

审 计 报 告

众环审字（2018）010302 号

深圳市物业发展（集团）股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“深物业公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深物业公司 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2017 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

（一） 土地增值税的计提

参见财务报表附注“（六）税项 1、主要税种及税率”、附注“（七）20、应交税费注 2”

深物业公司主要税种之一为土地增值税，深物业公司销售开发的房地产项目需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税。

在每个财务报告期末，管理层需要对已经结转收入但未达到土地增值税清算条件的房地产项目当期土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。深物业公司在土地增值税清算时，实际应付税金可能与深物业公司预估的金额存在差异。

由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将深物业公司土地增值税的计提识别

为关键审计事项。

与评价土地增值税的计提相关的审计程序中包括以下程序：

（1）评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计合理性和测试运行有效性；

（2）基于我们的经验，以及对各地方税务机关相应实务操作的理解，评价管理层对可扣除项目的估计所依据的假设和判断；

（3）重新计算深物业公司报告期计提的土地增值税，并将我们的计算结果与深物业所记录的金额进行比较。

四、 其他信息

深物业公司管理层对其他信息负责。其他信息包括深物业公司 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督深物业公司的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

们也执行以下工作：

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就深物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙） 中国注册会计师：汤家俊

（项目合伙人）

中国注册会计师：方正

中国

武汉

2018年3月29日

合并资产负债表(资产)

会合01 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金	(七) 1	2,477,028,815.21	2,869,755,216.85
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 2	46,272,600.86	31,564,219.86
预付款项	(七) 3	28,149,956.60	120,532,275.38
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	(七) 4	91,345,782.84	9,542,311.30
买入返售金融资产			
存货	(七) 5	1,850,672,044.36	2,585,658,521.65
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七) 6	12,370,820.97	10,977,557.15
流动资产合计		4,505,840,020.84	5,628,030,102.19
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	(七) 7	3,591,209.20	17,503,714.14
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七) 8	38,730,392.96	36,751,891.12
投资性房地产	(七) 9	426,849,558.05	427,800,613.03
固定资产	(七) 10	29,346,901.33	73,932,007.89
在建工程			
工程物资			
固定资产清理	(七) 11		85,556.34
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七) 12		85,487,580.95
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	(七) 13	951,368.85	1,496,391.11
递延所得税资产	(七) 14	388,022,097.64	375,997,063.33
其他非流动资产	(七) 15		7,271,224.00
非流动资产合计		887,491,528.03	1,026,326,041.91
资产总计		5,393,331,548.87	6,654,356,144.10

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

本报告书共109页第1页

合并资产负债表(负债及所有者权益)

会合01 表

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

单位: 人民币元

负债和所有者权益(或股东权益)	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动负债:			
短期借款			
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应付票据			
应付账款	(七) 17	491,963,303.62	419,926,139.39
预收款项	(七) 18	516,984,711.11	2,231,321,227.65
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七) 19	92,066,474.54	67,340,897.51
应交税费	(七) 20	1,192,587,256.66	1,254,999,384.73
应付利息		-	
应付股利	(七) 21	29,642.40	
其他应付款	(七) 22	122,592,357.98	132,082,174.54
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		2,416,223,746.31	4,105,669,823.82
非流动负债:			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债	(七) 23		5,201,315.32
递延收益	(七) 24		16,379,403.41
递延所得税负债	(七) 14	8,668.15	14,487.51
其他非流动负债	(七) 25	54,543,253.27	115,794,291.23
非流动负债合计		54,551,921.42	137,389,497.47
负债合计		2,470,775,667.73	4,243,059,321.29
所有者权益:			
股本	(七) 26	595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积	(七) 27	118,938,132.89	119,951,533.93
减: 库存股			
其他综合收益	(七) 28	-4,111,587.14	-697,548.70
盈余公积	(七) 29	299,569,569.96	253,569,569.96
未分配利润	(七) 30	1,911,318,586.37	1,441,632,088.56
归属于母公司所有者权益合计		2,921,693,794.08	2,410,434,735.75
少数股东权益		862,087.06	862,087.06
所有者权益合计		2,922,555,881.14	2,411,296,822.81
负债和所有者权益总计		5,393,331,548.87	6,654,356,144.10

法定代表人: 陈玉刚

主管会计工作负责人: 王航军

会计机构负责人: 沈雪英

合并利润表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司		会合02 表 单位：人民币元	
项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业总收入		2,904,690,690.53	2,059,204,077.18
其中：营业收入	(七) 31	2,904,690,690.53	2,059,204,077.18
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,178,847,472.64	1,566,730,359.40
其中：营业成本	(七) 31	1,627,867,905.64	872,534,223.43
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	(七) 32	463,876,115.22	471,132,933.89
销售费用	(七) 33	31,179,193.33	47,306,701.76
管理费用	(七) 34	137,028,655.69	99,528,601.79
财务费用	(七) 35	-24,407,456.38	-22,407,438.75
资产减值损失	(七) 36	-56,696,940.86	98,635,337.28
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(七) 37	106,874,030.32	2,225,713.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,978,501.84	2,225,713.71
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	(七) 38	-11,772.11	-182,886.11
其他收益			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		832,705,476.10	494,516,545.38
加：营业外收入	(七) 39	1,759,894.83	1,476,298.90
减：营业外支出	(七) 40	7,717,750.16	4,785,186.95
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		826,747,620.77	491,207,657.33
减：所得税费用	(七) 41	203,784,886.40	136,350,415.59
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		622,962,734.37	354,857,241.74
（一）按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		548,933,658.73	348,352,822.45
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	(七) 42	74,029,075.64	6,504,419.29
（二）按所有权归属分类：			
1.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）			
2.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		622,962,734.37	354,857,241.74
六、其他综合收益的税后净额	(七) 75	-3,414,038.44	3,349,054.76
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-3,414,038.44	3,349,054.76
（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		-3,414,038.44	3,349,054.76
1.外币财务报表折算差额		-3,414,038.44	3,349,054.76
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		619,548,695.93	358,206,296.50
归属于母公司所有者的综合收益总额		619,548,695.93	358,206,296.50
归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益	(七) 44	1.05	0.60
（二）稀释每股收益	(七) 44	1.05	0.60

定代表人: 陈玉刚

主管会计工作负责人: 王航军

会计机构负责人: 沈雪英

合并现金流量表

会合03 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,298,880,512.56	3,738,338,252.83
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	(七) 45 (1)	38,657,341.63	31,716,157.80
经营活动现金流入小计		1,337,537,854.19	3,770,054,410.63
购买商品、接受劳务支付的现金		515,987,168.02	624,777,127.52
支付给职工以及为职工支付的现金		331,180,621.68	314,804,865.42
支付的各项税费		746,485,110.50	497,236,549.74
支付其他与经营活动有关的现金	(七) 45 (2)	90,154,714.93	81,194,684.53
经营活动现金流出小计		1,683,807,615.13	1,518,013,227.21
经营活动产生的现金流量净额		-346,269,760.94	2,252,041,183.42
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		11,700.85	139,247.90
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(七) 46 (2)	68,050,370.55	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		68,062,071.40	139,247.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,721,869.38	4,654,746.40
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		3,721,869.38	4,654,746.40
投资活动产生的现金流量净额		64,340,202.02	-4,515,498.50
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
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			15,441,282.23
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			15,441,282.23
偿还债务支付的现金			289,524,641.06
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		107,246,594.16	52,830,940.85
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			
筹资活动现金流出小计		107,246,594.16	342,355,581.91
筹资活动产生的现金流量净额		-107,246,594.16	-326,914,299.68
四、汇率变动对现金的影响		-3,550,248.56	3,403,855.84
五、现金及现金等价物净增加额		-392,726,401.64	1,924,015,241.08
加：期初现金及现金等价物余额		2,857,353,056.85	933,337,815.77
六、期末现金及现金等价物余额		2,464,626,655.21	2,857,353,056.85

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负

王航军

会计机构负责人：沈雪英

本报告书共109页第4页

合并所有者权益变动表

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司 会合04表
单位: 人民币元

项 目	2017年度							少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益								
	股本	资本公积	减：库存	其他综合收益	盈余公积	未分配利润			
一、上年年末余额	595,979,092.00	119,951,533.93		-697,548.70	253,569,569.96	1,441,632,088.56	862,087.06	2,411,296,822.81	
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	595,979,092.00	119,951,533.93		-697,548.70	253,569,569.96	1,441,632,088.56	862,087.06	2,411,296,822.81	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）		-1,013,401.04		-3,414,038.44	46,000,000.00	469,686,497.81		511,259,058.33	
（一）综合收益总额				-3,414,038.44		622,962,734.37		619,548,695.93	
（二）所有者投入和减少资本									
1.所有者投入普通股									
2.其他权益工具持有者投入资本									
3.股份支付计入股东权益的金额									
4.其他									
（三）利润分配					46,000,000.00	-153,276,236.56		-107,276,236.56	
1.提取盈余公积					46,000,000.00	-46,000,000.00			
2.提取一般风险准备									
3.对股东的分配						-107,276,236.56		-107,276,236.56	
4.其他									
（四）股东权益内部结转									
1.资本公积转增股本									
2.盈余公积转增股本									
3.盈余公积弥补亏损									
4.未分配利润转增股本									
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动									
6.其他									
（五）其他		-1,013,401.04						-1,013,401.04	
四、本年年末余额	595,979,092.00	118,938,132.89		-4,111,587.14	299,569,569.96	1,911,318,586.37	862,087.06	2,922,555,881.14	

法定代表人: 陈玉刚

主管会计工作负责人: 王航军

会计机构负责人: 沈雪英

合并所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会合04表
单位：人民币元

项 目	2016年度						
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益
	股本	资本公积	减：库存	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	
一、上年年末余额	595,979,092.00	119,951,533.93		-4,046,603.46	154,664,631.59	1,233,358,112.55	862,087.06
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	595,979,092.00	119,951,533.93		-4,046,603.46	154,664,631.59	1,233,358,112.55	862,087.06
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）				3,349,054.76	98,904,938.37	208,273,976.01	
（一）综合收益总额				3,349,054.76		354,857,241.74	
（二）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入股东权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配					98,904,938.37	-146,583,265.73	
1.提取盈余公积					98,904,938.37	-98,904,938.37	
2.提取一般风险准备							
3.对股东的分配						-47,678,327.36	
4.其他							
（四）股东权益内部结转							
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.未分配利润转增股本							
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
6.其他							
（五）其他							
四、本年年末余额	595,979,092.00	119,951,533.93		-697,548.70	253,569,569.96	1,441,632,088.56	862,087.06

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

资产负债表(资产)

会企01 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
流动资产：			
货币资金		1,754,272,751.45	1,566,655,340.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收票据			
应收账款	(十六) 1	479,462.50	554,834.29
预付款项		496,729.09	34,080,739.67
应收利息			
应收股利			350,000,000.00
其他应收款	(十六) 2	1,128,977,669.02	1,387,640,781.32
存货		303,797,408.60	473,719,042.17
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		85,558.19	1,241,108.66
流动资产合计		3,188,109,578.85	3,813,891,846.99
非流动资产：			
可供出售金融资产		3,821,709.20	3,234,214.14
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十六) 3	250,613,065.89	283,309,153.10
投资性房地产		336,964,573.31	352,884,137.98
固定资产		8,163,838.55	8,696,554.63
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		951,368.85	1,124,345.13
递延所得税资产		191,632,218.83	163,663,557.65
其他非流动资产			
非流动资产合计		792,146,774.63	812,911,962.63
资产总计		3,980,256,353.48	4,626,803,809.62

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

本报告书共109页第7页

资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

负债和所有者权益（或股东权益）	附注	2017年12月31日	2016年12月31日
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			
应付票据			
应付账款		119,489,366.28	162,541,223.07
预收款项		5,127,871.19	931,886,153.43
应付职工薪酬		34,296,032.66	9,532,230.14
应交税费		704,897,740.79	551,593,062.41
应付利息			
应付股利		29,642.40	
其他应付款		206,876,957.12	758,082,233.48
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计		1,070,717,610.44	2,413,634,902.53
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			5,201,315.32
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			5,201,315.32
负债合计		1,070,717,610.44	2,418,836,217.85
所有者权益：			
股本		595,979,092.00	595,979,092.00
资本公积		94,057,859.68	94,057,859.68
减：库存股			
其他综合收益			
盈余公积		298,912,759.52	252,912,759.52
未分配利润		1,920,589,031.84	1,265,017,880.57
所有者权益合计		2,909,538,743.04	2,207,967,591.77
负债和所有者权益总计		3,980,256,353.48	4,626,803,809.62

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

利润表

会企02 表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、营业总收入	(十六) 4	974,400,482.05	1,409,651,839.78
减：营业成本	(十六) 4	191,844,816.06	331,649,548.84
税金及附加		355,615,402.19	446,918,517.54
销售费用		4,602,356.70	20,375,728.55
管理费用		67,072,041.58	34,668,653.91
财务费用		-10,220,836.89	-15,516,555.93
资产减值损失		1,250,188.43	-753,026.41
加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	(十六) 5	570,972,139.28	531,825,713.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,978,501.84	2,225,713.71
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-7,343.52	
其他收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		935,201,309.74	1,124,134,686.99
加：营业外收入		222,418.81	400,181.78
减：营业外支出		7,023,013.36	4,385,760.80
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		928,400,715.19	1,120,149,107.97
减：所得税费用		119,553,327.36	131,099,724.25
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		808,847,387.83	989,049,383.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		718,383,636.46	820,049,383.72
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		90,463,751.37	169,000,000.00
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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
六、综合收益总额		808,847,387.83	989,049,383.72

法定代表人:陈玉刚

主管会计工作负责人: 王航军

会计机构负责人:沈雪英

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企03表
单位：人民币元

项 目	附注	2017年度	2016年度
一、经营活动产生的现金流量			
销售商品、提供劳务收到的现金		65,757,450.31	2,063,440,554.67
收到的税费返还			
收到的其他与经营活动有关的现金		21,716,848.94	10,669,811.91
经营活动现金流入小计		87,474,299.25	2,074,110,366.58
购买商品、接受劳务支付的现金		44,735,175.71	144,727,665.19
支付给职工以及为职工支付的现金		21,174,100.46	23,303,772.00
支付的各项税费		339,287,204.18	292,134,706.66
支付的其他与经营活动有关的现金		272,205,006.82	60,900,433.58
经营活动现金流出小计		677,401,487.17	521,066,577.43
经营活动产生的现金流量净额		-589,927,187.92	1,553,043,789.15
二、投资活动产生的现金流量			
收回投资所收到的现金			
取得投资收益所收到的现金		798,375,302.27	179,600,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		8,377.85	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		88,010,664.30	
收到的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		886,394,344.42	179,600,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		585,878.55	464,355.20
投资所支付的现金		1,000,000.00	1.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付的其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,585,878.55	464,356.20
投资活动产生的现金流量净额		884,808,465.87	179,135,643.80
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资所收到的现金			
借款所收到的现金			15,441,282.23
发行债券收到的现金			
收到的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			15,441,282.23
偿还债务所支付的现金			420,281,289.06
分配股利、利润或偿付利息所支付的现金		107,246,594.16	56,862,943.75
支付的其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		107,246,594.16	477,144,232.81
筹资活动产生的现金流量净额		-107,246,594.16	-461,702,950.58
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-17,273.22	-17,798.35
五、现金及现金等价物净增加额		187,617,410.57	1,270,458,684.02
加：期初现金及现金等价物余额		1,566,655,340.88	296,196,656.86
六、期末现金及现金等价物余额		1,754,272,751.45	1,566,655,340.88

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

会企04表
单位：人民币元

项 目	2017年度						
	股本	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	595,979,092.00	94,057,859.68			252,912,759.52	1,265,017,880.57	2,207,967,591.77
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年年初余额	595,979,092.00	94,057,859.68			252,912,759.52	1,265,017,880.57	2,207,967,591.77
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					46,000,000.00	655,571,151.27	701,571,151.27
（一）综合收益总额						808,847,387.83	808,847,387.83
（二）所有者投入和减少资本							
1.所有者投入普通股							
2.其他权益工具持有者投入资本							
3.股份支付计入股东权益的金额							
4.其他							
（三）利润分配					46,000,000.00	-153,276,236.56	-107,276,236.56
1.提取盈余公积					46,000,000.00	-46,000,000.00	
2.提取一般风险准备							
3.对股东的分配						-107,276,236.56	-107,276,236.56
4.其他							
（四）股东权益内部结转							
1.资本公积转增股本							
2.盈余公积转增股本							
3.盈余公积弥补亏损							
4.未分配利润转增股本							
5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动							
6.其他							
（五）其他							
四、本年年末余额	595,979,092.00	94,057,859.68			298,912,759.52	1,920,589,031.84	2,909,538,743.04

法定代表人：陈玉刚

主管会计工作负责人：王航军

会计机构负责人：沈雪英

所有者权益变动表

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

会企04表
单位: 人民币元

项 目	2016年度						
	股本	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	595,979,092.00	94,057,859.68			154,007,821.15	422,551,762.58	1,266,596,535.41
加: 会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	595,979,092.00	94,057,859.68			154,007,821.15	422,551,762.58	1,266,596,535.41
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)					98,904,938.37	842,466,117.99	941,371,056.36
(一) 综合收益总额						989,049,383.72	989,049,383.72
(二) 所有者投入和减少资本							
1. 所有者投入普通股							
2. 其他权益工具持有者投入资本							
3. 股份支付计入股东权益的金额							
4. 其他							
(三) 利润分配					98,904,938.37	-146,583,265.73	-47,678,327.36
1. 提取盈余公积					98,904,938.37	-98,904,938.37	
2. 提取一般风险准备							
3. 对股东的分配						-47,678,327.36	-47,678,327.36
4. 其他							
(四) 股东权益内部结转							
1. 资本公积转增股本							
2. 盈余公积转增资本股本							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 未分配利润转增股本							
6. 其他							
(五) 其他							
四、本年年末余额	595,979,092.00	94,057,859.68			252,912,759.52	1,265,017,880.57	2,207,967,591.77

法定代表人: 陈玉刚

主管会计工作负责人: 王航军

会计机构负责人: 沈雪英

财务报表附注

(2017年12月31日)

(一) 公司的基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司,持 440301103570124 号企业法人营业执照。三证合一后统一社会信用代码为 91440300192174135N。

1996 年公司以总股数为基数每 10 股送 1 股后注册资本为 541,799,175 元。2009 年公司以总股数 541,799,175 股为基数每 10 股送 1 股后注册资本变为 595,979,092 元。

截至 2017 年 12 月 31 日,本公司注册资本为人民币 595,979,092 元,实收资本为人民币 595,979,092 元。

1、公司注册地、组织形式和总部地址

组织形式:股份有限公司。

公司注册地:中国广东省深圳市。

总部地址:深圳市人民南路国贸大厦 39 层、42 层。

2、公司的业务性质和主要经营活动

本公司经营范围:房地产开发及商品房销售,商品楼宇的建筑、管理,房屋租赁,建设监理。国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)。

本公司及子公司(以下合称“本集团”)主要经营房地产开发;物业管理;楼宇及楼宇设备维修、庭园绿化及清洁服务;房屋租赁;汽车客运、汽车出租;工程监理;中餐、西餐、酒的零售等。

3、公司以及集团最终母公司的名称

本公司的母公司为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司,深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门,代表深圳市政府对深圳市投资控股有限公司实施管理,因此本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

4、财务报告的批准报出者和财务报告批准报出日

本财务报告于2018年3月29日经公司第八届董事会第二十一次会议批准报出。

(二) 本年度合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计20家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化情况详见本附注（八）。

（三） 财务报表的编制基础

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

（四） 遵循企业会计准则的声明

本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及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（五） 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本集团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，是指企业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。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团其他业务的正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之香港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。本集团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

（1）本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面

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；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

（2）本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被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。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期投资收益。本集团在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③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；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。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，

公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则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；经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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

5、合并财务报表的编制方法

（1）合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2017年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方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其回报金额。

（2）合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

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。

（3）少数股东权益和损益的列报

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

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

（4）超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，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，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

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。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧

失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明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。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

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。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的

负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

7、 现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

8、 外币业务核算方法

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率（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。

（1）汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，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；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

（2）外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用期初、期末即期汇率的平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

9、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团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。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产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、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

交易性金融资产是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得指定为以公允价值

计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

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。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产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后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产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，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、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，计入当期损益。

B、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、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，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，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，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

④金融资产的减值准备

A、本集团在年末对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团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，无论单项金额重大与否，仍将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。已单独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。

本集团于资产负债表日对应收款项进行减值测试，计提坏账准备。对于单项金额重大及单项金额非重大的应收款项，均单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，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。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的50%，或者持续下跌时间达一年以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，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可供出售权益工具投资，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发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认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。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，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发生的减值损失，不予转回。

（3）金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；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。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具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；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具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；包含一项或多项嵌入衍

生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债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后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关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。

③金融负债的后续计量

A、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，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

（4）金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项的差额计入当期损益：

①所转移金融资产的账面价值；

②因转移而收到的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

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

①终止确认部分的账面价值；

②终止确认部分的对价，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融负债。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有

关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

10、应收款项坏账准备的确认和计提

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额在200万元以上（包含200万元）的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。

（2）按组合计提坏账准备的应收款项：

确定组合的依据	
组合 1	本集团合并范围内公司间应收款项。
组合 2	单独测试后未减值的除组合 1 以外的应收款项，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析确定坏账准备计提的比率。
按组合计提坏账准备的计提方法	
组合 1	不计提坏账准备。
组合 2	账龄分析法。

组合2中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内（含1年）	3	3
1至2年（含2年）	10	10
2至3年（含3年）	30	30
3至4年（含4年）	50	50
4至5年（含5年）	80	80
5年以上	100	100

（3）单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，按其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确定减值损失，计提坏账准备。

11、存货的分类和计量

（1） 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为：原材料、库存商品、低值易耗品、拟开发产品、在建开发产品、已完工开发产品。

（2） 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

（3） 存货取得和发出的计价方法：房地产类存货按实际成本归集，包括开发产品完工前用于房地产开发的借款利息支出，已完工销售房地产类存货按平均单位面积成本法结转成本。其他各类存货的取得按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本

（4） 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

（5） 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，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。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

（6）存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

12、持有待售类别确认标准和会计处理方法

（1）持有待售类别确认标准

本集团主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，将其划分为持有待售类别。非流动资产或处置组划分为持有待售类别，同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本集团专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的规定条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

（2）持有待售类别会计处理方法

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差额确认为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备；对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

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

13、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

（1）初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，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。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。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

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

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日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；

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；

c) 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；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；

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外，其他方式取得的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

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

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资，按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本，但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用，可直接归属于权益性交易的，从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第7

号-非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资，其初始投资成本按照《企业会计准则第12号--债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

（2） 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其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；长期股权投资的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。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

本集团对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本集团都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

③本集团处置长期股权投资，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，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

14、投资性房地产的确认和计量

（1）本集团的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。主要包括：

- ①已出租的土地使用权；
- ②持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③已出租的建筑物。

（2）本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

（3）初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

①外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；

②自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

（4）后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将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。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

15、固定资产的确认和计量

本集团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。

（1）固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

①与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该固定资产的成本能够可靠地计量。

（2）固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

类 别	使用年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-25	5-10	3.8-4.5
运输设备	5	5	19
电子及其他设备	5	5	19
固定资产装修	5		20

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

（3）融资租入固定资产

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

（4）固定资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

16、在建工程的核算方法

（1）在建工程的计价：按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

（2）本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

（3）在建工程的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

17、借款费用的核算方法

（1）借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的，在同时满足下列条件时予以资本化，计入相关资产成本：

- ① 资产支出已经发生；
- ② 借款费用已经发生；
- ③ 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期的损益。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

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。

（2）借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将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确定。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

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。

18、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

（1）无形资产的确认

本集团在无形资产同时满足下列条件时，予以确认：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该无形资产的成本能够可靠地计量。

（2）无形资产的计量

- ①本集团无形资产按照成本进行初始计量。
- ②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内系统合理摊销，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

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。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“长期资产减值”会计政策执行。

19、长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

20、长期减值准备

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- (3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以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较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。

当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

（1）短期薪酬

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

（2）离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利。

（3）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团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；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

22、质量保证金

根据施工合同规定，应留置支付施工单位的质量保证金，计入“应付账款”，待保证期过后根据实际情况和合同约定支付。

23、维修基金

本集团物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入“其他非流动负债”，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

22、预计负债的确认标准和计量方法

（1）预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

（2）预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

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

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能

真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

23、收入确认方法和原则

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

（1）商品销售收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

本集团商品销售收入主要是商品房销售收入。本集团房地产销售在商品房竣工验收，已移交买方或按照销售合同视同移交买方，并收清商品房全部售楼款（按揭购楼方式为收清首期及银行按揭款）时确认收入的实现。

（2）提供劳务收入

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入、工程监理服务收入、餐饮服务收入。

物业管理收入：本集团在物业管理服务已提供，按照与业主约定的物业管理服务收费能够流入企业时，确认物业管理收入的实现。

其他劳务收入：本集团在劳务服务已提供，与劳务服务相关的经济利益能够流入企业，与劳务服务有关的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入的实现。

（3）让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括物业出租收入、出租车客运收入、利息收入、其他使用权收入等。

物业出租收入：本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认物业出租收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

出租车客运收入：本集团按照与承包方签定的承包合同或协议约定的承包额确认出租车客运收入。

利息收入：本集团按他人使用公司现金的时间和适用利率计算确定，使用费收入按有关合同或协议规定的收费时间和方法计算确定。

其他使用权收入：本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

24、政府补助的确认和计量

本集团的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。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

（1）政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

（2）政府补助的计量：

① 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；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

② 与资产相关的政府补助，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

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

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

③ 取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以借款的公允价值作为借款的入账价值并按照实际利率法计算借款费用，实际收到的金额与借款公允价值之间的差额确认为递延收益。递延收益在借款存续期内采用实际利率法摊销，冲减相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④ 已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

25、所得税会计处理方法

本公司采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

（1）递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，确认以前期间未确认的递延所得税资产。

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间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，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，转回减记的金额。

（2）递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

26、经营租赁和融资租赁会计处理

（1）经营租赁

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

（2）融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧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时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在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；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

27、公允价值计量

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。本集团以公允价值计量相关资产或负债，考虑该资产或负债的特征；假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易，是在当前市场条件下的有序交易；假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等；交易价格与公允价值不相等的，将相关利得或损失计入当期损益，但相关会计准则另有规定的除外。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益

的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债，假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者，而且该负债在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具，假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者，而且该自身权益工具在转移后继续存在，并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

28、终止经营

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- （1）该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- （2）该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项关联计划的一部分；
- （3）该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

29、分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：（1）该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；（2）本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；（3）本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

30、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；

本公司自2017年5月28日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》，导致本集团相应会计政策变更，具体内容是在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。

《企业会计准则第42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。因此，上述会计政策变更不涉及对比较数据进行追溯调整，也未影响本集团本报告期的净利润。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求，本公司在合并利润表和利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较报表。对于本公司合并利润表与利润表列报的影响如下：

利润表影响项目	合并财务报表		母公司财务报表	
	本期影响 金额	上年调整 金额	本期影响 金额	上年调整 金额
资产处置收益	-11,772.11	-182,886.11	-7,343.52	
营业外收入	-23,539.00			
其中：非流动资产处置利得	-23,539.00			
营业外支出	-35,311.11	-182,886.11	-7,343.52	
其中：非流动资产处置损失	-35,311.11	-182,886.11	-7,343.52	
对利润表影响				

(2) 会计估计变更

本报告期无会计估计变更事项。

(六) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率(%)
增值税	营业收入	3、5、6、11、17

税种	计税依据	税率（%）
城市维护建设税	应纳流转税额	5、7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
堤围费	营业收入	0.01
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	30-60 四级超率累进税率
企业所得税（注 1）	应纳税所得额	15、16.5、20、25

注 1：本集团适用企业所得税税率情况如下：

纳税主体名称	所得税税率（%）
重庆深国贸物业管理有限公司	15
重庆奥博电梯有限公司	20
注册于香港地区的子公司	16.5
合并范围内其他纳税主体	25

2、税收优惠及批文

根据国家发改委第 9 号令《产业结构调整指导目录（2011 年本）》鼓励类中的第三十七类商务服务业第 2 条物业服务的规定，符合条件的西部企业减按 15% 的税率征收企业所得税。本集团子公司重庆深国贸物业管理有限公司于 2014 年 5 月 4 日被重庆市九龙城区地方税务局认定为物业服务西部企业，自 2013 年 1 月 1 日减按 15% 的税率征收企业所得税。

根据财税〔2015〕34 号国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策的通知规定，自 2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额低于 20 万元（含 20 万元）的小型微利企业，其所得减按 50% 计入应纳税所得额，按 20% 的税率缴纳企业所得税。本集团子公司重庆奥博电梯有限公司自 2015 年起适用该政策，减按应纳税所得额 50%，按 20% 税率征收企业所得税。

（七）合并财务报表主要项目附注

（以下附注未经特别注明，期末余额指 2017 年 12 月 31 日账面余额，年初余额指 2016 年 12 月 31 日账面余额，金额单位为人民币元）

1、货币资金

项 目	期末余额	年初余额
库存现金	164,502.21	190,709.43

项 目	期末余额	年初余额
银行存款	2,463,348,038.01	2,856,051,614.77
其他货币资金	13,516,274.99	13,512,892.65
合 计	2,477,028,815.21	2,869,755,216.85

2、 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	99,466,173.89	66.53	99,466,173.89	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合2	49,088,778.72	32.84	2,816,177.86	5.74	46,272,600.86
组合小计	49,088,778.72	32.84	2,816,177.86	5.74	46,272,600.86
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	942,824.55	0.63	942,824.55	100.00	
合 计	149,497,777.16	100.00	103,225,176.30	69.05	46,272,600.86

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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	102,216,173.89	74.08	102,216,173.89	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合2	33,877,060.01	24.55	2,312,840.15	6.83	31,564,219.86
组合小计	33,877,060.01	24.55	2,312,840.15	6.83	31,564,219.86

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 (%)	
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	1,884,022.38	1.37	1,884,022.38	100.00	
合 计	137,977,256.28	100.00	106,413,036.42	77.12	31,564,219.86

应收账款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00	涉及诉讼，无可执行财产，详见附注（十三）2（1）
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00	长期未能收回
鲁南实业公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00	经营状况欠佳、长期未能收回
合 计	99,466,173.89	99,466,173.89	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	44,382,961.84	1,331,488.84	3.00
1 年至 2 年（含 2 年）	2,707,060.93	270,706.10	10.00
2 年至 3 年（含 3 年）	845,633.73	253,690.12	30.00
3 年至 4 年（含 4 年）	142,348.28	71,174.14	50.00
4 年至 5 年（含 5 年）	608,276.40	486,621.12	80.00
5 年以上	402,497.54	402,497.54	100.00
合 计	49,088,778.72	2,816,177.86	5.74

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	29,347,371.60	880,421.15	3.00
1 年至 2 年（含 2 年）	2,719,495.98	271,949.60	10.00
2 年至 3 年（含 3 年）	166,766.15	50,029.85	30.00
3 年至 4 年（含 4 年）	1,020,565.62	510,282.81	50.00
4 年至 5 年（含 5 年）	113,519.59	90,815.67	80.00
5 年以上	509,341.07	509,341.07	100.00
合 计	33,877,060.01	2,312,840.15	6.83

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（2） 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 518,457.62 元，核销应收账款减少坏账准备 670,608.53 元。合并范围变化减少坏账准备 3,038,001.21 元，收回前期核销的坏账增加坏账准备 2,292.00 元。

（3） 本报告期核销应收账款情况。

本报告期实际核销的应收账款金额为 670,608.53 元，系报告期清算子公司履行清算程序将子公司对外的应收账款予以核销，无核销关联交易产生的应收账款。

（4） 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期末 余额的比例(%)	计提的坏账准 备期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	62.75	93,811,328.05
淘宝（中国）软件有限公司	3,562,704.57	2.38	106,881.14
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	1.90	2,836,561.00
深圳鲁南实业发展公司	2,818,284.84	1.89	2,818,284.84
爱玛客服务产业（中国）有限公司深圳分公司	1,414,479.14	0.95	42,434.37
合计	104,443,357.60	69.87	99,615,489.40

3、 预付账款

（1） 预付账款按账龄结构列示：

账龄结构	期末余额		年初余额	
	金额	占总额的比例(%)	金额	占总额的比例(%)
1年以内（含1年）	16,414,273.12	58.31	93,372,946.66	77.47
1年至2年（含2年）	11,704,985.06	41.58	19,637,116.05	16.29
2年至3年（含3年）	20,656.62	0.07	6,602,570.30	5.48
3年以上	10,041.80	0.04	919,642.37	0.76
合 计	28,149,956.60	100	120,532,275.38	100

(2) 预付款项金额前五名单位情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
预缴税金	26,836,297.20	95.33
国网重庆市电力公司	475,000.00	1.69
深圳市天福消防工程有限公司	266,000.00	0.94
扬州市众友建设工程有限公司	147,087.38	0.52
深圳市建安（集团）股份有限公司	116,000.00	0.41
合 计	27,840,384.58	98.89

注 1：本公司结余的预缴税金系尚未达到确认收入条件的房地产项目预收款项按照税法规定预缴的营业税、城建税、教育费附加等各项税费。

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	21,046,888.91	15.94	21,046,888.91	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合 2	105,826,852.42	80.16	14,481,069.58	13.68	91,345,782.84

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
组合小计	105,826,852.42	80.16	14,481,069.58	13.68	91,345,782.84
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,144,059.49	3.90	5,144,059.49	100.00	
合 计	132,017,800.82	100.00	40,672,017.98	30.81	91,345,782.84

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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	34,970,067.20	53.19	34,970,067.20	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合2	21,071,030.28	32.05	11,528,718.98	54.71	9,542,311.30
组合小计	21,071,030.28	32.05	11,528,718.98	54.71	9,542,311.30
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	9,709,533.34	14.76	9,709,533.34	100.00	
合 计	65,750,630.82	100.00	56,208,319.52	85.49	9,542,311.30

其他应收款种类的说明：

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,980,273.01	6,980,273.01	100.00	无可执行财产，难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
合 计	21,046,888.91	21,046,888.91	100.00	

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	88,732,307.99	2,661,969.23	3.00
1 年至 2 年（含 2 年）	3,711,862.45	371,186.25	10.00
2 年至 3 年（含 3 年）	1,975,834.13	592,750.25	30.00
3 年至 4 年（含 4 年）	738,912.00	369,456.00	50.00
4 年至 5 年（含 5 年）	911,140.00	728,912.00	80.00
5 年以上	9,756,795.85	9,756,795.85	100.00
合 计	105,826,852.42	14,481,069.58	13.68

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	6,314,022.00	189,420.65	3.00
1年至2年（含2年）	2,174,698.83	217,469.88	10.00
2年至3年（含3年）	1,183,850.00	355,155.01	30.00
3年至4年（含4年）	1,069,422.02	534,711.01	50.00
4年至5年（含5年）	485,375.00	388,300.00	80.00
5年以上	9,843,662.43	9,843,662.43	100.00
合 计	21,071,030.28	11,528,718.98	54.71

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,434,274.27 元；本期应收外币债权计提坏账准备汇率折算以及外币

报表折算减少坏账准备金额 323,683.97 元；因法院裁定安徽南鹏造纸有限公司终结破产程序，随原值转出坏账准备 8,586,848.00 元至其他流动资产（见（七）6、注 2）；本期核销其他应收款减少坏账准备 9,360.00 元；本期合并范围变化减少坏账准备 10,050,683.84 元。

（3）其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	12,215,257.47	12,050,550.05
备用金借支	1,546,769.34	394,894.05
对关联公司的应收款项	1,747,264.25	11,556,264.65
对非关联公司的应收款项	116,508,509.76	41,748,922.07
合 计	132,017,800.82	65,750,630.82

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
深圳巴士集团股份有限公司	对非关联公司的应收款项	79,416,489.83	一年以内	60.16	2,382,494.69
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	对非关联公司的应收款项	6,980,273.01	五年以上	5.29	6,980,273.01
上海裕通房地产开发有限公司	对非关联公司的应收款项	5,676,000.00	五年以上	4.30	5,676,000.00
深圳市国贸汽车实业有限公司	对非关联公司的应收款项	3,800,000.00	一年以内	2.88	114,000.00
香港恒跃发展有限公司	对非关联公司的应收款项	3,271,837.78	五年以上	2.48	3,271,837.78
合计		99,144,600.62		75.11	18,424,605.48

5、 存货

（1） 存货明细

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,157,601.08	506,000.68	651,600.40

项 目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
库存商品	37,870.66		37,870.66
低值易耗品	180,774.01		180,774.01
拟开发产品	121,297,297.97	6,648,404.13	114,648,893.84
已完工开发产品	1,365,998,591.00	31,737,353.10	1,334,261,237.90
在建开发产品	400,891,667.55		400,891,667.55
合 计	1,889,563,802.27	38,891,757.91	1,850,672,044.36

项 目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,230,918.63	484,743.69	746,174.94
库存商品	64,935.50		64,935.50
低值易耗品	309,830.42		309,830.42
拟开发产品	121,212,297.97	6,648,404.13	114,563,893.84
已完工开发产品	1,187,426,583.83	181,738,984.75	1,005,687,599.08
在建开发产品	1,480,923,402.17	16,637,314.30	1,464,286,087.87
合 计	2,791,167,968.52	205,509,446.87	2,585,658,521.65

具体明细如下：

A. 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资（万元）	年初余额	期末余额	跌价准备
海南琼山土地	-	-	-	6,648,404.13	6,648,404.13	6,648,404.13
福昌二期土地	2018 年 12 月	2021 年 6 月	90,439.00	5,940,627.11	6,024,627.11	
深惠花园土地	-	-	-	36,966,040.89	36,966,040.89	
深物业·半山御景二期	2018 年		17,000.00	71,657,225.84	71,658,225.84	
合 计			107,439.00	121,212,297.97	121,297,297.97	6,648,404.13

B. 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
深物业·湖畔御景二期	2015.08	已竣工	658,439,000.00	546,486,849.54		

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
深物业·金领假日	2014.03	2019.03	1,071,390,000.00	236,415,319.90	400,891,667.55	
深物业 松湖朗苑	2012.01	已竣工	861,590,000.00	698,021,232.73		
合 计			——	1,480,923,402.17	400,891,667.55	

C. 已完工开发产品

项 目	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
国贸广场	1995.12	7,372,250.95		2,533,167.85	4,839,083.10	
皇御苑 A 区	2001.06	790,140.58			790,140.58	
福昌大厦裙楼	1999.11	645,532.65			645,532.65	
深物业 新华城	2010.06	692,134.84			692,134.84	
深物业 廊桥国际	2012.12	27,154,592.60			27,154,592.60	
深物业 湖畔御景一期	2015.06	112,011,916.12		12,986,211.12	99,025,705.00	
深物业 前海港湾花园	2016.10	400,752,753.46		159,808,738.61	240,944,014.85	
深物业 半山御景一期	2016.11	635,013,998.40		455,275,160.32	179,738,838.08	21,839,690.10
深物业·松湖朗苑	2017.7		823,606,499.60	666,805,759.59	156,800,740.01	
深物业·湖畔御景二期	2017.11		652,374,545.06		652,374,545.06	9,897,663.00
其他项目		2,993,264.23			2,993,264.23	
合 计		1,187,426,583.83	1,475,981,044.66	1,297,409,037.49	1,365,998,591.00	31,737,353.10

(2) 存货跌价准备

存货种类	年初余额	本期增加金额			本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
原材料	484,743.69	21,256.99					506,000.68
拟开发产品	6,648,404.13						6,648,404.13
在建开发产品	16,637,314.30	-6,739,651.30				9,897,663.00	
已完工开发产品	181,738,984.75	-52,845,659.66	9,897,663.00		107,053,634.99		31,737,353.10
合 计	205,509,446.87	-59,564,053.97	9,897,663.00		107,053,634.99	9,897,663.00	38,891,757.91

注：本期在建开发产品跌价准备其他减少系在建开发产品办理竣工验收转入已完工开发产品，原在建开发产品计提的存货跌准备转入已完工开发产品跌价准备。

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 28,155,802.27 元。

6、其他流动资产

项 目	期末余额	年初余额
1、持有待分配给海南新达所有者的资产组		
其中：资产组原值		69,437,140.28
资产组减值准备		-69,437,140.28
2、待核销的资产组（对海南新达投资和应收款项）		
其中：资产组原值	69,437,140.28	
资产组减值准备	-69,437,140.28	
3、待核销的资产组（对南鹏造纸投资和应收款项）		
其中：资产组原值	21,949,664.00	
资产组减值准备	-21,949,664.00	
3、待核销的资产组（对国贸实业投资和应收款项）		
其中：资产组原值	6,034,625.03	6,034,625.03
资产组减值准备	-6,034,625.03	-6,034,625.03
4、待核销的资产（对金田实业的应收款项）		
其中：其他应收款账面原值	53,034,143.94	53,658,578.72
坏账准备	-53,034,143.94	-53,658,578.72
5、预交的增值税	12,301,387.50	10,727,007.94
6、待抵扣的进项税	69,433.47	250,549.21
合 计	12,370,820.97	10,977,557.15

注 1：待核销的资产组（对海南新达投资和应收款项）系本公司原子公司海南新达开发总公司（以下简称海南新达）2014 年进入破产清算程序后，本公司原在长期股权投资和其他应收款核算之资产，自 2014 年起列报至其他流动资产-持有待分配给海南新达所有者的资产组，2017 年 2 月 13 日海南省海口市中级人民法院作出裁定，宣告海南新达破产，本公司需核销对海南新达长期股权投资和其他应收款，因公司核销程序尚未完成，列报至其他流动资产-待核销的资产组，具体资产清单如下：

原核算科目	原值	减值准备	净值
长期股权投资	20,000,000.00	20,000,000.00	
其他应收款	49,437,140.28	49,437,140.28	
合 计	69,437,140.28	69,437,140.28	

注 2：待核销资产组（对南鹏造纸投资和应收款项）系本公司对原联营企业安徽南鹏造纸有限公司的长期股权投资和其他应收款，该公司 2017 年 8 月被安徽省淮南市中级人民法院裁定破产程序终结，本公司需核销对南鹏造纸长期股权投资和其他应收款，因核销程序尚未完成，列报至其他流动资产-待核销资产组，具体资产清单如下：

原核算科目	原值	减值准备	净值
长期股权投资	13,824,000.00	13,824,000.00	
其他应收款	8,125,664.00	8,125,664.00	
合 计	21,949,664.00	21,949,664.00	

注 3：待核销资产组（对国贸实业投资和应收款项）系本公司对原联营企业深圳国贸实业发展有限公司的长期股权投资和其他应收款，该公司 2015 年 4 月被破产管理人注销，因公司核销程序尚未完成，列报至其他流动资产-待核销资产组，具体资产清单如下：

原核算科目	原值	减值准备	净值
长期股权投资	3,682,972.55	3,682,972.55	
其他应收款	2,351,652.48	2,351,652.48	
合 计	6,034,625.03	6,034,625.03	

注 4：待核销的资产（对金田实业的应收款项）系本公司对深圳金田实业（集团）股份有限公司的其他应收款。法院裁定深圳金田实业（集团）股份有限公司重整计划于 2016 年 2 月执行完毕，因公司核销程序尚未完成，列报至其他流动资产-待核销资产组。

7、可供出售金融资产

（1）可供出售金融资产分类

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	20,462,995.80	16,871,786.60	3,591,209.20
其中：按公允价值计量的权益工具	3,591,209.20		3,591,209.20

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
按成本计量的权益工具	16,871,786.60	16,871,786.60	
合计	20,462,995.80	16,871,786.60	3,591,209.20

项目	年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	35,801,912.64	18,298,198.50	17,503,714.14
其中：按公允价值计量的权益工具	3,003,714.14		3,003,714.14
按成本计量的权益工具	32,798,198.50	18,298,198.50	14,500,000.00
合计	35,801,912.64	18,298,198.50	17,503,714.14

(2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本	3,591,209.20	3,591,209.20
公允价值	3,591,209.20	3,591,209.20
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额		
已计提减值金额		

注：公司持有的按照公允价值计量的可供出售金融资产系根据《金田实业（集团）股份有限公司重整计划》的实施情况，本公司于 2016 年 1 月 26 日收到分配的金田实业流通 A 股股票 772,717 股、非流通 A 股股票 412,123 股及 B 股股票 447,217 股，2017 年 3 月 15 日收到追加分配的金田实业流通 A 股股票 163,488 股、非流通 A 股股票 83,239 股及 B 股股票 92,238 股，以金田实业停牌前一交易日（2014 年 12 月 10 日）价格 A 股每股 2.09 元、B 股每股 0.17 美元确定可供出售金融资产的成本。

(3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位的持股比例（%）
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00	12.66

被投资单位名称	账面余额				在被投资单位的持股比例（%）
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20			8,780,645.20	8.47
深圳国贸石油有限公司	8,500,000.00		8,500,000.00		
广州利士风汽车有限公司	6,000,000.00		6,000,000.00		
三亚东方旅业股份有限公司	1,350,000.00		1,119,500.00	230,500.00	0.28
深衫公司	17,695.09			17,695.09	不详
澳门华深企业有限公司	86,844.66		5,689.32	81,155.34	10.00
重庆广发房屋开发有限公司	2,635,180.90		172,634.55	2,462,546.35	27.25
塞班岛项目公司	1,962,832.65		128,588.03	1,834,244.62	30.00
合 计	32,798,198.50		15,926,411.90	16,871,786.60	

（续表）

被投资单位名称	减值准备				本期
	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	现金红利
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00			3,465,000.00	
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20			8,780,645.20	
三亚东方旅业股份有限公司	1,350,000.00		1,119,500.00	230,500.00	
深衫公司	17,695.09			17,695.09	
澳门华深企业有限公司	86,844.66		5,689.32	81,155.34	
重庆广发房屋开发有限公司	2,635,180.90		172,634.55	2,462,546.35	
塞班岛项目	1,962,832.65		128,588.03	1,834,244.62	
合计	18,298,198.50		1,426,411.90	16,871,786.60	

（4）报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

可供出售金融资产分类	年初余额	本期计提		本期减少		外币报表折算减少额	期末余额
		金额	其中：从其他综合收益转入	金额	其中：期后公允价值回升转回		
可供出售权益工具	18,298,198.50			1,119,500.00		306,911.90	16,871,786.60
合 计	18,298,198.50			1,119,500.00		306,911.90	16,871,786.60

注 1：对澳门华深企业有限公司、塞班岛项目、重庆广发房屋开发有限公司长期股权投资以

及减值准备本期变动的原因系外币报表折算产生。

注 2：本期减少对深圳国贸石油有限公司、广州利士风汽车有限公司、三亚东方旅业股份有限公司权益工具成本及减值准备系合并范围变化导致。

8、长期股权投资

被投资单位	期末余额			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
一、合营企业						
深圳物业吉发仓储有限公司	33,498,612.76		33,498,612.76	32,263,240.61		32,263,240.61
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,231,780.20		5,231,780.20	4,488,650.51		4,488,650.51
小计	38,730,392.96		38,730,392.96	36,751,891.12		36,751,891.12
二、联营企业						
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	18,983,614.14	
安徽南鹏造纸有限公司				13,824,000.00	13,824,000.00	
小计	18,983,614.14	18,983,614.14		32,807,614.14	32,807,614.14	
合计	57,714,007.10	18,983,614.14	38,730,392.96	69,559,505.26	32,807,614.14	36,751,891.12

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	转出投资成本	转出减值准备
一、合营企业								
深圳物业吉发仓储有限公司			1,235,372.15					
深圳天安国际大厦物业管理有限公司			743,129.69					
小计			1,978,501.84					

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	转出投资成本	转出减值准备
二、联营企业								
深圳物方陶瓷工业有限公司								
安徽南鹏造纸有限公司							13,824,000.00	13,824,000.00
小计							13,824,000.00	13,824,000.00
合计			1,978,501.84				13,824,000.00	13,824,000.00

注：本期转出联营企业长期股权投资及减值准备见（七）6、注2

9、投资性房地产

（1）本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1. 年初余额	671,864,578.16	7,969,954.40	679,834,532.56
2. 本期增加金额	37,071,113.95		37,071,113.95
其中：存货转入	37,071,113.95		37,071,113.95
3. 本期减少金额	26,873,150.87	4,084,485.00	30,957,635.87
其中：合并范围变化减少	26,136,144.39	4,084,485.00	30,220,629.39
外币报表折算影响	133,914.18		133,914.18
其他减少	603,092.30		603,092.30
4. 期末余额	682,062,541.24	3,885,469.40	685,948,010.64
二、累计折旧和累计摊销			
1. 年初余额	246,155,511.74	5,878,407.79	252,033,919.53
2. 本期增加金额	23,406,879.76	497,800.12	23,904,679.88
其中：计提或摊销	23,406,879.76	497,800.12	23,904,679.88

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
3. 本期减少金额	13,811,019.17	3,029,127.65	16,840,146.82
其中：合并范围变化减少	13,560,358.97	3,029,127.65	16,589,486.62
其他减少	250,660.20		250,660.20
4. 期末余额	255,751,372.33	3,347,080.26	259,098,452.59
三、减值准备			
四、账面价值			
1. 期末账面价值	426,311,168.91	538,389.14	426,849,558.05
2. 年初账面价值	425,709,066.42	2,091,546.61	427,800,613.03

注：本期原值及累计折旧和摊销其他减少系将原出租用房屋转为自用，原值及累计折旧和摊销转入固定资产科目核算。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋、建筑物	运输设备	电子设备 及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值					
1. 年初余额	111,380,625.29	63,034,062.37	34,939,140.97	6,451,403.79	215,805,232.42
2. 本期增加金额	8,096,568.52	432,070.17	1,637,655.34		10,166,294.03
其中：购置	7,493,476.22	432,070.17	1,637,655.34		9,563,201.73
投资性房地产转入	603,092.30				603,092.30
3. 本期减少金额	26,701,283.07	54,407,338.20	20,805,386.85	2,287,676.31	104,201,684.43
其中：处置或报废		105,559.38	643,408.70		748,968.08
合并范围变化减少	26,326,887.96	54,301,778.82	20,161,978.15	2,287,676.31	103,078,321.24
外币报表折算影响	374,395.11				374,395.11
4. 期末余额	92,775,910.74	9,058,794.34	15,771,409.46	4,163,727.48	121,769,842.02
二、累计折旧					
1. 年初余额	80,567,001.77	26,013,952.25	29,505,914.48	5,710,638.87	141,797,507.37
2. 本期增加金额	2,963,957.11	10,122,170.88	1,526,727.62	331,728.90	14,944,584.51
其中：计提	2,713,296.91	10,122,170.88	1,526,727.62	331,728.90	14,693,924.31

项目	房屋、建筑物	运输设备	电子设备 及其他设备	固定资产装修	合计
投资性房地产转入	250,660.20				250,660.20
3. 本期减少金额	14,462,107.03	28,675,679.61	19,083,896.00	2,173,185.71	64,394,868.35
其中：处置或报废		105,559.38	559,854.81		665,414.19
合并范围变化减少	14,132,541.90	28,570,120.23	18,524,041.19	2,173,185.71	63,399,889.03
外币报表折算影响	329,565.13				329,565.13
4. 期末余额	69,068,851.85	7,460,443.52	11,948,746.10	3,869,182.06	92,347,223.53
三、减值准备					
1. 年初余额			75,717.16		75,717.16
2. 本期增加金额					
3. 本期减少金额					
4. 期末余额			75,717.16		75,717.16
四、账面价值					
1. 期末账面价值	23,707,058.89	1,598,350.82	3,746,946.20	294,545.42	29,346,901.33
2. 年初账面价值	30,813,623.52	37,020,110.12	5,357,509.33	740,764.92	73,932,007.89

(2) 暂时闲置固定资产的情况：

闲置资产类别	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	4,059,207.77	2,415,310.73		1,643,897.04	
合 计	4,059,207.77	2,415,310.73		1,643,897.04	

11、固定资产清理

项 目	期末余额	年初余额
运输设备清理		85,556.34
合 计		85,556.34

12、无形资产

项 目	出租车营业牌照	软 件	合 计
一、账面原值			

项 目	出租车营业牌照	软 件	合 计
1. 年初余额	170,866,146.80		170,866,146.80
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额	170,866,146.80		170,866,146.80
其中：合并范围变化减少	170,866,146.80		170,866,146.80
4. 期末余额			
二、累计摊销			
1. 年初余额	85,378,565.85		85,378,565.85
2. 本期增加金额	6,556,461.12		6,556,461.12
其中：摊销	6,556,461.12		6,556,461.12
3. 本期减少金额	91,935,026.97		91,935,026.97
其中：合并范围变化减少	91,935,026.97		91,935,026.97
4. 期末余额			
三、减值准备			
1. 年初余额			
2. 本期增加金额			
3. 本期减少金额			
4. 期末余额			
四、账面价值			
1. 期末账面价值			
2. 年初账面价值	85,487,580.95		85,487,580.95

13、长期待摊费用

项 目	年初余额	本期 增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少 的原因
设施改造费	1,124,345.13		172,976.28		951,368.85	
装修费	372,045.98		325,741.79	46,304.19		合并范围变化
合 计	1,496,391.11		498,718.07	46,304.19	951,368.85	

14、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

项 目	期末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	127,814,574.78	31,824,813.21	125,379,771.44	31,287,140.16
已预提待抵扣的土地增值税	1,048,229,108.99	262,057,277.25	1,004,734,891.74	251,183,722.93
房地产企业预售收入计算的预计利润	1,158,823.50	289,705.88	289,951,359.60	72,487,839.90
内部交易未实现利润	50,232,811.52	12,558,202.88	49,673,467.80	12,418,366.95
已计提未支付的应付职工薪酬	71,997.16	17,999.27	143,852.61	35,963.15
可抵扣亏损	325,096,396.59	81,274,099.15	29,134,805.61	7,283,701.41
预计负债			5,201,315.32	1,300,328.83
合 计	1,552,603,712.54	388,022,097.64	1,504,219,464.12	375,997,063.33

(2) 已确认的递延所得税负债

项 目	期末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
可供出售金融资产公允价值变动				
固定资产账面价值大于计税基础	34,664.60	8,668.15	57,950.04	14,487.51
合 计	34,664.60	8,668.15	57,950.04	14,487.51

(3) 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明细

项 目	期末数	年初数
资产减值准备	241,361,068.56	423,062,905.20
房地产企业预售收入计算的预计利润	72,335,705.85	3,948,406.50
内部交易未实现利润	15,134,932.80	22,979,696.86
可抵扣亏损	264,391,115.35	146,287,359.19
合 计	593,222,822.56	596,278,367.75

(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	期末数	年初数	备注
2017 年度		6,311,349.73	2012 年可抵扣亏损
2018 年度	8,320,354.75	10,672,025.10	2013 年可抵扣亏损
2019 年度	4,766,878.24	9,167,690.00	2014 年可抵扣亏损
2020 年度	4,461,538.13	100,639,142.29	2015 年可抵扣亏损
2021 年度	6,158,740.02	19,497,152.07	2016 年可抵扣亏损
2022 年度	240,683,604.21		2017 年可抵扣亏损
合 计	264,391,115.35	146,287,359.19	

15、其他非流动资产

项 目	期末余额	年初余额
预付购房款		7,271,224.00
合 计		7,271,224.00

16、所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面余额	受限原因
货币资金	12,402,160.00	见（十三）2、（3）A
存货	4,839,083.09	见（十三）2、（3）C
投资性房地产	43,307,641.98	见（十三）2、（3）C
固定资产	991,135.24	见（十三）2、（3）C
合 计	61,540,020.31	

17、应付账款

（1）应付账款按账龄列示

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	210,969,598.73	298,389,610.44
1 年至 2 年（含 2 年）	197,803,229.69	44,826,093.11
2 年至 3 年（含 3 年）	17,921,262.66	9,793,533.80
3 年至 4 年（含 4 年）	5,988,339.85	12,899,987.95

项 目	期末余额	年初余额
4 年至 5 年（含 5 年）	5,508,792.28	26,356,677.30
5 年以上	53,772,080.41	27,660,236.79
合 计	491,963,303.62	419,926,139.39

（2）账龄超过 1 年的重要应付账款

债权人名称	期末余额	未偿还或结转的原因
中建三局第二建设工程公司	81,258,600.00	工程尚未结算
锦宸集团有限公司	58,057,084.80	工程尚未结算
深圳市罗湖区国土局	25,000,000.00	工程尚未结算
湖南省建筑工程集团总公司	12,107,087.00	工程尚未结算
深圳市日昇园林绿化有限公司	7,418,373.63	工程尚未结算
合 计	183,841,145.43	

18、预收账款

（1）预收款项明细情况：

项 目	期末余额	年初余额
1 年以内（含 1 年）	278,516,155.14	1,828,477,521.99
1 年至 2 年（含 2 年）	236,833,304.63	401,822,962.96
2 年至 3 年（含 3 年）	898,707.77	663,372.58
3 年至 4 年（含 4 年）	379,173.45	36,216.10
4 年至 5 年（含 5 年）	36,216.10	950.00
5 年以上	321,154.02	320,204.02
合 计	516,984,711.11	2,231,321,227.65

（2） 本公司账龄超过 1 年的重要预收款项主要系深物业-湖畔御景二期预收的购房款尚未结转收入所致。

（3） 主要房地产项目销售预收款情况：

项 目	账龄	期末余额	预计竣工时间
深物业·半山御景一期	一年以内	18,346,748.00	已竣工

深物业-湖畔御景二期	一年以内，一至两年	455,923,289.00	已竣工
合 计		474,270,037.00	

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	66,366,751.10	334,163,796.70	309,033,985.41	91,496,562.39
二、离职后福利—设定提存计划	571,072.41	29,131,201.89	29,225,162.15	477,112.15
三、辞退福利	403,074.00	883,380.12	1,193,654.12	92,800.00
合 计	67,340,897.51	364,178,378.71	339,452,801.68	92,066,474.54

(2) 短期薪酬列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	59,732,357.24	292,797,780.36	269,081,063.88	83,449,073.72
2、职工福利费		9,936,991.18	9,936,991.18	
3、社会保险费	65,535.92	11,073,081.96	11,138,362.93	254.95
其中：医疗保险费	56,896.26	9,150,323.51	9,207,219.77	
工伤保险费	2,395.63	802,960.18	805,355.81	
生育保险费	6,244.03	816,714.64	822,703.72	254.95
其他社会保险		303,083.63	303,083.63	
4、住房公积金	879,155.76	9,512,676.38	9,887,616.02	504,216.12
5、工会经费和职工教育经费	5,689,702.18	8,946,964.05	7,093,648.63	7,543,017.60
6、非货币性福利		1,896,302.77	1,896,302.77	
合 计	66,366,751.10	334,163,796.70	309,033,985.41	91,496,562.39

(3) 设定提存计划列示

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险费	565,083.33	23,734,039.40	23,822,010.58	477,112.15
2、失业保险费	5,989.08	868,558.23	874,547.31	
3、企业年金缴费		4,528,604.26	4,528,604.26	

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
合 计	571,072.41	29,131,201.89	29,225,162.15	477,112.15

(4) 辞退福利

本集团本年度解除劳动关系计提的辞退福利为 883,380.12 元，期末应付未付金额为 92,800.00 元。

20、应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	6,311,231.88	4,222,996.14
企业所得税	135,064,846.34	222,564,198.00
印花税	36,803.91	
教育费附加	144,949.71	39,326.29
地方教育费附加	105,286.00	25,127.18
土地增值税	1,048,229,108.99	1,025,601,114.80
城市维护建设税	317,880.65	75,644.46
房产税	1,097,050.21	1,153,374.78
个人所得税	829,379.86	748,140.79
堤围费	1,462.07	2,534.58
其他	449,257.04	566,927.71
合 计	1,192,587,256.66	1,254,999,384.73

注1：本公司部分项目未达到土地增值税清算条件，但本公司仍然根据会计准则的相关要求并按照国税发 [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》计提了土地增值税1,048,229,108.99元，以真实反映公司的经营成果。

注2：公司以房地产开发项目累计实现的销售收入作为预提土地增值税的收入，以累计实现的销售面积占可售面积的比例分摊项目预计可扣除成本作为预提土地增值税的可扣除成本，从而预计项目的土地增值税增值额和增值率。考虑到土地增值税有可能受到当地税务局的影响，实际的缴纳额可能高于或低于资产负债表日估计的数额。

预提土地增值税是按照会计准则的要求、根据配比原则和谨慎性原则对未来可能缴纳的土

地增值税进行合理的估计。该预提为公司的会计处理程序，与公司现时纳税义务无关。

21、应付股利

项目	期末余额	年初余额
普通股股利	29,642.40	
合计	29,642.40	

22、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

项 目	期末余额	年初余额
保证金	35,896,553.11	34,768,894.12
对关联公司的应付款项	34,511,011.04	31,511,011.04
对非关联公司的应付款项	40,077,862.40	49,280,571.06
其他	12,106,931.43	16,521,698.32
合 计	122,592,357.98	132,082,174.54

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳吉发仓储有限公司	26,296,665.14	往来款，无特定还款期限
深圳国贸天安大厦物业管理公司	5,214,345.90	往来款，无特定还款期限
零星租赁保证金	4,568,481.08	租赁期内保证金
天虹商场股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
中国太平洋财产保险股份有限公司深圳分公司	1,022,842.00	租赁期内保证金
合 计	39,482,334.12	

23、预计负债

项 目	期末余额	年初余额	形成原因
未决诉讼		5,201,315.32	详见附注（十三）2（2）B、C
合 计		5,201,315.32	

24、递延收益

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因

待结转营运车牌出租收益	7,509,403.41		7,509,403.41		出租营运车牌
待结转国贸石油出租收益	8,870,000.00		8,870,000.00		出租国贸石油公司
合 计	16,379,403.41		16,379,403.41		

注：本期减少系合并范围变化所致。

25、其他非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
1. 公用设施专用基金	237,163.63	237,163.45
2. 房屋本体基金	14,107,346.01	17,767,077.97
3. 入伙保证金	7,220,523.83	7,135,649.65
4. 电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
5. 代管维修金	27,687,597.11	27,308,410.05
6. 出租车保证金		41,667,813.07
7. 剥离资产权益		16,736,122.98
8. 其他	1,271,207.25	922,638.62
合 计	54,543,253.27	115,794,291.23

26、股本

单位：万股

项 目	年初余额	本报告期变动增减(+,-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	59,597.91						59,597.91

27、资本公积

项 目	年初余额	本期增加额	本期减少额	期末余额
资本溢价（股本溢价）	38,450,087.51			38,450,087.51
其他资本公积	81,501,446.42		1,013,401.04	80,488,045.38
合 计	119,951,533.93		1,013,401.04	118,938,132.89

注：本期其他资本公积减少系合并范围变化所致。

28、其他综合收益

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
以后将重分类进损益的其他综合收益	-697,548.70	-3,414,038.44			-3,414,038.44		-4,111,587.14
其中：可供出售金融资产公允价值变动损益							
外币财务报表折算差额	-697,548.70	-3,414,038.44			-3,414,038.44		-4,111,587.14
合计	-697,548.70	-3,414,038.44			-3,414,038.44		-4,111,587.14

29、盈余公积

项 目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	253,569,569.96	46,000,000.00		299,569,569.96
合 计	253,569,569.96	46,000,000.00		299,569,569.96

30、未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
年初未分配利润	1,441,632,088.56	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	622,962,734.37	
减：提取法定盈余公积	46,000,000.00	
应付普通股股利	107,276,236.56	
期末未分配利润	1,911,318,586.37	

利润分配情况的说明：

根据 2017 年 4 月 21 日经本公司 2016 年度股东大会批准的《公司 2016 年度利润分配方案》，

以 2016 年末总股本 595,979,092 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.80 元（含税），共计派发现金红利 107,276,236.56 元。

31、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,851,768,386.62	1,609,336,288.38	2,007,281,361.26	859,628,761.18
其他业务	52,922,303.91	18,531,617.26	51,922,715.92	12,905,462.25
合 计	2,904,690,690.53	1,627,867,905.64	2,059,204,077.18	872,534,223.43

32、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
营业税	68,915,815.45	51,018,681.65
城市维护建设税	9,234,208.58	7,015,709.80
教育费附加	4,403,393.23	3,005,932.21
地方教育费附加	2,936,020.80	2,003,032.54
堤围费	569,151.91	
房产税	5,121,683.05	4,219,993.35
土地使用税	1,879,238.55	791,671.61
土地增值税	370,146,447.34	401,830,883.57
其他税费	670,156.31	1,247,029.16
合 计	463,876,115.22	471,132,933.89

33、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	4,790,260.31	4,610,951.37
营业机构办公费用	4,911,576.76	5,916,032.75
销售代理费、广告费及宣传推广费	19,650,941.85	34,623,514.58
其他	1,826,414.41	2,156,203.06

项 目	本期发生额	上期发生额
合 计	31,179,193.33	47,306,701.76

34、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	95,553,096.76	61,868,797.26
行政办公费用	21,621,558.85	24,229,550.40
资产摊销及折旧费用	5,174,960.73	5,346,052.13
诉讼费用	6,374,637.65	271,461.06
税金		477,624.60
其他	8,304,401.70	7,335,116.34
合 计	137,028,655.69	99,528,601.79

35、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出		
减：利息收入	25,827,011.83	22,856,495.15
汇兑净损失	734,047.30	-205,761.64
其他	685,508.15	654,818.04
合 计	-24,407,456.38	-22,407,438.75

36、资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	3,952,731.89	200,862.43
二、存货跌价损失	-59,564,053.97	98,434,474.85
三、其他流动资产减值损失	-1,085,618.78	
合 计	-56,696,940.86	98,635,337.28

37、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
处置长期股权投资损益（损失“-”）	104,895,528.48	
权益法核算的长期股权投资收益	1,978,501.84	2,225,713.71
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其它		
合 计	106,874,030.32	2,225,713.71

38、资产处置收益

项目	本年发生额	上期发生额
处置非流动资产的利得（损失“-”）	-11,772.11	-182,886.11
合 计	-11,772.11	-182,886.11

39、营业外收入

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚没收入	295,947.51	253,480.41	295,947.51
其他	1,463,947.32	1,222,818.49	1,463,947.32
合 计	1,759,894.83	1,476,298.90	1,759,894.83

40、营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金	92,327.19	394,408.71	92,327.19
预计负债损失		4,366,315.82	
其他	7,625,422.97	24,462.42	7,625,422.97
合 计	7,717,750.16	4,785,186.95	7,717,750.16

41、所得税费用

（1）所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	217,802,226.43	272,021,606.14
加：递延所得税费用（收益以“-”列示）	-14,017,340.03	-135,671,190.55

项 目	本期发生额	上期发生额
所得税费用	203,784,886.40	136,350,415.59

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	826,747,620.77
按适用税率计算的所得税费用	206,686,905.19
子公司适用不同税率的影响	-241,068.39
调整以前期间所得税的影响	-398,350.71
非应税收入的影响	-494,625.46
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,226,043.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	-12,974,319.40
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	8,980,302.09
所得税费用	203,784,886.40

42、终止经营净利润

如附注（八）1所述，本公司出售了经营出租车服务的子公司。报告期来自于已终止经营业务的经营成果如下：

项目	本年发生额	上期发生额
一、营业收入	55,225,135.17	62,144,512.78
减：成本及费用	51,453,089.23	57,614,987.93
减：减值准备的计提及转回	148,211.52	23,178.80
加：投资收益		4,091,273.59
加：资产处置收益	22,720.00	-165,035.16
加：营业外收支净额	-123,155.82	39,535.58
二、来自于已终止经营业务的利润总额	3,523,398.60	8,472,120.06
减：所得税费用	1,107,391.48	1,967,700.77
三、终止经营净利润	2,416,007.12	6,504,419.29
其中：归属于母公司所有者的终止经营净利润	2,416,007.12	6,504,419.29
加：出售业务的净收益（税后）（注）	71,613,068.52	

项目	本年发生额	上期发生额
四、来自于已终止经营业务的净利润总计	74,029,075.64	6,504,419.29
其中：归属于母公司所有者的来自于已终止经营业务的净利润总计	74,029,075.64	6,504,419.29

注：出售业务的收益总额为104,895,528.48元，所得税费用为33,282,459.96元。

报告期来自于已终止经营业务的现金流量如下：

项目	本年发生额	上期发生额
经营活动现金流量净额	16,707,303.60	162,696,113.54
投资活动现金流量净额	-1,319,377.04	1,288,425.32
筹资活动现金流量净额	-15,077,965.92	-169,000,000.00

对于上述本期列报的终止经营，本公司在本期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。

43、其他综合收益的税后净额

详见附注（七）28。

44、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

（1）基本每股收益

项 目	本年发生额	上期发生额
归属于母公司普通股股东的合并净利润	622,962,734.37	354,857,241.74
发行在外普通股的加权平均数	595,979,092.00	595,979,092.00
基本每股收益（元/股）	1.05	0.60
其中：持续经营	0.92	0.59
终止经营	0.13	0.01

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

发行在外普通股的加权平均数的计算过程如下：

项 目	本年发生额	上期发生额
年初发行在外的普通股股数	595,979,092.00	595,979,092.00

发行在外普通股的加权平均数	595,979,092.00	595,979,092.00
---------------	----------------	----------------

(2) 稀释每股收益

本公司无稀释性潜在普通股。

45、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
收到的其他与经营活动有关的现金	38,657,341.63	31,716,157.80
其中：收取的大额往来款项	3,000,000.00	
收取的利息收入	25,827,011.83	22,856,495.15
收到的各类按金、押金、保证金、各种专项基金净额	2,838,483.50	3,735,622.19
收到的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额		3,585,295.28

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
支付的其他与经营活动有关的现金	90,154,714.93	81,194,684.53
其中：付现管理费用	38,821,683.72	32,688,077.92
付现销售费用	24,407,136.09	48,106,186.66
支付的各类按金、押金、保证金、各种专项基金净额		
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	20,314,557.26	

46、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

项 目	本期金额	上期金额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	622,962,734.37	354,857,241.74
加：资产减值准备	-56,696,940.86	98,635,337.28
固定资产折旧、投资性房地产、生产性生物资产折旧	38,598,604.19	34,235,877.86
无形资产摊销	6,556,461.12	7,152,503.04
长期待摊费用摊销	498,718.07	528,330.96

项 目	本期金额	上期金额
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	11,772.11	182,886.11
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	36,939.72	-62,292.86
投资损失（收益以“－”号填列）	-106,874,030.32	-2,225,713.71
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-10,038,547.95	-135,661,692.82
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	-5,819.36	-9,497.73
存货的减少（增加以“－”号填列）	770,702,729.75	-250,568,299.21
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	68,508,132.92	-91,868,723.73
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,680,530,514.70	2,236,845,226.49
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-346,269,760.94	2,252,041,183.42
2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3.现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,464,626,655.21	2,857,353,056.85
减：现金的年初余额	2,857,353,056.85	933,337,815.77
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-392,726,401.64	1,924,015,241.08

（2）本期收到的处置子公司的现金净额

项目	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	96,661,830.00
其中：深圳市国贸汽车实业有限公司	86,511,657.00
深圳市深新出租汽车有限公司	10,150,173.00

项目	金额
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	28,611,459.45
其中：深圳市国贸汽车实业有限公司	22,864,053.76
深圳市深新出租汽车有限公司	5,747,405.69
处置子公司收到的现金净额	68,050,370.55

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	本期金额	上期金额
一、现金	2,464,626,655.21	2,857,353,056.85
其中：库存现金	164,502.21	190,709.43
可随时用于支付的银行存款	2,463,348,038.01	2,856,051,614.77
可随时用于支付的其他货币资金	1,114,114.99	1,110,732.65
三、期末现金及现金等价物余额	2,464,626,655.21	2,857,353,056.85
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

47、外币项目

(1) 外币货币性项目

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			50,659,691.68
其中：港元	60,604,966.72	0.8359	50,659,691.68
可供出售金融资产			599,237.96
其中：美元	91,707.93	6.5342	599,237.96
其他应付款			298,084.66
其中：港元	356,603.25	0.8359	298,084.66
应付账款			46,810.40
其中：港元	56,000.00	0.8359	46,810.40

(2) 重要境外经营实体说明

项 目	境外主要 经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
深业地产发展有限公司及其子公司	香港	港币	公司位于香港，主要使用港币结算

（八）合并范围的变更

1、 处置子公司

2017 年 6 月 30 日本公司向深圳巴士集团股份有限公司（以下简称“巴士集团”）以收取现金的方式转让其持有的深圳市国贸汽车实业有限公司和深新出租汽车有限公司 100%的股权。

报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

项目	处置子公司名称	
	深圳市国贸汽车实业有限公司	深圳市深新出租汽车有限公司
股权处置价款	154,965,046.19	20,978,339.55
股权处置比例（%）	100%	100%
股权处置方式	出售	出售
丧失控制权的时点	2017 年 11 月 30 日	2017 年 11 月 30 日
丧失控制权时点的确定依据	生效的股权转让协议约定	生效的股权转让协议约定
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	101,468,912.56	2,499,499.85
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	0	0
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	不适用	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	不适用	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	不适用	不适用
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	不适用	不适用
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	90,662.02	922,739.02

2、 其他合并范围的变更

清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
深圳市国贸商场有限公司	2017 年 12 月 14 日
四川天和实业有限公司	2017 年 6 月 19 日

（九）在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
深圳市皇城地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100		100	设立
深圳市物业房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	95	5	100	设立
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	100		100	设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产开发	100		100	设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发	100		100	设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	100		100	设立
深圳市皇城物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100	100	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	物业管理		100	100	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理		100	100	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	重庆市	服务业		100	100	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100	100	设立
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100	100	设立
深圳市国贸餐饮有	深圳市	深圳市	餐饮服	100		100	设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)	取得方式
				直接	间接		
限公司			务				
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	工程监理		100	100	设立
深圳市国贸房地产交易中心	深圳市	深圳市	服务业	100		100	设立
湛江深圳物业发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产开发	100		100	设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产开发	100		100	设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100	100	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产开发		70	70	设立
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产开发		70	100	非同一控制企业合并

(2) 纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

2010年9月，本公司与控股股东深圳市投资控股有限公司（以下简称“深投控”）签订了《资产置换协议书》，约定本公司以本公司及全资子公司深圳市皇城地产有限公司持有的部分房产与深投控拥有的月亮湾 T102-0237 地块和深圳市深新出租汽车有限公司（以下简称“深新公司”）100%股权进行置换。为优化置换资产的结构，深投控同意将深投控函【2010】103 号文所列示的深新公司所拥有的非市场商品房及不良债权、债务等不宜置入上市公司的资产和负债（以下简称“深新公司剥离资产”或“剥离资产”）不纳入置换范围，并进行剥离处理。剥离资产原则上应办理过户登记及债权债务转移等手续。

2012年6月，深投控、深圳市对外经济贸易投资有限公司（以下简称“对外经贸公司”）、深新公司签订了《剥离资产移交合同》。根据合同约定，深投控要求深新公司将剥离资产移交给对外经贸公司进行经营管理。

由于部分剥离资产过户存在法律障碍，2012年11月对外经贸公司和深新公司签订了《剥离资产及负债委托经营管理合同》，约定将剥离资产转委托深新公司进行接受清理、经营管理和处置。委托期限至2014年12月31日止。2014年12月对外经贸公司和深新公司签订了《剥离资产及负债委托经营管理合同之补充协议》，委托期限延长至2016年12月31日止。2012年6月1日至2012年12月31日深新公司向对外经贸公司支付资产经营所取得的收益31.3万元，以后

每年支付 62.6 万元，剩余的资产经营所取得的收益由深新公司享有。

2017 年 6 月本公司与深圳市巴士集团股份有限公司签订股份转让协议转出其持有深新公司 100% 股权（见（八）1、），同时深投控、深圳市对外经济贸易对外经贸公司、深新公司签订了《转让深圳市深新出租汽车有限公司原股东权益的协议书》，约定将上述剥离资产截止 2017 年 11 月 30 日的权益全部转让给巴士集团，自 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 11 月 30 日剥离资产的经营损益全部归属本公司，深新公司不再支付对外经贸公司资产经营所取得的收益。自此本公司无纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益。

（3）截止报告期末，本集团少数股东权益余额为 862,087.06 元；本公司无重要非全资子公司。

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）重要合营企业和联营企业的基础信息

被投资单位名称	主要经营地	注册地	业务性质	本集团持股比例（%）		会计处理方法
				直接	间接	
一、合营企业						
1、深圳物业吉发仓储有限公司	深圳市	深圳市	仓储服务	50		权益法
2、深圳天安国际大厦物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	50		权益法
二、联营企业						
注						

注：本公司对联营企业深圳物方陶瓷工业有限公司全额计提减值准备，现已无法取得上述公司的财务报表，故本公司认为其为非重要的联营企业。

（2）重要的合营企业的主要财务信息

项 目	深圳天安国际大厦物业管理有限公司		深圳物业吉发仓储有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
流动资产	47,958,558.83	42,814,855.50	6,879,862.65	9,064,341.43
其中：现金和现金等价物	34,268,115.61	31,101,797.08	5,890,362.65	8,288,829.43

项 目	深圳天安国际大厦物业管理有限公司		深圳物业吉发仓储有限公司	
	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额	期末余额/本期发生额	年初余额/上期发生额
非流动资产	29,349.24	42,161.35	63,528,043.92	58,400,619.41
资产合计	47,987,908.07	42,857,016.85	70,407,906.57	67,464,960.84
流动负债	21,253,083.10	17,556,069.50	3,410,681.06	2,938,479.66
非流动负债	16,271,264.57	16,323,646.35		
负债合计	37,524,347.67	33,879,715.85	3,410,681.06	2,938,479.66
少数股东权益				
归属于母公司所有者的股东权益	10,463,560.40	8,977,301.00	66,997,225.51	64,526,481.18
按持股比例计算的净资产份额	5,231,780.20	4,488,650.50	33,498,612.76	32,263,240.61
对合营企业权益投资的账面价值	5,231,780.20	4,488,650.51	33,498,612.76	32,263,240.61
存在公开报价的权益投资的公允价值				
营业收入	17,581,422.94	17,250,530.88	7,504,631.18	7,200,424.80
财务费用	-724,727.16	101,183.88	-12,400.09	-18,780.31
其中：利息收入				
所得税费用	495,714.73	502,951.30	836,613.87	717,183.63
净利润	1,486,259.40	1,503,630.15	2,470,744.33	2,947,797.24
综合收益总额	1,486,259.40	1,503,630.15	2,470,744.33	2,947,797.24
本期收到的来自合营企业的股利				

（十） 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、可供出售金融资产、借款、应收款项、应付款项等，相关金融工具详情见各附注披露。

1、 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他

应收款等。这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团银行存款主要存放于信用评级较高的银行，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的任何重大损失。

本集团存在较多单项计提坏账准备的应收款项，这些应收款项已全额计提了坏账准备，充分揭示了存在的信用风险。除上述已单项计提坏账准备的应收款项外的应收账款期末余额为9,134.58 万元，主要为应收物业管理费，其中应收淘宝（中国）软件有限公司款项为356.27万元，系淘宝（中国）软件有限公司多个服务区的物业管理费之和，应收客户为广泛分散的业主和租户。本集团对这些应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）2和附注（七）4的披露。

2、 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。

本集团内各子公司负责监控自身的现金流量及需求，总部财务部结合各子公司现金流量情况，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求情况，以确保维持充裕的现金流；另外，根据集团的实际资金需求，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本集团所有的金融负债均预计在1年内到期偿付。

3、 市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

（1） 汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

汇率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，以下所列外币汇率发生合理、可能的变动时，由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本期	上年
----	----	----

项目	本期		上年	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币对港元贬值 2%	-28.41	-1,017,872.15	4,178.87	-1,074,320.99
人民币对港元升值 2%	28.41	1,017,872.15	-4,178.87	1,074,320.99
人民币对美元贬值 2%	-8,988.57	-8,988.57	-10,547.97	-10,547.97
人民币对美元升值 2%	8,988.57	8,988.57	10,547.97	10,547.97

注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

注2：上表的股东权益变动不包括留存收益。

（2）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险产生于银行借款，浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险，本集团无带息债务。

4、 公允价值

详见本附注（十一）。

（十一）公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值
持续的公允价值计量：	
可供出售金融资产	3,591,209.20
其中：权益工具投资	3,591,209.20
持续以公允价值计量的资产总额	3,591,209.20

2、 第一层次公允价值计量信息

项目	期末公允价值	可观察输入值
以公允价值计量的可供出售金融资产	3,591,209.20	于 2017 年 12 月 31 日在全国中小企业股份转让系统的收盘价

（十二）关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司

母公司名称	企业类型	注册地	业务性质	注册资本（万元）	母公司对本企业的持股比例（%）	母公司对本企业的表决权比例（%）
深圳市投资控股有限公司	有限责任公司(国有独资)	深圳市	国有资产管理	2,314,900	63.82	63.82

注：本公司最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、 本集团的合营和联营企业

本集团的合营和联营企业情况详见附注（九）2。

4、 其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本企业的关系
深圳迎宾馆有限公司	同受本公司母公司控制
深圳市对外经济贸易投资有限公司	同受本公司母公司控制
深圳市深投物业发展有限公司	同受本公司母公司控制

5、 关联方交易

（1）关联租赁

出租方名称	租赁资产种类	确认的租赁费用	
		本期数	上期数
深圳市深投物业发展有限公司	租金	358,700.40	351,692.04

（2）关联方受托经营

2017年6月本公司与深圳市巴士集团股份有限公司签订股份转让协议转出其持有深新公司100%股权（见（八）1），同时深投控、对外经贸公司、深新公司签订了《转让深圳市深新出租汽车有限公司原股东权益的》协议书，约定自2017年1月1日至2017年11月30日剥离资产的经营损益全部归属本公司，深新公司不再支付对外经贸公司资产经营所取得的收益，详见附注（九）

1（2）事项。

2017年1-11月份，剥离资产经营情况如下：

项 目	金 额
营业收入	4,133,416.46
营业成本	3,434,449.39
税金及附加	592,765.21
管理费用	302,509.82
利润总额	-196,307.96
所得税费用	
净利润	-196,307.96

（3）关键管理人员报酬

本期支付给关键管理人员的报酬总额（含个人所得税）为人民币642.65万元；上期支付给关键管理人员的报酬总额（含个人所得税）为人民币582.32万元。

6、 关联方应收应付款余额

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	期末余额		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	安徽南鹏造纸有限公司			8,899,040.00	8,899,040.00
其他应收款	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
其他应收款	深圳迎宾馆有限公司			909,960.40	909,960.40

（2）应付关联方款项

项 目	关联方	年末账面余额	年初账面余额
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	29,296,665.14	26,296,665.14
其他应付款	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90

7、 本报告期无关联方承诺事项。

（十三）承诺及或有事项

1、重要承诺事项

项 目	期末数
已签约但未于财务报表中确认的房地产开发项目的大额发包合同	414,958,289.09
合 计	414,958,289.09

2、或有事项

(1) 未决诉讼

A、关于转让嘉宾大厦（现更名为：龙园创展大厦；曾用名：金利华商业广场）诉讼事项

1993 年公司与深圳市海滨物业发展有限公司（现名：深圳市基永物业发展有限公司，以下简称“基永公司”）签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》，1999 年 1 月，基永公司以房产面积与合同不符等理由向广东省高级人民法院（以下简称“广东省高院”）起诉公司，要求解除转让合同，返还其已付的转让款及建设款。对此，公司反诉对方要求支付剩余转让款，并申请法院查封了对方 2.8 万平方米的房产。

2001 年 7 月 29 日，广东省高院出具（1999）粤高法民初 3 号《民事判决书》（以下简称“3 号判决书”），判定：①公司应在判决生效后 30 日内将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下；②基永公司应当在公司办理土地使用权过户手续后 60 日内支付 14,386 万元转让款。2001 年 11 月 27 日，公司向广东省高院申请强制执行，由于中国工商银行浙江省工行对公司查封财产提出异议，经广东省高院裁定，解除了对基永公司约 1 万平方米房产的查封。公司认为该裁定适用法律错误，向广东省高院提出异议。

2005 年 9 月，广东省高院向深圳市国土房产登记部门送达了解封裁定，上述约 1 万平方米房产被正式解封。

2006 年 1 月，广东省高院出具（2002）粤高法执字第 1 号《民事裁定书》，裁定：因出现①公司尚未将土地使用权中所属份额过户至基永公司名下；②查明被执行人基永公司目前无其他财产可供执行、公司也未能提供执行的财产等两种情形，故 3 号判决书第二判项“基永公司应当在公司办理土地使用权过户手续后 60 日内支付 14,386 万元转让款”中止执行，中止执行的情形消失后恢复执行。

2006 年 3 月，根据最高人民法院的规定，公司在本案中申请查封的嘉宾大厦的其他房产已被自动解封。2009 年 9 月，公司收到广东省高院送达的（2002）粤高法执字第 1-1 号《恢复执行通知书》，称决定恢复执行公司申请执行基永公司拖欠本公司嘉宾大厦项目转让款的案件。

2009 年 10 月，公司收到广东省高院送达的（2002）粤高法执字第 1-2 号《执行裁定书》。

该裁定称：恢复本案执行是根据“最高人民法院关于开展全国集中清理执行积案活动的要求”而进行的，经广东省高院向深圳市车管所、深圳市证券结算机构、深圳市国土资源和房产管理局及被执行人的开户银行等单位调查，被执行人——基永公司没有可供执行的财产。为此，广东省高院裁定：①终结（2002）粤高法执字第 1 号案的本次执行程序；②本案具备执行条件时，申请执行人可以申请恢复执行。

由于深圳市龙园凯利恒丰房地产股份有限公司（以下简称“龙园凯利公司”）和深圳市华能金地置业有限公司（以下简称“华能金地公司”）拟对金利华商业广场进行复工改造，2011 年 3 月 3 日公司与深圳市规划和国土资源委员会第一直属管理局（以下简称“深圳国土局”）、龙园凯利公司以及华能金地公司签订了深地合字（1992）0228 号《深圳市土地使用权出让合同书第二补充协议书》。依据该协议及深圳市政府《关于研究问题楼盘处理工作有关问题的会议纪要》（481 号），龙园凯利公司和华能金地公司于 2011 年 11 月 17 日将金利华商业大厦土地登记至其共同名下。

2012 年 4 月，公司向深圳市罗湖区人民法院提起代位权诉讼，以（1999）粤高法民初 3 号《民事判决书》确定的对基永公司的债权为依据，起诉基永公司的债务人深圳总利投资有限公司（以下简称“总利公司”），要求其在对基永公司所负的债务范围内向本公司清偿。同时，华能金地公司与总利公司的管理层高度混同，公司认为华能金地公司与总利公司存在重大关联关系，故本公司同时起诉华能金地公司，要求对总利公司应当承担的债务承担连带责任。2013 年 9 月 11 日，深圳市罗湖区人民法院作出（2012）深罗法民二初字第 1150 号民事判决书，判决驳回公司诉讼请求。公司不服该判决，已向深圳市中级人民法院提起上诉。2015 年 3 月，深圳市中级人民法院作出（2014）深中法商终字第 400 号民事判决书，判决驳回公司上诉，维持原判。

鉴于本案暂未发现可执行财产，公司已对应收深圳市基永物业发展有限公司转让嘉宾大厦款项全额计提了坏账准备。2015 年 8 月，公司以债权人的身份向深圳市中级人民法院申请深圳市基永物业发展有限公司破产偿债，深圳市中级人民法院已于 2016 年 8 月 18 日召开破产立案听证会，目前仍处于破产申请的审查阶段。

（2）已决诉讼

A、关于美丝土地确权诉讼事项

2004 年 6 月，深圳市美丝实业有限公司（以下简称“美丝公司”）向深圳市中级人民法院（以下简称“深圳中院”）提起诉讼，诉称 1991 年 6 月深圳市罗湖经济发展公司与本公司非法使用其合法取得的土地，为此请求法院排除妨碍、停止侵害并索赔 800 万元。2005 年 3 月，深圳中院作出（2004）深中法民初字第 108 号《民事判决书》，判令公司在 3 个月内返还 4,782 平方米土

地给美丝公司，驳回美丝公司的其他诉讼请求。公司不服，向广东省高院提起上诉。广东省高院于 2005 年 11 月 25 日判决撤销深圳中院作出的（2004）深中法民初字第 108 号民事判决，驳回美丝公司的起诉。

在二审审理期间，美丝公司又向深圳市房地产权登记中心申请撤销公司持有的深房地字第 3000320987、300119899 号《房地产证》。深圳市房地产权登记中心于 2005 年 7 月 7 日向美丝公司作出深房登函（2005）84 号《复函》，认为上述两证均合法有效，不应予以撤销。美丝公司不服，向深圳市人民政府提出行政复议，深圳市人民政府于 2005 年 10 月 8 日作出深府复决（2005）294 号《行政复议决定书》，认为上述两证核准登记不当，应予以撤销，并撤销了深房登函（2005）84 号《复函》。

公司对深府复决（2005）294 号《行政复议决定书》不服，于 2005 年 10 月 20 日向深圳中院提起行政诉讼。2006 年 6 月 26 日，深圳中院出具（2005）深中法行初字第 23 号《行政判决书》，判决：维持深圳市人民政府深府复决（2005）294 号行政复议决定。公司不服该项判决，于 2006 年 8 月 2 日向广东省高院提起上诉，广东省高院作出（2006）粤高法行终字第 154 号《行政判决书》，维持了深圳中院的（2005）深中法行初字第 23 号行政判决，驳回公司的上诉。根据该判决，深圳市国土资源和房产管理局将重新审查美丝公司于 2005 年要求撤销公司深房地字第 3000320987、300119899 号《房地产证》的请求。

2007 年 5 月 15 日，深圳市房地产权登记中心作出深房登（2007）27 号《关于撤销深房地字第 3000320987 和 300119899 号<房地产证>的决定》。深圳市房地产权登记中心决定撤销公司原持有的载明美林厂房和综合楼产权及所占地 11,500 平方米土地使用权的深房地字第 3000320987 和 300119899 号《房地产证》。将上述房产及土地使用权的登记恢复到原深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》的登记状态。根据原《房地产证》的登记，美林厂房和综合楼建筑物产权及所占地 11,500 平方米土地使用权属公司所有。

2007 年 7 月 9 日，公司向深圳市人民政府行政复议办公室提起行政复议，认为深圳市房地产权登记中心撤销公司持有的深房地字第 3000320987 和 300119899 号《房地产证》，将美林厂房、综合楼及所占土地使用权的登记回复至原深房地字号的登记状态，违反了深圳市人民政府深府（2001）94 号《关于加强土地市场化管理进一步搞活和规范房地产市场的决定》的规定，请求撤销深房登（2007）27 号《关于撤销深房地字第 3000320987 和 300119899 号<房地产证>的决定》。2007 年 9 月 6 日，深圳市人民政府作出深府复决（2007）255 号《行政复议决定书》，维持了国土局的行政行为。

2007 年 11 月，深圳市国土资源和房产管理局再次驳回美丝公司要求撤销公司深房地字第

0103142 号和 0103139 号《房地产证》的申请，美丝公司向深圳市福田区人民法院（以下简称“福田法院”）提起行政诉讼，要求撤销深圳市国土资源和房产管理局的该行政行为，公司作为第三人参加诉讼。该诉讼案号为（2008）深福法行初字第 10 号（以下简称“10 号案”），该诉讼已于 2008 年 1 月 8 日开庭。2008 年 1 月，美丝公司又向福田法院提起行政诉讼，要求撤销国土局的上述行政行为，撤销公司的深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》，将该土地恢复登记在美丝公司名下，该诉讼号为（2008）深福法行初字第 70 号（以下简称“70 号案”）。2008 年 5 月，福田法院对 70 号案作出一审判决，判决撤销公司的深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》，要求国土局重新审查美丝公司的申请，公司、国土局及美丝公司均不服该判决提起上诉。2008 年 7 月，公司收到福田法院的《行政裁定书》，裁定中止 10 号案的审理。

2008 年 12 月，深圳中院作出（2008）深中法行终字第 223 号《行政判决书》，对 70 号案作出终审判决，判决维持了原审法院的判决，并明确指出，公司与美丝公司之间就涉案土地使用权的争议，应通过民事程序解决，国土部门应待争议解决后，根据结果办理相关的登记手续。

2009 年 2 月 11 日，公司收到福田法院送达的《民事起诉状》，美丝公司向公司和深圳市罗湖经济发展有限公司提起民事诉讼，要求确认原深房地字第 0103142 号和 0103139 号《房地产证》登记的土地使用权及上盖建筑物归美丝公司所有，将其交付美丝公司，并赔偿人民币 750 万元。公司依法提出管辖权异议，2009 年 3 月 4 日，福田法院向公司送达《通知书》，通知公司已依法将本案移送深圳中院审理。2009 年 7 月 2 日，深圳中院开庭审理本案。

公司于 2009 年 12 月 2 日收到广东省高院送达的《行政裁定书》。广东省高院经审查，认为公司对深圳中院作出的（2008）深中法行终字第 223 号行政判决的再审申请符合法律规定，并裁定：①本案由广东省高院提审；②再审期间，中止原判决的执行。

公司于 2011 年 8 月 15 日收到广东省高级人民法院送达的（2010）粤高法审监再字第 8 号《行政判决书》，维持了（2008）深中法行终字第 223 号行政判决书，并且认为，双方当事人就诉争土地的权属争议，属于民事确权关系，各方当事人应另循法律途径解决。

公司于 2012 年 10 月收到深圳中院送达的裁定，美丝公司向法院申请撤销对公司的诉讼，法院依法准许。公司收到该裁定后，因（2008）深中法行终字第 223 号行政判决书已明确认定公司与美丝公司之间就梅林土地的争议需通过民事法律程序解决纠纷，因此公司向美丝公司、罗经发公司提起了民事诉讼，请求确认涉诉土地归公司所有，法院已经受理。同时，为保护梅林土地及上述房产的权益不受意外侵害，我司申请深圳市中级人民法院对此予以诉讼保全，公司并为此提供了等额的财产作为诉讼保全的担保，法院已接受公司申请并对梅林土地及房产进行了诉讼保全措施。美丝公司随后向公司提起反诉，要求确认涉诉土地归其所有。两案合并审

理,于2013年3月1日公开审理。2014年12月10日,公司收到深圳市中级人民法院送达的(2012)深中法房初字第53号《民事判决书》。深圳市中级人民法院对公司诉美丝公司、深圳市罗湖区经济发展公司土地所有权纠纷一案作出一审判决。判决确认公司与深圳市罗湖区经济发展公司签署的《合作开发美丝工业区协议书》、《合作开发美丝工业区补充协议》关于合作开发宗地号B405-7(4)的11,500平方米土地的内容有效;确认位于深圳市北环路梅林工业区宗地号B405-7(4)的11,500平方米土地使用权及地上建筑物美林1号厂房、美林综合楼所有权归于公司所有(原产权证号:深房地字第0103139、0103142);美丝公司、深圳市罗湖区经济发展公司应于本判决生效之日起15日内协助公司办理11,500平方米土地及地上建筑物美林1号厂房、美林综合楼产权登记至公司名下的房地产登记手续;驳回公司其他诉讼请求及美丝公司反诉请求。美丝公司提起上诉,二审法院(广东省高级人民法院)经两次开庭审理,于2017年12月21日以广东省高级人民法院(2015)粤高法民一终字第16号《民事判决书》作出终审判决,,维持深圳市中级人民法院(2012)深中法房初字第53号《民事判决书》判决。目前,不动产产权登记部门对涉诉土地及建筑物的登记仍处于深房地字第0103139、0103142的登记状态(被我司以诉讼保全的理由予以查封)。截止2017年12月31日公司尚未完成上述土地和厂房的解封及换证。

公司认为,根据上述终审判决,公司合法拥有位于深圳市北环路梅林工业区的11500平方米土地使用权及地上建筑物的所有权,并积极办理上述土地和厂房的重新换证,该事项不会对财务报表产生影响。

B、深圳合泰亨诉公司对国贸实业公司债务承担连带责任案

2015年7月31日,深圳市罗湖区人民法院作出(2015)深罗法民二初字第2499号民事判决书,判决公司、中国(深圳)教育企业股份有限公司(以下简称“中教公司”)对深圳国贸实业发展有限公司(以下简称“国贸公司”)在(2002)深罗法经一初第582号民事判决书项下的债务承担连带责任。

根据(2002)深罗法经一初字第582号民事判决书:深圳新光实业有限公司(以下简称“新光公司”)应于判决生效之日期十日内清偿中国工商银行深圳市深东支行(以下简称“工行深东支行”)本金221万及利息(该利息自2000年12月22日起计至还清款项之日止,依照借款合同约定的中国人民银行的相关规定计付);国贸公司对新光公司在该判决项下的债务承担连带清偿责任。

(2002)深罗法经一初字第582号民事判决书判决生效后,工行深东支行仅受偿31,551元,其后将债权转让给中国东方资产管理公司深圳办事处。中国东方资产管理公司深圳办事处再向法院申请强制执行,但并未再获清偿。2008年5月22日,中国东方资产管理公司深圳办事处将

上述债权转让给东富资产管理有限公司。2010年10月24日，东富资产管理有限公司将上述债权转让给深圳合泰亨投资有限公司。深圳合泰亨投资有限公司在该执行程序中受偿70万元。

2013年，国贸公司进入破产清算程序。2014年12月17日，深圳市中级人民法院出具(2013)深中法破字第24-3号民事裁定书，以国贸公司下落不明及管理人未接管到该公司财产及财务资料，无法全面清算为由，裁定终结对国贸公司的破产程序。2015年4月1日，国贸公司破产管理人注销了国贸公司。

(2015)深罗法民二初字第2499号民事判决书中深圳合泰亨投资有限公司诉讼请求为本公司和中教企业公司对国贸公司在(2002)深罗法经一初字第582号民事判决项下的债务(截止2015年3月31日，本金2,178,449.00元，利息依据判决即法律规定计至清偿之日)承担连带清偿义务。

深圳市罗湖区人民法院一审判决认为国贸实业公司两家股东本公司和中教企业公司，以及案外人世才公司怠于履行清算义务，未在国贸公司破产程序中提交会计账簿，导致无法全面清算，应对国贸公司在(2002)深罗法经一初字第582号民事判决书项下债务承担连带责任；至于该债务的具体金额，则取决于当事人对(2002)深罗法经一初字第582号民事判决书项下债务履行情况，因相关履行情况随时可能发生变化，法院在本案诉讼过程中对该债务的具体金额不做认定。公司不服上述判决，决定上诉。本公司2015年根据(2015)深罗法民二初字第2499号民事判决书以及公司对国贸公司实际持股比例38.33%确认了预计负债834,999.50元。

2016年11月28日，深圳市中级人民法院作出(2015)深中法商终字第2837号民事判决书，变更(2015)深罗法民二初字第2499号民事判决为：本公司、中教企业公司对深圳国贸实业发展有限公司在(2002)深罗法经一初字第582号民事判决书项下的债务承担连带赔偿责任(深圳市合泰亨投资有限公司及中国工商银行深东支行已受偿的1,314,719.00元应予扣减)。

2016年，本公司根据(2015)深中法商终字第2837号民事判决书预计赔偿6,009,255.74元以及公司对国贸公司实际持股比例38.34%合计确认了预计负债2,303,948.65元。扣除2015年已经确认的预计负债834,999.50元，报告期补计预计负债1,468,949.15元。

执行法院2017年4月12日发出(2016)粤0303执11947-2号执行通知书，公司于2017年4月19日支付通知载明的执行款5,917,084.99元及执行费56,985.42元。2017年4月28日，执行法院发出(2016)粤0303执11947号结案通知书，本案予以结案。公司根据实际执行款金额扣除前期计提的预计负债2,303,948.65元，确认报告期营业外支出3,613,136.34元。

D、惠州市东方联合实业有限公司诉公司对国贸实业公司债务承担连带责任案

2016年12月，惠州东方联合实业有限公司以股东损害债权人利益责任纠纷起诉我司，要求

公司对（2000）深福法经初字第 854 号民事判决书下的债务 8,359,288.40 元（截止至 2015 年 3 月 31 日）承担连带清偿责任。

根据（2000）深福法经初字第 854 号民事判决书：深圳盛平实业发展有限公司（以下简称：盛平公司）应于判决生效之日期十日内清偿深圳发展银行长城大厦支行本金 250 万及利息（含罚息，计至 2000 年 3 月 20 日为 310,100.00 元，之后利息按中国人民银行规定的同期贷款利率，计至本判决确定应付之日起止），逾期则应加倍支付迟延履行期间的债务利息；深圳国贸实业发展有限公司对盛平公司在该判决项下的债务承担连带清偿责任。

（2000）深福法经初字第 854 号民事判决书判决生效后，深圳发展银行长城大厦支行申请强制执行，没有获得清偿。其后将债权转让给中国华融资产管理公司深圳办事处（以下简称：华融公司）。华融公司将上述债权转让给惠州东方联合实业有限公司。2016 年 12 月，惠州东方联合实业有限公司起诉公司。

2013 年，国贸公司债权人申请进入破产清算程序。2014 年 12 月 17 日，深圳市中级人民法院出具（2013）深中法破字第 24-3 号民事裁定书，以国贸公司下落不明及管理人未接管到该公司财产及财务资料，无法全面清算为由，裁定终结对国贸公司的破产程序。2015 年 4 月 1 日，国贸公司破产管理人注销了国贸公司。

公司根据（2000）深福法经初字第 854 号《民事判决书》及（2015）深中法商终字第 2837 号案件的判决结果认为承担（2000）深福法经初字第 854 号《民事判决书》项下的债务承担连带责任的可能性较大，根据预计的赔偿金额 7,557,033.56 元以及公司对国贸公司实际持股比例 38.34%在 2016 年度计提预计负债 2,897,366.67 元。

对于 2016 年 12 月惠州东方联合实业有限公司起诉公司，一审于 2017 年 3 月 16 日在罗湖区人民法院开庭审理。审理过程中，公司与惠州市东方联合实业有限公司自愿达成协议：①公司应于 2017 年 4 月 20 日前向惠州东方联合公司支付人民币 4,776,023.00 元；②如公司未履行义务，将按照起诉金额人民币 8,359,288.4 元支付款项并支付从 2016 年 12 月 7 日起至实际清偿之日止的利息；③惠州东方联合实业有限公司自愿放弃其他诉讼请求；④惠州东方联合实业有限公司自愿放弃对国贸公司另外两股东中教企业公司和香港世才公司就本案债权进行追偿的权利；⑤公司履行付款义务后有权向相关义务方追偿。2017 年 3 月 31 日，深圳市罗湖区人民法院作出（2016）粤 0303 民初 20377 号民事调解书，对上述协议条款予以确认。

公司于 4 月 13 日按协议向惠州东方联合实业有限公司支付人民币 4,776,023.00 元。公司已履行完赔付义务，公司根据实际赔偿金额扣除前期计提的预计负债 2,897,366.67 元，确认报告期营业外支出 1,878,656.33 元。

（3）担保事项

A、本公司子公司东莞市国贸长盛房地产开发有限公司属暂定资质的房地产开发企业，在办理商品房预售许可申请时需提交企业破产、解散等清算情况发生后的商品房住房质量担保函。东莞市国贸长盛房地产开发有限公司向交通银行东莞大朗支行缴纳了 12,402,160.00 元保证金后，由其出具了 9 份不可撤销的商品房住房质量担保函，其中 1 份 1,468,870.00 元的担保期间为 2015 年 6 月 30 日至 2020 年 12 月 31 日；剩余 8 份 10,933,290.00 元的担保期限为 2015 年 7 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日。

B、为业主担保：本公司及下属子公司为商品房承购人向银行提供抵押贷款担保，截止 2017 年 12 月 31 日尚未结清的担保金额共计人民币 98,242.00 万元。该担保事项是房地产开发商为小业主购买公司商品房所提供的担保，为行业内普遍现象。

C、公司与深圳市美丝实业有限公司的民事诉讼过程中（见（十三）2、（2）A、），为保护诉争的梅林厂房、综合楼及相应的土地使用权，公司于 2012 年 12 月 19 日，申请深圳市中级人民法院对原深房地字第 0103139 号、0103142 号房地产证载明的土地房产予以查封，并根据民事诉讼法的规定提供了公司自有物业-国贸广场合计 41 套房产作为此案件财产保全担保。该房产合计 8,342.24 平方米，截止 2017 年 12 月 31 日的账面价值为 4,913.79 万元。

（十四）资产负债表日后事项

1、 利润分配预案

2018 年 3 月 29 日，经公司第八届董事会第二十一次会议，通过了 2017 年度利润分配预案为：拟以 2017 年年末总股本 595,979,092.00 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 3.00 元（含税），派发现金股利总额为 178,793,727.60 元，剩余未分配利润结转下一年度。本预案将经股东大会批准后实施。

（十五）其他重要事项

分部报告

（1）经营分部基本情况

本集团的经营业务包括房地产业务、房屋租赁管理业务、交通运输业务、饮食服务业务及其他业务（包括：机电专业维修业务、汽修业务、工程监理业务、停车场业务，由于以上业务收入较小，予以合并）等。本集团根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。

本集团的每个经营分部是一个业务集团，提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

A、房地产业务分部：经营房地产的开发、销售及房屋租赁

B、物业管理业务分部：经营物业管理

C、交通运输业务分部：经营汽车客运

D、饮食服务业务：经营餐饮服务

E、其他业务：经营机电专业维修业务、汽修业务、工程监理业务、停车场业务

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。

(2) 经营分部的财务信息

项目	房地产分部		物业管理分部		交通运输分部		饮食服务分部	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
对外营业收入	2,340,233,648.93	1,587,991,743.51	476,385,397.77	370,834,093.86	49,005,268.82	57,409,314.27	30,898,120.01	31,177,527.67
分部间交易收入	2,152,155.22	3,455,723.25	12,194,135.90	13,982,049.98	308,376.10	205,500.01	1,255,214.17	1,162,441.49
销售费用	34,012,218.28	47,971,052.13						
对联营企业和合营企业的投资收益								
资产减值损失	-59,772,928.00	101,295,883.21	1,161,239.88	266,407.88	193,177.38	5,192.45	5,260.05	-1,701.64
折旧费和摊销费	25,185,754.48	20,198,662.67	1,325,901.56	1,289,163.82	18,682,045.98	20,460,993.35	290,219.63	336,256.83
利润总额（亏损）	1,262,824,736.43	991,186,805.39	36,008,085.71	31,621,883.78	2,938,056.40	7,334,540.31	1,455,959.04	1,548,223.36
资产总额	8,212,029,085.61	8,907,263,020.79	473,106,698.19	497,572,593.99		219,302,530.56	6,997,408.36	6,558,093.16
负债总额	5,103,507,092.88	6,958,757,294.72	390,850,800.46	348,642,615.17		126,524,335.46	4,797,246.16	4,951,451.79
对联营企业和合营企业的长期股权投资								
长期股权投资以外的其他非流动资产	37,702,337.38	208,192,275.79	8,754,801.45	1,481,863.83	-131,887,229.33	3,146,845.40	54,162.39	42,764.91
增加额								

续表

项目	其他分部		未分配		抵销		合计	
	本期	上期	本期	上期	本期	上期	本期	上期
对外营业收入	8,168,255.00	11,791,397.87					2,904,690,690.53	2,059,204,077.18
分部间交易收入	7,232,626.63	5,635,657.43			-23,142,508.02	-24,441,372.16		
销售费用					-2,833,024.95	-664,350.37	31,179,193.33	47,306,701.76
对联营企业和合营企业的投资收益			1,978,501.84	2,225,713.71			1,978,501.84	2,225,713.71
资产减值损失	-38,453.20	18,882.87			1,754,763.03	-2,949,327.49	-56,696,940.86	98,635,337.28
折旧费和摊销费	257,985.77	41,715.54			-88,124.04	-410,080.35	45,653,783.38	41,916,711.86
利润总额（亏损）	568,920.62	-36,368.78	60,444,377.82	41,022,596.59	-537,492,515.25	-581,470,023.32	826,747,620.77	491,207,657.33
资产总额	9,745,504.35	7,917,928.25	180,488,058.21	2,216,416,440.82	-3,489,035,205.85	-5,200,674,463.47	5,393,331,548.87	6,654,356,144.10
负债总额	7,999,141.80	6,686,626.22	91,776,961.90	1,635,901,490.13	-3,128,155,575.47	-4,838,404,492.19	2,470,775,667.73	4,243,059,321.29
对联营企业和合营企业的长期股权投资			38,730,392.96	36,751,891.12			38,730,392.96	36,751,891.12
长期股权投资以外的其他非流动资产增加额	5,969.00						-85,369,959.11	212,863,749.93

(3) 对外交易收入信息

A、产品和劳务的对外交易收入

项 目	本期金额	上期金额
房地产	2,340,233,648.93	1,587,991,743.51
物业管理	476,385,397.77	370,834,093.86
交通运输	49,005,268.82	57,409,314.27
饮食服务	30,898,120.01	31,177,527.67
其他	8,168,255.00	11,791,397.87
合 计	2,904,690,690.53	2,059,204,077.18

B、地理信息

对外交易收入的分布：

项 目	本期金额	上期金额
中国大陆地区	2,904,690,690.53	2,058,999,124.73
中国大陆地区以外的国家和地区		204,952.45
合 计	2,904,690,690.53	2,059,204,077.18

非流动资产总额的分布：

项 目	期末余额	年初余额
中国大陆地区	456,036,976.47	630,919,971.30
中国大陆地区以外的国家和地区	1,110,851.76	1,905,293.14
合 计	457,147,828.23	632,825,264.44

C、主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易超过 10%的客户。

(十六) 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露：

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	96,647,889.05	99.03	96,647,889.05	100.00	

类别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合2	893,820.19	0.92	414,357.69	46.36	479,462.50
组合小计	893,820.19	0.92	414,357.69	46.36	479,462.50
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05	54,380.35	100.00	
合 计	97,596,089.59	100.00	97,116,627.09	99.51	479,462.50

种类	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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	96,647,889.05	98.81	96,647,889.05	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款					
组合2	1,111,427.71	1.14	556,593.42	50.08	554,834.29
组合小计	1,111,427.71	1.14	556,593.42	50.08	554,834.29
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05	54,380.35	100.00	
合 计	97,813,697.11	100.00	97,258,862.82	99.43	554,834.29

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00	涉及诉讼，无可执行财产，详见附注（十三）2（1）
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00	长期未能收回
合 计	96,647,889.05	96,647,889.05	100.00	

组合 2 中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	390,517.48	11,715.52	3.00
4至5年（含5年）	503,302.71	402,642.17	80.00
合 计	893,820.19	414,357.69	46.36

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	157,657.00	4,729.71	3.00
3至4年（含4年）	803,814.00	401,907.00	50.00
5年以上	149,956.71	149,956.71	100.00
合 计	1,111,427.71	556,593.42	50.08

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本报告期计提坏账准备金额-142,235.73 元；无收回或转回坏账准备。

（3）本报告期实际核销的应收账款情况

本报告期无实际核销的应收账款情况。

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额	占应收账款期 末余额的比例 (%)	计提的坏账 准备期末余 额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	96.12	93,811,328.05
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.91	2,836,561.00
天虹商场股份有限公司	503,302.71	0.52	402,642.17
深圳市美歌匣子餐饮管理有限公司	199,555.18	0.20	5,986.66
罗湖区经济发展公司	54,380.35	0.05	54,380.35
合 计	97,405,127.29	99.80	97,110,898.23

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

类 别	期末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金 额	比例 (%)	金 额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	123,873,986.03	10.58	28,557,101.98	23.05	95,316,884.05
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	962,553,740.09	82.20			962,553,740.09
组合2	82,115,845.68	7.01	11,008,800.80	13.41	71,107,044.88
组合小计	1,044,669,585.77	89.21	11,008,800.80	1.05	1,033,660,784.97
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,415,326.23	0.21	2,415,326.23	100.00	
合 计	1,170,958,898.03	100.00	41,981,229.01	3.59	1,128,977,669.02

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 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	139,256,094.17	9.70	37,124,339.53	26.66	102,131,754.64
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款					
组合1	1,285,205,368.71	89.50			1,285,205,368.71
组合2	9,170,251.96	0.64	8,866,593.99	96.69	303,657.97
组合小计	1,294,375,620.67	90.14	8,866,593.99	0.69	1,285,509,026.68
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	2,415,326.23	0.16	2,415,326.23	100.00	
合 计	1,436,047,041.07	100.00	48,406,259.75	3.37	1,387,640,781.32

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

单位名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深业地产发展有限公司	102,827,097.12	7,510,213.07	7.30	长期未能收回
深圳市盛丰路国贸珠宝金行有限公司	6,980,273.01	6,980,273.01	100.00	公司被强制执行,难以收回
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	长期未能收回
大梅沙旅游公司	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
合 计	123,873,986.03	28,557,101.98	23.05	

组合2中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	73,218,530.80	2,196,555.92	3.00
1年至2年（含2年）	43,300.00	4,330.00	10.00
3年至4年（含4年）	92,200.00	46,100.00	50.00
5年以上	8,761,814.88	8,761,814.88	100.00
合 计	82,115,845.68	11,008,800.80	13.41

账龄	年初余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内（含1年）	58,637.08	1,759.11	3.00
1年至2年（含2年）	9,600.00	960.00	10.00
2年至3年（含3年）	340,200.00	102,060.00	30.00
5年以上	8,761,814.88	8,761,814.88	100.00
合 计	9,170,251.96	8,866,593.99	96.69

确定该组合的依据详见附注（五）10。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,478,042.94 元；转回其他应收款增加坏账准备 498,919.41 元；本期应收外币债权计提坏账准备汇率折算减少坏账准备金额 815,145.09 元；因法院裁定安徽南鹏造纸有限公司终结破产程序，随原值转出坏账准备 8,586,848.00 元至其他流动资产。

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	年初账面余额
保证金	2,211,109.83	2,404,664.08
备用金借支	86,342.50	85,500.00
对子公司的应收款项	1,065,434,315.98	1,394,246,757.56
对关联公司的应收款项	1,747,264.25	10,646,304.25
对非关联公司的应收款项	101,479,865.47	28,663,815.18
合 计	1,170,958,898.03	1,436,047,041.07

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	对子公司的应收款项	499,838,221.77	5 年以内	42.69	
深物业扬州房地产开发有限公司	对子公司的应收款项	369,589,836.60	4 年以内	31.56	
深业地产发展有限公司	对子公司的应收款项	102,827,097.12	5 年以上	8.78	7,510,213.07
深圳市皇城物业管理有限公司	对子公司的应收款项	83,699,149.57	4 年以内	7.15	
深圳巴士集团股份有限公司	对非关联公司的应收款项	72,436,216.82	1 年以内	6.19	2,173,086.50
合计		1,128,390,521.88		96.37	9,683,299.57

3、 长期股权投资

项目	期末余额			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	231,846,672.93	19,964,000.00	211,882,672.93	278,521,261.98	31,964,000.00	246,557,261.98
对联营、合营企业投资	57,714,007.10	18,983,614.14	38,730,392.96	69,559,505.26	32,807,614.14	36,751,891.12
合计	289,560,680.03	38,947,614.14	250,613,065.89	348,080,767.24	64,771,614.14	283,309,153.10

(1) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市皇城地产有限公司	28,500,000.00	7,052,671.93		35,552,671.93		
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00			30,950,000.00		
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市国贸汽车实业有限公司	29,850,000.00		29,850,000.00			
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市深新汽车出租有限公司	12,877,260.98		12,877,260.98			
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,001.00			1,600,001.00		1,600,000.00
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
深圳市国贸商场有限公司	12,000,000.00		12,000,000.00			
深圳市房产交易所	1,380,000.00	1,000,000.00		2,380,000.00		
湛江深圳物业有限公司	2,530,000.00			2,530,000.00		2,530,000.00
深业地产发展有限公司	15,834,000.00			15,834,000.00		15,834,000.00

被投资单位	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
合计	278,521,261.98	8,052,671.93	54,727,260.98	231,846,672.93		19,964,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期末余额			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
一、合营企业						
深圳物业吉发仓储有限公司	33,498,612.76		33,498,612.76	32,263,240.61		32,263,240.61
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,231,780.20		5,231,780.20	4,488,650.51		4,488,650.51
小计	38,730,392.96		38,730,392.96	36,751,891.12		36,751,891.12
二、联营企业						
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14	18,983,614.14		18,983,614.14	18,983,614.14	
安徽南鹏造纸有限公司				13,824,000.00	13,824,000.00	
小计	18,983,614.14	18,983,614.14		32,807,614.14	32,807,614.14	
合计	57,714,007.10	18,983,614.14	38,730,392.96	69,559,505.26	32,807,614.14	36,751,891.12

(续表)

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	转出投资成本	转出减值准备
一、合营企业								
深圳物业吉发仓储有限公司			1,235,372.15					
深圳天安国际大厦物业管理有限公司			743,129.69					

被投资单位	本期增减变动							
	追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	转出投资成本	转出减值准备
小计			1,978,501.84					
二、联营企业								
深圳物方陶瓷工业有限公司								
安徽南鹏造纸有限公司							13,824,000.00	13,824,000.00
小计							13,824,000.00	13,824,000.00
合计			1,978,501.84				13,824,000.00	13,824,000.00

4、营业收入和营业成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	974,400,482.05	191,844,816.06	1,409,651,839.78	331,649,548.84
合计	974,400,482.05	191,844,816.06	1,409,651,839.78	331,649,548.84

5、投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	433,297,336.35	529,600,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	1,978,501.84	2,225,713.71
处置长期股权投资损益（损失“-”）	135,696,301.09	
合 计	570,972,139.28	531,825,713.71

（十七）补充资料

1、非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第

1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期公司非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

项 目	本期发生额	说明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	104,883,756.37	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助，但与公司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		
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期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	-5,491,792.67	
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、交易性金融资产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	-466,062.66	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小 计	98,925,901.04	
减：非经常性损益的所得税影响数	35,589,017.57	

项 目	本期发生额	说明
少数股东损益的影响数		
合 计	63,336,883.47	

2、 净资产收益率及每股收益

根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、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	26.64%	1.05	1.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.94%	0.94	0.94

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：