深圳市中洲投资控股股份有限公司

2016 年年度报告

2017 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司董事长姚日波、财务总监尹善峰及财务管理中心总经理(会计主管人员)黄薇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
谭华森	董事	因公	姚日波

本报告中所涉及的未来计划等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司已在本报告中描述存在的政策风险、市场竞争风险、融资信贷、利率风险、经营风险等，敬请查阅经营层讨论与分析中关于公司未来发展的讨论与分析中可能面对的风险的内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司年末总股本 **664,831,139** 股为基数，向全体股东每 **10** 股派发现金红利 **0.80** 元（含税），送红股 **0** 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义..... 2
第二节 公司简介和主要财务指标..... 5
第三节 公司业务概要..... 9
第四节 经营情况讨论与分析..... 12
第五节 重要事项 37
第六节 股份变动及股东情况..... 56
第七节 优先股相关情况..... 62
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况..... 63
第九节 公司治理 70
第十节 公司债券相关情况..... 78
第十一节 财务报告..... 84
第十二节 备查文件目录..... 195

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲置地	指	深圳市中洲置地有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
前海阳诚	指	深圳市前海阳诚实业发展有限公司
中洲资本	指	深圳市中洲资本有限公司
旺洲置业	指	青岛市旺洲置业有限公司股权
联顺地产	指	青岛市联顺地产有限公司股权
源洲投资	指	青岛源洲投资有限公司
华南城控股、华南城	指	华南城控股有限公司
Accurate Gain	指	Accurate Gain Developments Limited
Best wisdom	指	Best Wisdom Group Limited
万载银河湾	指	万载县银河湾贸易有限公司
成都深长城	指	成都深长城地产有限公司
成都银河湾	指	成都市银河湾房地产开发有限公司
华电公司	指	深圳市华电房地产有限公司
宝东公司	指	深圳市宝东地产开发有限公司
龙岗投控	指	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	除特别说明外，金额单位为人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的中文简称	中洲控股		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO., LTD		
公司的法定代表人	姚日波		
注册地址	深圳市福田区百花五路长源楼		
注册地址的邮政编码	518028		
办公地址	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层		
办公地址的邮政编码	518054		
公司网址	http://www.zztzkg.com		
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	尹善峰	陈颖
联系地址	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层
电话	0755-8839 3698	0755-8839 3605
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室、深圳证券交易所

四、注册变更情况

组织机构代码	19219076-8

公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	1、1994 年，经深圳市证券管理办公室批准，公司发行人民币普通股 56,300,000 股。公司发起人深圳市建设（集团）公司（后更名为“深圳市建设投资控股公司”）以存量净资产折股 40,000,000 股（占公司总股本的 71.05%），成为公司的控股股东。 2、2005 年 7 月，由于行政划拨，公司原控股股东深圳市建设投资控股公司持有本公司的国家股全部划归深圳市国资委持有，公司控股股东由深圳市建设投资控股公司变为深圳市国资委。本次国有股权划转后，深圳市国资委持有公司股份 83,333,496 股（占公司总股本的 34.8%），为公司第一大股东。2006 年，公司股权分置改革实施后，深圳市国资委持有的本公司股份由 83,333,496 股（占公司总股本的 34.8%）变为 71,239,307 股（占公司总股本的 29.75%）。 3、2013 年 6 月，深圳市国资委将持有的 47,293,950 股本公司股份（占公司总股本的 19.75%）转让给深圳市中洲房地产有限公司（现已更名为“深圳市中洲置地有限公司”）。2013 年 7 月，深圳市国资委将其持有的 23,945,357 股本公司股份（占本公司总股本的 10%）无偿划转至远致公司名下。2013 年 8 月，上述股份转让和无偿划转取得国务院国资委同意批复。2013 年 9 月，相关股份过户完成。上述股份变动后，深圳市国资委不再持有本公司股份；加上此前持有公司 4.04%股份，中洲置地合计持有公司 23.79%股份，并在《详式权益变动报告书》中承诺拟在未来 12 个月内择机继续增持公司股份并成为公司第一大股东。2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 5 日间，中洲置地通过深圳证券交易系统集中竞价和大宗交易方式累计买入 11,212,000 股本公司股份（占公司总股本的 4.68%）。本次增持后，中洲置地合计持有本公司股份 68,182,503 股，占公司总股本的 28.47%，成为公司第一大股东，并发布了《详式权益变动报告书》。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区永定门西滨河路 8 号院 7 号楼中海地产广场西塔 3-9 层
签字会计师姓名	袁龙平、周学春

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

√ 适用 □ 不适用

保荐机构名称	保荐机构办公地址	保荐代表人姓名	持续督导期间
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	马丰明、邓淑芳	2015 年 12 月 29 日至 2016 年 12 月 31 日

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

□ 适用 √ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入（元）	8,115,755,330.09	5,047,823,963.43	60.78%	3,054,508,871.12
归属于上市公司股东的净利润（元）	260,532,556.30	401,177,291.16	-35.06%	306,703,422.54
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	278,986,036.74	409,683,593.11	-31.90%	298,664,102.67
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,748,423,570.05	-846,828,689.25	306.47%	-1,640,186,839.52
基本每股收益（元/股）	0.3959	0.8377	-52.74%	0.6404
稀释每股收益（元/股）	0.3959	0.8377	-52.74%	0.6404
加权平均净资产收益率	4.57%	11.61%	下降 7.04 个百分点	9.66%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产（元）	29,161,608,501.95	24,621,393,457.39	18.44%	16,212,386,773.28
归属于上市公司股东的净资产（元）	5,885,037,057.52	5,615,109,303.66	4.81%	3,303,358,604.10

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

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

□ 适用 √ 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,906,287,786.01	1,415,216,639.57	2,051,032,127.50	2,743,218,777.01
归属于上市公司股东的净利润	44,774,632.28	-18,315,921.08	55,528,680.85	178,545,164.25
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	41,696,318.99	-4,088,104.19	69,332,461.70	172,045,360.24
经营活动产生的现金流量净额	-947,805,793.78	313,951,062.03	3,078,006,137.57	-695,727,835.77

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

□ 是 √ 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2016 年金额	2015 年金额	2014 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-6,943,207.76	-393,068.87	227,577.92	
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）	2,062,281.72	641,395.36	74,574.20	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			467,760.20	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		2,705,562.99	2,127,003.65	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			10,023,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,105,888.31	-13,336,444.29	-705,610.65	本期支付项目竣工逾期违约金
减：所得税影响额	-4,521,873.01	-3,201,978.73	3,132,753.66	
少数股东权益影响额（税后）	-11,460.90	1,325,725.87	1,042,231.79	
合计	-18,453,480.44	-8,506,301.95	8,039,319.87	--

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

□ 适用 √ 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内行业及公司主要项目所处区域市场分析

2016年，在因城施策、去库存的背景下，三四线城市仍坚持去库存策略，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，政策环境“由松趋紧”，房地产市场走势渐趋平稳。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

房地产交易高位运行，全年商品房销售面积157,349万平方米，比上年增长22.5%，其中，住宅销售面积增长22.4%，办公楼销售面积增长31.4%，商业营业用房销售面积增长16.8%，绝对量均创历史新高，但同比增幅收窄。品牌房企销售业绩再创新高，百亿房企市场份额升至50%，房企进入规模化发展的新时代。

目前公司房地产业务主要集中在深圳、上海、成都、惠州、青岛五个城市，业务以商品住宅开发与销售为主，精选优质资产自持运营为辅。根据CREIS中指数据，2016年深圳、上海、成都、惠州、青岛地区房地产销售数据如下：

城市	住宅均价（元/㎡）	同比	成交面积（万㎡）	同比	新入市面积（万㎡）	同比	销供比
深圳	53,454	59.92%	417.93	-37.24%	436.97	-38.94%	0.96%
	楼市价升量跌，基本上无库存压力，并呈现供不应求。						
上海	38,356	18.81%	1,382.90	-7.07%	802.21	-30.94%	1.72%
	整体供应量及成交量不同幅度下降，但刚需、改善需求旺盛导致成交均价明显上升。						
惠州	7,916	25.23%	535	49.37%	370.55	-17.64%	1.44%
	楼市升温，市场交易活跃，呈现量价齐升。						
成都	11,562	17.75%	991.86	11.30%	928.26	-28.09%	1.07%
	楼市持续火热，呈现量价齐升。						
青岛	9,601	-4.08%	1,962.52	62.16%	1,153.18	-0.96%	1.70%
	延续去库存政策，较宽松的政策环境带动成交面积上涨，达到历史最高水平。价格平稳						

二、公司的经营业态及区域竞争优势

公司以房地产开发为主营业务，其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司在全国开发建设了众多优质项目和精品楼盘，拥有科学合理的土地储备。公司逐步增加自持优质资产，自主经营国际化五星级酒店，拥有专业的、提供优质服务的物业管理公司，保持良好的社会信誉和品牌形象。

深圳区域主要项目有笋岗物流项目和黄金台项目。笋岗物流项目为深圳市首批十大城市更新项目之一，由地标商务、创意办公、公寓、商业购物中心及酒店构成。黄金台项目是深圳市龙华新区核心地段的住宅项目，位于深圳北站商务核心区内，地理位置佳。

上海及周边区域开发和销售的项目主要有上海君廷项目、珑悦项目、无锡项目和嘉兴项目。君廷项目作为上海徐汇滨江板块稀缺的纯居住府邸，产品定位高端，树立了中洲控股在上海市场的品牌形象。报告期内，公司积极布局长三角地区，通过招拍挂形式分别在无锡和嘉兴获取项目，拓展了中洲控股在长三角地区的战略布局。

成都区域开发销售的中洲锦城湖岸项目依靠自身优势及精准营销，在成都市场引起关注，进一步提升了中洲控股在成都市场的品牌影响力。2016年公司在成华区通过招拍挂形式取得中洲里程项目，将于2017年面市。中洲控股在成都已经初步形成多区域多盘联动，市场地位显著提升。

惠州公司除夺得惠州惠城区销售金额、面积和套数冠军外，其开发销售的中央公园和天御两个项目，还获得了惠州惠城区年度销售金额的单盘冠、亚军，中央公园和天御的业绩为中洲控股在惠州打下了高品质的产品形象，带来良好的市场美誉度。

青岛区域依靠其优秀的自然资源和产品品质，在胶州开发销售的中洲半岛城邦项目，于2016年销售额达到6亿元，获得胶州区域年度单盘销售金额亚军，奠定了良好的口碑与形象，获得当地市场的高度认可。

三、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

□适用 √不适用

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
中洲投资控股（香港）有限公司 Centralcon Investment Holding(Hong Kong) Company Limited	设立	HK$ 2,387,804,495.81	香港	独立运营、自负盈亏	公司治理层、高管成员及财务负责人由公司任命或委派	HK$ (50,175,509.20)	36.29%	否

其他情况说明	中洲投资控股（香港）有限公司由公司在香港以港币 1 万元登记设立，其通过新设方式持有中洲控股管理公司、佳智集团有限公司的 100%股权，通过股权收购持有 Ever Reality Limited、中洲（火炭）有限公司、祥铭有限公司和时骏有限公司的 100%股权。其核心资产为全资子公司中洲（火炭）有限公司所持有的位于香港新界沙田区坳背湾 1-11 号的，于土地登记处登记为沙田市地段第 75 号及丈量约份第 176 约地段 744 号余段（Sha Tin Town lot No.75 & DD176 lot 744RP）房地产开发项目；以及全资子公司时骏有限公司持有的位于香港港岛铜锣湾区大坑道 4-4C 号，于香港土地注册处登记的登记号为 INLAND LOT NO.7426 号的土地上的 24 个住宅单位的所有权。

四、核心竞争力分析

公司在房地产业务领域历经30多年的不懈努力，形成了自身综合竞争优势。通过市场化运作，逐步提升企业核心竞争力，有效地支撑了公司业绩的快速增长，为企业可持续发展提供坚实的保障。

1、战略发展规划

公司明确战略发展规划，完善组织管控体系、职位和薪酬体系、业务流程体系和业务管控体系，强化战略拓展能力、规划设计能力、运营管理能力、营销策划能力、成本管控能力和资本运作能力，形成“高周转、扩规模、严管控、增效益”的发展模式，为公司实现高度市场化运作、进一步扩大经营规模、增强可持续发展力提供了有力支撑。

2、运营管理团队

公司通过外部招聘、公开竞聘和内部培养等方式，以业绩和市场为导向，本着能者上、庸者下的选人用人原则，打造了拥有专业的房地产开发及管理能力的运营团队和高执行力的业务队伍。

3、员工激励机制

公司在推行市场化的薪酬体系和项目奖励方案的基础上，积极利用上市公司平台，先后推出了限制性股票股权激励计划、员工持股计划和项目跟投方案等，构建多层次的激励体系，形成 “共创、共担、共享”的激励文化，有效地调动了员工的积极性和创造性，保障公司业绩增长，顺利实施战略目标。

4、品牌实力支撑

根据中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布的《2016中国房地产上市公司测评研究报告》，公司2016年被评为上市房企发展速度5强及地产上市公司综合实力50强。深圳中洲万豪酒店在全球第一的旅游评论网TripAdvisor(猫途鹰)网站人气排名第一位，获第六届CHA中国酒店大奖-2016最佳酒店室内设计奖、第十三届中国酒店金枕头奖、亚洲最具魅力商务酒店至尊大奖、十大白金商务酒店、精选奢华酒店奖等多项殊荣。中洲圣廷苑酒店亦获得2016年度最佳品牌酒店、2016年度最佳绿色环保酒店奖等业内奖项。公司开发的房地产项目和自营的高端酒店在品质、销量、口碑等方面获得诸多专项奖项，彰显公司品牌形象及市场的高度认同。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期内公司主要经营管理工作回顾

2016年，公司继续以“高周转、扩规模”的发展战略为导向，对外加大项目获取力度，对内着重提升内部管控能力和项目运营水平。全年实现合同销售金额105.85亿元，顺利完成2014-2016年三年战略目标。

报告期内，公司实现房地产销售面积84.86万平方米，完成年度目标的131.50%，比上年同期增长104.28%；合同销售金额105.85亿元，完成年度目标的100.6%，比上年同期增长43.37%；房地产开发投资40.03亿元，完成年度目标的72.87%，比上年同期下降12.89%。全年主要经营及管理工作如下：

1、加大项目拓展力度，提高可持续发展能力。2016年，公司加大项目拓展力度，强化已有区域的深耕布局，积极探索新业务发展模式。公司立足广东，走出上海，辐射长三角，首次进入无锡、嘉兴，全年新增土地面积20.73万平米，计容积率面积51.48万平米，进一步强化了已有区域的深耕布局。

2、提升精细管理水平，优化项目运营体系。公司致力于精细化管理，一方面及时调整和完善组织架构，厘清管控边界及制度流程，以适应业务发展新需求；另一方面优化了 “高周转”项目开发实施路径，并将其落到实处，通过运营执行情况分析，重点严控关键开发节点，搭建与之相适配的绩效考核体系和专项激励机制，以利润为核心、以结果为导向，聚焦项目开发运营目标，确保公司整体经营计划的最终实现。

3、调整全年营销策略，超额完成全年任务。报告期内，公司紧密结合国家调控政策，对不同区域的项目采取有针对性且快速应变的销售措施，紧跟市场热度，把握区域市场机会，进行营销渠道、营销推广及营销体验创新，达成价格与去化速度双赢。公司全年合同销售金额105.85亿元，同比增长43.37%，实现突破百亿的销售目标。

4、积极拓展融资渠道，有效降低融资成本。报告期内，公司首次尝试基金融资方式，丰富信托、境外融资，强化贷后管理工作，融资成本持续下降。在资本市场方面，公司启动了第二轮股权融资、债权融资，报告期内，公司拟向包括控股股东在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票，募集资金35.11亿元，项目已经中国证监会发行与审核委员会审核通过，尚待取得正式批文。

5、丰富激励手段，实现发展共创、利益共享、风险共担。继第一次股权激励实施完成后，公司实施了2016年员工持股计划，将员工与公司、股东的利益有效结合。公司以成都中洲里程项目为试点，积极探索试行项目跟投机制。截至目前，成都中洲里程项目、无锡梁溪区第六空间东侧地块项目、嘉兴2016南-23

号地块项目、惠州天御五期项目均已实行员工项目跟投，将员工利益和公司经营紧密结合，以实现发展共创、利益共享、风险共担。

6、稳定资产板块现金流，有效发挥避风港作用。2016年，公司资产板块业务累计营业收入6.69亿元，为公司提供了稳定现金流，为主营业务发展提供有力支撑，对冲了房地产业的政策风险，有效发挥避风港作用。

7、探索“房地产+”新模式，培育利润新增长点。公司积极探索“房地产+”新模式，通过对外股权投资，尝试“房地产+金融”业务模式，参股成立深圳市中保产业基金管理有限公司。公司笋岗物流项目拟引入文化、设计、创意等业态，都是公司在主营业务以外的新模式探索，以期培育公司未来发展的新利润增长点。2016年10月，公司筹划收购华南城控股有限公司23.20%股份，是公司为了实现“房地产+产业地产”的战略举措。由于国内证券市场环境、政策法规等客观情况发生了较大变化，继续推进本次重大资产购买的条件已不再具备，经各相关方协商一致决定终止本次重大资产购买事项。

8、实施“高管学徒”计划，构建优才培养机制。公司一直注重企业人才的引进和培养，尤其重视对年轻员工的中长期职业培养。实行“高管学徒”计划，优秀应届毕业生员工可以向公司高级管理人员学习，使其业务素质和职业素养迅速成长。公司为员工中长期职业发展规划负责，亦为公司从内部培养优秀储备人才。

（二）公司房地产项目基本情况

1、公司的土地储备情况

项目名称	项目主体	权益比例	项目区位	土地用途	占地面积（㎡）	计容积率面积（㎡）	计划总投资额（万元）
深圳黄金台项目	深圳市华电房地产有限公司	90%	深圳龙华	住宅	注1		
成都三岔湖项目	四川中洲文旅投资有限公司	100%	成都市仁寿县	城镇住宅	547,495	848,752	511,483
青岛旺洲项目	青岛市旺洲置业有限公司	100%	胶州市扬州路南侧、洞庭湖路东侧	商业、住宅	275,801	330,961	177,252
嘉兴中洲花溪地项目（即“嘉兴2016南-23号地块项目”）	嘉兴洲禾房地产有限公司	100%	东至许家路（规划路），南至由拳路，西至曹家港绿地，北至景苑路（规划路）	商住用地	66,196	132,392	156,449
无锡中洲崇安府项目（即“无锡第六空间项目”）	无锡中洲房地产有限公司	100%	锡沪路以北，第六空间东侧	商住用地	30,022	99,073	196,490

香港火炭项目	中洲（火炭）有限公司	100%	香港新界沙田区	住宅	20,038	84,306	1,155,130 (HKD)
香港铜锣湾项目	时骏有限公司	100%	香港湾仔区铜锣湾大坑道	住宅	1,946	9,730	336,974 (HKD)
康威项目	惠州市康威投资有限公司	100%	惠州市金山湖片区	商业（五星级酒店）	52,297	130,750	107,825
惠州德隆项目	惠州市维臻房地产开发有限公司		惠州市三栋镇田心村福长岭	商住用地	注2		
惠州沙奥、竹仔园项目	惠州市绿洲投资发展有限公司	100%	惠州市三栋镇沙澳地段	商住用地	注3		

备注：

1、黄金台项目原土地总面积约28.5万平方米，该地块已纳入深圳市2014年度土地整备计划，市规划国土委龙华管理局已拟定了《华电地块A806-0001宗地土地整备实施方案》并经市政府有关会议审议并原则通过，但尚未取得市政府用地批复。该实施方案主要内容为，按等价值原则，在该地块用地范围及周边调整留用项目用地，剩余用地由政府收回。公司将配合市规划国土委龙华管理局按有关规定推进收地补偿及后续工作。目前，该项目尚无进一步进展。

2、惠州德隆项目占地面积为94023平方米，该项目已签订相关股权转让协议，目前协议正在履行过程中。

3、惠州沙奥、竹仔园项目为村企合作建设项目，占地约14万平方米，该项目已签订协议。其中沙奥一地块（惠州天御项目五期）项目公司已通过用无底价挂牌出让方式获得，该地块占地面积 27940平方米，用途为商业用地、住宅用地，容积率3.5。沙奥二地块与竹仔园地块仍在履行协议当中。

2、公司主要房地产项目开发情况

地区	项目名称	权益比例	土地用途	预计总投资（万元）	报告期实际投资金额（万元）	累计已投资（万元）	占地面积（㎡）	计容积率面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	2016年新开工面积（㎡）	2016年竣工面积（㎡）	累计开工面积（㎡）	累计竣工面积(㎡)	待开发面积（㎡）
成都	中洲中央城邦	100%	住宅	133,163	5,531	125,472	37,633	112,900	178,236	—	—	178,236	178,236	0
	中洲锦城湖岸	100%	住宅	485,272	34,651	271,256	133,000	399,001	570,261	—	—	299,999	—	270,262
	中洲中央公园	60%	住宅	382,524	61,056	188,940	283,459	425,188	557,203	126,872	113,949	376,447	113,949	180,756
	中洲里程	100%	住宅	72,812	43,087	43,087	15,101	57,381	79,538	79,538	—	79,538	—	0
上海	中洲珑湾/珑悦	100%	住宅	220,130	12,130	156,053	115,369	226,124	307,310	—	—	238,853	178,122	68,457
	中洲里程	100%	住宅	144,874	19,682	128,656	45,071	88,829	112,788	—	112,788	112,788	112,788	0
	君　廷	100%	住宅	428,734	72,836	394,392	33,824	84,560	120,653	—	—	120,653	120,653	0
深圳	笋岗物流项目	100%	物流、商业	539,937	26,163	126,848	66,454	295,440	462,940	—	—	462,940	—	0
惠州	中洲中央公园央筑	100%	住宅、商业	564,732	41,116	307,631	249,705	589,140	724,618	—	—	548,981	367,459	175,637
	中洲中央公园湾上	100%	住宅、商业	150,304	18,158	130,135	88,119	176,450	280,268	—	233,812	280,268	233,812	0
	中洲天御花园	100%	住宅、商业	285,447	53,074	140,654	209,878	586,385	794,907	292,882	157,622	629,286	157,622	165,621
青岛	中洲半岛城邦（南区）	100%	住宅	196,848	12,819	55,905	309,936	371,919	417,462	94,873	—	94,873	—	322,589
合计				3,604,777	400,303	2,069,029	1,587,549	3,413,317	4,606,184	594,165	618,171	3,422,862	1,462,641	1,183,322

3、公司主要房地产销售情况

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出售面积（㎡）	本年销售面积（㎡）	本年销售金额（万元）	本年结转面积（㎡）	本年结转金额（万元）	营业收入（万元）	营业成本（万元）	毛利率
成都	南熙里商业	100%	商业	49,267	2,181	4,936	308	1,356	1,356	119	91%
	中洲中央城邦	100%	住宅	101,596	18,591	22,413	98,785	110,231	120,391	104,200	13%
			商业	18,616	259	1,443	952	5,113			
			车位	12,763	3,975	5,126	4,150	5,046			
	中洲锦城湖岸	100%	住宅	199,921	161,420	224,027	-	-	-	-	-
			商业	14,112	-	-	-	-			
			车位	24,788	-	-	-	-			
	中洲中央公园	60%	住宅	255,523	115,926	84,455	50,003	27,600	27,600	28,374	-3%
			车位	35,332	-	-	-	-			
上海	中洲珑悦	100%	住宅	117,504	7,926	13,571	32,832	55,690	55,690	33,877	39%
			办公	47,808	14,898	24,493	-	-			
			商业	52,711	-	-	-	-			
			酒店	15,444	-	-	-	-			
			车位	6,713	-	-	-	-			
	中洲里程	100%	住宅	72,206	37,310	81,116	-	-	-	-	-
			商业	10,263	9,276	24,585	-	-			
			车位	5,950	-	-	-	-			
	君廷项目	100%	住宅	82,880	18,120	158,165	49,295	345,013	345,013	226,895	34%
			商业	1,577	-	-	-	-			
			车位	6,075	1,875	11,301	-	-			
惠州	中洲中央公园央筑	100%	住宅	371,640	89,454	105,636	26,386	27,380	27,380	21,539	21%
			商业	204,600	-	-	-	-			
			车位	44,800	-	-	-	-			
	中洲中央公园	100%	住宅	163,100	47,534	52,794	109,050	94,003	94,003	62,466	34%

	湾上		商业	8,608	-	-	-	-			
			车位	19,238	-	-	-	-			
	中洲天御	100%	住宅	544,477	216,042	160,554	96,475	54,501	57,491	47,316	18%
			商业	34,695	14,163	18,603	2,430	2,990			
			车位	64,013	-	-	-	-			
青岛	半岛城邦	100%	住宅	94,553	82,501	60,447	-	-	-	-	-

4、公司主要自有物业出租情况（含酒店经营）

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出租面积（㎡）	出租率
深圳	中洲控股中心A、C座	100%	商业	4,526	100%
			写字楼	72,264	91%
			酒店	40,631	100%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	100%
			写字楼	61,459	91.70%
	社区商业	100%	商业	51,127	99.93%
成都	南熙里商业	100%	商业	28,495	38.89%

（三）公司的融资情况

截止2016年12月31日，公司各类融资情况如下：

融资渠道	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构（年）
银行贷款	574,410	4.75%-8.50%	1-15
境外借款	160,387	1.9%-3.50%	2 年以内
公司债券	129,176	6.30%	3
信托类融资	130,000	6.50%	5

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

（1）营业收入构成

单位：元

	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	8,115,755,330.09	100%	5,047,823,963.43	100%	60.78%
分行业					
房地产	7,787,431,785.55	95.95%	4,857,878,008.21	96.24%	60.31%
服务	176,881,216.80	2.18%	93,422,046.70	1.85%	89.34%
酒店	276,042,457.83	3.40%	243,622,007.72	4.83%	13.31%
施工	20,300,586.13	0.25%	33,260,347.35	0.66%	-38.96%
内部抵消	-144,900,716.22	-1.79%	-180,358,446.55	-3.57%	19.66%
分产品					
房地产	7,787,431,785.55	95.95%	4,857,878,008.21	96.24%	60.31%
服务	176,881,216.80	2.18%	93,422,046.70	1.85%	89.34%

酒店	276,042,457.83	3.40%	243,622,007.72	4.83%	13.31%
施工	20,300,586.13	0.25%	33,260,347.35	0.66%	-38.96%
内部抵消	-144,900,716.22	-1.79%	-180,358,446.55	-3.57%	19.66%
分地区					
广东地区	2,512,035,780.55	30.95%	3,467,165,654.43	68.69%	-27.55%
四川地区	1,543,106,877.04	19.01%	218,483,468.47	4.33%	606.28%
上海地区	4,007,024,811.87	49.37%	1,035,262,109.20	20.51%	287.05%
辽宁地区	53,587,860.63	0.66%	326,912,731.33	6.48%	-83.61%

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	7,787,431,785.55	5,385,634,193.09	30.84%	60.31%	85.36%	-9.35%
分产品						
房地产	7,787,431,785.55	5,385,634,193.09	30.84%	60.31%	85.36%	-9.35%
分地区						
广东	2,512,035,780.55	1,754,334,636.94	30.16%	-27.55%	-17.46%	-8.54%
四川	1,543,106,877.04	1,341,202,284.60	13.08%	606.28%	4,074.54%	-72.21%
上海	4,007,024,811.87	2,601,728,698.36	35.07%	287.05%	306.56%	-3.11%

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

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2016 年	2015 年	同比增减
房地产	合同销售额	亿元	105.85	73.83	43.37%
	新开工面积	万平方米	59.42	66.03	-10.01%
	房地产存货	亿元	178.25	163.27	9.17%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期公司合同销售额105.85亿元，较上年同期增长43.37%，主要是本期房地产项目销售规模扩大。

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

（5）营业成本构成

单位：元

行业分类	2016 年		2015 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	5,385,634,193.09	93.75%	2,905,517,037.34	95.73%	85.36%
服务	132,657,071.09	2.31%	77,944,667.89	2.57%	70.19%
酒店	320,027,464.11	5.57%	189,397,865.78	6.24%	68.97%
施工	18,999,291.00	0.33%	38,627,773.40	1.27%	-50.81%
抵消	-112,453,568.59	-1.96%	-176,406,048.55	-5.81%	-36.25%
合计	5,744,864,450.70	100.00%	3,035,081,295.86	100.00%	89.28%

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本公司2016年度纳入合并范围的子公司共49户。本公司本年度合并范围比上年度增加21户，减少2户，详见下表：

主体	合并范围变动原因	持股比例（直接）	持股比例（间接）
青岛市中洲地产有限公司	新设	100.00%	
上海洲立房地产有限公司	新设		100.00%
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	新设		100.00%
惠州市维臻房地产开发有限公司	新设		100.00%
成都中洲洲成房地产有限公司	新设		80.00%
广州洲立置业有限公司	新设	100.00%	
广州市中洲置地有限公司	新设	100.00%	
深圳市洲立房地产有限公司	新设		100.00%
中保盈泰（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	新设		99.99%
祥铭投资有限公司	新设		100.00%
佳智集团有限公司	新设		100.00%
无锡中洲房地产有限公司	新设		100.00%
无锡洲景房地产有限公司	新设		100.00%
嘉兴洲禾房地产有限公司	新设		100.00%
青岛市旺洲置业有限公司	因收购资产而增加的合并主体	100.00%	
青岛市联顺地产有限公司	因收购资产而增加的合并主体	100.00%	

时骏有限公司	因收购资产而增加的合并主体		100.00%
成都中洲投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体		100.00%
成都熊猫小镇投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体		60.00%
四川中洲文旅投资有限公司（注）	因收购资产而增加的合并主体		94.00%
四川中洲三岔湖投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体		100.00%
大连深长城地产有限公司	出售股权而减少的合并主体	95.00%	5.00%
大连长源房地产有限公司	出售股权而减少的合并主体		100.00%

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	85,630,554.42
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.06%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	君廷项目客户 1	21,559,078.57	0.27%
2	君廷项目客户 2	16,065,545.00	0.20%
3	君廷项目客户 3	16,022,667.73	0.20%
4	君廷项目客户 4	16,002,129.13	0.20%
5	君廷项目客户 5	15,981,133.99	0.20%
合计	--	85,630,554.42	1.06%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,332,000,231.39
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	21.92%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	汕头市达濠建筑总公司	557,684,354.37	9.18%
2	中国建筑二局(集团)有限公司	369,595,181.85	6.08%
3	中国建筑一局(集团)有限公司	204,482,095.50	3.36%

4	中国华西企业有限公司	140,299,112.00	2.31%
5	上海建工一建集团有限公司	59,939,487.67	0.99%
合计	--	1,332,000,231.39	21.92%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2016 年	2015 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	292,726,380.21	241,532,968.96	21.20%	本期营销装饰等费用增加
管理费用	309,674,614.31	238,969,612.90	29.59%	本期薪酬支出和聘请律师中介机构费用增加所致
财务费用	335,853,645.31	224,257,067.15	49.76%	未资本化的利息费用增加所致

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2016 年	2015 年	同比增减
经营活动现金流入小计	11,193,337,444.00	6,489,068,987.62	72.50%
经营活动现金流出小计	9,444,913,873.95	7,335,897,676.87	28.75%
经营活动产生的现金流量净额	1,748,423,570.05	-846,828,689.25	306.47%
投资活动现金流入小计	18,774,041.90	11,465,060.00	63.75%
投资活动现金流出小计	724,703,478.45	108,399,865.78	568.55%
投资活动产生的现金流量净额	-705,929,436.55	-96,934,805.78	-628.25%
筹资活动现金流入小计	7,470,853,357.17	8,387,866,386.81	-10.93%
筹资活动现金流出小计	7,137,108,879.19	6,325,967,606.10	12.82%
筹资活动产生的现金流量净额	333,744,477.98	2,061,898,780.71	-83.81%
现金及现金等价物净增加额	1,373,382,424.05	1,119,402,957.36	22.69%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

（1）2016年经营活动产生的现金流量净额为174,842.36万元，较上年同期-84,682.87万元增加306.47%，主要原因是本期房地产销售回款较去年同期大幅增加所致。

（2）2016年投资活动产生的现金流量净额为-70,592.94万元，较上年同期-9,693.48万元减少628.25%，主要原因是本期新增投资银行现金管理产品所致。

（3）2016年筹资活动产生的现金流量净额为33,374.45万元，较上年同期206,189.88万元减少83.81%，主要原因是上年同期新增非公开发行A股股票和发行公司债募集资金，而本期无此项筹资业务所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

由于房地产行业建设周期的特性，报告期内预售房款的经营性现金流入未必实现相应的房地产结算收入，导致经营活动的现金流量与净利润存在较大差异。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	-3,096,014.37	-0.59%	因出售子公司股权形成投资亏损	否
公允价值变动损益				
资产减值	22,401,759.96	4.26%	计提的坏账损失和存货跌价损失	否
营业外收入	14,919,773.63	2.84%	政府补助、房产销售及租赁违约金、处置固定资产收益	否
营业外支出	27,342,541.60	5.20%	项目竣工逾期违约金、捐赠支出和诉讼赔偿损失	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2016 年末		2015 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,838,314,221.68	13.16%	3,224,431,797.63	13.10%	0.06%	
应收账款	92,466,242.49	0.32%	81,290,044.60	0.33%	-0.01%	
存货	17,847,327,957.41	61.20%	16,351,468,413.45	66.41%	-5.21%	本期新增的其他资产占比增加降低了存货的比重

投资性房地产	1,704,180,202.80	5.84%	1,884,710,307.34	7.65%	-1.81%	
长期股权投资	109,185,855.69	0.37%	102,511,755.18	0.42%	-0.05%	
固定资产	1,451,188,019.98	4.98%	1,457,834,962.17	5.92%	-0.94%	
在建工程	55,813,480.01	0.19%	68,653,468.40	0.28%	-0.09%	
短期借款	870,795,750.00	2.99%	1,187,313,600.00	4.82%	-1.83%	
长期借款	6,848,600,000.00	23.48%	5,835,907,361.52	23.70%	-0.22%	
一年内到期的非流动负债	928,528,497.14	3.18%	88,000,000.00	0.36%	2.82%	本期新增的一年内到期的长期借款
应付债券	1,291,764,659.23	4.43%	1,287,378,392.75	5.23%	-0.80%	
预付账款	1,069,387,292.23	3.67%	317,565,289.65	1.29%	2.38%	预付项目土地价款
其他流动资产	1,863,087,396.20	6.39%	352,166,614.90	1.43%	4.96%	本期新增银行现金管理产品，以及新增并表范围而增加土地整理款和公益配套设施等
递延所得税资产	775,216,210.47	2.66%	472,772,783.29	1.92%	0.74%	
预收账款	9,015,510,708.93	30.92%	5,944,461,811.73	24.14%	6.78%	本期预售楼款增加
其他应付款	1,088,107,990.78	3.73%	1,444,338,585.07	5.87%	-2.14%	本期支付万载银河湾项目股权收购款
应付账款	2,575,722,016.27	8.83%	2,625,630,775.73	10.66%	-1.83%	

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

公司受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2016年12月31日，公司所有权受限制的资产账面价值合计137.08亿元，详细情况如下：

项　目	金额（单位：元）	受限原因
货币资金	203,500,000.00	备用信用证保证金19,850万元，借款保证金500万元
长期股权投资	3,096,865,783.97	用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产、固定资产	1,751,283,630.81	用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押
存货	8,656,231,076.42	用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押、城市用地规划调整
合　计	13,707,880,491.21	

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
1,793,726,557.23	2,130,097,817.07	-15.47%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
青岛市中洲地产有限公司	房地产开发	新设	10,000,000.00	100.00%	自有	无	永久	住宅	已完成		-1,266.65	否		
上海洲立房地产有限公司	房地产开发	新设	5,100,000.00	100.00%	自有	无	永久	住宅	已完成		15,965.94	否		
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	房地产开发	新设	10,000,000.00	100.00%	自有	无	永久	住宅	已完成		-145,434.87	否		
成都中洲洲成房地产有限公司	房地产开发	新设	48,000,000.00	80.00%	自有	员工跟投	永久	住宅	已完成		-3,206,765.74	否		
青岛市旺洲置业有限公司	房地产开发	收购	323,681,546.62	100.00%	自有	无	永久	住宅	已完成		-2,711,613.69	否	2015 年 12 月 29 日	2015-131 号
青岛市联顺地	房地产开发	收购及增资	372,711,649.71	100.00%	自有	无	永久	住宅	已完成		-20,578,436.77	否	2015 年 12 月	2015-131 号

产有限公司													29 日	
时骏有限公司	房地产开发	收购	117,746,356.42	100.00%	自有资金及外部融资	无	永久	住宅	已完成		-13,982,628.51	否	2016 年 01 月 21 日	2016-03 号
成都中洲投资有限公司	房地产开发	收购	896,597,004.48	100.00%	自有	无	永久	投资	已完成		-64,800,879.80	否	2015 年 12 月 29 日	2015-130 号
深圳市中洲物业管理有限公司	物业管理	增资	6,890,000.00	100.00%	自有	无	永久	物业管理	已完成		1,955,597.07	否		
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	受托管理股权投资基金	新设	3,000,000.00	30.00%	自有	平安证券有限责任公司、信保（天津）股权投资基金管理有限公司、深圳前海粲悦资产管理有限公司	永久	投资	已完成		-1,342,232.74	否		
合计	--	--	1,793,726,557.23	--	--	--	--	--	--	0.00	-104,797,695.76	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

√ 适用 □ 不适用

（1）募集资金总体使用情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

募集年份	募集方式	募集资金总额	本期已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	报告期内变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额	累计变更用途的募集资金总额比例	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向	闲置两年以上募集资金金额
2015 年	公司债	128,700	220.41	128,920.41	0	0	0.00%	0	无	0
2015 年	非公开发行	197,681.63	0	198,000	0	0	0.00%	0	无	0
合计	--	326,381.63	220.41	326,920.41	0	0	0.00%	0	--	0
募集资金总体使用情况说明										
① 公司债：公司 2016 年度使用募集资金 220.41 万元（含利息收入扣除手续费后净额）；截至 2016 年 12 月 31 日募集资金专项存储账户的余额为 8,373.76 元，其中本金为 0.00 元，利息收入扣除手续费净额为 8,373.76 元。 ② 公司非公开发行：2016 年 5 月 5 日，经公司管理层批准，公司将结余募集资金 9.48 万元（利息收入扣除手续费后净额）用于补充流动资金。										

（2）募集资金承诺项目情况

√ 适用 □ 不适用

单位：万元

承诺投资项目和超募资金投向	是否已变更项目(含部分变更)	募集资金承诺投资总额	调整后投资总额(1)	本报告期投入金额	截至期末累计投入金额(2)	截至期末投资进度(3)＝(2)/(1)	项目达到预定可使用状态日期	本报告期实现的效益	是否达到预计效益	项目可行性是否发生重大变化
承诺投资项目										
偿还子公司深圳市香江置业有限公司向建设银行深圳市分行借款	否	60,000	60,000		60,000	100.00%	2015 年 12 月 17 日		是	否
偿还子公司深圳市香	否	50,000	50,000		50,000	100.00%	2015 年		是	否

江置业有限公司向西藏信托有限公司借款							12 月 17 日			
偿还子公司上海深长城有限公司向包商银行深圳分行借款	否	42,438.63	42,438.63		42,757	100.00%	2015 年 12 月 16 日		是	否
偿还子公司成都中洲锦江房地产有限公司向平安银行成都分行借款	否	45,243	45,243		45,243	100.00%	2015 年 12 月 16 日		是	否
偿还贷款	否	20,000	20,000		20,000	100.00%	2015 年 10 月 19 日		是	否
补充营运资金	否	108,700	108,700	220.41	108,920.41	100.00%	2016 年 09 月 12 日		是	否
承诺投资项目小计	--	326,381.63	326,381.63	220.41	326,920.41	--	--	0	--	--
超募资金投向										
不适用										
超募资金投向小计	--	0	0	0	0	--	--		--	--
合计	--	326,381.63	326,381.63	220.41	326,920.41	--	--	0	--	--
未达到计划进度或预计收益的情况和原因（分具体项目）	不适用									
项目可行性发生重大变化的情况说明	不适用									
超募资金的金额、用途及使用进展情况	不适用									
募集资金投资项目实施地点变更情况	不适用									
募集资金投资项目实施方式调整情况	不适用									
募集资金投资项目先期投入及置换情况	不适用									
用闲置募集资金暂时补充流动资金情况	不适用									
项目实施出现募集资金结余的金额及原因	1、 非公开发行结余募集资金 94,831.11 元，系利息收入扣除手续费净额，已用于补充流动资金。 2、 公司债结余募集资金 8,373.76 元，系利息收入扣除手续费净额。									

尚未使用的募集资金用途及去向	不适用
募集资金使用及披露中存在的问题或其他情况	不适用

（3）募集资金变更项目情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在募集资金变更项目情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□适用 √不适用

公司报告期未出售重大股权。

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市中洲地产有限公司	控股子公司	房地产开发	200,000,000	304,514,730.88	200,964,391.39		-9,311,913.09	-9,295,422.44
深圳市华电房地产有限公司	控股子公司	房地产开发	19,000,000	252,594,966.80	-101,030,595.04		-40,328,161.37	-31,921,616.22
深圳市长城物流有限公司	控股子公司	出租、物流	150,000,000	2,120,321,552.65	69,757,850.07		-69,954,171.28	-74,801,603.48
深圳市香江置业有限公司	控股子公司	房地产开发	10,000,000	3,067,213,302.45	951,226,156.78	321,547,253.31	-23,207,052.79	-18,412,810.05
深圳市长城投资控股有限公司	控股子公司	出租、投资	50,000,000	71,109,684.34	37,558,634.40	25,901,846.84	13,005,221.28	9,727,865.18

深圳市中洲资本有限公司	控股子公司	投资	100,000,000	185,483,651.74	77,365,607.48		16,482,858.95	16,482,858.95
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	控股子公司	酒店经营	75,000,000	399,609,213.17	168,161,776.52	187,590,793.43	9,071,809.09	8,798,662.91
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	控股子公司	物业管理	5,000,000	29,197,908.65	11,464,887.03	62,735,939.78	8,817,324.73	6,576,673.72
深圳市中洲物业管理有限公司	控股子公司	物业管理	10,000,000	52,178,600.88	13,294,877.08	85,364,784.94	2,587,597.01	1,955,597.07
东莞市莞深长城地产有限公司	控股子公司	房地产开发	50,000,000	311,628,656.83	74,905,284.13	5,346,244.12	9,164,839.94	6,048,135.61
惠州市康威投资发展有限公司	控股子公司	房地产开发	10,000,000	131,956,028.31	-36,454,391.73		-10,877,561.06	-4,158,087.25
惠州市昊恒房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	102,000,000	2,681,296,193.97	468,509,918.85	1,218,003,880.38	277,895,113.23	205,096,097.93
惠州大丰投资有限公司	控股子公司	房地产开发	1,000,000	542,942,935.42	-14,319,423.86	581,138,571.67	59,323,325.47	39,639,446.23
惠州方联房地产有限公司	控股子公司	房地产开发	1,000,000	2,325,592,054.35	-111,777,187.84		-23,130,860.44	-20,557,284.26
成都深长城地产有限公司	控股子公司	房地产开发	50,000,000	3,530,331,363.84	1,107,907,095.21	63,198,953.86	14,208,250.14	11,444,710.90
成都中洲锦江房地产有限公司	控股子公司	房地产开发	20,000,000	589,470,851.03	444,182,693.04	1,203,907,600.52	75,555,600.60	34,677,788.16
成都中洲投资有限公司	控股子公司	投资	200,000,000	1,560,784,007.10	104,691,892.99		331,892.99	331,892.99
四川中洲三岔湖投资有限公司	控股子公司	房地产开发	100,000,000	97,113,204.29	80,095,636.16		-1,711,986.32	-1,711,986.32
四川中洲文旅投资有限公司	控股子公司	房地产开发	100,000,000	642,558,624.57	179,396,185.50		-8,059,742.46	-6,134,964.61
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	控股子公司	房地产开发	100,000,000	2,701,381,730.79	-90,417,170.93	276,000,322.66	-115,376,225.10	-95,476,369.76
成都市银河湾	控股子公司	房地产开发	300,000,000	5,019,341,15	1,222,810,92		-39,094,867.	-35,719.98

房地产开发有限公司				5.68	1.84		87	
成都中洲洲成房地产有限公司	控股子公司	房地产开发	60,000,000	522,344,987.38	55,991,542.82		-4,982,450.50	-4,008,457.18
上海深长城地产有限公司	控股子公司	房地产开发	150,000,000	3,336,550,545.49	764,322,650.27	556,897,006.30	159,213,800.84	118,835,969.15
上海振川物业有限公司	控股子公司	房地产开发	20,000,000	93,713,787.54	73,634,173.62		-2,352,700.90	2,572,341.33
上海盛博房地产开发有限公司	控股子公司	房地产开发	41,020,400	3,495,282,625.24	1,013,067,228.47	3,450,127,805.57	585,072,167.82	325,088,901.90
青岛市旺洲置业有限公司	控股子公司	房地产开发	10,000,000	326,962,849.18	-2,941,700.52		-2,711,569.32	-2,711,613.69
青岛市联顺地产有限公司	控股子公司	房地产开发	10,000,000	721,031,529.25	-12,051,273.70		-30,947,179.10	-20,578,436.77
中洲投资控股（香港）有限公司 Centralcon Investment Holding(Hong Kong) Company Limited	控股子公司	投资	10000 港币	HKD2,186,322,496.44	HKD 48,556,568.27		HKD -1,428,224.59	HKD -1,428,224.59
中洲（火炭）有限公司(原 AGP sha Tin）)	控股子公司	房地产开发	1 港币	HKD 1,546,718,488.99	HKD -65,181,044.19		HKD -41,440,771.74	HKD -31,900,533.08
时骏有限公司（Century Shiner Limited）	控股子公司	房地产开发	1 港币	HKD 868,685,854.13	- HKD 16,356,694.61		HKD -19,586,607.02	HKD -16,354,445.61
长城物业集团股份有限公司	参股公司	出租、投资	111,307,559	1,551,853,386.93	425,607,705.15	1,796,750,429.63	172,385,042.64	130,184,856.20
深圳市嘉业投资控股有限公司	参股公司	出租、投资	50,000,000	227,591,498.77	58,590,148.15	43,685,259.94	-19,690,325.37	-17,148,617.37
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	参股公司	投资、理财	100,000,000	7,794,434.46	5,525,890.88	533,980.58	-5,152,992.70	-4,474,109.12

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司	出售股权而减少的合并主体	股权处置损益-10,564,046.38 元
青岛市中洲地产有限公司	新设	影响公司净利润-1,266.65 元
上海洲立房地产有限公司	新设	影响公司净利润 15,965.94 元
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	新设	影响公司净利润-145,434.87 元
惠州市维臻房地产开发有限公司	新设	影响公司净利润 2,863.75 元
成都中洲洲成房地产有限公司	新设	影响公司净利润-3,206,765.74 元
广州洲立置业有限公司	新设	影响公司净利润-175,723.24 元
广州市中洲置地有限公司	新设	影响公司净利润 0 元
深圳市洲立房地产有限公司	新设	影响公司净利润 0 元
祥铭投资有限公司	新设	影响公司净利润 HKD-297,603.4 元
佳智集团有限公司	新设	影响公司净利润 HKD-17,940 元
时骏有限公司	因收购资产而增加的合并主体	影响公司净利润 HKD-16,354,445.61 元
无锡中洲房地产有限公司	新设	影响公司净利润-23,097.14 元
无锡洲景房地产有限公司	新设	影响公司净利润 0 元
嘉兴洲禾房地产有限公司	新设	影响公司净利润 0 元
青岛市旺洲置业有限公司	因收购资产而增加的合并主体	影响公司净利润-2,711,613.69 元
青岛市联顺地产有限公司	因收购资产而增加的合并主体	影响公司净利润-20,578,436.77 元
成都中洲投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体	影响公司净利润 331,892.99 元
成都熊猫小镇投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体	影响公司净利润-57,285,821.86 元
四川中洲文旅投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体	影响公司净利润-6,134,964.61 元
四川中洲三岔湖投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体	影响公司净利润-1,711,986.32 元
中保盈泰（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	新设	影响公司净利润-450,176.09 元

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

中保盈泰（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资总额270,010万份，本公司全资子公司深圳市中洲资本有限公司作为次级有限合伙人认缴出资额为90,000万份，平安证券股份有限公司作为优先级有限合伙人认缴出资额180,000万份，本公司联营公司深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司作为普通合伙人认缴出资额10万份，本公司对优先级有限合伙人实缴出资返还及预期收益于3年投资期期满后承担收购义务。本公司承担该结构化主体的主要剩余风险报酬，因此该结构化主体纳入本公司的合并报表范围。中保盈泰（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）认缴出资用于收购或包销本公司下属子公司部分完

工开发产品、部分全资子公司49%股权，以实现本公司向优先级有限合伙人融入资金的目的。

截至2017年1月25日，中洲资本作为次级有限合伙人已缴付出资596,000,000.00元，平安证券股份有限公司作为优先级有限合伙人通过定向资产管理计划缴付出资1,173,000,000.00元，本公司已收到6,000.00万元股权转让款，上海深长城地产有限公司和上海盛博房地产有限公司已分别收到包销收购款652,733,670.60元和1,047,039,570.00元。

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

2017年是我国实施“十三五”规划的关键年，也是供给侧结构性改革的深化年。中央提出以推进供给侧结构性改革为主线，适度扩大总需求，加快结构调整，继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策，保障经济实现较为稳健的增长。

房地产政策方面，中央经济工作会议明确提出2017年经济增长以“稳”为主基调，货币政策保持“稳健中性”，并通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制推进住房体制建设。2017年，预期因城施策将在“控风险”与“去库存”基调下不断深化，价格透支严重的热点城市将呈现波动性调整态势，房价走势将趋于平稳。在房地产市场分化的大格局下，不同城市仍存在市场机会，企业并购成为常态。

（二）公司发展战略

公司将继续坚持以房地产为主业，以住宅产品为核心，以产业链延伸为空间，做大做强现有区域，确保公司可持续发展。

城市布局：对已进入城市，专注区域，深耕珠三角、长三角、川渝、环渤海区域。对未进入城市，积极研判，稳健决策，择机进入经济发达的省会城市。

开发策略：以住宅产品为核心， 坚持“扩规模、高周转、高协同”，落实工期标准化、设计标准化，推行运营标准化，提升产品快速复制的能力，打造具有中洲特色的系列化标准产品，为提升品牌溢价创造条件。

房地产+：寻求产业链的延伸及扩张，深入研究房地产和产业融合的发展模式，密切关注“房地产+”新业务组合。

资产管理：深挖资产价值，实现资源溢价。通过中洲商业管理品牌的价值输出，以优质自持项目为切入点，依托项目打造创意产业生态圈，形成产业聚集，打造创意产业运营平台，提高项目价值和盈利能力。

（三）2017年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2017年，公司计划实现房地产销售面积110万平方米，合同销售金额150亿元；房地产开发投资120亿元；新开工建筑面积230万平方米；新增土地储备计容积率面积150万平方米，计划投入资金100亿元

2、年度重点工作

①深耕现有城市，扩张区域范围。在现有珠三角、长三角、中西部、环渤海四大区域基础上实现周边热点城市的延伸，重点关注经济发达省会城市，继续深耕已进入的核心城市，加大项目布局密度。通过企业并购、合作开发等更为丰富的拓展手段努力获取优质土地资源，为公司的快速、持续发展提供充足的项目储备。

②发扬工匠精神，打造优质产品。完善高周转模式下的项目开发标准路径，强化对项目前期拓展和设计的管控与能力提升，加强专业管控和支持力度，建立层级间、业务板块间高协同的运营体系，对产品精益求精，为顾客筑造高品质的人居环境与舒适的生活空间。

③提升项目价值，赢取客户认同。针对国家对房地产政策的分类调控，公司采取因城施策，通过体验营销、品牌营销、客户服务营销等组合营销策略，实现项目快去化、高溢价。注重客户需求，打造高品质产品，使公司产品深入人心，赢取客户的价值认同。持续举办“中洲善跑”等公益活动，发挥上市公司社会责任，奠定公司品牌形象。

④合理筹划融资，保证资金供给。紧跟市场导向，合理安排融资计划，充分运用境内外融资工具，降低融资成本、提升资金使用效率。快速回笼销售资金，为公司持续发展提供稳定的、有力的资金保障。推进完成35.11亿元的非公开发行A股股票项目、22亿元中期票据项目的发行工作。密切关注资本市场动态，根据政策、市场情况筹划公司债券、资产证券化、发行境外债券等资本市场融资方式，为公司项目开发建设提供有力的资金支持，增强公司抵御风险能力。

⑤调整管控体系，同享成绩和激励。总部以资源整合、专业管控与支持为主，成为标准制定者、过程管理监管者；城市公司是实现价值的执行者，强化对项目运营全过程和全方位的负责机制，以结果为导向，增收入、控成本、节费用，建立基于项目的利润管理及考核机制，提升公司盈利水平。新拓展项目全部跟投，公司和员工发展共创、收益共享、风险共担。

⑥培养和引进人才，打造专业团队。采用“高管学徒”、“内部合伙人”等方式吸引、保留和激励内部优秀人才；引进人才，充实现有管理和专业团队，补充新产业新行业人才。

⑦注重市值管理，维护投资者关系。重视市值管理方面的相关工作，进一步与资本市场接轨，为股东创造价值。与投资者保持良好关系，提高公司在资本市场的知名度和认可度，维护上市公司在资本市场的品牌形象。

⑧做好资产运作，实现品牌输出。充分发挥持有资产或收购资产的价值，在保证高出租率、租金收入稳步增长的前提下，对资产进行二次定位、整体改造、扩建和开发，以提升项目整体形象和盈利能力。

把握招商、运营、管理等各个商业环节，建立商业资产影响力。随着客户认知度、租金水平以及项目整体盈利能力的提升，实现中洲商业管理品牌的价值输出。

（四）可能面对的风险及对策

1、政策风险

2016年下半年，国家频繁出台房地产调控政策，2017年以来热点城市调控不断加码升级，已经实施调控的热点区域不排除政策还将继续收紧，甚至启用调控手段的城市和区域还将不断扩大。对于资金、销售行为、价格备案等方面的监管措施亦会不断加强，导致行业发展整体不确定性因素显著增加。

2、市场及竞争风险

随着房地产市场分化态势的不断延续，房地产企业对热点城市、优质地块的竞争将愈发激烈。随着土地成交价格的不断攀升，企业开发成本也将被不断推高，使企业面临市场利润空间被压缩的风险，公司的经营策略和财务状况都面临挑战。

3、融资、信贷、利率风险

公司所处的房地产开发企业，生产经营方面较大程度依赖金融机构贷款的资金支持。房地产融资信贷政策直接影响公司通过金融机构融资，融资成本将影响房地产企业的开发成本。在个人住房贷款方面，银行会随着市场变化调整个人住房贷款政策，首付比例和利率高低的变化都将影响购房者的按揭融资成本和潜在客户的购买力，从而对公司销售产生影响。

4、经营风险

随着公司的快速发展和业务范围的逐步扩展，经营规模不断扩大，运作开发的项目增加，对管理人才、专业人才的需求量，对内部管控体系的精细化提升均提出更为迫切的需求。

公司将密切关注政策动向，加强政策研究，在市场判断、战略制定、项目销售、融资安排、资金回笼等各环节做好风险控制；根据市场环境的情况调整经营策略以应对市场需求变化；努力提升内部经营管理水平和人才配置，以满足公司战略发展的需要，降低公司面临的管理风险。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 01 月 13 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160113
2016 年 01 月 27 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160127
2016 年 02 月 25 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160225

2016 年 03 月 30 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160330
2016 年 06 月 08 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20160608
2016 年 11 月 02 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20161102
2016 年 1-12 月	电话沟通	个人	个人
2016 年 1-12 月	书面问询	个人	深交所互动平台

接待次数	6
接待机构数量	30
接待个人数量	0
接待其他对象数量	0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	否

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

公司的利润分配政策符合公司《章程》的规定，充分保护中小投资者的合法权益，有明确的利润分配标准和分配比例，利润分配政策调整和变更的条件清晰，需由独立董事发表独立意见，审议程序透明、合理，符合监管部门的规范性要求。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

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

1、2016年度利润分配预案

（1）按照母公司净利润的10%提取法定公积金1,370,226.75元；

（2）按照母公司净利润的90%和上年度未分配利润共计805,491,852.51元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本664,831,139股为基数，每10股派发现金红利0.80元（含税），合计共派现金53,186,491.12元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

2、2015年度利润分配方案

（1）按照母公司净利润的10%提取法定公积金71,408,606.49元；

（2）按照母公司净利润的90%和上年度未分配利润共计926,173,739.54元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本665,069,639股为基数，每10股派发现金红利2.00元（含税），合计共派现金133,013,927.80元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

若分红派息方案实施时公司总股本发生变化，将按照分配总额不变的原则对分配比例进行调整。

3、2014年度利润分配方案

（1）按照母公司净利润的10%提取法定公积金532,194.22元；

（2）以公司年末总股本478,926,080股为基数，每10股派发现金股利1.50元（含税），共派发现金股利71,838,912.00元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2016 年	53,186,491.12	260,532,556.30	20.41%	0.00	0.00%
2015 年	133,013,927.80	401,177,291.16	33.16%	0.00	0.00%
2014 年	71,838,912.00	306,703,422.54	23.42%	0.00	0.00%

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

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.80
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	664,831,139
现金分红总额（元）（含税）	53,186,491.12
可分配利润（元）	806,862,079.26
现金分红占利润分配总额的比例	100.00%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的瑞华审字【2017】48330010号审计报告，本公司（母公司）2016年度实现净利润13,702,267.52元，加年初未分配利润926,173,739.54元，减去分配2015年度现金红利133,013,927.80元，母公司2016年末实际可供分配的利润为806,862,079.26元。	

根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定，公司拟提出2016年度利润分配及分红预案如下：

1、按照母公司净利润的10%提取法定公积金1,370,226.75元；

2、按照母公司净利润的90%和上年度未分配利润共计805,491,852.51元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本664,831,139股为基数，每10股派发现金红利0.80元（含税），合计共派现金53,186,491.12元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

1、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事项类别	承诺主体名称	承诺内容	承诺开始日期	承诺结束日期	履约情况说明	是否超期未履行承诺	未完成履行的具体原因及下一步计划
其他承诺	曹叠云;贾帅;李东明;申成文;宋炳新;谭华森;王道海;吴天洲;许斌;姚日波;尹善峰;张立民;张跃千;刘继周;林长青	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、本人承诺对职务消费行为进行约束； 3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动； 4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。 本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。 作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016-02-26	9999-12-31	正在履行中	否	不适用
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司;黄光苗	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益.	2016-02-26	9999-12-31	正在履行中	否	不适用
股份增持承	申成文	一、在符合中国证监会和深圳证券交易所的规定的前提	2015-07-09	2016-01-09	已履行完	否	不适用

诺		下，自 2015 年 7 月 9 日起，在 5 个交易日内，通过深圳证券交易所证券交易系统允许的方式增持贵公司股份，累计增持数量不低于 1 万股。 二、在增持期间及在增持完成后六个月内不转让本人所持有的贵公司股份。			毕		
股份增持承诺	南昌联泰投资有限公司;深圳市联泰房地产开发有限公司	在增持期间及增持完成后六个月内不转让所持有的本公司股份。	2015-07-09	2016-02-04	已履行完毕	否	不适用
关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	黄光苗	一、本人未来将以中洲控股（含其合并范围内的子公司，下同）作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台，本人控制的其他企业（指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业，下同）将主要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务； 二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式，新增与中洲控股构成实质性同业竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等； 三、对于目前存在的有一定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制的其他企业将采取如下措施： 1、房地产开发与销售业务：在 2015 年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。 2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导	2015-06-05	9999-12-31	正在履行中	否	不适用

		致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。 四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该等企业。 五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。 六、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。 七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。					
限售股份承诺	深圳市中洲置地有限公司	在本次发行完毕后，其认购的标的股份从上市之日起三十六个月内不得转让。	2015-12-28	2018-12-28	正常履行中	否	不适用
关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	深圳市中洲置地有限公司	一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。 二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。 三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公	2015-06-05	9999-12-31	正常履行中	否	不适用

		司不再受黄光苗先生控制时终止。					
关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	深圳中洲集团有限公司	（1）除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务； （2）中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司，并将该商业机会让与本公司； （3）对于现有的与本公司存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5 年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。	2013-11-07	2018-11-07	上述承诺正在履行中	否	不适用
其他承诺	深圳市中洲置地有限公司	（1）自交割日起三年内不将其持有的本公司股份进行转让，亦即中洲地产不得转让其持有的本公司的一切股份，不但包括中洲地产依据本次股份转让协议所受让的股份，亦包括在本次股份转让前其已经持有的本公司股份。 （2）自交割日起三年内不以任何形式提出变更本公司主营业务的议案。 （3）自交割日起不提出改变本公司注册地的议案。	2013-06-09	2016-06-09	已履行完毕。	否	不适用

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

□ 适用 √ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

□ 适用 √ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本公司2016年度纳入合并范围的子公司共49户。本公司本年度合并范围比上年度增加21户，减少2户，详见下表：

主体	合并范围变动原因	持股比例（直接）	持股比例（间接）
青岛市中洲地产有限公司	新设	100.00%	
上海洲立房地产有限公司	新设		100.00%
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	新设		100.00%
惠州市维臻房地产开发有限公司	新设		100.00%
成都中洲洲成房地产有限公司	新设		80.00%
广州洲立置业有限公司	新设	100.00%	
广州市中洲置地有限公司	新设	100.00%	
深圳市洲立房地产有限公司	新设		100.00%
中保盈泰（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	新设		99.99%
祥铭投资有限公司	新设		100.00%
佳智集团有限公司	新设		100.00%

无锡中洲房地产有限公司	新设		100.00%
无锡洲景房地产有限公司	新设		100.00%
嘉兴洲禾房地产有限公司	新设		100.00%
青岛市旺洲置业有限公司	因收购资产而增加的合并主体	100.00%	
青岛市联顺地产有限公司	因收购资产而增加的合并主体	100.00%	
时骏有限公司	因收购资产而增加的合并主体		100.00%
成都中洲投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体		100.00%
成都熊猫小镇投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体		60.00%
四川中洲文旅投资有限公司（注）	因收购资产而增加的合并主体		94.00%
四川中洲三岔湖投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体		100.00%
大连深长城地产有限公司	出售股权而减少的合并主体	95.00%	5.00%
大连长源房地产有限公司	出售股权而减少的合并主体		100.00%

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	105
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	袁龙平、周学春

当期是否改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

√ 适用 □ 不适用

1、本年度，公司聘请瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所，期间共支付审计费105万元，其中财务审计费用75万元，内部控制审计费用30万元。

2、本期聘请中信证券股份有限公司为公司的保荐人。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

□ 适用 √ 不适用

十一、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

√ 适用 □ 不适用

1、银河湾项目股权纠纷事项

报告期内，万载银河湾因股权转让纠纷一案向四川省高级人民法院（以下简称“四川省高院”）对公司全资子公司成都深长城及成都银河湾提起诉讼并申请诉前财产保全。针对本股权转让纠纷案件，四川省高院在 2016 年 10 月 31 日作出（2016）川财保 15 号民事裁定书，在 5.8 亿元范围内对成都深长城持有的成都银河湾 100%股权予以冻结，对成都银河湾位于四川省成都市高新区大源新世纪西路北侧、站华路西侧 133000.35 平方米的国土使用权及地上尚未出售的建筑物予以查封。本案在审理过程中，经四川省高院主持调解，各方当事人已达成一致协议和解，2016 年 12 月 9 日，成都深长城及成都银河湾收到四川省高院（2016）川民初 97 号之《民事调解书》，解除对成都银河湾 100%股权的冻结及对成都银河湾位于四川省成都市高新区大源新世纪西路北侧、站华路西侧 133000.35 平方米的国土使用权及地上尚未出售的建筑物的查封。有关本案详细情况参见公司 2016 年 11 月 8 日、2016 年 11 月 11 日、2016 年 11 月 19 日、2016 年 11 月 24 日、2016 年 12 月 14 日公开披露的 2016-112 号、2016-114 号、2016-118 号、2016-120 号和 2016-127 号公告。

2、黄金台项目权益纠纷案

报告期内，本公司全资子公司华电公司收到龙岗投控送达的《区投控集团公司关于黄金台山庄项目 10%权益归属问题的函》，函件称宝东地产是由龙岗投控代表区政府持有其全部产权的全民所有制企业，1997 年 10 月该企业已改制。原宝东公司与华电公司合作开发黄金台项目，享有黄金台项目 10%权益。该 10%权益在原宝东公司改制之前属于原宝东公司已查明的账外资产，其改制时未列入改制资产评估范围及移交清单内，仍属于龙岗投控所拥有的国有资产。

2016 年 9 月，华电公司作为原告，就龙岗投控要求享有黄金台项目 10%权益纠纷向深圳市中级人民法院提起诉讼，请求判决：（1）确认宝东公司在“黄金台山庄”项目中同华电公司和国土局所签订的合同均已解除；（2）确认深圳市龙华“黄金台”A806-1 宗地的土地使用权和收益权归华电公司独家享有；（3）判令龙岗投控和宝东公司承担本案的诉讼费。2016 年 11 月 7 日，深圳市中级人民法院作出受理案件通知书。2017 年 4 月 17 日已开庭审理，但尚未作出判决。

十三、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

√ 适用 □ 不适用

公司控股股东、实际控制人不存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

√ 适用 □ 不适用

1、股权激励计划

2016年9月，公司第一期股权激励计划向激励对象授予的限制性股票锁定期满并达到解锁条件，公司第一期股权激励计划向激励对象授予的限制性股票已于2016年9月14日上市流通，有关本次股权激励计划相关公告详见巨潮资讯网。

2、2016年员工持股计划

报告期内，经公司董事会、股东大会审议，公司拟实施2016年员工持股计划。该计划参与对象为公司员工，总人数不超过170人，发行份额7,500万份，每份份额1元，计划筹集资金总额上限7500万元。委托鹏华资产管理（深圳）有限公司设立份额3亿份，每份份额1元的资产管理计划进行管理，通过二级市场购买并持有本公司股票。该持股计划锁定期为12个月，存续期24个月。截至2016年7月13日，该计划累计买入公司股票18,306,493股，成交金额为288,354,970.79元，成交均价15.75元/股，占总股本2.75%。至此该计划已完成股票购买，购买的股票将自2016年7月13日起锁定12个月。具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告及进展情况公告。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
深圳中洲集团有限公司和中洲置地	控股股东与实际控制人的其他附属企业	购买资产（房地产项目公司股权）	成都中洲投资有限公司100%股权	以资产评估结果为主要定价依据	19,118.75	10,436.17	10,436	现金支付	0	2015 年 12 月 09 日	2015-130
青岛源洲	控股股东	购买资产	青岛市旺	以资产评	-6,230.18	-6,230.18	0	现金支付	0	2015 年	2015-131

投资有限公司	与实际控制人的其他附属企业	（房地产项目公司股权）	洲置业有限公司100%股权	估结果为主要定价依据						12 月 09 日	
青岛源洲投资有限公司	控股股东与实际控制人的其他附属企业	购买资产（房地产项目公司股权）	青岛市联顺地产有限公司100%股权	以资产评估结果为主要定价依据	-8,000.17	-8,000.25	0	现金支付	0	2015 年 12 月 09 日	2015-131
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				1、旺洲置业账面值和评估值均为-6,230.18 万元，交易的股权转让价为人民币 1 元，系在交易定价过程中，在源洲投资已将旺洲置业债权中的 6,230.18 万元作为对旺洲置业的投资的前提下，以对价人民币 1 元收购旺洲置业的 100%股权。 2、联顺地产账面值为-8,000.17 万元，评估值为-8,000.25 万元，交易的股权转让价为人民币 1 元，系在交易定价过程中，在源洲投资已将联顺地产债权中的 8,000.25 万元作为对联顺地产的投资的前提下，以对价人民币 1 元收购联顺地产的 100%股权。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				上述收购事项完成后，为公司在环渤海片区增加了土地储备，拓展了公司房地产开发的区域布局，改善了公司在高周转、扩规模的战略方针下现有的土地储备现状。 成都中洲投资有限公司 2016 年度实现净利润 -6,480.09 万元、青岛市旺洲置业有限公司实现净利润 -271.16 万元、青岛市联顺地产有限公司实现净利润 -2,057.84 万元。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

√ 适用 □ 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
中保盈晟（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）、成都市蜀协信企业管理咨询中心（有限合伙）	公司关键管理人员	成都中洲洲成房地产有限公司	房地产开发	60000000	52,234.5	5,599.15	-400.85
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		截至报告期末，成都中洲里程项目已累计投资 45,122.88 万元。					

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

□ 是 √ 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

（1）关联担保情况

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳中洲集团有限公司	440,000,000.00	2014-9-29	2019-9-28	否
深圳中洲集团有限公司	280,000,000.00	2015-8-12	2016-12-1	是
深圳市中洲置地有限公司	600,000,000.00	2016-5-17	2019-5-16	否
深圳中洲集团有限公司 深圳市中洲置地有限公司 成都聚洲投资发展有限公司	150,500,000.00	2013-5-15	2018-6-30	否
深圳中洲集团有限公司	30,000,000.00	2015-8-5	2016-8-5	是
深圳中洲集团有限公司	50,000,000.00	2014-10-31	2016-7-4	是

（2）关键管理人员报酬

项目	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
关键管理人员报酬	3,566.18	2,567.12
其中：股份支付	1,090.36	498.83

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

（1）担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）				报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）				报告期末实际对外担保余额合计（A4）				
公司与子公司之间担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
深圳市长城物流有限公司	2015 年 01 月 16 日	130,000	2015 年 02 月 16 日	130,000	连带责任保证	60 个月	否	否
成都市银河湾房地产开发有限公司	2015 年 01 月 28 日	100,000	2015 年 07 月 31 日	100,000	连带责任保证	36 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2015 年 10 月 30 日	100,000	2016 年 01 月 11 日	98,000	连带责任保证	60 个月	否	否
成都市银河湾房地产开发有限公司	2015 年 11 月 21 日	160,000	2016 年 02 月 06 日	49,000	连带责任保证	48 个月	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2015 年 11 月 21 日	125,231.40	2015 年 11 月 26 日	8,453.12	连带责任保证	18 个月	否	否
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	2016 年 02 月 26 日	36,000	2016 年 05 月 17 日	36,000	连带责任保证	36 个月	否	否
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	2016 年 02 月 26 日	48,000	2016 年 07 月 29 日	21,900	连带责任保证	48 个月	否	否
深圳市香江置业有限	2016 年 10	47,000	2016 年 03 月 25	45,800	连带责任保	96 个月	否	否

公司	月 27 日		日		证			
惠州方联房地产有限公司	2016 年 06 月 22 日	75,000	2016 年 04 月 29 日	18,260	连带责任保证	36 个月	否	否
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	2016 年 08 月 12 日	15,000	2016 年 11 月 25 日	15,000	连带责任保证	24 个月	否	否
惠州市昊恒房地产开发有限公司	2016 年 10 月 27 日	48,000	2017 年 01 月 03 日	45,000	连带责任保证	24 个月	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2016 年 01 月 21 日	44,725.50	2016 年 01 月 26 日	10,077.95	连带责任保证	2016.1.26 至款项归还完毕后	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2016 年 06 月 22 日	44,725.50	2016 年 06 月 29 日	33,901.93	连带责任保证	2016.6.29 至款项归还完毕后	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2016 年 08 月 31 日	36,943.26	2016 年 11 月 24 日	34,647.55	连带责任保证	36 个月	否	否
中洲（火炭）有限公司	2016 年 01 月 21 日	78,716.88	2016 年 03 月 21 日	73,303.67	连带责任保证	18 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			837,211.14	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）			559,151.86	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			1,452,442.54	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）			674,344.22	
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
四川中洲文旅投资有限公司		20,000		15,050	连带责任保证	60 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			0	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			20,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			15,050	
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			837,211.14	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）			559,151.86	
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			1,472,442.54	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）			689,394.22	
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				117.14%				
其中：								

为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）	560,544.22
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）	395,142.37
上述三项担保金额合计（D+E+F）	955,686.59
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

采用复合方式担保的具体情况说明

（2）违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行精准扶贫社会责任情况

（1）年度精准扶贫概要

2016年，公司积极履行社会责任，树立企业社会形象。报告期内，公司发动和组织员工积极投入各类社会公益活动，组织了贯穿2016年全年的“中洲善跑”慈善公益活动，开展了面向贫困学子、贫困家庭等的5次公益捐款活动，合计250万元，组织了2次爱心捐赠活动。

（2）上市公司年度精准扶贫工作情况

指标	计量单位	数量/开展情况
一、总体情况	——	——
其中： 1.资金	万元	250
二、分项投入	——	——
1.产业发展脱贫	——	——
2.转移就业脱贫	——	——
3.易地搬迁脱贫	——	——
4.教育脱贫	——	——
其中： 4.1 资助贫困学生投入金额	万元	25
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	万元	200
5.健康扶贫	——	——
6.生态保护扶贫	——	——
7.兜底保障	——	——
8.社会扶贫	——	——
9.其他项目	——	——
其中： 9.1.项目个数	个	2
9.2.投入金额	万元	25
三、所获奖项（内容、级别）	——	——

（3）后续精准扶贫计划

公司正在制定后续精准扶贫计划。

2、履行其他社会责任的情况

报告期内，公司发动和组织员工积极投入各类社会公益活动，主要活动有：

（1）公司全资子公司中洲物业于2016年2月完成了向西藏和甘肃贫困儿童捐赠的“一份温暖，孩子的期待”活动，公司员工及中洲控股中心大厦租户员工捐赠的旧衣物、鞋及文具、玩具用品300余件，邮政包裹共计8箱。

（2）中洲控股（惠州）公司于2016年11月完成了向四川甘孜藏族自治州贫困儿童捐赠的“捐衣送温暖，赠书献爱心”，公司员工共捐赠大衣、被褥、书籍、教材等5箱物品。

（3）组织了贯穿2016年全年的“中洲善跑”慈善公益活动。

该活动由中洲控股发起并组织，参与者通过线下运动捐赠到线上捐赠步数换取赞助商礼品捐给需要帮

助的儿童的慈善公益活动。中洲控股通过“善跑”活动倡导“运动、健康、时尚、环保、公益”的生活方式和理念，将运动、公益、慈善、现代科技与公司品牌理念和形象宣传有机结合起来。

该活动以深圳为中心并同时在中洲控股旗下城市公司所在地上海、成都、惠州、大连、青岛等地同时进行。捐赠对象为特殊儿童康复机构。

中洲善跑慈善公益活动在第六届中国公益节荣获“2016年度公益创新奖”、在2016中国营销领袖年会荣获“2016科特勒营销创新营销案例奖”，在2016年深圳狮子会“与梦想同行”2015-2016年致敬表彰及2016-2017年换届就职典礼上获颁深圳狮子会“最佳公益伙伴奖”荣誉。

（4）组织了以“中洲向上 为爱善跑”为传播理念的2016国际垂直马拉松深圳公开赛。

本活动由中洲控股主办，在公司深圳中洲控股中心成功举办，500名参赛选手参加了活动，较好地传播了慈善公益理念。本活动将11092.9元报名费捐赠给深圳市特殊儿童康复机构。较好地传播了公司“热心公益、宣传公益”的理念。

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

是否发布社会责任报告

□ 是 √ 否

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、2016年非公开发行A股股票

报告期内，经公司董事会、股东大会审议，公司拟向包括前海阳诚在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票，募集资金55亿元，用于项目建设和偿还金融机构借款。2016年非公开发行A股股票项目已顺利上报中国证监会并获得受理，收到证监会的反馈意见并在规定时间内予以回复。2016年8月，经公司第七届董事会第三十七次会议审议通过，将本次非公开发行方案进行调整，将募集资金额度调整为不超过35.11亿元，全部用于推进项目建设。公司已将调整后的方案重新报送中国证监会，该项目已于2016年9月14日获中国证监会发行与审核委员会审核通过，尚未取得中国证监会的书面核准文件。

2、2016年面向合格投资者公开发行公司债

报告期内，公司2016年拟于境内公开发行面值总额不超过人民币9亿元的公司债券，公开发行公司债券项目已经公司董事会、股东大会审议通过。公司发行公司债券的申报材料已于2016年8月12日上报深圳证券交易所审核。报告期内，因公司筹划重大资产重组事项，经公司向深圳证券交易所申请，项目中止审核。截至 2017 年 2 月 25 日，公司债券中止审核已届满三个月，公司已于 2017 年 2 月 28 日向深交所提交了《关于撤回面向合格投资者公开发行公司债券的申请》，并已取得深交所审批同意。具体内容详

见公司于巨潮资讯网发布的2016年面向合格投资者公开发行公司债相关公告。

3、重大资产购买

报告期内，公司拟通过间接持有之全资子公司 Best Wisdom，以现金方式收购郑松兴先生及 Accurate Gain 分别持有的华南城控股的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股股份，收购价格为每股 2.05 港元，本次收购总价为 3,807,253,503.55 港元（折合人民币 3,398,735,202.62 元）。该事项构成《重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，公司股票于2016年10月27日起开始停牌。2017年1月11日，本次重大资产购买相关议案经公司第七届董事会第四十六次审议通过，《重大资产购买报告书（草案）》及相关资料已于2017年1月12日公开披露。由于近期国内证券市场环境、政策法规等客观情况发生了较大变化，公司、交易对方及其他相关各方认为继续推进本次重大资产购买的条件已不再具备。经本次重大资产购买各方审慎研究，已协商一致决定终止本次重大资产重组事项。公司于2017年4月6日召开第七届董事会第五十次会议审议通过了关于终止本次重大资产购买及签署《股份买卖协议之终止协议》事项的相关议案并于2017年4月7日披露了相关公告。

二十、公司子公司重大事项

□ 适用 √ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（＋，－）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	186,286,856	28.01%				-5,970,275	-5,970,275	180,316,581	27.12%
3、其他内资持股	186,286,856	28.01%				-5,970,275	-5,970,275	180,316,581	27.12%
其中：境内法人持股	176,834,659	26.59%						176,834,659	26.60%
境内自然人持股	9,452,197	1.42%				-5,970,275	-5,970,275	3,481,922	0.52%
二、无限售条件股份	478,782,783	71.99%				5,731,775	5,731,775	484,514,558	72.88%
1、人民币普通股	478,782,783	71.99%				5,731,775	5,731,775	484,514,558	72.88%
三、股份总数	665,069,639	100.00%				-238,500	-238,500	664,831,139	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

1、报告期内，因公司原股权激励对象1人离职，公司回购注销其已获授但尚未解锁的限制性股票238,500股，本次回购注销完成后，公司股份总数由665,069,639股变更为664,831,139股。

2、报告期内，因公司股权激励授予的限制性股票解锁，公司高管解除限售的部分股份自动划转为高管锁定股，以及已离职激励对象限售股份回购注销238,500股，导致本期有限售条件股份合计减少5,970,275股，无限售股份增加5,731,775股。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

根据公司《第一期股权激励计划（草案）》的规定，及股东大会就有关本次股权激励事项对董事会的授权，本次回购注销事宜已获公司第七届董事会第三十三次会议审议通过。

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
深圳市中洲置地有限公司	176,834,659			176,834,659	首发后机构类限售股	2018 年 12 月 28 日
姚日波	794,900	198,725		596,175	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
谭华森	556,400	139,100		417,300	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
申成文	166,875	39,750		127,125	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
吴天洲	159,000	39,750		119,250	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
贾帅	159,000	39,750		119,250	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
宋炳新	493,505	109,300		384,205	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
许斌	437,200	109,300		327,900	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
张跃千	437,200	109,300		327,900	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
尹善峰	437,200	109,300		327,900	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
刘继周	437,200	109,300		327,900	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
林长青	437,200	109,300		327,900	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
楼锡锋	79,117			79,117	高管锁定股	高管任职期间锁定，并按相关规定解除限售。
除董事高管以外其他股权激励对象	4,857,400	4,857,400		0	股权激励限售股	2016 年 9 月 13 日
合计	186,286,856	5,970,275	0	180,316,581	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

√ 适用 □ 不适用

（1）报告期内，公司回购注销已离职股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票238,500股。本次回购注销前公司总股本为665,069,639，本次回购注销后股本为664,831,139股。公司总资产减少2,518,560.00元，负债减少2,518,560.00元。

（2）2016年9月，公司第一期股权激励计划向激励对象授予的限制性股票锁定期满并达到解锁条件，公司第一期股权激励计划向激励对象授予的限制性股票已于2016年9月14日上市流通。公司负债减少95,783,424.00元，净资产增加95,783,424.00元。

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	15,043	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	15,034	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	-	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数	-

持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	47.37%	314,917,359		176,834,659	138,082,700	质押	314,917,359
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952					
深圳市远致投资有限公司	国有法人	7.24%	48,137,884					

鹏华资产－广发银行－鹏华资产中洲控股员工持股资产管理计划	境内非国有法人	2.75%	18,306,493					
天治基金－平安银行－天治凌云 7 号特定多客户资产管理计划	境内非国有法人	1.96%	13,050,694					
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792					
九泰基金－广发银行－九泰基金－昆泰分级 6 号资产管理计划	境内非国有法人	1.32%	8,771,112					
中铁宝盈资产－浦发银行－中铁宝盈－宝鑫 77 号特定客户资产管理计划	境内非国有法人	1.14%	7,558,872					
中国国际金融股份有限公司	境内非国有法人	1.01%	6,720,198					
鹏华资产－浦发银行－鹏华资产金润 25 号资产管理计划	境内非国有法人	0.84%	5,608,701					
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。							

前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深圳市中洲置地有限公司	138,082,700	人民币普通股	138,082,700
南昌联泰投资有限公司	55,188,952	人民币普通股	55,188,952
深圳市远致投资有限公司	48,137,884	人民币普通股	48,137,884
鹏华资产－广发银行－鹏华资产中洲控股员工持股资产管理计划	18,306,493	人民币普通股	18,306,493
天治基金－平安银行－天治凌云 7 号特定多客户资产管理计划	13,050,694	人民币普通股	13,050,694
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,743,792	人民币普通股	10,743,792
九泰基金－广发银行－九泰基金－昆泰分级 6 号资产管理计划	8,771,112	人民币普通股	8,771,112
中铁宝盈资产－浦发银行－中铁宝盈－宝鑫 77 号特定客户资产管理计划	7,558,872	人民币普通股	7,558,872

中国国际金融股份有限公司	6,720,198	人民币普通股	6,720,198
鹏华资产－浦发银行－鹏华资产金润 25 号资产管理计划	5,608,701	人民币普通股	5,608,701
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。		

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

□ 是 √ 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市中洲置地有限公司	贾帅	1997 年 01 月 07 日	27930841-5	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

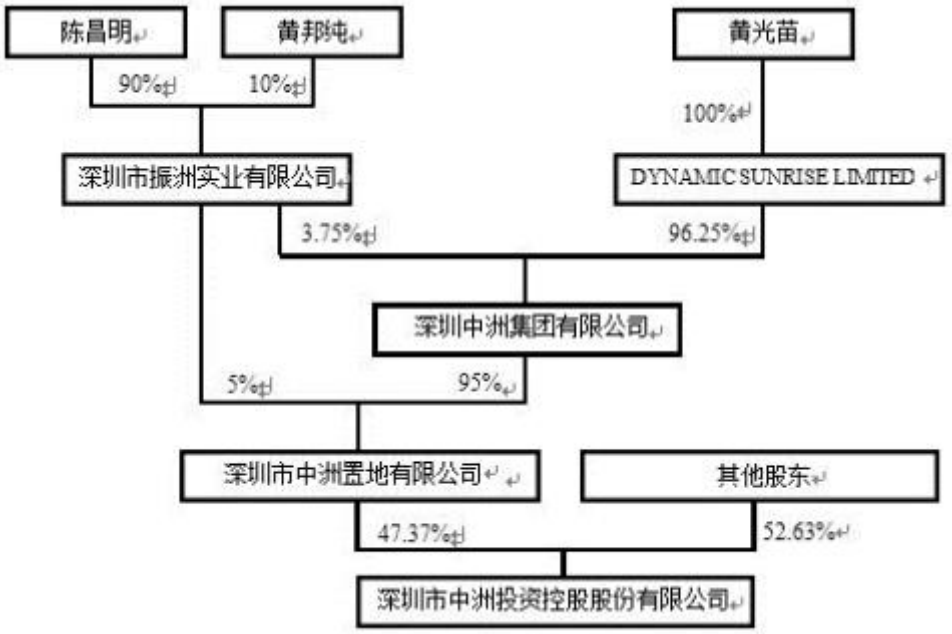
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄光苗	中国香港	否
主要职业及职务	中洲集团创始人，自 1993 年起至今担任中洲（集团）投资有限公司董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

□ 适用 √ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

□ 适用 √ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
姚日波	董事长	现任	男	49	2013 年 10 月 25 日	在任	794,900				794,900
谭华森	副董事长	现任	男	54	2013 年 10 月 25 日	在任	556,400				556,400
申成文	董事	现任	男	55	2013 年 10 月 25 日	在任	169,500				169,500
吴天洲	董事	现任	男	45	2013 年 10 月 25 日	在任	159,000				159,000
贾帅	董事	现任	男	42	2013 年 10 月 25 日	在任	159,000				159,000
宋炳新	副总经理	现任	男	60	2013 年 10 月 25 日	在任	512,274				512,274
许斌	副总经理	现任	男	49	2013 年 10 月 25 日	在任	437,200				437,200
张跃千	副总经理	现任	男	54	2013 年 10 月 25 日	2017 年 1 月 04 日	437,200				437,200
尹善峰	副总经理、财务总监、董事会秘书	现任	男	51	2013 年 10 月 25 日	在任	437,200				437,200
刘继周	副总经理	现任	男	52	2014 年 01 月 23 日	在任	437,200				437,200

林长青	副总经理	现任	男	48	2014 年 04 月 23 日	在任	437,200				437,200
合计	--	--	--	--	--	--	4,537,074		0		4,537,074

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
彭伟东	副总经理	任命	2016 年 08 月 26 日	董事会聘任为公司副总经理。
张跃千	副总经理	离任	2017 年 01 月 04 日	主动离职

三、任职情况

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

姚日波： 2008年1月至2011年5月任中信房地产股份有限公司常务副总裁、党委委员，其中2008年1月至2009年10月兼任中信华南（集团）有限公司董事长；2011年5月至2013年1月任中信房地产股份有限公司副董事长、总裁、党委副书记；2013年1月至10月任中信集团总部大楼指挥部常务副总指挥、中信和业投资有限公司董事长、中信房地产股份有限公司副董事长、党委委员；2013年10月25日起任本公司董事长，主持公司全面工作，代行总裁职责，主持公司日常生产经营与管理工作，分管人力行政中心、资产管理中心。

谭华森： 2007年4月起任中信(深圳)惠州控股公司董事长、中信惠州城建总经理等职务；2009年10月至2011年3月任本公司常务副总经理；2011年4月至2012年5月任本公司总经理；2011年4月起任本公司董事，2014年1月起任公司副董事长，分管公司审计与风险管理中心。

王道海： 2007年至今在深圳市远致投资有限公司任副总经理；2013年10月起兼任本公司董事。

申成文： 2011年7月至今，任中洲集团副总裁；2013年10月起兼任本公司董事。

吴天洲： 2006年6月起任广东省联泰集团有限公司董事长助理；2013年10月起兼任本公司董事。

贾帅：2009年1月至2016年12月，任中洲集团财务总监；2016年12月至今，任中洲集团总裁；2014年4月起兼任本公司董事。

张立民： 2000年1月至2009年4月在中山大学管理学院任会计学教授、博士生导师；2009年5月至今在北京交通大学任会计学教授、博士生导师；2013年10月起兼任本公司独立董事。

李东明：2008年2月至2010年8月在北京鑫恒投资管理有限公司任执行总裁；2010年8月至2013年5月在国开金融有限责任公司任子公司总经理、规划合作部总经理；2013年5月至2016年10月在深圳市同心投资

基金股份公司任总经理；2016年10月至今，在腾邦控股有限公司任执行董事、行政总裁；2013年10月起兼任本公司独立董事。

曹叠云：2009年7月-2012年11月，广东华商律师事务所律师；2012年11月-2014年2月，广东深田律师事务所律师；2014年2月28日至今，上海市君悦（深圳）律师事务所。2011年4月起任职本公司独立董事。

魏洁生： 2004年12月至2013年10月任本公司副总经理；2013年10月起任本公司监事会主席。

赵春扬： 2007年6月至今在广东省联泰集团有限公司财务管理部工作，历任会计主管、财务副经理、财务经理；2013年7月起任广东省联泰集团有限公司监事；2013年10月起兼任本公司监事。

陈晔东：2007年10月至2014年10月，在深圳市远致投资有限公司战略研究部历任经理、高级经理、副部长；2014年11月至今在深圳市远致投资有限公司任资产管理部部长。2014年11月起兼任本公司监事。

楼锡锋：2009年12月起任本公司工会副主席、总部工会主席。2004年12月起任本公司职工监事。

梁晓斌：2008年1月至2009年12月任中国安防技术有限公司内部审计师；2010年1月至2013年11月任中洲集团审计稽核部副总经理、总经理；2013年12月至2016年6月，任公司审计与风险管理部总经理；2016年6月起任中洲物业管理有限公司财务管理部总监；2014年3月起任公司职工监事。

宋炳新：1998年8月至2013年4月任本公司副总经理，其中2011年4月至2013年10月兼任本公司董事；2013年4月至10月任本公司董事长；2013年10月起任本公司副总经理，协助董事长管理公司资产管理中心。

许斌： 2007年8月起任本公司副总经理，分管公司运营管理中心、成本管理中心。

刘继周：2008年10月至2010年7月在美国RT规划设计事务所任设计董事、负责人；2010年7月至2014年1月在中洲集团任集团设计总监、集团副总裁兼惠州中洲投资有限公司董事长；2014年1月起任本公司副总经理，分管公司产品设计中心。

尹善峰：2004年12月起任公司财务总监，2007年9月起兼任公司董事会秘书，2014年1月起兼任公司副总经理，分管公司财务管理中心、董事会办公室。

林长青：2009年9月至2010年9月在中信保利达地产（佛山）有限公司任副总经理；2010年9月至2014年4月在中信地产南昌投资有限公司历任总经理、董事长兼总经理。2014年4月起任公司副总经理，分管中洲控股（惠州），并协助董事长发展公司新型业务及开展外联工作。

彭伟东：2010年任中信地产惠州投资有限公司总经理，2013年任董事长兼总经理；2014年新组建中信地产深圳投资有限公司（兼管深惠区域）出任总经理，2015年任董事长兼总经理，2016年兼任中信城市投资发展集团有限公司总裁助理兼战略管理部总经理，2016年9月起任本公司副总经理，分管公司投资发展中心。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
王道海	深圳市远致投资有限公司	副总经理	2007 年 01 月 01 日		是
申成文	深圳中洲集团有限公司	副总裁	2011 年 07 月 01 日		是
贾　帅	深圳中洲集团有限公司	总裁	2016 年 12 月 29 日		是
陈晔东	深圳市远致投资有限公司	资产管理部部长	2007 年 10 月 01 日		是
吴天洲	广东省联泰集团有限公司	董事长助理	2006 年 06 月 01 日		是
赵春扬	广东省联泰集团有限公司	财务经理、监事	2007 年 06 月 01 日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
张立民	北京交通大学	会计学教授、博士生导师	2009 年 05 月 01 日		是
李东明	腾邦控股有限公司	执行董事、行政总裁	2016 年 10 月 18 日		是
曹叠云	上海市君悦（深圳）律师事务所	律师	2014 年 02 月 01 日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
姚日波	董事长	男	49	现任	369.69	否
谭华森	副董事长	男	54	现任	209.57	否
王道海	董事	男	51	现任	4.37	是

申成文	董事	男	55	现任	4.37	是
吴天洲	董事	男	45	现任	4.37	是
贾帅	董事	男	42	现任	4.37	是
张立民	独立董事	男	62	现任	12.5	否
李东明	独立董事	男	42	现任	12.5	否
曹叠云	独立董事	男	54	现任	12.5	否
魏洁生	监事会主席	男	55	现任	171.05	否
赵春扬	监事	男	37	现任	4.37	是
楼锡锋	监事	男	59	现任	100.72	否
梁晓斌	监事	男	41	现任	66.98	否
陈晔东	监事	男	44	现任	4.37	是
宋炳新	副总经理	男	60	现任	163.38	否
许斌	副总经理	男	49	现任	261.8	否
张跃千	副总经理	男	54	离任	215.35	否
彭伟东	副总经理	男	45	现任	24.58	否
尹善峰	副总经理、财务总监、董事会秘书	男	51	现任	219.56	否
刘继周	副总经理	男	52	现任	222.56	否
林长青	副总经理	男	48	现任	386.86	否
合计	--	--	--	--	2,475.82	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

√ 适用 □ 不适用

单位：股

姓名	职务	报告期内可行权股数	报告期内已行权股数	报告期内已行权股数行权价格（元/股）	报告期末市价（元/股）	期初持有限制性股票数量	本期已解锁股份数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格（元/股）	期末持有限制性股票数量
姚日波	董事长				20.24	794,900	198,725	0	10.56	596,175
谭华森	副董事长				20.24	556,400	139,100	0	10.56	417,300
吴天洲	董事				20.24	159,000	39,750	0	10.56	119,250
申成文	董事				20.24	159,000	31,875	0	10.56	127,125
贾帅	董事				20.24	159,000	39,750	0	10.56	119,250
宋炳新	副总经理				20.24	437,200	52,995	0	10.56	384,205
许斌	副总经理				20.24	437,200	109,300	0	10.56	327,900
张跃千	副总经理				20.24	437,200	109,300	0	10.56	327,900

尹善峰	副总经理				20.24	437,200	109,300	0	10.56	327,900
刘继周	副总经理				20.24	437,200	109,300	0	10.56	327,900
林长青	副总经理				20.24	437,200	109,300	0	10.56	327,900
合计	--			--	--	4,451,500	1,048,695		--	3,402,805

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	154
主要子公司在职员工的数量（人）	1,924
在职员工的数量合计（人）	2,078
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,078
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,227
销售人员	122
技术人员	360
财务人员	116
行政人员	253
合计	2,078
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	3
硕士	82
本科	405
大专	446
高中及以下	1,142
合计	2,078

2、薪酬政策

公司坚持“市场化、绩效导向、合规化”的薪酬激励理念，建立了与员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的薪酬分配体系，为员工提供具备市场竞争力的薪酬福利。

（1）薪酬体系的基本原则包括：

①体现与公司发展战略匹配、与外部市场接轨的核心奖酬理念；

②保证薪酬具备一定市场竞争力，兼顾内部公平性；

③ 建立薪酬与绩效关联机制，充分体现绩效激励导向；

（2）向核心关键人才适度倾斜，体现岗位价值的市场差异性。

（3）公司以货币形式支付给员工的报酬，由月工资、浮动奖金和福利三部分组成，其中：

①月工资根据岗位价值和市场薪酬水平确定；

②浮动奖金根据公司业绩和员工个人绩效确定；

③ 福利根据国家的法律法规（主要是指法定福利）和公司企业文化导向确定。

3、培训计划

2016年，公司培训发展工作以“贴近业务实践、帮助绩效改善、协同战略实现”为使命，以“卓越领导计划、继任发展体系、业务人才培养、线上平台建设”为策略，通过年度关键培训项目的策划和实施，协助员工绩效的不断提升，支持公司战略的实现。

（1）卓越领导计划：策划实施卓越领导计划项目，帮助公司高管不断改善自身领导行为，提升战略敏感度，从而洞见组织问题，达成高层共识，取得卓越成就。

（2）人才发展体系：推出中洲控股后备人才发展体系V2.0版本，增加英才加速营，将中洲控股人才发展项目核心的帅才、将才、英才和优才加速营做出品牌。

（3）业务人才培养：将业务培训序列的“培训+研讨”的模式继续发扬，并在公司设计、工程、招采、营销、人力、财务业务线全面推广，全面提升各业务线条的专业水平。

（4）外训普照行动：通过对公司高管、中层及核心岗位专业经理的培训调研，匹配对应外训课程，保证核心人才的外训覆盖率，提升岗位胜任力。

（5）线上平台建设：精选哈佛在线、中欧商业在线、思酷、知学云、云学堂等优秀在线学习平台，策划移动学习平台上线，使之成为公司人才培养项目的重要补充。

4、劳务外包情况

□ 适用 √ 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司一直严格按照法律法规和规范性文件的要求完善公司法人治理结构，提高公司规范化运作水平。公司治理与《公司法》和中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。公司董事会秘书尹善峰先生连续8年被深圳证监局评为积极推动公司治理工作的优秀董秘。

2016年公司开展的主要治理工作如下：

1、完善制度修订

报告期内，公司进一步完善公司基本管理制度的修订，经董事会审议修订了《独立董事工作细则》、《董事、监事和高级管理人员所持本公司股份及其变动管理规定》、《关联交易管理规定》，使公司基本管理制度符合监管部门的最新要求。

2、规范内幕信息管理

报告期内，公司在重大项目的运作过程中严格控制内幕信息管理，按要求统计内幕信息知情人名单、重大事项进程备忘录，与交易方、公司相关业务人员、中介机构人员等相关人员强调内幕信息的保密工作。

3、投资者关系管理

报告期内，为加强投资者保护宣传，公司响应深圳证监局的号召成立了信息披露委员会，进一步完善信息披露的监督管理机制，并开展了关于做好投资者保护“蓝天行动”的专项活动，切实保护投资者，尤其中小投资者权益。

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

□ 是 √ 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

1、2015 年 6 月 5 日，公司实际控制人黄光苗先生就解决与上市公司同业竞争问题作出如下承诺：

“一、本人未来将以中洲控股（含其合并范围内的子公司，下同）作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台，本人控制的其他企业（指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业，下同）将主要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务；

二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式，新增与中洲控股构成实质性同业竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等；

三、对于目前存在的有一定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制的其他企业将采取如下措施：

1、房地产开发与销售业务：在 2015 年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。

2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。

四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该等企业。

五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。

六、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。

七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。”

2、2015 年 6 月 5 日，公司控股股东中洲置地就解决同业竞争问题作出如下承诺：

“一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。

二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。

三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公司不再受黄光苗先生控制时终止。”

3、2013 年 11 月 7 日，深圳中洲集团有限公司在《详式权益变动报告书》中就有关解决同业竞争问题作出如下承诺：

“（1）除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务；

（2）中洲集团及其下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司，并将该商业机会让与本公司；

（3）对于现有的与本公司存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5 年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。”

截至目前，上述三项承诺正常履行中。

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2016 年第一次临时股东大会	临时股东大会	66.55%	2016 年 02 月 18 日	2016 年 02 月 19 日	2016-09 号
2016 年第二次临时股东大会	临时股东大会	66.14%	2016 年 03 月 29 日	2016 年 03 月 30 日	2016-44 号
2015 年度股东大会	年度股东大会	66.18%	2016 年 04 月 28 日	2016 年 04 月 29 日	2016-56 号
2016 年第三次临时股东大会	临时股东大会	66.27%	2016 年 07 月 07 日	2016 年 07 月 08 日	2016-78 号

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会情况						
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
张立民	16	9	7	0	0	否
李东明	16	7	7	2	0	否
曹叠云	16	8	7	1	0	否
独立董事列席股东大会次数		1				

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

□ 是 √ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

公司定期以月报形式向独立董事报告公司的项目运营、公司重大事项以及投资者关注的事项等情况，以便及时掌握公司基本情况，在董事会上发表专业的独立意见，行使独立董事职权。报告期内，公司独立董事发挥自身专业特长，对公司财务管理、激励政策、关联交易、项目并购等问题提出了各自专业性的意见和建议。

独立董事张立民、李东明作为公司审计与风险管理委员会委员，认真审阅了公司历次定期报告，对公司财务报表、内部控制、内部审计工作提出了专业意见。

独立董事李东明、曹叠云作为薪酬与考核委员会委员，在报告期内审核了公司定期报告中披露的董事、监事及高级管理人员年度考评及薪酬情况，对报告期内公司高级管理人员的履职情况进行考核。报告期内，独立董事李东明、曹叠云针对公司第一期股权激励计划的激励对象年度考核结果进行了审核确认，完善对激励对象的考核程序。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2016年,董事会各专门委员会按照公司《章程》和各专门委员会实施细则的要求认真履行了职责。全年共召开董事会各专门委员会会议累计6次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开1次会议，对2015年度报告中披露的公司董事、监事、高管的年度薪酬情况、高管的年度绩效考核、公司第一期股权激励计划的激励对象2015年度考核结果进行了审核；董事会提名委员会召开1次会议，对公司拟聘任的高级管理人员的任职资格进行了审核；董事会审计与风险管理委员会共召开4次会议，主要审议各期定期报告及关联交易等事项。为确保2015年度报告审计工作的进度与质量，审计与风险管理委员会两次与有关方召开2015年年度报告工作协调会，就会计师重点关注内容、年报工作总体安排进行沟通。报告期内，审计与风险管理委员会对公司聘请的审计机构瑞华会计师事务所进行了评价，在聘请会计师事务所时也起到了预审及监督作用。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

□ 是 √ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

2016年度监事会工作报告

1、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了六次会议，有关会议召开及决议情况如下：

（1）2016年2月26日召开了第七届监事会第十六次会议，审议并通过了公司《关于公司符合向特定对象非公开发行A股股票条件的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行A股股票方案的议案》、《关于公司向特定对象非公开发行A股股票预案的议案》、《关于审议公司本次非公开发行A股股票募集资金运用的可行性分析报告的议案》、《关于公司本次非公开发行A股股票涉及关联交易的议案》；

（2）2016年3月25日召开了第七届监事会第十七次会议，审议通过了公司《2015年度监事会工作报告》，审核并确认了《关于确认公司2015年年度报告的议案》，审核并确认了《2015年度内部控制评价报告》，审议通过了《关于回购注销已离职股权激励对象所持已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》；

（3）2016年4月15日召开了第七届监事会第十八次会议，审议并确认了公司《深圳市中洲投资控股股份有限公司2016年员工持股计划（草案）》；

（4）2016年4月28日召开了第七届监事会第十九次会议，审议通过了公司《关于确认公司2016年第一季度报告的议案》；

（5）2016年8月27日召开了第七届监事会第二十次会议，审核并确认了公司《2016年半年度报告》，审议通过了《关于公司第一期股权激励计划限制性股票可解锁的议案》；

（6）2016年10月26日召开了第七届监事会第二十一次会议，审核并确认了公司《2016年第三季度报告》。

2、监事会对公司有关事项的独立意见

公司依法运作情况。报告期内监事会成员列席了历次董事会会议。监事会认为，公司决策程序合法，董事会和经营班子严格遵守上市公司相关治理规定，遵守重大事项审议程序，有较完善的内部控制制度，运作规范；未发现公司董事和高级管理人员在履行公司职务时存在违反法律、法规和公司《章程》的情况，也未发现其有滥用职权、损害公司利益的行为。

公司财务情况。报告期内，监事会认真检查公司财务，并认真审核了各定期报告。监事会认为，瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）按会计准则出具的审计报告是客观、公允的。

报告期内公司第一期股权激励事项，审批程序符合《公司法》、《证券法》、《上市公司股权激励管

理办法（试行）》以及《股权激励有关事项备忘录1、2、3号》等相关法律、法规、规范性文件和公司《章程》的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

报告期内公司的有关定向发行股票事项交易价格合理，没有内幕交易，没有损害公司和投资者利益，也没有造成公司资产的损失。

关联交易情况。报告期内，公司关联交易严格按照国家法律、法规进行，公平合理，监事会未发现有损害公司和投资者利益的情形。

内部控制的评价情况。监事会认真审阅了董事会出具的《内部控制评价报告》。监事会认为，该报告较为客观、完整地反映了公司内部控制的实际情况，公司现有的内部控制制度是比较健全和完善的，能够合理保证公司业务正常进行，保护公司资产的安全和完整，执行效果也基本达到预期。

报告期的审计情况。报告期公司财务报告经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2017 年 04 月 29 日	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	（1）财务报告重大缺陷包括：①公司高级	（1）非财务报告重大缺陷包括：①严

	管理人员舞弊;②公司更正已公布财务报告中的数据达到或超过重大错报金额;③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报;④公司对内部控制的监督无效。（2）财务报告重要缺陷包括：①未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施;②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制;③对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。（3）财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；②未遵循公司集体决策程序导致重大失误；③项目出现重大工程质量问题;④内部控制评价的结果中重要缺陷自报告发布日起两年内未整改完成；⑤重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；⑥负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；⑦重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营；⑧其他对公司造成重大影响的情形。（2）非财务报告重要缺陷包括：①违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被责令停业整顿等；②未遵循公司集体决策程序导致重要失误；③重要业务制度控制或系统存在缺陷；④全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；⑤重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响；⑥其他对公司造成重大影响的情形。（3）非财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。
定量标准	重要程度定量标准　一般缺陷　重要缺陷　重大缺陷利润总额错报金额　错报<合并财务报表利润总额的 3%　合并财务报表利润总额的 3%<错报<合并财务报表利润总额的 5%　错报>合并财务报表利润总额的 5%	（1）非财务报告重大缺陷包括：①严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；②未遵循公司集体决策程序导致重大失误；③项目出现重大工程质量问题;④内部控制评价的结果中重要缺陷自报告发布日起两年内未整改完成；⑤重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；

财务报告重大缺陷数量（个）	0
非财务报告重大缺陷数量（个）	0
财务报告重要缺陷数量（个）	0
非财务报告重要缺陷数量（个）	0

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中洲控股公司于 2016 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2017 年 04 月 29 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

第十节 公司债券相关情况

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

是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	15 中洲债	112281	2015 年 09 月 21 日	2018 年 09 月 21 日	1,300,000,000	6.30%	存续期内每年现金支付一次债券利息，债券到期支付本金及最后一期利息
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2016 年 9 月 21 日付息 8,190 万元						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦	联系人	聂磊、杨芳、朱鸽	联系人电话	010-60838888
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司			办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中心 B 座 7 层 100088		

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	本次债券募集资金扣除发行费用后，将 2.00 亿元用于偿还金融机构贷款，剩余部分用于补充流动资金。经公司第七届董事会第二十五次审议，公司设立 2015 年公司债专项存储账户并就募集资金的监管与保荐机构中信证券股份有限公司、存放

	募集资金的商业银行平安银行深圳长城支行 签订募集资金专户存储三方监管协议。本次发行公司债募集资金 12.87 亿元的存储及使用程序均按照三方监管协议执行。 公司 2015 年度使用募集资金 1,285,959,847.67 元，收到资金利息收入扣除手续费后净额 1,144,287.19 元。 公司 2016 年度使用募集资金 2,204,071.40 元，收到资金利息收入扣除手续费后净额 28,005.64 元。 募集资金专项存储账户截至 2016 年 12 月 31 日的余额为 8,373.76 元，系结余募集资金。其中本金为 0.00 元，利息收入扣除手续费净额为 8,373.76 元。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA。2016年度东方金诚国际信用评估有限公司对该债权信用状况进行跟踪评级，维持主体信用评级为AA，评级展望为稳定；同时维持债券信用等级为AA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（1）增信机制

本次债券无担保。

（2）偿债计划

本次债券的起息日为2015年9月21日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2015 年至2018年间每年的9月20日为本次债券上一计息年度的付息日（遇法定节假日或休息日顺延，下同）。本次债券到期日为2018年9月21日，到期支付本金及最后一期利息。

（3）偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

①制定《债券持有人会议规则》

本公司和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》、《深圳证券交易所公司债券上市规则（2015年修订）》及《公司债券受托管理人执业行为准则》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

②设立专门的偿付工作小组

本公司将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，公司将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

③制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，公司将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

④充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

本公司将严格按照债券受托管理协议的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债券违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据债券受托管理协议采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

⑤严格履行信息披露义务

本公司将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会、交易所的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人债券信用评级发生变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；发行人拟变更募集说明书的约定；发行人不能按期支付本息；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能

力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；发行人提出债务重组方案的；本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发行人涉及需要说明的市场传闻；发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

⑥发行人董事会承诺

根据公司2015年5月27日召开的第七届董事会第十九次会议以及2015年6月12日召开的2015年第三次临时股东大会审议通过的《关于公开发行公司债券的议案》以及作出的相关承诺，在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

（a）不向股东分配利润；

（b）暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；

（c）调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；

（d）主要责任人不得调离。

⑦专项偿债账户

本公司于平安银行深圳长城支行设立了本次债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2016 年	2015 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	125,262.13	96,243.76	30.15%
流动比率	164.70%	171.98%	-7.28%
资产负债率	79.90%	77.19%	2.71%

速动比率	46.33%	34.24%	12.09%
EBITDA 全部债务比	12.60%	11.46%	1.14%
利息保障倍数	1.12	1.13	-0.88%
现金利息保障倍数	3.77	0.28	1,246.43%
EBITDA 利息保障倍数	1.37	1.27	7.87%
贷款偿还率	480.17%	12,297.63%	-11,817.46%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

1. 息税折旧摊销前利润较上年同期增长的主要原因：本年度利息净支出和折旧摊销额较上年大幅增加所致。

2.现金利息保障倍数较上年同期增长的主要原因：本年度销售回款较上年大幅度提升，导致本年度经营活动产生的现金流量净额大幅增长，本年度经营活动产生的现金流量净额17.48亿，较上年度的-8.46亿增加了25.96亿元。

3.贷款偿还率较上年同期下降的主要原因：上年度因公司非公开发行A股和发行公司债募集的资金提前偿还银行贷款，而本期提前偿还的贷款较上年同期减少。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，本公司共取得金融机构授信总额1,907,111万元，当年新增金融机构借款605,759万元，当年归还551,788万元，均为按时偿还或提前归还。未发生贷款逾期及减免情况。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

公司2015年度使用募集资金1,285,959,847.67元，收到资金利息收入扣除手续费后净额1,144,287.19元。

公司2016年度使用募集资金2,204,071.40元，收到资金利息收入扣除手续费后净额28,005.64元。

募集资金专项存储账户截至2016年12月31日的余额为8,373.76元，系结余募集资金。其中本金为0.00元，利息收入扣除手续费净额为8,373.76元。

十二、报告期内发生的重大事项

无

十三、公司债券是否存在保证人

□ 是 √ 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2017 年 04 月 27 日
审计机构名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	瑞华审字【2017】48330010 号
注册会计师姓名	袁龙平 周学春

审计报告正文

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“中洲控股公司”）的财务报表，包括 2016 年 12 月 31 日合并及公司的资产负债表，2016 年度合并及公司的利润表、合并及公司的现金流量表和合并及公司的股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是中洲控股公司管理层的责任。这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，上述财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了中洲控股公司 2016 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2016 年度合并及公司的经营成果和现金流量。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：袁龙平

中国·北京　　中国注册会计师：周学春

二〇一七年四月二十七日

合并资产负债表

2016年12月31日

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释六	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	1	3,838,314,221.68	3,224,431,797.63
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	2	92,466,242.49	81,290,044.60
预付款项	3	1,069,387,292.23	317,565,289.65
应收利息		-	-
应收股利	4	13,000,000.00	16,102,779.40
其他应收款	5	108,979,146.27	69,292,866.53
存货	6	17,847,327,957.41	16,351,468,413.45
划分为持有待售的资产		-	3,891,516.56
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	7	1,863,087,396.20	352,166,614.90
流动资产合计		24,832,562,256.28	20,416,209,322.72
非流动资产：			
可供出售金融资产	8	126,266,463.67	126,266,463.67
持有至到期投资			
长期应收款	9	33,655,753.60	6,365,056.51
长期股权投资	10	109,185,855.69	102,511,755.18
投资性房地产	11	1,704,180,202.80	1,884,710,307.34
固定资产	12	1,451,188,019.98	1,457,834,962.17
在建工程	13	55,813,480.01	68,653,468.40
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	14	7,689,990.55	8,064,987.62
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	15	61,656,189.89	78,004,350.49
递延所得税资产	16	775,216,210.47	472,772,783.29
其他非流动资产	17	4,194,079.01	-
非流动资产合计		**4,329,046,245.67**	**4,205,184,134.67**
资产总计		**29,161,608,501.95**	**24,621,393,457.39**

合并资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释六	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	18	870,795,750.00	1,187,313,600.00
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	19	2,575,722,016.27	2,625,630,775.73
预收款项	20	9,015,510,708.93	5,944,461,811.73
应付职工薪酬	21	91,910,254.08	81,903,230.51
应交税费	22	466,675,037.88	449,396,885.24
应付利息	23	40,170,302.22	50,173,401.35
应付股利			
其他应付款	24	1,088,107,990.78	1,444,338,585.07
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	25	928,528,497.14	88,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**15,077,420,557.30**	**11,871,218,289.63**
非流动负债：			
长期借款	26	6,848,600,000.00	5,835,907,361.52
应付债券	27	1,291,764,659.23	1,287,378,392.75
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债	28	1,041,978.07	
递延收益	29		1,180,000.00
递延所得税负债	16	13,610,506.31	9,524,189.83
其他非流动负债	30	68,026,400.00	
非流动负债合计		**8,223,043,543.61**	**7,133,989,944.10**
负债合计		**23,300,464,100.91**	**19,005,208,233.73**
股东权益：			
股本	31	664,831,139.00	665,069,639.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	32	2,501,194,216.19	2,481,105,467.82
减：库存股	33		98,301,984.00
其他综合收益	34	25,071,726.88	814,833.89
专项储备			
盈余公积	35	497,399,512.07	496,029,285.32
一般风险准备			
未分配利润	36	2,196,540,463.38	2,070,392,061.63
归属于母公司股东权益合计		5,885,037,057.52	5,615,109,303.66
少数股东权益		-23,892,656.48	1,075,920.00
股东权益合计		**5,861,144,401.04**	**5,616,185,223.66**
负债和股东权益总计		**29,161,608,501.95**	**24,621,393,457.39**

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

2016年度

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释六	本年数	上年数
一、营业总收入	37	**8,115,755,330.09**	**5,047,823,963.43**
其中：营业收入	37	**8,115,755,330.09**	**5,047,823,963.43**
二、营业总成本		**7,574,256,793.90**	**4,456,496,563.44**
其中：营业成本	37	5,744,864,450.70	3,035,081,295.86
税金及附加	38	868,735,943.41	704,942,521.75
销售费用	39	292,726,380.21	241,532,968.96
管理费用	40	309,674,614.31	238,969,612.90
财务费用	41	335,853,645.31	224,257,067.15
资产减值损失	42	22,401,759.96	11,713,096.82
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	43	-3,096,014.37	38,832,428.34
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		3,458,995.51	36,832,428.34
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		538,402,521.82	630,159,828.33
加：营业外收入	44	14,919,773.63	4,213,811.00
其中：非流动资产处置利得		3,632,514.44	68,945.40
减：营业外支出	45	27,342,541.60	17,301,199.78
其中：非流动资产处置损失		11,675.82	462,014.27
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		525,979,753.85	617,072,439.55
减：所得税费用	46	304,439,453.56	217,220,874.26
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		**221,540,300.29**	**399,851,565.29**
其中：被合并方在合并前实现的净利润			-1,379,837.12
归属于母公司股东的净利润		260,532,556.30	401,177,291.16
少数股东损益		-38,992,256.01	-1,325,725.87
六、其他综合收益的税后净额	47	**24,256,892.99**	**814,833.89**
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		**24,256,892.99**	**814,833.89**
(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			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		**24,256,892.99**	**814,833.89**
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			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额		**24,256,892.99**	**814,833.89**
6、其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		**245,797,193.28**	**400,666,399.18**
归属于母公司股东的综合收益总额		**284,789,449.29**	**401,992,125.05**
归属于少数股东的综合收益总额		**-38,992,256.01**	**-1,325,725.87**
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.3959	0.8377
（二）稀释每股收益		0.3959	0.8377

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

2016年度

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释六	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		11,093,624,969.40	6,278,393,970.29
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	48	99,712,474.60	210,675,017.33
经营活动现金流入小计		**11,193,337,444.00**	**6,489,068,987.62**
购买商品、接受劳务支付的现金		7,014,998,075.16	5,522,091,673.68
支付给职工以及为职工支付的现金		322,621,551.46	246,742,489.94
支付的各项税费		1,673,604,269.18	1,017,261,235.49
支付其他与经营活动有关的现金	48	433,689,978.15	549,802,277.76
经营活动现金流出小计		**9,444,913,873.95**	**7,335,897,676.87**
经营活动产生的现金流量净额	49	**1,748,423,570.05**	**-846,828,689.25**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			4,000,000.00
取得投资收益收到的现金		3,102,779.40	7,302,960.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,803,358.00	162,100.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	49	7,073,973.00	
收到其他与投资活动有关的现金	48	3,793,931.50	
投资活动现金流入小计		**18,774,041.90**	**11,465,060.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		61,703,478.45	72,475,570.78
投资支付的现金		3,000,000.00	32,324,295.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			3,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	48	660,000,000.00	
投资活动现金流出小计		**724,703,478.45**	**108,399,865.78**
投资活动产生的现金流量净额		**-705,929,436.55**	**-96,934,805.78**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		12,000,000.00	2,078,301,977.29
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		6,495,843,645.23	5,022,564,409.52
发行债券收到的现金			1,287,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	48	963,009,711.94	
筹资活动现金流入小计		**7,470,853,357.17**	**8,387,866,386.81**
偿还债务支付的现金		5,975,671,314.85	4,544,289,048.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		952,938,010.45	767,351,664.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	48	208,499,553.89	1,014,326,893.27
筹资活动现金流出小计		**7,137,108,879.19**	**6,325,967,606.10**
筹资活动产生的现金流量净额		**333,744,477.98**	**2,061,898,780.71**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-2,856,187.43	1,267,671.68
五、现金及现金等价物净增加额		1,373,382,424.05	1,119,402,957.36
加：期初现金及现金等价物余额	49	2,261,431,797.63	1,142,028,840.27
六、期末现金及现金等价物余额	49	**3,634,814,221.68**	**2,261,431,797.63**

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

合并股东权益变动表

2016年度

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本年数											
	归属于母公司股东的股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	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、上年年末余额	665,069,639.00				2,481,105,467.82	98,301,984.00	814,833.89		496,029,285.32		2,070,392,061.63	1,075,920.00	5,616,185,223.66
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	665,069,639.00				2,481,105,467.82	98,301,984.00	814,833.89		496,029,285.32		2,070,392,061.63	1,075,920.00	5,616,185,223.66
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-238,500.00				20,088,748.37	-98,301,984.00	24,256,892.99		1,370,226.75		126,148,401.75	-24,968,576.48	244,959,177.38
（一）综合收益总额							24,256,892.99				260,532,556.30	-38,992,256.01	245,797,193.28
（二）股东投入和减少资本	-238,500.00				20,088,748.37	-98,301,984.00						14,023,679.53	132,175,911.90
1、股东投入的普通股	-238,500.00				-2,280,060.00	-98,301,984.00						12,000,000.00	107,783,424.00
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额					22,359,096.43								22,359,096.43
4、其他					9,711.94							2,023,679.53	2,033,391.47
（三）利润分配									1,370,226.75		-134,384,154.55		-133,013,927.80
1、提取盈余公积									1,370,226.75		-1,370,226.75		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-133,013,927.80		-133,013,927.80
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	664,831,139.00				2,501,194,216.19		25,071,726.88		497,399,512.07		2,196,540,463.38	-23,892,656.48	5,861,144,401.04

合并股东权益变动表（续）

2016年度

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	上年数											
	归属于母公司股东的股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	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、上年年末余额	478,926,080.00				584,888,185.62				424,620,678.83		1,811,291,638.00	1,075,920.00	3,300,802,502.45
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					2,461,370.69						1,170,650.96	3,489,589.42	7,121,611.07
其他													
二、本年年初余额	478,926,080.00				587,349,556.31				424,620,678.83		1,812,462,288.96	4,565,509.42	3,307,924,113.52
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	186,143,559.00				1,893,755,911.51	98,301,984.00	814,833.89		71,408,606.49		257,929,772.67	-3,489,589.42	2,308,261,110.14
（一）综合收益总额							814,833.89				401,177,291.16	-1,325,725.87	400,666,399.18
（二）股东投入和减少资本	186,143,559.00				1,893,755,911.51	98,301,984.00						-2,163,863.55	1,979,433,622.96
1、股东投入的普通股	186,143,559.00				1,888,765,462.89	98,301,984.00							1,976,607,037.89
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额					10,431,398.19								10,431,398.19
4、其他					-5,440,949.57							-2,163,863.55	-7,604,813.12
（三）利润分配									71,408,606.49		-143,247,518.49		-71,838,912.00
1、提取盈余公积									71,408,606.49		-71,408,606.49		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-71,838,912.00		-71,838,912.00
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	665,069,639.00				2,481,105,467.82	98,301,984.00	814,833.89		496,029,285.32		2,070,392,061.63	1,075,920.00	5,616,185,223.66

法定代表人：　　主管会计工作负责人：　　会计机构负责人：

资产负债表

2016年12月31日

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释十五	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		615,679,427.98	1,496,554,388.36
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	1	440,954.66	1,425,073.28
预付款项		7,072,879.50	16,488,256.12
应收利息		7,217,916.67	
应收股利		13,000,000.00	16,102,779.40
其他应收款	2	5,686,776,172.69	5,220,747,914.58
存货		9,790,447.99	19,579,015.57
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		660,000,000.00	
流动资产合计		**6,999,977,799.49**	**6,770,897,427.31**
非流动资产：			
可供出售金融资产		125,292,963.67	125,292,963.67
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	3	3,836,274,655.97	3,864,746,933.64
投资性房地产		349,543,287.05	359,839,246.26
固定资产		13,932,218.32	6,348,086.47
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		3,028,029.42	1,115,164.84
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		49,111,167.44	73,326,005.39
递延所得税资产		53,788,602.73	50,806,504.72
其他非流动资产		446,978,000.00	
非流动资产合计		**4,877,948,924.60**	**4,481,474,904.99**
资产总计		**11,877,926,724.09**	**11,252,372,332.30**

资产负债表（续）

2016年12月31日

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释十五	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		49,248,332.01	53,278,928.90
预收款项		1,375,197.26	578,530.50
应付职工薪酬		37,602,873.56	36,106,165.87
应交税费		4,132,570.74	11,907,816.36
应付利息		24,469,225.00	26,501,852.20
应付股利			
其他应付款		4,651,818,446.58	3,231,945,798.10
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		80,000,000.00	88,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		**4,848,646,645.15**	**3,448,319,091.93**
非流动负债：			
长期借款		1,224,000,000.00	2,002,000,000.00
应付债券		1,291,764,659.23	1,287,378,392.75
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		**2,515,764,659.23**	**3,289,378,392.75**
负债合计		**7,364,411,304.38**	**6,737,697,484.68**
股东权益：			
股本		664,831,139.00	665,069,639.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,545,792,916.13	2,525,704,167.76
减：库存股			98,301,984.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		497,399,512.07	496,029,285.32
一般风险准备			
未分配利润		805,491,852.51	926,173,739.54
股东权益合计		**4,513,515,419.71**	**4,514,674,847.62**
负债和股东权益总计		**11,877,926,724.09**	**11,252,372,332.30**

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

利润表

2016年度

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	注释十五	本年数	上年数
一、营业收入	4	**152,683,371.80**	**137,611,364.63**
减：营业成本	4	25,974,903.46	35,234,746.03
税金及附加		9,666,178.18	14,915,464.36
销售费用		17,638,324.51	8,832,414.38
管理费用		137,854,704.83	125,685,524.54
财务费用		-33,805,098.01	92,002,638.84
资产减值损失		-339,575.07	5,924,080.92
加：公允价值变动收益（损失以“ - ”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	5	15,127,275.82	824,886,134.22
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-12,962,279.67	36,605,628.34
二、营业利润（亏损以“ - ”号填列）		**10,821,209.72**	**679,902,629.78**
加：营业外收入		107,488.78	22,845.26
其中：非流动资产处置利得		4,000.00	10,836.90
减：营业外支出		208,528.99	236,133.83
其中：非流动资产处置损失			236,133.83
三、利润总额（亏损总额以“ - ”号填列）		**10,720,169.51**	**679,689,341.21**
减：所得税费用		-2,982,098.01	-34,396,723.66
四、净利润（净亏损以" - "号填列）		**13,702,267.52**	**714,086,064.87**
五、其他综合收益的税后净额			
(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			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
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			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		**13,702,267.52**	**714,086,064.87**

法定代表人： **主管会计工作负责人：** **会计机构负责人：**

现金流量表

2016年度

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	注释	本年数	上年数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		152,227,746.73	111,897,507.40
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,495,540,554.34	1,924,987,537.48
经营活动现金流入小计		**3,647,768,301.07**	**2,036,885,044.88**
购买商品、接受劳务支付的现金		1,028,256.35	984,812.17
支付给职工以及为职工支付的现金		88,366,023.25	72,324,340.24
支付的各项税费		16,923,612.11	15,328,830.13
支付其他与经营活动有关的现金		2,165,872,630.31	2,924,680,801.92
经营活动现金流出小计		**2,272,190,522.02**	**3,013,318,784.46**
经营活动产生的现金流量净额		**1,375,577,779.05**	**-976,433,739.58**
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			7,076,160.00
取得投资收益收到的现金		3,102,779.40	39,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		18,848,308.36	
收到其他与投资活动有关的现金		3,793,931.50	
投资活动现金流入小计		**25,745,019.26**	**7,115,160.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,125,463.71	9,040,473.00
投资支付的现金		3,000,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		25,890,002.00	975,771,350.26
支付其他与投资活动有关的现金		1,106,000,000.00	500,000.00
投资活动现金流出小计		**1,139,015,465.71**	**985,311,823.26**
投资活动产生的现金流量净额		**-1,113,270,446.45**	**-978,196,663.26**
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,078,301,977.29
取得借款收到的现金			250,000,000.00
发行债券收到的现金			1,287,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		963,009,711.94	
筹资活动现金流入小计		**963,009,711.94**	**3,615,301,977.29**
偿还债务支付的现金		786,000,000.00	80,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		342,473,251.22	228,356,955.14
支付其他与筹资活动有关的现金		213,312,843.68	989,660,547.23
筹资活动现金流出小计		**1,341,786,094.90**	**1,298,017,502.37**
筹资活动产生的现金流量净额		**-378,776,382.96**	**2,317,284,474.92**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		94,089.98	80,132.85
五、现金及现金等价物净增加额		-116,374,960.38	362,734,204.93
加：期初现金及现金等价物余额		533,554,388.36	170,820,183.43
六、期末现金及现金等价物余额		**417,179,427.98**	**533,554,388.36**

法定代表人：　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

股东权益变动表

2016年度

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	本年数										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	665,069,639.00				2,525,704,167.76	98,301,984.00			496,029,285.32		926,173,739.54	**4,514,674,847.62**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	665,069,639.00				2,525,704,167.76	98,301,984.00			496,029,285.32		926,173,739.54	**4,514,674,847.62**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	-238,500.00				20,088,748.37	-98,301,984.00			1,370,226.75		-120,681,887.03	**-1,159,427.91**
（一）综合收益总额											13,702,267.52	**13,702,267.52**
（二）股东投入和减少资本	-238,500.00				20,088,748.37	-98,301,984.00						**118,152,232.37**
1、股东投入的普通股	-238,500.00				-2,280,060.00	-98,301,984.00						**95,783,424.00**
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额					22,359,096.43							**22,359,096.43**
4、其他					9,711.94							**9,711.94**
（三）利润分配									1,370,226.75		-134,384,154.55	**-133,013,927.80**
1、提取盈余公积									1,370,226.75		-1,370,226.75	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-133,013,927.80	**-133,013,927.80**
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	664,831,139.00				2,545,792,916.13				497,399,512.07		805,491,852.51	**4,513,515,419.71**

法定代表人　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

股东权益变动表（续）

2016年度

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司　　金额单位：人民币元

项　　目	上年数										
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	478,926,080.00				629,696,071.72				424,620,678.83		355,335,193.16	**1,888,578,023.71**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	478,926,080.00				629,696,071.72				424,620,678.83		355,335,193.16	**1,888,578,023.71**
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	186,143,559.00				1,896,008,096.04	98,301,984.00			71,408,606.49		570,838,546.38	**2,626,096,823.91**
（一）综合收益总额											714,086,064.87	**714,086,064.87**
（二）股东投入和减少资本	186,143,559.00				1,896,008,096.04	98,301,984.00						**1,983,849,671.04**
1、股东投入的普通股	186,143,559.00				1,888,765,462.89	98,301,984.00						**1,976,607,037.89**
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额					10,431,398.19							**10,431,398.19**
4、其他					-3,188,765.04							**-3,188,765.04**
（三）利润分配									71,408,606.49		-143,247,518.49	**-71,838,912.00**
1、提取盈余公积									71,408,606.49		-71,408,606.49	
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-71,838,912.00	**-71,838,912.00**
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	665,069,639.00				2,525,704,167.76	98,301,984.00			496,029,285.32		926,173,739.54	**4,514,674,847.62**

法定代表人　　**主管会计工作负责人：**　　**会计机构负责人：**

深圳市中洲投资控股股份有限公司
2016 年度财务报表附注
（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

1、公司简介

公司的法定中文名称：深圳市中洲投资控股股份有限公司

公司的法定英文名称：SHENZHEN CENTRALCON INVESTMEN THOLDING CO.,LTD

公司注册地址：深圳市福田区百花五路长源楼

公司办公地址：深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 A 座 39 层

公司股票上市地：深圳证券交易所

公司股票简称和代码：中洲控股（000042）

注册资本：66,483.1139 万元

法定代表人：姚日波

2、公司的行业性质、经营范围及主要产品或提供的劳务

本公司的行业性质：房地产业。

本公司的经营范围：房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

本公司主要产品或提供的劳务：房地产开发和经营、物业租赁、酒店经营等。

3、公司历史沿革

本公司系经深圳市人民政府以深府函(1994)18 号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于 1994 年 9 月改组为深圳市长城地产股份有限公司（现名“深圳市中洲投资控股股份有限公司”）。

企业法人营业执照注册号为 440301103813177 号，现注册资本为人民币 664,831,139 元，经营范围为房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁。

1994 年，经深圳市证券管理办公室以深证办复（1994）128 号文批准，本公司发行人民币普通股 56,300,000 股，每股面值为人民币 1.00 元，计人民币 56,300,000.00 元。其中：发起人深圳市建设（集团）公司（后更名为“深圳市建设投资控股公司”）以存量净资产折股 40,000,000 股，占股份总额的 71.05%；向境内社会公众发行 13,000,000 股，占股份总额的 23.09%；向公司内部职工发行 3,300,000 股，占股份总额的 5.86%。

1995 年 5 月 24 日，本公司经深圳市证券管理办公室以深证办复（1995）20 号文批准，按每 10 股送 9 股的比例向股东派送红股计 50,670,000 股。至此，本公司总

股份为 106,970,000 股，总股本为人民币 106,970,000.00 元。1996 年 1 月 18 日，经深圳市证券管理办公室深证办复（1996）1 号文批准，本公司发起人股东深圳市建设（集团）公司将其持有本公司法人股部分红股 8,822,680 股转让给深圳市振业股份有限公司，转让后深圳市建设（集团）公司和深圳市振业（集团）股份有限公司分别持有本公司股权 62.8%和 8.25%。

1996 年 6 月 30 日，本公司经深圳市证券管理办公室深证办复(1996)34 号文批准，按每 10 股送 3 股的比例向股东派送红股计 32,091,000 股。至此，本公司总股份为 139,061,000 股，总股本为人民币 139,061,000.00 元。

1997 年 2 月 13 日，本公司经中国证券监督管理委员会证监上字(1997)4 号文批准，同意本公司向全体股东配售 31,984,030 股普通股，其中向发起人股股东配售 20,086,019 股，向法人股股东配售 2,637,981 股，向社会公众股股东（含高级管理人员）配售 9,260,030 股。至此，本公司总股份为 171,045,030 股，总股本为人民币 171,045,030.00 元。

1997 年 6 月 23 日，本公司经深圳市证券监督管理办公室深证办复(1997)61 号文批准按每 10 股送 4 股红股的比例向股东派送红股计 68,418,010 股。至此，本公司总股份为 239,463,040 股，总股本为人民币 239,463,040.00 元。

1996 年 12 月 16 日，经深圳市国有资产管理办公室以深国资办(1996)150 号文批准，本公司完成了对深圳市金众(集团)股份有限公司(现更名为“深圳市建工集团股份有限公司”)和深圳市第四建筑工程公司(现更名为“深圳市越众(集团)股份有限公司”)的资产重组和收购，并经深国资办(1997)197 号文批准成立长城地产企业集团，本公司更名为深圳市长城地产(集团)股份有限公司，并于 1997 年 10 月 23 日经深圳市工商行政管理局批准变更登记。

2004 年 4 月 30 日，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司将其持有的本公司 67,049,651 股国有股（占本公司总股本 28%）分别转让给江西联泰实业有限公司 44,795,872 股国有股（占本公司总股本 18.71%）和深圳市联泰房地产开发有限公司 22,253,779 股国有股（占本公司总股本 9.29%）；2004 年 11 月 1 日，经国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2004）991 号文批复同意本次转让并于 2004 年 12 月 15 日在中国证券登记结算有限公司深圳分公司办理完过户手续。

2004 年 10 月 13 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委（2004）223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司控股股东深圳市建设投资控股公司与深圳市投资管理公司、深圳市商贸控股公司重组合并为新成立的深圳市投资控股有限公司。2004 年 10 月 26 日，深圳市人民政府国有资产监督管理委员会以深国资委（2004）254 号《关于市创新投资集团有限公司等企业划归市国资委直接监管的通知》决定，将原由深圳市建设投资控股公司持有的本公司国有股权划归深圳市国资委持有，由深圳市国资委直接监管，履行出资人的职责。划转后，深

圳市人民政府国有资产监督管理委员会持有本公司 83,333,496 股国有股（占本公司总股本 34.80%）。2005 年 7 月 11 日，国务院国有资产监督管理委员会以国资产权（2005）689 号《关于深圳市农产品股份有限公司等 18 家上市公司国有股划转的批复》同意深圳市人民政府批准的本次国有股权划转方案。2005 年 10 月 11 日，中国证券监督管理委员会以证监公司字（2005）102 号《关于同意深圳市人民政府国有资产监督管理委员会公告<深圳市长城地产（集团）股份有限公司收购报告书>并豁免其要约收购义务的批复》批准本次收购并豁免要约收购义务。2006 年 8 月 14 日，上述国有股划转手续已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕。

2005 年 6 月 30 日，本公司出售了深圳市金众(集团)股份有限公司和深圳市越众(集团)股份有限公司，成功完成主辅分离。2005 年 9 月 28 日，经深圳市工商行政管理局批准，公司更名为深圳市长城投资控股股份有限公司。

2006 年 7 月 24 日，经本公司股权分置改革相关股东会议决议，表决通过了《深圳市长城投资控股股份有限公司股权分置改革方案》，该改革方案要点为：（1）以方案实施股权登记日（2006 年 7 月 13 日）的公司总股本为基础，由本公司非流通股股东深圳市建设投资控股公司、深圳市振业（集团）股份有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付其所持有的 14,960,573 股公司股份，使流通股股东每 10 股获送 2.158 股股份；（2）由本公司非流通股股东江西联泰实业有限公司和深圳市联泰房地产开发有限公司向方案实施股权登记日登记在册的全体流通股股东按比例支付人民币 61,295,303 元现金,使流通股股东每 10 股获送人民币 8.841 元。综合以上对价安排，以进入股改程序停牌前最后一个交易日（2006 年 6 月 16 日）的收盘价人民币 10.50 元折算，流通股股东每 10 股相当于获送 3 股股份。自股权分置改革方案实施后首个交易日（2006 年 9 月 1 日）起，本公司非流通股股东持有的非流通股份即获得上市流通权。

2008 年 12 月 31 日，由于江西联泰进行公司分立，其持有本公司的股份已全部过户到南昌联泰投资有限公司（以下简称“南昌联泰”）名下，江西联泰不再持有本公司股份。

2013 年 6 月 9 日，深圳市国资委与深圳市中洲房地产有限公司(2015 年 7 月 16 日更名为深圳市中洲置地有限公司，以下简称“中洲房地产”或“中洲置地”)签署了《股份转让协议》，由中洲房地产以人民币 28.80 元/股受让深圳市国资委持有的本公司 47,293,950 股股份(占公司总股本的 19.75%)(以下简称“本次转让”)。本次转让完成后，深圳市国资委持有公司 10.00%股份，不再是公司第一大股东；南昌联泰投资有限公司及其一致行动人深圳市联泰房地产开发有限公司合计持有公司 28%股份，为公司第一大股东。中洲房地产此前持有本公司 4.04%股份，本次转让完成后中洲房地产持有本公司 23.79%股份，成为公司第二大股东。

2013 年 7 月 9 日，深圳市远致投资有限公司与深圳市国资委签订了《国有产权无偿划转协议》，根据协议，深圳市国资委拟将其持有的 23,945,357 股本公司股份（占

本公司总股本的 10%）无偿划转至深圳市远致投资有限公司名下。

2013 年 8 月 16 日，深圳市国资委收到国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2013〕780 号《关于深圳市长城投资控股股份有限公司股份转让及无偿划转有关问题的批复》，同意深圳市国资委将所持有的 47,293,950 股本公司股份（占总股本的 19.75%）转让给中洲房地产；同意深圳市国资委将所持有的 23,945,357 股本公司股份（占总股本的 10%）无偿划转给深圳市远致投资有限公司。中洲房地产及深圳市远致投资有限公司于 2013 年 9 月 18 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完毕股份转让过户手续。本次股份过户完成后，深圳市国资委不再直接持有本公司股份，中洲房地产累计持有本公司股份 56,970,503 股，占公司总股本的 23.79%；深圳市远致投资有限公司累计持有本公司股份 24,068,942 股，占公司总股本的 10.05%。

2013 年 10 月 28 日至 2013 年 11 月 5 日间，中洲房地产通过深圳证券交易系统集中竞价和大宗交易方式累计买入 11,212,000 股公司股份（占公司股份总额的 4.68%）。截至 2013 年 12 月 31 日，中洲房地产合计持有本公司股份 68,217,403 股，占公司股份总额的 28.49%，为公司第一大股东。

2013 年 12 月 9 日，公司股东南昌联泰投资有限公司过深圳证券交易所以大宗交易的方式减持其所持有的 11,000,000 股本公司股份转让给三位自然人股东。本次减持后南昌联泰投资有限公司与其一致行动人深圳市联泰房地产开发有限公司合计持有本公司股份 56,049,651 股，占公司股本总额的 23.41%。

2014 年 3 月 4 日，公司股东大会通过公司名称变更为深圳市中洲投资控股股份有限公司的股东会决议，并于 2014 年 3 月 7 日完成工商变更登记。

2014 年 6 月 12 日，本公司实施经 2014 年 4 月 18 日召开的 2013 年度股东大会及 2014 年 5 月 28 日召开的 2014 年第三次临时股东大会审议通过的公司 2013 年年度权益分派方案，以每 10 股送红股 10 股的比例向股东送红股计 239,463,040 股。至此，本公司总股份为 478,926,080 股，总股本为 478,926,080.00 元。

2015 年 9 月 7 日，本公司向姚日波等 11 名公司董事、高级管理人员和 42 名核心技术（业务）人员等激励对象授予限制性股票 9,308,900 股，授予价格为 10.56 元/股。本次限制性股票授予前本公司总股本为 478,926,080 股，本次限制性股票授予后股本增至 488,234,980 股，经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）以瑞华验字【2015】48330007 号验资报告验证，并于 2015 年 12 月 15 日完成工商变更登记。

2015 年 11 月 3 日，中国证监会以证监许可[2015]2482 号《关于核准深圳市中洲投资控股股份有限公司非公开发行股票的批复》核准公司非公开发行不超过 176,834,660 股新股。本次非公开发行的发行对象为本公司控股股东中洲置地，认购本次发行的全部 176,834,659 股股票。本次非公开发行前本公司总股本为 488,234,980 股，本次非公开发行后股本增至 665,069,639 股，已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）以瑞华验字【2015】48330013 号验资报告验证。

截止 2015 年 12 月 31 日，本公司控股股东中洲置地持有本公司股份 314,917,359 股，占公司总股本 47. 35%，在本报告期内，其所持本公司股份增加 176,834,659 股，系非公开发行增持股份。

2016 年 3 月 25 日，本公司召开的第七届董事会第三十三次会议，审议通过了《关于回购注销已离职股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，决定回购注销已离职股权激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票共计 238,500 股。本次回购注销完成后，公司股份总数由 665,069,639 股变更为 664,831,139 股。公司于 2016 年 6 月 16 日完成工商变更登记。至此，本公司总股份为 664,831,139 股，总股本为 664,831,139 元。

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司控股股东中洲置地持有本公司股份 314,917,359 股，占公司总股本 47. 37%。

4、本公司本年度合并范围情况

本公司 2016 年度纳入合并范围的子公司共 49 户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加 21 户，减少 2 户，详见本附注七“合并范围的变更”。

5、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报表业经本公司董事会于 2017 年 4 月 27 日决议批准报出。

二、财务报表的编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 41 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），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。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2016 年 12 月 31 日的财务状况及 2016 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《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》有关财务报表

及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、25“收入”等描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、31“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

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

2、营业周期

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。

本公司的子公司深圳中洲圣廷苑酒店有限公司、深圳市香江置业有限公司中洲万豪酒店分公司、深圳市圣廷苑酒店管理有限公司、深圳市圣廷苑物业管理有限公司、深圳市中洲物业管理有限公司、深圳市长城投资控股有限公司、深圳市中洲资本有限公司和 Best Wisdom Group Limited 主要从事酒店经营管理、物业租赁管理、投资实业等业务,以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。本公司及其他子公司主要从事房地产开发或建筑施工行业，正常营业周期超过一年，以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

3、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港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

（1）同一控制下企业合并

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

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

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

（2）非同一控制下企业合并

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

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

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

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、13“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买

日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并财务报表范围的确定原则

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

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

（2）合并财务报表编制的方法

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

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

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

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资

相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、13“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注四、13、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、13（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

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

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公

司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短(一般为从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，计入其他综合收益；处置境外经营时，转入处置当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

（3）外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。

汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中所有者权益项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

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

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：A.取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；B.属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本公司近期采用短期获利方式对该组合进行管理；C.属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动

计入当期损益的金融资产：A.该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；B.本公司风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告。

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

②持有至到期投资

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

持有至到期投资采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，在终止确认、发生减值或摊销时产生的利得或损失，计入当期损益。

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

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

③贷款和应收款项

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

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

④可供出售金融资产

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

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，

除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本进行后续计量。

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

（3）金融资产减值

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

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

①持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

②可供出售金融资产减值

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

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产的减值损失，不予转回。

（4）金融资产转移的确认依据和计量方法

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：①收取该金融资产现金流量的合

同权利终止；②该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；③该金融资产已转移，虽然企业既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

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

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

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

（5）金融负债的分类和计量

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

①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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

②其他金融负债

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

③财务担保合同及贷款承诺

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

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。除指定为套期工具且套期高度有效的衍生工具，其公允价值变动形成的利得或损失将根据套期关系的性质按照套期会计的要求确定计入损益的期间外，其余衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

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

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

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款和长期应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

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

（2）坏账准备的计提方法

①单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法

本公司单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

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

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

A．信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

B．根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	计提方法
账龄组合	对经单独测试未减值的应收款项，采用账龄分析法，按应收款项的账龄和规定的提取比例确认减值损失，计提坏账准备。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收计提比例（%）
1 年以内（含 1 年，下同）	1	1
1-2 年	10	10
2-3 年	30	30
3 年以上	50	50

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项金额不重大的应收款项是指期末余额在 100 万元以下，账龄在 1 年以上的应收账款和其他应收款。

单项金额不重大但单项计提坏账准备的计提方法：资产负债表日，公司对单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

（3）坏账准备的转回

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

11、存货

（1）存货的分类

存货按房地产开发产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发土地。非开发产品包括原材料、库存商品、低值易耗品等。

（2）存货取得和发出的计价方法

①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、以出售或出租为开发目的的物业；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。拟开发土地在项目整体开发时，全部转入在建开发产品；在项目分期开发时，将分期开发用地部分转入在建开发产品，未开发土地仍保留在拟开发土地当中。

②房地产开发产品成本包括土地成本、施工成本和其他成本。符合资本化条件的借款费用，亦计入房地产开发产品成本；公共配套设施费按实际完工成本计入在建开发产品，如果一个配套设施存在多个房地产项目受益，则根据其可销售面积按比例分摊；质量保证金根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

③各类存货的购入与入库按实际成本计价；原材料、库存商品的发出按加权平均法计价，低值易耗品的领用采用五五摊销法计价，开发产品的发出按个别认定法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价。

存货可变现净值的确定：产成品、商品和用于出售的材料等直接用于出售的商品存货，以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值；需要经过加工的材料存货，以所生产的产品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值。

存货跌价准备的计提方法：资产负债表日，按单个存货可变现净值低于账面价值的差额计提存货跌价准备，计入当期损益。确定存货的可变现净值时，以资产负债表日取得最可靠的证据估计的售价为基础并考虑持有存货的目的，资产负债表日至财务报告批准报出日之间存货售价发生波动的，如有确凿证据表明其对资产负债表日存货已经存在的情况提供了新的或进一步的证据，作为调整事项进行处理；否则，作为非调整事项。

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销。

12、划分为持有待售资产

若某项非流动资产在其当前状况下仅根据出售此类资产的惯常条款即可立即出售，本公司已就处置该项非流动资产作出决议，已经与受让方签订了不可撤销的转让协议，且该项转让将在一年内完成，则该非流动资产作为持有待售非流动资产核算，自划分为持有待售之日起不计提折旧或进行摊销，按照账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低计量。持有待售的非流动资产包括单项资产和处置组。如果处置组是一个《企业会计准则第 8 号——资产减值》所定义的资产组，并且按照该准则的规定将企业合并中取得的商誉分摊至该资产组，或者该处置组是资产组中的一项经营，则该处置组包括企业合并中所形成的商誉。

被划分为持有待售的单项非流动资产和处置组中的资产，在资产负债表的流动资产部分单独列报；被划分为持有待售的处置组中的与转让资产相关的负债，在资产负债表的流动负债部分单独列报。

某项资产或处置组被划归为持有待售，但后来不再满足持有待售的非流动资产的确认条件，本公司停止将其划归为持有待售，并按照下列两项金额中较低者进行计量：（1）该资产或处置组被划归为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划归为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；（2）决定不再出售之日的可收回金额。

13、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期

股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成

本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

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

①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

②权益法核算的长期股权投资

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与

投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本公司对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本公司在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

对于本公司 2007 年 1 月 1 日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日（或合并日）开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入所有者权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

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

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转当期损益；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

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

权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本公司取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本公司因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

14、投资性房地产

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

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	15-30	5	3.2-6.3
房屋装修	3-6	0	16.7-33.3
机器设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	5-10	5	9.5-19
电子设备	3-10	5	9.5-31.67

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

（5）其他说明

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

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

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

16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

17、借款费用

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

专门借款当期实际发生的利息费用，减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

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

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

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

18、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很

可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

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

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

①完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；

②具有完成该无形资产并使用或出售的意图；

③无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；

④有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；

⑤归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

（3）无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“长期资产减值”。

19、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

20、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，

进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

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

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

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

21、职工薪酬

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

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

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

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

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提

供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

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

22、预计负债

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

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

（1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

（2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

23、股份支付

（1）股份支付的会计处理方法

股份支付是为了获取职工或其他方提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

①以权益结算的股份支付

用以换取职工提供的服务的权益结算的股份支付，以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的情况下，在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用。在授予后立即可行权时，在授予日计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本公司根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

用以换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量，按照其他方服务在取得日的公允价值计量，如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

当授予权益工具的公允价值无法可靠计量时，在服务取得日、后续的每个资产负债表日以及结算日，按权益工具的内在价值计量，内在价值变动计入当期损益。

②以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本公司承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。如授予后立即可行权，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债；如须完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权，在等待期的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照本公司承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用，相应增加负债。

在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

（2）修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本公司对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应确认取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本公司取消了部分或全部已授予的权益工具。

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

（3）涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易的会计处理

涉及本公司与本公司股东或实际控制人的股份支付交易，结算企业与接受服务企业中其一在本公司内，另一在本公司外的，在本公司合并财务报表中按照以下规定进行会计处理：

①结算企业以其本身权益工具结算的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；除此之外，作为现金结算的股份支付处理。

结算企业是接受服务企业的投资者的，按照授予日权益工具的公允价值或应承担负债的公允价值确认为对接受服务企业的长期股权投资，同时确认资本公积（其他资本公积）或负债。

②接受服务企业没有结算义务或授予本企业职工的是其本身权益工具的，将该股份支付交易作为权益结算的股份支付处理；接受服务企业具有结算义务且授予本企业职工的并非其本身权益工具的，将该股份支付交易作为现金结算的股份支付处理。

本公司内各企业之间发生的股份支付交易，接受服务企业和结算企业不是同一企业的，在接受服务企业和结算企业各自的个别财务报表中对该股份支付交易的确认和计量，比照上述原则处理。

24、优先股、永续债等其他金融工具

（1）永续债和优先股等的区分

本公司发行的永续债和优先股等金融工具，同时符合以下条件的，作为权益工具：

①该金融工具不包括交付现金或其他金融资产给其他方，或在潜在不利条件下与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务；

②如将来须用或可用企业自身权益工具结算该金融工具的，如该金融工具为非衍生工具，则不包括交付可变数量的自身权益工具进行结算的合同义务；如为衍生工具，则本公司只能通过以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产结算该金融工具。

除按上述条件可归类为权益工具的金融工具以外，本公司发行的其他金融工具应归类为金融负债。

本公司发行的金融工具为复合金融工具的，按照负债成分的公允价值确认为一项负债，按实际收到的金额扣除负债成分的公允价值后的金额，确认为“其他权益工具”。发行复合金融工具发生的交易费用，在负债成分和权益成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。

（2）永续债和优先股等的会计处理方法

归类为金融负债的永续债和优先股等金融工具，其相关利息、股利（或股息）、利得或损失，以及赎回或再融资产生的利得或损失等，除符合资本化条件的借款费用（参见本附注四、17“借款费用”）以外，均计入当期损益。

归类为权益工具的永续债和优先股等金融工具，其发行（含再融资）、回购、出售或注销时，本公司作为权益的变动处理，相关交易费用亦从权益中扣减。本公司对权益工具持有方的分配作为利润分配处理。

本公司不确认权益工具的公允价值变动。

25、收入

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

公司按以下规定确认营业收入实现，并按已实现的收入计入当期损益。

（1）开发产品销售收入确认

销售合同已经签订，合同约定的完工开发产品移交条件已经达到，公司已将完工

开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，相关的收入已经收取或取得了收款的凭据，该项销售的成本能可靠地计量时，确认为营业收入的实现。实务操作中，本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件：

A、销售合同已经签订并合法生效；B、房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案收文回执和/或住宅交付使用许可证等类似文件；C、向业主发出入伙通知和/或公告后，已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满；D、根据合同约定公司已收讫房款，或首期款收讫的同时办好按揭手续；E、公司根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于项目竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

（2）开发产品租赁收入确认

开发产品租赁收入确认方法详见附注四、28“租赁”。

（3）工程施工收入确认

提供的劳务在同一年度开始并完成的，在完成劳务时确认营业收入的实现；如劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入公司、劳务的完成程度能够可靠地确定时，按完工百分比法，确认劳务收入的实现。

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果提供劳务的结果不能可靠地估计，区别以下情况处理：合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期确认为费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为费用，不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入，将预计损失立即确认为当期费用。

（4）商品销售确认

公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再对该商品实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的凭据，与销售该商品的有关成本能可靠地计量，确认营业收入的实现。

（5）让渡资产使用权收入确认

让渡资产使用权在相关经济利益很可能流入企业且收入金额能够可靠计量时确认收入。

让渡资产使用权收入金额的确定：

1）利息收入金额，按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定；

2）使用费收入金额，按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

26、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府作为所有者投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关

的政府补助；其余政府补助界定为与收益相关的政府补助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为与收益相关的政府补助。

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

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合规定条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）当期所得税

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

（2）递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本公司递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

28、租赁

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

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

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

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

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

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

（1）终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的已被本公司处置或划归为持有待售的、在经营和编制财务报表时能够单独区分的组成部分：①该组成部分代表一项独立的主要业务或一个主要经营地区；②该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个主要经营地区进行处置计划的一部分；③该组成部分是仅仅为了再出售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“划分为持有待售资产”相关描述。

（2）回购股份

股份回购中支付的对价和交易费用减少所有者权益，回购、转让或注销本公司股份时，不确认利得或损失。

转让库存股，按实际收到的金额与库存股账面金额的差额，计入资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。注销库存股，按股票面值和注销股数

减少股本，按注销库存股的账面余额与面值的差额，冲减资本公积，资本公积不足冲减的，冲减盈余公积和未分配利润。

（3）资产证券化

本公司将部分资产（“信托财产”）证券化，将资产信托给特定目的实体，由该实体向投资者发行优先级资产支持证券，本公司持有次级资产支持证券，次级资产支持证券在优先级资产支持证券本息偿付完毕前不得转让。本公司作为资产服务商，提供资产维护和日常管理、年度资产处置计划制定、制定和实施资产处置方案、签署相关资产处置协议和定期编制资产服务报告等服务；同时本公司作为流动性支持机构，在优先级资产支持证券的本金未能得到足额偿付时提供流动性支持，以补足利息或本金的差额。信托财产在支付信托税负和相关费用之后，优先用于偿付优先级资产支持证券的本息，全部本息偿付之后剩余的信托财产作为次级资产支持证券的收益，归本公司所有。本公司实际上保留了信托财产几乎所有的风险和报酬，故未对信托财产终止确认；同时，本公司对特定目的实体具有实际控制权，已经将其纳入合并财务报表范围。

在运用证券化金融资产的会计政策时，本公司已考虑转移至其他实体的资产的风险和报酬转移程度，以及本公司对该实体行使控制权的程度：

-当本公司已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司予以终止确认该金融资产；

-当本公司保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本公司继续确认该金融资产；

-如本公司并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本公司考虑对该金融资产是否存在控制。如果本公司并未保留控制权，本公司终止确认该金融资产，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本公司保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

30、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期内无会计政策变更。

（2）会计估计变更

本报告期内无会计估计变更。

31、重大会计判断和估计

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

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

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

（1）坏账准备计提

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

（2）存货跌价准备

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

（3）金融工具公允价值

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

（4）可供出售金融资产减值

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

（5）非金融非流动资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

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

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

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（6）折旧和摊销

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

（7）递延所得税资产

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

（8）所得税

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

（9）预计负债

本公司根据合约条款、现有知识及历史经验，对产品质量保证、预计合同亏损、延迟交货违约金等估计并计提相应准备。在该等或有事项已经形成一项现时义务，且履行该等现时义务很可能导致经济利益流出本公司的情况下，本公司对或有事项按履行相关现时义务所需支出的最佳估计数确认为预计负债。预计负债的确认和计量在很大程度上依赖于管理层的判断。在进行判断过程中本公司需评估该等或有事项相关的风险、不确定性及货币时间价值等因素。

其中，本公司会就出售、维修及改造所售商品向客户提供的售后质量维修承诺预计负债。预计负债时已考虑本公司近期的维修经验数据，但近期的维修经验可能无法反映将来的维修情况。这项准备的任何增加或减少，均可能影响未来年度的损益。

（10）土地增值税

本公司根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值

税清算管理有关问题的通知》基于清算口径累计计提了土地增值税准备金，考虑到土地增值税有可能受到各地税务局的影响，实际上的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额，估计额的任何增减变动都会影响以后年度的损益。

（11）限制性股票等待期内发放现金股利

对授予限制性股票激励对象因获授但尚未解锁的可撤销的现金股利，本公司需合理估计未来解锁条件的满足情况，该估计与进行股份支付会计处理时在等待期内每个资产负债表日对可行权权益工具数量进行的估计应当保持一致。对于预计未来可解锁限制性股票持有者，公司应分配给限制性股票持有者的现金股利作为利润分配并同时冲减库存股；对于预计未来不可解锁限制性股票持有者，公司应分配给限制性股票持有者的现金股利冲减相关的负债。后续信息表明不可解锁限制性股票的数量与以前估计不同的，作为会计估计变更处理，直到解锁日预计不可解锁限制性股票的数量与实际未解锁限制性股票的数量一致。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按17%、11%、6%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。适用简易计税方法的，按照5%和3%的征收率计税。
营业税	2016年5月1日之前按应税营业额的5%计缴营业税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的1%或7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴/详见下表。
房产税	房产原值一次减除30%后的余值的1.2%计缴
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额的30%-60%计缴

存在不同企业所得税税率纳税主体情况说明

纳税主体名称	所得税税率
中洲投资控股（香港）有限公司	16.5%
中洲控股管理有限公司	16.5%
Ever Reality Limited	0%
中洲（火炭）有限公司	16.5%
Wealth Famous Investment Limited	0%
Century Shiner Limited	16.5%
Best Wisdom Group Limited	0%

本公司从事房地产开发销售、租赁、物业管理、酒店餐饮和工程施工业务的收入，原先按 5%和 3%税率计缴营业税。根据《财政部、国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，本公司和子公司从事房地产销售、租赁和工程施工业务的收入，自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税，税率为 11%，销售自行开发的房地产老项目或出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，适用简易计税方法按照 5%的征收率计税；本公司的子公司从事物业管理、酒店餐饮业务的收入，自 2016 年 5 月 1 日起改为征收增值税，税率为 6%。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，年初指 2016 年 1 月 1 日，年末指 2016 年 12 月 31 日。

1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	2,491,026.80	1,530,417.34
银行存款	3,623,205,922.01	2,249,346,823.72
其他货币资金	212,617,272.87	973,554,556.57
合计	3,838,314,221.68	3,224,431,797.63
其中：存放在境外的款项总额	58,255,625.65	37,724,978.95

注：其他货币资金主要系信用证保证金存款及借款保证金，金额为人民币 203,500,000.00元，该保证金不作为现金及现金等价物。

2、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	93,751,846.17	99.18	1,285,603.68	1.37	92,466,242.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	777,841.97	0.82	777,841.97	100.00	--
合计	94,529,688.14	100.00	2,063,445.65	2.18	92,466,242.49

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	82,459,437.42	99.22	1,169,392.82	1.42	81,290,044.60
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	644,248.91	0.78	644,248.91	100.00	--
合计	83,103,686.33	100.00	1,813,641.73	2.18	81,290,044.60

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	90,557,752.87	904,515.89	1.00
1 至 2 年	2,942,639.97	294,263.99	10.00
2 至 3 年	194,514.33	58,354.30	30.00
3 年以上	56,939.00	28,469.50	50.00
合计	93,751,846.17	1,285,603.68	1.37

（2）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本公司本年计提应收账款坏账准备 377,450.02 元。

（3）本年实际核销的应收账款情况

本公司本年无核销应收账款的情况。

（4）按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 21,192,032.33 元，占应收账款年末余额合计数的比例为 22.42%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 211,920.32 元。

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款的情况。

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

3、预付款项

（1）预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例（%）	金额	比例（%）
1 年以内	1,068,961,881.35	99.96	284,939,861.99	89.73
1 至 2 年	413,210.88	0.04	27,722,400.66	8.73
2 至 3 年	12,200.00	0.00	2,150,000.00	0.68
3 年以上	--	--	2,753,027.00	0.87
合计	1,069,387,292.23	100.00	317,565,289.65	100.00

注：本年无账龄超过 1 年且金额重要的预付账款。

（2）按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其预付账款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
无锡市国土资源局	土地款	873,000,000.00	1 年以内	81.64	--
嘉兴市公共资源交易中心	土地款	82,090,000.00	1 年以内	7.68	--
深圳市大略投资管理有限公司	资产收购款	60,000,000.00	1 年以内	5.61	--
惠州市绿洲投资发展有限公司	资产收购款	36,748,000.00	1 年以内	3.44	--
深圳市建筑装饰(集团)有限公司	工程款	5,093,445.74	1 年以内	0.48	--
合计		1,056,931,445.74		98.84	--

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 1,056,931,445.74 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 98.84%。

4、应收股利

（1）应收股利情况

项目（或被投资单位）	年末余额	年初余额
深圳市建工集团股份有限公司	13,000,000.00	16,102,779.40
合计	13,000,000.00	16,102,779.40

（2）重要的账龄超过 1 年的应收股利

项目（或被投资单位）	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市建工集团股份有限公司	13,000,000.00	3 年以上	陆续收回中	2017 年 3 月 29 日收到回款 300 万元，剩余款项按计划收回
合计	13,000,000.00			

5、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	34,107,133.57	18.10	32,164,476.51	94.30	1,942,657.06
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	150,877,815.32	80.09	43,841,326.11	29.06	107,036,489.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,403,944.57	1.81	3,403,944.57	100.00	--
合计	188,388,893.46	100.00	79,409,747.19	42.15	108,979,146.27

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	计提比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	27,589,863.08	25.05	27,589,863.08	100.00	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	79,123,129.61	71.84	9,830,263.08	12.42	69,292,866.53
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,422,544.57	3.11	3,422,544.57	100.00	--
合计	110,135,537.26	100.00	40,842,670.73	37.08	69,292,866.53

① 年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100.00	合作终止，预计无法收回
成都市高新区管委会	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	履约保证金已逾期，无法收回
深圳市华电房地产有限公司原股东	8,564,193.68	8,564,193.68	100.00	股权已转让，预计无法收回
涂志猛	2,631,956.36	2,631,956.36	100.00	业主按揭断供，无可供执行财产

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
管亚栎	2,508,372.59	1,254,186.30	50.00	业主按揭断供，收款存在风险
陈斌	1,376,941.54	688,470.77	50.00	业主按揭断供，收款存在风险
合计	34,107,133.57	32,164,476.51	—	—

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例（%）
1 年以内	41,317,322.59	413,173.34	1.00
1 至 2 年	19,741,658.45	1,974,165.76	10.00
2 至 3 年	17,277,150.73	5,183,145.23	30.00
3 年以上	72,541,683.55	36,270,841.78	50.00
合计	150,877,815.32	43,841,326.11	

（2）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 13,326,517.96 元；本年收回或转回坏账准备金额 292,888.92 元。

其中：本年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
长城物业集团股份有限公司	5,532,900.00	现金收回
惠州市住房及城乡规划建设局	5,000,000.00	现金收回
新都区建设局项目报建办公室	1,754,049.04	现金收回
汕头市潮阳第一建安总公司	808,863.31	以应付工程款抵应收垫付工地电费
汕头市达濠建筑总公司	327,761.72	以应付工程款抵应收垫付工地电费
合计	13,423,574.07	

（3）本年实际核销的其他应收款情况

本公司本年度无其他应收款核销的情况

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	119,268,333.53	59,343,731.93
押金保证金	68,239,348.06	49,714,494.20
备用金	881,211.87	1,077,311.13
合计	188,388,893.46	110,135,537.26

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
三岔湖仁寿景区管委会	往来款	17,244,963.72	2 至 3 年	9.15	8,389,824.79
四川三岔湖建设开发有限公司	履约保证金	16,000,000.00	3 年以上	8.49	8,000,000.00
惠州市墙材革新与建筑节能办公室	押金、保证金	10,487,072.00	1 至 3 年	5.57	1,886,002.72
成都文化旅游发展集团有限责任公司	押金、保证金	10,000,000.00	3 年以上	5.31	5,000,000.00
仁寿县人民政府	履约定金	10,000,000.00	3 年以上	5.31	5,000,000.00
合计	—	63,732,035.72	—	33.83	28,275,827.51

6、存货

（1）存货明细情况

项目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	6,609,601,201.50	--	--	6,609,601,201.50
在建开发产品	6,946,133,994.44	659,839,116.67	--	6,946,133,994.44
完工开发产品	4,278,353,920.61	--	8,715,017.30	4,269,638,903.31
商品、材料、低值易耗品	21,953,858.16	--	--	21,953,858.16
合计	17,856,042,974.71	659,839,116.67	8,715,017.30	17,847,327,957.41

（续）

项目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	4,101,751,404.30	--	--	4,101,751,404.30
在建开发产品	9,564,947,201.55	823,505,712.80	--	9,564,947,201.55
完工开发产品	2,659,909,066.86	--	5,954,873.63	2,653,954,193.23
商品、材料、低值易耗品	30,815,614.37	--	--	30,815,614.37
合计	16,357,423,287.08	823,505,712.80	5,954,873.63	16,351,468,413.45

注：本公司本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 5.39%-11.00%。

（2）拟开发土地明细情况

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初数	年末数
深圳龙华黄金台项目	2017.11	2020.07	5,936,500,000.00	245,342,977.38	264,603,872.88
惠州大丰天御	2016.07	2018.11	500,120,000.00	91,682,701.90	--
惠州大丰商服项目	2017.03	2018.05	67,220,000.00	19,500,000.00	20,698,661.25
惠州方联项目	2016.12	2019.04	553,570,000.00	185,384,411.20	--
惠州央筑花园 2 期	2017.09	2020.11	2,055,250,000.00	547,394,258.15	547,394,258.15
惠州康威项目	2018.02	2021.03	1,078,250,000.00	175,209,552.93	195,405,837.05
成都中洲锦城湖岸 2 期	2017.04	2018.12	2,072,410,000.00	1,597,064,811.15	1,605,690,411.62
成都中洲中央公园	2017.03	2019.03	1,345,440,000.00	--	947,403,925.45
成都中洲三岔湖	2018.03	2020.12	5,114,830,000.00	--	375,707,449.36
上海珑湾 2 期商业	2017.07	2019.09	639,440,000.00	64,574,293.41	64,850,827.69
青岛半岛城邦北区	2017.07	2022.05	1,490,200,000.00	--	327,074,861.98
青岛半岛城邦南区 2 期	2017.03	2019.06	559,370,000.00	--	115,188,710.19
青岛半岛城邦南区 3 期	2017.04	2021.05	796,730,000.00	--	92,212,256.15
香港沙田项目	2017.12	2021.12	10,396,170,000.00	1,171,708,011.15	1,279,219,788.97
香港大坑道项目	2018.04	2020.12	3,032,770,000.00	--	774,150,340.76
大连香悦山 2 期				3,890,387.03	--
合计			35,638,270,000.00	4,101,751,404.30	6,609,601,201.50

（3）在建开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
成都中洲锦城湖岸 1 期	2018.04	769,060,810.88	513,169,645.52	--	1,282,230,456.40
成都白鹭郡 2 期/F 地	2017.06	--	975,561,125.75	612,056,454.13	363,504,671.62
成都白鹭郡 3 期/D 地	2018.03	--	313,124,552.70	--	313,124,552.70
成都中央城邦	2016.02	1,313,008,947.56	17,503,053.83	1,330,512,001.39	--
成都中洲里程	2018.09	--	451,228,813.13	--	451,228,813.13
惠州大丰天御 B 区	2016.10	506,435,984.25	93,757,617.75	600,193,602.00	--
惠州大丰天御 A 区	2018.09	--	87,775,053.24	--	87,775,053.24
惠州方联天御 C1	2017.12	269,347,750.79	258,999,907.66	--	528,347,658.45
惠州方联天御 C2	2018.03	--	333,001,011.61	--	333,001,011.61
惠州方联天御 C3	2019.04	--	88,817,885.66	--	88,817,885.66
惠州湾上花园	2017.03	1,164,144,686.11	143,029,744.82	755,475,042.74	551,699,388.19
惠州央筑 2 期 D 区	2018.03	129,938,051.00	326,032,126.80	--	455,970,177.80

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
青岛半岛城邦南区 1 期	2018.03	--	322,601,264.26	--	322,601,264.26
上海君廷 3 阶段	2015.12	2,823,255,444.34	--	2,277,770,303.23	545,485,141.11
上海珑湾 2 期 soho	2017.11	250,738,086.38	44,540,420.91	--	295,278,507.29
上海中洲里程	2016.12	1,268,666,730.85	128,156,881.92	1,396,823,612.77	--
深圳笋岗物流园	2020.11	1,070,350,709.39	256,718,703.59	--	1,327,069,412.98
合计		9,564,947,201.55	4,354,017,809.15	6,972,831,016.26	6,946,133,994.44

（4）完工开发产品明细情况

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天府半岛城邦 123 期	90,076,615.98	--	14,516,902.29	75,559,713.69
天府长城 123 期住宅	1,756,979.43	--	649,052.09	1,107,927.34
天府长城南熙里 2 期	95,160,046.95	--	20,748,328.24	74,411,718.71
成都白鹭郡 2 期/F 地块	--	612,056,454.13	259,799,755.12	352,256,699.01
成都白鹭郡展示中心	--	97,540,507.65	--	97,540,507.65
成都中央城邦	--	1,330,512,001.39	1,042,003,951.18	288,508,050.21
大连都市阳光 123 期	9,741,107.90	--	9,741,107.90	--
大连海印长城	31,344,818.74	--	31,344,818.74	--
大连香樱谷	5,757,327.70	644,780.65	6,402,108.35	--
大连香悦山 1 期	86,830,365.90	--	86,830,365.90	--
东莞长城世家 12 期	9,120,190.37	--	--	9,120,190.37
惠州天御 B 区	--	600,193,602.00	478,425,157.18	121,768,444.82
惠州湾上高层	51,452,863.27	755,475,042.74	632,930,800.85	173,997,105.16
惠州央筑 1 期	652,368,336.97	--	215,389,222.21	436,979,114.76
上海君廷 1、2 阶段	1,125,507,594.98	2,209,674,774.68	2,262,236,380.54	1,072,945,989.12
上海珑湾 1 期	113,395,982.99	--	--	113,395,982.99
上海珑湾 2 期住宅	370,528,455.81	28,819,017.54	338,051,985.78	61,295,487.57
上海中洲里程	--	1,396,823,612.77	--	1,396,823,612.77
深圳里程家园	14,225,003.43	--	14,225,003.43	--
其他零星楼盘	2,643,376.44	--	--	2,643,376.44
合计	2,659,909,066.86	7,031,739,793.55	5,413,294,939.80	4,278,353,920.61

（5）存货跌价准备

项目	年初数	本年计提数	本年减少数		年末数
			转回及合并减少	转销数	
完工开发产品	5,954,873.63	8,715,017.30	5,954,873.63	--	8,715,017.30
合计	5,954,873.63	8,715,017.30	5,954,873.63	--	8,715,017.30

（6）存货跌价准备情况

项目	计提存货跌价准备的依据	本年转回存货跌价准备的原因	本年转回金额占该项存货年末余额的比例
完工开发产品	可变现净值低于账面价值	销售及合并范围变更	

（7）本期所有权受限存货的情况详见附注六、50 所有权或使用权受限制的资产。

7、其他流动资产

项目	年末余额	年初余额
预交税费	590,294,461.29	352,166,614.90
理财产品	660,000,000.00	--
成都中洲中央公园开发项目土地整理及配套设施	197,078,871.00	--
三岔湖公益配套设施	265,714,063.91	--
待获取土地成本	150,000,000.00	--
合计	1,863,087,396.20	352,166,614.90

8、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67
其中：按成本计量的	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67
合计	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67

（2）年末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例（%）	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
深圳市建工（集团）股份有限公司	124,690,036.05	--	--	124,690,036.05	--	--	--	--	19.90	
东方帆影（烟台）有限公司	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	4,800,000.00	--	--	4,800,000.00	10.00	--
深圳市粤银投资有限公司	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	2,794,900.00	--	--	2,794,900.00	20.51	--
深圳骏宝实业股份有限公司	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	4,129,645.00	--	--	4,129,645.00	12.50	--
湖北宜昌花城水泥有限公司	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85	2,092,834.85	--	--	2,092,834.85	39.00	--
贵阳房地产公司	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	合作	--
深圳市青鸟建联科技工程有限公司	1,403,102.50	--	--	1,403,102.50	800,174.88	--	--	800,174.88	19.06	--
深圳市长城货运市场管理有限公司	40,000.00	--	--	40,000.00	---	--	--	---	8.00	--
深圳实验(盛世)幼儿园	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	3,000,000.00	--	--	3,000,000.00	90.00	--
深圳市长城建设监理有限公司	933,500.00	--	--	933,500.00	--	--	--	--	18.67	--
合计	146,884,018.40	--	--	146,884,018.40	20,617,554.73	--	--	20,617,554.73	—	--

（3）本年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
年初已计提减值余额	20,617,554.73	20,617,554.73
本年计提	--	--
本年减少	--	--
年末已计提减值余额	20,617,554.73	20,617,554.73

9、长期应收款

（1）长期应收款情况

项目	年末余额			年初余额			折现率区间
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值	
应收利息	7,394,929.52	3,697,464.76	3,697,464.76	7,394,929.52	3,697,464.76	3,697,464.76	--
应收物业保修金	32,901,544.19	2,943,255.35	29,958,288.84	5,335,183.50	2,667,591.75	2,667,591.75	--
合计	40,296,473.71	6,640,720.11	33,655,753.60	12,730,113.02	6,365,056.51	6,365,056.51	--

（2）因金融资产转移而终止确认的长期应收款

本公司报告期无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

（3）转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

10、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业	--	--	--	--	--	--
二、联营企业						
长城物业集团股份有限公司	45,667,341.34	32,426,600.00	--	16,421,275.18	--	--
深圳市嘉业投资控股有限公司	24,632,918.84	--	--	-11,620,046.93	--	--
深圳一应社区商务集团有限公司	32,211,495.00	--	32,211,495.00	--	--	--
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	--	3,000,000.00	--	-1,342,232.74	--	--
小计	102,511,755.18	35,426,600.00	32,211,495.00	3,458,995.51	--	--
合计	102,511,755.18	35,426,600.00	32,211,495.00	3,458,995.51	--	--

（续）

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业	--	--	--	--	--
二、联营企业					
长城物业集团股份有限公司	--	--	--	94,515,216.52	--
深圳市嘉业投资控股有限公司	--	--	--	13,012,871.91	--
深圳一应社区商务集团有限公司	--	--	--	--	--
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	--	--	--	1,657,767.26	--
小计	--	--	--	109,185,855.69	--
合计	--	--	--	109,185,855.69	--

11、投资性房地产

（1）采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1、年初余额	2,231,522,389.27	--	--	2,231,522,389.27
2、本年增加金额	158,467,687.96	--	--	158,467,687.96
（1）存货转入	38,221,813.76	--	--	38,221,813.76
（2）固定资产转入	120,245,874.20	--	--	120,245,874.20
3、本年减少金额	269,175,998.05	--	--	269,175,998.05
（1）处置	--	--	--	-
（2）转至固定资产	124,196,457.67	--	--	124,196,457.67
（3）结算调整	144,979,540.38	--	--	144,979,540.38
4、年末余额	2,120,814,079.18	--	--	2,120,814,079.18
二、累计折旧和累计摊销				-
1、年初余额	346,812,081.93	--	--	346,812,081.93
2、本年增加金额	69,821,794.45	--	--	69,821,794.45
（1）计提或摊销	65,303,884.11	--	--	65,303,884.11
（2）固定资产转入	4,517,910.34	--	--	4,517,910.34
3、本年减少金额	--	--	--	--
（1）处置	--	--	--	--
（2）转至固定资产	--	--	--	--

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
4、年末余额	416,633,876.38	--	--	416,633,876.38
三、减值准备				
1、年初余额	--	--	--	--
2、本年增加金额	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	--	--	--	--
四、账面价值				-
1、年末账面价值	1,704,180,202.80	--	--	1,704,180,202.80
2、年初账面价值	1,884,710,307.34	--	--	1,884,710,307.34

（2）未办妥产权证书的投资性房地产金额及原因

截至 2016 年 12 月 31 日，本公司账面价值 199,508,738.42 元的投资性房地产由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

12、固定资产

（1）固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值						
1、年初余额	1,255,570,858.46	44,691,799.36	38,422,288.51	125,100,943.36	529,700,587.01	1,993,486,476.70
2、本年增加金额	123,050,971.49	38,918,958.75	9,082,262.51	21,295,404.47	46,177,716.58	238,525,313.80
（1）购置	7,324,598.00	56,636.00	2,816,049.49	19,137,601.37		29,334,884.86
（2）在建工程转入	12,454,445.49	--	--	653,468.40	46,177,716.58	59,285,630.47
（3）投资性房地产转入	88,622,672.67	35,573,785.00	--	--	--	124,196,457.67
（4）收购资产增加	14,649,255.33	3,288,537.75	6,266,213.02	2,157,803.10	--	26,361,809.20
3、本年减少金额	126,563,051.39	--	2,311,840.00	1,894,891.09	--	130,769,782.48
（1）处置或报废	6,317,177.19	--	2,311,840.00	1,894,891.09	--	10,523,908.28
（2）转出至投资性房地产	120,245,874.20	--	--	--	--	120,245,874.20
4、年末余额	1,252,058,778.56	83,610,758.11	45,192,711.02	144,501,456.74	575,878,303.59	2,101,242,008.02
二、累计折旧						-
1、年初余额	107,337,004.23	43,548,715.17	25,277,646.92	58,708,379.16	300,779,769.05	535,651,514.53
2、本年增加金额	38,582,925.42	3,641,085.54	8,476,826.55	28,232,719.87	46,832,334.80	125,765,892.18
（1）计提	36,205,473.18	3,641,085.54	4,116,069.44	26,887,025.80	46,832,334.80	117,681,988.76

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	固定资产装修	合计
（2）投资性房地产转入	--	--	--	--	--	--
（3）收购资产增加	2,377,452.24	--	4,360,757.11	1,345,694.07	--	8,083,903.42
3、本年减少金额	6,351,646.58	--	2,129,072.82	2,882,699.27	--	11,363,418.67
（1）处置或报废	1,833,736.24	--	2,129,072.82	2,882,699.27	--	6,845,508.33
（2）转出至投资性房地产	4,517,910.34	--	--	--	--	4,517,910.34
4、年末余额	139,568,283.07	47,189,800.71	31,625,400.65	84,058,399.76	347,612,103.85	650,053,988.04
三、减值准备						
1、年初余额	--	--	--	--	--	--
2、本年增加金额	--	--	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--	--	--	--
4、年末余额	--	--	--	--	--	--
四、账面价值						
1、年末账面价值	1,112,490,495.49	36,420,957.40	13,567,310.37	60,443,056.98	228,266,199.74	1,451,188,019.98
2、年初账面价值	1,148,233,854.23	1,143,084.19	13,144,641.59	66,392,564.20	228,920,817.96	1,457,834,962.17

（2）暂时闲置的固定资产情况

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无重大固定资产闲置的情况。

（3）未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2016 年 12 月 31 日，本公司不存在未办妥产权证明的固定资产。

13、在建工程

（1）在建工程情况

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中洲控股中心 AC 座装修工程	55,545,554.51	--	55,545,554.51	68,000,000.00	--	68,000,000.00
租入办公室装修	--	--	--	653,468.40	--	653,468.40
圣廷苑酒店星级复评工程	267,925.50	--	267,925.50	--	--	--
合计	55,813,480.01	--	55,813,480.01	68,653,468.40	--	68,653,468.40

（2）重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额
中洲控股中心AC座装修工程	220,000,000.00	68,000,000.00	45,961,060.69	58,415,506.18	--	55,545,554.51
办公室装修	1,000,000.00	653,468.40	216,655.89	870,124.29	--	--
圣廷苑酒店星级复评工程	3,560,000.00	--	267,925.50	--	--	267,925.50
合计	224,560,000.00	68,653,468.40	46,445,642.08	59,285,630.47	--	55,813,480.01

（续）

工程名称	工程累计投入占预算比例（%）	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率（%）	资金来源
中洲控股中心AC座装修工程	51.80	51.80	--	--	--	自有资金
办公室装修	100.00	100.00	--	--	--	自有资金
圣廷苑酒店星级复评工程	7.53	7.53	--	--	--	自有资金
合计						

（3）本年计提在建工程减值准备情况

本年无在建工程减值准备。

14、无形资产

（1）无形资产情况

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	6,997,400.00	15,259,489.48	22,256,889.48
2、本年增加金额	--	2,254,866.35	2,254,866.35
（1）购置	--	2,221,766.35	2,221,766.35
（2）收购资产增加	--	33,100.00	33,100.00
3、本年减少金额	--	71,422.44	71,422.44
（1）处置	--	71,422.44	71,422.44
4、年末余额	6,997,400.00	17,442,933.39	24,440,333.39
二、累计摊销			-
1、年初余额	1,551,090.25	7,194,501.86	8,745,592.11
2、本年增加金额	--	2,629,863.42	2,629,863.42
（1）计提	--	2,606,163.42	2,606,163.42

项目	土地使用权	计算机软件	合计
（2）收购资产增加	--	23,700.00	23,700.00
3、本年减少金额	--	71,422.44	71,422.44
（1）处置	--	71,422.44	71,422.44
4、年末余额	1,551,090.25	9,752,942.84	11,304,033.09
三、减值准备			-
1、年初余额	5,446,309.75	--	5,446,309.75
2、本年增加金额	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--
4、年末余额	5,446,309.75	--	5,446,309.75
四、账面价值			
1、年末账面价值	--	7,689,990.55	7,689,990.55
2、年初账面价值	--	8,064,987.62	8,064,987.62

（2）截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无因担保或其他原因造成所有权或使用权受到限制的无形资产。

（3）截止 2016 年 12 月 31 日，本公司无使用寿命不确定的无形资产。

15、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
办公室装修	21,717,761.53	12,715,920.73	13,528,852.18	--	20,904,830.08
融资顾问费	55,897,700.00	19,802,097.22	33,093,993.09	2,010,000.00	40,595,804.13
律师顾问费	388,888.96	--	233,333.28	--	155,555.68
合计	78,004,350.49	32,518,017.95	46,856,178.55	2,010,000.00	61,656,189.89

16、递延所得税资产/递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
减值准备	53,653,356.72	13,403,531.33	38,559,170.34	9,630,575.36
长期资产	126,060,855.44	31,515,213.86	93,915,850.20	23,478,962.55
可弥补亏损或费用	820,549,216.13	197,722,539.05	814,464,813.08	202,183,996.66
预计土地增值税	545,645,082.48	136,411,270.62	517,164,034.60	129,291,008.65
预收房款	1,584,654,622.44	396,163,655.61	432,752,960.28	108,188,240.07
合计	3,130,563,133.22	775,216,210.47	1,896,856,828.50	472,772,783.29

（2）未经抵销的递延所得税负债明细

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
免租期租金	54,442,025.24	13,610,506.31	38,096,759.32	9,524,189.83
合计	54,442,025.24	13,610,506.31	38,096,759.32	9,524,189.83

（3）未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	10,443,888.00	10,444,437.46
可抵扣亏损	21,860,564.46	15,352,683.64
合计	32,304,452.46	25,797,121.10

（4）未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	年末余额	年初余额	备注
2016 年	--	610,974.20	
2017 年	2,098,126.50	665,345.78	
2018 年	13,223,482.86	10,209,131.63	
2019 年	1,973,485.98	1,085,057.06	
2020 年	1,133,986.23	2,782,174.97	
2021 年	3,431,482.89	--	
合计	21,860,564.46	15,352,683.64	

17、其他非流动资产

项目	年末余额	年初余额
购买固定资产预付款	4,194,079.01	--
合计	4,194,079.01	--

18、短期借款

（1）短期借款分类

项目	年末余额	年初余额
保证借款	185,308,627.36	1,137,313,600.00
保证并抵押借款	685,487,122.64	50,000,000.00
合计	870,795,750.00	1,187,313,600.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注六、50。

（2）已逾期未偿还的短期借款情况

本年末无逾期未偿还的短期借款。

19、应付账款

（1）应付账款列示

项目	年末余额	年初余额
应付账款	2,575,722,016.27	2,625,630,775.73
其中：账龄在 1 年以上的账款	630,968,639.80	239,522,394.02
合计	2,575,722,016.27	2,625,630,775.73

（2）账龄超过 1 年的应付账款，主要是应付工程承包商待结算的工程款项。

20、预收款项

（1）预收款项列示

项目	年末余额	年初余额
1 年以内	8,608,903,935.97	5,519,865,299.04
1 至 2 年	371,806,364.92	321,521,391.32
2 至 3 年	30,208,791.84	101,690,666.10
3 年以上	4,591,616.20	1,384,455.27
合计	9,015,510,708.93	5,944,461,811.73

（2）账龄超过 1 年的重要预收款项

项目	年末余额	未结转的原因
上海君廷	293,596,671.12	未达到收入结转条件
惠州央筑花园 1 期	31,060,614.00	未达到收入结转条件
成都白鹭郡	30,300,796.00	未达到收入结转条件
惠州湾上花园	17,287,299.00	未达到收入结转条件
惠州天御 B 区	16,485,223.00	未达到收入结转条件
成都天府长城	15,440,655.00	未达到收入结转条件
合计	404,171,258.12	

（3）本公司期末预收房款主要明细项目列示如下：

项目	年末数	年初数	未结转的原因
成都中洲锦城湖岸 1 期	2,040,903,778.00	--	未达到收入结转条件
惠州方联天御 C	1,600,616,339.00	--	未达到收入结转条件
上海中洲里程	1,549,848,928.00	372,687,682.00	未达到收入结转条件
上海君廷	1,383,962,402.01	3,053,248,905.16	未达到收入结转条件
惠州央筑花园 2 期	876,255,934.00	--	未达到收入结转条件
青岛城邦南区	520,979,438.00	--	未达到收入结转条件
成都白鹭郡	441,378,080.00	--	未达到收入结转条件

项目	年末数	年初数	未结转的原因
惠州湾上花园	202,709,492.00	609,536,289.00	未达到收入结转条件
上海珑湾 2 期 soho	137,536,946.00	--	未达到收入结转条件
惠州央筑花园 1 期	125,536,551.00	231,218,313.00	未达到收入结转条件
惠州天御 B 区	57,777,870.00	426,046,320.00	未达到收入结转条件
成都中央城邦	10,241,856.00	879,493,042.00	未达到收入结转条件
上海珑湾 1 期	13,127,660.00	--	未达到收入结转条件
成都天府长城、半岛城邦	21,710,655.00	--	未达到收入结转条件
上海珑湾 2 期住宅	7,090,960.40	302,175,280.92	未达到收入结转条件
大连香悦山 1 期	--	8,673,453.00	—
合计	8,989,676,889.41	5,883,079,285.08	

21、应付职工薪酬

（1）应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	76,063,674.82	360,566,854.63	348,649,002.26	87,981,527.19
二、离职后福利-设定提存计划	249,606.75	22,674,187.37	22,766,182.56	157,611.56
三、辞退福利	5,589,948.94	1,190,162.22	3,008,995.83	3,771,115.33
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	81,903,230.51	384,431,204.22	374,424,180.65	91,910,254.08

（2）短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	73,369,477.87	289,660,942.79	277,973,083.60	85,057,337.06
2、职工福利费	--	18,891,828.62	18,891,828.62	--
3、社会保险费	8,222.27	7,342,044.29	7,344,899.56	5,367.00
其中：医疗保险费	8,157.00	6,138,838.75	6,146,995.75	--
工伤保险费	18.65	298,423.08	298,441.73	--
生育保险费	46.62	540,149.10	540,195.72	--
其他	--	364,633.36	359,266.36	5,367.00
4、住房公积金	53,774.00	12,594,255.89	12,518,869.89	129,160.00
5、工会经费和职工教育经费	2,082,908.01	4,468,133.32	4,215,644.17	2,335,397.16
6、短期带薪缺勤	549,292.67	5,250,553.29	5,345,579.99	454,265.97
7、短期利润分享计划	--	--	--	--
8、以权益结算的股份支付	--	22,359,096.43	22,359,096.43	--
合计	76,063,674.82	360,566,854.63	348,649,002.26	87,981,527.19

（3）设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	187,905.22	21,979,560.14	22,009,853.80	157,611.56
2、失业保险费	36.54	585,018.17	585,054.71	--
3、企业年金缴费	61,664.99	109,609.06	171,274.05	--
合计	249,606.75	22,674,187.37	22,766,182.56	157,611.56

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按规定向该等计划缴存费用。除上述缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

22、应交税费

项目	年末余额	年初余额
营业税	--	13,909,498.38
增值税	57,213,965.35	--
土地增值税	35,674,817.47	179,091,554.00
企业所得税	332,008,051.49	228,683,260.27
个人所得税	3,260,669.93	2,601,969.18
城市维护建设税	3,934,747.45	971,132.65
房产税	2,681,896.43	6,012,907.27
印花税	1,226,731.56	3,236,052.93
教育费附加	3,222,861.65	663,910.90
价格调节基金	4,888,565.88	5,297,973.13
其他税费	22,562,730.67	8,928,626.53
合计	466,675,037.88	449,396,885.24

23、应付利息

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	17,647,802.22	14,729,845.79
企业债券利息	22,522,500.00	22,522,500.00
短期借款应付利息	--	12,921,055.56
合计	40,170,302.22	50,173,401.35

年末无已逾期未支付的利息情况。

24、其他应付款

（1）按款项性质列示其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付股权购买款	156,000,000.00	491,284,000.00
土地增值税准备金	743,775,091.76	648,126,091.50
预限制性股票回购义务	--	98,301,984.00
押金保证金等	188,332,899.02	206,626,509.57
合计	1,088,107,990.78	1,444,338,585.07

（2）账龄超过 1 年的重要其他应付款主要为应付股权款、土地增值税清算准备金、押金等。

25、一年内到期的非流动负债

项目	年末余额	年初余额
1 年内到期的长期借款（附注六、26）	928,528,497.14	88,000,000.00
合计	928,528,497.14	88,000,000.00

26、长期借款

项目	年末余额	年初余额
抵押借款	4,790,100,000.00	2,087,250,952.00
担保借款	214,000,000.00	726,656,409.52
抵押、担保并质押借款	2,773,028,497.14	1,726,000,000.00
质押并担保借款	--	1,384,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、25）	928,528,497.14	88,000,000.00
合计	6,848,600,000.00	5,835,907,361.52

抵押、质押借款的抵押、质押资产类别以及金额,参见附注六、50。

27、应付债券

（1）应付债券

项目	年末余额	年初余额
公司债券	1,291,764,659.23	1,287,378,392.75
合计	1,291,764,659.23	1,287,378,392.75

（2）应付债券的增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
15 中洲债	1,300,000,000.00	2015-9-21	三年	1,300,000,000.00	1,287,378,392.75
小计	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00	1,287,378,392.75
减：一年内到期部分年末余额	--			--	--
合计	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00	1,287,378,392.75

（续）

债券名称	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
15 中洲债	--	81,900,000.00	4,386,266.48	-	1,291,764,659.23
小计	--	81,900,000.00	4,386,266.48	-	1,291,764,659.23
减：一年内到期部分年末余额	--	-	-	-	-
合计	--	81,900,000.00	4,386,266.48	-	1,291,764,659.23

28、预计负债

项目	年初余额	年末余额	形成原因
商业租赁纠纷未决诉讼	--	1,041,978.07	
合计	--	1,041,978.07	

29、递延收益

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
政府补助	1,180,000.00	--	1,180,000.00	--	政府节能奖励
合计	1,180,000.00	--	1,180,000.00	--	—

其中，涉及政府补助的项目：

负债项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入营业外收入金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
政府节能奖励补贴节能支出	1,180,000.00	--	1,180,000.00	--	--	与收益相关
合计	1,180,000.00	--	1,180,000.00	--	--	

30、其他非流动负债

项目	年末数	年初数
三岔湖仁寿景区管委会代垫国有土地出让金	68,026,400.00	--
合计	68,026,400.00	--

31、股本

项目	年初数		本年增减变动（+-）					年末数	
	金额	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例（%）
一、有限售条件股份									
1.国家持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
2.国有法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.其他内资持股	186,286,856	28.01	--	--	--	-5,970,275	-5,970,275	180,316,581	27.12

项目	年初数		本年增减变动（+-）					年末数	
	金额	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	金额	比例（%）
其中：境内法人持股	176,834,659	26.59	--	--	--	-	-	176,834,659	26.60
境内自然人持股	9,452,197	1.42	--	--	--	-5,970,275	-5,970,275	3,481,922	0.52
4.外资持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
其中：境外法人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
境外自然人持股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
有限售条件股份合计	186,286,856	28.01	--	--	--	-5,970,275	-5,970,275	180,316,581	27.12
二、无限售条件股份									
1.人民币普通股	478,782,783	71.99	--	--	--	5,731,775	5,731,775	484,514,558	72.88
2.境内上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
3.境外上市的外资股	--	--	--	--	--	--	--	--	--
4.其他	--	--	--	--	--	--	--	--	--
无限售条件股份合计	478,782,783	71.99	--	--	--	5,731,775	5,731,775	484,514,558	72.88
三、股份总数	665,069,639	100.00	--	--	--	-238,500	-238,500	664,831,139	100.00

32、资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	2,470,146,236.13	32,800,206.56	2,280,060.00	2,500,666,382.69
其他资本公积	10,959,231.69	22,359,096.43	32,790,494.62	527,833.50
合计	2,481,105,467.82	55,159,302.99	35,070,554.62	2,501,194,216.19

（1）本年资本溢价增加包括：①上年度发行的限制性股票于本年度解锁行权，以权益结算的股份支付 32,790,494.62 元由其他资本公积转入资本溢价，详见附注十一、股份支付；②出售零碎股所得 9,711.94 元增加资本溢价。

（2）本年资本溢价减少，系本公司回购注销已离职股权激励对象获授但尚未解锁的 238,500 股限制性股票，减少资本溢价 2,280,060.00 元。

（3）本年其他资本公积增加，系本公司授予员工限制性股票，本年度以权益结算的股份支付增加资本公积 22,359,096.43 元。

33、库存股

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
授予限制性股票	98,301,984.00	--	98,301,984.00	--
合计	98,301,984.00	--	98,301,984.00	--

本公司于 2016 年 5 月 17 日回购注销已离职股权激励对象已获授但未解锁的限制性股票共计 238,500 股，减少库存股 2,518,560.00 元。2016 年 9 月 14 日股权激励限制性股票 9,070,400 股锁定期届满并达到设定的解锁条件解锁上市，减少库存股 95,783,424.00 元。

34、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	814,833.89	32,510,827.99	--	8,253,935.00	24,256,892.99	--	25,071,726.88
其中：外币财务报表折算差额	814,833.89	32,510,827.99	--	8,253,935.00	24,256,892.99	--	25,071,726.88
其他综合收益合计	814,833.89	32,510,827.99	--	8,253,935.00	24,256,892.99	--	25,071,726.88

35、盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	296,269,747.59	1,370,226.75	--	297,639,974.34
任意盈余公积	199,759,537.73	--	--	199,759,537.73
合计	496,029,285.32	1,370,226.75	--	497,399,512.07

36、未分配利润

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	2,070,392,061.63	1,811,291,638.00
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	1,170,650.96

项目	本年	上年
调整后年初未分配利润	2,070,392,061.63	1,812,462,288.96
加：本年归属于母公司股东的净利润	260,532,556.30	401,177,291.16
减：提取法定盈余公积	1,370,226.75	71,408,606.49
提取任意盈余公积	--	--
提取一般风险准备	--	--
应付普通股股利	133,013,927.80	71,838,912.00
转作股本的普通股股利	--	--
年末未分配利润	2,196,540,463.38	2,070,392,061.63

37、营业收入和营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,115,755,330.09	5,744,864,450.70	5,032,237,301.22	3,027,216,014.39
其他业务	--	--	15,586,662.21	7,865,281.47
合计	8,115,755,330.09	5,744,864,450.70	5,047,823,963.43	3,035,081,295.86

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产收入	7,787,431,785.55	5,385,634,193.09	4,857,878,008.21	2,905,517,037.34
酒店餐饮收入	276,042,457.83	320,027,464.11	243,622,007.72	189,397,865.78
物业服务收入	176,881,216.80	132,657,071.09	93,422,046.70	77,944,667.89
工程施工收入	20,300,586.13	18,999,291.00	33,260,347.35	38,627,773.40
内部抵消	-144,900,716.22	-112,453,568.59	-180,358,446.55	-176,406,048.55
合计	8,115,755,330.09	5,744,864,450.70	5,047,823,963.43	3,035,081,295.86

（3）前五名客户的营业收入情况

期间	前五名客户营业收入合计	占同期营业收入的比例（%）
2016 年	85,630,554.42	1.06
2015 年	1,223,022,441.00	24.23

38、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	338,772,945.45	259,870,095.71
城市维护建设税	26,499,020.80	16,098,099.24
教育费附加	20,114,320.08	12,755,771.20
土地增值税	465,107,241.09	403,500,422.60

项目	本年发生额	上年发生额
房产税	8,868,069.50	8,661,640.43
土地使用税	1,454,807.28	1,242,208.32
车船使用税	48,900.00	--
印花税	3,099,480.86	--
其他税费	4,771,158.35	2,814,284.25
合计	868,735,943.41	704,942,521.75

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

39、销售费用

项目	本年发生额	上年发生额
广告宣传推广费	91,271,333.95	79,821,332.38
销售佣金	105,766,367.18	130,014,939.25
职工薪酬	22,573,864.89	12,131,442.23
行政办公费	19,701,838.25	9,480,741.99
折旧摊销	604,458.86	1,041,170.75
营销装饰费	52,281,431.81	8,821,932.13
其他销售费用	527,085.27	221,410.23
合计	292,726,380.21	241,532,968.96

40、管理费用

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	187,126,538.77	144,374,413.33
行政办公费	17,939,464.05	13,745,363.75
业务招待、企业文化费	9,301,480.41	7,206,948.33
折旧、摊销费	22,699,707.10	22,692,018.27
中介机构费用	36,398,904.84	28,409,109.56
物业租赁、管理费	14,866,712.21	7,851,408.14
会议费	5,666,748.51	2,745,492.92
财产保险、税费	740,322.87	1,026,635.78
其他管理费用	14,934,735.55	10,918,222.82
合计	309,674,614.31	238,969,612.90

41、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	913,029,315.03	760,401,416.69
减：利息收入	163,827,729.48	14,946,732.61
减：利息资本化金额	418,835,938.65	519,413,324.52

项目	本年发生额	上年发生额
汇兑损益	-148,546.53	-5,170,464.90
其他	5,636,544.94	3,386,172.49
合计	335,853,645.31	224,257,067.15

42、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	13,686,742.66	-408,086.56
存货跌价损失	8,715,017.30	5,954,873.63
在建工程减值损失	--	720,000.00
无形资产减值损失	--	5,446,309.75
合计	22,401,759.96	11,713,096.82

43、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	3,458,995.51	36,832,428.34
处置长期股权投资产生的投资收益	-10,348,941.38	--
处置可供出售金融资产取得的投资收益	--	2,000,000.00
理财产品投资收益	3,793,931.50	--
合计	-3,096,014.37	38,832,428.34

44、营业外收入

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	3,632,514.44	68,945.40	3,632,514.44
其中：固定资产处置利得	3,632,514.44	68,945.40	3,632,514.44
罚款及违约金收入	8,841,232.73	2,961,052.59	8,841,232.73
政府补助（详见下表：政府补助明细表）	2,062,281.72	641,395.36	2,062,281.72
其他	383,744.74	542,417.65	383,744.74
合计	14,919,773.63	4,213,811.00	14,919,773.63

其中，计入当期损益的政府补助：

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
残疾人就业补贴	6,295.26	11,395.36	与收益相关
贷款贴息	400,000.00	500,000.00	与收益相关
产业发展专项基金	--	130,000.00	与收益相关
政府节能奖励补贴	1,180,000.00	--	与收益相关

补助项目	本年发生数	上年发生数	与资产相关/与收益相关
政府稳岗补贴	418,675.82	--	与收益相关
其他零星补助	57,310.64	--	与收益相关
合计	2,062,281.72	641,395.36	

45、营业外支出

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	11,675.82	462,014.27	11,675.82
其中：固定资产处置损失	11,675.82	462,014.27	11,675.82
罚没支出	--	491,309.98	--
违约金	22,232,127.61	15,696,447.92	22,232,127.61
捐赠支出	2,670,000.00	162,509.50	2,670,000.00
其它	2,428,738.17	488,918.11	2,428,738.17
合计	27,342,541.60	17,301,199.78	27,342,541.60

46、所得税费用

（1）所得税费用表

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	610,161,813.55	318,153,939.19
递延所得税费用	-305,722,359.99	-100,933,064.93
合计	304,439,453.56	217,220,874.26

（2）会计利润与所得税费用调整过程

项目	本年发生额
利润总额	525,979,753.85
按法定/适用税率计算的所得税费用	131,494,938.46
子公司适用不同税率的影响	-4,582,330.99
调整以前期间所得税的影响	--
非应税收入的影响	505,767.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,592,688.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,561,494.2
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	28,038,847.07
溢价收购资产影响	157,951,037.69
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	-
所得税费用	304,439,453.56

47、其他综合收益

详见附注六、34。

48、现金流量表项目

（1）收到其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
押金保证金等企业间往来	60,474,094.38	191,508,988.57
存款利息收入	34,852,017.98	15,204,515.22
罚款及违约金收入	4,151,496.65	2,961,052.59
其他营业外收入	206,009.38	359,065.59
政府补助	28,856.21	641,395.36
合计	99,712,474.60	210,675,017.33

（2）支付其他与经营活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
企业间往来	72,671,624.31	272,321,249.32
费用性支出	330,148,880.65	257,257,877.09
罚没及违约金支出	22,232,687.35	16,187,757.90
银行手续费支出	5,638,630.54	3,386,172.49
捐赠支出	2,670,000.00	162,509.50
其他	328,155.30	486711.46
合计	433,689,978.15	549,802,277.76

（3）收到其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
银行理财产品投资收益	3,793,931.50	--
合计	3,793,931.50	--

（4）支付其他与投资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
购买银行理财产品	660,000,000.00	--
合计	660,000,000.00	--

（5）收到其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
收到信用证保证金	963,000,000.00	--
零碎股出售净所得	9,711.94	--
合计	963,009,711.94	--

（6）支付其他与筹资活动有关的现金

项目	本年发生额	上年发生额
融资费用	4,999,553.89	51,326,893.27
支付的信用证保证金	203,500,000.00	963,000,000.00
合计	208,499,553.89	1,014,326,893.27

49、现金流量表补充资料

（1）现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	221,540,300.29	399,851,565.29
加：资产减值准备	22,401,759.96	11,713,096.82
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	182,985,872.87	94,924,930.96
无形资产摊销	2,606,163.42	953,087.59
长期待摊费用摊销	46,856,178.55	33,310,135.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“一”号填列）	-144,222.97	335,975.96
固定资产报废损失（收益以“一”号填列）	-3,475,048.15	57,092.91
公允价值变动损失（收益以“一”号填列）	--	--
财务费用（收益以“一”号填列）	368,245,764.90	264,531,535.51
投资损失（收益以“一”号填列）	3,096,014.37	-38,832,428.34
递延所得税资产减少（增加以“一”号填列）	-309,808,676.47	-159,406,150.91
递延所得税负债增加（减少以“一”号填列）	4,086,316.48	9,524,189.83
存货的减少（增加以“一”号填列）	-1,079,783,748.98	-2,352,746,286.97
经营性应收项目的减少（增加以“一”号填列）	-2,379,988,502.58	-589,914,176.41
经营性应付项目的增加（减少以“一”号填列）	4,647,446,301.93	1,468,437,345.04
其他	22,359,096.43	10,431,398.19
经营活动产生的现金流量净额	1,748,423,570.05	-846,828,689.25
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	22,359,096.43	10,431,398.19
一年内到期的可转换公司债券	--	--
融资租入固定资产	--	--
3、现金及现金等价物净变动情况：	--	
现金的期末余额	3,634,814,221.68	2,261,431,797.63
减：现金的期初余额	2,261,431,797.63	1,142,028,840.27

补充资料	本年金额	上年金额
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	1,373,382,424.05	1,119,402,957.36

（2）本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	18,848,308.36
其中：大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司	18,848,308.36
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	11,774,335.36
其中：大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司	11,774,335.36
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	--
处置子公司收到的现金净额	7,073,973.00

（3）现金及现金等价物的构成

项目	年末余额	年初余额
一、现金	3,634,814,221.68	2,261,431,797.63
其中：库存现金	2,491,026.80	1,530,417.34
可随时用于支付的银行存款	3,623,205,922.01	2,249,346,823.72
可随时用于支付的其他货币资金	9,117,272.87	973,554,556.57
可用于支付的存放中央银行款项	--	--
存放同业款项	--	--
拆放同业款项	--	--
二、现金等价物	--	--
三、年末现金及现金等价物余额	3,634,814,221.68	2,261,431,797.63

50、所有权或使用权受限制的资产

项目	金额	受限原因
货币资金	203,500,000.00	备用信用证保证金 19850 万元、借款保证金 500 万元
长期股权投资	3,096,865,783.97	用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押
投资性房地产、固定资产	1,751,283,630.81	用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押
存货	8,656,231,076.42	用于长期借款及一年内到期的非流动负债抵押、城市用地规划调整
合计	13,707,880,491.20	

公司受限制的存货合计为 8,656,231,076.42 元，其中 2015 年 11 月 27 日青岛市旺洲置业有限公司以其持有的“青房地权市字第 201126016 号”和“青房地权市字第

201126133 号”土地使用权（账面价值合计 164,698,437.49 元）为抵押物、本公司关联方青岛市凯洲置业有限公司以其持有的“青房地权市字第 201512095 号”和“青房地权市字第 201513573 号”土地使用权为抵押物、青岛少海水利开发有限公司以其应收账款作为质押以及青岛少海投资发展有限公司作为保证，为青岛少海水利开发有限公司在中国农业发展银行胶州市支行 150,000.00 万元的借款提供担保，抵押到期日 2030 年 11 月 26 日。截至 2016 年 12 月 31 日，该公司借款余额 115,000.00 万元。

作为本公司法律上收购青岛市旺洲置业有限公司股权对价和债权对价的分阶段支付的条件之一，股权出让方青岛市源洲投资有限公司在股权成交之日起 1 年内解除上述的抵押，本公司方有义务支付债权对价。2017 年 4 月 6 日，青岛市旺洲置业有限公司的土地使用权抵押解除手续已经完成。

51、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	102,976.27	6.93700	714,346.38
港元	69,848,495.06	0.89451	62,480,177.32
预付账款			
其中：美元	--	6.93700	--
港元	12,149.40	0.89451	10,867.76
其他应收款			
其中：美元	--	6.93700	--
港元	2,070,361.14	0.89451	1,851,958.74
短期借款			
其中：美元	--	6.93700	--
港元	973,500,000.00	0.89451	870,805,485.00
应付账款			
其中：美元	--	6.93700	--
港元	270,596.79	0.89451	242,051.53
预收账款			
其中：美元	295.78	6.93700	2,051.83
港元	9,482.80	0.89451	8,482.46
其他应付款			
其中：美元	--	6.93700	--
港元	88,735.88	0.89451	79,375.13

（2）境外经营实体说明

本公司之子公司中洲投资控股（香港）有限公司、中洲控股管理有限公司、中洲（火炭）有限公司、EVER REALITY LIMITED、祥铭投资有限公司、Best Wisdom Group Limited 和 Century Shiner Limited 经营地位于中国香港，记账本位币为港币。

七、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本年未发生的非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本年未发生的同一控制下企业合并。

3、反向购买

本年未发生反向购买的情况。

4、处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司	56,220,600.00	100.00	出售	2016.9.12	工商变更登记日	-10,564,046.38

（续）

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司	--	--	--	--	--	--

5、其他原因的合并范围变动

主体	合并范围变动原因	持股比例（直接）	持股比例（间接）
青岛市中洲地产有限公司	新设	100.00%	--
上海洲立房地产有限公司	新设	--	100.00%
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	新设	--	100.00%
惠州市维臻房地产开发有限公司	新设	--	100.00%

主体	合并范围变动原因	持股比例（直接）	持股比例（间接）
成都中洲洲成房地产有限公司	新设	--	80.00%
广州洲立置业有限公司	新设	100.00%	--
广州市中洲置地有限公司	新设	100.00%	--
深圳市洲立房地产有限公司	新设	--	100.00%
中保盈泰（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	新设	--	99.9963%
祥铭投资有限公司	新设	--	100.00%
佳智集团有限公司	新设	--	100.00%
无锡中洲房地产有限公司	新设	--	100.00%
无锡洲景房地产有限公司	新设	--	100.00%
嘉兴洲禾房地产有限公司	新设	--	100.00%
青岛市旺洲置业有限公司	因收购资产而增加的合并主体	100.00%	--
青岛市联顺地产有限公司	因收购资产而增加的合并主体	100.00%	--
时骏有限公司	因收购资产而增加的合并主体	--	100.00%
成都中洲投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体	--	100.00%
成都熊猫小镇投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体	--	60.00%
四川中洲文旅投资有限公司（注）	因收购资产而增加的合并主体	--	94.00%
四川中洲三岔湖投资有限公司	因收购资产而增加的合并主体	--	100.00%

注：本公司子公司成都中洲投资有限公司（以下简称“成都中洲投资”）持有四川中洲文旅投资限公司（以下简称“中洲文旅公司”）94%的股权，于 2016 年 1 月 1 日按 100%的股权比例将其纳入合并范围。

根据成都中洲投资与成都文化旅游发展集团有限责任公司（以下简称“文旅集团”）于 2010 年 12 月 8 日签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目投资合作协议》（及其补充协议以下简称“合作协议”），成都中洲投资应于 2016 年 12 月 31 日前以合计不低于 2.60 亿元的价款分步购买文旅集团持有中洲公司 10%股权。

中洲文旅公司于 2010 年 12 月 30 日经四川省眉山市仁寿县工商行政管理局核准登记成立，注册资本为 1 亿元，由成都中洲投资与文旅集团分别持有公司的 90%与 10%股权。截至 2016 年 12 月 31 日，公司已购买中洲文旅公司 4%的股权。

根据上述合作协议，文旅集团不承担该等交易的剩余风险，本公司对设立中洲以及获取土地使用权已按照一揽子交易原则处理，相应地成都中洲投资按照 100%的股权比例合并中洲文旅公司财务报表，未执行收购义务作为负债处理。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例（%）		取得方式
				直接	间接	
深圳市中洲地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	--	设立
深圳市香江置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	--	设立
深圳市华电房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	48.00	52.00	购买
深圳市长城物流有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
深圳市洲立房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	--	100.00	设立
广州洲立置业有限公司	广东广州	广东广州	实业投资	100.00	--	设立
广州市中洲置地有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	--	设立
中洲投资控股（香港）有限公司	中国香港	中国香港	房地产投资	100.00	--	设立
中洲控股管理有限公司	中国香港	中国香港	房地产管理	--	100.00	设立
Ever Reality Limited	中国香港	BVI	房地产投资	--	100.00	购买
中洲（火炭）有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发	--	100.00	购买
祥铭投资有限公司	中国香港	BVI	房地产投资	--	100.00	设立
Best Wisdom Group Limited	中国香港	BVI	房地产投资	--	100.00	设立
Century Shiner Limited	中国香港	中国香港	房地产投资	--	100.00	收购
东莞市莞深长城地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	--	100.00	设立
惠州中洲置业有限公司	广东惠州	广东惠州	实业投资	100.00	--	购买
惠州市昊恒房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	5.00	95.00	购买
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	--	100.00	设立
惠州市维臻房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	--	100.00	设立
惠州大丰投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	--	100.00	购买
惠州方联房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	--	100.00	购买
惠州市康威投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	100.00	--	购买
成都深长城地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	85.00	15.00	设立
成都中洲锦江房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	--	100.00	设立
成都中洲洲成房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	--	80.00	设立
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	--	100.00	购买
成都中洲投资有限公司	四川成都	四川成都	投资	--	100.00	收购
成都熊猫小镇投资有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	--	60.00	收购
四川中洲文旅投资有限公司	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	--	94.00	收购
四川中洲三岔湖投资有限公司	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	--	100.00	收购

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	
成都长华置业有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	52.00	--	设立
青岛市中洲地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	--	设立
青岛市旺洲置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	--	收购
青岛市联顺地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	--	收购
上海深长城地产有限公司	上海南汇	上海南汇	房地产开发	51.00	49.00	设立
上海洲立房地产有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	--	100.00	设立
无锡中洲房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	--	100.00	设立
无锡洲景房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	--	100.00	设立
嘉兴洲禾房地产有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发	--	100.00	设立
上海盛博房地产开发有限公司	上海徐汇	上海徐汇	房地产开发	51.00	49.00	购买
上海振川物业有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	90.00	10.00	购买
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	95.00	5.00	设立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	--	设立
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	--	100.00	设立
深圳市中洲物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	100.00	--	购买
深圳市长城投资控股有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	100.00	--	设立
深圳市中洲资本有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	--	设立
深圳市盈灿工程有限公司	广东深圳	广东深圳	工程施工	95.00	5.00	设立
中保盈泰（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	广东深圳	广东深圳	投资	--	99.9963	设立

（2）重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例（%）	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
成都中洲洲成房地产有限公司	20.00%	-801,691.44	--	11,198,308.56
成都熊猫小镇投资有限公司	40.00%	-38,190,547.90	--	-36,166,868.37

（3）重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都中洲洲成房地产有限公司	521,016,675.12	1,328,312.26	522,344,987.38	20,353,444.56	446,000,000.00	466,353,444.56
成都熊猫小镇投资有限公司	2,671,214,093.69	30,167,637.10	2,701,381,730.79	1,826,798,901.72	965,000,000.00	2,791,798,901.72

（续）

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都中洲洲成房地产有限公司	--	--	--	--	--	--
成都熊猫小镇投资有限公司	--	--	--	--	--	--

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都中洲洲成房地产有限公司	--	-4,008,457.18	-4,008,457.18	-462,038,393.38	--	--	--	--
成都熊猫小镇投资有限公司	276,000,322.66	-95,476,369.76	-95,476,369.76	-68,085,849.06	--	--	--	--

（3）使用集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

本公司无使用集团资产和清偿企业集团债务的重大限制的情况。

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司本年度在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易情况，详见附注十、5、（9）<1>所述。

3、在合营企业或联营企业中的权益

（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	
长城物业集团股份有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	--	22.21	权益法

（2）重要联营企业的主要财务信息

项目	长城物业集团股份有限公司	长城物业集团股份有限公司
	年末数/本年发生额	年初数/本年发生额
流动资产	1,067,856,273.50	971,062,032.14
非流动资产	483,997,113.44	228,033,798.31
资产合计	1,551,853,386.93	1,199,095,830.45
流动负债	1,094,686,361.19	1,028,544,972.21
非流动负债	26,333,347.64	17,886,970.21
负债合计	1,121,019,708.83	1,046,431,942.42

项目	长城物业集团股份有限公司	长城物业集团股份有限公司
	年末数/本年发生额	年初数/本年发生额
少数股东权益	5,225,972.95	3,241,039.09
归属于母公司股东权益	425,607,705.15	149,422,848.94
按持股比例计算的净资产份额	94,515,216.52	45,667,341.34
调整事项	--	--
—商誉	--	--
—内部交易未实现利润	--	--
—其他	--	--
对联营企业权益投资的账面价值	94,515,216.52	45,667,341.34
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	--	--
营业收入	1,796,750,429.63	1,652,882,478.99
净利润	130,184,856.20	91,686,889.44
终止经营的净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	130,184,856.20	91,686,889.44
本年度收到的来自联营企业的股利	--	7,302,960.00

（3）重要合营企业的主要财务信息

本公司报告期无合营企业。

4、重要的共同经营

本公司报告期无共同经营的情况。

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司报告期内无未纳入合并财务报表范围的情况。

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、公司债券等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。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港币有关，除本公司的几个下属子公司以港币进行采购和销售外，本公司的其他主要业务活动以人民币计价结算。于 2016 年 12 月 31 日，除附注六、51 所述资产或负债为外币余额外，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。

本公司密切关注汇率变动对本公司外汇风险的影响。本公司目前并未采取任何措施规避外汇风险。

外汇风险敏感性分析：

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
流动资产-美元	对人民币贬值 1%	-7,143.46	-7,143.46	-11,080.77	-11,080.77
流动资产-美元	对人民币升值 1%	7,143.46	7,143.46	11,080.77	11,080.77
流动资产-港元	对人民币贬值 1%	-643,430.04	-643,430.04	-439,925.10	-439,925.10
流动资产-港元	对人民币升值 1%	643,430.04	643,430.04	439,925.10	439,925.10
流动负债-美元	对人民币贬值 1%	20.52	20.52	--	--
流动负债-美元	对人民币升值 1%	-20.52	-20.52	--	--
流动负债-	对人民币贬	8,711,353	8,711,353	9,508,258	9,508,258

港元	值 1%	.94	.94	.45	.45
流动负债-港元	对人民币升值 1%	-8,711,353.94	-8,711,353.94	-9,508,258.45	-9,508,258.45

（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有关。于 2016 年 12 月 31 日，本公司的浮动利率借款合同金额合计为 393,010.00 万元，固定利率借款合同额合计为 471,782.42 万元。

（3）其他价格风险

本公司以市场价格销售房地产商品，因此受到此等价格波动的影响。

2、信用风险

2016 年 12 月 31 日，可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口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，主要包括：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，本公司有专门人员负责确定信用额度、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。应收账款方面，由于本公司通常在转移房屋产权时已从购买人处取得全部款项，因此信用风险较小；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，本公司保持管理层认为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。本公司就管理流动性风险建立了内部控制程序和应急方案。

本公司将银行借款作为主要资金来源之一。2016 年 12 月 31 日，本公司尚未使用的银行借款额度为人民币 1,441,950 万元(2015 年 12 月 31 日:人民币 311,686 万元)。

（二）金融资产转移

本公司不存在 2016 年 12 月 31 日未终止确认的已转移金融资产，以及对已转移金融资产的继续涉入。

（三）金融资产与金融负债的抵销

本公司不存在 2016 年 12 月 31 日可执行的总互抵协议或类似协议下的已确认金融工具，以及符合相关抵销条件的已确认金融工具。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	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（%）
深圳市中洲置地有限公司	深圳	房地产开发	人民币 2 亿元	47.37	47.37

注：本公司的最终控制方是黄光苗先生。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、3、在合营安排或联营企业中的权益。本年与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司的关系
长城物业集团股份有限公司	联营企业
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳中洲集团有限公司	实际控制人的附属企业
深圳市振洲实业有限公司	控股股东的重要股东
深圳市中洲商业管理有限公司	实际控制人的附属企业
深圳市中洲宝城置业有限公司	实际控制人的附属企业
深圳市中添威商贸有限公司	实际控制人的附属企业
深圳市讯美科技有限公司	控股股东的关联企业
深圳市宝晟源商贸有限公司	控股股东的重要股东的关联企业
深圳市金力投资管理咨询有限公司	控股股东的重要股东的关联企业
深圳市中洲城市开发有限公司	实际控制人的附属企业
成都聚洲投资发展有限公司	实际控制人的附属企业
青岛市源洲投资有限公司	实际控制人的附属企业
深圳市前海阳诚实业发展有限公司	实际控制人的附属企业
中保盈晟（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	公司关键管理人员和员工投资的企业
成都市蜀协信企业管理咨询中心（有限合伙）	公司部分监事和员工投资的企业
西藏中平信创业投资管理有限公司	联营公司的子公司
西藏盈科创业投资管理有限公司	联营公司的子公司
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	原实际控制人的附属企业

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市朗怡物业管理有限公司	实际控制人的附属企业
贾帅	公司董事
任燕萍	关键管理人员配偶

5、关联方交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

①采购商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长城物业集团股份有限公司	物业管理	907,000.00	5,539,168.31

②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市中洲宝城置业有限公司	物业管理费	11,363,060.64	6,223,009.35
深圳市中添威商贸有限公司	物业管理费、酬金	414,513.03	644,232.23
深圳市中洲商业管理有限公司	物业管理费、酬金	489,612.07	490,320.99
深圳市讯美科技有限公司	物业管理费	6,290,750.67	2,574,585.56
深圳市宝晟源商贸有限公司	物业管理费、酬金	2,082,308.65	1,914,973.46
深圳市金力投资管理咨询有限公司	物业管理酬金	185,047.29	10,800.00
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	物业管理费	--	3,060,048.82
深圳市朗怡物业管理有限公司	物业管理费	2,462,273.56	--
深圳中洲集团有限公司	酒店餐饮	1,773,632.08	--

（2）关联租赁情况

①本公司作为出租人

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
长城物业集团股份有限公司	投资性房地产	6,819,122.09	6,439,032.00
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	投资性房地产	574,640.00	--

（3）关联担保情况

①本公司作为担保方

本公司不存在为关联方担保的情况。

②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
深圳中洲集团有限公司	440,000,000.00	2014-9-29	2019-9-28	否
深圳中洲集团有限公司	280,000,000.00	2015-8-12	2016-12-1	是
深圳市中洲置地有限公司	600,000,000.00	2016-5-17	2019-5-16	否

深圳中洲集团有限公司 深圳市中洲置地有限公司 成都聚洲投资发展有限公司	150,500,000.00	2013-5-15	2018-6-30	否
深圳中洲集团有限公司	30,000,000.00	2015-8-5	2016-8-5	是
深圳中洲集团有限公司	50,000,000.00	2014-10-31	2016-7-4	是

（7）关联方资产收购

①本公司全资子公司成都深长城地产有限公司（以下简称“成都公司”）与深圳中洲集团有限公司（以下简称“中洲集团”）、深圳市中洲置地有限公司（以下简称“中洲置地”）签署《股权转让协议》，收购中洲集团和中洲置地持有的成都中洲投资有限公司（以下简称“成都中洲投资”）的 100%股权。成都公司与中洲集团、中洲置地签署《股权转让协议》，以对价人民币 83,488,000 元收购中洲集团所持有成都中洲投资 80%股权，以对价人民币 20,872,000 元收购中洲置地所持有成都中洲投资 20%股权，以对价人民币 792,237,004.48 元向中洲集团购买其对成都中洲投资的债权。本次股权收购业经本公司于 2015 年 12 月 8 日召开的第七届董事会第二十九次会议以及于 2015 年 12 月 24 日召开的 2015 年第六次临时股东大会审议通过。

2016 年 1 月 5 日，本次收购股权完成工商变更登记手续；截止 2016 年 3 月 16 日，本次股权和债权收购款 896,597,004.48 元已全部支付完毕，其中本年度支付 627,617,903.14 元。

②本公司与青岛市源洲投资有限公司（以下简称“源洲投资”）签署两份《股权转让协议》，分别收购源洲投资持有的青岛市旺洲置业有限公司（以下简称“旺洲置业”）及青岛市联顺地产有限公司（以下简称“联顺地产”）的 100%股权，以对价人民币 1 元收购源洲投资持有旺洲置业 100%股权，以对价人民币 323,681,545.62 元购买源洲投资对旺洲置业的债权；以对价人民币 1 元收购卖方持有联顺地产 100%股权，以对价人民币 363,711,648.71 元购买源洲投资对联顺地产的债权。本次股权收购业经本公司于 2015 年 12 月 8 日召开的第七届董事会第二十九次会议以及于 2015 年 12 月 24 日召开的 2015 年第六次临时股东大会审议通过。

2016 年 1 月 4 日，本次收购旺洲置业股权完成工商变更登记手续；2016 年 1 月 13 日，本次收购联顺地产股权完成工商变更登记手续；2016 年 1 月 19 日，本公司支付旺洲置业和联顺地产股权收购款 2.00 元；2016 年 1 月 30 日，本公司支付联顺地产债权收购款 363,711,648.71 元；2016 年 10 月 19 日，本公司支付旺州置业债权收购款 323,681,545.62。

（8）非公开发行股票

2016 年 2 月 26 日，本公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司符合向特定对象非公开发行 A 股股票条件的议案》，本公司拟向包括深圳市前海阳诚实

业发展有限公司在内的不超过 10 名特定对象非公开发行 A 股股票（以下简称“本次非公开发行”、“本次发行”）。本次发行的股票数量不超过 379,048,931 股（含本数），募集资金 55 亿元，其中，前海阳诚认购比例不低于本次非公开发行实际发行股份总数的 15%（含本数）。本次发行的发行价格不低于定价基准日（公司第七届董事会第三十一次会议决议公告日）前 20 个交易日公司股票交易均价的 90%，即人民币 14.51 元/股。2016 年 3 月 29 日，本公司 2016 年第二次临时股东大会审议通过上述议案。2016 年 8 月 1 日，本公司第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于调整公司非公开发行 A 股股票方案的议案》。调整后本次非公开发行的股票数量不超过 245,352,900 股（含本数），募集资金总额不超过 351,100 万元（含本数），其中前海阳诚认购比例不低于实际发行股份总数 15%。2016 年 9 月 14 日，中国证监会发行审核委员会审核通过了公司 2016 年非公开发行 A 股股票的申请，公司尚未取得中国证监会正式批复文件。

（9）共同、合作投资

①根据公司于 2016 年 9 月 12 日召开第七届董事会第四十次会议审议通过的《关于制定<成都中洲里程项目跟投管理办法>的议案》和《关于公司部分董事、高级管理人员及符合条件的监事参与房地产项目跟投暨关联交易预计的议案》，公司董事长姚日波等 2 名董事、副总经理宋炳新等 7 名高级管理人员作为公司总部强制员工通过有限合伙人代持的方式合计出资 257.40 万元和其他出资人共同出资 480 万元设立中保盈晟（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）；公司全资子成都深长城地产有限公司及其附属子公司强制跟投员工和西藏中平信创业投资管理有限公司共同出资 480 万元设立成都市蜀晟华商务信息咨询中心（有限合伙）；公司监事会主席魏洁生等 2 名监事作为公司总部自愿跟投员工出资 8.28 万元与其他自愿跟投员工、部分强制跟投员工和西藏中平信创业投资管理有限公司共同出资 240 万元发起成立成都市蜀协信企业管理咨询中心（有限合伙）。深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司出资 1 万元作为中保盈晟（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）的普通合伙人、执行事务合伙人和基金管理人；西藏中平信创业投资管理有限公司分别出资 1 万元作为成都市蜀晟华商务信息咨询中心（有限合伙）和成都市蜀协信企业管理咨询中心（有限合伙）的普通合伙人、执行事务合伙人和基金管理人。2016 年 9 月 30 日，中保盈晟（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）、成都市蜀晟华商务信息咨询中心（有限合伙）和成都市蜀协信企业管理咨询中心（有限合伙）分别出资 480 万元、480 万元和 240 万元增资本公司全资子公司成都中洲洲成房地产有限公司，分别占其增资后注册资本 6000 万元的 8%、8%和 4%，工商变更登记手续已于 2016 年 10 月 8 日办理完成。

②根据公司 2016 年 10 月 17 日第七届董事会第四十一次会议审议通过的《关于公司与金融机构合作的议案》，公司与本公司的部分子公司 2016 年 12 月 8 日与深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司、西藏盈科创业投资管理有限公司、中保盈泰

（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）和平安证券股份有限公司签署框架协议、合伙协议及合伙企业份额转让协议、物业收购及委托销售和租赁协议、股权转让协议及其股权远期回购协议和股权质押协议等一系列协议。

截至 2016 年 12 月 31 日，各认缴出资人均未缴付出资，上海深长城地产有限公司和上海盛博房地产有限公司各 49%的股权已过户至基金名下。

截至 2017 年 1 月 25 日，中洲资本作为次级有限合伙人已缴付出资 596,000,000.00 元，平安证券股份有限公司作为优先级有限合伙人通过定向资产管理计划缴付出资 1,173,000,000.00 元，本公司已收到 6,000.00 万元股权转让款，上海深长城地产有限公司和上海盛博房地产有限公司已分别收到包销收购款 652,733,670.60 元和 1,047,039,570.00 元。

（10）关键管理人员报酬

项目	本年发生额（万元）	上年发生额（万元）
关键管理人员报酬	3,566.18	2,567.12
其中：股份支付	1,090.36	498.83

6、关联方应收应付款项

（1）应收、预付项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
长城物业集团股份有限公司	10,450.18	104.50	6,460.00	64.60
深圳市金力投资管理咨询有限公司	46,294.10	462.94	2,400.00	24.00
深圳市中洲商业管理有限公司	189,184.02	1,891.84	172,994.25	1,729.94
深圳市宝晟源商贸有限公司	707,495.08	7,074.95	934,482.75	9,344.83
深圳市中添威商贸有限公司	110,841.37	1,108.41	420,695.00	4,206.95
深圳市中洲宝城置业有限公司	4,929,910.01	49,299.10	3,353,472.43	33,534.72
深圳市讯美科技有限公司	1,956,700.61	19,567.01	1,275,120.90	12,751.21
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	--	--	2,457,820.42	24,578.20
深圳市中洲集团有限公司	176,219.47	1,762.19	--	--
深圳市朗怡物业管理有限公司	2,582,181.69	25,821.82	--	--
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	603,372.00	6,033.72	--	--
合计	11,312,648.53	113,126.48	8,623,445.75	86,234.45
预付款项：				
深圳中洲集团有限公司	--	--	268,979,101.34	--
合计	--	--	268,979,101.34	--

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款：				
长城物业集团股份有限公司	4,693,901.43	453,065.82	10,075,420.11	506,016.86
深圳市宝晟源商贸有限公司	9,955.86	99.56	49,156.27	491.56
深圳市金力投资管理咨询有限公司	3,972.50	39.73	2,498.00	24.98
深圳市中添威商贸有限公司	4,344.04	43.44	8,686.69	86.87
深圳市中洲宝城置业有限公司	1,278,486.11	12,784.86	474,839.34	4,748.39
深圳市中洲商业管理有限公司	4,296.73	42.97	1,502.93	15.03
深圳中洲集团有限公司	--	--	--	--
成都中洲投资有限公司	--	--	13,962.24	139.62
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	--	--	28,360.80	283.61
深圳市讯美科技有限公司	41,015.63	410.16	--	--
合计	6,035,972.30	466,486.54	10,654,426.38	511,806.92
长期应收款：				
长城物业集团股份有限公司	7,394,939.52	3,697,464.76	7,394,939.52	3,697,464.76
合计	7,394,939.52	3,697,464.76	7,394,939.52	3,697,464.76

（2）应付、预收项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
长城物业集团股份有限公司	907,000.00	12,000.00
合计	907,000.00	12,000.00
预收款项：		
贾帅	3,511,404.00	--
任燕萍	3,774,000.00	--
合计	7,285,404.00	--
其他应付款：		
长城物业集团股份有限公司	109,798.05	37,851.95
深圳市讯美科技有限公司	770,000.00	838,249.28
深圳市宝晟源商贸有限公司	130,000.00	130,000.00
深圳市中添威商贸有限公司	26,234.08	26,000.00
深圳市金力投资管理咨询有限公司	20,000.00	20,000.00
深圳市中洲商业管理有限公司	45,000.00	45,000.00
深圳市中洲宝城置业有限公司	3,998,629.29	1,046,488.84
深圳市中洲科技有限公司	--	5,487.95

项目名称	年末余额	年初余额
合计	5,099,661.42	2,149,078.02

十一、股份支付

1、股份支付总体情况

项目	相关内容
公司本年授予的各项权益工具总额	--
公司本年行权的各项权益工具总额	32,790,494.62
公司本年失效的各项权益工具总额	442,278.38
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	--
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	--

2015 年 7 月 31 日，公司第七届董事会第二十一次会议审议通过了《深圳市中洲投资控股股份有限公司第一期股权激励计划（草案）》，该激励计划及相关议案已经公司 2015 年 9 月 1 日召开的公司 2015 年第四次临时股东大会决议通过。经公司 2015 年 9 月 7 日第七届董事会第二十四次会议决议审议通过，公司第一期股权激励计划激励对象人数由 55 人调整为 53 人（其中包括姚日波等 11 名董事及高级管理人员），授予的限制性股票数量从 9,578,500 股调整为 9,308,900 股（其中包括姚日波等 11 名董事及高级管理人员 4,451,500 股）；本激励计划下限制性股票来源为公司向激励对象定向发行公司人民币普通股股票。授予日为 2015 年 9 月 7 日。限制性股票的授予价格为 10.56 元/股，该价格为本激励计划草案公告日前 20 个交易日公司股票均价 21.11 元的 50%。本激励计划有效期为两年，自授予限制性股票的授予日起计算。自授予日起 12 个月，为限制性股票锁定期。锁定期内，激励对象依本激励计划获授的限制性股票将被锁定，不得转让。本激励计划激励对象的限制性股票在锁定期满后一次性解锁。自授予日起满 12 个月后的首个交易日起至授予日起 24 个月内的最后一个交易日止，满足本激励计划解锁条件的，激励对象可以申请股票解除锁定并上市流通。未按期申请解锁的部分不再解锁并由公司回购注销；若解锁期内未达到解锁条件，则限制性股票不得解锁并由公司回购注销。激励对象因获授的且尚未解锁的限制性股票而取得的现金股利由公司代管，作为应付股利在解锁时向激励对象支付，若该部分限制性股票未能解锁，公司在按照本计划的规定回购该部分限制性股票时应扣除代管的该部分现金股利。

本公司于 2016 年 5 月 17 日回购注销已离职股权激励对象已获授但未解锁的限制性股票共计 238,500 股。2016 年 9 月 14 日股权激励限制性股票 9,070,400 股锁定期届满并达到设定的解锁条件解锁上市。

2、以权益结算的股份支付情况

项目	相关内容
授予日权益工具公允价值的确定方法	限制性股票公允价值选择授予日公允价值与授予价格之间的差额。
可行权权益工具数量的确定依据	在等待期内的每个资产负债表日，根据最新可取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。在可行权日，最终预计可行权权益工具的数量与实际可行权工具的数量保持一致。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	32,790,494.62
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	22,359,096.43
其中：董事及高级管理人员的费用金额	10,903,578.29

3、以现金结算的股份支付情况

本公司报告期内无股份支付的修改、终止情况。

4、股份支付的修改、终止情况

本公司报告期内无股份支付的修改、终止情况。

十二、承诺及或有事项

1、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

报告期内，本公司全资子公司深圳市华电房地产有限公司（以下简称“华电公司”）收到龙岗投控送达的《区投控集团公司关于黄金台山庄项目 10%权益归属问题的函》，函件称宝东地产是由龙岗投控代表区政府持有其全部产权的全民所有制企业，1997 年 10 月该企业已改制。原宝东公司与华电公司合作开发黄金台项目，享有黄金台项目 10%权益。该 10%权益在原宝东公司改制之前属于原宝东公司已查明的账外资产，其改制时未列入改制资产评估范围及移交清单内，仍属于龙岗投控所拥有的国有资产。

2016 年 9 月，华电公司作为原告，就龙岗投控要求享有黄金台项目 10%权益纠纷向深圳市中级人民法院提起诉讼，请求判决：（1）确认宝东公司在“黄金台山庄”项目中同华电公司和国土局所签订的合同均已解除；（2）确认深圳市龙华“黄金台”A806-1 宗地的土地使用权和收益权归华电公司独家享有；（3）判令龙岗投控和宝东公司承担本案的诉讼费。2016 年 11 月 7 日，深圳市中级人民法院作出受理案件通知书。2017 年 4 月 17 日已开庭审理，但尚未作出判决。

（2）截止 2016 年 12 月 31 日，本公司及附属子公司为下列公司提供担保，明细如下：

被保证人	受益人	担保类型	担保余额（万元）	担保期限
深圳市香江置业有限公司	中国工商银行深圳罗湖支行	借款担保	98,000.00	2015.12.25-2021.06.30
深圳市香江置业有限公司	交通银行深圳深南中支行	借款担保	45,800.00	2016.03.25-2024.03.25
成都市银河湾房地产开发有限公司	江苏银行深圳前海支行	借款担保	100,000.00	2015.07.31-2018.07.30
成都市银河湾房地产开发有限公司	平安银行成都分行营业部	借款担保	49,000.00	2016.02.06-2020.02.05
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	达州市商业银行	借款担保	36,000.00	2016.05.17-2019.05.16
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	平安银行成都分行营业部	借款担保	21,900.00	2016.07.29-2020.07.28
四川中洲文旅投资有限公司	交通银行成都高新南区支行	借款担保	15,050.00	2013.05.15-2018.06.30
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	交通银行深圳分行	借款担保	15,000.00	2016.11.25-2018.11.25
惠州方联房地产有限公司	民生银行深圳分行	借款担保	18,260.00	2016.03.31-2019.03.31
深圳长城物流有限公司	建设银行深圳分行	借款担保	130,000.00	2015.02.16-2020.02.15
中洲投资控股（香港）有限公司	澳门国际银行	保证金质押反担保	8,453.12	2016.09.13-2017.03.13
中洲投资控股（香港）有限公司	永隆银行	保证金质押反担保	10,077.95	2015.11.24-2016.02.10
中洲投资控股（香港）有限公司	招商银行离岸金融中心	物业抵押担保	33,901.93	2016.06.29-2017.06.29
中洲投资控股（香港）有限公司	恒生银行	物业抵押担保	34,647.55	2016.10.17-2019.10.17
中洲（火炭）有限公司	恒生银行、东亚银行	火炭项目抵押担保	73,303.67	2016.03.21-2017.09.21
合计			689,394.22	

（3）其他或有负债及其财务影响

本公司及房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止 2016 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额计人民币 645,120.04 万元。由于该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十三、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

2017 年 4 月 27 日，本公司第七届董事会召开第五十一次次会议，批准 2016 年度利润分配预案，以公司年末总股本 664,831,139 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.80 元（含税），合计分配现金股利 53,186,491.12 元（含税）。该预案需提交公司 2016 年度股东大会审议。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

（1）重大资产重组终止

详见十四、其他重要事项 5、（2）所述。

十四、其他重要事项

1、前期差错更正

本公司报告期内无前期差错更正的情况。

2、债务重组

本公司报告期内无债务重组的情况。

3、资产置换

本公司报告期内无非货币性资产交换等资产置换的情况。

4、分部信息

（1）报告分部的确定依据与会计政策

根据本公司的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本公司的经营业务划分为 4 个经营分部，本公司的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本公司确定了 4 个报告分部，分别为房地产、物业服务、酒店餐饮和建筑施工。这些报告分部是以行业为基础确定的。本公司各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产开发、销售和租赁，物业管理服务，酒店餐饮服务和建筑施工。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。财务报表按照本附注四、25 所述的会计政策按权责发生制确认收入；分部报告信息包括了各分部的营业收入及营业成本，未包括营业税金及附加、营业费用及其他费用及支出的分摊。

（2）报告分部的财务信息

项目	房地产	物业服务	酒店餐饮	建筑施工	分部间抵销	合计
营业收入	7,794,241,140.90	176,881,216.80	276,042,457.83	20,300,586.13	-151,710,071.57	8,115,755,330.09
其中：对外交易收入	7,712,859,635.02	131,032,676.36	271,863,018.71	--	--	8,115,755,330.09
对内交易收入	81,381,505.88	45,848,540.44	4,179,439.12	20,300,586.13	-151,710,071.57	--
营业成本	5,386,464,900.61	131,573,786.04	320,280,041.64	18,999,291.00	-112,453,568.59	5,744,864,450.70
利润总额	720,448,125.41	13,288,562.72	-95,142,145.71	1,210,334.73	-113,825,123.30	525,979,753.85

项目	房地产	物业服务	酒店餐饮	建筑施工	分部间抵销	合计
净利润	403,337,950.37	9,941,422.29	-97,209,231.24	906,970.62	-95,436,811.75	221,540,300.29
资产总额	42,748,121,649.29	137,475,682.32	1,636,988,298.34	1,774,812,936.39	-17,135,790,064.39	29,161,608,501.95
负债总额	33,078,489,062.68	106,850,803.22	1,608,406,362.64	1,707,957,323.89	-13,201,239,451.52	23,300,464,100.91

5、其他对投资者决策有影响的重要事项

（1）员工持股计划

2016 年 4 月 15 日，公司第七届董事会第三十四次会议审议通过《关于<深圳市中洲投资控股股份有限公司 2016 年员工持股计划（草案）>及其摘要的议案》及相关议案并获公司 2015 年度股东大会通过，同意公司实施 2016 年员工持股计划，本员工持股计划的存续期为 24 个月。

员工持股计划的参与对象为公司员工，总人数不超过 170 人。其中：参加本员工持股计划的董事、监事和高级管理人员共计 11 人，认购总份额为 3,098 万份，占员工持股计划总份额的比例为 41.31%；其他员工预计不超过 159 人，认购总份额预计不超过 4,402 万份，占员工持股计划总份额的比例预计为 58.69%。

2016 年 5 月 10 日，鹏华资产中洲控股员工持股资产管理计划已设立并完成备案登记手续。本员工持股计划设立后委托鹏华资产管理（深圳）有限公司管理，并全额认购其设立的资管计划的次级 A 份额。本资管计划份额上限为 3 亿份，按照 1:1 的比例设立优先级份额和次级份额，次级份额按照 1:1 的比例设置次级 A 份额和次级 B 份额，本资管计划主要投资范围为通过合法方式购买和持有中洲控股股票。公司控股股东中洲置地认购次级 B 份额，并为本资管计划优先级份额持有人广发银行股份有限公司的本金及年化 6.2%的预期收益提供担保。

截至 2016 年 7 月 13 日，公司 2016 年员工持股计划通过深圳证券交易所交易系统累计买入公司股票 18,306,493 股，成交金额为 288,354,970.79 元，成交均价 15.75 元/股，买入股票数量占公司总股本的 2.75%。至此，公司 2016 年员工持股计划“鹏华资产中洲控股员工持股资产管理计划”已完成股票购买，根据该计划相关条款，购买的股票将予以锁定，锁定期为 12 个月。

（2）重大资产购买

2016 年 10 月 27 日，公司与郑松兴先生及 Accurate Gain Developments Limited（以下简称“Accurate Gain”）签署《华南城控股有限公司之股份收购意向书》，公司拟通过指定公司收购郑松兴先生及 Accurate Gain 分别持有的华南城控股有限公司（一家于香港设立并于香港联合交易所上市的有限公司，股票代码为 1668，以下简称“华南城控股”）的 79,000,000 股及 1,778,196,831 股普通股股份，约占华南城控股已发行股份数的 23.2%。本次股份转让的价格区间为港币 1.80 元/股（含本数）至港币 2.20 元/股（含本数）。该事项涉及的资产金额构成中国证监会《上市公司重大资产重组管理办法》

规定的重大资产重组。

2017 年 1 月 11 日,公司第七届董事会第四十六次会议公司审议通过《关于公司本次重大资产购买交易方案的议案》及相关议案,拟通过境外全资子公司 Best Wisdom Group Limited 以现金方式购买上述华南城控股 1,857,196,831 股普通股股份，收购价格为每股 2.05 港元，转让价款为 3,807,253,503.55 港元，并与交易对方签署附条件生效的《股份买卖协议》。本次交易实施前尚需取得公司股东大会审议通过及相关机构授权、审批、备案或登记。

2017 年 4 月 6 日，经公司第七届董事会第五十次会议审议和本次重大资产购买各方审慎研究，决定终止本次重大资产购买事项，并与交易对方签署了《股份买卖协议之终止协议》，交易各方对终止本次交易无需承担法律责任。

十五、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	445,408.75	42.24	4,454.09	1.00	440,954.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	609,108.91	57.76	609,108.91	100.00	-
合计	1,054,517.66	100.00	613,563.00	58.18	440,954.66

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项	--	--	--	--	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	1,439,467.96	70.27	14,394.68	2.31	1,425,073.28
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项	609,108.91	29.73	609,108.91	97.69	--

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
合计	2,048,576.87	100.00	623,503.59	100.00	1,425,073.28

①组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例%
1 年以内	445,408.75	4,454.09	1.00
1 至 2 年	--	--	--
2 至 3 年	--	--	--
3 年以上	--	--	--
合计	445,408.75	4,454.09	1.00

（2）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 9,940.59 元。

（3）本年实际核销的应收账款情况

本公司本年无核销应收账款的情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额 484,630.56 元，占应收账款年末余额合计数的比例 45.96%，相应计提的坏账准备年末余额汇总金额 319,912.73 元。

（5）因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司本年无因金融金融资产转移而终止确认应收账款的情况。

（6）转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司本年无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

2、其他应收款

（1）其他应收款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	18,025,669.40	0.32	18,025,669.40	100.00	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	13,623,843.22	0.24	3,705,783.26	27.20	9,918,059.96
内部往来	5,676,858,112.73	99.40	--	--	5,676,858,112.73

单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,469,947.89	0.04	2,469,947.89	100.00	--
合计	5,710,977,573.24	100.00	24,201,400.55	0.42	5,686,776,172.69

（续）

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例（%）	金额	比例（%）	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	18,025,669.40	0.34	18,025,669.40	100.00	--
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	17,581,246.62	0.34	4,035,417.74	22.95	13,545,828.88
内部往来	5,207,202,085.70	99.27	--	--	5,207,202,085.70
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,469,947.89	0.05	2,469,947.89	100.00	--
合计	5,245,278,949.61	100.00	24,531,035.03	0.47	5,220,747,914.58

①年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款（按单位）	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100.00	合作终止，预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
合计	18,025,669.40	18,025,669.40	—	—

②组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内	2,644,545.11	26,445.45	1.00
1 至 2 年	4,525,778.11	452,577.81	10.00
2 至 3 年	--	--	--
3 年以上	6,453,520.00	3,226,760.00	50.00
合计	13,623,843.22	3,705,783.26	27.20

（2）本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年转回坏账准备金额 329,634.48 元。

（3）本年实际核销的其他应收款情况

本公司本年无核销的其他应收款。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	5,710,961,573.24	5,245,262,949.61
押金、保证金等	16,000.00	16,000.00
合计	5,710,977,573.24	5,245,278,949.61

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例（%）	坏账准备年末余额
成都深长城地产有限公司	往来款	1,463,955,594.61	1 年以内	25.63	--
上海深长城地产有限公司	往来款	588,554,456.28	1 年以内	10.31	--
CentralconInvestment Holding(HongKong)Company	往来款	545,645,000.00	1 年以内	9.55	--
惠州市昊恒房地产开发有限公司	往来款	453,605,730.72	1 年以内	7.94	--
惠州方联房地产有限公司	往来款	372,488,400.48	1 年以内	6.52	--
合计		3,424,249,182.09		59.96	

（6）涉及政府补助的应收款项

本公司本年末无涉及政府补助的应收款项。

（7）因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司报告期内无因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

（8）转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债的情况。

3、长期股权投资

（1）长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,821,713,031.94	52,000.00	3,821,661,031.94	3,794,648,673.46	52,000.00	3,794,596,673.46
对联营、合营企业投资	14,613,624.03	--	14,613,624.03	70,150,260.18	--	70,150,260.18
合计	3,836,326,655.97	52,000.00	3,836,274,655.97	3,864,798,933.64	52,000.00	3,864,746,933.64

（2）对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
成都深长城地产有限公司	42,500,000.00	--	--	42,500,000.00	--	--
大连深长城地产有限公司	47,500,000.00	--	47,500,000.00	--	--	--
上海深长城地产有限公司	510,000,000.00	--	--	510,000,000.00	--	--
上海振川物业有限公司	75,218,125.28	--	--	75,218,125.28	--	--
深圳市中洲地产有限公司	198,000,000.00	2,000,000.00	--	200,000,000.00	--	--
深圳市香江置业有限公司	549,000,000.00	--	--	549,000,000.00	--	--
深圳市华电房地产有限公司	50,369,806.50	--	--	50,369,806.50	--	--
惠洲中洲置业有限公司	1,038,082,181.11	--	--	1,038,082,181.11	--	--
惠州市康威投资发展有限公司	53,272,548.47	--	--	53,272,548.47	--	--
惠州市昊恒房地产开发有限公司	60,049,607.67	--	--	60,049,607.67	--	--
上海盛博房地产开发有限公司	735,414,475.00	--	--	735,414,475.00	--	--
中洲投资控股（香港）有限公司	40,959,847.67	--	--	40,959,847.67	--	--
青岛市旺洲置业有限公司	--	1.00	--	1.00	--	--
青岛市联顺地产有限公司	--	9,000,001.00	--	9,000,001.00	--	--
青岛市中洲地产有限公司	--	10,000,000.00	--	10,000,000.00	--	--
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	10,120,000.00	--	--	10,120,000.00	--	--
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	--	--	71,250,000.00	--	--
深圳市中洲资本有限公司	11,400,000.00	46,174,356.48	--	57,574,356.48	--	--
深圳市长城物流有限公司	233,040,846.80	--	--	233,040,846.80	--	--
深圳市长城投资控股有限公司	9,500,000.00	500,000.00	--	10,000,000.00	--	--
深圳市盈灿工程有限公司	57,000,000.00	--	--	57,000,000.00	--	--
深圳市中洲物业管理有限公司	411,234.96	6,890,000.00	--	7,301,234.96	--	--
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	--	--	1,560,000.00	--	52,000.00

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提减值准备	减值准备年末余额
合计	3,794,648,673.46	74,564,358.48	47,500,000.00	3,821,713,031.94	--	52,000.00

（3）对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动
一、合营企业						
二、联营企业						
长城物业集团股份有限公司	45,574,356.48	--	45,574,356.48	--	--	--
深圳市嘉业投资控股有限公司	24,575,903.70	--	--	-11,620,046.93	--	--
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	-	3,000,000.00	--	-1,342,232.74	--	--
小计	70,150,260.18	3,000,000.00	45,573,737.30	-12,962,279.67	--	--
合计	70,150,260.18	3,000,000.00	45,573,737.30	-12,962,279.67	--	--

（续）

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
二、联营企业					
长城物业集团股份有限公司	--	--	--	--	--
深圳市嘉业投资控股有限公司	--	--	--	12,955,856.77	--
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	--	--	--	1,657,767.26	--
小计	--	--	--	14,613,624.03	--
合计	--	--	--	14,613,624.03	--

4、营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	145,874,016.45	25,974,903.46	137,611,364.63	35,234,746.03

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
其他业务	6,809,355.35	--	--	--
合计	152,683,371.80	25,974,903.46	137,611,364.63	35,234,746.03

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	30,517,078.99	788,280,505.88
权益法核算的长期股权投资收益	-12,962,279.67	36,605,628.34
处置长期股权投资产生的投资收益	-6,221,455.00	--
理财产品投资收益	3,793,931.50	--
合计	15,127,275.82	824,886,134.22

十六、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	-6,943,207.76	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发的税收返还、减免	--	
计入当期损益的政府补助，但与企业正常经营业务密切相关，符合国家政策规定，按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	2,062,281.72	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	--	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	--	
非货币性资产交换损益	--	
委托他人投资或管理资产的损益	--	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	
对外委托贷款取得的损益	--	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	--	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	--	
受托经营取得的托管费收入	--	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-18,105,888.31	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
小计	-22,986,814.35	
所得税影响额	4,521,873.01	
少数股东权益影响额（税后）	11,460.90	
合计	-18,453,480.44	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入,"-"表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

本公司根据董事会的授权，在不影响公司正常经营和主营业务发展以及有效控制风险的前提下，使用公司部分闲置资金购买保本型金融机构理财产品，以提高公司资金使用效率、降低财务费用。本公司将本年度获得的理财产品投资收益3,793,931.50元界定为经常性损益。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	4.57%	0.3959	0.3959
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	4.89%	0.4195	0.4195

第十二节 备查文件目录

1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。

2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

3、报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2017年4月29日