

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表及审计报告
2017 年 12 月 31 日止年度

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表及审计报告

2017年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 6
合并及母公司资产负债表	7 - 8
合并及母公司利润表	9 - 10
合并及母公司现金流量表	11 - 12
合并及母公司股东权益变动表	13 - 16
财务报表附注	17 - 113

审计报告

德师报(审)字(18)第 P03231 号
(第 1 页, 共 6 页)

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“中洲控股公司”)的财务报表,包括 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相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了中洲控股公司 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合并及母公司现金流量。

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,我们独立于中洲控股公司,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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、 存货跌价准备的计提

如财务报表附注(五)6所述,2017 年 12 月 31 日,中洲控股公司存货的账面余额为人民币 28,365,422,213.40 元,相应的存货跌价准备为人民币 88,033,337.56 元。按照中洲控股公司的会计政策,期末存货按照成本与可变现净值孰低计量,当存货的可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。鉴于存货的账面价值重大,且管理层在计提存货跌价准备时运用了重大判断和估计,我们将存货跌价准备的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

审计报告 - 续

德师报(审)字(18)第 P03231 号
(第 2 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 获取计算存货跌价准备的相关资料, 复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 对于已完工的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 对于在建的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

2、房地产销售收入确认

如财务报表附注(五)38所述, 于2017年度, 中洲控股公司合并财务报表中列报的营业收入为人民币8,654,233,826.31元, 其中房地产销售收入为人民币7,810,525,047.50元。鉴于房地产销售收入占中洲控股公司2017年度合并营业收入总额的90%, 且对当年净利润构成重大影响, 我们将房地产销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试与房地产销售相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 检查房地产销售合同条款, 评价有关房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- 在本年确认房地产销售收入的项目中选取样本, 检查销售合同、竣工验收备案文件、入伙通知书及房地产交付证明等支持性文件, 评价相关房地产销售收入是否按照收入确认的会计政策进行确认。
- 在资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目中选取样本, 检查与房地产交付相关的支持性文件, 评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。
- 将本年确认房地产销售收入的项目与当地房地产管理局的备案记录进行核对, 评价房地产销售收入确认的真实性。

审计报告 - 续

德师报(审)字(18)第 P03231 号
(第 3 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

3、土地增值税的计提

如财务报表附注(五)39所示, 2017年度, 中洲控股公司计提的土地增值税为人民币 958,184,876.14元。于资产负债表日, 中洲控股公司根据相关税务法律法规的要求就销售房地产所取得的增值额按照超率累进税率计提土地增值税, 增值额系根据预计销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用和开发费用等确定。在清算时, 中洲控股公司实际应纳土地增值税金额可能与计提的金额存在差异。由于土地增值税的计提对财务报表的重要性, 且涉及管理层的重大会计估计, 我们将土地增值税的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料, 复核本年计提的土地增值税金额是否正确。
- 结合房地产销售收入审计, 检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。
- 结合存货审计, 检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、开发费用是否正确。
- 按照清算口径重新计算销售房地产所取得的增值额, 根据超率累进税率计算应计提土地增值税, 并与已计提金额进行比较。
- 利用内部税务专家的工作, 评估重要房地产项目土地增值税计提金额的合理性。

4、应收款项坏账准备会计估计的变更

如财务报表附注(三)31.2所述, 中洲控股公司原按账龄分析法对按信用风险特征组合的应收款项计提坏账准备, 变更后将按信用风险特征确定组合的应收款项划分为两个组合, 对于组合一, 不计提坏账准备; 对于组合二, 按余额百分比法计提坏账准备。由于上述会计估计变更对中洲控股公司2017年度净利润影响重大, 且管理层在变更坏账准备会计估计时运用了重大判断和估计, 我们将坏账准备会计估计的变更确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

审计报告 - 续

德师报(审)字(18)第 P03231 号
(第 4 页, 共 6 页)

三、关键审计事项 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 检查管理层变更坏账准备的会计估计是否经过适当的程序审批。
- 查阅同行业可比上市公司应收款项坏账准备的会计估计, 评价变更后的应收账款坏账准备的会计估计是否合理。
- 查阅以前年度应收款项的实际坏账损失情况, 结合客户信用和市场等因素, 分析管理层将应收款项划分为两个组合并采用不同方法计提坏账准备的适当性。
- 重新计算并核对应收款项坏账准备会计估计变更对净利润的影响金额是否正确。
- 检查应收款项坏账准备会计估计变更的披露是否符合企业会计准则的规定。

四、其他信息

中洲控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2017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

中洲控股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, 管理层负责评估中洲控股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中洲控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中洲控股公司的财务报告过程。

审计报告 - 续

德师报(审)字(18)第 P03231 号
(第 5 页, 共 6 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

- (1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险, 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- (2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。
- (3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- (4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对中洲控股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中洲控股公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容(包括披露), 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。
- (6) 就中洲控股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)。

审计报告 - 续

德师报(审)字(18)第 P03231 号
(第 6 页, 共 6 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

2018年4月25日

2017年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	5,743,963,309.71	3,838,314,221.68	短期借款	(五)19	3,487,933,833.42	870,795,750.00
应收账款	(五)2	98,972,594.72	92,466,242.49	应付账款	(五)20	2,674,129,326.59	2,575,722,016.27
预付款项	(五)3	152,081,815.83	1,069,387,292.23	预收款项	(五)21	10,115,484,212.11	9,015,510,708.93
应收股利	(五)4	-	13,000,000.00	应付职工薪酬	(五)22	122,604,252.31	91,910,254.08
其他应收款	(五)5	263,995,457.35	108,979,146.27	应交税费	(五)23	707,578,685.07	466,675,037.88
存货	(五)6	28,277,388,875.84	17,847,327,957.41	应付利息	(五)24	98,463,403.04	40,170,302.22
持有待售资产	(五)7	1,893,741,513.17	-	其他应付款	(五)25	2,805,328,411.42	1,088,107,990.78
其他流动资产	(五)8	1,318,179,827.55	1,863,087,396.20	持有待售负债	(五)26	1,217,898,855.69	-
流动资产合计		37,748,323,394.17	24,832,562,256.28	一年内到期的非流动负债	(五)27	2,616,744,914.28	928,528,497.14
非流动资产：				其他流动负债	(五)28	490,079,368.27	-
可供出售金融资产	(五)9	145,483,463.67	126,266,463.67	流动负债合计		24,336,245,262.20	15,077,420,557.30
长期应收款	(五)10	46,730,285.22	33,655,753.60	非流动负债：			
长期股权投资	(五)11	1,595,778,206.16	109,185,855.69	长期借款	(五)29	11,314,579,629.03	6,848,600,000.00
投资性房地产	(五)12	1,711,592,070.65	1,704,180,202.80	应付债券	(五)30	-	1,291,764,659.23
固定资产	(五)13	1,392,109,390.43	1,451,188,019.98	其中：优先股		-	-
在建工程	(五)14	-	55,813,480.01	永续债		-	-
固定资产清理		28,284.65	-	预计负债	(五)31	-	1,041,978.07
无形资产	(五)15	6,547,324.26	7,689,990.55	递延所得税负债	(五)17	20,219,297.24	13,610,506.31
长期待摊费用	(五)16	13,299,533.12	61,656,189.89	其他非流动负债	(五)32	1,065,026,400.00	68,026,400.00
递延所得税资产	(五)17	959,993,521.91	775,216,210.47	非流动负债合计		12,399,825,326.27	8,223,043,543.61
其他非流动资产	(五)18	-	4,194,079.01	负债合计		36,736,070,588.47	23,300,464,100.91
非流动资产合计		5,871,562,080.07	4,329,046,245.67	股东权益：			
				股本	(五)33	664,831,139.00	664,831,139.00
				资本公积	(五)34	2,501,194,216.19	2,501,194,216.19
				其他综合收益	(五)35	(10,385,552.11)	25,071,726.88
				盈余公积	(五)36	499,123,571.07	497,399,512.07
				未分配利润	(五)37	2,756,993,086.42	2,196,540,463.38
				归属于母公司股东权益合计		6,411,756,460.57	5,885,037,057.52
				少数股东权益		472,058,425.20	(23,892,656.48)
				股东权益合计		6,883,814,885.77	5,861,144,401.04
资产总计		43,619,885,474.24	29,161,608,501.95	负债和股东权益总计		43,619,885,474.24	29,161,608,501.95

附注为财务报表的组成部分

第 7 页至第 113 页的财务报表由下列负责人签署：

姚日波
法定代表人

叶晓东
主管会计工作负责人

黄薇
会计机构负责人

2017年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,999,741,697.74	615,679,427.98	应付账款		49,593,007.25	49,248,332.01
应收账款	(十四)1	1,163,320.36	440,954.66	预收款项		255,829.02	1,375,197.26
预付款项		9,710,899.09	7,072,879.50	应付职工薪酬		43,857,637.73	37,602,873.56
应收利息		3,755,555.56	7,217,916.67	应交税费		17,489,115.38	4,132,570.74
应收股利		-	13,000,000.00	应付利息		25,455,992.46	24,469,225.00
其他应收款	(十四)2	13,735,499,579.49	5,686,776,172.69	其他应付款		11,984,977,755.31	4,651,818,446.58
存货		7,255,294.71	9,790,447.99	一年内到期的非流动负债		1,388,444,914.28	80,000,000.00
其他流动资产		-	660,000,000.00	流动负债合计		13,510,074,251.43	4,848,646,645.15
流动资产合计		15,757,126,346.95	6,999,977,799.49	非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		2,266,640,645.05	1,224,000,000.00
可供出售金融资产		602,927.62	125,292,963.67	应付债券		-	1,291,764,659.23
长期股权投资	(十四)3	3,986,030,022.90	3,836,274,655.97	其中：优先股		-	-
投资性房地产		342,526,218.04	349,543,287.05	永续债		-	-
固定资产		14,507,353.26	13,932,218.32	非流动负债合计		2,266,640,645.05	2,515,764,659.23
固定资产清理		28,284.65	-	负债合计		15,776,714,896.48	7,364,411,304.38
无形资产		3,304,297.23	3,028,029.42	股东权益：			
长期待摊费用		1,824,962.32	49,111,167.44	股本		664,831,139.00	664,831,139.00
递延所得税资产		48,334,002.11	53,788,602.73	资本公积		2,545,792,916.13	2,545,792,916.13
其他非流动资产		100,000,000.00	446,978,000.00	盈余公积		499,123,571.07	497,399,512.07
非流动资产合计		4,497,158,068.13	4,877,948,924.60	未分配利润		767,821,892.40	805,491,852.51
				股东权益合计		4,477,569,518.60	4,513,515,419.71
资产总计		20,254,284,415.08	11,877,926,724.09	负债和股东权益总计		20,254,284,415.08	11,877,926,724.09

附注为财务报表的组成部分

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额(已重述)
一、营业收入		8,654,233,826.31	8,115,755,330.09
其中：营业收入	(五)38	8,654,233,826.31	8,115,755,330.09
减：营业总成本		5,514,533,911.87	5,744,864,450.70
其中：营业成本	(五)38	5,514,533,911.87	5,744,864,450.70
税金及附加	(五)39	1,125,174,261.42	868,735,943.41
销售费用	(五)40	209,840,786.21	292,726,380.21
管理费用	(五)41	354,597,652.80	309,674,614.31
财务费用	(五)42	444,208,532.20	335,853,645.31
资产减值损失	(五)43	45,924,178.40	22,401,759.96
加：投资收益(损失)	(五)44	80,178,096.44	(3,096,014.37)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,653,821.45	3,458,995.51
其他收益	(五)45	10,881,461.02	-
资产处置收益(损失)		(314,017.11)	3,620,838.62
二、营业利润		1,050,700,043.76	542,023,360.44
加：营业外收入	(五)46	13,031,782.49	11,287,259.19
减：营业外支出	(五)47	72,515,255.10	27,330,865.78
三、利润总额		991,216,571.15	525,979,753.85
减：所得税费用	(五)48	382,319,769.03	304,439,453.56
四、净利润		608,896,802.12	221,540,300.29
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润		608,896,802.12	221,540,300.29
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润		615,363,173.16	260,532,556.30
2.少数股东损益		(6,466,371.04)	(38,992,256.01)
五、其他综合收益的税后净额	(五)49	(35,457,278.99)	24,256,892.99
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		(35,457,278.99)	24,256,892.99
(一)以后将重分类进损益的其他综合收益		(35,457,278.99)	24,256,892.99
1、外币财务报表折算差额		(35,457,278.99)	24,256,892.99
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		573,439,523.13	245,797,193.28
归属于母公司股东的综合收益总额		579,905,894.17	284,789,449.29
归属于少数股东的综合收益总额		(6,466,371.04)	(38,992,256.01)
七、每股收益			
(一)基本每股收益		0.9256	0.3959
(二)稀释每股收益		0.9256	0.3959

附注为财务报表的组成部分

2017年12月31日止年度

母公司利润表

单位：人民币元

	附注	本年发生额	上年发生额(已重述)
一、营业收入	(十四)4	300,671,389.29	152,683,371.80
减：营业成本	(十四)4	60,051,239.96	25,974,903.46
税金及附加		10,772,135.63	9,666,178.18
销售费用		17,083,810.84	17,638,324.51
管理费用		136,799,890.18	137,854,704.83
财务费用		89,428,530.32	(33,805,098.01)
资产减值损失		4,219,730.45	(339,575.07)
加：投资收益(损失)	(十四)5	41,047,440.64	15,127,275.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,805,330.88	(12,962,279.67)
资产处置收益(损失)		-	4,000.00
其他收益		23,893.14	-
二、营业利润		23,387,385.69	10,825,209.72
加：营业外收入		100,248.93	103,488.78
减：营业外支出		792,443.99	208,528.99
三、利润总额		22,695,190.63	10,720,169.51
减：所得税费用		5,454,600.62	(2,982,098.01)
四、净利润		17,240,590.01	13,702,267.52
(一)持续经营净利润		17,240,590.01	13,702,267.52
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		17,240,590.01	13,702,267.52

附注为财务报表的组成部分

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		9,885,672,303.80	11,093,624,969.40
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金	(五)50(1)	603,631,714.03	99,712,474.60
经营活动现金流入小计		10,489,304,017.83	11,193,337,444.00
购买商品、接受劳务支付的现金		13,582,648,512.39	7,014,998,075.16
支付给职工以及为职工支付的现金		401,459,814.32	322,621,551.46
支付的各项税费		1,047,781,353.56	1,673,604,269.18
支付其他与经营活动有关的现金	(五)50(2)	641,469,957.21	433,689,978.15
经营活动现金流出小计		15,673,359,637.48	9,444,913,873.95
经营活动产生的现金流量净额	(五)51(1)	(5,184,055,619.65)	1,748,423,570.05
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		14,283,483.99	-
取得投资收益收到的现金		13,000,000.00	3,102,779.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,131,960.51	4,803,358.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	(五) 51(2)	-	7,073,973.00
收到其他与投资活动有关的现金	(五) 50(3)	24,060,456,707.36	3,793,931.50
投资活动现金流入小计		24,088,872,151.86	18,774,041.90
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		60,417,202.60	61,703,478.45
投资支付的现金		282,247,622.90	3,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	(五) 50(4)	25,240,944,204.45	660,000,000.00
投资活动现金流出小计		25,583,609,029.95	724,703,478.45
投资活动产生的现金流量净额		(1,494,736,878.09)	(705,929,436.55)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		528,259,432.00	12,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		528,259,432.00	-
取得借款收到的现金		12,129,303,424.82	6,495,843,645.23
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(五) 50(5)	1,871,900,000.00	963,009,711.94
筹资活动现金流入小计		14,529,462,856.82	7,470,853,357.17
偿还债务支付的现金		4,424,913,312.35	5,975,671,314.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		937,181,287.17	952,938,010.45
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	(五) 50(6)	1,749,060,205.97	208,499,553.89
筹资活动现金流出小计		7,111,154,805.49	7,137,108,879.19
筹资活动产生的现金流量净额		7,418,308,051.33	333,744,477.98
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(54,386,151.46)	(2,856,187.43)
五、现金及现金等价物净增加额		685,129,402.13	1,373,382,424.05
加：年初现金及现金等价物余额	(五) 51(3)	3,634,814,221.68	2,261,431,797.63
六、年末现金及现金等价物余额	(五) 51(3)	4,319,943,623.81	3,634,814,221.68

附注为财务报表的组成部分

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		272,467,106.72	152,227,746.73
收到的税费返还		-	-
收到其他与经营活动有关的现金		7,312,018,878.04	3,495,540,554.34
经营活动现金流入小计		7,584,485,984.76	3,647,768,301.07
购买商品、接受劳务支付的现金		1,053,673.78	1,028,256.35
支付给职工以及为职工支付的现金		89,088,119.10	88,366,023.25
支付的各项税费		23,248,628.68	16,923,612.11
支付其他与经营活动有关的现金		7,986,345,226.38	2,165,872,630.31
经营活动现金流出小计		8,099,735,647.94	2,272,190,522.02
经营活动产生的现金流量净额		(515,249,663.18)	1,375,577,779.05
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		13,000,000.00	3,102,779.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	18,848,308.36
收到其他与投资活动有关的现金		24,208,081,176.43	3,793,931.50
投资活动现金流入小计		24,221,081,176.43	25,745,019.26
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		37,779,227.72	4,125,463.71
投资支付的现金		22,260,000.00	3,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	25,890,002.00
支付其他与投资活动有关的现金		23,075,000,000.00	1,106,000,000.00
投资活动现金流出小计		23,135,039,227.72	1,139,015,465.71
投资活动产生的现金流量净额		1,086,041,948.71	(1,113,270,446.45)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		2,000,000,000.00	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		194,500,000.00	963,009,711.94
筹资活动现金流入小计		2,194,500,000.00	963,009,711.94
偿还债务支付的现金		914,000,000.00	786,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		255,591,366.14	342,473,251.22
支付其他与筹资活动有关的现金		1,422,844,565.94	213,312,843.68
筹资活动现金流出小计		2,592,435,932.08	1,341,786,094.90
筹资活动产生的现金流量净额		(397,935,932.08)	(378,776,382.96)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(96,443.19)	94,089.98
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		172,759,910.26	(116,374,960.38)
加：年初现金及现金等价物余额		417,179,427.98	533,554,388.36
六、年末现金及现金等价物余额		589,939,338.24	417,179,427.98

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年												
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,501,194,216.19	-	25,071,726.88	-	497,399,512.07	-	2,196,540,463.38	(23,892,656.48)	5,861,144,401.04
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,501,194,216.19	-	25,071,726.88	-	497,399,512.07	-	2,196,540,463.38	(23,892,656.48)	5,861,144,401.04
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	(35,457,278.99)	-	1,724,059.00	-	560,452,623.04	495,951,081.68	1,022,670,484.73
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	(35,457,278.99)	-	-	-	615,363,173.16	(6,466,371.04)	573,439,523.13
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	502,417,452.72	502,417,452.72
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	502,417,452.72	502,417,452.72
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,724,059.00	-	(54,910,550.12)	-	(53,186,491.12)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,724,059.00	-	(1,724,059.00)	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,186,491.12)	-	(53,186,491.12)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,501,194,216.19	-	(10,385,552.11)	-	499,123,571.07	-	2,756,993,086.42	472,058,425.20	6,883,814,885.77

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,545,792,916.13	-	-	-	497,399,512.07	-	805,491,852.51	4,513,515,419.71
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,545,792,916.13	-	-	-	497,399,512.07	-	805,491,852.51	4,513,515,419.71
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	1,724,059.00	-	(37,669,960.11)	(35,945,901.11)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17,240,590.01	17,240,590.01
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	1,724,059.00	-	(54,910,550.12)	(53,186,491.12)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	1,724,059.00	-	(1,724,059.00)	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(53,186,491.12)	(53,186,491.12)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增资本(或股本)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(五)专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、本年提取	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、本年使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(六)其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,545,792,916.13	-	-	-	499,123,571.07	-	767,821,892.40	4,477,569,518.60

2017年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

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

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)原名为“深圳市长城地产股份有限公司”,系经深圳市人民政府以深府函(1994)18号文批准,由深圳市长城房地产发展公司于1994年9月13日改组设立的股份有限公司。

1994年5月19日,经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)128号文批准,本公司向境内社会公众发行人民币普通股。1994年9月21日,本公司发行之股票在深圳证券交易所上市。

2005年9月28日,经深圳市工商行政管理局批准,本公司更名为“深圳市长城投资控股股份有限公司”。

2014年3月7日,经深圳市工商行政管理局批准,本公司更名为“深圳市中洲投资控股股份有限公司”。

本公司总部位于广东省深圳市,本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要从事房地产开发及商品房的销售、管理;承接建筑安装工程;自有物业租赁等业务。

本公司的合并及母公司财务报表于2018年4月25日已经董事会批准报出。

本公司本年度纳入合并财务报表合并范围的子公司共84户,详细情况参见附注七“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增加35户,详细情况参见附注六“合并范围的变更”。

(二) 财务报表编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2014年修订)》披露有关财务信息。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

(二) 财务报表编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

公允价值是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。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 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。

持续经营

本集团对自 2017 年 12 月 31 日起 12 个月的持续经营能力进行了评价，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此，本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于 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合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

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。本公司的营业周期为十二个月。本集团之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、记账本位币

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指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。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的会计政策和会计期间按照本公司统一的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对于合并财务报表的影响于合并时抵销。

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股东权益项目下以“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。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司股东权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允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。

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日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、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(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。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，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。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。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)14.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

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。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务和外币报表折算

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)可供出售货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

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

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

9.2 外币财务报表折算

为编制合并财务报表，境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的所有资产、负债类项目按资产负债表日的即期汇率折算；除“未分配利润”项目外的股东权益项目按发生时的即期汇率折算；利润表中的所有项目及反映利润分配发生额的项目按合并财务报表的会计期间的平均汇率折算；年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额确认为其他综合收益并计入股东权益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算，汇率变动对现金及现金等价物的影响额，作为调节项目，在现金流量表中以“汇率变动对现金及现金等价物的影响”单独列示。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务和外币报表折算 - 续

9.2 外币财务报表折算 - 续

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

10、金融工具

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

10.1 实际利率法

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

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

10.2 金融资产的分类、确认和计量

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

10.2.1 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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产：(1)取得该金融资产的目的，主要是为了近期内出售；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 - 续

符合下述条件之一的金融资产，在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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

10.2.2 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。

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

10.2.3 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。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

10.2.4 可供出售金融资产

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

可供出售金融资产采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产与摊余成本相关的汇兑差额计入当期损益外，确认为其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.2.4 可供出售金融资产 - 续

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

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。

10.3 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- (4) 债务人很可能倒闭或者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、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；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

- 以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.3 金融资产减值 - 续

- 以摊余成本计量的金融资产减值 - 续

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

- 可供出售金融资产减值

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

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

- 以成本计量的金融资产减值

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减值时，将其账面价值减记至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，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

10.4 金融资产转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产的控制。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融资产转移 - 续

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

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

10.5 金融负债的分类、确认及计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

10.5.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.5 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.5.2 其他金融负债

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

10.5.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

10.6 金融负债的终止确认

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

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

10.7 金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

10.8 权益工具

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

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、应收款项

11.1 单项金额重大并单独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	本集团单项金额为人民币 100 万元以上的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单独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，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进行减值测试。单独测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

11.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

确定组合的依据	计提方法	
组合一	本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收关联方、政府部门、合作方等的应收款项及一般不存在回收风险的应收款项。	不计提坏账准备
组合二	除组合一外的应收款项。	余额百分比法，计提坏账准备的比例为 5%

11.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	单项金额在人民币 100 万元以下、账龄在 1 年以上的应收款项发生坏账损失的可能性较大。
坏账准备的计提方法	本集团对单项金额在人民币 100 万元以下但账龄在 1 年以上的应收款项单独进行减值测试，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进行减值测试。单独测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

12、存货

12.1 存货的分类

本集团的存货主要包括房地产开发产品、原材料、库存商品、低值易耗品等。房地产开发产品主要为房地产在建开发产品、已完工开发产品、拟开发土地等。存货按成本进行初始计量。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。原材料、库存商品及低值易耗品的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、存货 - 续

12.2 发出存货的计价方法

原材料及库存商品发出时，采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

12.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

12.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

13、划分为持有待售资产

当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)而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值时，将其划分为持有待售类别。

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足下列条件：(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。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、划分为持有待售资产 - 续

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。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，恢复以前减记的金额，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。

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。

14、长期股权投资

14.1 共同控制、重要影响的判断标准

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。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。重大影响是指对被投资方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。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

14.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.2 初始投资成本的确定 - 续

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法 - 续

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

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

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

14.4 长期股权投资处置

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置 - 续

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

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

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

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物等。

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的方式进行折旧或摊销。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

16、固定资产

16.1 确认条件

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

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

16.2 折旧方法

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

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-30	5	3.2-6.3
固定资产装修	3-6	-	16.7-33.3
机器设备	5-10	5	9.5-19
运输设备	5-10	5	9.5-19
电子及其他设备	3-10	5	9.5-31.67

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

16.3 其他说明

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

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

17、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

18、借款费用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

19、无形资产

19.1 无形资产

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

20、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

20、长期资产减值 - 续

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

22、职工薪酬

22.1 短期薪酬的会计处理方法

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，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

22.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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。

22.3 辞退福利的会计处理方法

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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

24、股份支付

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

24.1 以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

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

24.2 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

24.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、股份支付 - 续

24.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理 - 续

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

25、收入

25.1 商品销售收入

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

对于房地产开发产品销售收入，满足如下条件时确认销售收入：(1)销售合同已经订立并依法生效；(2)房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案回执或住宅交付使用许可证等类似文件；(3)向业主发出入伙通知后，已向业主实际交付房产或者约定的交房日届满；(4)根据合同约定本集团已收讫房款，或已收讫首期款并办好按揭手续；(5)根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本，同时基于竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

25.2 提供劳务收入

在提供劳务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，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

25.3 租赁收入

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、收入 - 续

25.4. 物业管理费收入

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

25.5 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

26、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

26.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内分期计入当期损益。

26.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的节能减排补贴等，由于其补偿本集团已经发生的相关费用，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

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和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

27、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

27.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

27、所得税 - 续

27.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

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

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

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

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

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

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

27.3 所得税的抵销

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

28.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

28.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

29、其他重要的会计政策和会计估计

29.1 资产证券化业务

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

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

- 当本集团已转移该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团予以终止确认该金融资产；
- 当本集团保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬时，本集团继续确认该金融资产；
- 如本集团并未转移或保留该金融资产所有权上几乎全部风险和报酬，本集团考虑对该金融资产是否存在控制。如果本集团并未保留控制权，本集团终止确认该金融资产，并把转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

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

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货减值

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

递延所得税的确认

本集团根据子公司、联营企业及合营企业的利润分配计划和相关税法规定计算并计提递延所得税负债，而对于计划不分配的被投资公司留存利润，考虑其将用于被投资公司的日常经营和未来发展，所以不确认相应的递延所得税负债。若未来年度的实际利润分配额超过或小于预期的利润分配额时，相应的递延所得税负债将在利润分配计划变更日期和利润分配宣告日期两者中较早的时点确认或转回并计入当期损益。

本集团以未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照可抵扣暂时性差异和相应税率计算确认递延所得税资产。如果未来年度实际的应纳税所得额超过或小于目前预期的金额，相应的递延所得税资产将在实际发生的年度确认或转回，并计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策和会计估计变更

31.1 会计政策变更

本集团于2017年5月28日开始采用财政部于2017年新颁布的《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》，于2017年6月12日开始采用财政部于2017年修订的《企业会计准则第16号—政府补助》。此外，本财务报表还按照财政部2017年12月25日颁布的《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会(2017)30号，以下简称“30号文件”)编制。

持有待售的非流动资产、处置组和终止经营

《企业会计准则第42号—持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》对持有待售类别的非流动资产或处置组的分类、计量作出了具体规定，要求在利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益，在附注中详细披露持有待售非流动资产或处置组、终止经营的信息。该准则要求采用未来适用法处理，未对可比年度财务报表产生影响。

政府补助

执行《企业会计准则第16号-政府补助》(修订)之前，本集团的政府补助均计入营业外收入。执行《企业会计准则第16号-政府补助》(修订)后，与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益；与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

本集团采用未来适用法对上述会计政策变更进行会计处理，该会计政策变更未对可比年度财务报表产生影响。

资产处置损益的列示

在财会30号文件发布以前，本集团出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组时(子公司和业务除外)确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失，在“营业外收入”或“营业外支出”项目列报。在财会30号文件发布以后，本集团出售划分为持有待售的非流动资产(金融工具、长期股权投资和投资性房地产除外)或处置组(子公司和业务除外)时确认的处置利得或损失，以及处置未划分为持有待售的固定资产、在建工程及无形资产而产生的处置利得或损失，在“资产处置收益”项目列报。对于上述列报项目的变更，本集团采用追溯调整法进行会计处理，并对上年比较数据进行调整。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、重要会计政策和会计估计变更 - 续

31.2 会计估计变更

根据本公司于2017年11月24日第八届董事会第五次会议审议通过的《关于应收款项坏账准备计提标准的会计估计变更的议案》，为符合本集团实际情况和行业惯例，能够更加客观、真实和公允地反映本集团的财务状况和经营成果，同时与可比行业上市公司保持一致，本集团自2017年11月24日起对应收款项的坏账准备计提方法进行变更，详情如下：

项目	确定组合的依据	
	变更前	变更后
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项	按账龄组合计提坏账准备的应收款项	组合一：本组合按债务单位的信用风险特征划分，主要包括应收关联方、政府部门、合作方的应收款项及一般不存在回收风险的应收款项。 组合二：除组合一外的应收款项

变更前后按信用风险特征组合计提坏账准备的方法如下：

账龄	按信用风险特征组合计提坏账准备的方法		
	变更前	变更后	
		组合一	组合二
1年以内(含1年)	1%	不计提坏账准备	5%
1至2年	10%		
2至3年	30%		
3年以上	50%		

对于上述会计估计变更，本集团采用未来适用法进行会计处理，该会计估计变更增加了2017年度合并净利润计人民币47,727,561.38元，其中归属于母公司股东净利润人民币47,225,698.91元。该会计估计变更增加了2017年度母公司净利润计人民币1,879,103.48元。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	具体税率情况
企业所得税	应纳税所得额	25%
增值税(注 1)	房地产销售、租赁、物业管理、酒店餐饮及工程施工劳务收入	17%、11%、6%、5%
营业税(注 1)	营业收入额	5%、3%
土地增值税(注 2)	转让房地产所取得的增值额	30%-60%
城市维护建设税	缴纳的增值税、营业税税额	1%、7%
教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	3%
地方教育费附加	缴纳的增值税、营业税税额	2%
房产税	房产原值一次减除 30%后的余值	1.2%

注 1：2016 年 5 月 1 日前，本集团房地产销售、租赁、物业管理、酒店餐饮和工程施工劳务收入，按照 5% 和 3% 税率缴纳营业税。根据《财政部国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号)的规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团房地产销售、租赁和工程施工劳务收入由缴纳营业税改为缴纳增值税，税率为 11%，销售自行开发的房地产老项目或出租 2016 年 4 月 30 日前取得的不动产，可以选择适用简易计税方法按照 5% 的征收率计税。本集团物业管理和酒店餐饮业务收入由缴纳营业税改为缴纳增值税，税率为 6%。

注 2：本集团按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

存在不同企业所得税税率纳税主体的说明：

纳税主体名称	所得税税率
中国香港之公司	16.5%
英属维尔京群岛之子公司	0%

注：本集团位于香港之子公司适用的利得税税率为 16.5%。本集团位于英属维尔京群岛之子公司所得税税率为零。

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
现金：		
人民币	924,892.50	2,483,619.43
港币	8,472.26	1,004.52
美元	6,031.07	6,402.85
小计	939,395.83	2,491,026.80
银行存款：		
人民币	4,114,770,219.73	3,560,019,173.49
港币	188,822,119.65	62,478,474.31
美元	310,723.10	708,274.21
小计	4,303,903,062.48	3,623,205,922.01
其他货币资金(注)：		
人民币	1,439,120,851.40	212,617,272.87
小计	1,439,120,851.40	212,617,272.87
合计	5,743,963,309.71	3,838,314,221.68
其中：存放在境外的款项总额	163,075,131.46	58,255,625.65

注：其他货币资金主要系借款保证金和保函保证金。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,418,787.80	1.39	1,418,787.80	100.00	-	-	-	-	-	
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
组合一	94,208,384.30	92.26	-	-	94,208,384.30	82,607,827.59	87.39	1,046,992.26	1.27	81,560,835.33
组合二	5,014,958.33	4.92	250,747.91	5.00	4,764,210.42	11,144,018.58	11.79	238,611.42	2.14	10,905,407.16
小计	99,223,342.63	97.18	250,747.91	0.25	98,972,594.72	93,751,846.17	99.18	1,285,603.68	1.37	92,466,242.49
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	1,464,985.13	1.43	1,464,985.13	100.00	-	777,841.97	0.82	777,841.97	100.00	-
合计	102,107,115.56	100.00	3,134,520.84	3.07	98,972,594.72	94,529,688.14	100.00	2,063,445.65	2.18	92,466,242.49

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款：

单位：人民币元

应收款账款(按单位)	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广东翼财富资产管理有限公司	1,418,787.80	1,418,787.80	100	租户恶意逃租，处于诉讼阶段

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(1) 应收账款分类披露 - 续

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

单位：人民币元

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	5,014,958.33	250,747.91	5.00
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3年以上	-	-	-
合计	5,014,958.33	250,747.91	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 2,420,669.02 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 907,725.34 元；核销坏账准备金额人民币 441,868.49 元。

(3) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

项目	年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳市中洲宝城置业有限公司	4,999,191.50	4.90	-
深圳市朗怡物业管理有限公司	2,757,485.49	2.70	-
深圳市讯美科技有限公司	1,956,700.61	1.92	-
丁鑫鑫	1,330,000.00	1.30	-
唐琦	1,100,000.00	1.08	-
合计	12,143,377.60	11.90	-

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	151,111,734.58	99.36	1,068,961,881.35	99.96
1至2年	970,081.25	0.64	413,210.88	0.04
2至3年	-	-	12,200.00	0.00
合计	152,081,815.83	100.00	1,069,387,292.23	100.00

于 2017 年 12 月 31 日，本集团无账龄超过一年的重要预付款项。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、预付款项 - 续

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例 (%)
Wynnewood Corporation Ltd.	128,096,899.84	84.23
中国建筑第二工程局有限公司	4,003,134.00	2.63
交通银行股份有限公司深圳分行	3,112,480.00	2.05
厦门国际银行股份有限公司珠海分行	2,749,298.31	1.81
恒生银行深圳分行	2,705,906.90	1.78
合计	140,667,719.05	92.50

4、应收股利

(1) 应收股利情况

单位：人民币元

被投资单位	年末余额	年初余额
深圳市建工集团股份有限公司	-	13,000,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	38,688,819.44	12.57	38,688,819.44	100.00	-	34,107,133.57	18.10	32,164,476.51	94.30	1,942,657.06
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合一	244,396,626.98	79.43	-	-	244,396,626.98	103,708,241.19	55.05	27,663,759.81	26.67	76,044,481.38
组合二	20,630,437.22	6.71	1,031,606.85	5.00	19,598,830.37	47,169,574.13	25.04	16,177,566.30	34.30	30,992,007.83
小计	265,027,064.20	86.14	1,031,606.85	0.39	263,995,457.35	150,877,815.32	80.09	43,841,326.11	29.06	107,036,489.21
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,967,367.41	1.29	3,967,367.41	100.00	-	3,403,944.57	1.81	3,403,944.57	100.00	-
合计	307,683,251.05	100.00	43,687,793.70	14.20	263,995,457.35	188,388,893.46	100.00	79,409,747.19	42.15	108,979,146.27

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

(1) 其他应收款分类披露 - 续

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

单位名称	年末余额			计提理由
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	
深圳市华电房地产有限公司原股东	8,564,193.68	8,564,193.68	100.00	股权已转让，预计无法收回
深圳新世纪酒店有限公司	6,280,000.00	6,280,000.00	100.00	合作终止，预计无法收回
华明辉公司	6,000,000.00	6,000,000.00	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市建设集团投资公司	5,065,654.05	5,065,654.05	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
深圳市翠宝大酒楼有限公司	4,722,969.55	4,722,969.55	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
涂志猛	2,631,956.36	2,631,956.36	100.00	业主按揭断供，无可供执行财产
深圳市长城商场	1,957,045.80	1,957,045.80	100.00	该公司已吊销，预计无法收回
成都长华置业有限公司股东	1,467,000.00	1,467,000.00	100.00	合作终止，预计无法收回
成都市高新区管委会	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	合作终止，预计无法收回
成都民族歌舞剧院有限责任公司	1,000,000.00	1,000,000.00	100.00	对方拒绝偿还，预计无法收回
合计	38,688,819.44	38,688,819.44	100.00	

组合中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	2,009,150.20	100,457.51	5.00
1至2年	7,481,264.82	374,148.24	5.00
2至3年	1,710,974.67	85,548.73	5.00
3年以上	9,429,047.53	471,452.37	5.00
合计	20,630,437.22	1,031,606.85	5.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 15,864,252.10 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 59,572,092.91 元；核销坏账准备金额人民币 19,712.68 元；合并范围变更增加坏账准备金额人民币 8,005,600.00 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

(3) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	154,618,730.09	119,268,333.53
待退减资款	32,211,495.00	-
押金及保证金	97,038,398.84	68,239,348.06
代垫款项	12,189,521.01	-
合作诚意金	10,000,000.00	-
备用金	1,625,106.11	881,211.87
合计	307,683,251.05	188,388,893.46

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

项目	款项性质	年末余额	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	账龄	坏账准备年末余额
深圳一应社区科技集团有限公司	待退减资款	32,211,495.00	10.47	1年以内	-
中国建筑第二工程局有限公司	往来款	18,000,000.00	5.85	1年以内	-
三岔湖仁寿景区管委会	往来款	17,244,963.72	5.60	3年以上	-
四川三岔湖建设开发有限公司	保证金	16,000,000.00	5.20	3年以上	-
平安信托有限责任公司	保证金	15,510,000.00	5.04	1年以内	-
合计		98,966,458.72	32.16		-

6、存货

(1) 存货明细情况

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	8,708,722,605.39	-	8,708,722,605.39	6,609,601,201.50	-	6,609,601,201.50
在建开发产品	16,814,877,386.38	81,651,000.00	16,733,226,386.38	6,946,133,994.44	-	6,946,133,994.44
完工开发产品	2,822,008,520.73	6,382,337.56	2,815,626,183.17	4,278,353,920.61	8,715,017.30	4,269,638,903.31
商品、材料、低值易耗品	19,813,700.90	-	19,813,700.90	21,953,858.16	-	21,953,858.16
合计	28,365,422,213.40	88,033,337.56	28,277,388,875.84	17,856,042,974.71	8,715,017.30	17,847,327,957.41

本年度本集团存货中借款费用资本化金额为人民币 495,908,806.39 元(2016 年度：人民币 418,835,938.65 元)。

本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 4.75%至 10%(2016 年度：5.39%至 11%)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(2) 拟开发土地明细情况：

单位：人民币元

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资额	年初余额	年末余额
深圳黄金台项目	2018.11	2020.11	5,936,500,000.00	264,603,872.88	285,356,402.30
深圳宝安26城项目	不确定	不确定	不确定	-	3,545,663,463.70
成都锦城湖岸2期、3期	2018.7	2019.12	2,072,410,000.00	1,605,690,411.62	1,607,372,780.92
成都白鹭郡项目1期、5期、6期	2018.5	2020.5	1,345,440,000.00	947,403,925.45	622,814,538.56
成都三岔湖仁寿项目	2018.8	2022.1	1,784,700,000.00	375,707,449.36	371,997,880.74
成都三岔湖简阳项目	2018.6	2021.3	903,035,824.26	-	29,843,146.37
惠州央筑花园2期、3期	2018.4	2022.1	2,055,250,000.00	547,394,258.15	362,158,246.74
惠州天御商服时代天街项目	2017.3	2018.5	62,870,000.00	20,698,661.25	-
惠州康威项目	2018.4	2021.1	1,839,258,100.00	195,405,837.05	198,723,008.11
惠州南麓苑二期	2018.4	2021.1	1,849,544,955.69	-	508,651,035.55
惠州南麓院一期	2018.4	2021.1	527,629,225.58	-	53,593,627.42
青岛半岛城邦南区2期	2017.3	2019.4	559,370,000.00	115,188,710.19	-
青岛半岛城邦南区3.1期	2017.4	2019.4	402,572,000.00	92,212,256.15	-
青岛半岛城邦南区3.2期	2018.4	2020.11	477,237,800.00	-	46,754,848.62
青岛半岛城邦北区	2017.7	2019.6	774,623,000.00	327,074,861.98	-
上海珑湾2期商业项目	2018.10	2021.2	1,212,699,400.00	64,850,827.69	64,984,649.35
香港沙田项目	2017.3	2019.9	8,642,822,021.00	1,279,219,788.97	-
香港大坑道项目	2018.9	2020.12	2,427,083,537.28	774,150,340.76	727,068,076.06
惠州仲恺科研楼项目	不确定	不确定	不确定	-	283,740,900.95
合计			32,873,045,863.81	6,609,601,201.50	8,708,722,605.39

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(3) 在建开发产品明细情况

单位：人民币元

项目名称	开工时间	竣工时间	预计投资总额	年初余额	年末余额
深圳笋岗物流园	2014.11	2020.11	8,638,147,688.88	1,327,069,412.98	1,506,935,539.29
佛山璞悦花园项目	2017.7	2019.10	2,481,072,544.93	-	1,745,919,802.97
成都锦城湖岸1期	2015.7	2018.2	1,659,078,300.00	1,282,230,456.40	1,599,437,821.59
成都白鹭郡项目3期、4期	2016.3	2018.3	1,222,153,257.57	676,629,224.32	755,876,136.58
成都中洲里程项目	2016.7	2018.5	757,832,269.43	451,228,813.13	578,780,544.87
重庆大渡口项目	2017.10	2018.5	1,715,076,093.00	-	774,147,239.20
惠州央筑花园2期D区	2015.9	2017.12	608,777,094.16	455,970,177.80	-
惠州湾上花园	2014.2	2017.6	1,266,701,270.47	551,699,388.19	-
惠州中洲天御A区	2016.7	2018.12	600,000,000.00	87,775,053.24	253,451,298.51
惠州天御商服时代天街项目	2017.3	2018.3	62,870,000.00	-	35,998,044.50
惠州中洲天御C2、C3区	2015.6	2020.7	1,745,860,000.00	950,166,555.72	639,991,347.16
惠州中洲天御5期	2017.4	2019.8	670,000,000.00	-	290,089,824.20
惠州幸福里项目	2017.11	2020.8	424,320,000.00	-	528,865,929.68
青岛半岛城邦南区	2016.3	2019.4	1,571,100,879.46	322,601,264.26	514,863,065.37
青岛半岛城邦北区	2017.11	2019.12	1,462,592,440.65	-	364,019,502.50
上海珑湾2期soho	2014.5	2017.2	313,739,529.35	295,278,507.29	-
上海君廷3阶段	2012.7	2017.12	3,283,821,657.59	545,485,141.11	-
嘉兴花溪地项目	2017.2	2019.5	1,564,490,000.00	-	1,004,463,531.51
无锡崇安府项目	2017.6	2019.8	2,232,260,000.00	-	1,004,263,191.82
香港沙田项目	2017.3	2019.9	8,642,822,021.00	-	4,312,762,729.18
无锡花溪樾	2017.9	2019.7	1,367,100,000.00	-	808,897,917.38
惠州中洲同创公寓项目	2017.12	2020.10	349,305,283.52	-	96,113,920.07
合计			42,639,120,330.01	6,946,133,994.44	16,814,877,386.38

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、存货 - 续

(4) 完工开发产品明细情况

单位：人民币元

项目名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
天府半岛城邦 123 期	75,559,713.69	-	14,610,231.24	60,949,482.45
天府长城 123 期住宅	1,107,927.34	-	-	1,107,927.34
天府长城南熙里 2 期	74,411,718.71	-	20,439,261.05	53,972,457.66
成都白鹭郡项目 2 期	352,256,699.01	531,470,287.73	653,871,014.87	229,855,971.87
成都白鹭郡项目展示中心	97,540,507.65	-	-	97,540,507.65
成都中央城邦	288,508,050.21	-	31,167,600.64	257,340,449.57
东莞长城世家 12 期	9,120,190.37	-	-	9,120,190.37
惠州中洲天御 B 区	121,768,444.82	-	37,702,219.49	84,066,225.33
惠州湾上花园	173,997,105.16	555,608,529.63	325,303,781.95	404,301,852.84
惠州央筑花园 1 期	436,979,114.76	-	217,854,676.51	219,124,438.25
上海君廷 1、2、3 阶段	1,072,945,989.12	548,432,569.28	1,157,142,141.71	464,236,416.69
上海珑湾 1 期	113,395,982.99	-	11,083,451.75	102,312,531.24
上海珑湾 2 期住宅	61,295,487.57	14,891,430.17	52,535,490.96	23,651,426.78
上海中洲里程项目	1,396,823,612.77	1,270,642,128.39	2,443,117,482.90	224,348,258.26
其他零星楼盘	2,643,376.44	-	2,160,470.65	482,905.79
惠州央筑花园 2 期 D 区	-	824,560,635.48	621,169,528.76	203,391,106.72
惠州中洲天御 C1 区	-	644,818,238.68	532,498,578.56	112,319,660.12
青岛半岛城邦南区 1 期	-	343,063,708.24	342,539,983.40	523,724.84
上海珑湾 2 期 soho	-	313,739,529.36	40,376,542.40	273,362,986.96
合计	4,278,353,920.61	5,047,227,056.96	6,503,572,456.84	2,822,008,520.73

(5) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	年初余额	本年计提数	本年减少数		年末余额
			本年转回数	本年转销数	
完工开发产品	8,715,017.30	6,366,693.42	-	8,699,373.16	6,382,337.56
在建开发产品	-	81,651,000.00	-	-	81,651,000.00
合计	8,715,017.30	88,017,693.42	-	8,699,373.16	88,033,337.56

注：主要系本公司之子公司持有在建的佛山璞悦花园项目，因可变现净值低于开发成本账面金额，于本年末计提跌价准备计人民币 79,614,000.00 元。

(6) 本年末本集团因担保、抵押而受限存货的情况详见附注(五)52。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

7、持有待售资产

单位：人民币元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
货币资金	3,432,471.71	2,235,743,713.69	-	一年内
预付款项	2,368.65			
其他应收款	302,400.00			
存货	1,889,740,948.84			
其他流动资产	204,626.11			
固定资产	58,697.86			
合计	1,893,741,513.17			

注：2017年12月19日，本集团签订股权转让协议，转让下属子公司惠州创筑房地产有限公司35%股权。截至2017年12月31日，上述股权转让尚未完成。若上述转让交易完成，本集团仍持有惠州创筑房地产有限公司60%股权，但无法控制其财务和经营决策。因此本集团于2017年12月31日将惠州创筑房地产有限公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

8、其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
预交税费	501,540,988.18	588,665,723.54
三岔湖仁寿景区代建项目(注1)	341,705,233.07	265,714,063.91
成都中洲中央公园项目土地整理款(注2)	197,078,871.00	197,078,871.00
待获取土地成本	150,000,000.00	150,000,000.00
包销合作款	98,804,977.36	-
待抵扣进项税	24,141,287.90	-
理财产品	-	660,000,000.00
其他	4,908,470.04	1,628,737.75
合计	1,318,179,827.55	1,863,087,396.20

注1：系根据本集团与仁寿县政府签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目合作协议》及其补充协议而代建的三岔湖项目安置房及三岔湖环湖路二期工程支出。

注2：根据本集团与成都市新都区政府签订的《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目土地整理投资协议书》及《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目二期土地整理投资协议书》及其相关补充协议，本集团已按照协议要求支付成都市新都区政府土地整理款人民币597,500,000.00元。截至2017年12月31日，在抵扣土地出让金人民币400,421,129.00元后，上述土地整理款余额计人民币197,078,871.00元待政府出让土地时予以抵扣。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具(注)	19,217,000.00	-	19,217,000.00	-	-	-
可供出售权益工具	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67
其中：按成本计量的	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67
合计	166,101,018.40	20,617,554.73	145,483,463.67	146,884,018.40	20,617,554.73	126,266,463.67

注：系本集团为获取信托借款而根据信托业保证基金管理办法的规定认购的信托业保障基金。信托业保障基金的认购期限与相关贷款合同约定的贷款期限一致，并按照一年期银行定期存款利率计息。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、可供出售金融资产 - 续

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

单位：人民币元

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

注：本集团无法获取上述被投资单位资料，不能对这些单位实施控制或产生重大影响。本集团对这些单位的投资已在清理中。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、可供出售金融资产 - 续

(3) 本年可供出售金融资产减值变动情况

单位：人民币元

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具
年初已计提减值余额	20,617,554.73
本年计提	-
本年减少	-
年末已计提减值余额	20,617,554.73

10、长期应收款

长期应收款情况

单位：人民币元

账龄	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
应收利息	7,394,929.52	7,394,929.52	-	7,394,929.52	3,697,464.76	3,697,464.76
应收物业保修金	46,997,044.40	266,759.18	46,730,285.22	32,901,544.19	2,943,255.35	29,958,288.84
合计	54,391,973.92	7,661,688.70	46,730,285.22	40,296,473.71	6,640,720.11	33,655,753.60

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他(注)		
一、合营企业											
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	-	53,090,622.90	-	9,640.60	-	-	-	-	-	53,100,263.50	-
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-	-	-	-	-	-	-	907,010,632.81	907,010,632.81	-
西藏运璟企业管理合伙企业(有限合伙)	-	192,000,000.00	-	(259,271.67)	-	-	-	-	-	191,740,728.33	-
小计	-	245,090,622.90	-	(249,631.07)	-	-	-	-	907,010,632.81	1,151,851,624.64	-
二、联营企业											
深圳市嘉业投资控股有限公司	13,012,871.91	11,105,000.00	-	(3,513,033.82)	-	-	-	-	-	20,604,838.09	-
惠州市银泰达实业有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	327,430,056.91	327,430,056.91	-
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	1,657,767.26	-	-	6,209,224.97	-	-	-	-	-	7,866,992.23	-
长城物业集团股份有限公司	94,515,216.52	-	35,532,783.60	22,385,267.68	-	-	-	-	-	81,367,700.60	-
东莞市中洲置业有限公司	-	4,000,000.00	-	(178,006.31)	-	-	-	-	-	3,821,993.69	-
东莞中洲城市开发股份有限公司	-	2,835,000.00	-	-	-	-	-	-	-	2,835,000.00	-
小计	109,185,855.69	17,940,000.00	35,532,783.60	24,903,452.52	-	-	-	-	327,430,056.91	443,926,581.52	-
合计	109,185,855.69	263,030,622.90	35,532,783.60	24,653,821.45	-	-	-	-	1,234,440,689.72	1,595,778,206.16	-

注：其他变动是子公司转变为联营企业或合营企业的影响。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1、年初余额	2,120,814,079.18
2、本年增加金额	66,282,230.04
1) 存货转入	28,013,942.06
2) 购买	38,268,287.98
3) 企业合并增加	-
3、本年减少金额	-
1) 处置	-
2) 转至固定资产	-
3) 结算调整	-
4、年末余额	2,187,096,309.22
二、累计折旧和累计摊销	
1、年初余额	416,633,876.38
2、本年增加金额	58,870,362.19
1) 计提或摊销	58,870,362.19
2) 存货转入	-
3、本年减少金额	-
1) 处置	-
2) 转至固定资产	-
4、年末余额	475,504,238.57
三、减值准备	
1、年初余额	-
2、本年增加金额	-
3、本年减少金额	-
4、年末余额	-
四、账面价值	
1、年末账面价值	1,711,592,070.65
2、年初账面价值	1,704,180,202.80

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

2017年12月31日，本集团账面价值计人民币189,081,715.89元的投资性房地产由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本年末本集团因担保、抵押而受限投资性房地产的情况详见附注(五)52。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值						
1、年初余额	1,252,058,778.56	83,610,758.11	45,192,711.02	144,501,456.74	575,878,303.59	2,101,242,008.02
2、本年增加金额	60,406,816.00	7,143,716.57	5,494,561.00	5,275,702.12	2,287,402.61	80,608,198.30
1) 购置	3,943,125.67	7,143,716.57	5,494,561.00	5,096,193.11	1,125,189.00	22,802,785.35
2) 开发产品转入	909,690.83	-	-	-	-	909,690.83
3) 在建工程转入	55,553,999.50	-	-	-	1,162,213.61	56,716,213.11
4) 投资性房地产转入	-	-	-	-	-	-
5) 收购资产增加	-	-	-	179,509.01	-	179,509.01
3、本年减少金额	-	420,808.44	2,498,602.67	5,487,921.91	11,746,461.87	20,153,794.89
1) 处置或报废	-	420,808.44	2,498,602.67	5,487,921.91	11,746,461.87	20,153,794.89
2) 转出至投资性房地产	-	-	-	-	-	-
4、外币报表折算影响	-	-	-	(231,047.15)	-	(231,047.15)
5、年末余额	1,312,465,594.56	90,333,666.24	48,188,669.35	144,058,189.80	566,419,244.33	2,161,465,364.28
二、累计折旧						
1、年初余额	139,568,283.07	47,189,800.71	31,625,400.65	84,058,399.76	347,612,103.85	650,053,988.04
2、本年增加金额	47,927,962.24	6,965,863.91	3,605,038.45	26,894,889.08	52,616,049.40	138,009,803.08
1) 计提	47,927,962.24	6,965,863.91	3,605,038.45	26,850,653.42	52,616,049.40	137,965,567.42
2) 投资性房地产转入	-	-	-	-	-	-
3) 收购资产增加	-	-	-	44,235.66	-	44,235.66
3、本年减少金额	-	364,680.51	1,380,799.30	5,215,875.59	11,746,461.87	18,707,817.27
1) 处置或报废	-	364,680.51	1,380,799.30	5,215,875.59	11,746,461.87	18,707,817.27
2) 转出至投资性房地产	-	-	-	-	-	-
4、年末余额	187,496,245.31	53,790,984.11	33,849,639.80	105,737,413.25	388,481,691.38	769,355,973.85
三、减值准备						
1、年初余额	-	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-	-
4、年末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1、年末账面价值	1,124,969,349.25	36,542,682.13	14,339,029.55	38,320,776.55	177,937,552.95	1,392,109,390.43
2、年初账面价值	1,112,490,495.49	36,420,957.40	13,567,310.37	60,443,056.98	228,266,199.74	1,451,188,019.98

(2) 于2017年12月31日，本集团账面价值计人民币10,251,641.58元的房屋及建筑物由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

14、在建工程

(1) 在建工程情况

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
中洲控股中心A座改造工程	-	-	-	55,545,554.51	-	55,545,554.51
圣廷苑酒店星际复评工程	-	-	-	267,925.50	-	267,925.50
合计	-	-	-	55,813,480.01	-	55,813,480.01

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、在建工程 - 续

(2)重要在建工程项目本年变动情况

单位：人民币元

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入 固定资产金额	本年其他 减少金额	年末余额	工程累计投入占 预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化 累计金额	其中：本年利息 资本化金额	本年利息 资本化率(%)	资金来源
中洲控股中心 A 座改造工程	99,000,000.00	55,545,554.51	8,444.99	55,553,999.50	-	-	99.00	100	-	-	-	自有资金
圣廷苑酒店星际复评工程	1,465,280.68	267,925.50	894,288.11	1,162,213.61	-	-	79.32	100	-	-	-	自有资金
合计	100,465,280.68	55,813,480.01	902,733.10	56,716,213.11	-	-			-	-	-	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、无形资产

单位：人民币元

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、年初余额	6,997,400.00	17,442,933.39	24,440,333.39
2、本年增加金额	-	2,936,166.03	2,936,166.03
(1) 购置	-	2,936,166.03	2,936,166.03
3、本年减少金额	-	188,760.00	188,760.00
(1) 处置	-	188,760.00	188,760.00
4、年末余额	6,997,400.00	20,190,339.42	27,187,739.42
二、累计摊销			
1、年初余额	1,551,090.25	9,752,942.84	11,304,033.09
2、本年增加金额	-	4,078,832.32	4,078,832.32
(1) 计提	-	4,078,832.32	4,078,832.32
3、本年减少金额	-	188,760.00	188,760.00
(1) 处置	-	188,760.00	188,760.00
4、年末余额	1,551,090.25	13,643,015.16	15,194,105.41
三、减值准备			
1、年初余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
2、本年增加金额	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
4、年末余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
四、账面价值			
1、年末账面价值	-	6,547,324.26	6,547,324.26
2、年初账面价值	-	7,689,990.55	7,689,990.55

16、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
办公室装修	20,904,830.08	2,503,039.14	15,408,641.94	324,242.44	7,674,984.84
融资顾问费	40,595,804.13	15,054,697.85	18,851,868.41	31,359,354.95	5,439,278.62
其他	155,555.68	376,609.29	346,895.31	-	185,269.66
合计	61,656,189.89	17,934,346.28	34,607,405.66	31,683,597.39	13,299,533.12

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	113,975,018.52	28,493,754.63	53,653,356.72	13,403,531.33
投资性房地产	143,724,839.68	35,931,209.92	78,594,777.88	19,648,694.47
可弥补亏损	884,065,513.68	221,016,378.42	820,549,216.13	197,722,539.05
预计土地增值税	1,342,163,502.64	335,540,875.66	545,645,082.48	136,411,270.62
预收款项	1,198,938,822.10	299,734,705.53	1,584,654,622.44	396,163,655.61
其他	157,106,391.01	39,276,597.75	47,466,077.56	11,866,519.39
合计	3,839,974,087.63	959,993,521.91	3,130,563,133.21	775,216,210.47

根据本集团的测算结果，本集团认为在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和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
免租期租金	56,012,388.36	14,003,097.09	54,442,025.24	13,610,506.31
其他	24,864,800.60	6,216,200.15	-	-
合计	80,877,188.96	20,219,297.24	54,442,025.24	13,610,506.31

(3) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	18,182,927.45	10,443,888.00
可抵扣亏损	40,653,724.68	21,860,564.46
合计	58,836,652.13	32,304,452.46

(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

单位：人民币元

年份	年末余额	年初余额	备注
2017年	-	2,098,126.50	
2018年	12,826,326.18	13,223,482.86	
2019年	536,708.15	1,973,485.98	
2020年	10,918,454.10	1,133,986.23	
2021年	3,999,792.56	3,431,482.89	
2022年	12,372,443.69	-	
合计	40,653,724.68	21,860,564.46	

由于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损没有确认为递延所得税资产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
购买固定资产预付款	-	4,194,079.01

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
抵押、质押并保证借款	2,419,933,833.42	685,487,122.64
保证借款	1,068,000,000.00	185,308,627.36
合计	3,487,933,833.42	870,795,750.00

注：上述抵押、质押借款的抵押、质押资产类别以及金额，参见附注(五)52。

(2) 于2017年12月31日，本集团无已逾期未偿还的短期借款。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
账龄在1年以内的应付账款	2,322,848,588.57	1,944,753,376.47
账龄在1年以上的应付账款	351,280,738.02	630,968,639.80
合计	2,674,129,326.59	2,575,722,016.27

(2) 账龄超过1年的应付账款，主要为应付工程承包商待结算的工程款项。

21、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
售楼款	9,809,642,434.27	8,990,257,307.20
预收股权款	185,920,597.60	-
委托经营管理费(注)	87,697,930.82	-
租金款	15,515,802.31	9,784,383.42
物业管理费	8,015,313.96	5,491,506.50
其他	8,692,133.15	9,977,511.81
合计	10,115,484,212.11	9,015,510,708.93

注：系预收深圳市汇海置业有限公司委托经营管理费，详见附注(十)5(1)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、预收款项 - 续

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	6,841,759,881.18	67.64	8,608,903,935.97	95.49
1至2年	3,266,682,092.19	32.29	371,806,364.92	4.12
2至3年	2,963,677.00	0.03	30,208,791.84	0.34
3年以上	4,078,561.74	0.04	4,591,616.20	0.05
合计	10,115,484,212.11	100.00	9,015,510,708.93	100.00

(3) 账龄超过1年的重要预收款项

单位：人民币元

项目	年末余额	未结转的原因
成都锦城湖岸1期	2,040,903,778.00	未达到收入结转条件
惠州中洲天御C区C2	649,204,072.47	未达到收入结转条件
青岛半岛城邦南区1期	333,019,315.00	未达到收入结转条件
上海中洲里程项目	127,068,881.00	未达到收入结转条件
合计	3,150,196,046.47	未达到收入结转条件

(4) 本集团年末预收房款主要明细项目列示如下：

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例(%)
成都锦城湖岸1期	3,041,759,924.00	2,040,903,778.00	2018.2	97.00
惠州中洲天御C区C2	1,025,992,949.55	695,486,808.00	2018.3	93.00
惠州中洲天御A区三期	1,005,450,877.00	-	2018.12	87.00
嘉兴花溪地项目	921,530,827.00	-	2019.5	68.32
青岛半岛城邦南区二期	899,051,071.00	-	2019.4	90.62
成都白鹭郡项目三期	868,207,639.00	153,951,605.00	2018.3	99.00
成都中洲里程项目	502,447,414.00	-	2018.5	76.00
惠州中洲天御C区C3	369,775,766.37	-	2020.7	23.00
青岛半岛城邦南区一期	333,019,315.00	520,979,438.00	已竣工	98.59
青岛半岛城邦南区三期	273,898,803.00	-	2019.4	43.18
上海中洲里程项目	181,428,175.00	1,549,848,928.00	已竣工	92.53
上海君廷1、2阶段	129,929,715.00	1,383,962,402.01	已竣工	97.83
合计	9,552,492,475.92	6,345,132,959.01		

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	87,981,527.19	399,150,221.50	369,665,020.34	117,466,728.35
二、离职后福利-设定提存计划	157,611.56	23,223,272.76	22,796,167.22	584,717.10
三、辞退福利	3,771,115.33	5,680,152.75	4,898,461.22	4,552,806.86
四、一年内到期的其他福利	-	-	-	-
合计	91,910,254.08	428,053,647.01	397,359,648.78	122,604,252.31

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	85,057,337.06	349,867,599.42	320,654,405.82	114,270,530.66
2、职工福利费	-	20,287,547.99	20,174,862.39	112,685.60
3、社会保险费	5,367.00	9,731,576.12	9,695,364.66	41,578.46
其中：医疗保险费	-	7,961,669.07	7,941,484.55	20,184.52
工伤保险费	-	390,979.09	388,925.37	2,053.72
生育保险费	-	625,803.24	623,249.40	2,553.84
其他	5,367.00	753,124.72	741,705.34	16,786.38
4、住房公积金	129,160.00	13,092,039.54	13,040,688.66	180,510.88
5、工会经费和职工教育经费	2,335,397.16	4,793,380.07	4,653,409.34	2,475,367.89
6、短期带薪缺勤	454,265.97	1,378,078.36	1,446,289.47	386,054.86
合计	87,981,527.19	399,150,221.50	369,665,020.34	117,466,728.35

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	157,611.56	22,343,735.96	22,147,787.37	353,560.15
2、失业保险费	-	879,536.80	648,379.85	231,156.95
合计	157,611.56	23,223,272.76	22,796,167.22	584,717.10

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该计划，本集团分别按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年度应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 22,343,735.96 元及人民币 879,536.80 元(2016 年：人民币 21,979,560.14 元及人民币 585,018.17 元)。于 2017 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 584,717.10 元(2016 年 12 月 31 日：人民币 157,611.56 元)的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付给养老保险及失业保险计划的。有关应缴存费用已于报告期后支付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、应交税费

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	547,164,406.46	332,008,051.49
增值税	76,496,606.40	57,213,965.35
土地增值税	35,563,570.57	35,674,817.47
个人所得税	2,553,709.84	3,260,669.93
城市维护建设税	4,091,989.44	3,934,747.45
房产税	2,997,437.75	2,681,896.43
印花税	3,409,516.54	1,226,731.56
教育费附加	2,341,197.41	3,222,861.65
价格调节基金	4,888,398.33	4,888,565.88
其他税费	28,071,852.33	22,562,730.67
合计	707,578,685.07	466,675,037.88

24、应付利息

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	58,921,021.96	17,647,802.22
企业债券利息	22,522,500.00	22,522,500.00
短期借款应付利息	17,019,881.08	-
合计	98,463,403.04	40,170,302.22

25、其他应付款

(1)按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
土地增值税准备金(注)	1,501,469,408.08	743,775,091.76
应付股权购买款	328,112,770.17	156,000,000.00
押金保证金等	308,736,571.38	188,332,899.02
往来款项	580,596,595.81	-
其他	86,413,065.98	-
合计	2,805,328,411.42	1,088,107,990.78

注：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《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》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款主要为尚未达到清算条件的土地增值税清算准备金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、持有待售负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应付账款	297,515,594.90	-
应交税费	2,249,728.00	-
其他应付款	918,133,532.79	-
合计	1,217,898,855.69	-

注：详见附注(五)7。

27、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,320,300,000.00	928,528,497.14
一年内到期的应付债券	1,296,444,914.28	-
合计	2,616,744,914.28	928,528,497.14

(1) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
抵押、保证并质押借款	1,174,300,000.00	103,000,000.00
保证借款	146,000,000.00	-
抵押借款	-	825,528,497.14
合计	1,320,300,000.00	928,528,497.14

注：上述抵押、质押借款的抵押、质押资产类别以及金额，参见附注(五)52。

28、其他流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
信托股权投资款(注)	490,000,000.00	-
其他	79,368.27	-
合计	490,079,368.27	-

注：详见附注(七)1(1)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
抵押、保证并质押借款	12,306,479,629.03	2,773,028,497.14
保证借款	328,400,000.00	214,000,000.00
抵押借款	-	4,790,100,000.00
合计	12,634,879,629.03	7,777,128,497.14
减：一年内到期的长期借款	1,320,300,000.00	928,528,497.14
一年后到期的长期借款	11,314,579,629.03	6,848,600,000.00

注：上述抵押、质押借款的抵押、质押资产类别以及金额参见附注(五)52。

上述借款年利率为从 4.75% 至 10%。

30、应付债券

(1) 应付债券

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
公司债券	1,296,444,914.28	1,291,764,659.23
减：一年内到期的应付债券	1,296,444,914.28	-
一年后到期的应付债券	-	1,291,764,659.23

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额
15中洲债	1,300,000,000.00	21/09/2015	三年	1,300,000,000.00	1,291,764,659.23	-	81,900,000.00	4,680,255.05	-	1,296,444,914.28
合计	1,300,000,000.00			1,300,000,000.00	1,291,764,659.23	-	81,900,000.00	4,680,255.05	-	1,296,444,914.28
减：一年内到期的应付债券					-					1,296,444,914.28
一年后到期的应付债券					1,291,764,659.23					-

注：本公司于2015年9月21日发行债券1,300万张，每张面值为人民币100.00元，共计人民币13亿元。该债券期限为3年，票面利率为6.30%，在债券存续期内固定不变，采取单利按年计息，到期一次还本，最后一期利息随本金一起兑付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

31、预计负债

单位：人民币元

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

32、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
三岔湖仁寿景区管委会代垫国有土地出让金	68,026,400.00	68,026,400.00
信托股权投资款(注)	24,000,000.00	-
合伙企业优先级合伙人投入资金	973,000,000.00	-
合计	1,065,026,400.00	68,026,400.00

注：详见附注(七)1(1)。

33、股本

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增减变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	180,316,581.00	-	-	-	(3,481,922.00)	(3,481,922.00)	176,834,659.00
其中：境内法人持股	176,834,659.00	-	-	-	-	-	176,834,659.00
境内自然人持股	3,481,922.00	-	-	-	(3,481,922.00)	(3,481,922.00)	-
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	180,316,581.00	-	-	-	(3,481,922.00)	(3,481,922.00)	176,834,659.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	484,514,558.00	-	-	-	3,481,922.00	3,481,922.00	487,996,480.00
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	484,514,558.00	-	-	-	3,481,922.00	3,481,922.00	487,996,480.00
三、股份总数	664,831,139.00	-	-	-	-	-	664,831,139.00

34、资本公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
股本溢价	2,500,666,382.69	-	-	2,500,666,382.69
其他资本公积	527,833.50	-	-	527,833.50
合计	2,501,194,216.19	-	-	2,501,194,216.19

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、其他综合收益

单位：人民币元

项目	年初余额	本年发生额				年末余额
		本年所得 税前发生额	减：前期计入其他综合 收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于 母公司股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	25,071,726.88	(35,457,278.99)	-	-	(35,457,278.99)	(10,385,552.11)
其中：外币财务报表折算差额	25,071,726.88	(35,457,278.99)	-	-	(35,457,278.99)	(10,385,552.11)
其他综合收益合计	25,071,726.88	(35,457,278.99)	-	-	(35,457,278.99)	(10,385,552.11)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	297,639,974.34	1,724,059.00	-	299,364,033.34
任意盈余公积	199,759,537.73	-	-	199,759,537.73
合计	497,399,512.07	1,724,059.00	-	499,123,571.07

注：法定盈余公积金可用于弥补本公司的亏损，扩大本公司生产经营或转增本公司资本。
本年提取法定盈余公积人民币 1,724,059.00 元。

37、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	2,196,540,463.38	2,070,392,061.63
调整年初未分配利润合计数	-	-
调整后年初未分配利润	2,196,540,463.38	2,070,392,061.63
加：本年归属于母公司股东的净利润	615,363,173.16	260,532,556.30
减：提取法定盈余公积	1,724,059.00	1,370,226.75
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	53,186,491.12	133,013,927.80
转作股本的普通股股利	-	-
年末未分配利润	2,756,993,086.42	2,196,540,463.38

(1) 提取法定盈余公积

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之 10% 提取。本公司法定盈余公积金累计为本公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2017年5月20日，经本公司2016年度股东大会决议批准，按已发行之股份664,831,139股为基数，以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.8元(含税)。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的提议，2017年度按已发行之股份664,831,139股为基数，拟以每10股向全体股东派发现金红利人民币2.00元(含税)，合计共派现金人民币132,966,227.80元(含税)，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。上述股分配方案尚待股东大会批准。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

38、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,654,233,826.31	5,514,533,911.87	8,115,755,330.09	5,744,864,450.70

(2) 主营业务分行业情况

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	8,157,569,426.32	5,107,378,119.25	7,712,859,635.02	5,343,013,014.98
其中：房地产销售收入	7,810,525,047.50	5,037,522,104.47	7,394,131,838.40	5,313,170,655.25
酒店餐饮收入	349,386,815.37	309,930,211.27	271,863,018.71	313,357,835.15
物业服务收入	147,277,584.62	97,225,581.35	131,032,676.36	88,493,600.57
合计	8,654,233,826.31	5,514,533,911.87	8,115,755,330.09	5,744,864,450.70

39、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	958,184,876.14	465,107,241.09
营业税	96,980,053.42	338,772,945.45
城市维护建设税	26,767,746.48	26,499,020.80
教育费附加	21,618,390.13	20,114,320.08
房产税	11,638,656.95	8,868,069.50
印花税	7,480,073.01	3,099,480.86
其他税费	2,504,465.29	6,274,865.63
合计	1,125,174,261.42	868,735,943.41

40、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	82,328,349.16	105,766,367.18
广告宣传推广费	53,576,800.24	91,271,333.95
职工薪酬	20,258,513.63	22,573,864.89
营销装饰费	14,961,301.02	52,281,431.81
行政办公费	13,907,316.45	19,701,838.25
折旧摊销	810,388.27	604,458.86
其他销售费用	23,998,117.44	527,085.27
合计	209,840,786.21	292,726,380.21

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	205,126,703.48	187,126,538.77
中介机构费用	40,267,540.89	36,398,904.84
折旧及摊销	36,485,753.00	22,699,707.10
业务招待、企业文化费	22,291,982.04	9,301,480.41
物业租赁、管理费	17,303,620.02	14,866,712.21
行政办公费	10,664,881.78	17,939,464.05
会议费	756,741.58	5,666,748.51
财产保险	2,303,279.81	740,322.87
其他管理费用	19,397,150.20	14,934,735.55
合计	354,597,652.80	309,674,614.31

42、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	938,367,986.87	913,029,315.03
减：已资本化的利息费用	495,908,806.39	418,835,938.65
减：利息收入	43,895,452.95	163,827,729.48
汇兑损益	1,812,765.28	(148,546.53)
其他	43,832,039.39	5,636,544.94
合计	444,208,532.20	335,853,645.31

43、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	(42,093,515.02)	13,686,742.66
存货跌价损失	88,017,693.42	8,715,017.30
合计	45,924,178.40	22,401,759.96

44、投资收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	24,653,821.45	3,458,995.51
处置长期股权投资产生的投资收益	17,282,165.23	(10,348,941.38)
理财产品投资收益	38,242,109.76	3,793,931.50
合计	80,178,096.44	(3,096,014.37)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

45、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
节能减排补贴	9,812,876.56	-	与收益相关
现代服务业支持资金	300,000.00	-	与收益相关
政府稳岗补贴	107,577.83	-	与收益相关
其他	661,006.63	-	与收益相关
合计	10,881,461.02	-	

46、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额(已重述)	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿收入	9,341,010.24	8,841,232.73	9,341,010.24
核销无法支付之应付款项	439,727.50	-	439,727.50
政府补助	-	2,062,281.72	-
其他	3,251,044.75	383,744.74	3,251,044.75
合计	13,031,782.49	11,287,259.19	13,031,782.49

47、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额(已重述)	计入当期非经常性损益的金额
笋岗物流项目拆除费用	38,905,331.32	-	38,905,331.32
罚款、违约金支出	32,481,907.50	22,232,127.61	32,481,907.50
对外捐赠	445,000.00	2,670,000.00	445,000.00
其他	683,016.28	2,428,738.17	683,016.28
合计	72,515,255.10	27,330,865.78	72,515,255.10

48、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	560,488,289.54	610,161,813.55
递延所得税费用	(178,168,520.51)	(305,722,359.99)
合计	382,319,769.03	304,439,453.56

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	991,216,571.15	525,979,753.85
按 25% 税率计算的所得税费用	247,804,142.79	131,494,938.46
子公司适用不同税率的影响	2,980,037.13	(4,582,330.99)
非应税收入的影响	(6,297,649.64)	505,767.27
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	16,079,928.80	6,592,688.26
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	(59,315,957.17)	(15,561,494.20)
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	40,729,192.96	28,038,847.07
溢价收购资产影响	134,966,400.73	157,951,037.69
汇算清缴调整以前期间所得税的影响	5,373,673.43	-
所得税费用	382,319,769.03	304,439,453.56

49、其他综合收益

参见附注(五)35。

50、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金等企业间往来	544,679,509.36	60,474,094.38
存款利息收入	40,718,342.59	34,852,017.98
罚款及违约金收入	4,762,985.16	4,151,496.65
其他营业外收入	2,589,415.90	206,009.38
政府补助	10,881,461.02	28,856.21
合计	603,631,714.03	99,712,474.60

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、现金流量表项目 - 续

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
企业间往来	283,902,699.86	72,671,624.31
费用性支出	325,188,171.95	330,148,880.65
罚没及违约金支出	28,937,160.45	22,232,687.35
银行手续费支出	2,207,826.67	5,638,630.54
捐赠支出	445,000.00	2,670,000.00
其他	789,098.28	328,155.30
合计	641,469,957.21	433,689,978.15

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
理财产品投资收益	38,242,109.76	3,793,931.50
赎回银行理财产品	23,635,000,000.00	-
预收股权款	387,214,597.60	-
合计	24,060,456,707.36	3,793,931.50

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买银行理财产品	22,975,000,000.00	660,000,000.00
因收购子公司而代偿的债务	2,099,076,394.79	-
处置子公司及其他营业单位支付的现金净额(注)	166,708,608.11	-
其他	159,201.55	-
合计	25,240,944,204.45	660,000,000.00

注：详见附注(五)51(2)。

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
收到信用证保证金	194,500,000.00	963,000,000.00
零碎股出售净所得	-	9,711.94
收到基金合伙企业及信托公司的投资款	1,677,400,000.00	-
合计	1,871,900,000.00	963,009,711.94

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、现金流量表项目 - 续

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
支付的融资费用	102,009,972.14	4,999,553.89
支付的信用证保证金	1,415,019,685.89	203,500,000.00
偿还基金合伙企业及信托公司的投资款	200,000,000.00	-
支付的担保费	16,520,547.94	-
支付的抵押保证金	15,510,000.00	-
合计	1,749,060,205.97	208,499,553.89

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	608,896,802.12	221,540,300.29
加：资产减值准备	45,924,178.40	22,401,759.96
固定资产折旧	196,835,929.61	182,985,872.87
无形资产摊销	4,078,832.32	2,606,163.42
长期待摊费用摊销	34,607,405.66	46,856,178.55
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	314,017.11	(144,222.97)
固定资产报废损失(收益)	-	(3,475,048.15)
公允价值变动损失(收益)	-	-
财务费用(收益)	472,445,394.41	368,245,764.90
投资损失(收益)	(80,178,096.44)	3,096,014.37
递延所得税资产减少(增加)	(184,777,311.44)	(309,808,676.47)
递延所得税负债增加(减少)	6,608,790.93	4,086,316.48
存货的减少(增加)	(6,610,026,457.22)	(1,079,783,748.98)
经营性应收项目的减少(增加)	1,668,003,684.96	(2,379,988,502.58)
经营性应付项目的增加(减少)	(1,343,520,501.94)	4,647,446,301.93
其他	(3,268,288.13)	22,359,096.43
经营活动产生的现金流量净额	(5,184,055,619.65)	1,748,423,570.05
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	22,359,096.43
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：		
现金的年末余额	4,319,943,623.81	3,634,814,221.68
减：现金的年初余额	3,634,814,221.68	2,261,431,797.63
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	685,129,402.13	1,373,382,424.05

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

51、现金流量表补充资料 - 续

(2) 本年度收到的处置子公司的现金净额

单位：人民币元

	本年金额	上年金额
本年处置子公司于本年收到的现金或现金等价物	-	18,848,308.36
其中：中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	-	-
大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司	-	18,848,308.36
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	166,708,608.11	11,774,335.36
其中：中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	166,708,608.11	-
大连深长城地产有限公司、大连长源房地产有限公司	-	11,774,335.36
加：以前期间处置子公司于本年支付的现金或现金等价物	-	-
处置子公司收到的现金净额	(166,708,608.11)	7,073,973.00

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
一、现金	4,319,943,623.81	3,634,814,221.68
其中：库存现金	939,395.83	2,491,026.80
可随时用于支付的银行存款	4,303,903,062.48	3,623,205,922.01
可随时用于支付的其他货币资金	15,101,165.50	9,117,272.87
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	4,319,943,623.81	3,634,814,221.68

52、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	1,424,019,685.90	借款及保函保证金
存货	12,602,096,870.54	用于借款抵押
投资性房地产	965,732,466.78	用于借款抵押
固定资产	908,114,034.66	用于借款抵押
长期股权投资	4,095,371,112.26(注)	用于借款质押
合计	19,995,334,170.14	

注：系本集团以子公司股权作为借款质押物。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

53、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			189,145,395.21
其中：美元	48,476.35	6.5342	316,754.17
港币	225,898,601.56	0.8359	188,828,641.04
应收账款			10,435.80
其中：美元	42.87	6.5342	280.12
港币	12,149.40	0.8359	10,155.68
其他应收款			2,143,654.37
其中：港币	2,564,486.62	0.8359	2,143,654.37
应付账款			33,504,011.62
其中：港币	40,081,363.35	0.8359	33,504,011.62
其他应付款			56,020.17
其中：港币	67,017.79	0.8359	56,020.17
应付利息			41,428,162.99
其中：港币	49,561,147.26	0.8359	41,428,162.99
短期借款			1,923,510,822.17
其中：港币	2,301,125,520.00	0.8359	1,923,510,822.17
长期借款			2,484,409,262.59
其中：港币	2,972,136,933.35	0.8359	2,484,409,262.59

(2) 境外经营实体说明

本公司之子公司中洲投资控股(香港)有限公司、中洲控股管理有限公司、中洲(火炭)有限公司、Ever Reality Limited、祥铭投资有限公司、Best Wisdom Group Limited、Angel River Holdings Limited、运河集团有限公司、Alpha Honour Limited、Asia Marvel Investment Limited 和 Century Shine Limited 经营地位于中国香港，日常经营以港币进行计价与结算，故选择港币作为记账本位币。

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本集团本年未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本集团本年未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本集团本年未发生反向购买的情况。

4、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	906,962,400.00	35.7	被动稀释	2017年12月26日	工商变更登记日	6,056,632.02	64.2	906,962,400.00	906,962,400.00	-	-	-

(六) 合并范围的变更 - 续

5、其他原因的合并范围变动

主体	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
深圳市中洲产城投资发展有限公司	新设	100.00	-
深圳市中洲文化创意产业有限公司	新设	100.00	-
深圳市中洲商置投资有限公司	新设	100.00	-
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.9960
佛山洲立置业有限公司	新设	-	100.00
珠海市洲立置业有限公司	新设	100.00	-
Angel River Holdings Limited	新设	-	100.00
运河集团有限公司	新设	-	100.00
Alpha Honour Limited	新设	-	100.00
Asia Marvel Investment Limited	新设	-	100.00
东莞市中洲置地有限公司	新设	100.00	-
惠州市筑品房地产开发有限公司	新设	-	100.00
惠州市蕙质房地产开发有限公司	新设	-	100.00
惠州市菁金房地产开发有限公司	新设	-	100.00
惠州市远致房地产开发有限公司	新设	-	100.00
惠州市璞玉房地产开发有限公司	新设	-	51.00
重庆洲立房地产有限公司	新设	51.00	-
青岛诚致远房地产开发有限公司	新设	-	100.00
青岛思致远房地产开发有限公司	新设	-	100.00
无锡洲樾房地产有限公司	新设	-	100.00
西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)	新设	-	99.9960
成都市洲金房地产开发有限公司	新设	-	100.00
成都市洲天房地产开发有限公司	新设	-	100.00
成都市洲立房地产开发有限公司	新设	-	100.00
无锡樾时光文化传播有限公司	新设	-	100.00
深圳中洲宝华置业有限公司	购买资产而增加	-	80.00
惠州宏晟置业有限公司	购买资产而增加	-	100.00
惠州市中科低碳经济科技有限公司	购买资产而增加	-	60.00
宝丽房产(惠州)有限公司	购买资产而增加	-	83.15
惠州市艺新装饰有限公司	购买资产而增加	-	83.15
惠州市凯声电子有限公司	购买资产而增加	-	51.00
惠州市绿洲投资发展有限公司	购买资产而增加	-	90.00
惠州创筑房地产有限公司	购买资产而增加	-	95.00
惠州惠兴房地产有限公司	购买资产而增加	-	100.00
惠州创佳房地产有限公司	购买资产而增加	-	100.00

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市中洲地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市香江置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市华电房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	购买
深圳市长城物流有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
深圳市洲立房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	设立
广州洲立置业有限公司	广东广州	广东广州	实业投资	-	100.00	设立
广州市中洲置地有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	设立
中洲投资控股(香港)有限公司	中国香港	中国香港	房地产投资	100.00	-	设立
中洲控股管理有限公司	中国香港	中国香港	房地产管理	-	100.00	设立
Ever Reality Limited	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	购买
中洲(火炭)有限公司	中国香港	中国香港	房地产开发	-	100.00	购买
祥铭投资有限公司	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	设立
Best Wisdom Group Limited	中国香港	BVI	房地产投资	-	80.00	设立
Century Shiner Limited	中国香港	中国香港	房地产投资	-	100.00	购买
东莞市莞深长城地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
惠州中洲置业有限公司	广东惠州	广东惠州	实业投资	100.00	-	购买
惠州市昊恒房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	5.00	95.00	购买
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市维臻房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州大丰投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州方联房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市康威投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	100.00	-	购买
成都深长城地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	85.00	15.00	设立
成都中洲锦江房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都中洲洲成房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	80.00	设立
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	购买
成都中洲投资有限公司	四川成都	四川成都	投资	-	100.00	收购
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	60.00	收购
四川中洲文旅投资有限公司(注1)	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	94.00	收购
四川中洲三岔湖投资有限公司	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	100.00	收购
成都长华置业有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	52.00	-	设立
青岛市中洲地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	设立
青岛市旺洲置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	收购
青岛市联顺地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	收购
上海深长城地产有限公司	上海南汇	上海南汇	房地产开发	51.00	49.00	设立
上海洲立房地产有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	-	100.00	设立
无锡中洲房地产有限公司(注2)	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	50.00	设立
无锡洲景房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	100.00	设立
嘉兴洲禾房地产有限公司(注2)	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发	-	45.90	设立
上海盛博房地产开发有限公司	上海徐汇	上海徐汇	房地产开发	51.00	49.00	购买
上海振川物业有限公司	上海浦东	上海浦东	房地产开发	90.00	10.00	购买
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	95.00	5.00	设立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	-	设立
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市中洲物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	100.00	-	购买
深圳市长城投资控股有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	100.00	-	设立
深圳市中洲资本有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市盈灿工程有限公司	广东深圳	广东深圳	工程施工	95.00	5.00	设立
中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	广东深圳	广东深圳	投资	-	33.3321	设立
深圳市中洲产城投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市中洲文化创意产业有限公司	广东深圳	广东深圳	文化产业投资	100.00	-	设立
深圳市中洲商置投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	广东深圳	广东深圳	投资	-	99.9960	设立
深圳中洲宝华置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	80.00	购买
佛山洲立置业有限公司	佛山顺德	佛山顺德	房地产开发	-	100.00	设立
珠海市洲立置业有限公司	广东珠海	广东珠海	房地产开发	100.00	-	设立
Angel River Holdings Limited	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	设立
运河集团有限公司	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	设立
Alpha Honour Limited	中国香港	BVI	房地产投资	-	100.00	设立
Asia Marvel Investment Limited	中国香港	中国香港	房地产投资	-	100.00	设立
东莞市中洲置地有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00	-	设立
宝丽房产(惠州)有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市艺新装饰有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市凯声电子有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	51.00	购买
惠州市绿洲投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	90.00	购买
惠州市筑品房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市惠质房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市菁金房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市远致房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市璞玉房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	51.00	设立
惠州宏晟置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市中科低碳经济科技有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	60.00	购买
重庆洲立房地产有限公司(注2)	重庆市	重庆市	房地产开发	51.00	-	设立
青岛诚致远房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	-	100.00	设立
青岛思致远房地产开发有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	-	100.00	设立
无锡洲樾房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	100.00	设立
西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)	西藏拉萨	西藏拉萨	企业管理	-	99.9960	设立
惠州创筑房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	95.00	购买
成都市洲金房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲天房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲立房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
无锡樾时光文化传播有限公司	江苏无锡	江苏无锡	文化产业投资	-	100.00	设立
惠州惠兴房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州创佳房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立

注1：根据本公司之子公司成都中洲投资有限公司与成都文化旅游集团有限责任公司(以下简称“文旅集团”)于2010年12月8日签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目投资合作协议》及其补充协议，成都中洲投资有限公司与文旅集团共同出资设立四川中洲文旅投资有限公司，双方持股比例分别为90%及10%。成都中洲投资有限公司应于2016年12月31日前以合计不低于人民币2.6亿元的价格购买文旅集团所持有的10%股权。截至2017年12月31日，成都中洲投资有限公司已购买文旅集团所持有的4%股权。根据文旅集团于2017年12月29日出具的关于上述合作事项的复函，文旅集团同意将交易完成日期延期至2018年年底之前。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

根据上述合作协议，文旅集团不承担投资的任何风险，本集团按 100% 比例合并四川中洲文旅投资有限公司，并将履行收购 6% 股权义务应支付的款项作为负债确认。

注 2：根据本集团与中建投信托有限公司(以下简称“中建投”)签订的股权转让协议、合作协议及中建投信托安泉系列中洲无锡集合资金信托计划股东借款协议、抵押合同及保证合同等一系列协议，为获取信托借款，本集团将无锡中洲房地产有限公司 40% 股权转让给中建投。根据合作协议约定，信托借款到期后，本集团按照原股权转让价款及 10% 年收益率回购上述股权。因此，本公司管理层认为上述中建投的 40% 股权投资实为债权投资，本集团按照 90% 持股比例合并无锡中洲房地产有限公司。

根据本集团与平安信托有限公司签订的框架协议、股权远期收购协议、增资协议及平安信托安锦 68 号集合信托合同、抵押合同及保证合同等一系列协议，平安信托有限公司以信托计划向嘉兴洲禾房地产有限公司增资，从而持有嘉兴洲禾房地产有限公司 49% 股权。根据协议约定，于约定日期，本集团按照平安信托有限公司增资金额及 8.55% 年收益率回购上述股权。因此，本公司管理层认为上述平安信托有限公司的 49% 股权投资实为债权投资，本集团按照 94.9% 持股比例合并嘉兴洲禾房地产有限公司。

根据本集团与中建投签订的股权转让协议、合作协议及中建投信托安泉系列中洲无锡集合资金信托计划信托贷款协议、抵押合同及保证合同等一系列协议，为获取信托借款，本集团将重庆洲立房地产有限公司 49% 股权转让给中建投。根据合作协议约定，信托借款到期后，本集团按照原股权转让价款及 9.1% 年收益率回购上述股权。因此，本公司管理层认为上述中建投的 49% 股权投资实为债权投资，本集团按照 100% 持股比例合并重庆洲立房地产有限公司。

(2) 重要的非全资子公司

单位：人民币元

子公司名称	少数股东持股比例	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东宣告分派的股利	年末少数股东权益余额
成都中洲洲成房地产有限公司	20.00%	(1,000,657.79)	-	10,197,650.77
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	40.00%	567,676.96	-	(35,599,191.41)

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(3) 重要非全资子公司的重要财务信息

单位：人民币元

子公司名称	年末余额						年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
成都中洲洲成房地产有限公司	974,045,586.46	15,448,297.97	989,493,884.43	728,505,630.55	210,000,000.00	938,505,630.55	521,016,675.12	1,328,312.26	522,344,987.38	20,353,444.56	446,000,000.00	466,353,444.56
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	2,097,320,933.02	239,615,747.30	2,336,936,680.32	1,673,734,658.84	752,200,000.00	2,425,934,658.84	2,671,214,093.69	30,167,637.10	2,701,381,730.79	1,826,798,901.72	965,000,000.00	2,791,798,901.72

单位：人民币元

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
成都中洲洲成房地产有限公司	-	(5,003,288.94)	(5,003,288.94)	187,366,722.28	-	(4,008,457.18)	(4,008,457.18)	(462,038,393.38)
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	665,367,312.19	1,419,192.41	1,419,192.41	212,394,921.26	276,000,322.66	(95,476,369.76)	(95,476,369.76)	(68,085,849.06)

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

2017年11月10日，本集团之子公司中洲投资控股(香港)有限公司与 Circle Win Limited 签订股权转让协议，转让其所持有的 Best Wisdom Group Limited 20% 股权，股权转让价格为港币 156.00 元(折合人民币 131.94 元)。转让完成后，本集团持有 Best Wisdom Group Limited 80% 的股权，仍控制 Best Wisdom Group Limited。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
长城物业集团股份有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	21.532	权益法

注：根据本公司之子公司深圳市中洲资本有限公司于2017年8月17日与上海麓源投资管理中心(有限合伙)等签署的《关于长城物业集团股份有限公司股权转让协议》，本集团将所持有的长城物业集团股份有限公司0.678%股权转让给上海麓源投资管理中心(有限合伙)。转让完成后，本集团持有长城物业集团股份有限公司的股权比例变更为21.532%。

(2) 重要联营企业的主要财务信息

单位：人民币元

项目	长城物业集团股份有限公司	
	年末余额/本年发生额	年初余额/本年发生额
流动资产	1,449,408,276.01	1,067,856,273.50
非流动资产	364,056,072.64	483,997,113.43
资产合计	1,813,464,348.65	1,551,853,386.93
流动负债	1,371,108,375.06	1,094,686,361.19
非流动负债	47,913,426.11	26,333,347.64
负债合计	1,419,021,801.17	1,121,019,708.83
少数股东权益	12,885,560.20	5,225,972.95
归属于母公司股东权益	381,556,987.28	425,607,705.15
按持股比例计算的净资产份额	82,156,850.51	94,515,216.52
调整事项	789,149.91	-
—商誉	-	-
—内部交易未实现利润	-	-
—其他	789,149.91	-
对联营企业权益投资的账面价值	81,367,700.60	94,515,216.52
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值	不适用	不适用
营业收入	2,101,279,025.09	1,796,750,429.63
净利润	120,291,823.53	130,184,856.20
终止经营的净利润	-	-
其他综合收益	-	-
综合收益总额	120,291,823.53	130,184,856.20
本年度收到的来自联营企业的股利	-	-

(七) 在其他主体中的权益 - 续

3、在合营企业或联营企业中的权益 - 续

(3) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

	年末余额/本年发生额	年初余额/本年发生额
合营企业：		
投资的账面价值合计	1,151,851,624.64	-
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(249,631.07)	-
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(249,631.07)	-
联营企业：		
投资的账面价值合计	362,558,880.92	14,670,639.17
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	2,518,184.84	(12,962,279.67)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	2,518,184.84	(12,962,279.67)

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

与本集团相关联、但未纳入本集团合并财务报表范围的结构化主体经营范围为实业投资。截至2017年12月31日，与本集团相关联的结构化主体相关信息披露如下：

本公司之子公司中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)作为有限合伙人设立的合伙企业投资于房地产开发项目。本公司之子公司作为合伙企业的有限合伙人，合计出资额计人民币111,000万元，在长期股权投资核算。本集团的最大风险敞口为人民币111,000万元，以出资额为限。本集团本年对该等结构化主体确认投资损失计人民币11,248,638.86元。

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、借款、应付账款及其他应付款等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，除本集团的部分下属子公司以港币进行结算外，本集团的其他主要业务活动以人民币计价结算。除以港币作为记账本位币的子公司外，本公司及其他子公司均以人民币作为记账本位币。于2017年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为记账本位币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
货币资金(港币)	25,755,726.54	4,223,853.18
货币资金(美元)	316,754.17	714,680.05
应收账款(港币)	10,155.79	10,867.64
应收账款(美元)	280.12	-
其他应付款(港币)	56,020.17	59,946.52

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

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效；港币与美元继续维持联系汇率。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

以人民币作为记账本位币的本公司及子公司：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值5%	1,301,346.88	1,301,346.88	244,472.72	244,472.72
所有外币	对人民币贬值5%	(1,301,346.88)	(1,301,346.88)	(244,472.72)	(244,472.72)

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.1 外汇风险 - 续

外汇风险敏感性分析 - 续

以港币作为记账本位币的子公司：

单位：港元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
除美元外所有外币	对港币升值 5%	-	-	-	-
除美元外所有外币	对港币贬值 5%	-	-	-	-

1.1.2 利率风险 - 现金流量变动风险

本集团借款以人民币借款为主，同时辅以外币借款。外币借款主要为港币浮动利率借款，借款利率不受中国人民银行调整贷款基准利率的影响，但受到国际市场美元利率影响。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。本集团目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

- 市场利率变化影响可变利率金融工具的利息收入或费用；
- 对于以公允价值计量的固定利率金融工具，市场利率变化仅仅影响其利息收入或费用；
- 对于指定为套期工具的衍生金融工具，市场利率变化影响其公允价值，并且所有利率套期预计都是高度有效的；
- 以资产负债表日市场利率采用现金流量折现法计算衍生金融工具及其他金融资产和负债的公允价值变化。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(120,635,973.04)	(120,635,973.04)	(39,301,000.00)	(39,301,000.00)
对外借款	下降 1%	120,635,973.04	120,635,973.04	39,301,000.00	39,301,000.00

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1. 风险管理目标和政策 - 续

1.2 信用风险

由于截至目前商品房承购人发生违约较小，且该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与该等担保相关的风险较小。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，无重大信用集中风险。

1.3 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款的使用情况进行监控并确保遵守借款协议。

本集团的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	总值	1年以内	1至5年	5年以上
非衍生金融负债				
短期借款	3,584,861,264.96	3,584,861,264.96	-	-
应付账款	2,674,129,326.59	2,674,129,326.59	-	-
应付利息	98,463,403.04	98,463,403.04	-	-
其他应付款	2,805,328,411.42	2,805,328,411.42	-	-
持有待售负债	1,215,649,127.69	1,215,649,127.69	-	-
一年以内到期的非流动负债	2,729,049,611.57	2,729,049,611.57	-	-
其他流动负债	511,026,868.27	511,026,868.27	-	-
长期借款	13,861,744,070.70	618,505,465.75	10,852,967,202.32	2,390,271,402.63
其他非流动负债	1,065,026,400.00	-	1,065,026,400.00	-
财务担保合同	-	-	-	-
合计	28,545,278,484.24	14,237,013,479.29	11,917,993,602.32	2,390,271,402.63

(九) 公允价值的披露

1、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

单位：人民币元

项目	2017年12月31日账面价值	2017年12月31日公允价值			合计
		第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
应付债券	1,296,444,914.28	1,293,500,000.00	-	-	1,293,500,000.00

本公司管理层认为，除应付债券外，财务报表中按摊余成本计量的金融资产与金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市中洲置地有限公司	深圳	房地产开发	人民币2亿元	47.37	47.37

注：本公司的最终实际控制人是黄光苗先生。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)1。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的联营企业详见附注(七)3。

本年与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	联营企业
惠州市银泰达实业有限公司	联营企业

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳中洲集团有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲商业管理有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲宝城置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
成都聚洲投资发展有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市汇海置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中添威商贸有限公司	控股股东的附属企业
深圳市朗怡物业管理有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲龙西置业有限公司	控股股东的附属企业
深圳市宝晟源商贸有限公司	控股股东的重要股东的关联企业
深圳市金力投资管理咨询有限公司	控股股东的重要股东的关联企业
深圳市讯美科技有限公司(注)	控股股东的关联企业
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	关键管理人员和员工投资的企业
嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)	关键管理人员和员工投资的企业
嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)	关键管理人员和员工投资的企业
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	部分监事和员工投资的企业
西藏中平信创业投资管理有限公司	联营企业的子公司
西藏盈科创业投资管理有限公司	联营企业的子公司
深圳市共享之家护理服务有限公司	联营公司的子公司
深圳一应社区科技集团有限公司	联营企业的子公司
西藏汇轩企业管理合伙企业(有限合伙)	合营企业的子公司
贾帅	本公司董事
任燕萍	关键管理人员配偶

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、其他关联方情况 - 续

注：2016年11月，本公司控股股东深圳市中洲置地有限公司董事长尹彦华先生离任深圳市讯美科技有限公司董事，2017年1月，尹彦华先生离任深圳市中洲置地有限公司董事长，自2017年1月起，深圳市讯美科技有限公司不再是本公司的关联方。

5、关联方交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

① 采购商品/接受劳务情况

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
西藏盈科创业投资管理有限公司	支付基金管理费	10,730,000.00	-
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	支付基金管理费	5,365,000.00	-
西藏中平信创业投资管理有限公司	支付基金管理费	628,374.25	-
长城物业集团股份有限公司	支付物业管理费	397,300.00	907,000.00
合计		17,120,674.25	907,000.00

② 出售商品/提供劳务情况

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
任燕萍	房地产销售	12,557,152.09	-
深圳市中洲宝城置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	12,140,837.69	11,363,060.64
深圳市汇海置业有限公司(注)	收取委托经营管理费	11,605,725.65	-
深圳市讯美科技有限公司	收取物业管理费	不适用	6,290,750.67
深圳市宝晟源商贸有限公司	收取物业管理费、佣金	2,405,144.50	2,082,308.65
深圳市朗怡物业管理有限公司	收取物业管理费	2,340,952.34	2,462,273.56
深圳中洲集团有限公司	酒店餐饮	1,905,605.71	1,773,632.08
深圳市中添威商贸有限公司	收取物业管理费、佣金	507,926.84	414,513.03
深圳市中洲龙西置业有限公司	收取物业管理费	251,886.78	-
深圳市金力投资管理咨询有限公司	收取物业管理费、佣金	226,370.40	185,047.29
西藏盈科创业投资管理有限公司	收取酒店餐饮	65,785.68	-
深圳市中洲商业管理有限公司	收取物业管理费、佣金	-	489,612.07
合计		44,007,387.68	25,061,197.99

注：2017年8月，本公司全资子公司深圳市中洲地产有限公司与深圳市汇海置业有限公司签署《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》，深圳市汇海置业有限公司委托深圳市中洲地产有限公司负责上沙村城市更新项目地块(以下简称“上沙项目”)开发建设的相关经营管理工作，具体包括产品定位管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、交付管理、前期物业管理、档案管理等各环节的项目开发管理。根据协议约定，项目经营管理费不低于人民币3.5亿元。

本年度，深圳市中洲地产有限公司提供该委托管理协议项下的委托经营管理收入计人民币11,605,725.65元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况

① 本公司作为出租人

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
长城物业集团股份有限公司	投资性房地产	6,051,100.00	6,819,122.09
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	投资性房地产	674,243.80	574,640.00
深圳市共享之家护理服务有限公司	投资性房地产	897,497.14	906,415.43
合计		7,622,840.94	8,300,177.52

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

本集团不存在为关联方担保的情况。

② 本集团作为被担保方

单位：人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳中洲集团有限公司	400,000,000.00	29/09/2014	28/09/2019	否
深圳中洲集团有限公司	142,000,000.00	15/05/2013	30/06/2018	否
深圳市中洲置地有限公司				否
成都聚洲投资发展有限公司	554,200,000.00	29/07/2016	28/07/2020	否
深圳市中洲置地有限公司				否
深圳市中洲置地有限公司	450,000,000.00	29/07/2016	16/05/2019	否
合计	1,546,200,000.00			

(4) 关联方资产收购

2017年4月18日，本公司全资子公司惠州中洲置业有限公司与深圳中洲集团有限公司签署《股权转让合同》，惠州中洲置业有限公司以人民币53,090,622.90元收购深圳中洲集团有限公司持有的惠州山顶会议旅游度假中心有限公司的50%股权。本次交易业经本公司第七届董事会第四十九次会议审议通过。截至2017年12月31日，上述股权转让的相关手续已办理完成。

(5) 合作投资

根据本公司的跟投管理办法，要求部分高级管理人员及员工强制跟投房地产开发项目。本年度，本公司部分董事、高级管理人员作为本公司总部强制跟投员工，通过设立合伙企业，参与投资了重庆大渡口项目、顺德大良逢沙项目、无锡花溪樾项目、惠州天域五期项目、无锡梁溪区第六空间东侧地块项目、嘉兴2016南-23号地块项目。本年度该等跟投金额合计人民币11,047,993.05元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(6) 关键管理人员报酬

单位：人民币万元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	2,428.01	3,566.18
其中：股份支付	-	1,090.36

6、关联方应收应付款项

(1) 应收、预付项目

单位：人民币元

	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市中洲宝城置业有限公司	4,999,191.50	-	4,929,910.01	49,299.10
	深圳市朗怡物业管理有限公司	2,757,485.49	-	2,582,181.69	25,821.82
	深圳市宝晟源商贸有限公司	859,922.17	-	707,495.08	7,074.95
	深圳中洲集团有限公司	462,583.95	-	176,219.47	1,762.19
	深圳市中洲置地有限公司	268,879.28	-	-	-
	深圳市中洲商业管理有限公司	165,673.09	-	189,184.02	1,891.84
	深圳市中添威商贸有限公司	127,267.45	-	110,841.37	1,108.41
	深圳市中洲龙西置业有限公司	63,000.00	-	-	-
	深圳市金力投资管理咨询有限公司	62,077.38	-	46,294.10	462.94
	长城物业集团股份有限公司	-	-	10,450.18	104.50
	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	-	-	603,372.00	6,033.72
	深圳市讯美科技有限公司	不适用	-	1,956,700.61	19,567.01
	合计	9,766,080.31	-	11,312,648.53	113,126.48
其他应收款	深圳一应社区科技集团有限公司	32,211,495.00	-	-	-
	中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	8,186,009.00	-	-	-
	长城物业集团股份有限公司	4,516,874.61	-	4,693,901.43	453,065.82
	成都市蜀协信企业管理咨询有限公司(有限合伙)	740,000.00	-	-	-
	惠州市银泰达实业有限公司	28,593.90	-	-	-
	深圳市中洲商业管理有限公司	3,915.73	-	4,296.73	42.97
	深圳市中添威商贸有限公司	821.04	-	4,344.04	43.44
	深圳市宝晟源商贸有限公司	133.87	-	9,955.86	99.56
	深圳市金力投资管理咨询有限公司	-	-	3,972.50	39.73
	深圳市中洲宝城置业有限公司	-	-	1,278,486.11	12,784.86
	深圳市讯美科技有限公司	不适用	-	41,015.63	410.16
	合计	45,687,843.15	-	6,035,972.30	466,486.54
长期应收款	长城物业集团股份有限公司	7,394,939.52	7,394,939.52	7,394,939.52	3,697,464.76

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付、预收项目

单位：人民币元

	关联方	年末余额	年初余额
应付账款	长城物业集团股份有限公司	12,000.00	907,000.00
预收款项	深圳市汇海置业有限公司	87,697,930.82	-
	贾帅	3,531,824.00	3,511,404.00
	任燕萍	-	3,774,000.00
	合计	91,229,754.82	7,285,404.00
其他应付款	西藏汇轩企业管理合伙企业(有限合伙)	201,294,000.00	-
	惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	40,500,000.00	-
	深圳市中洲宝城置业有限公司	2,106,391.43	3,998,629.29
	深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	544,300.00	-
	深圳市宝晟源商贸有限公司	130,000.00	130,000.00
	西藏中平信创业投资管理有限公司	80,000.00	-
	深圳市中洲商业管理有限公司	45,000.00	45,000.00
	深圳市中洲龙西置业有限公司	30,000.00	-
	深圳市中添威商贸有限公司	26,234.08	26,234.08
	深圳市金力投资管理咨询有限公司	20,000.00	20,000.00
	深圳市讯美科技有限公司	不适用	770,000.00
	长城物业集团股份有限公司	-	109,798.05
	合计	244,775,925.51	5,099,661.42

(十一) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币元

	年末金额	年初金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 购建长期资产承诺	-	-
- 房地产开发项目	5,221,879,832.69	3,971,684,722.45
- 对外投资承诺	-	-
合计	5,221,879,832.69	3,971,684,722.45

(十一) 承诺及或有事项 - 续

1、重要承诺事项 - 续

(2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币元

	年末金额	年初金额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额：		
资产负债表日后第1年	8,203,739.90	8,717,928.26
资产负债表日后第2年	6,934,593.61	5,980,259.78
资产负债表日后第3年	6,040,484.78	5,827,329.21
以后年度	448,534.89	108,000.00
合计	21,627,353.18	20,633,517.25

2、或有事项

本公司及房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截止2017年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币7,345,509,955.67元。由于该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

(十二) 资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：人民币元

项目	金额
拟分配的利润或股利(注)	132,966,227.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	尚待股东大会批准

注：详见附注(五)37。

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项

(1) 关联方资产出售

2018年1月12日，根据本公司与本公司实际控制人之附属企业中洲(集团)控股有限公司签署的《关于中洲投资控股(香港)有限公司全部已发行股份及卖方债权的买卖协议》约定，本公司拟以港币1,058,880,000.00元向中洲(集团)控股有限公司出售本公司所持有的中洲投资控股(香港)有限公司的100%股权。对于本公司因投资对中洲投资控股(香港)有限公司形成的债权共计港币1,095,984,923.91元，由中洲(集团)控股有限公司以港币1,095,984,923.91元承接。根据上述买卖协议约定，本次股权转让分次交割。本公司将于全部股份过户完成后将中洲投资控股(香港)有限公司及其子公司的经营管理权交予中洲(集团)控股有限公司。

(十二) 资产负债表日后事项 - 续

2、其他重要的资产负债表日后非调整事项 - 续

(1) 关联方资产出售 - 续

于2017年12月31日，中洲投资控股(香港)有限公司的相关资产和负债列示如下：

单位：人民币元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
资产：				
货币资金	163,075,131.46			
预付款项	128,098,432.28			
其他应收款	2,143,680.01			
存货	5,039,830,805.24			
其他流动资产	2,493,146.06			
固定资产	2,223,764.91			
递延所得税资产	20,134,223.34			
合计	5,357,999,183.30	1,801,251,589.90	-	一年内
负债：				
短期借款	1,923,533,833.42			
应付账款	33,504,012.19			
应付职工薪酬	754,826.73			
应付利息	41,428,658.61			
长期借款	2,484,438,983.96			
合计	4,483,660,314.91			

(2) 股份支付

2018年1月5日，本公司第八届董事会第十一次会议审议通过了《关于审议〈本公司2018年股票期权激励计划草案〉及其摘要的议案》。2018年3月21日，本公司2018年第三次临时股东大会批准该激励计划及相关议案。该激励计划拟向激励对象授予2,000万份股票期权，约占本公司股本总额66,483.11万股的3.01%。其中首次授予1,800万份股票期权，占本次授予股票期权总量的90%；预留授予200万份股票期权，占本次授予股票期权总量的10%。该激励计划授予的激励对象总人数为68人，包括公告该激励计划时在本公司任职并领取薪酬的公司董事、高级管理人员及核心技术业务人员。该激励计划下限制性股票来源为本公司向激励对象定向发行的本公司人民币普通股股票。股票期权的行权价格为每股人民币15.40元。该激励计划有效期自股票期权授予登记完成之日起至激励对象获授的股票期权全部行权或注销之日止，最长不超过51个月。

(十三) 其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。分部报告信息包括了各分部的营业收入及营业成本，未包括税金及附加、销售费用及其他费用及支出的分摊。

(十三) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币元

	房地产		物业服务		酒店餐饮		建筑施工		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入:	8,207,586,190.30	7,794,241,140.90	193,418,134.38	176,881,216.80	355,399,556.09	276,042,457.83	8,481,865.48	20,300,586.13	(110,651,919.94)	(151,710,071.57)	8,654,233,826.31	8,115,755,330.09
对外交易收入	8,157,569,426.32	7,712,859,635.02	147,277,584.62	131,032,676.36	349,386,815.37	271,863,018.71	-	-	-	-	8,654,233,826.31	8,115,755,330.09
分部间交易收入	50,016,763.98	81,381,505.88	46,140,549.76	45,848,540.44	6,012,740.72	4,179,439.12	8,481,865.48	20,300,586.13	(110,651,919.94)	(151,710,071.57)	-	-
营业成本	5,116,324,350.81	5,386,464,900.61	154,600,529.71	131,573,786.04	309,591,791.82	320,280,041.64	8,442,309.47	18,999,291.00	(74,425,069.94)	(112,453,568.59)	5,514,533,911.87	5,744,864,450.70
利润总额	931,543,133.99	720,448,125.41	22,169,776.35	13,288,562.72	54,644,098.25	(95,142,145.71)	(4,705,267.84)	1,210,334.73	(12,435,169.60)	(113,825,123.30)	991,216,571.15	525,979,753.85
净利润	558,524,240.29	403,337,950.37	18,746,900.53	9,941,422.29	49,809,121.17	(97,209,231.24)	(3,661,360.48)	906,970.62	(14,522,099.39)	(95,436,811.75)	608,896,802.12	221,540,300.29
资产总额	67,342,329,626.26	42,748,121,649.29	118,587,523.96	137,475,682.32	490,833,840.80	1,636,988,298.34	346,459,215.32	1,774,812,936.39	(24,678,324,732.10)	(17,135,790,064.39)	43,619,885,474.24	29,161,608,501.95
负债总额	58,239,727,794.35	33,078,489,062.68	74,133,035.93	106,850,803.22	367,822,515.61	1,608,406,362.64	283,264,963.30	1,707,957,323.89	(22,228,877,720.72)	(13,201,239,451.52)	36,736,070,588.47	23,300,464,100.91

(十三) 其他重要事项 - 续

2、其他对投资者决策有影响的重要事项

(1) 员工持股计划

2016年4月15日，本公司第七届董事会第三十四次会议审议通过《关于〈本公司2016年员工持股计划草案〉及其摘要的议案》及相关议案。2016年4月28日，本公司2015年度股东大会批准上述员工持股计划。员工持股计划的参与对象为本公司员工，总人数不超过170人。其中：参加本员工持股计划的董事、监事和高级管理人员共计11人，认购总份额为3,098万份，占员工持股计划总份额的比例为41.31%；其他员工预计不超过159人，认购总份额预计不超过4,402万份，占员工持股计划总份额的比例预计为58.69%。本员工持股计划的存续期为24个月，即自2016年4月28日至2018年4月27日止。

截至2016年7月13日止，上述员工持股计划通过深圳证券交易所交易系统累计买入本公司股票18,306,493股，成交金额为人民币288,354,970.79元，成交均价人民币15.75元/股，买入股票数量占本公司总股份的2.75%。根据员工持股计划相关条款，购买的股票将予以锁定，锁定期为12个月。

2017年12月，上述员工持股计划通过集合竞价减持本公司股份214,000股。减持后，员工持股计划持有18,092,493股股票，占本公司总股份的2.72%。

2018年2月12日，经本公司召开的2016年员工持股计划第二次持有人会议审议通过，本次员工持股计划存续期延长一年，至2019年4月27日止。

(2) 非公开发行股票

2016年2月26日，本公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司符合向特定对象非公开发行A股股票条件的议案》，本公司拟向包括深圳市前海阳诚实业发展有限公司(以下简称“前海阳诚”)在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票。本次非公开发行的股票数量不超过379,048,931股(含本数)，募集资金人民币55亿元，其中，前海阳诚认购比例不低于本次非公开发行实际发行股份总数的15%(含本数)。本次发行的发行价格不低于定价基准日本公司第七届董事会第三十一次会议决议(公告日)前20个交易日公司股票交易均价的90%，即人民币14.51元/股。2016年3月29日，本公司2016年第二次临时股东大会审议通过上述议案。2016年8月1日，本公司第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于调整公司非公开发行A股股票方案的议案》，调整后本次非公开发行的股票数量为不超过245,352,900股(含本数)，募集资金总额不超过人民币351,100万元(含本数)，其中前海阳诚认购比例不低于实际发行股份总数15%。2016年9月14日，中国证监会发行审核委员会审核通过了本公司2016年非公开发行A股股票的申请。截至2017年12月31日，本公司尚未取得中国证监会关于上述非公开发行A股股票的批准文件。

(十三) 其他重要事项 - 续

2、其他对投资者决策有影响的重要事项 - 续

(3) 未决诉讼

2016年9月,本集团之子公司深圳市华电房地产有限公司(以下简称“华电公司”)收到深圳市龙岗投资控股集团有限公司(以下简称“龙岗投控”)送达的《区投控集团公司关于黄金台山庄项目10%权益归属问题的函》,函件称深圳市宝东地产有限公司(以下简称“宝东公司”)是由龙岗投控代表区政府持有其全部产权的全民所有制企业,1997年10月该企业已改制。原宝东公司与华电公司合作开发黄金台山庄项目,享有黄金台山庄项目10%权益。该10%权益在原宝东公司改制之前属于原宝东公司已查明的账外资产,其改制时未列入改制资产评估范围及移交清单内,仍属于龙岗投控所拥有的国有资产。

2016年9月,华电公司作为原告,就龙岗投控要求享有黄金台山庄项目10%权益纠纷向深圳市中级人民法院提起诉讼,请求判决:1)确认宝东公司在黄金台山庄项目中同华电公司和国土局所签订的合同均已解除;2)确认深圳市龙华“黄金台”A806-1宗地的土地使用权和收益权归华电公司独家享有;3)判令龙岗投控和宝东公司承担本案的诉讼费。2016年11月7日,深圳市中级人民法院受理了该案件。2018年3月26日,深圳市中级人民法院再次开庭审理,但尚未作出判决。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	1,418,787.80	43.50	1,418,787.80	100.00	-	-	-	-	-	-
按信用特征风险组合计提坏账准备的应收账款										
组合一	1,163,320.36	35.68	-	-	1,163,320.36	445,408.75	42.24	4,454.09	1.00	440,954.66
组合二	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	1,163,320.36	35.68	-	-	1,163,320.36	445,408.75	42.24	4,454.09	1.00	440,954.66
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	678,768.91	20.82	678,768.91	100.00	-	609,108.91	57.76	609,108.91	100.00	-
合计	3,260,877.07	100.00	2,097,556.71	64.32	1,163,320.36	1,054,517.66	100.00	613,563.00	58.18	440,954.66

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 1,488,447.80 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 4,454.09 元。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	24,025,669.40	0.17	24,025,669.40	100.00	-	18,025,669.40	0.32	18,025,669.40	100.00	-
按信用特征风险组合计提坏账准备的其他应收款										
组合一	13,735,499,579.49	99.80	-	-	13,735,499,579.49	5,690,481,955.95	99.64	3,705,783.26	0.07	5,686,776,172.69
组合二	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
小计	13,735,499,579.49	99.80	-	-	13,735,499,579.49	5,690,481,955.95	99.64	3,705,783.26	0.07	5,686,776,172.69
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	2,911,467.89	0.03	2,911,467.89	100.00	-	2,469,947.89	0.04	2,469,947.89	100.00	-
合计	13,762,436,716.78	100.00	26,937,137.29	0.20	13,735,499,579.49	5,710,977,573.24	100.00	24,201,400.55	0.42	5,686,776,172.69

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 6,419,444.00 元；本年收回或转回坏账准备金额人民币 3,683,707.26 元。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

(3)其他应收款按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
往来款	13,762,420,716.78	5,710,961,573.24
押金、保证金等	16,000.00	16,000.00
合计	13,762,436,716.78	5,710,977,573.24

(4)按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
深圳市中洲资本有限公司	往来款	2,653,493,434.71	1年以内	19.28	-
深圳市中洲地产有限公司	往来款	2,487,112,436.93	1年以内	18.07	-
佛山洲立置业有限公司	往来款	1,705,242,016.78	1年以内	12.39	-
中洲投资控股(香港)有限公司	往来款	915,310,500.00	1年以内	6.65	-
重庆洲立房地产有限公司	往来款	733,710,114.92	1年以内	5.33	-
合计		8,494,868,503.34		61.73	

3、长期股权投资

(1)长期股权投资分类

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,957,903,067.99	52,000.00	3,957,851,067.99	3,821,713,031.94	52,000.00	3,821,661,031.94
对联营企业投资	28,178,954.91	-	28,178,954.91	14,613,624.03	-	14,613,624.03
合计	3,986,082,022.9	52,000.00	3,986,030,022.90	3,836,326,655.97	52,000.00	3,836,274,655.97

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2)对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	本年计提 减值准备	减值准备 年末余额
成都深长城地产有限公司	42,500,000.00	-	-	42,500,000.00	-	-
上海深长城地产有限公司	510,000,000.00	-	-	510,000,000.00	-	-
上海振川物业有限公司	75,218,125.28	-	-	75,218,125.28	-	-
深圳市中洲地产有限公司	200,000,000.00	50,369,806.50	-	250,369,806.50	-	-
深圳市香江置业有限公司	549,000,000.00	-	-	549,000,000.00	-	-
华电公司(注)	50,369,806.50	-	50,369,806.50	-	-	-
惠州中洲置业有限公司	1,038,082,181.11	-	-	1,038,082,181.11	-	-
惠州市康威投资发展有限公司	53,272,548.47	-	-	53,272,548.47	-	-
惠州市昊恒房地产开发有限公司	60,049,607.67	-	-	60,049,607.67	-	-
上海盛博房地产开发有限公司	735,414,475.00	-	-	735,414,475.00	-	-
中洲投资控股(香港)有限公司	40,959,847.67	-	-	40,959,847.67	-	-
青岛市旺洲置业有限公司	1.00	-	-	1.00	-	-
青岛市联顺地产有限公司	9,000,001.00	-	-	9,000,001.00	-	-
青岛市中洲地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	10,120,000.00	-	-	10,120,000.00	-	-
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	-	-	71,250,000.00	-	-
深圳市中洲资本有限公司	57,574,356.48	124,690,036.05	-	182,264,392.53	-	-
深圳市长城物流有限公司	233,040,846.80	-	-	233,040,846.80	-	-
深圳市长城投资控股有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市盈灿工程有限公司	57,000,000.00	-	-	57,000,000.00	-	-
深圳市中洲物业管理有限公司	7,301,234.96	-	-	7,301,234.96	-	-
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	-	-	1,560,000.00	-	52,000.00
重庆洲立房地产有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
东莞市中洲置地有限公司	-	1,000,000.00	-	1,000,000.00	-	-
珠海市洲立置业有限公司	-	500,000.00	-	500,000.00	-	-
合计	3,821,713,031.94	186,559,842.55	50,369,806.50	3,957,903,067.99	-	52,000.00

注：本年减少系本公司将对华电公司的投资转由子公司深圳市中洲地产有限公司持有所致。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(3) 对联营企业投资

单位：人民币元

	年初余额	本年增减变动								年末余额	减值准备年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、联营企业											
深圳市嘉业投资控股有限公司	12,955,856.77	10,760,000.00	-	(3,403,894.09)	-	-	-	-	-	20,311,962.68	-
深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司	1,657,767.26	-	-	6,209,224.97	-	-	-	-	-	7,866,992.23	-
合计	14,613,624.03	10,760,000.00	-	2,805,330.88	-	-	-	-	-	28,178,954.91	-

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	250,708,278.82	43,445,571.85	145,874,016.45	25,974,903.46
其他业务	49,963,110.47	16,605,668.11	6,809,355.35	-
合计	300,671,389.29	60,051,239.96	152,683,371.80	25,974,903.46

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-	30,517,078.99
权益法核算的长期股权投资收益	2,805,330.88	(12,962,279.67)
处置长期股权投资产生的投资收益	-	(6,221,455.00)
理财产品投资收益	38,242,109.76	3,793,931.50
合计	41,047,440.64	15,127,275.82

6、关联方交易情况

(1) 资金拆借

本公司设有资金中心，统一管理并调度本集团内资金。各子公司根据开发项目进展情况，向母公司拆借项目开发所需资金，母公司向其收取一定的资金占用费。

(2) 关联方应收应付款项

单位：人民币元

	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	佛山洲立置业有限公司	1,705,242,016.78	-	-	-
	成都深长城地产有限公司	759,621,782.42	-	1,513,973,411.28	-
	宝丽房产(惠州)有限公司	402,609,391.84	-	-	-
	成都文旅熊猫小镇投资有限公司	72,571,214.45	-	65,814.45	-
	广州市中洲置地有限公司	10,325,300.08	-	-	-
	东莞市中洲置地有限公司	7,217,129.28	-	-	-
	惠州宏晟置业有限公司	2,100,000.00	-	-	-
	广州洲立置业有限公司	1,657,124.38	-	170,000.00	-
	惠州大丰投资有限公司	-	-	364,000,000.00	-
	惠州方联房地产有限公司	-	-	372,488,400.48	-
	惠州市昊恒房地产开发有限公司	-	-	453,605,730.72	-

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、关联方交易情况 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市中洲资本有限公司	2,653,493,434.71	-	104,294,018.11	-
	深圳市中洲地产有限公司	2,487,112,436.93	-	99,341,192.44	-
	中洲投资控股(香港)有限公司	915,310,500.00	-	545,645,000.00	-
	重庆洲立房地产有限公司	733,710,114.92	-	-	-
	惠州中洲置业有限公司	724,177,842.51	-	208,681,653.61	-
	无锡洲樾房地产有限公司	698,664,249.44	-	-	-
	无锡中洲房地产有限公司	450,237,992.82	-	-	-
	青岛市旺洲置业有限公司	405,420,507.94	-	327,561,014.79	-
	深圳市华电房地产有限公司	363,892,725.41	-	339,169,455.40	-
	四川中洲文旅投资有限公司	337,832,045.05	-	-	-
	惠州市绿洲投资发展有限公司	247,184,208.85	-	-	-
	惠州市凯声电子有限公司	209,903,814.00	-	-	-
	惠州市康威投资发展有限公司	188,247,798.49	-	148,251,266.74	-
	惠州市维臻房地产开发有限公司	114,600,600.55	-	-	-
	深圳市香江置业有限公司	120,773,130.67	-	204,725,298.75	-
	深圳市长城投资控股有限公司	95,104,634.00	-	15,597,164.00	-
	惠州市浩瀚房地产开发有限公司	15,759,630.00	-	500,000.00	-
	长城物业集团股份有限公司	4,516,874.61	-	4,514,085.79	-
	上海洲立房地产有限公司	3,319,620.00	-	-	-
	惠州市艺新装饰有限公司	3,000,000.00	-	-	-
	中洲控股管理有限公司	668,425.25	-	626,081.25	-
	深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	484,715.07	-	28,631,885.81	-
	中洲(火炭)有限公司	160,000.00	-	-	-
	珠海市洲立置业有限公司	143,718.60	-	-	-
	无锡洲景房地产有限公司	20,000.00	-	-	-
	惠州市筑品房地产开发有限公司	5,000.00	-	-	-
	深圳市洲立房地产有限公司	4,192.00	-	-	-
	深圳市中洲产城投资发展有限公司	1,194.00	-	-	-
	深圳市中洲商置投资有限公司	1,194.00	-	-	-
	深圳市中洲文化创意产业有限公司	1,194.00	-	-	-
	深圳市长城物流有限公司	-	-	15,000,000.00	-
	上海深长城地产有限公司	-	-	588,554,456.28	-
	上海盛博房地产开发有限公司	-	-	200,000,000.00	-
青岛市联顺地产有限公司	-	-	147,908,877.25	-	
四川中洲三岔湖投资有限公司	-	-	92,233.14	-	
合计		13,735,095,753.05	-	5,683,397,040.29	-

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、关联方交易情况 - 续

(2) 关联方应收应付款项 - 续

单位：人民币元

	关联方	年末余额	年初余额
其他应付款	上海盛博房地产开发有限公司	2,318,850,146.42	1,359,686,780.46
	成都市银河湾房地产开发有限公司	1,957,223,532.85	493,400,000.00
	惠州方联房地产有限公司	1,543,444,663.46	-
	青岛市联顺地产有限公司	1,194,982,805.82	-
	上海深长城地产有限公司	1,096,686,272.71	-
	惠州市昊恒房地产开发有限公司	1,032,422,195.96	31,166,974.99
	深圳市长城物流有限公司	452,488,117.84	702,009,948.34
	深圳市香江置业有限公司	436,449,684.26	45,610,151.29
	惠州大丰投资有限公司	391,845,721.82	127,009,035.62
	深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	308,600,019.54	-
	成都中洲洲成房地产有限公司	236,992,440.76	-
	深圳市盈灿工程有限公司嘉兴分公司	192,567,437.48	-
	成都中洲锦江房地产有限公司	191,151,283.77	1,702,629.33
	嘉兴洲禾房地产有限公司	123,833,982.08	-
	深圳市盈灿工程有限公司	110,495,714.82	1,379,803,698.82
	上海振川物业有限公司	78,123,439.53	92,643,067.09
	中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	60,000,000.00	-
	四川中洲三岔湖投资有限公司	44,867,971.88	-
	成都中洲投资有限公司	28,793,626.95	-
	东莞市莞深长城地产有限公司	28,238,360.83	262,102,947.37
	深圳市圣廷苑物业管理有限公司	25,906,726.43	3,315,506.63
	惠州市璞玉房地产开发有限公司	10,000,000.00	-
	青岛市中洲地产有限公司	9,900,000.00	-
	深圳市长城投资控股有限公司	9,713,110.22	-
	深圳市中洲物业管理有限公司	6,964,387.14	7,022,280.17
	深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	5,143,767.68	54,721,848.77
	成都长华置业有限公司	1,508,000.00	1,508,000.00
	合计	11,897,193,410.25	4,561,702,868.88

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	16,968,148.12	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	10,881,461.02	
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(注 1)	38,242,109.76	
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	-	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	59,176.30	
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(注 2)	63,636,748.51	
受托经营取得的托管费收入	6,095,978.88	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(59,483,472.61)	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,724,977.36	
小计	79,125,127.34	
所得税影响额	(22,800,299.06)	
少数股东权益影响额(税后)	(915,683.89)	
合计	55,409,144.39	

注1：系理财产品投资收益人民币38,242,109.76元。

注2：系应收款项坏账准备会计估计变更的税前影响。

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)对非经常性损益项目的认定系依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》(证监会公告[2008]43号)的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是本公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 09 号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的有关规定而编制的。

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	10.01	0.9256	0.9256
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	9.11	0.8423	0.8423

补充资料由本公司下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2018 年 4 月 25 日
