	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Genuine Wealth Management	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Golden Trient Investment Limited	BVI	BVI	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Grand Pioneer Investment Limited	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Grand Hope Limited	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
Acute Investment	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
New Century Wealth Limited	BVI	BVI	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并

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	
JD International Advisors Limited	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JD International GP Ltd.	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JD International GP L.P.	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JD Capital Holdings USA Inc.	USA	USA	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JD Capital Advisors USA LLC	USA	USA	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JD Capital Partners USA LLC	USA	USA	投资管理、投资咨询		100.00	非同一控制下合并
JD Artist Walk EB5 Fund Manager LLC	USA	USA	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
JD Capital International(Hong Kong) Limited	中国香港	中国香港	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
JD International Fund II GP,Ltd.	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
JD International Fund II GP,L.P.	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
JD Excelsior Parc EB5 Manager LLC	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
JD Montague Pierrepont EB5 Manager LLC	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立
JD Apollo GP Ltd	Cayman	Cayman	投资管理、投资咨询		100.00	出资设立

## 2、重要的非全资子公司

单位：万元

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	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
厦门贞观九鼎投资管理有限公司	20.00	126.69	-	325.28
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	20.00	-2.89	-	201.49
管鲍九鼎（厦门）投资管理有限公司	30.00	121.75	-	632.86
Jiuding Advisors Limited	20.00	174.55	-	1,540.31
Jiuding China Associates L.P.	20.00	-14.19	-	1,195.78

## 3、重要非全资子公司的主要财务信息

## (1) 重要非全资子公司的财务状况

子公司名称	期末数 (万元)					
	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
厦门贞观九鼎投资管理有限公司	1,890.47	0.25	1,890.72	264.30	-	264.30
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	772.53	258.87	1,031.39	1.08	22.86	23.94
管鲍九鼎 (厦门) 投资管理有限公司	1,946.50	79.89	2,026.39	-91.60	8.48	-83.12
Jiuding Advisors Limited	7,827.34	-	7,827.34	125.77	-	125.77
Jiuding China Associates L.P.	5,294.29	2,141.06	7,435.35	1,456.43	-	1,456.43

续:

子公司名称	期初数 (万元)					
	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
厦门贞观九鼎投资管理有限公司	964.19	344.92	1,309.11	-0.05	79.05	79.00
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	807.69	310.36	1,118.05	54.38	27.59	81.97
管鲍九鼎 (厦门) 投资管理有限公司	1,514.54	193.04	1,707.58	-69.83	21.79	-45.04
Jiuding Advisors Limited	7,657.59	-	7,657.59	378.04	-	378.04
Jiuding China Associates L.P.	5,553.01	2,996.71	8,549.72	1,546.21	-	1,546.21

## (2) 重要非全资子公司的经营成果及现金流量

子公司名称	本期 (万元)			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
厦门贞观九鼎投资管理有限公司	3,393.94	633.46	396.31	-357.61
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	1.21	-14.44	-28.63	-68.95
管鲍九鼎 (厦门) 投资管理有限公司	1,542.41	405.84	356.89	-1,166.09
Jiuding Advisors Limited	1,010.91	872.77	422.03	1,420.02
Jiuding China Associates L.P.	-	-70.97	-1,024.60	709.91

续:

子公司名称	上期 (万元)			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
厦门贞观九鼎投资管理有限公司	0.26	6.08	-57.47	785.90

子公司名称	上期 (万元)			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
无锡上鼎久鼎投资管理有限公司	235.67	160.83	157.02	731.36
管鲍九鼎 (厦门) 投资管理有限公司	3,978.76	443.04	236.92	431.33
Jiuding Advisors Limited	1,101.89	1,089.06	1,518.40	-818.91
Jiuding China Associates L.P.	-	-178.44	-74.57	-5.45

(二) 在联营企业中的权益

1、重要的联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
九泰基金管理有限公司	北京	北京	基金募集、销售、特定客户资产管理	-	26.00	权益法
龙泰九鼎投资有限公司	西藏	西藏	投资及投资管理、咨询	-	12.80	权益法
保利科技防务投资有限公司	上海	上海	实业投资, 投资管理, 投资咨询, 资产管理, 创业投资	-	40.00	权益法

2、重要联营企业的主要财务信息

单位: 万元

项目	期末余额 / 本期发生额		
	龙泰九鼎投资有限公司	九泰基金管理有限公司	保利科技防务投资有限公司
流动资产	24,644.92	16,638.97	7,399.89
非流动资产	955.16	9,869.48	1,091.02
资产合计	25,600.07	26,508.45	8,490.91
流动负债	-	12,442.50	2,031.86
非流动负债	-	1.75	-
负债合计	-	12,444.25	2,031.86
少数股东权益			
归属于母公司股东权益	25,600.07	14,064.19	6,459.05
按持股比例计算的净资产份额	3,276.81	3,656.69	2,583.62
营业收入	43.69	23,310.00	4,883.55
净利润	-938.48	108.64	1,154.71
其他综合收益		-7.63	
综合收益总额	-938.48	101.01	1,154.71

续:

项 目	期初余额 / 上期发生额		
	龙泰九鼎投资有限 公司	九泰基金管理有限 公司	保利科技防务投资 有限公司
流动资产	25,746.39	12,883.05	6,393.30
非流动资产	908.46	9,701.32	162.69
资产合计	26,654.85	22,584.37	6,555.99
流动负债	116.30	8,616.91	1,132.20
非流动负债	-	4.29	-
负债合计	116.30	8,621.20	1,132.20
少数股东权益	-	-	-
归属于母公司股东权益	26,538.56	13,963.17	5,423.79
按持股比例计算的净资产 份额	3,396.94	3,630.42	2,169.51
营业收入	899.67	19,244.60	-
净利润	625.23	-331.40	423.79
其他综合收益	-	-1,203.25	-
综合收益总额	625.23	-1,534.65	423.79

3、不重要的联营企业的汇总财务信息

单位：万元

项 目	期末余额/本期发生额		
	江西江中物业有 限责任公司	北京君融联合投资 管理有限公司	云南世博九鼎股权基 金管理有限公司
投资账面价值合计	69.32	808.16	227.40
下列各项按持股比例享有的 权益	6.61	3.05	0.78
--净利润	6.61	3.05	0.78
--其他综合收益	-	-	-
--综合收益总额	6.61	3.05	0.78

续：

项 目	期初余额/上期发生额		
	江西江中物业有 限责任公司	北京君融联合投资 管理有限公司	云南世博九鼎股权基 金管理有限公司
投资账面价值合计	62.71	805.11	226.62
下列各项按持股比例享有 的权益	1.52	2.44	-18.52
--净利润	1.52	2.44	-18.52
--其他综合收益	-	-	-
--综合收益总额	1.52	2.44	-18.52

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细

情况说明见本附注相关项目。与这些金融工具有关的风险，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。本公司管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本公司采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

### （一）风险管理目标和政策

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

#### 1、市场风险

##### （1）外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本公司承受外汇风险主要与美元有关，本公司的主要业务活动以人民币计价结算。于 2017 年 12 月 31 日，除下表所述资产或负债为美元外，本公司的资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本公司的经营业绩产生影响。

金额单位：美元

项目	期末余额	期初余额
货币资金	36,492,676.20	7,845,029.17
应收账款	5,786,117.10	7,442,762.39
预付账款	207.50	207.50
其他应收款	941,897.07	1,694,681.80
可供出售金融资产	88,949,563.65	79,624,804.13
预收账款	1,373,982.30	1,227,245.35
其他应付款	16,194,985.45	544,966.96

##### （2）利率风险—现金流量变动风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款以及关联方资金拆借（详见十、关联方及关联交易）有关。

利率风险敏感性分析：利率增减 100 个基点对当期损益和股东权益的税前影响如下：

利率变动	本期		上期	
	对利润的影响	对所有者权益的影响	对利润的影响	对所有者权益的影响
上涨 100 个基点	-9,591,472.65	9,591,472.65	-14,455,573.03	-14,455,573.03
下降 100 个基点	-9,591,472.65	9,591,472.65	14,455,573.03	14,455,573.03

### (3) 其他价格风险

本公司持有的部分分类为可供出售金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本公司承担着资本市场价格变动的风险。企业股权价格波动不仅仅取决于企业的业绩，还受宏观经济周期、利率、资金、供求关系等因素影响。本公司已于公司内部成立投后管理部门，由指定专员密切跟进被投企业的经营情况及其股权价值，落实投资协议相关条款，以缓解公司面临的价格风险。

## 2、信用风险

2017 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的信用风险主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本公司金融资产产生的损失，包括：合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额。

为降低信用风险，本公司成立了专门小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

## 3、流动风险

管理流动风险时，本公司管理层认为保持充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。本公司管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。本公司将经营利润、银行借款作为主要资金来源。

于 2017 年 12 月 31 日，本公司持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下（金额：万元）：

项 目	1 年以内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
短期借款	37,000.00			
一年以内到期的非流动负债	2,600.00			
长期借款		23,900.00		

## 4、股权资产风险

公司从事股权投资业务，可能面临的主要风险是投资项目退出风险，产生的主要原因包括：期限长是股权投资的特性，通过资本市场实现退出是股权投资最理想的退出通道。IPO 企业排队上市时间花费较长，直接影响着 PE 机构的 IPO 退出机制实施。投资项目退出困难，造成出资人的资金难以收回，直接影响公司的管理业绩报酬，并对公司后续基金产品的募集带来不利影响。

为降低股权投资风险，公司成立了风险控制委员会，针对投资过程中的相关风险进行控制。在投资项目选择、投资项目后管理等主要风险阶段，制定了适合公司自身经营模式的风险控制措施。在投资项目选择阶段，建立了项目负责人尽职调查机制、投资决策委员会审核机制、风险控制委员会审核机制等控制手段。在投资项目后管理中，建立了专人负责制、项目公司的评价体系、风险项目预警机制、风险或危机处置机制等控制手段。由于上述风险控制体系的建立、完善和有效实施，最大限度的控制投资风险，推动被投资单位尽快实现三板挂牌或实现上市，保障公司投



资资金的顺利收回。

(二) 金融资产转移

本公司截止 2017 年 12 月 31 日无已转移但未整体终止确认的金融资产情况。

十、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

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
<b>持续的公允价值计量</b>				
(一) 可供出售金融资产	21,796,500.00	12,452,847.44	1,565,944,932.74	1,600,194,280.18
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	21,796,500.00	12,452,847.44	1,565,944,932.74	1,600,194,280.18
(二) 投资性房地产				
房屋建筑物	211,759,217.62			211,759,217.62
合计	233,555,717.62	12,452,847.44	1,565,944,932.74	1,811,953,497.80

(二) 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

项目市价的确定依据为该项目在活跃市场上未经调整的报价。

(三) 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

参照可比上市公司市盈率或市净率计算估值的,公允价值为第二层次,参数选取为被投资单位每股收益或每股净资产以及可比上市公司市盈率及市净率。

(四) 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

本公司对投资的基金进行估值的,公允价值为第三层次,公司根据被投资基金的净资产(净值)以及公司对基金持有的份额估算相应金融资产的公允价值。

本公司对不同项目公允价值估值方式详见附注四、(十)金融工具。

十一、关联方及关联交易

(一) 本公司的母公司情况

单位: 万元

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例%	母公司对本公司的表决权比例%
江西中江集团有限责任公司	江西省南昌市	投资管理、咨询服务	15,000.00	72.37	72.37

本公司最终控制方是吴刚、黄晓捷、吴强、蔡蕾、覃正宇。

(二) 本公司的子公司情况

本公司子公司的情况详见附注八、(一)。

(三) 本公司联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注八、(二)。

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联营企业情况如下：

联营企业名称	与本公司关系
江西江中物业有限责任公司	同属于中江集团的子公司
瑞泉基金管理有限公司	昆吾九鼎持股 37%
龙泰九鼎投资有限公司	昆吾九鼎持股 12.80%

(四) 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
同创九鼎投资管理集团股份有限公司	母公司之控股股东
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
同创九鼎投资控股有限公司	本公司最终控制方控制的其他公司
西藏九证嘉达投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
欣创九鼎投资管理有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
九州证券股份有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
九泰基金销售(北京)有限公司	与本公司受同一最终控制方控制
Jiuan-FT Life International Investment Holdings Corporation Limited	与本公司受同一最终控制方控制
FTLife Insurance Company Limited	与本公司受同一最终控制方控制
昆吾九鼎管理的全部基金	
本公司董事、监事、高级管理人员	

(五) 关联交易情况

1、购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
江西江中物业有限责任公司	物业服务	市场价	5,935,590.65	94.07	4,219,676.22	100.00

(2) 提供管理服务并收取管理费和报酬

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
管理的基金	管理费等	同行业水平	671,234,531.11	94.13	1,235,138,536.66	98.38
龙泰九鼎投资有限公司	管理费等	同行业水平	4,950,820.79	0.69	5,358,156.21	0.43

关联方	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
合计			676,185,351.90	94.82	1,240,496,692.87	98.81

## (3) 接受基金服务并支付服务费

项目	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
九泰基金销售(北京)有限公司	接受投资顾问服务	989,976.41	-
九州证券股份有限公司	接受投资顾问服务	94,339.62	-
合计		1,084,316.03	-

## (4) 受托管理资产

项目	期末余额	期初余额
拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	8,927,607,299.92	8,167,218,299.92
西藏九证嘉达投资管理有限公司	74,000,000.00	74,000,000.00
欣创九鼎投资管理有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
FTLife Insurance Company Limited	88,325,351.76	
合计	9,099,932,651.68	8,251,218,299.92

## (5) 关联方资产转让情况

关联方	关联交易内容	关联交易定价原则	本期发生额		上期发生额	
			金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
FTLife Insurance Company Limited	转让本公司持有的基金份额	同行业水平	100,474,179.05	33.52	-	-

## 2、关联担保情况

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
江西中江集团有限责任公司	150,000,000.00	2018/4/30	2020/4/29	否
江西中江集团有限责任公司	170,000,000.00	2018/3/31	2020/3/30	否
同创九鼎投资管理集团股份有限公司	40,000,000.00	2017/1/5	2018/5/8	否
合计	360,000,000.00	--	--	--

## 3、关联方资金拆借

关联方	期末余额		期初余额	
	本金	利息	本金	利息
江西中江集团有限责任公司	431,534,288.33	156,850,471.99	627,534,288.33	126,150,466.00
拉萨昆吾九鼎产业投	-	-	178,000,000.00	-

关联方	期末余额		期初余额	
资产管理有限公司				
合计	431,534,288.33	156,850,471.99	805,534,288.33	126,150,466.00

注：中江集团本期拆入资金 304,000,000.00 元，本期归还资金 500,000,000.00 元，本期计提利息 30,700,005.99 元，期末利息 156,850,471.99 元，期末拆入本金余额为 431,534,288.33 元。

拉萨产业本期归还资金 178,000,000.00 元，本期计提利息 66,666.67 元，当期偿还利息 66,666.67 元，期末拆入本金余额为 0.00 元。

#### 4、关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	534.00 万元	524.48 万元

#### (六) 关联方应收应付款项

##### 1、应收项目

##### (1) 与本公司管理的基金间的应收款项情况

项目名称	期末余额		期初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	180,984,997.07	7,373,587.97	151,602,687.59	6,814,420.23
其他应收款	110,294,266.27	1,677,507.65	79,656,058.26	1,207,534.47

##### (2) 与其他关联方的应收款项情况

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	瑞泉基金管理有限公司	26,870,510.52	867,961.18	20,881,658.27	390,439.49

##### 2、应付项目

##### (1) 与本公司管理的基金间的应付款项情况

项目名称	期末余额	期初余额
预收账款	99,494,924.29	81,717,263.83
其他应付款	37,683,777.64	24,313,799.13

##### (2) 与其他关联方的应付款项情况

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
其他应付款	江西中江集团有限责任公司	781,827,814.95	947,127,808.96
其他应付款	拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	-	178,000,000.00
其他应付款	Jiuan-FT Life International Investment Holdings Corporation Limited	105,821,273.92	-
一年内到期的非流动负	同创九鼎投资管理集团股份有限公	631,808,240.00	270,774,960.00

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
债	司		
一年内到期的非流动负债	拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	5,095,230.00	2,183,670.00
长期应付款	同创九鼎投资管理集团股份有限公司	-	361,033,280.00
长期应付款	拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司	-	2,911,560.00

#### (七) 关联方承诺

1、2006 年，公司实施重大资产置换，2006 年 11 月 30 日经江西省国有资产监督管理委员会赣国资产权字[2006]336 号文批复同意：对于该次资产置换差额形成债务总额的 20%（即 4,973.44 万元），公司原控股股东江中集团同意予以减免，其余债务（即 193,443,054.63 元）无须支付利息，且偿还需同时满足下列条件：

(1) 以 2006 年发行股份后的公司总股本 30,170 万股为基准计算，公司 2007 年加权平均每股收益不低于 0.58 元，2008 年加权平均每股收益不低于 0.64 元。在本次发行股份和资产重组完成后，如果公司发生送股、资本公积金转增股本、发行股份、缩股等情形，则相应调整每股收益的计算公式：调整后每股收益=调整前每股收益÷(1+公司总股本变化比例)；

(2) 公司已归还紫金城项目的全部银行贷款；

(3) 公司首次偿还资产置换差额形成债务的日期不早于 2009 年 1 月 1 日； 偿还资产置换差额形成债务不会影响公司的正常经营活动。

同时，江中集团还承诺如果本公司无力偿还紫金城项目所借贷款，江中集团将利用其未使用的授信额度协助公司偿还上述到期贷款。

另因江中集团于 2011 年 3 月实施存续式分立，分立后公司的控股股东变更为中江集团，故中江集团承继了上述债权并履行上述承诺。 承诺期限：长期有效； 截止 2017 年 12 月 31 日，中江集团信守承诺，未出现违背上述承诺的情形。

2、本公司于 2015 年向关联方九鼎集团、拉萨昆吾收购其持有的昆吾九鼎的全部股权，交易金额为 909,862,100.00 元。2015 年 11 月 30 日，昆吾九鼎完成了工商变更登记手续，成为本公司的全资子公司。根据协议约定：“上市公司自购买标的资产交割日起 180 日内，向关联方九鼎集团、拉萨昆吾支付收购价款的 10%；自标的资产交割满 180 日至满一年内，向乙方支付收购价款的 20%；自标的资产交割满一年至满二年内，向乙方支付收购价款的 30%；自标的资产交割满二年至满三年内，向乙方支付剩余的收购价款。” 2016 年 5 月 27 日、2016 年 11 月 29 日本公司已按照协议约定，向关联方九鼎集团、拉萨昆吾支付股权转让款共计 272,958,630.00 元。基于支持公司发展角度，九鼎集团、拉萨昆吾同意公司延期支付到期股权收购款。截至 2017 年 12 月 31 日，尚有 636,903,470.00 元股权转让款尚未支付。

## 十二、政府补助

## (一) 与资产相关的政府补助

项目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用的项目
			本期发生额	上年发生额	
可再生能源建筑应用示范补助	2,518,041.45	递延收益	-	-	-

## (二) 与收益相关的政府补助

项目	金额	资产负债表列报项目	计入当期损益或冲减相关成本费用的金额		计入当期损益或冲减相关成本费用的项目
			本期发生额	上年发生额	
产业扶持资金	350,000.00	递延收益	350,000.00	-	管理费用
嘉兴市南湖区财政支付(核算)中心补贴	103,300.00		103,300.00	-	营业外收入
合计	453,300.00		453,300.00	-	

## 十三、承诺及或有事项

## (一) 重要承诺事项

- 1、关联方承诺事项详见附注十一、(七) 关联方承诺内容。
- 2、前期承诺履行情况详见本附注十一、(七) 关联方承诺内容。

除关联方承诺外，截止 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在应披露的重要承诺事项。

## (二) 或有事项

1、本公司按房地产经营惯例为商铺和住宅承购人提供抵押贷款担保，截至 2017 年 12 月 31 日累计担保余额为人民币 168,408,600.00 元。

2、原告河南九鼎投资管理有限公司注册成立于 1999 年 12 月 08 日，自成立之初至今，一直持续正常经营，在符合要求的领域开展对外投资业务。2015 年 7 月 7 日，原告经国家工商行政管理总局商标局核准注册了‘九鼎’文字商标，商标注册号为 13914447，核定服务项目为 36 类资本投资、金融服务等。本公司为股权投资及金融类企业，在公司的经营及对外宣传等活动中长期突出使用与其企业名称字样不符的‘九鼎投资’字样，该字样中的‘九鼎’及后缀‘投资’与原告持有的‘九鼎’注册商标及核定服务项目一一对应，造成社会公众及相关单位在资本投资、金融服务等领域将原告与本公司产生混淆和误认，扰乱了原告的正常生产经营等活动，侵犯了原告的注册商标专用权。截至 2017 年 12 月 31 日，上述案件尚未开庭审理。

除存在上述或有事项外，截至 2017 年 12 月 31 日，本公司不存在其他应披露的重要的未决诉讼、对外担保等或有事项。

## 十四、资产负债表日后事项

1、公司于 2018 年 2 月 13 日召开第七届董事会第二十四次会议，审议并通过了《关于受让控股股东下属公司股权暨关联交易的议案》，同意本公司受让拉萨昆吾持有的九泰基金管理有限

公司（以下简称“九泰基金”）25%的股权、拉萨昆吾持有的北京九信创新资产管理有限公司（以下简称“九信资产”）70%的股权；同意本公司受让九鼎集团持有的北京黑马自强投资管理有限公司（以下简称“北京黑马”）70%的股权。本次股权转让标的股权对应的资产规模较小，且九鼎集团间接持有本公司的股权比例较高，并考虑到本公司的现金流等因素，各方协商本次股权转让交易价格为零，且不附带其他条件。并拟定 2018 年 3 月 1 日召开 2018 年第二次临时股东大会会议审议本次股权转让事项。公司于 2018 年 2 月 27 日召开第七届董事会第二十五次会议，审议并通过了《关于撤销〈受让控股股东下属公司股权暨关联交易的议案〉的议案》，关于本次股权转让协议的相关事项，由于涉及交易的各方就部分交易条款还在协商，各方需进一步确认，并撤销《关于受让控股股东下属公司股权暨关联交易的议案》，并取消 2018 年第二次临时股东大会。

2、公司联营企业瑞泉基金管理有限公司 2018 年 3 月 16 日第一次发起人会议决议，瑞泉基金各发起人同意将已经支付验资户的出资金额返还各发起人，验资户中产生的利息由各发起人按照出资比例向各发起人进行分配。截至本财务报表对外报出日，公司已收到出资款及相应的利息 3,727.13 万元。

除上述事项外，截至本财务报表对外报出日，本公司无其他需要披露的重大资产负债表日后事项。

## 十五、其他重要事项

### （一）前期会计差错更正

#### 1、采取追溯重述法的前期会计差错

本报告期未发生采用追溯重述法的前期会计差错更正事项。

#### 2、采取未来适用法的前期会计差错

本报告期未发生采用未来适用法的前期会计差错更正事项。

### （二）其他重要事项

#### 1、全资子公司昆吾九鼎发行公司债券

2017 年 6 月 2 日、6 月 19 日，公司分别召开第七届董事会第十五次会议、第七届监事会第十次会议以及 2017 年第二次临时股东大会，审议并通过了公司全资子公司昆吾九鼎面向合格投资者公开发行公司债券的相关事项：本次公开发行公司债券的规模不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元），发行期限不超过 7 年，发行利率在发行前根据市场询价情况与主承销商协商确定，本次发行公司债券采用第三方提供保证担保的方式进行增信。本次募集的资金将通过直接投资或设立契约型基金、公司型基金，以及设立有限合伙企业等方式投资于种子期、初创期、成长期的创业创新公司的股权、扶持创新创业中小企业成长。（具体内容详见公司于 2017 年 6 月 3 日和 6 月 20 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号：临 2017-048、2017-049、2017-055）

#### 2、关于发行债权融资计划

2017 年 11 月 19 日和 2017 年 12 月 5 日，九鼎投资第七届董事会第二十次会议和 2017 年第三次临时股东大会审议通过了《关于发行债权融资计划的议案》（详见公司于 2017 年 11 月 20 日、2017 年 12 月 6 日刊登在《上海证券报》和上海证券交易所网站的临时公告，编号临 2017-101、临 2016-108），为满足公司经营发展的需要，优化公司债务结构，拓宽融资渠道，根据《北京金融资产交易所债权融资计划业务指引》等有关规定并结合公司业务发展的需要，公司拟发行债权融资计划，具体内容为：

- (1) 发行规模：本次债权融资计划的规模不超过人民币 7 亿元（含 7 亿元）；
- (2) 发行期限：本次债权融资计划的期限为不超过 5 年；
- (3) 发行利率：根据公司评级情况、拟发行期间市场情况等，由公司与承销机构协商确定，最终利率通过簿记建档方式确定；
- (4) 发行方式：本次债权融资计划发行方式为簿记建档发行；
- (5) 发行对象：符合认购条件的特定合格投资者（国家法律、法规禁止购买者除外）；
- (6) 募集资金用途：本次所募集的资金主要用于投资创新创业公司股权、补充营运资金、归还借款等符合法律法规的用途，具体募集资金用途根据公司财务状况等实际情况确定；
- (7) 决议有效期：本次债权融资计划决议的有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月；
- (8) 发行主体：本公司或本公司控股子公司

#### 7. 控股股东增持股份

2017 年 12 月 5 日，公司披露了《九鼎投资关于控股股东及其一致行动人增持本公司股份计划的公告》（公告编号：临 2017 107）。九鼎集团及其一致行动人基于对九鼎投资未来持续稳定发展的信心和对公司价值的认可，从维护广大投资者利益的角度出发，坚定看好国内资本市场长期投资的价值，计划于 2017 年 12 月 5 日起 6 个月内通过二级市场增持公司股份，累计增持数量不低于 200 万股，不超过 2,000 万股。本次增持不设价格区间，将根据公司股票价格波动情况及资本市场整体趋势，逐步实施增持计划。

截至 2017 年 12 月 31 日，除上述事项外，本公司不存在其他应披露的重大或有事项。

### 十六、母公司财务报表主要项目注释

#### （一）其他应收款

##### 1、其他应收款分类披露

类别	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	66,156,292.13	91.40	66,156,292.13	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	6,221,020.03	8.60	4,222,498.78	67.87	1,998,521.25
其中：账龄组合	6,221,020.03	8.60	4,222,498.78	67.87	1,998,521.25
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
合计	72,377,312.16	100.00	70,378,790.91	97.24	1,998,521.25

续：

类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	



类别	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	67,406,292.13	73.92	67,406,292.13	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	23,786,008.93	26.08	11,259,412.41	47.34	12,526,596.52
其中：账龄组合	23,786,008.93	26.08	11,259,412.41	47.34	12,526,596.52
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-
<b>合计</b>	<b>91,192,301.06</b>	<b>100.00</b>	<b>78,665,704.54</b>	<b>86.26</b>	<b>12,526,596.52</b>

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款 (按单位)	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
南海华光	53,900,000.00	53,900,000.00	100.00
进贤县林业局	2,924,949.44	2,924,949.44	100.00
江西特种纸有限公司	2,817,479.31	2,817,479.31	100.00
林业基地	1,630,000.00	1,630,000.00	100.00
江西荟丰纸业有限公司	1,421,059.01	1,421,059.01	100.00
江西省装璜建材大市场有限公司 (冯明昌)	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00
九江长江水泥船有限公司	760,000.00	760,000.00	100.00
江西化学纤维有限公司	700,000.00	700,000.00	100.00
市四通建筑安装公司	502,804.37	502,804.37	100.00
四川三鑫工贸有限公司	500,000.00	500,000.00	100.00
<b>合计</b>	<b>66,156,292.13</b>	<b>66,156,292.13</b>	<b>--</b>

备注：上述应收款项全部为以前年度遗留问题，难以收回，本公司对其全额计提坏账。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额			期初余额		
	账面余额	计提比例 %	坏账准备	账面余额	计提比例 %	坏账准备
1 年以内	1,173,895.49	5.00	58,694.77	2,836,168.33	5.00	141,808.41
1—2 年	908,920.02	30.00	272,676.01	9,360,269.87	30.00	2,808,080.96
2—3 年	200,818.43	50.00	100,409.21	4,543,143.64	50.00	2,271,571.82
3—4 年	174,355.54	70.00	122,048.88	2,457,235.70	70.00	1,720,064.99
4—5 年	314,535.45	70.00	220,174.81	904,350.52	70.00	633,045.36
5 年以上	3,448,495.10	100.00	3,448,495.10	3,684,840.87	100.00	3,684,840.87
<b>合计</b>	<b>6,221,020.03</b>	<b>--</b>	<b>4,222,498.78</b>	<b>23,786,008.93</b>	<b>--</b>	<b>11,259,412.41</b>

2、本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额-7,036,913.63 元，本期收回或转回坏账准备金额 1,250,000.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位名称	转回或收回金额	收回方式
杜坚、邬汾星	1,250,000.00	现金收回

### 3、其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	1,735,866.01	20,391,709.18
代收代付款	208,424.23	243,568.33
其他（含江纸遗留）	70,433,021.92	70,557,023.55
合计	72,377,312.16	91,192,301.06

### 4、按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项的性质	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
南海华光	江纸遗留	53,900,000.00	5 年以上	74.47	53,900,000.00
进贤县林业局	江纸遗留	2,924,949.44	5 年以上	4.04	2,924,949.44
江西特种纸有限公司	江纸遗留	2,817,479.31	5 年以上	3.89	2,817,479.31
林业基地	江纸遗留	1,630,000.00	5 年以上	2.25	1,630,000.00
南昌市住房公积金管理中心	保证金	1,551,723.64	1 年以内-5 年以上	2.14	870,128.81
合计	--	62,824,152.39	--	86.79	62,142,557.56

### （二）长期股权投资

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	939,862,100.00	-	939,862,100.00	924,862,100.00	-	924,862,100.00
对联营企业投资	1,056,798.75	363,574.70	693,224.05	990,680.27	363,574.70	627,105.57
合计	940,918,898.75	363,574.70	940,555,324.05	925,852,780.27	363,574.70	925,489,205.57

### 1、对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
昆吾九鼎投资管理有限公司	909,862,100.00	-	-	909,862,100.00	-	-
昆吾九鼎不动产有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00	-	30,000,000.00	-	-
合计	924,862,100.00	15,000,000.00	-	939,862,100.00	-	-

2、对联营企业投资

投资单位	期初余额	期初减值准备	本期增减变动				期末余额	减值准备期末余额
			追加投资	权益法下确认的投资损益	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
江西江中物业有限责任公司	627,105.57	-	-	66,118.48	-	-	693,224.05	-
江西商报文化传播有限责任公司	363,574.70	363,574.70	-	-	-	-	363,574.70	363,574.70
合计	990,680.27	363,574.70	-	66,118.48	-	-	1,056,798.75	363,574.70

(三) 营业收入和营业成本

1、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	36,745,856.20	10,940,783.41	383,274,891.01	240,114,520.96
—售房业务	36,745,856.20	10,940,783.41	383,274,891.01	240,114,520.96
其他业务	6,139,708.80	313,047.46	5,440,054.36	219,518.72
—租赁业务	4,623,607.83	-	4,840,054.36	-
—其他	1,516,100.97	313,047.46	600,000.00	219,518.72
合计	42,885,565.00	11,253,830.87	388,714,945.37	240,334,039.68

(四) 投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	66,118.48	15,210.30
处置可供出售金融资产取得的投资收益	28,255,600.00	
合计	28,321,718.48	15,210.30

十七、补充资料

(一) 当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	913,557.74	
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）	453,300.00	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	24,149,469.08	
处置成本法核算的长期股权投资产生的损益	153,176.04	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	1,250,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,472,080.85	

项目	金额	说明
小计	25,447,422.01	
减：企业所得税影响数（所得税减少以“-”表示）	6,361,855.50	
少数股东权益影响额（税后）	26,560.46	
归属于母公司所有者权益的非经常性损益净额	19,059,006.05	

## (二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	17.20	0.7470	0.7470
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.18	0.7030	0.7030

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

二〇一八年三月二十日

编号: 103996690



# 营业执照

(副本) 统一社会信用代码 911101020855453270

名称 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区裕民路18号2206房间

执行事务合伙人 陈胜华

成立日期 2013年11月22日

合伙期限 2013年11月22日至2063年11月21日

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



在线扫码获取详细信息

仅供报告附件使用

登记机关



提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017

qjxy.baic.gov.cn

企业信用信息公示系统网址:

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制



仅供报告附件使用

证书序号: 000485

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准  
北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙） 执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：陈胜华

证书号：10



证书序号: NO. 019958

### 说明

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



中华人民共和国财政部制

仅供报告附件使用



## 会计师事务所 执业证书

名称: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)  
 主任会计师: 陈胜华  
 办公场所: 北京市西城区裕民路18号2206房间  
 组织形式: 特殊普通合伙  
 会计师事务所编号: 11000010  
 注册资本(出资额): 5280万元  
 批准设立文号: 京财会许可(2013)0060号  
 批准设立日期: 2013-10-10



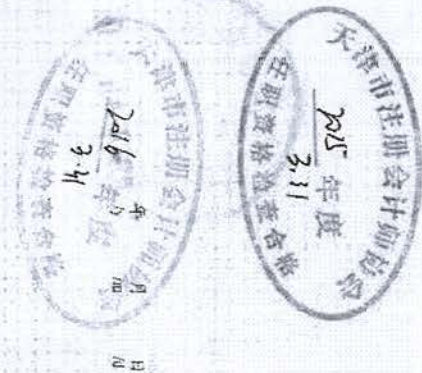


姓名: 刘会林  
 Full name: 刘会林  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1969-04-05  
 Date of birth: 1969-04-05  
 工作单位: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 Working unit: 北京兴华会计师事务所(特殊普通合伙)上海分所  
 身份证号码: 320926196904053573  
 Identity card No.: 320926196904053573

仅供报告附件使用

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

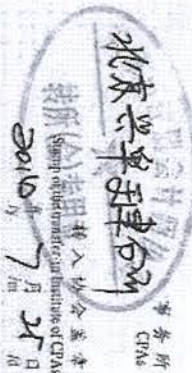
李秀娟  
 CPAs



转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2016年7月28日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

李秀娟  
 CPAs



转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2016年7月28日

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

李秀娟  
 CPAs



转出协会盖章  
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs  
 2015年1月16日

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

李秀娟  
 CPAs



转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2015年1月16日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



证书编号: 110002400027  
 No. of Certificate: 110002400027  
 批准注册协会: 上海市注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 上海市注册会计师协会  
 发证日期: 2002年11月28日  
 Date of Issuance: 2002年11月28日





仅供报告附件使用



姓名: 叶雪  
 Full name: Ye Xue  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1965-08-13  
 Date of birth: 1965-08-13  
 工作单位: 天津广佑有限责任会计师事务所  
 Working unit: Tianjin Guangyue Limited Liability Accounting Firm  
 身份证号码: 120105196508134829  
 Identity card No.: 120105196508134829

证书编号: 120000560421  
 No. of Certificate: 120000560421  
 发证日期: 2014年07月21日  
 Date of Issuance: 2014年07月21日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from



同意调入  
 Agree the holder to be transferred to



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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



年 月 日

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

同意调出  
 Agree the holder to be transferred from

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

同意调入  
 Agree the holder to be transferred to

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

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

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

年 月 日