



深圳市中洲投资控股股份有限公司

2017 年年度报告

2018 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人姚日波、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人(会计主管人员)黄薇声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以公司年末总股本664,831,139为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.00元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	10
第三节 公司业务概要.....	14
第四节 经营情况讨论与分析.....	41
第五节 重要事项.....	61
第六节 股份变动及股东情况.....	66
第七节 优先股相关情况.....	66
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	67
第九节 公司治理.....	75
第十节 公司债券相关情况.....	83
第十一节 财务报告.....	89
第十二节 备查文件目录.....	90

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲置地	指	深圳市中洲置地有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
前海阳诚	指	深圳市前海阳诚实业发展有限公司
华南城控股、华南城	指	华南城控股有限公司
Accurate Gain	指	Accurate Gain Developments Limited
Best wisdom	指	Best Wisdom Group Limited
华电公司	指	深圳市华电房地产有限公司
宝东公司	指	深圳市宝东地产开发有限公司
长城投资	指	深圳市长城投资控股有限公司
中洲物业	指	深圳市中洲物业管理有限公司
山顶公司	指	惠州山顶会议旅游度假中心有限公司
龙岗投控	指	深圳市龙岗区投资控股集团有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	除特别说明外，金额单位为人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王艺瑾	黄光立
联系地址	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层	深圳市南山区海德一道 88 号中洲控股金融中心 39 层
电话	0755-8839 3629	0755-8839 3609
传真	0755-8839 3600	0755-8839 3600
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com

三、信息披露及备置地点

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

四、注册变更情况

组织机构代码	19219076-8
--------	------------

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
签字会计师姓名	李渭华、苏敏

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

☐ 适用 ☒ 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

☐ 适用 ☒ 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

☒ 是 ☐ 否

追溯调整或重述原因

会计政策变更

	2017 年	2016 年		本年比上年增 减	2015 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	8,654,233,826.31	8,115,755,330.09	8,115,755,330.09	6.63%	5,047,823,963.43	5,047,823,963.43
归属于上市公司股东的净利润（元）	615,363,173.16	260,532,556.30	260,532,556.30	136.19%	401,177,291.16	401,177,291.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	559,954,028.77	278,986,036.74	278,986,036.74	100.71%	409,683,593.11	409,683,593.11
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,184,055,619.65	1,748,423,570.05	1,748,423,570.05	-396.50%	846,828,689.25	846,828,689.25
基本每股收益（元/股）	0.9256	0.3959	0.3959	133.80%	0.8377	0.8377
稀释每股收益（元/股）	0.9256	0.3959	0.3959	133.80%	0.8377	0.8377
加权平均净资产收益率	10.01%	4.57%	4.57%	5.44%	11.61%	11.61%
	2017 年末	2016 年末		本年末比上年 末增减	2015 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	43,619,885,474.24	29,161,608,501.95	29,161,608,501.95	49.58%	24,621,393,457.39	24,621,393,457.39
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,411,756,460.57	5,885,037,057.52	5,885,037,057.52	8.95%	5,615,109,303.66	5,615,109,303.66

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

本公司于 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》，本公司采用未来适用法对前述的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。此外，本公司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。公司在 30 号文件前将非流动资产的处置利得或损失在“营业外收入”或“营业外支出”项目列报，现变更在“资产处置收益”项目列报。对于上述列报项目的变更，公司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，对以前年度归属于上市公司股东的净利润和归属于上市公司股东的净资产未产生影响。

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,092,102,058.91	2,168,030,666.00	779,177,269.39	4,614,923,832.01
归属于上市公司股东的净利润	25,858,292.30	125,466,446.93	93,258,693.02	370,779,740.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	24,329,876.40	126,333,512.42	91,622,720.26	317,667,919.69
经营活动产生的现金流量净额	218,668,957.48	-2,152,855,984.37	-4,807,280,644.90	1,557,412,052.14

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

☐ 是 ☒ 否

九、非经常性损益项目及金额

☒ 适用 ☐ 不适用

单位：元

项目	2017 年金额	2016 年金额	2015 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	16,968,148.12	-6,943,207.76	-393,068.87	
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	2,062,281.72	641,395.36	
委托他人投资或管理资产的损益	38,242,109.76			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			2,705,562.99	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	59,176.30			
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	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	-18,105,888.31	-13,336,444.29	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,724,977.36			

减：所得税影响额	22,800,299.06	-4,521,873.01	-3,201,978.73	
少数股东权益影响额（税后）	915,683.89	-11,460.90	1,325,725.87	
合计	55,409,144.39	-18,453,480.44	-8,506,301.95	--

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

☐ 适用 ☒ 不适用

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

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

1、报告期内行业及公司主要项目所处区域市场分析

2017年，房地产政策坚持“房住不炒”的基调，房地产调控政策不再采用全国性的整体调控，而是因城施策，调控范围由核心一、二线城市逐步扩围至部分三、四线城市。在此背景下，不同城市调控力度差异大，核心城市限价、限购、限贷力度趋严，而弱二线和三、四线城市调控范围和力度不及以往。“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的长效机制得到进一步落实。

楼市政策重压之下，房地产市场交易量仍然高企。全年商品房销售面积169,408万平方米，比上年增长7.7%，其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%，商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，商品房销售面积及销售额增速较高。品牌房企销售业绩再创新高，百亿房企新增13家，市场集中度超60%，房企进入规模化发展的新时代。

目前公司房地产业务从深圳、上海、成都、惠州、青岛等核心城市出发，逐步向珠三角、长三角、成渝、环渤海等区域扩大规模，业务以商品住宅开发与销售为主，精选优质资产自持运营为辅。

根据CREIS中指数据，2017年深圳、上海、成都、惠州、青岛及其周边地区房地产销售数据如下：

城市	住宅均价 (元/m ²)	同比	成交面积 (万m ²)	同比	新入市面积 (万m ²)	同比	销供比
深圳	54,445	1.85%	259.29	-37.96%	278.56	-36.25%	0.93
	住宅成交量下滑，成交价格趋于稳定，市场集中度持续提升。						
上海	47,881	24.83%	633.05	-54.22%	378.89	-52.77%	1.67
	受供应量下降影响住宅成交减半，成交价格走高，市场持续供不应求。						
惠州	10,151	28.22%	336	-37.20%	248.83	-32.85%	1.35
	受调控政策影响，住宅成交降幅明显，成交价格同比继续攀升，呈现量跌价升。						
成都	9,408	15.45%	2,143.74	-25.37%	1,445.08	-33.94%	1.48
	受调控政策加码影响，住宅成交面积出现下降，市场热度不减导致成交价格上涨。						
青岛	10,112	5.32%	1,677.34	-14.53%	921.50	-20.09%	1.82
	受调控政策影响，住宅供应及成交量均回落，住宅价格小幅上涨，销供比创历史新高。						
重庆	9,057	30.53%	2,517.76	18.60%	1,760.87	7.21%	1.43
	市场需求释放，供需两端同比上涨，价格攀升明显，呈现量价齐升						
无锡	9,784	9.57%	615.18	-32.81%	570.95	53.31%	1.08
	住宅供应量明显增加，但受调控政策影响，住宅成交降幅明显，成交价格增速放缓。						
东莞	16,527	20.17%	562.71	-37.18%	716.29	-17.12%	0.79

受住宅供应低迷及调控政策影响，住宅成交降幅明显，本地需求支撑成交价格同比上涨。

数据来源：CREIS中指数据

2、公司的经营业态及区域竞争优势

公司以房地产开发为主营业务，做实粤港澳大湾区、大上海、成渝、环渤海四大经济圈核心城市。其他业务涵盖酒店经营、资产管理、物业管理、商业管理、股权投资等领域。公司在全国开发建设了众多优质项目，拥有合理的土地储备，且逐步增加自持优质资产，自主经营五星级酒店，持有及运营甲级写字楼，拥有专业的、提供优质服务的物业管理公司，保持良好的社会信誉和品牌形象。

深圳区域主要项目有罗湖笋岗物流中心项目、龙华黄金台项目和宝城26区项目。笋岗物流中心项目为深圳市首批十大城市更新项目之一，由地标商务办公、创意办公、公寓、商业及酒店构成，所处笋岗片区为深圳市重点打造的国际金融商务区和时尚消费中心。黄金台项目是龙华新区核心地段的住宅项目，位于深圳北站商务核心区内，地理位置优越。宝城26区项目为城市更新项目，规划功能主要为商业、办公和酒店，是该区域打造商业、居住、文化、休闲为一体的“商贸居住综合区”的重要组成部分。

上海区域方面，公司积极布局长三角地区，持续在上海及周边区域拓展项目，目前开发和销售的项目主要有：上海区域的君廷项目、珑悦项目、里程项目；无锡区域的崇安府项目、花溪樾项目；嘉兴区域的花溪地项目等。君廷项目作为上海徐汇滨江板块稀缺的纯居住府邸，产品定位高端，树立了中洲控股在上海市场的品牌形象。嘉兴花溪地项目2017年开盘，实现4个月销售16亿是嘉兴南湖区销冠，全市销量第二。

成都区域开发销售的锦城湖岸、里程、中央公园等项目依靠自身优势及精准营销，在成都市场持续受到关注，进一步提升了公司在成都市场的品牌影响力。公司三岔湖项目计划于2018年启动，进一步扩大在成都南部的布局和影响。2017年公司首次进入重庆市场，通过招拍挂形式取得大渡口半岛城邦项目，计划于2018年面市销售。目前，公司在成渝地区已经初步形成多城、多区、多盘联动格局，市场地位显著提升。

惠州区域方面，2017年公司蝉联惠城区年度销冠，是惠城区史上唯一连续两年突破30亿的房企。天御项目连续两年打破惠城单盘销售记录，成为惠城区史上首个单盘突破20亿的项目，并在惠州创新采用线上开盘，开创了惠州快销记录。中央公园项目夺得惠城区年度销售亚军；在2017年收购的惠州城北半岛城邦项目，持续提升产品形象，带来良好的市场美誉度。

青岛区域半岛城邦项目依靠其良好的自然资源和产品品质，2017年签约金额、面积双冠胶州，认购金额13.9亿，打破胶州记录，在胶州市场树立了良好的口碑和市场形象，获得当地市场的高度认可。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	报告期末长期股权投资 159,577.82 万元，较年初增加 148,659.24 万元，增幅 1361.52%，主要原因是本期新增联营和合营公司所致。
货币资金	报告期末货币资金 574,396.33 万元，较年初增加 190,564.91 万元，增幅 49.65%，主要原因是本期融资规模同比扩大及预收房款增加所致；
存货	报告期末存货 2,827,738.89 万元，较年初增加 1,043,006.09 万元，增幅 58.44%，主要原因是本期通过招拍挂、收购等方式获取的房地产项目以及在建项目开发投入增加所致

2、主要境外资产情况

√ 适用 □ 不适用

资产的具体内容	形成原因	资产规模	所在地	运营模式	保障资产安全性的控制措施	收益状况	境外资产占公司净资产的比重	是否存在重大减值风险
中洲投资控股（香港）有限公司 Centralcon Investment Holding(Hong Kong) Company Limited	设立	HK\$ 6,409,780,459.09	香港	独立运营、自负盈亏	公司治理层、高管成员及财务负责人由公司任命或委派	HK\$ - 33,167,707.10	83.57%	否
其他情况说明	中洲投资控股（香港）有限公司由公司在香港以港币 1 万元登记设立，其中通过新设方式持有中洲控股管理公司、佳智集团有限公司、祥铭有限公司的 100%股权，通过股权收购持有 Ever Reality Limited、中洲（火炭）有限公司、时骏有限公司的 100%股权。其核心资产为全资子公司中洲（火炭）有限公司所持有的位于香港新界沙田区坳背湾 1-11 号的，于土地登记处登记为沙田市地段第 75 号及丈量约份第 176 约地段 744 号余段（Sha Tin Town lot No.75 & DD176 lot 744RP）房地产开发项目；以及全资子公司时骏有限公司持有的位于香港港岛铜锣湾区大坑道 4-4C 号，于香港土地注册处登记的登记号为 INLAND LOT NO.7426 号的土地上的 24 个住宅单位的所有权。 经公司第八届董事会第七次会议审议通过，公司与中洲（集团）控股有限公司于 2018 年 1 月 12 日签署了《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》，向中洲（集团）控股有限公司出售公司所持有的中洲投资控股（香港）有限公司的全部已发行股份及卖方债权。今后在政策、商业环境允许的情况下，不排除公司择机继续开展境外投资。该议案已经公司 2018 年第二次临时股东大会审议通过。具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告。							

三、核心竞争力分析

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

1、战略发展规划

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

2、运营管理团队

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

3、完善的员工培养体系，有竞争力的市场薪酬，丰富的激励体系。目前公司处于快速发展期，员工具有广阔的发展空间，为员工量身打造“优才、英才、将才、帅才”加速营，助力员工成长成才。此外，在推行市场化的薪酬体系和项目奖励方案的基础上，公司积极利用上市公司平台，报告期内陆续推出多个项目跟的投方案，构建多层次的激励体系，形成“共创、共担、共享”的激励文化，有效地调动了员工的积极性和创造性，保障公司业绩增长，顺利实施战略目标。

4、品牌实力支撑

根据中国房地产业协会、中国房地产测评中心联合发布的《2016中国房地产上市公司测评研究报告》，公司2016年被评为上市房企发展速度5强及地产上市公司综合实力50强；入围由国务院发展研究中心、清华大学房地产研究所和中国指数研究院联合发布的“2018中国房地产百强企业榜”

深圳中洲万豪酒店2017年在全球第一的旅游评论网TripAdvisor(猫途鹰)网站人气排名第一位，获第六届CHA中国酒店大奖-2016最佳酒店室内设计奖、第十三届中国酒店金枕头奖、亚洲最具魅力商务酒店至尊大奖、十大白金商务酒店、精选奢华酒店奖等多项殊荣。

中洲圣廷苑酒店亦连续四次通过“深圳知名品牌”复审，获得中国百强MICE酒店奖项、中外酒店（十二届）白金奖，2017年度最喜爱品质酒店，第十八届中国饭店金马奖最佳卓越服务酒店等，为企业的品牌发展注入了新的活力。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

（一）报告期内公司主要经营管理工作回顾

2017年，公司继续以“高周转、扩规模、严管控、增效益”的发展战略为导向，对外加大项目获取力度，对内着重提升内部管控能力和项目运营水平。

报告期内，公司实现房地产销售面积118.34万平方米，销售金额144.91亿元，比上年同期增长36.90%；房地产开发投资115.77亿元，比上年同期增长189.21%。全年主要经营及管理工作如下：

1、坚持“专注区域、深耕城市、多盘联动”战略，聚焦“粤港澳大湾区”、“大上海”、“成渝”和“环渤海”四大经济圈，多渠道、多方式拓展。全年新增土地面积98.78万平米，新增计容积率面积163.84万平米，并首次进入佛山、重庆。

2、提升运营管理水平，搭建标准化体系。一方面及时调整和完善组织架构，厘清管控边界及制度流程，以适应业务发展新需求；另一方面通过标准化体系的搭建，加快项目开发节奏，确保公司“高周转、扩规模、严管控、增效益”战略的最终实现。

3、因城施策，动态调整营销策略，完成全年任务。报告期内，公司根据国家调控政策，对不同区域的项目采取有针对性且快速应变的销售措施，紧跟市场热度，把握区域市场机会，进行营销渠道、营销推广及营销体验创新，达成价格与去化速度双赢。公司全年销售金额144.91亿元，同比增长36.90%，销售表现踏上新台阶。

4、报告期内，公司积极拓展融资渠道，在巩固原合作银行融资的基础上，加大了境外银行和信托、基金等合作，并首次完成尾盘基金融资和香港大型银团融资；资本市场直接融资方面，公司于2017年8月获准中期票据注册发行额度 22 亿，目前尚未注册发行。

5、优化员工培训体系，完善项目跟投机制。一方面，公司定期开展优才、英才、将才、帅才、卓越领导力发展等专项培训计划，不断为员工提供发展平台和成长空间，促进员工和公司共同成长；另一方面，员工利益和公司经营紧密结合，截至目前，成都里程项目、无锡崇安府项目、嘉兴花溪地项目、惠州天御五期项目、无锡花溪樾项目、顺德璞悦项目、重庆半岛城邦项目均已实行员工项目跟投，真正实现发展共创、利益共享、风险共担。

6、稳定资产板块现金流，有效发挥避风港作用。2017年，公司资产板块业务累计营业收入9.64亿元，为公司提供了稳定现金流，为主营业务发展提供有力支撑，对冲了房地产业的政策风险。其中，长城投资实现可出租物业面积12.8万平方米，平均出租率为97%以上，实现租金收入2.82亿元。中洲物业积极拓展业

务，管理面积由285万平方米增长至436万平方米，管理规模增长53%。在中国指数研究院实施的满意度调查中，中洲物业商用物业客户和住宅物业满意度均远高于行业平均分，在经营规模、经济效益、客户满意度和产业突破等多领域均取得较好业绩。

(二) 房地产项目基本情况

1、公司主要房地产项目储备及开发情况

地区	项目名称	权益比例	土地用途	预计总投资（万元）	报告期实际投资金额（万元）	累计已投资（万元）	占地面积（m²）	计容积率面积（m²）	总建筑面积（m²）	2017 年新开工面积（m²）	2017 年竣工面积（m²）	累计开工面积（m²）	累计竣工面积（m²）	待开发面积（m²）	开工时间	开发进度
成都	中洲中央城邦	100%	住宅	133,163	1,328	126,800	37,633	112,900	178,236	-	-	178,236	178,236	-	2013.12	竣工
	中洲锦城湖岸	100%	住宅	373,149	35,942	307,198	133,000	399,001	570,261	-	-	299,999	-	270,262	2015.07	一期在建 二三期储备
	中洲中央公园	60%	住宅	382,524	29,358	218,298	283,459	425,188	557,203	42,301	-	418,748	249,575	138,455	2016.03	三四期在建 一五六期储备
	中洲里程	80%	住宅	75,783	12,626	55,713	15,101	57,381	79,538	-	-	79,538	-	-	2016.07	在建
	三岔湖项目	100%	住宅用地	511,483	10,560	97,898	547,495	848,752	848,752	-	-	-	-	848,752	-	储备
重庆	大渡口地块项目	100%	商住用地	171,508	73,821	73,821	75,734	180,692	245,719	-	-	-	-	245,719	2017.10-	在建
上海	中洲珑湾/珑悦	100%	住宅、商办	220,130	292	156,345	115,369	226,124	318,550	-	-	239,429	239,429	79,120	2013.03	住宅竣工 商业储备
	中洲里程	100%	住宅	144,874	9,206	137,862	45,071	88,829	113,840	-	113,840	113,840	113,840	-	2015.02	竣工
	君廷	100%	住宅	428,734	14,507	408,899	33,824	84,560	120,653	-	-	120,653	120,653	-	-	竣工
无锡	崇安府	90%	住宅	223,226	97,370	97,370	30,022	99,072	131,869	131,869	-	131,869	-	-	2017.06	在建

	中洲花溪 樾项目	100%	商住 用地	136,710	76,645	76,645	81,810	98,172	132,300	-	-	-	-	132,300	2017. 09	在建
嘉兴	中洲花溪 地项目	90%	住宅	156,449	91,420	91,420	66,196	132,302	173,618	173,618	-	173,618	-	-	2017. 02	在建
香港 注 a	香港火炭 项目	100%	住宅	1,155,130 (HKD)	366,520 (HKD)	470,263 (HKD)	20,038	84,306	84,306	-	-	-	-	84,306	2017. 03	在建
	香港铜锣 湾项目	100%	住宅	336,974 (HKD)	434 (HKD)	86,979 (HKD)	1,946	9,730	9,730	-	-	-	-	9,730	-	储备
深圳	笋岗物流 项目	100%	物流、 商业	863,815	29,761	156,609	56,486	391,000	-	-	-	462,940	-	-	2014. 11	在建
	深圳黄金 台项目	90%	住宅	593,650	注 b	-	-	-	-	-	-	-	-	634,727	-	储备
	深圳宝城 26 区项目	80%	商办 用地	-	-	-	102,175	293,250	293,250	-	-	-	-	293,250	-	储备
惠州	中洲中央 公园央筑	100%	住宅、 商业	266,403	17,611	325,242	249,705	589,140	724,618	-	181,823	549,282	549,282	175,336	-	一期二期竣 工三期储备
	中洲中央 公园湾上	100%	住宅、 商业	150,304	2,640	132,775	88,119	176,450	280,268	-	46,456	280,268	280,268	-	2014. 02	竣工
	中洲天御 花园	100%	住宅、 商业	285,447	38,466	179,120	209,878	586,385	794,907	158,002	178,782	787,288	336,404	7,619	2015. 06	在建
	御郡华府	90%	住宅	67,000	24,031	24,807	27,940	97,690	132,767	132,767	-	132,767	-	-	2017. 04	在建
	天御时代 天街	100%	商业	6,287	791	2,893	3,789	5,684	7,719	7,719	-	7,719	-	-	2017. 03	在建
	半岛城邦	20%	住宅、 商业	323,869	-	-	323,494	758,726	954,648	-	-	443,826	236,716	510,822	-	在建

	河谷花园	95%	商住用地	397,342	-	-	211,656	621,824	647,589	-	-	-	-	647,589	-	储备
	惠州仲恺 ZK34-08 地块项目	60%	工业用地	-	-	-	39,032	124,903	191,292	-	-	-	-	191,292	-	储备
	惠南产业园项目	100%	商业用地	34,931	4,812	4,812	13,394	46,879	62,041	-	-	-	-	62,041	2017.12-	在建
	惠州中洲华昕家园	51%	商住用地	42,432	250	8,692	15,856	70,168	98,926	-	-	-	-	98,926	2017.11	在建
	康威项目	100%	商业	183,926	625	12,785	52,297	130,750	183,070	-	-	-	-	183,070	-	储备
	惠州德隆项目	83%	商住用地	237,717	18,062	21,730	94,023	282,069	366,963	-	-	-	-	366,963	-	储备
青岛	中洲半岛城邦（南区）	100%	住宅	204,834	27,317	83,222	309,936	370,637	415,760	199,420	93,678	293,098	93,678	122,662	2016.03	在建
	青岛旺洲项目	100%	商业、住宅	146,259	3,695	36,402	275,801	330,961	400,769	304,801		304,801		95,968	2017.11	在建
广州	顺德璞悦	100%	住宅	248,107	171,033	171,033	48,894	146,682	203,356	203,356	-	203,356	-	-	2017.07	在建
合计				8,117,047	1,098,910	3,474,195	3,609,173	7,870,207	9,322,518	1,353,853	614,579	5,221,275	2,398,081	5,198,909		

备注：a、香港项目相关投资额按2017年12月29日中国人民银行人民币汇率中间价对港币 1: 0.83591换算成人民币后加总。公司已于2018年1月12日签署香港项目整体出售协议，目前股权交易正在办理当中。

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

2、公司主要房地产销售情况

地区	项目名称	权益比例	业态	总可售面积 (m²)	本年 销售面积 (m²)	本年 销售金额 (万元)	累计 销售面积 (m²)	累计 销售金额 (万元)	本年结转 面积 (m²)	本年结转 金额(万 元)	营业收入 (万元)	营业成本 (万元)	毛利率	竣工时间
成都	半岛城邦 (1-3期)	100%	车位	101,473	6,660	3,252	83,026	46,521	2,775	3,302	3,141	1,254	60%	一期2010-12 二期2011-12 三期2013-10
			商业	7,473	5,361	11,928	7,473	16,800	392	906	863	219	75%	
	南熙里 (1、2期)	100%	商业	54,287	30,220	53,339	54,287	93,441	2,811	6,376	6,132	1,050	83%	2013-10
	中洲 中央城邦	100%	住宅	101,596	266	351	101,596	113,115	1,743	2,235	2,128	1,733	19%	2016-2
			商业	18,577	972	4,635	1,826	9,307	295	1,035	985	285	71%	
			车位	14,800	2,704	1,196	14,774	6,374	925	1,191	1,132	887	22%	
	中洲 锦城湖岸 (1、2期)	100%	住宅	357,138	37,344	89,715	196,623	305,966	-	-	-	-		2018-4
			商业	22,148	7,984	25,117	7,984	25,117	-	-	-	-		-
			车位	39,013	14,836	11,378	14,836	11,378	-	-	-	-		-
			公寓	18,198	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	中洲 中央公园 (ABCDF)	60%	住宅	388,116	116,852	108,010	253,433	205,941	101,810	69,070	66,041	60,919	8%	F地块2016-12 D地块2018-3
			车位	56,178	728	520	728	520	275	520	495	120	76%	
	中洲里程	80%	住宅	51,453	38,405	55,075	38,405	55,075	-	-	-	-		-
			商业	5,082	3,878	13,079	3,878	13,079	-	-	-	-		-
			车位	8,375	-	-	-	-	-	-	-	-		-
上海	中洲珑悦	100%	商业	52,711	-	-	-	-	-	-	-	-		-
			办公	47,808	31,296	55,769	31,296	55,769	6,066	10,068	9,589	4,038	58%	2017-2
			酒店	15,444	6,909	20,037	6,909	20,037	-	-	-	-		-
			车位	27,483	14,998	3,389	14,998	3,389	13,899	3,137	2,988	2,037	32%	-
	中洲里程	100%	住宅	72,206	181	391	72,206	145,950	71,598	144,621	141,673	118,287	17%	2016-12

			商业	10,263	821	2,158	9,927	26,362	917	1,795	1,715	757	56%	
			车位	16,529	-	-	-	-	-	-	-	-		
	中洲君廷	100%	住宅	82,880	8,686	83,399	82,690	629,303	22,790	197,281	190,348	105,240	45%	2015-12
			商业	1,577	1,565	14,085	1,565	14,085	-	-	-	-		
			车位	19,380	5,246	21,591	11,726	34,131	2,613	15,615	14,871	10,367	30%	
	中洲花溪地	90%	住宅	130,139	94,441	132,509	94,441	132,509	-	-	-	-		-
			车位	15,772	12,964	25,575	12,964	25,575	-	-	-	-		-
惠州	中洲中央公园央筑	100%	住宅	378,271	45,295	66,894	370,294	369,894	121,334	160,845	153,791	76,601	50%	2014-12
			商业	200,894	1,964	9,029	1,964	9,029	677	3,071	2,925	403	86%	
			车位	40,002	17,860	9,689	17,860	9,689	5,263	7,067	6,731	3,686	45%	
	中洲中央公园湾上	100%	住宅	163,100	10,567	21,667	155,913	163,301	20,412	32,883	31,482	30,194	4%	2015-12
			商业	8,608	2,317	7,633	2,317	7,633	2,154	7,391	7,039	1,907	73%	
			车位	21,250	385	1874	385	1,874	-	-	-	-		
	中洲天御（1-3期）	100%	住宅	549,632	158,876	175,933	463,484	386,389	126,836	87,156	84,612	52,296	38%	天御B：2016-8 天御C1：2017-9 天御C2：2018-3
			商业	32,310	10,677	20,956	25,389	40,126	10,552	14,767	14,064	4,474	68%	
			车位	68,050	-	-	-	-	-	-	-	-		
	中洲御郡华府	90%	住宅	90,565	29,379	34,132	29,379	34,132	-	-	-	-		-
			商铺	1,500	-	-	-	-	-	-	-	-		-
			车位	11,538	-	-	-	-	-	-	-	-		-
	中洲半岛城邦（1-8期）	20%	住宅	628,772	31,561	20,338	31,561	20,338	-	-	-	-		-
			商业	239,024	-	-	-	-	-	-	-	-		-
			车位	116,157	-	-	-	-	-	-	-	-		-
青岛	半岛城邦（南区）	100%	住宅	357,662	147,302	149,147	235,347	214,659	60,716	36,826	35,070	31,837	9%	一期：2017-12 二期：2019-4 三期一批：2019-4 三期二批：2020-11
深圳	里程家园	100%	商业	1,996	1,996	9,991	1,996	9,991	-	-	-	-		-

3、公司主要自有物业出租情况

地区	项目名称	权益比例	业态	可供出租面积 (m ²)	出租率
深圳	中洲控股中心A、C座	100%	商业	4,526	99%
			写字楼	72,264	95%
			酒店	40,631	100%
	长盛大厦、长兴大厦	100%	酒店	46,482	100%
			写字楼	61,459	95.17%
	社区商业	100%	商业	51,219	99.58%
成都	南熙里商业	100%	商业	28,495	38.89%

(三) 公司的融资情况

截止2017年12月31日，公司各类融资情况如下：

融资渠道	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构（年）
银行贷款	1,022,960.00	5%-8.5%	1-15年
境外借款	449,204.28	2%-4%	6个月-5年
公司债券	129,644.49	6.3%	3年
信托类融资	203,610.00	6%-9.5%	1-2年
结构化融资	97,300.00	8.5%	3年

(四) 向其商品房承购人因银行抵押贷款提供担保的情况

本公司及本公司之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73.46亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	

营业收入合计	8,654,233,826.31	100%	8,115,755,330.09	100%	6.63%
分行业					
房地产	8,207,586,190.30	94.84%	7,794,241,140.90	96.04%	5.30%
服务	193,418,134.38	2.23%	176,881,216.80	2.18%	9.35%
酒店	355,399,556.09	4.11%	276,042,457.83	3.40%	28.75%
施工	8,481,865.48	0.10%	20,300,586.13	0.25%	-58.22%
内部抵消	-110,651,919.94	-1.28%	-151,710,071.57	-1.87%	-27.06%
分产品					
房地产	8,207,586,190.30	94.84%	7,794,241,140.90	96.04%	5.30%
服务	193,418,134.38	2.23%	176,881,216.80	2.18%	9.35%
酒店	355,399,556.09	4.11%	276,042,457.83	3.40%	28.75%
施工	8,481,865.48	0.10%	20,300,586.13	0.25%	-58.22%
内部抵消	-110,651,919.94	-1.28%	-151,710,071.57	-1.87%	-27.06%
分地区					
广东地区	3,853,475,712.45	44.53%	2,512,035,780.55	31.00%	53.40%
四川地区	818,560,412.28	9.46%	1,543,106,877.04	19.00%	-46.95%
上海地区	3,631,496,223.79	41.96%	4,007,024,811.87	49.00%	-9.37%
山东地区	350,701,477.79	4.05%		0.00%	
辽宁地区		0.00%	53,587,860.63	1.00%	-100.00%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
房地产	8,207,586,190.30	5,116,324,350.77	37.66%	5.40%	-5.02%	6.83%
分产品						
房地产	8,207,586,190.30	5,116,324,350.77	37.66%	5.40%	-5.02%	6.83%
分地区						
广东地区	3,853,475,712.45	2,158,067,452.76	44.00%	53.40%	23.01%	13.84%
四川地区	818,560,412.28	651,645,963.20	20.39%	-46.95%	-51.41%	7.31%

上海地区	3,631,496,223.79	2,386,436,471.75	34.29%	-9.37%	-8.27%	-0.78%
------	------------------	------------------	--------	--------	--------	--------

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

☐ 适用 ☒ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

☒ 是 ☐ 否

行业分类	项目	单位	2017 年	2016 年	同比增减
房地产	合同销售额	亿元	144.91	105.85	36.90%
	新开工面积	万平方米	135.39	59.42	127.85%
	房地产存货	亿元	282.58	178.25	58.53%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

☒ 适用 ☐ 不适用

（1）报告期房地产合同销售额为144.91亿元，较上年同期增加36.90%，主要原因：报告期公司开盘项目和存量物业均取得较好的销售业绩；

（2）报告期房地产新开工面积为135.39万平方米，较上年同期增加127.85%，主要原因：报告期公司继续以“高周转、扩规模”的发展战略为导向，加快了房地产项目的开发；

（3）报告期末房地产存货为282.58亿元，较上年同期增加58.53%，主要原因：报告期公司继续以“高周转、扩规模”的发展战略为导向，加大了房地产项目的开发规模和土地储备的获取力度。

（4）公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

☐ 适用 ☒ 不适用

（5）营业成本构成

单位：元

行业分类	2017 年		2016 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	5,116,324,350.81	92.78%	5,386,464,900.61	93.76%	-5.02%
服务	154,600,529.71	2.80%	131,573,786.04	2.29%	17.50%
酒店	309,591,791.82	5.61%	320,280,041.64	5.58%	-3.34%
施工	8,442,309.47	0.15%	18,999,291.00	0.33%	-55.57%
内部抵消	-74,425,069.94	-1.35%	-112,453,568.59	-1.96%	-33.82%
合计	5,514,533,911.87	99.99%	5,744,864,450.70	100.00%	-4.01%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

本公司2017年度纳入合并财务报表合并范围的子公司共84户，比上年度增加35户，详细情况参见2017年度审计报告中的财务报表附注“（六）合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	150,810,795.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	1.74%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	君廷项目客户 1	32,777,311.00	0.38%
2	君廷项目客户 2	29,901,680.00	0.35%
3	君廷项目客户 3	29,652,116.00	0.34%
4	君廷项目客户 4	29,276,387.00	0.34%
5	君廷项目客户 5	29,203,301.00	0.34%
合计	--	150,810,795.00	1.74%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	975,738,083.34
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	9.27%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	中建二局第三建筑工程有限公司	369,338,227.70	3.51%
2	汕头市达濠建筑总公司	265,680,267.02	2.52%
3	中国华西企业有限公司	180,516,753.69	1.71%
4	中建一局集团第五建筑有限公司	85,201,258.45	0.81%

5	上海建工一建集团有限公司	75,001,576.48	0.71%
合计	--	975,738,083.34	9.27%

3、费用

单位：元

	2017 年	2016 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	209,840,786.21	292,726,380.21	-28.32%	本期营销装饰费等费用减少所致
管理费用	354,597,652.80	309,674,614.31	14.51%	本期薪酬费用增加所致
财务费用	444,208,532.20	335,853,645.31	32.26%	本期融资规模增加导致利息费用增加所致

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2017 年	2016 年	同比增减
经营活动现金流入小计	10,489,304,017.83	11,193,337,444.00	-6.29%
经营活动现金流出小计	15,673,359,637.48	9,444,913,873.95	65.94%
经营活动产生的现金流量净额	-5,184,055,619.65	1,748,423,570.05	-396.50%
投资活动现金流入小计	24,088,872,151.86	18,774,041.90	128,209.46%
投资活动现金流出小计	25,583,609,029.95	724,703,478.45	3,430.22%
投资活动产生的现金流量净额	-1,494,736,878.09	-705,929,436.55	-111.74%
筹资活动现金流入小计	14,529,462,856.82	7,470,853,357.17	94.48%
筹资活动现金流出小计	7,111,154,805.49	7,137,108,879.19	-0.36%
筹资活动产生的现金流量净额	7,418,308,051.33	333,744,477.98	2,122.75%
现金及现金等价物净增加额	685,129,402.13	1,373,382,424.05	-50.11%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

(1)2017年度经营活动产生的现金流量净额为-518,405.56万元，较上年同期减少693,247.92万元，减幅396.50%。主要原因是本期房地产投资支出增加所致；

(2)2017年度投资活动产生的现金流量净额为-149,473.69万元,较上年同期减少78,880.74万元,减幅111.74%。主要原因是收购子公司而代偿债务所致。

(3)2017年度筹资活动产生的现金流量净额为741,830.81万元,较上年同期增加708,456.36万元,增幅2122.75%。主要原因是本期公司取得融资净额较上年同期增加所致;

上述原因导致公司2017年度现金及现金等价物的净增加额68,512.94万元,较上年同期减少68,825.30万元,减幅50.11%。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期公司继续以“高周转、扩规模”的发展战略为导向,扩大房地产项目开发规模和土地储备,经营性现金流流出和投资活动现金流流出大幅增加,由于房地产行业建设周期的特性,报告期内投入的项目未实现相应的经营性现金流入,导致经营活动产生的现金净流量与本年净利润存在重大差异。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位:元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	80,178,096.44	8.09%	出售联营公司部分股权投资收益、联营公司权益法核算的投资收益以及保本理财收益	否
资产减值	45,924,178.40	4.63%	计提的坏账损失和存货跌价损失	否
营业外收入	13,031,782.49	1.31%	房产销售及租赁违约金	否
营业外支出	72,515,255.10	7.32%	罚款、违约金及长城物流项目开发成本处置	否
其他收益	10,881,461.02	1.10%	政府补助收益	否

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位:元

	2017 年末		2016 年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		

货币资金	5,743,963,309.71	13.17%	3,838,314,221.68	13.16%	0.01%	
应收账款	98,972,594.72	0.23%	92,466,242.49	0.32%	-0.09%	
存货	28,277,388,875.84	64.83%	17,847,327,957.41	61.20%	3.63%	本期通过招拍挂、收购等方式获取的房地产项目以及在建项目开发投入增加
投资性房地产	1,711,592,070.65	3.92%	1,704,180,202.80	5.84%	-1.92%	
长期股权投资	1,595,778,206.16	3.66%	109,185,855.69	0.37%	3.29%	本期新增联营和合营公司
固定资产	1,392,109,390.43	3.19%	1,451,188,019.98	4.98%	-1.79%	
在建工程		0.00%	55,813,480.01	0.19%	-0.19%	
短期借款	3,487,933,833.42	8.00%	870,795,750.00	2.99%	5.01%	本期新增并表范围以及融资规模扩大
长期借款	11,314,579,629.03	25.94%	6,848,600,000.00	23.48%	2.46%	本期新增并表范围以及融资规模扩大
预付款项	152,081,815.83	0.35%	1,069,387,292.23	3.67%	-3.32%	上期预付的土地竞拍款在本期结转至存货
持有待售的资产	1,893,741,513.17	4.34%		0.00%	4.34%	根据企业会计准则第 42 号，对持有待售类别的股权重分类至本科目
其他流动资产	1,318,179,827.55	3.02%	1,863,087,396.20	6.39%	-3.37%	期末银行理财产品较年初减少
预收款项	10,115,484,212.11	23.19%	9,015,510,708.93	30.92%	-7.73%	本年预收账款增幅小于总资产增幅
应付债券		0.00%	1,291,764,659.23	4.43%	-4.43%	公司债 2018 年 9 月 21 日到期，本期重分类至一年内到期的流动负债

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

公司受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2017年12月31日，公司所有权受限制的资产账面价值合计199.95亿元，详细情况如下：

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、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
6,508,307,609.35	1,793,726,557.23	262.84%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	投资	新设	918,000,000.00	64.28%	自有资金	西藏汇久企业管理合伙企业（有限合伙）、西藏中平信创业投资管理有限公司	永久	投资	已完成		-10,989,367.19	否		
惠州市银泰达实业有限公司	房地产开发	收购	330,666,666.66	20.00%	自有资金	北京银泰达科技发展有限公司、惠州市华基投资有限公司	永久	住宅	已完成		-3,236,609.75	否	2017-09-04	2017-113 号

						公司								
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	投资	收购	53,090,622.90	50.00%	自有资金	惠州市惠阳区碧桂园房地产开发有限公司	永久	投资	已完成		9,640.60	否	2017-03-18	2017-35 号
西藏运璟企业管理合伙企业（有限合伙）	投资	新设	192,000,000.00	59.40%	自有资金	西藏汇久企业管理合伙企业（有限合伙）、西藏中平信创业投资管理有限公司	永久	投资	已完成		-259,271.67	否		
宝丽房产（惠州）有限公司	房地产开发	收购	424,391,533.06	83.15%	自有资金	惠州市鹏骏置业发展有限公司	永久	住宅	已完成		-1,780,642.98	否	2016-11-03	2016-123 号
惠州市艺新装饰有限公司	房地产开发	收购	46,732,370.70	83.15%	自有资金	惠州市鹏骏置业发展有限公司	永久	住宅	已完成		-422,248.79	否	2016-11-03	2016-123 号
深圳市嘉业投资控股有限公司	出租投资	增资	11,105,000.00	22.21%	自有资金	无	永久	物业出租	已完成		-3,513,033.82	否		
惠州市绿洲投资发展有限公司	房地产开发	收购	95,557,200.00	90.00%	自有资金	员工跟投	永久	住宅	已完成		6,789,832.75	否		
惠州市凯声电子有限公司	房地产开发	收购	265,000,000.00	51.00%	自有资金	惠州市华昕房地产开发有限公司	永久	住宅	已完成		-1,360,413.68	否		

公司						发有限 公司								
无锡洲 越房地 产有限 公司	房地产 开发	新设	50,000, 000.00	100.00 %	自有资 金	无	永久	住宅	已完成		- 4,451,0 15.39	否	2017- 10-27	2017- 123 号
深圳中 洲宝华 置业有 限公司	房地产 开发	收购	2,932,0 69,682. 30	80.00%	自有资 金	中洲集 团	永久	商业	已完成		0.00	否	2017- 09-06	2017- 114 号
惠州宏 晟置业 有限公 司	房地产 开发	收购	47,030, 219.17	100.00 %	自有资 金	无	永久	住宅	已完成		201,311 .42	否		
惠州市 中科低 碳经济 科技有 限公司	房地产 开发	收购	170,00 0,000.0 0	60.00%	自有资 金	惠州市 金星泰 置业有 限公司	永久	住宅	已完成		- 46,075. 94	否		
惠州创 筑房地 产有限 公司、 惠州惠 兴房地 产有限 公司、 惠州创 佳房地 产有限 公司	房地产 开发	收购	954,32 9,314.5 6	95.00%	自有资 金	西藏中 平信创 业投资 管理有 限公司	永久	住宅	已完成		770.42	否		
合计	--	--	6,489,9 72,609. 35	--	--	--	--	--	--	0.00	- 19,057, 124.02	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

☒ 适用 ☐ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
上海麓源投资管理中心（有限合伙）	持有的长城物业集团股份有限公司	2017年08月17日	1,449.86	777.35	增加投资收益1139.24万元	1.40%	以公司估值为基础，协商确定	否	非关联方	是	是	2018.2.13	2018-25号

伙)	0.678% 股权						定						
----	--------------	--	--	--	--	--	---	--	--	--	--	--	--

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市中洲地产有限公司	子公司	房地产开发	20,000 万元	3,005,732,869.24	215,647,019.04	11,605,725.65	15,709,314.96	15,262,821.15
惠州大丰投资有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	1,589,845,569.87	16,723,214.53	64,357,648.42	4,715,210.07	-2,403,790.67
深圳中洲宝华置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	3,546,243,260.07	609,980,214.00	0.00	-211,737.23	-211,737.23
深圳市华电房地产有限公司	子公司	房地产开发	1,900 万元	256,568,209.61	119,317,092.32	0.00	-1,415,516.79	-18,286,497.28
深圳市长城物流有限公司	子公司	出租、物流	15,000 万元	2,054,920,470.16	49,927,359.27	0.00	107,424,787.18	119,685,209.34
深圳市香江置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	3,124,027,376.48	973,165,599.21	420,977,534.62	25,308,915.76	21,939,442.43
深圳市长城投资控股有限公司	子公司	出租、投资	5,000 万元	210,053,170.38	96,028,925.72	29,001,660.80	11,392,531.60	8,470,291.32
深圳市中洲资本有限公司	子公司	投资	10,000 万元	2,889,097,061.51	233,217,948.70		33,535,959.99	31,162,305.17
中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司	股权投资	270,010 万元	1,553,062,417.60	1,551,627,567.60		-17,022,239.64	-17,022,239.64
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	子公司	股权投资	250,010 万元	1,995,299,205.93	1,994,295,513.98		-12,277,066.02	-12,277,066.02

西藏卓轩企业管理合伙企业（有限合伙）	子公司	企业管理	250,010 万元	1,171,133,121.23	894,979,392.11		-1,356,459.89	-1,356,459.89
惠州创筑房地产有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	988,780,483.01	-17,397,615.81		-144.30	-144.30
惠州惠兴房地产有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	926,505,434.06	502,546,670.44		-2,949.56	-2,949.56
惠州创佳房地产有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	761,130,570.11	480,725,424.75		3,904.83	3,904.83
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	子公司	酒店经营	7,500 万元	391,113,042.52	181,556,887.57	191,545,198.10	17,378,182.06	13,395,111.05
深圳市中洲物业管理有限公司	子公司	物业管理	1,000 万元	101,970,980.28	28,231,019.43	173,068,603.24	11,675,140.88	8,471,255.32
惠州市康威投资发展有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	143,629,894.90	-44,694,190.53	0.00	-10,984,868.74	-8,239,798.80
惠州中洲置业有限公司	子公司	投资	100 万元	1,048,422,196.10	-45,178,588.53	1,868,063.28	-2,495,849.71	-2,493,482.88
惠州市昊恒房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	10,200 万元	3,015,351,365.61	1,307,070,590.89	2,019,688,490.88	351,451,242.21	192,426,084.63
惠州方联房地产有限公司	子公司	房地产开发	100 万元	2,898,062,638.78	93,297,747.78	922,393,817.67	273,435,095.59	205,074,935.62
惠州市凯声电子有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	259,653,566.87	-4,186,354.12	0.00	-1,794,930.05	-1,360,413.68
惠州市中科低碳经济科技有限公司	子公司	房地产开发	2,000 万元	176,265,072.88	19,539,884.15	0.00	-115,189.86	-115,189.86
惠州市绿洲投资发展有限公司	子公司	房地产开发	1,600 万元	312,504,367.75	14,671,854.26	0.00	6,345,565.98	6,789,832.75

宝丽房产(惠州)有限公司	子公司	房地产开发	3,850 万元	220,777,516.01	- 185,531,269.97	0.00	- 2,361,179.47	- 1,780,642.98
惠州市艺新装饰有限公司	子公司	房地产开发	50 万元	219,498,157.54	- 2,733,361.69	0.00	-624,721.43	-422,248.79
成都深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	2,386,211,615.08	1,082,065,073.06	110,739,708.70	- 30,887,958.91	- 25,842,022.15
成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000 万元	5,538,142,331.30	1,207,796,646.07	0.00	- 19,804,605.81	- 15,014,275.77
成都中洲锦江房地产有限公司	子公司	房地产开发	2,000 万元	558,125,625.43	473,016,968.81	42,453,391.39	6,519,636.08	28,834,275.77
成都中洲洲成房地产有限公司	子公司	房地产开发	6,000 万元	948,746,468.28	50,988,253.88	0.00	- 10,590,535.05	- 5,003,288.94
成都中洲投资有限公司	子公司	投资	20,000 万元	495,553,644.89	201,741,613.46		7,424,212.36	7,424,212.36
四川中洲三岔湖投资有限公司	子公司	房地产开发	10,000 万元	97,878,275.38	80,431,057.20	0.00	3,661,543.98	3,589,199.49
四川中洲文旅投资有限公司	子公司	房地产开发	10,000 万元	706,669,470.08	62,999,756.73	0.00	15,250,629.43	11,271,786.46
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	子公司	房地产开发	10,000 万元	2,336,523,977.84	- 89,410,681.00	665,367,312.19	- 11,830,656.21	- 1,831,894.90
重庆洲立房地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	775,863,722.70	7,682,185.88	0.00	- 2,999,116.84	- 2,317,814.12
上海深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	15,000 万元	2,104,124,568.15	952,199,930.07	1,579,299,218.80	264,998,685.80	187,877,279.80
嘉兴洲禾房地产有限公司	子公司	房地产开发	11,765 万元	1,405,948,985.32	526,337,392.15	0.00	- 31,321,574.95	- 23,662,607.85
无锡中洲房地产有限公司	子公司	房地产开发	6,000 万元	1,053,370,710.63	42,095,795.20	0.00	- 23,624,819.1	- 17,881,107.6

司							0	6
无锡洲樾房地产有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	815,040,132.29	45,548,984.61	0.00	- 5,460,866.97	- 4,451,015.39
上海盛博房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	4,102.04	3,102,337,968.83	1,346,874,698.59	2,052,197,004.99	524,591,270.86	333,807,470.12
青岛市旺洲置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	389,380,049.56	- 19,310,790.61	0.00	- 20,269,097.47	- 16,599,177.92
青岛市联顺地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	2,132,493,760.31	- 9,646,990.62	350,701,477.79	- 1,238,986.32	1,931,445.15
佛山洲立置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	1,688,391,055.38	- 51,867,790.17	0.00	- 82,133,407.84	- 61,867,790.17
中洲投资控股（香港）有限公司 Centralcon Investment Holding(Hong Kong) Company Limited	子公司	投资	10,000 港币	4,144,237,611.75	47,395,590.75	0.00	- 1,160,977.52	- 1,160,977.52
中洲（火炭）有限公司(原 AGP sha Tin)	子公司	房地产开发	1 港币	4,840,196,514.38	- 34,843,875.51	0.00	- 11,807,939.36	- 7,968,894.05
时骏有限公司（Century Shiner Limited）	子公司	房地产开发	1 港币	897,401,685.51	- 19,550,889.93	0.00	- 11,528,265.87	- 10,117,408.37
长城物业集团股份有限公司	参股公司	出租、投资	11,130.76 万元	1,813,464,348.65	381,556,987.28	2,101,279,025.09	179,344,015.77	120,291,823.53
深圳市嘉业投资控股有限公司	参股公司	出租、投资	5,000 万元	254,587,551.85	79,561,384.02	53,442,509.74	- 19,702,318.66	- 15,817,351.74
深圳市前海中保产业投	参股公司	投资、理财	10,000 万元	51,897,490.67	26,178,611.10	25,557,030.56	23,621,135.57	20,652,720.22

资基金管理 有限公司								
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	参股公司	投资旅游项目、房地产开发	10,000 万元	108,193,441.06	99,943,441.06	0.00	19,281.20	19,281.20
中保盈隆（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）	参股公司	股权投资	180,010 万元	1,539,664,644.58	1,422,283,952.41	0.00	-5,767,047.59	-5,767,047.59
西藏运璟企业管理合伙企业（有限合伙）	参股公司	企业管理	250,010 万元	201,670,265.84	201,489,065.84	0.00	-510,934.16	-510,934.16
惠州银泰达实业有限公司	参股公司	房地产开发	5,000 万元	1,592,094,881.00	-512,736,348.70	58,500.00	-16,853,334.01	-16,183,048.73

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市中洲产城投资发展有限公司	新设	本期影响公司净利润 0 元
深圳市中洲文化创意产业有限公司	新设	本期影响公司净利润 0 元
深圳市中洲商置投资有限公司	新设	本期影响公司净利润 0 元
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	新设	本期影响公司净利润-12,277,066.02 元
深圳中洲宝华置业有限公司	购买资产而增加	本期影响公司净利润 0 元
佛山洲立置业有限公司	新设	本期影响公司净利润-61,867,790.17 元
珠海市洲立置业有限公司	新设	本期影响公司净利润-385,005.54 元
Angel River Holdings Limited	新设	本期影响公司净利润 HKD-21,060.00 元
运河集团有限公司	新设	本期影响公司净利润 0 元
Alpha Honour Limited	新设	本期影响公司净利润 0 元
Asia Marvel Investment Limited	新设	本期影响公司净利润 0 元
东莞市中洲置地有限公司	新设	本期影响公司净利润-1,036,960.25 元
宝丽房产(惠州)有限公司	购买资产而增加	本期影响公司净利润-1,480,604.64 元
惠州市艺新装饰有限公司	购买资产而增加	本期影响公司净利润-351,099.87 元
惠州市凯声电子有限公司	购买资产而增加	本期影响公司净利润-693,810.98 元
惠州市绿洲投资发展有限公司	购买资产而增加	本期影响公司净利润 6,110,849.48 元

惠州市筑品房地产开发有限公司	新设	本期影响公司净利润 2,623.56 元
惠州市惠质房地产开发有限公司	新设	本期影响公司净利润-1,250 元
惠州市菁金房地产开发有限公司	新设	本期影响公司净利润 0 元
惠州市远致房地产开发有限公司	新设	本期影响公司净利润-1,250 元
惠州市璞玉房地产开发有限公司	新设	本期影响公司净利润 4,099.61 元
惠州宏晟置业有限公司	购买资产而增加	本期影响公司净利润 201,311.42 元
惠州市中科低碳经济科技有限公司	购买资产而增加	本期影响公司净利润-69,113.92 元
重庆洲立房地产有限公司	新设	本期影响公司净利润-2,317,814.12 元
青岛诚致远房地产开发有限公司	新设	本期影响公司净利润-1,445.15 元
青岛思致远房地产开发有限公司	新设	本期影响公司净利润-2,293.22 元
无锡洲樾房地产有限公司	新设	本期影响公司净利润-4,451,015.39 元
西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)	新设	本期影响公司净利润-1,356,459.89 元

对公司净利润影响达到10%以上的子公司和参股公司的情况说明如下：

公司名称	公司类型	净利润	占归属母公司净利润的比例	主要原因
深圳市长城物流有限公司	子公司	-119,685,209.34	-19.45%	项目停工，借款利息未能资本化
惠州市昊恒房地产开发有限公司	子公司	192,426,084.63	31.27%	央筑花园2期D区竣工结算
惠州方联房地产有限公司	子公司	205,074,935.62	33.33%	天御花园C1竣工结算
上海盛博房地产开发有限公司	子公司	333,807,470.12	54.25%	君廷7#竣工结算
上海深长城地产有限公司	子公司	187,877,279.80	30.53%	上海中洲里程竣工结算
佛山洲立置业有限公司	子公司	-61,867,790.17	-10.05%	在建项目计提减值

八、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

公司本年新增控制的结构化主体包括中保盈科（深圳）股权投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“中保盈科”）、西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)（以下简称“西藏卓轩”）。

2017年6月15日，经公司第七届董事会第五十四次会议审议通过，公司以全资子公司深圳市中洲资本有限公司（以下简称“中洲资本”）与西藏中平信创业投资管理有限公司（以下简称“西藏中平信”）联合发起设立城市发展核心基金（即中保盈科），主要用于投资房地产项目及与房地产行业相关的股权投资、并购投资等投资机会。合伙企业的认缴出资总额250,010万元，其中，西藏中平信作为普通合伙人认缴出资额10万元、中洲资本作为有限合伙人认缴出资额250,000万元。中洲资本承担该结构化主体的主要风险报酬，因此该结构化主体纳入本公司的合并报表范围。

2017年9月19日，本公司之子公司中保盈科与西藏中平信联合发起设立西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)投资于房地产开发项目。合伙企业的认缴出资总额250,010万元，中保盈科作为有限合伙人认缴出资额250,000万元、西藏中平信作为普通合伙人认缴出资额10万元。中保盈科承担该结构化主体的主要风险报酬，因此该结构化主体纳入本公司的合并报表范围。

九、公司未来发展的展望

（一）行业格局和趋势

经济增长以“稳”为主基调，金融政策收紧并保持“稳健中性”，通过因城施策、精准调控和中长期的长效机制推进住房体系建设。2018年，预期因城施策、精准调控仍在“控风险”与“去库存”基调下不断深化，热点城市仍会严控，总体房价走势将趋于平稳。在城市发展分化和房地产市场供需起伏变化的大格局下，不同城市仍存在市场机会，企业并购成为常态。

（二）公司发展战略

未来，“多主体供给、多渠道保障、租购并举”的住房体系将逐步形成。国家政策为房地产发展指明了方向，也为公司未来发展指明了方向。公司会顺应时代发展，寻求更多合作机会，深化战略布局。

发展愿景：践行“开放、进取、担当、高效”的核心价值观，致力成为中国城市综合投资运营商。

发展战略：通过顶层制度设计，严格落实公司“高周转、扩规模、严管控、增效益”的发展战略，通过人均效能指标、运营提速、激励机制形成向心力，齐心协力，为新的发展征程加速。

区域布局：坚持“专注区域、城市深耕、多盘联动”区域投资策略，深耕粤港澳大湾区经济圈，积极拓展大上海经济圈圈、成渝经济圈、环渤海经济圈，择机进入华中区域。对已进入城市：专注区域，城市深耕；对未进入城市，慎重研判，稳健决策。

（三）2018年工作目标和重点工作

1、总体经营目标

2018年，公司计划实现房地产销售面积118万平方米，合同销售金额167亿元；房地产开发投资111亿元；新开工建筑面积323万平方米；新增土地储备计容积率面积180万平方米，计划投入资金120亿元。

2、年度重点工作

①合作共赢扩土储。以开放心态寻求合作，加大合作拿地比例，重点关注强内生需求的城市、外溢效应的一二线城市和都市圈融合带来区域价值的提升，积极应对不同区域、不同城市的差异和变化，一城一策，提出区域投资拓展策略，不拘一格获取项目。

②加速回笼稳资金。实施积极的投资策略和稳健的财务策略，采取多渠道、多手段进行融资，强化计划运营体系，确保快速开工，快速开盘，加快资金回笼速度。

③齐头并进揽人才。切实加大人才引进力度，定期召开大型专场招聘会；坚持“共创、共享、共担”的核心理念，围绕“高周转、扩规模、严管控、增效益”发展战略，打造聚焦、及时、公平、鼓励创新的激励体系，完善现有跟投机制。

④飓风行动强运营。建立完善的数据搜集及管理体系，运营节点管控逐渐下沉至城市公司；建立预

警及督办体系，从团队组建、产品定位、规划设计、报批报建、工程招标、工程建设六个方面加速。

⑤优质资产增效益。深挖资产价值，实现资源溢价。通过中洲商业、酒店管理、物业管理的价值输出，以优质自持项目为切入点，依托项目打造创意产业生态圈，形成产业聚集，打造创意产业运营平台，提高项目价值和盈利能力。

⑥市值管理显价值。进一步加强市值管理工作，通过合规运作，综合运用金融和市场营销手段，与股东及潜在投资者建立良好的沟通，增进投资者对上市公司的了解和认同，传递上市公司战略发展规划及投资价值，实现上市公司整体利益价值最大化和保护投资者合法权益。

（四）可能面对的风险及对策

1、政策风险

2018年上半年，各地仍继续出台房地产调控政策，现阶段的政策分城、分区施策，灵活性和精准度大幅提升，在长效机制尚未建立前，预期现阶段政策在未来一段时间会保持稳定性，在热点区域不排除政策还将继续收紧，涉及的城市和区域还有可能扩大。在“房住不炒”的指导思想下，政府对于资金、销售行为、价格备案等方面的监管措施亦会不断严控，导致行业发展整体不确定性因素仍在增加。

2、市场及竞争风险

近年房地产行业集中度加速提高，部分城市的供地政策和资金配置已经向龙头房企倾斜，中小型企业发展空间被进一步挤压。随着房地产市场分化态势的不断延续，房地产企业对热点城市、优质地块的竞争将愈发激烈。随着土地成交价格的不攀升，对竞地和开发资金的要求不断提高，企业开发成本也将被不断推高，使企业面临市场利润空间被压缩甚至面临局部亏损的风险，公司的经营策略和财务状况都面临挑战。

3、融资、信贷、利率风险

房地产行业是资金密集型行业，充足的现金流是公司持续稳定发展重要基础。2018年在“防风险、去杠杆”的金融政策导向下，房地产融资环境可能持续收紧。公司未来将继续坚持快速回款的策略，加强资金管理和融资品种创新，确保公司现金流的安全。

4、经营风险

公司所处的房地产行业受政策影响较大。目前，一二线重点城市甚至部分三四线城市因市场过热导致“限购、限贷”等调控政策接连出台，对公司的经营带来了较大的不确定因素。

公司将密切关注政策和市场动态，根据市场情况调整经营策略以应对政策、市场的变化，以满足公司战略发展的需要，降低公司面临的经营风险。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2017 年 02 月 16 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20170216
2017 年 02 月 17 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20170217
2017 年 05 月 11 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20170511
2017 年 07 月 19 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20170719
2017 年 12 月 20 日	实地调研	机构	投资者调研记录表 20171220
2017 年 12 月 31 日	电话沟通	个人	个人
2017 年 12 月 31 日	其他	个人	深交所互动易平台
接待次数			5
接待机构数量			26
接待个人数量			0
接待其他对象数量			0
是否披露、透露或泄露未公开重大信息		否	

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

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

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

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

1、2017年度利润分配预案

（1）按照母公司净利润的10%提取法定公积金1,724,059.00元；

（2）按照母公司净利润的90%和上年度未分配利润共计767,821,892.40元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本664,831,139股为基数，每10股派发现金红利2.00元（含税），合计共派现金132,966,227.80元（含税），剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

2、2016年度利润分配预案

（1）按照母公司净利润的10%提取法定公积金1,370,226.75元；

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

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

3、2015年度利润分配方案

(1) 按照母公司净利润的10%提取法定公积金71,408,606.49元;

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

公司本年度不送红股, 也不进行资本公积金转增股本。

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

公司近三年(包括本报告期)普通股现金分红情况表

单位: 元

分红年度	现金分红金额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式现金分红的金额	以其他方式现金分红的比例
2017 年	132,966,227.80	615,363,173.16	21.61%	0.00	0.00%
2016 年	53,186,491.12	260,532,556.30	20.41%	0.00	0.00%
2015 年	133,013,927.80	401,177,291.16	33.16%	0.00	0.00%

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

☐ 适用 ☒ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

☒ 适用 ☐ 不适用

每 10 股送红股数(股)	0
每 10 股派息数(元)(含税)	2.00
每 10 股转增数(股)	0
分配预案的股本基数(股)	664831139
现金分红总额(元)(含税)	132,966,227.80
可分配利润(元)	769,545,951.40
现金分红占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的, 进行利润分配时, 现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)出具的德师报(审)字(18)第 P03231 号审计报告, 本公司(母公司) 2017 年度实现净利润 17,240,590.01 元, 加年初未分配利润 805,491,852.51 元, 减去分配 2016 年度现金红利 53,186,491.12 元, 母公司 2017 年末实际可供分配的利润为 769,545,951.40 元。	

根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定，公司拟提出 2017 年度利润分配及分红预案如下：

1、按照母公司净利润的 10%提取法定公积金 1,724,059.00 元；

2、按照母公司净利润的 90%和上年度未分配利润共计 767,821,892.40 元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本 664,831,139 股为基数，每 10 股派发现金红利 2.00 元（含税），合计共派现金 132,966,227.80 元（含税），占公司 2017 年度合并报表归属于母公司股东的净利润 615,363,173.16 元的 21.61%，剩余未分配利润结转下年度。

公司本年度不送红股，也不进行资本公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

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

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	贾帅;申成文;谭华森;王道海;吴天洲;许斌;姚日波;尹善峰;张立民;林长青	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益； 2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩； 5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016 年 02 月 26 日	9999-12-31	正在履行中
	深圳市中洲置地有限公司;黄光苗	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2016 年 02 月 26 日	9999-12-31	正在履行中
	黄光苗	一、本人未来将以中洲控股（含其合并范围内的子公司，下同）作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台，本人控制的其他企业（指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业，下同）将主要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务；二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式，新增与中洲控股构成实质性同业竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等；三、对于目前存在的有一	2015 年 06 月 05 日	9999-12-31	正在履行中

		定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制的其他企业将采取如下措施：1、房地产开发与销售业务：在 2015 年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该企业。五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。六、若出现因本人及本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。			
	深圳市中洲置地有限公司	在本次发行完毕后，其认购的标的股份从上市之日起三十六个月内不得转让。	2015 年 12 月 28 日	2018-12-28	正在履行中
	深圳市中洲置地有限公司	一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公司不再受黄光苗先生控制时终止。	2015 年 06 月 05 日	9999-12-31	正在履行中
	深圳市中洲置地有限公司	(1) 除现有业务外，中洲集团及其下属企业不再新增与本公司有同业竞争的业务；(2) 中洲集团及其	2013 年 11 月 07 日	2018-11-07	正在履行中

		下属企业从任何第三方获得的商业机会与本公司所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则中洲集团及其下属企业将立即通知本公司，并将该商业机会让与本公司；（3）对于现有的与本公司存在同业竞争的业务，中洲集团及其下属企业将在法律法规允许的范围内，5年内提出同业竞争的解决方案，通过发行股份购买资产、现金购买等法律法规允许的方式注入上市公司。			
--	--	--	--	--	--

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

☐ 适用 ☒ 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

☐ 适用 ☒ 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☒ 适用 ☐ 不适用

一、会计政策变更

本公司于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。

1、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。

2、政府补助

执行《企业会计准则第16号—政府补助》（修订）之前，本公司的政府补助均确认为营业外收入。执行《企业会计准则第16号—政府补助》（修订）后，与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本公司日常活

动无关的政府补助，计入营业外收支。

本公司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。

3、资产处置损益的列示

在财会30号文件发布以前，本公司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，本公司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，本公司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。

二、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》，为符合本公司实际情况和行业惯例，能够更加客观、真实和公允地反映本公司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，本公司自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，本公司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。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本公司2017年度纳入合并财务报表合并范围的子公司共84户，比上年度增加35户，详细情况如下：

1、 单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	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	6,056,632.02	64.2	906,962,400.00	906,962,400.00	-	-	-

2、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

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	282
境内会计师事务所审计服务的连续年限	一年内
境内会计师事务所注册会计师姓名	李渭华、苏敏
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	一年内

当期是否改聘会计师事务所

√ 是 □ 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

□ 是 √ 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

√ 是 □ 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

经于 2017 年 8 月 25 日召开的第八届董事会第三次会议、第八届监事会第二次会议及于2017年9月14日召开的2017年第三次临时股东大会的审议，公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2017 年度审计机构。独立董事亦

对此事发表了事前认可意见及独立意见。德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）具有会计师事务所执业证书以及证券、期货业务资格，能够独立对公司财务状况进行审计，满足公司财务审计工作的要求。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

☒ 适用 ☐ 不适用

本年度、公司聘请德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为公司内部控制审计会计师事务所。审计费用共计人民币 282 万元，其中：财务报表审计费用人民币 197 万元，内部控制审计费用人民币 85 万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

☐ 适用 ☒ 不适用

十一、破产重整相关事项

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

☒ 适用 ☐ 不适用

1、黄金台项目权益纠纷案

2016 年 9 月，本公司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。

十三、处罚及整改情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

☒ 适用 ☐ 不适用

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

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

☒ 适用 ☐ 不适用

1、2016年员工持股计划

报告期内，经公司董事会、股东大会审议，公司拟实施2016年员工持股计划。该计划参与对象为公司员工，总人数不超过170人，发行份额7,500万份，每份份额1元，计划筹集资金总额上限7500万元。委托鹏华资产管理（深圳）有限公司设立份额3亿份，每份份额1元的资产管理计划进行管理，通过二级市场购买并持有本公司股票。该持股计划锁定期为12个月，存续期24个月。截至2016年7月13日，该计划累计买入公司股票18,306,493股，成交金额为288,354,970.79元，成交均价15.75元/股，占总股本2.75%。至此该计划已完成股票购买，购买的股票将自2016年7月13日起锁定12个月。2017年7月12日，本次员工持股计划所购买的公司股票锁定期已届满。

公司于2018年2月12日召开了深圳市中洲投资控股股份有限公司2016年员工持股计划第二次持有人会议，经出席持有人会议的持有人所持 2/3 以上份额同意，审议通过了《关于延长公司2016年员工持股计划存续期的议案》。2018年2月27日，公司以通讯表决方式召开第八届董事会第十次会议，在关联董事回避表决的情况下，审议并通过了《关于延长公司2016年员工持股计划存续期的议案》，同意将本次员工持股计划存续期延长一年，至2019年4月27日。具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告及进展情况公告。

2、2018年3月，经公司董事会、股东大会审议，公司拟实施2018年股票期权激励计划。该计划参与对象为包括公司公告本激励计划时在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，共计68人。此次激励计划拟向激励对象授予2,000万份股票期权，涉及的标的股票种类为人民币A股普通股，约占本激励计划草案公告时公司股本总额66,483.11万股的3.01%。股票期权的行权价格为每股15.40元。具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

☒ 适用 ☐ 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市汇海置业有限公司	实际控制人的附属企业	提供劳务	上沙村城市更新项目委托经营管理	参考市场同类委托经营管理交易定价的基础上，共同协商确定	不低于3.5亿元	1,160.57	100.00%	35,000	否	现金支付	销售额的1%、建安成本的2%		
合计				--	--	1,160.57	--	35,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

√ 适用 □ 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
深圳中洲集团有限公司	控股股东与实际控制人的其他附属企业	购买资产（房地产项目公司股权）	惠州山顶会议旅游度假中心有限公司50%股权	在目标公司经审计财务数据的基础上，综合考虑目标公司的前期投入，与交易对方共同协商确定	9,187.97		5,309.06	现金支付	0	2017年03月18日	2017-35
深圳中洲集团有限公司	控股股东与实际控制	购买资产（房地产	深圳中洲宝华置业	以资产评估结果为	270,555.36	328,756.63	47,377.1	现金支付	0	2017年09月05	2017-114

公司	制人的其他附属企业	项目公司（股权）	有限公司80%股权	主要定价依据						日	
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				1、根据天健会计师事务所（特殊普通合伙）对山顶公司出具的《审计报告》，在审计基准日 2017 年 2 月 28 日，山顶公司资产总额为 91,879,681.14 元，没有评估价值。 2、根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的报告，深圳中洲宝华置业有限公司截止 2016 年 9 月 30 日总资产账面值 270,555.36 万元，评估值 328,756.63 万元，评估增值 58,201.27 万元，增值率 21.51%；总负债账面值 269,660.25 万元，评估值 269,660.25 万元，无增减值；净资产账面值 895.11 万元，评估值 59,096.38 万元，评估增值 58,201.27 万元，增值率 6,502.14%。总资产、净资产评估增值部分绝大部分为存货评估增值所致。							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				上述收购事项完成后，为公司增加了土地储备，改善了公司在高周转、扩规模的战略方针下现有的土地储备现状。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

√ 适用 □ 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
本公司部分董事、高级管理人员及符合条件的监事	关键管理人员	惠州市绿洲投资发展有限公司	房地产开发	1,000 万元	31,250.44	1,467.19	678.98
本公司部分董事、高级管理人员及符合条件的监事	关键管理人员	嘉兴洲禾房地产有限公司	房地产开发	5,000 万元	140,594.9	52,633.74	-2,366.26
本公司部分董事、高级管理人员及符合条件的监事	关键管理人员	无锡中洲房地产有限公司	房地产开发	6,000 万元	105,337.07	4,209.58	-1,788.11
本公司部分董事、高级管理人员及符合条件的监事	关键管理人员	佛山洲立置业有限公司	房地产开发	5,000 万元	168,839.11	-5,186.78	-6,186.78

本公司部分董事、高级管理人员及符合条件的监事	关键管理人员	重庆洲立房地产有限公司	房地产开发	1,000 万元	77,586.37	768.22	-231.78
本公司部分董事、高级管理人员及符合条件的监事	关键管理人员	无锡洲樾房地产有限公司	房地产开发	5,000 万元	81,504.01	4,554.9	-445.11
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		房地产项目投资开发情况详见本报告的“第四节 经营情况讨论与分析”					

4、关联债权债务往来

√ 适用 □ 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

□ 是 √ 否

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

（1）关联担保情况

①本公司作为担保方

本公司不存在为关联方担保的情况。

②本公司作为被担保方

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				否
深圳市中洲置地有限公司	554,200,000.00	29/07/2016	28/07/2020	否
深圳市中洲置地有限公司	450,000,000.00	29/07/2016	16/05/2019	否

（2）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

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

√ 适用 □ 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期 （协议签署 日）	实际担保金 额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
成都市银河湾房地产开发有限公司	2015 年 01 月 28 日	100,000	2015 年 07 月 31 日	60,000	连带责任保证	36 个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2015 年 01 月 16 日	130,000	2015 年 02 月 26 日		连带责任保证	60 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2015 年 10 月 30 日	100,000	2016 年 01 月 11 日	96,000	连带责任保证	60 个月	否	否
成都市银河湾房地产开发有限公司	2015 年 11 月 21 日	160,000	2016 年 02 月 06 日	48,800	连带责任保证	48 个月	否	否

成都文旅熊猫小镇投资有限公司	2016 年 02 月 26 日	36,000	2016 年 05 月 17 日	27,000	连带责任保证	36 个月	否	否
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	2016 年 02 月 26 日	48,000	2016 年 07 月 29 日	33,252	连带责任保证	48 个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2016 年 10 月 27 日	47,000	2016 年 03 月 25 日	43,900	连带责任保证	96 个月	否	否
惠州方联房地产有限公司	2016 年 06 月 22 日	75,000	2016 年 04 月 29 日	18,240	连带责任保证	36 个月	否	否
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	2016 年 08 月 12 日	15,000	2016 年 11 月 25 日	14,600	连带责任保证	24 个月	否	否
惠州市昊恒房地产开发有限公司	2016 年 10 月 27 日	48,000	2017 年 01 月 03 日	45,000	连带责任保证	24 个月	否	否
成都深长城地产有限公司	2017 年 02 月 22 日	10,000	2017 年 03 月 31 日	10,000	连带责任保证	12 个月	否	否
成都中洲洲成房地产有限公司	2017 年 02 月 22 日	35,000	2017 年 03 月 16 日	21,000	连带责任保证	36 个月	否	否
无锡中洲房地产有限公司	2017 年 03 月 18 日	71,500	2017 年 04 月 06 日	52,040	连带责任保证	12 个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2017 年 02 月 22 日	310,000			连带责任保证		否	否
青岛市联顺地产有限公司	2016 年 10 月 27 日	50,000			连带责任保证		否	否
深圳市香江置业有限公司	2017 年 03 月 18 日	30,000	2017 年 05 月 25 日	30,000	连带责任保证	48 个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2016 年 10 月 27 日	200,000	2017 年 06 月 30 日	200,000	连带责任保证	36 个月	否	否
嘉兴洲禾房地产有限公司	2017 年 06 月 09 日	49,000	2017 年 06 月 09 日	49,000	连带责任保证	24 个月	否	否
惠州大丰投资有限公司	2017 年 06 月 28 日	45,000	2017 年 07 月 11 日	40,000	连带责任保证	36 个月	否	否
惠州方联房地产有限公司	2017 年 07 月 08 日	96,800	2017 年 07 月 27 日	96,800	连带责任保证	24 个月	否	否
青岛市联顺地产有限公司	2017 年 07 月 08 日	91,000	2017 年 11 月 15 日	47,570	连带责任保证	24 个月	否	否
成都中洲洲成房地产有限公司	2017 年 11 月 25 日							
深圳市中洲宝华置业有限公司	2017 年 12 月 13 日							

中洲投资控股（香港）有限公司	2015 年 11 月 21 日	117,027.4	2015 年 11 月 26 日		连带责任保证	3 个月	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2017 年 06 月 27 日	43,467.32	2017 年 05 月 26 日	22,996.72	连带责任保证	36 个月	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2016 年 01 月 21 日	41,795.5	2016 年 01 月 26 日		连带责任保证	12 个月	否	否
时骏有限公司	2017 年 02 月 22 日	33,436.4	2017 年 02 月 22 日	31,346.63	连带责任保证	12 个月	否	否
中洲（火炭）有限公司	2016 年 01 月 21 日	73,560.08	2016 年 03 月 21 日		连带责任保证	18 个月	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2016 年 06 月 22 日	41,795.5	2016 年 06 月 29 日	28,369.95	连带责任保证	12 个月	否	否
中洲投资控股（香港）有限公司	2016 年 08 月 12 日	34,523.08	2016 年 11 月 24 日	32,377.76	连带责任保证	12 个月	否	否
中洲（火炭）有限公司	2017 年 08 月 22 日	447,379.03	2017 年 08 月 24 日	166,931.23	连带责任保证	60 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）		2,783,092		报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）		1,185,582.75		
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		3,113,284.31		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		1,215,224.29		
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期（协议签署日）	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
四川中洲文旅投资有限公司		20,000	2013 年 05 月 28 日	114,200	连带责任保证	60 个月	否	否
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		20,000		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		14,200		
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）		2,783,092		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		1,185,582.75		
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		3,133,284.31		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		1,229,424.29		
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				191.75%				
其中：								
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）				926,724.29				
担保总额超过净资产 50%部分的金额（F）				885,233.55				

上述三项担保金额合计（D+E+F）	1,811,957.84
对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

（2）违规对外担保情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

☒ 适用 ☐ 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
银行理财产品	闲置自有资金	153,400	0	0
合计		153,400	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

☐ 适用 ☒ 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

☐ 适用 ☒ 不适用

（2）委托贷款情况

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

履行社会责任情况

2017年，中洲控股继续坚持“共创、共享、共担、共赢”和“为善于社会”的文化理念，积极履行社会责任，树立企业

社会形象。一方面继续做好员工关爱、员工社会责任意识宣传灌输等工作，发动和组织员工积极投入各类社会公益活动，另一方面继续组织了贯穿2017年全年的“中洲善跑”慈善公益系列活动，合计捐款37万元，组织贫困家庭捐赠2次、大型义务献血2次，投入100万元建造“中洲善跑”互动装置，组织大型公益活动1次。具体情况如下：

(1) 做好员工关爱工作，履行社会责任从关爱员工做起。

公司总部及各下属公司全年均开展了员工生日、春节、“三·八”妇女节、“五·四”青年节、“六·一”儿童节等庆祝活动以及困难员工、退休员工、一线员工、外派员工、生病员工等慰问活动，公司总部还积极组织两批次近200名深圳区域员工和家属到溪涌悦榕湾工人度假村开展“携爱同行”员工家庭日活动，公司总部及各下属公司还积极组织覆盖全体员工的各类业务培训及户外拓展活动以及员工各类业余文化活动等，使员工切身感受到了公司的温暖和关爱。

- a) 2017.2.24，旗下上海深长城地产有限公司向上海市慈善基金会浦东新区分会慈善捐款10万元。
- b) 2017.6.23，旗下成都文旅熊猫小镇投资有限公司向成都市新都区足球协会公益捐款3万元。
- c) 2017.6.25，旗下青岛联顺地产有限公司向胶州市慈善总会慈善捐款2万元
- d) 2017.6.30，旗下深圳市中洲物业管理有限公司参加广东省扶贫济困日活动扶贫捐款0.5万元。
- e) 2017.7.21，旗下惠州市昊恒房地产开发有限公司向惠州市慈善总会扶贫救济捐款5万元。
- f) 2017.9.11，旗下惠州市昊恒房地产开发有限公司向惠州市惠城区教育局教育捐款10万元。
- g) 2017.10.27，旗下广州公司向佛山顺德逢沙村福利会敬老院慈善捐款2万元。
- h) 2017.10.30，公司总部将9月10日与广东省电视台在中洲控股中心合办的“为爱攀登，永不止步”第四届广州塔登高公开赛深圳中洲控股中心分站赛活动中选手报名费通过深圳市慈善会向深圳市庆春特殊儿童康复中心定向慈善捐款3156元。
- i) 2017年1-12月，旗下深圳中洲万豪酒店通过多次义卖、员工捐款等方式向慈善机构姚基金、重大疾病员工等对象合计捐款4.5万多元。

(2) 以“中洲善跑”慈善公益活动为主线，大力倡导“运动、健康、时尚、环保、公益”的生活方式和理念，将公益、慈善、运动、现代科技与公司品牌理念和形象宣传有机结合起来，积极开展多种形式的社会公益活动。

- a) 通过各种方式累计向各类社会慈善组织、特殊儿童机构、教育机构、敬老院、重大疾病员工等捐款37万多元：
- b) 通过募捐方式，组织两次贫困家庭和儿童的爱心捐赠活动。

2017年11月，旗下中洲控股（惠州）组织开展了第二届“捐衣送温暖，赠书献爱心”活动，向青海黄南州扶贫办捐赠衣物5箱、书籍1箱以帮助当地的贫困的藏族蒙古族同胞。

2017年12月，公司总部和旗下深圳市中洲物业管理有限公司联合组织第二届“暖冬行动”向湖南省龙山县苗儿滩九年制学校捐赠衣物638件，书籍42套。

c) 组织两次中洲善跑“红色行动”大型义务献血活动。

2017年4月13日，旗下中洲圣廷苑酒店联合深圳市血液中心和深圳狮子会组织中洲善跑“红色行动”活动，60多名符合献血条件的员工及酒店合作租户义务献血25000毫升。

2017年12月开始组织，2018年1月5日实施，公司总部联合旗下深圳市中洲物业管理有限公司和深圳市血液中心和深圳狮子会组织中洲善跑“红色行动”活动，104名公司员工和中洲控股中心大厦业户义务献血35350毫升，创造了深圳血液中心写字楼单日单车采血人数最高纪录。

d) 充分利用公司总部所在地中洲控股中心场地优势开展慈善公益活动。

2017年累计投入100万元在广场建立“中洲善跑”现场互动装置，免费向周边市民和广大跑者提供多种形式和时段的在线互动运动，参与者通过线下运动捐赠到线上捐赠步数换取赞助商礼品捐给需要帮助的人群，从而实践中洲善跑以公益、运动为主线的五大活动理念。

组织了以“为爱攀登，永不止步”为传播理念的2017第四届广州塔登高公开赛深圳中洲控股中心分站赛活动。2017年9月10日，由中洲控股主办、广东广播电视台、南山区粤海街道办事处、腾讯大粤网等联合主办的2017第四届广州塔登高公开赛深圳中洲控股中心分站赛在深圳市南山后海中心区中洲控股中心成功举办，约500名参赛选手参加了活动，活动当中洲控股以“中洲善跑”名义将3156元选手报名费赠给了深圳市庆春特殊儿童康复机构。

2、履行精准扶贫社会责任情况

（1）精准扶贫规划

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位
否

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

1、2016年非公开发行A股股票

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

国证监会，该项目已于2016年9月14日获中国证监会发行与审核委员会审核通过，尚未取得中国证监会的书面核准文件。

2、2016年面向合格投资者公开发行公司债

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

3、重大资产购买

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

4、发行不超过 22 亿元中期票据

报告期内，经公司董事会、股东大会审议，公司拟发行不超过 22 亿元中期票据。2017年8月，公司收到交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2017]MTN435号）文件，公司中期票据获准注册。具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告。

二十、公司子公司重大事项

☐ 适用 ☒ 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	180,316,581	27.12%				-3,481,922	-3,481,922	176,834,659	26.60%
3、其他内资持股	180,316,581	27.12%				-3,481,922	-3,481,922	176,834,659	26.60%
其中：境内法人持股	176,834,659	26.60%						176,834,659	26.60%
境内自然人持股	3,481,922	0.52%				-3,481,922	-3,481,922	0	0.00%
二、无限售条件股份	484,514,558	72.88%				3,481,922	3,481,922	487,996,480	73.40%
1、人民币普通股	484,514,558	72.88%				3,481,922	3,481,922	487,996,480	73.40%
三、股份总数	664,831,139	100.00%				0	0	664,831,139	100.00%

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

□ 适用 √ 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、现存的内部职工股情况

□ 适用 √ 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股 股东总数	13,525	年度报告披露日 前上一月末普通 股股东总数	14,035	报告期末表决权 恢复的优先股股 东总数（如有） （参见注 8）	0	年度报告披露日 前上一月末表决 权恢复的优先股 股东总数（如 有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末 持股数量	报告期内 增减变动 情况	持有有限 售条件的 股份数量	持有无限 售条件的 股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市中洲置地 有限公司	境内非国有法人	47.37%	314,917,359		176,834,659	138,082,700	质押	138,078,100
南昌联泰投资有 限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952			55,188,952	质押	55,100,000
深圳市远致投资 有限公司	境内非国有法人	7.24%	48,137,884			48,137,884		
鹏华资产—广发 银行—鹏华资产 中洲控股员工持 股资产管理计划	境内非国有法人	2.72%	18,092,493	-214,000		18,092,493		
深圳市联泰房地 产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792			10,743,792	质押	10,700,000
中国国际金融股 份有限公司	境内非国有法人	1.61%	10,710,054	3989856		10,710,054		
九泰基金—广发 银行—九泰基金 —昆泰分级 6 号 资产管理计划	境内非国有法人	1.44%	9,578,630	807518		9,578,630		
华润深国投信托 有限公司—优瑞 1 期集合资金信托 计划	境内非国有法人	1.36%	9,026,773	4398615		9,026,773		
中铁宝盈资产— 浦发银行—中铁 宝盈—宝鑫 77 号 特定客户资产管	境内非国有法人	1.32%	8,788,186	1229314		8,788,186		

理计划								
鹏华资产－浦发银行－鹏华资产金润 25 号资产管理计划	境内非国有法人	0.93%	6,179,282	570581		6,179,282		
上述股东关联关系或一致行动的说明		截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。						
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称		报告期末持有无限售条件股份数量				股份种类		
						股份种类	数量	
深圳市中洲置地有限公司		138,082,700				人民币普通股	138,082,700	
南昌联泰投资有限公司		55,188,952				人民币普通股	55,188,952	
深圳市远致投资有限公司		48,137,884				人民币普通股	48,137,884	
鹏华资产－广发银行－鹏华资产中洲控股员工持股资产管理计划		18,092,493				人民币普通股	18,092,493	
深圳市联泰房地产开发有限公司		10,743,792				人民币普通股	10,743,792	
中国国际金融股份有限公司		10,710,054				人民币普通股	10,710,054	
九泰基金－广发银行－九泰基金－昆泰分级 6 号资产管理计划		9,578,630				人民币普通股	9,578,630	
华润深国投信托有限公司－优瑞 1 期集合资金信托计划		9,026,773				人民币普通股	9,026,773	
中铁宝盈资产－浦发银行－中铁宝盈－宝鑫 77 号特定客户资产管理计划		8,788,186				人民币普通股	8,788,186	
鹏华资产－浦发银行－鹏华资产金润 25 号资产管理计划		6,179,282				人民币普通股	6,179,282	
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明		截至报告期末，南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。其余流通股股东，不知其是否存在关联关系。						

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

☐ 是 ☒ 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
--------	-----------	------	--------	--------

	责人			
深圳市中洲置地有限公司	贾帅	1997 年 01 月 07 日	27930841-5	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人情况

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

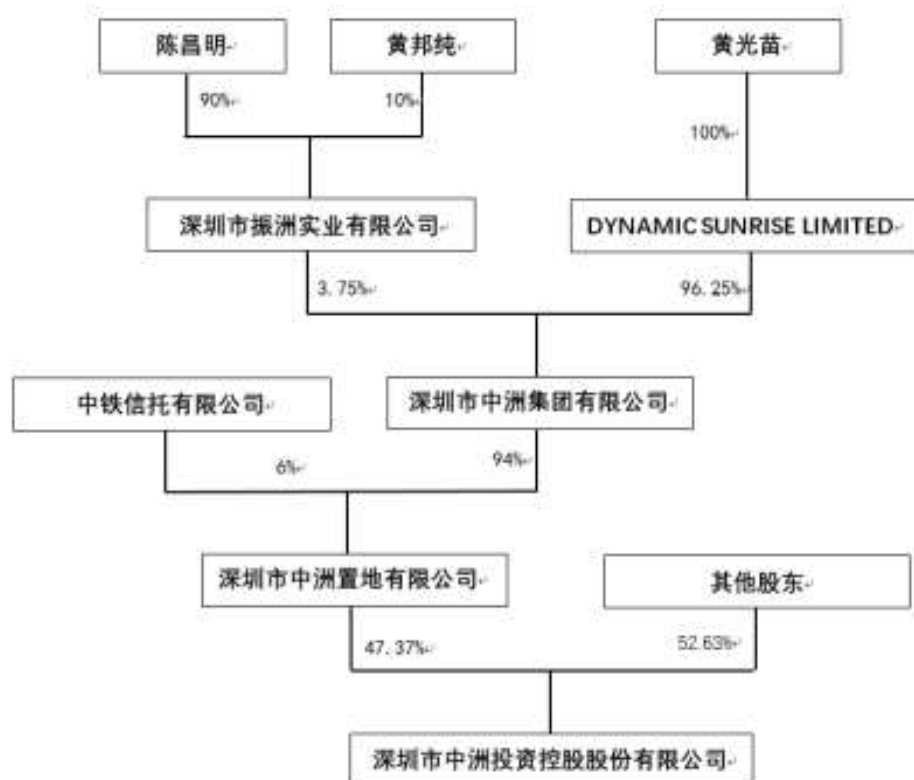
实际控制人姓名	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄光苗	中国香港	否
主要职业及职务	中洲集团创始人，自 1993 年起至今担任中洲（集团）投资有限公司董事长。	
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无	

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

☐ 适用 ☒ 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

☐ 适用 ☒ 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第七节 优先股相关情况

☐ 适用 ☒ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
姚日波	董事长	现任	男	50	2017年07月04日		794,900				794,900
谭华森	副董事长	现任	男	55	2017年07月04日		556,400				556,400
贾帅	董事	现任	男	43	2017年07月04日		159,000				159,000
申成文	董事	现任	男	56	2017年07月04日		169,500				169,500
吴天洲	董事	现任	男	46	2017年07月04日		159,000				159,000
陈星	监事	现任	女	38	2017年07月04日		104,600				104,600
许斌	副总裁	现任	男	50	2017年07月04日		437,200				437,200
尹善峰	副总裁	现任	男	52	2017年07月04日		437,200				437,200
林长青	副总裁	现任	男	49	2017年07月04日		437,200				437,200
楼锡锋	监事	离任	男	60	2013年10月25日	2017年07月04日	105,490				105,490
宋炳新	副总裁	离任	男	61	2013年	2017年	512,274				512,274

					10月25日	07月04日					
刘继周	副总裁	离任	男	53	2014年01月21日	2017年07月04日	437,200		7,500		429,700
合计	--	--	--	--	--	--	4,309,964	0	7,500		4,302,464

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
叶晓东	副总裁、财务总监		2017年06月01日	董事会聘任为公司副总裁、财务总监
钟鹏翼	独立董事		2017年07月04日	董事会聘任为独立董事
张英	独立董事		2017年07月04日	董事会聘任为独立董事
陈玲	监事		2017年07月04日	由职工代表大会选举产生职工监事
陈星	监事		2017年07月04日	由职工代表大会选举产生职工监事
吴艳萍	副总裁		2018年01月12日	董事会聘任为公司副总裁
彭伟东	总裁		2018年01月25日	董事会聘任为公司总裁
王玉林	副总裁		2018年03月05日	董事会聘任为公司副总裁
王艺瑾	董事会秘书		2018年03月05日	董事会聘任为公司董事会秘书
尹善峰	财务总监	任免	2017年05月31日	继续担任副总裁、董事会秘书
李东明	独立董事	任期满离任	2017年07月04日	
曹叠云	独立董事	任期满离任	2017年07月04日	
楼锡锋	监事	任期满离任	2017年07月04日	
梁晓斌	监事	任期满离任	2017年07月04日	

姚日波	总裁	任免	2018 年 01 月 25 日	继续担任董事长一职
尹善峰	董事会秘书	任免	2018 年 03 月 01 日	继续担任副总裁一职

三、任职情况

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

姚日波： 2008年1月至2011年5月任中信房地产股份有限公司常务副总裁、党委委员，其中2008年1月至2009年10月兼任中信华南（集团）有限公司董事长；2011年5月至2013年1月任中信房地产股份有限公司副董事长、总裁、党委副书记；2013年1月至10月任中信集团总部大楼指挥部常务副总指挥、中信和业投资有限公司董事长、中信房地产股份有限公司副董事长、党委委员；2013年10月25日起任本公司董事长，主持公司全面工作。

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

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

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

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

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

钟鹏翼： 2006年至今，任深圳市友谊贸易中心有限公司董事长；2007年至今，兼深圳市友谊城房地产有限公司董事长；2008年2月至2013年10月，兼任本公司独立董事；2008年至今，兼任香港茂业国际控股有限公司副董事长。2017年7月起兼任本公司独立董事。

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

张英： 2000年7月至2001年5月任广东华邦世纪律师事务所律师助理；2001年6月至2001年12月任中国华融资产管理公司深圳办事处律师；2002年1月至3月任北京市金杜（深圳）律师事务所律师；2004年4月至2009年6月任北京市金诚同达（深圳）律师事务所律师、合伙人；2009年7月至今任北京张英市君泽君（深圳）律师事务所律师、合伙人；2017年7月起兼任本公司独立董事。

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

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

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

陈玲：2000年7月至2003年4月，在深圳市妇女联合会任会计师；2003年5月至2016年6月，在深圳市南山区审计局，从科员经逐级提拔为副局长；2016年6月至今，任本公司审计与风险管理中心总经理。2017年7月起兼任本公司监事。

陈星：2003年6月至2015年6月，在深圳中洲集团有限公司任职；2015年6月至2017年12月，任本公司全资子公司深圳中洲圣廷苑酒店有限公司副总经理，2017年12月起任总经理，2017年7月起兼任本公司监事。

彭伟东：2010年任中信地产惠州投资有限公司总经理，2013年任董事长兼总经理；2014年新组建中信地产深圳投资有限公司（兼管深惠区域）出任总经理，2015年任董事长兼总经理，2016年兼任中信城市投资发展集团有限公司总裁助理兼战略管理部总经理，2016年9月起任本公司副总经理；2018年1月起任本公司总裁，主持公司日常经营工作。

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

尹善峰：2004年12月至2017年5月公司财务总监，2007年9月至2018年3月任公司董事会秘书，2014年1月起兼任公司副总经理，分管公司股权投资类业务。

林长青：2009年9月至2010年9月在中信保利达地产（佛山）有限公司任副总经理；2010年9月至2014年4月在中信地产南昌投资有限公司历任总经理、董事长兼总经理。2014年4月起任公司副总经理。

叶晓东：2006年5月至2009年6月任中国银行深圳市分行上步管辖支行行长；2009年6月至2015年10月任中国银行深圳市分行个人金融部总经理，其中2015年1月至8月兼任中国银行深圳市分行私人银行部总经理；2015年8月至2017年5月任中国银行深圳市分行公司金融部总经理；2017年6月起任本公司副总经理、财务总监。

吴艳萍：2007年3月至2015年6月任中航地产股份有限公司设计总经理、总建筑师；2015年9月至2015年12月任金地（集团）股份有限公司（华南）商业设计中心负责人；2015年12月至2017年5月任广田控股集团有限公司副总裁；2017年6月起任本公司设计总监，分管产品设计中心。2018年1月起任公司副总裁。

王玉林：2010年6月至2012年4月在成都中洲投资有限公司工作，任副总经理，兼任四川中洲三岔湖投资有限公司、四川中洲文旅投资有限公司总经理；2012年4月至2016年2月在青岛市源洲投资有限公司工作，任董事长兼总经理；2016年2月起在青岛市中洲地产有限公司工作，任总经理；2018年3月起任公司副总裁。

王艺瑾：2010年至2013年，在深圳市长城投资控股股份有限公司投资策划部工作；2014年至2018年3月，任公司董事会办公室总经理；2018年3月起任公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
贾帅	深圳中洲集团有限公司	总裁	2016 年 12 月		是

			29 日		
申成文	深圳中洲集团有限公司	副总裁	2011 年 07 月 01 日		是
吴天洲	广东省联泰集团有限公司	董事长助理	2006 年 06 月 01 日		是
赵春扬	广东省联泰集团有限公司	财务经理、 监事	2007 年 06 月 01 日		是
王道海	深圳市远致投资有限公司	副总经理	2007 年 01 月 01 日		是
陈晔东	深圳市远致投资有限公司	资产管理部 部长	2007 年 10 月 01 日		是

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否 领取报酬津贴
张立民	北京交通大学	会计学教授、博士生 导师	2017 年 07 月 04 日		是
钟鹏翼	深圳市友谊贸易中心有限公司、深圳市 友谊城房地产有限公司、香港茂业国际 控股有限公司	董事长、董 事长、副董 事长	2017 年 07 月 04 日		是
张英	北京市君泽君（深圳）律师事务所	律师、合伙 人	2017 年 07 月 04 日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
姚日波	董事长	男	50	现任	3,686,491	否
谭华森	副董事长	男	55	现任	2,316,576	否
贾帅	董事	男	43	现任	43,750	是
吴天洲	董事	男	46	现任	43,750	是
王道海	董事	男	52	现任	43,750	是
申成文	董事	男	56	现任	43,750	是
张立民	独立董事	男	63	现任	125,000	否
张英	独立董事	男	44	现任	61,653	否
钟鹏翼	独立董事	男	63	现任	61,653	否
李东明	前任独立董事	男	43	离任	63,347	否
曹叠云	前任独立董事	男	55	离任	63,347	否
魏洁生	监事会主席	男	56	现任	1,720,066	否
赵春扬	监事	男	38	现任	43,750	是
陈晔东	监事	男	45	现任	43,750	是
陈玲	监事	女	44	现任	400,947	否
陈星	监事	女	38	现任	285,548	否
楼锡锋	前任监事	男	60	离任	650,598	否
梁晓斌	前任监事	男	42	离任	434,742	否
许斌	副总裁	男	50	现任	2,244,972	否
尹善峰	副总裁兼董秘	男	52	现任	2,152,447	否
林长青	副总裁	男	49	现任	3,222,759	否
彭伟东	副总裁	男	46	现任	1,968,107	否
叶晓东	副总裁兼财务总监	男	45	现任	743,868	否
宋炳新	前任副总经理	男	61	离任	1,223,186	否
张跃千	前任副总经理	男	55	离任	908,050	否
刘继周	前任副总经理	男	53	离任	1,684,272	否
合计	--	--	--	--	24,280,129	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

☐ 适用 ☒ 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	137
主要子公司在职员工的数量（人）	2,177
在职员工的数量合计（人）	2,314
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,314
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	2
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,589
销售人员	97
技术人员	319
财务人员	102
行政人员	207
合计	2,314
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	3
硕士	75
本科	488
大专	499
	1,249
合计	2,314

2、薪酬政策

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

（1）薪酬体系的基本原则包括：

- ①体现与公司发展战略匹配、与外部市场接轨的核心奖酬理念；
- ②保证薪酬具备一定市场竞争力，兼顾内部公平性；
- ③建立薪酬与绩效关联机制，充分体现绩效激励导向；

（2）向核心关键人才适度倾斜，体现岗位价值的市场差异性。

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

①月工资根据岗位价值和市场薪酬水平确定；

②浮动奖金根据公司业绩和员工个人绩效确定；

③福利根据国家的法律法规（主要是指法定福利）和公司企业文化导向确定。

3、培训计划

公司人才发展紧随业务发展战略，以人才输出为终极目标，以组织赋能、管理赋能、专业赋能为核心，建立适应业务快速发展的人才培养体系，具体思路如下：

(1) 组织赋能—继续深化公司人才加速培养品牌项目

通过创新培养模式，拓展和丰富培训内容，不断优化和完善优才、英才、将才和帅才等培养项目，持续打造公司人才培养品牌，打通职业发展通道，促进人才和组织共同发展。

(2) 管理赋能—开展核心人才梯队建设项目

为不断向公司输送优质管理人才，建立公司核心人才梯队，公司将对潜力骨干中择优，通过严格的内部选拔（如引入人才测评、360°绩效评价、组织推荐等多种选拔方式）、系统的领导力培养、专项工作目标考核与述职、职业晋升等方式，对核心人才培养进行闭环式管理，为公司输送一批具有管理潜力的核心人才和后备管理干部。

(3) 专业赋能—开展个性化的专业提升和乐分享微课堂培训

通过对设计、工程、招采、营销、人力、财务业务线人员进行培训调研，为其设计个性化的专业课程、专业书籍、活动论坛等，并针对性的开展外训课程内化工作，如：开展乐分享微课堂，打造微信培训平台，业务专家沙龙等多种培训活动，同时结合公司专业讲师选拔赛，为公司沉淀专业和管理经验，做好知识管理工作。

4、劳务外包情况

☐ 适用 ☒ 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司一直严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》及其他法律法规的相关规定，完善公司法人治理结构，提高公司规范化运作水平，建立健全内部控制制度和体系，加强信息披露，积极开展投资者关系管理工作。

2017年公司开展的主要治理工作如下：

1、完善制度修订

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

2、完成换届选举

2017年，公司董事会及其下属各专门委员会、监事会完成换届选举。公司将继续严格按照法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，不断完善公司治理，规范公司运作。公司股东大会、董事会、监事会及高级管理人员严格按照公司的《章程》赋予的职责，履行各自的权利及义务。

3、规范内幕信息管理

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员及员工严格遵守公司的《内幕信息知情人登记管理制度》及相关法律法规，严格内幕信息的防控，报告期内公司并无内幕信息知情人违规买卖公司证券的行为。同时，公司在重大项目的运作过程中严格控制内幕信息管理，按要求统计内幕信息知情人名单、重大事项进程备忘录，与交易方、公司相关业务人员、中介机构人员等相关人员强调内幕信息的保密工作。

4、投资者关系管理

报告期内，公司通过投资者热线、投资者调研接待、互动平台等多方位、多层次的沟通方式，加强与投资者沟通，不断提高投资者关系管理工作水平。

为加强投资者保护宣传，公司在2016年度“蓝天行动”工作成果的基础上，持续开展“蓝天行动2017”主题宣传活动，切实保护投资者，尤其中小投资者权益。

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

☐ 是 ☒ 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立。

三、同业竞争情况

√ 适用 □ 不适用

问题类型	控股股东名称	控股股东性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续计划
同业竞争	深圳市中洲置地有限公司	其他	股权收购	出具承诺	相关承诺正在履行中

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2017 年第一次临时股东大会	临时股东大会	65.10%	2017 年 02 月 13 日	2017 年 02 月 14 日	2017-19 号
2016 年度股东大会	年度股东大会	65.00%	2017 年 05 月 19 日	2017 年 05 月 20 日	2017-63 号
2017 年第二次临时股东大会	临时股东大会	65.05%	2017 年 07 月 04 日	2017 年 07 月 05 日	2017-91 号
2017 年第三次临时股东大会	临时股东大会	64.95%	2017 年 09 月 14 日	2017 年 09 月 15 日	2017-117 号
2017 年第四次临时股东大会	临时股东大会	65.02%	2017 年 12 月 11 日	2017 年 12 月 12 日	2017-135 号

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议
张立民	16	6	9	1	0	否
李东明	10	4	6	0	0	否
曹叠云	10	3	6	1	0	否

钟鹏翼	6	2	3	1	0	否
张英	6	3	3	0	0	否
独立董事列席股东大会次数				1		

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

☐ 是 ☒ 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

☒ 是 ☐ 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

独立董事张立民、李东明作为公司第七届董事会审计与风险管理委员会委员，独立董事张立民、张英作为公司第八届董事会审计与风险管理委员会委员，认真审阅了公司定期报告，对公司财务报表、内部控制、内部审计工作提出了专业意见。独立董事张立民、张英参与选举了第八届董事会审计与风险管理委员会主任委员。

独立董事李东明、曹叠云作为公司第七届董事会薪酬与考核委员会委员，在报告期内审核了公司定期报告中披露的董事、监事及高级管理人员年度考评及薪酬情况，对报告期内公司高级管理人员的履职情况进行考核。独立董事钟鹏翼、张英作为公司第八届董事会薪酬与考核委员会委员，参与选举了第八届董事会薪酬与考核委员会主任委员。

独立董事曹叠云、李东明作为公司第七届董事会提名委员会委员，独立董事钟鹏翼、张英作为公司第八届董事会提名委员会委员，在各自任期内对聘任高级管理人员、董事会秘书进行了资格审查。独立董事钟鹏翼、张英参与选举了第八届董事会提名委员会主任委员。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2017年，董事会各专门委员会按照公司《章程》和各专门委员会实施细则的要求认真履行了职责。报告期内，董事会完成换届选举，新一届董事会选举产生了第八届董事会各专门委员会委员。

全年共召开董事会各专门委员会会议累计7次，其中，董事会薪酬与考核委员会召开2次会议，对2016年度报告中披露的公司董事、监事、高级管理人员的年度薪酬情况、高级管理人员的年度绩效考核进行了审核，并选举了第八届董事会薪

酬与考核委员会主任委员；董事会提名委员会召开2次会议，对公司拟聘任的高级管理人员的任职资格进行了审核，并选举第八届董事会提名委员会主任委员；董事会审计与风险管理委员会共召开3次会议，主要审议各期定期报告事项，选举第八届董事会审计与风险管理委员会主任委员。为确保2016年年度报告审计工作的进度与质量，审计与风险管理委员会与有关方召开了两次2016年年度报告工作协调会，就会计师重点关注内容、年报工作总体安排进行沟通。报告期内，审计与风险管理委员会对公司聘请的审计机构瑞华会计师事务所进行了评价，并在对聘请的2017年度会计师事务所时也起到了预审及监督作用。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

☐ 是 ☒ 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

1、监事会会议情况

报告期内，公司监事会共召开了七次会议，有关会议召开及决议情况如下：

（1）2017年1月11日召开了第七届监事会第二十二次会议，审议并通过了《关于公司符合上市公司重大资产重组条件的议案》、《关于公司本次重大资产购买符合〈关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定〉第四条规定的说明的议案》、《关于〈关于房地产业务是否存在闲置土地、炒地和捂盘惜售、哄抬房价等问题的专项自查报告〉及公司董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人相关承诺的议案》、《关于公司本次重大资产购买交易方案的议案》、《关于与交易对方签署附条件生效的〈股份买卖协议〉的议案》、《关于本次重大资产购买不构成关联交易的议案》、《关于〈重大资产购买报告书（草案）〉及其摘要的议案》、《关于本次重大资产购买履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件的有效性的议案》、《关于本次交易会计准则差异鉴证报告的议案》、《关于批准公司本次重大资产购买事项有关估值报告的议案》、《关于估值机构的独立性、估值假设前提的合理性、估值方法与估值目的的相关性以及交易定价的公允性的议案》。

（2）2017年4月27日召开了第七届监事会第二十三次会议，审议通过了公司《2016年度监事会工作报告》、《关于确认公司2016年年度报告的议案》、《关于确认公司2016年度内部控制评价报告的议案》、《关于确认公司2017年第一季度报告的议案》。

（3）2017年6月15日召开了第七届监事会第二十四次会议，审议并通过了公司《关于监事会换届选举的预案》。

（4）2017年7月4日召开了第八届监事会第一次会议，审议并通过了公司《关于选举魏洁生先生为第八届监事会主席的议案》。

（5）2017年8月25日召开了第八届监事会第二次会议，审核并通过了公司《关于公司2017年半年度报告正文及摘要的议案》、《关于签署上沙村城市更新项目委托经营管理协议暨关联交易的议案》、《关于聘请2017年度会计师事务所的议案》。

(6) 2017 年 10 月 25 日召开了第八届监事会第三次会议，审议并通过了公司《关于确认公司 2017 年第三季度报告的议案》。

(7) 2017 年 11 月 24 日召开了第八届监事会第四次会议，审议并通过了公司《关于应收款项坏账准备计提标准的会计估计变更的议案》。

2、监事会对公司有关事项的独立意见

(1) 公司依法运作情况

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

(2) 公司财务情况

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

(3) 公司重大资产购买情况

报告期内公司重大资产购买事项，最终因国内证券市场环境、政策法规等客观情况发生较大变化，公司、交易对方及其他各方认为继续推进本次重大资产购买的条件已不再具备而终止，未对公司现有业务经营和财务状况造成重大不利影响。

(4) 公司关联交易情况

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

(5) 内部控制的评价情况

监事会认真审阅了董事会出具的《中洲控股 2017 年内部控制评价报告》。监事会认为，该报告客观、完整地反映了公司内部控制的实际情况，公司现有的内部控制制度是比较健全和完善的，能够合理保证公司业务正常进行，保护公司资产的安全和完整，执行效果也基本达到预期。

(6) 报告期的审计情况

报告期公司财务报告经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，出具了标准无保留意见的审计报告。

八、高级管理人员的考评及激励情况

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司

业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。

九、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□ 是 √ 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2018 年 04 月 27 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	（1）财务报告重大缺陷包括：①公司高级管理人员舞弊；②公司更正已公布财务报告中的数据达到或超过重大错报金额；③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；④公司对内部控制的监督无效。 （2）财务报告重要缺陷包括：①未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；③对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。（3）财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。	（1）非财务报告重大缺陷包括：①严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；②未遵循公司集体决策程序导致重大失误；③项目出现重大工程质量问题;④内部控制评价的结果中重要缺陷自报告发布之日起两年内未整改完成；⑤重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；⑥负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；⑦重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营；⑧其他对公司造成重大影响的情形。（2）非财务报告重要缺陷包括：①违反法

		律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被责令停业整顿等；②未遵循公司集体决策程序导致重要失误；③重要业务制度控制或系统存在缺陷；④全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；⑤重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响；⑥其他对公司造成重要影响的情形。 （3）非财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。
定量标准	重要程度定量标准 一般缺陷 重要缺陷 重大缺陷利润总额错报金额 错报<合并财务报表利润总额的 3% 合并财务报表利润总额的 3%<错报<合并财务报表利润总额的 5% 错报>合并财务报表利润总额的 5%	公司非财务报告内部控制缺陷评价以造成公司直接财产损失所涉及的金额大小及关键人才流失率为定量标准，直接财产损失具体金额大小参照财务报告内控缺陷定量标准，关键人才流失率定量标准如下：重要程度定量标准 一般缺陷 重要缺陷 关键人才流失率 关键人才流失率<20% 20%<关键人才流失率<30% 关键人才流失率>30%
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中洲控股公司于 2017 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2018 年 04 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网

内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

☐ 是 ☒ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

☒ 是 ☐ 否

第十节 公司债券相关情况

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

是

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率	还本付息方式
深圳市中洲投资控股股份有限公司 2015 年面向合格投资者公开发行公司债券	15 中洲债	112281	2015 年 09 月 21 日	2018 年 09 月 21 日	130,000	6.30%	存续期内每年现金支付一次债券利息，债券到期支付本金及最后一期利息
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	无						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2017 年 9 月 21 日付息 8,190 万元						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	不适用						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	中信证券股份 有限公司	办公地址	北京市朝阳区 亮马桥路 48 号中信证券大 厦	联系人	聂磊、杨芳、 朱鸽	联系人电话	010-60838888
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	东方金诚国际信用评估有限公司			办公地址	北京市西城区德胜门外大街 83 号德胜国际中 心 B 座 7 层 100088		
报告期内公司聘请的债券受托管理人、 资信评级机构发生变更的，变更的原 因、履行的程序、对投资者利益的影响 等（如适用）			不适用				

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	本次债券募集资金扣除发行费用后，将 2.00 亿元用于偿还金融机构贷款，剩余部分用于补充流动资金。经公司第七届董事会第二十五次审议，公司设立 2015 年公司债专项存储账户并就募集资金的监管与保荐机构中信证券股份有限公司、存放募集资金的商业银行平安银行深圳长城支行 签订募集资金专户存储三方监管协议。本次发行公司债募集资金 12.87 亿元的存储及使用程序均按照三方监管协议执行。 公司 2015 年度使用募集资金 1,285,959,847.67 元，收到资金利息收入扣除手续费后净额 1,144,287.19 元； 公司 2016 年度使用募集资金 2,204,071.40 元，收到资金利息收入扣除手续费后净额 28,005.64 元；公司 2017 年度使用募集资金 8,386.46 元，收到资金利息收入扣除手续费后净额 16.19 元，募集资金专项存储账户截至 2017 年 12 月 31 日的余额为 3.49 元，系结余募集资金。其中本金为 0.00 元，利息收入扣除手续费净额为 3.49 元。
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	正常
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

经东方金诚国际信用评估有限公司综合评定，本公司的主体信用等级为AA，本次债券的信用等级为AA。

2016年5月27日东方金诚国际信用评估有限公司对公司及发行的“15中洲债”信用状况进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定；同时维持“15中洲债”的信用等级为AA。

2017年6月27日东方金诚国际信用评估有限公司对公司及发行的“15中洲债”信用状况进行了跟踪评级，维持公司主体信用等级为AA，评级展望为稳定；同时维持“15中洲债”的信用等级为AA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

（1）增信机制

本次债券无担保。

（2）偿债计划

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

（3）偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，本公司为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专

门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

①制定《债券持有人会议规则》

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

②设立专门的偿付工作小组

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

③制定并严格执行资金管理计划

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

④充分发挥债券受托管理人的作用

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

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

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第十节“债券受托管理人”。

⑤严格履行信息披露义务

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

本公司将按《债券受托管理协议》及中国证监会、交易所的有关规定进行重大事项信息披露，至少包括但不限于以下内容：发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；发行人债券信用评级发生变化；发行人主要资产被查封、扣押、冻结或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的；发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；保证人、担保物或者其他偿债保障

措施发生重大变化；发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；发行人拟变更募集说明书的约定；发行人不能按期支付本息；发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；发行人提出债务重组方案的；本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；发行人涉及需要说明的市场传闻；发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

⑥发行人董事会承诺

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

- (a) 不向股东分配利润；
- (b) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (c) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (d) 主要责任人不得调离。

⑦专项偿债账户

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

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内债券受托管理人按约定履行职责。

八、截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2017 年	2016 年	同期变动率
息税折旧摊销前利润	163,037.67	125,262.13	30.16%
流动比率	155.11%	164.70%	-9.59%

资产负债率	84.22%	79.90%	4.32%
速动比率	38.92%	46.33%	-7.41%
EBITDA 全部债务比	8.59%	12.60%	-4.01%
利息保障倍数	1.51	1.12	34.82%
现金利息保障倍数	-4.5	3.77	-219.36%
EBITDA 利息保障倍数	1.77	1.37	29.20%
贷款偿还率	218.05%	480.17%	-262.12%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

√ 适用 □ 不适用

- 1、息税折旧摊销前利润较上年同期增长的主要原因：本年度房地产结算和酒店餐饮利润总额较上年同期增加所致。
- 2、利息保障倍数较上年同期增长的主要原因：本年度房地产结算和酒店餐饮利润总额较上年同期增加所致。
- 3、现金利息保障倍数较上年同期下降的主要原因：本年度公司土地储备和房地产开发投资支出较上年同期增加，导致本年度经营活动产生的现金流量净额下降396.50%，本年度经营活动产生的现金流量净额-51.84亿元，较上年度的17.48亿元减少了69.32亿元。
- 4、EBITDA利息保障倍数较上年同期增长的主要原因：本年度房地产结算和酒店餐饮利润总额较上年同期增加所致。
- 5、贷款偿还率较上年同期下降的主要原因：本年度提前偿还贷款较上年同期减少。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

无

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，本公司共取得金融机构授信总额1,569,233.05 万元，当年新增金融机构借款1,212,930.34万元，当年归还442,491.33万元，均为按时偿还或提前归还。未发生贷款逾期及减免情况

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

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

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

公司2017年度使用募集资金8,386.46元，收到资金利息收入扣除手续费后净额16.19元。

募集资金专项存储账户截至2017年12月31日的余额为3.49元，系结余募集资金。其中本金为0.00元，利息收入扣除手续费净额为3.49元。

十二、报告期内发生的重大事项

无

十三、公司债券是否存在保证人

☐ 是 ☒ 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2018 年 04 月 25 日
审计机构名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	德师报(审)字(18)第 P03231 号
注册会计师姓名	李渭华 苏敏

财务报表及附注详见后附。

第十二节 备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：姚日波

2018年4月27日

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

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。

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。

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

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：

法定代表人

主管会计工作负责人

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

深圳市中洲投资控股股份有限公司

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

2017 年 12 月 31 日止年度

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

2017 年 12 月 31 日止年度

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

2017 年 12 月 31 日止年度

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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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，其余额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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017年12月31日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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对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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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)向业主发出入住通知后，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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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，并把在转移中产生或保留的权利及义务分别确认为资产或负债。如本集团保留控制权，则根据对金融资产的继续涉入程度确认金融资产。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

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
---------------	--------------	--------------	-----	---------------

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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			
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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%)。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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区中心有限公司	-	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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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	-	-			-	-	-	

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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	-	

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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)。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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		

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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)。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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	税后归属于 少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	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)

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

合计	209,840,786.21	292,726,380.21
----	----------------	----------------

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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)

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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	-	-

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

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

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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	-	-	-

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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)

财务报表附注
2017 年 12 月 31 日止年度

(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			
		第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
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、酬金	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、酬金	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、酬金	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、酬金	-	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				否
深圳市中洲置地有限公司	554,200,000.00	29/07/2016	28/07/2020	否
深圳市中洲置地有限公司	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中心(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	1,801,251,589.90	-	一年内
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			
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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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	-

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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	-

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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	-

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

(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

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

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损益	-	
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。

财务报表附注

2017 年 12 月 31 日止年度

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