



审计报告

众环审字(2018) 012342 号

广州粤泰集团股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了广州粤泰集团股份有限公司(以下简称“粤泰股份”)财务报表,包括2017年12月31日的合并及母公司资产负债表,2017年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表,以及财务报表附注。

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

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

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

(一) 房地产项目的收入确认

参见财务报表附注(五)24收入确认方法和原则、及附注(七)36营业收入和成本的相关披露。

1、事项描述

粤泰股份主营业务为房地产开发,收入主要来源于房地产开发项目。由于房地产开发项目的收入对粤泰股份的重要性,以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对粤泰股份的利润产生重大影响,因此,我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

为应对上述关键审计事项,我们执行的审计应对程序主要包括:

- (1) 评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性;

(2) 检查房产买卖合同，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；现场抽样检查本年已确认收入的项目，观察项目完成情况；

(3) 选取样本检查本年房产销售收入确认文件，包括商品房买卖合同、项目主体验收文件及收款记录等，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；

(4) 检查资产负债表日前后房产销售收入，以评价相关收入是否在恰当的期间确认。

(二) 存货可变现净值估计

参见财务报表附注（五）11 存货的分类和计量、及附注（七）6 存货的相关披露。

1、事项描述

截至 2017 年 12 月 31 日，粤泰股份房地产开发形成的存货账面价值 1,278,407.60 万元，并按照成本与可变现净值孰低计量。在确定上述存货可变现净值过程中，管理层需对存货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算项目预期售价和未来销售费用、销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货项目的重要性，且估计未来达到完工状态时将要发生的成本和净售价存在固有风险，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

为应对上述关键审计事项，我们执行的审计应对程序主要包括：

(1) 评价与编制、预测存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 评价管理层对项目预期售价的估计方法，抽样复核项目预期售价，并与市场可获取数据和销售预算计划进行比较；

(3) 抽样检查各存货项目的估计建造成本与最新预算及相关合同进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。

(4) 获取公司聘请外部专业机构出具的部分存货期末估值报告，评价其资格、专业能力及独立性。并分析估值假设和判断的合理性。

四、 其他信息

粤泰股份管理层对其他信息负责。其他信息包括粤泰股份 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这

方面，我们无任何事项需要报告。

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

粤泰股份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，管理层负责评估粤泰股份的持续经营能力，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粤泰股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督粤泰股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对粤泰股份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粤泰股份不能持续经营。

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

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

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

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

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

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）



中国

武汉

中国注册会计师
(项目合伙人)



中国注册会计师



2018年4月26日

合并资产负债表(资产)

会合01表

编制单位: 广州粤泰集团股份有限公司

单位: 人民币元

| 资 产 | 附注 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 流动资产: | | | |
| 货币资金 | (七) 1 | 416,472,951.80 | 518,136,010.07 |
| 结算备付金 | | | |
| 拆出资金 | | | |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (七) 2 | 640,933,599.29 | 262,091,409.75 |
| 预付款项 | (七) 3 | 829,246,844.87 | 1,120,355,198.81 |
| 应收利息 | (七) 4 | | 151,666.67 |
| 应收股利 | | | |
| 其他应收款 | (七) 5 | 2,444,752,464.49 | 590,113,157.82 |
| 存货 | (七) 6 | 12,811,980,813.99 | 8,512,623,217.57 |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | (七) 7 | 46,937,467.48 | 2,826,394.38 |
| 流动资产合计 | | 17,190,324,141.92 | 11,006,297,055.07 |
| 非流动资产: | | | |
| 可供出售金融资产 | (七) 8 | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (七) 9 | 1,968,677.43 | 1,809,474.18 |
| 投资性房地产 | (七) 10 | 716,533,110.67 | 742,634,714.30 |
| 固定资产 | (七) 11 | 199,310,100.97 | 205,487,280.18 |
| 在建工程 | (七) 12 | 204,431,507.42 | 172,641,271.81 |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | (七) 13 | 103,174,132.56 | 174,324,758.56 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | (七) 14 | 61,276,886.23 | 53,709,081.25 |
| 长期待摊费用 | (七) 15 | 18,586,065.83 | 14,835,066.72 |
| 递延所得税资产 | (七) 16 | 104,331,953.40 | 121,024,531.21 |
| 其他非流动资产 | (七) 17 | 42,710,632.93 | |
| 非流动资产合计 | | 1,452,323,067.44 | 1,486,466,178.21 |
| 资产总计 | | 18,642,647,209.36 | 12,492,763,233.28 |

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并资产负债表(负债及所有者权益)

会合01 表

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

单位：人民币元

| 负债和股东权益 | 附注 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | (七) 19 | 3,781,433,182.97 | 1,803,396,470.14 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 应付票据 | (七) 20 | 177,072,600.00 | 29,050,000.00 |
| 应付账款 | (七) 21 | 1,392,167,468.03 | 291,567,356.59 |
| 预收款项 | (七) 22 | 366,352,502.44 | 93,463,946.69 |
| 应付职工薪酬 | (七) 23 | 14,744,590.59 | 9,984,822.33 |
| 应交税费 | (七) 24 | 446,071,906.35 | 144,156,232.26 |
| 应付利息 | (七) 25 | 32,044,424.92 | 16,100,966.35 |
| 应付股利 | (七) 26 | 393,428.27 | 393,428.27 |
| 其他应付款 | (七) 27 | 831,040,975.40 | 267,779,907.40 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | (七) 28 | 2,195,906,788.99 | 513,950,000.00 |
| 其他流动负债 | (七) 29 | 2,815,304.54 | 2,823,574.61 |
| 流动负债合计 | | 9,240,043,172.50 | 3,172,666,704.64 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | (七) 30 | 2,910,687,881.01 | 4,040,329,343.70 |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 2,910,687,881.01 | 4,040,329,343.70 |
| 负债合计 | | 12,150,731,053.51 | 7,212,996,048.34 |
| 股东权益： | | | |
| 股本 | (七) 31 | 2,536,247,870.00 | 1,268,123,935.00 |
| 资本公积 | (七) 32 | 2,071,721,390.59 | 3,339,868,769.40 |
| 其他综合收益 | (七) 33 | -8,229,300.71 | 3,166,503.93 |
| 盈余公积 | (七) 34 | 162,265,085.87 | 109,141,699.68 |
| 未分配利润 | (七) 35 | 1,132,762,699.08 | 125,633,270.10 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | | 5,894,767,744.83 | 4,845,934,178.11 |
| 少数股东权益 | | 597,148,411.02 | 433,833,006.83 |
| 股东权益合计 | | 6,491,916,155.85 | 5,279,767,184.94 |
| 负债和股东权益总计 | | 18,642,647,209.36 | 12,492,763,233.28 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

会合02表

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目 | 附注 | 2017年度 | 2016年度 |
|-------------------------------------|--------|------------------|----------------|
| 一、营业总收入 | | 5,600,660,745.26 | 953,913,839.35 |
| 其中：营业收入 | (七) 36 | 5,600,660,745.26 | 953,913,839.35 |
| 二、营业总成本 | | 4,005,403,200.43 | 837,015,972.20 |
| 其中：营业成本 | (七) 36 | 3,105,535,330.10 | 523,470,895.78 |
| 税金及附加 | (七) 37 | 239,419,256.07 | 52,123,749.15 |
| 销售费用 | (七) 38 | 171,094,329.89 | 59,573,598.33 |
| 管理费用 | (七) 39 | 184,399,951.15 | 138,778,464.69 |
| 财务费用 | (七) 40 | 208,437,718.21 | 46,573,785.10 |
| 资产减值损失 | (七) 41 | 96,516,615.01 | 16,495,479.15 |
| 加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | (七) 42 | 16,184,218.95 | 11,659,333.76 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | 159,203.25 | -190,525.82 |
| 汇兑收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | (七) 43 | 42,579.19 | -1,702,745.68 |
| 其他收益 | (七) 44 | 27,319.27 | |
| 三、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 1,611,511,662.24 | 126,854,455.23 |
| 加：营业外收入 | (七) 45 | 1,161,873.31 | 25,962,669.46 |
| 减：营业外支出 | (七) 46 | 27,810,077.76 | 14,442,884.42 |
| 四、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 1,584,863,457.79 | 138,374,240.27 |
| 减：所得税费用 | (七) 47 | 188,294,538.69 | 8,749,639.81 |
| 五、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 1,396,568,919.10 | 129,624,600.46 |
| （一）按经营持续性分类： | | | |
| 1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 1,396,568,919.10 | 129,624,600.46 |
| 2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| （二）按所有权归属分类： | | | |
| 1. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列） | | 228,710,969.93 | -15,517,676.15 |
| 2. 归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列） | | 1,167,857,949.17 | 145,142,276.61 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | (七) 48 | -12,863,318.57 | 3,472,129.80 |
| 归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | | -11,395,804.64 | 3,608,825.03 |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动 | | | |
| 2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | -11,395,804.64 | 3,608,825.03 |
| 1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额 | | | |
| 2. 可供出售金融资产公允价值变动损益 | | | |
| 3. 外币财务报表折算差额 | | -11,395,804.64 | 3,608,825.03 |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | | -1,467,513.93 | -136,695.23 |
| 七、综合收益总额 | | 1,383,705,600.53 | 133,096,730.26 |
| 归属于母公司所有者的综合收益总额 | | 1,156,462,144.53 | 148,751,101.64 |
| 归属于少数股东的综合收益总额 | | 227,243,456.00 | -15,654,371.38 |
| 八、每股收益： | | | |
| （一）基本每股收益 | (七) 49 | 0.46 | 0.07 |
| （二）稀释每股收益 | | 0.46 | 0.07 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

会合03 表

单位：元

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

| 项目 | 附注 | 2017年度 | 2016年度 |
|---------------------------|------------|------------------|-------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 3,661,028,269.16 | 759,165,003.39 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | (七) 50 (1) | 1,613,196,947.81 | 382,703,661.39 |
| 经营活动现金流入小计 | | 5,274,225,216.97 | 1,141,868,664.78 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 3,355,875,258.03 | 1,948,097,661.87 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 124,983,582.87 | 84,952,764.89 |
| 支付的各项税费 | | 252,877,055.66 | 156,700,611.71 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | (七) 50 (2) | 2,403,637,078.58 | 2,154,019,682.46 |
| 经营活动现金流出小计 | | 6,137,372,975.14 | 4,343,770,720.93 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -863,147,758.17 | -3,201,902,056.15 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | | |
| 收回投资收到的现金 | | | 2,367.12 |
| 取得投资收益收到的现金 | | | 921,662.09 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | | 135,961.08 | 2,709,144.36 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | 85,414,363.55 | 292,671,402.46 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | (七) 50 (3) | 4,704,950.00 | 296,304,576.03 |
| 投资活动现金流入小计 | | 90,255,274.63 | 23,919,682.73 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | | 133,755,105.90 | 89,000,000.00 |
| 投资支付的现金 | | 153,081,089.00 | 19,321,101.76 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | 3,982,877.16 | 132,240,784.49 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | (七) 50 (4) | 451,925,404.44 | 164,063,791.54 |
| 投资活动现金流出小计 | | 742,744,476.50 | -652,489,201.87 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | -652,489,201.87 | 164,063,791.54 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资收到的现金 | | 45,000,000.00 | 1,422,256,765.45 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | | 45,000,000.00 | 7,292,435,213.84 |
| 取得借款收到的现金 | | 5,871,254,857.31 | 301,965,100.00 |
| 发行债券收到的现金 | | | 9,016,657,079.29 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | (七) 50 (5) | 61,548,252.72 | 4,472,801,600.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 5,977,803,110.03 | 606,500,447.47 |
| 偿还债务支付的现金 | | 3,709,307,818.18 | 594,443,796.40 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | | 702,644,717.48 | 5,673,745,843.87 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | | | 3,342,911,235.42 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | (七) 50 (6) | 125,664,128.35 | 1,440,186,446.02 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 4,537,616,664.01 | 37,312.68 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 1,440,186,446.02 | 934,199.48 |
| 四、汇率变动对现金的影响 | | 37,312.68 | 934,199.48 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | -75,413,201.34 | 306,007,170.29 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 447,050,820.21 | 141,043,649.92 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 371,637,618.87 | 447,050,820.21 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表

会合04表
单位：人民币元

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

2017年度

| 项目 | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | 少数股东权益 | 所有者权益合计 |
|------------------------------|------------------|-------------------|-------|----------------|----------------|------------------|----------------|------------------|
| | 股本 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | | |
| 一、上年年末余额 | 1,268,123,935.00 | 3,339,868,769.40 | | 3,166,503.93 | 109,141,699.68 | 125,633,270.10 | 433,833,006.83 | 5,279,767,184.94 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 1,268,123,935.00 | 3,339,868,769.40 | | 3,166,503.93 | 109,141,699.68 | 125,633,270.10 | 433,833,006.83 | 5,279,767,184.94 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 1,268,123,935.00 | -1,268,147,378.81 | | -11,395,804.64 | 53,123,386.19 | 1,007,129,428.98 | 163,315,404.19 | 1,212,148,970.91 |
| （一）综合收益总额 | | | | -11,395,804.64 | | 1,167,857,949.17 | 227,243,456.00 | 1,383,705,600.53 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 1,268,123,935.00 | -1,268,123,935.00 | | | | | 156,596,538.85 | 156,596,538.85 |
| 1. 所有者投入普通股 | 1,268,123,935.00 | -1,268,123,935.00 | | | | | 45,000,000.00 | 45,000,000.00 |
| 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 | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | | |
| 1. 提取盈余公积 | | | | | 53,123,386.19 | -103,848,343.59 | 111,596,538.85 | 111,596,538.85 |
| 2. 提取一般风险准备 | | | | | 53,123,386.19 | -53,123,386.19 | -50,724,957.40 | -50,724,957.40 |
| 3. 对股东的分配 | | | | | | | | |
| 4. 其他 | | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | | |
| 1. 资本公积转增股本 | | | | | | | | |
| 2. 盈余公积转增股本 | | | | | | | | |
| 3. 盈余公积弥补亏损 | | | | | | | | |
| 4. 未分配利润转增股本 | | | | | | | | |
| 5. 结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 | | | | | | | | |
| 6. 其他 | | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | | |
| 1. 本期提取 | | | | | | | | |
| 2. 本期使用 | | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 2,536,247,870.00 | 2,071,721,390.59 | | -8,229,300.71 | 162,265,085.87 | 1,132,762,699.08 | 220,524,590.66 | 6,491,916,155.85 |
| | | -23,443.81 | | | | -56,880,176.60 | 597,148,411.02 | -277,428,211.07 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

会合04表
单位：人民币元

| 项 目 | 2016年度 | | | | | | 所有者权益合计 |
|-----------------------------|------------------|------------------|-------|--------------|----------------|-----------------|------------------|
| | 归属于母公司所有者权益 | | | | | | |
| | 股本 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | |
| 一、上年年末余额 | 300,000,000.00 | 216,625,210.96 | | | 98,287,522.47 | 409,596,839.30 | 1,146,439,927.29 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | |
| 同一控制下企业合并 | | | | | | | |
| 其他 | | 257,000,000.00 | | -442,321.10 | | -32,594,752.57 | 267,922,190.86 |
| 二、本年初余额 | 300,000,000.00 | 473,625,210.96 | | -442,321.10 | 98,287,522.47 | 377,002,086.73 | 1,414,362,118.15 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 968,123,935.00 | 2,866,243,558.44 | | 3,608,825.03 | 10,854,177.21 | -251,368,816.63 | 3,865,405,066.79 |
| （一）综合收益总额 | | | | 3,608,825.03 | | 145,142,276.61 | 133,096,730.26 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 968,123,935.00 | 3,230,574,626.65 | | | | | 4,198,698,561.65 |
| 1.所有者投入普通股 | 968,123,935.00 | 3,230,574,626.65 | | | | | 4,198,698,561.65 |
| 2.其他权益工具持有者投入资本 | | | | | | | |
| 3.股份支付计入所有者权益的金额 | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | | | | | 10,854,177.21 | -137,666,570.71 | -126,812,393.50 |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | 10,854,177.21 | -10,854,177.21 | |
| 3.对股东的分配 | | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | |
| 1.资本公积转增股本 | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | |
| 4.未分配利润转增股本 | | | | | | | |
| 5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 | | | | | | | |
| 6.其他 | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 1,268,123,935.00 | 3,339,868,769.40 | | 3,166,503.93 | 109,141,699.68 | 125,633,270.10 | 5,279,767,184.94 |
| | | -364,331,068.21 | | | | -258,844,522.53 | -339,577,831.62 |
| | | 3,339,868,769.40 | | | | 433,833,006.83 | 5,279,767,184.94 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(资产)

会企01表

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

单位：人民币元

| 资 产 | 附注 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| 流动资产： | | | |
| 货币资金 | | 40,434,713.08 | 80,671,839.77 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 | | | |
| 应收票据 | | | |
| 应收账款 | (十五) 1 | 80,493,246.86 | 20,341,509.74 |
| 预付款项 | | 70,819,199.04 | 184,211,373.66 |
| 应收利息 | | | 151,666.67 |
| 应收股利 | | | 50,000,000.00 |
| 其他应收款 | (十五) 2 | 7,892,949,858.94 | 5,323,750,806.24 |
| 存货 | | 3,294,933,680.28 | 3,140,817,322.77 |
| 持有待售资产 | | | |
| 一年内到期的非流动资产 | | | |
| 其他流动资产 | | 22,657,363.77 | 1,135,508.61 |
| 流动资产合计 | | 11,402,288,061.97 | 8,801,080,027.46 |
| 非流动资产： | | | |
| 可供出售金融资产 | | | |
| 持有至到期投资 | | | |
| 长期应收款 | | | |
| 长期股权投资 | (十五) 3 | 2,133,693,452.22 | 1,658,510,001.44 |
| 投资性房地产 | | 710,413,722.04 | 736,312,059.27 |
| 固定资产 | | 34,690,847.06 | 36,070,869.51 |
| 在建工程 | | | |
| 工程物资 | | | |
| 固定资产清理 | | | |
| 生产性生物资产 | | | |
| 油气资产 | | | |
| 无形资产 | | 1,004,309.05 | 317,545.79 |
| 开发支出 | | | |
| 商誉 | | | |
| 长期待摊费用 | | 17,224,068.54 | 9,143,853.65 |
| 递延所得税资产 | | 51,504,612.99 | 73,092,838.40 |
| 其他非流动资产 | | 42,000,000.00 | |
| 非流动资产合计 | | 2,990,531,011.90 | 2,513,447,168.06 |
| 资产总计 | | 14,392,819,073.87 | 11,314,527,195.52 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表(负债及股东权益)

会企01 表

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

单位：人民币元

| 负债和股东权益 | 附注 | 2017年12月31日 | 2016年12月31日 |
|------------------------|----|-------------------|-------------------|
| 流动负债： | | | |
| 短期借款 | | 3,214,200,000.00 | 1,691,000,000.00 |
| 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 | | | |
| 应付票据 | | 354,995,100.00 | 29,050,000.00 |
| 应付账款 | | 9,160,505.29 | 12,840,169.20 |
| 预收款项 | | 109,914,573.22 | 1,779,534.23 |
| 应付职工薪酬 | | 3,680,546.59 | 2,514,138.37 |
| 应交税费 | | 48,603,832.38 | 41,345,915.33 |
| 应付利息 | | 30,323,125.32 | 15,283,978.68 |
| 应付股利 | | 393,428.27 | 393,428.27 |
| 其他应付款 | | 1,026,695,662.70 | 533,809,752.11 |
| 持有待售负债 | | | |
| 一年内到期的非流动负债 | | 1,894,810,000.00 | 513,950,000.00 |
| 其他流动负债 | | 2,815,304.54 | 2,823,574.61 |
| 流动负债合计 | | 6,695,592,078.31 | 2,844,790,490.80 |
| 非流动负债： | | | |
| 长期借款 | | 2,364,898,000.00 | 3,617,916,613.70 |
| 应付债券 | | | |
| 长期应付款 | | | |
| 长期应付职工薪酬 | | | |
| 专项应付款 | | | |
| 预计负债 | | | |
| 递延收益 | | | |
| 递延所得税负债 | | | |
| 其他非流动负债 | | | |
| 非流动负债合计 | | 2,364,898,000.00 | 3,617,916,613.70 |
| 负债合计 | | 9,060,490,078.31 | 6,462,707,104.50 |
| 股东权益： | | | |
| 股本 | | 2,536,247,870.00 | 1,268,123,935.00 |
| 资本公积 | | 2,158,290,590.63 | 3,426,414,525.63 |
| 盈余公积 | | 157,537,592.21 | 104,414,206.02 |
| 未分配利润 | | 480,252,942.72 | 52,867,424.37 |
| 股东权益合计 | | 5,332,328,995.56 | 4,851,820,091.02 |
| 负债和股东权益总计 | | 14,392,819,073.87 | 11,314,527,195.52 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

会企02表

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

单位：人民币元

| 项 目 | 附注 | 2017年度 | 2016年度 |
|------------------------|--------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | (十五) 4 | 151,115,050.33 | 80,730,353.85 |
| 减：营业成本 | (十五) 4 | 116,740,471.20 | 75,539,435.50 |
| 税金及附加 | | 7,421,532.67 | 6,147,859.16 |
| 销售费用 | | 5,608,773.18 | 4,002,535.42 |
| 管理费用 | | 49,809,985.36 | 50,935,842.92 |
| 财务费用 | | 196,352,685.91 | 34,647,614.98 |
| 资产减值损失 | | 63,178,698.53 | 7,683,785.36 |
| 加：公允价值变动净收益（损失以“-”号填列） | | | |
| 投资收益（损失以“-”号填列） | (十五) 5 | 840,410,222.42 | 170,000,000.00 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | | | |
| 资产处置收益（损失以“-”号填列） | | | -14,120.88 |
| 其他收益 | | 8,270.07 | |
| 二、营业利润（亏损以“-”号填列） | | 552,421,395.97 | 71,759,159.63 |
| 加：营业外收入 | | 2.75 | 25,106,823.02 |
| 减：营业外支出 | | 1,704,741.60 | 1,643,137.26 |
| 三、利润总额（亏损总额以“-”号填列） | | 550,716,657.12 | 95,222,845.39 |
| 减：所得税费用 | | 19,482,795.18 | -13,318,926.66 |
| 四、净利润（净亏损以“-”号填列） | | 531,233,861.94 | 108,541,772.05 |
| （一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | 531,233,861.94 | 108,541,772.05 |
| （二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列） | | | |
| 五、其他综合收益的税后净额 | | | |
| （一）以后不能重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| （二）以后将重分类进损益的其他综合收益 | | | |
| 六、综合收益总额 | | 531,233,861.94 | 108,541,772.05 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

会企03表
单位：人民币元

| 项 目 | 附注 | 2017年度 | 2016年度 |
|----------------------------|----|--------------------------|--------------------------|
| 一、经营活动产生的现金流量 | | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | | 214,001,275.60 | 80,789,121.61 |
| 收到的税费返还 | | | |
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | | 2,326,608,638.22 | 283,050,387.85 |
| 经营活动现金流入小计 | | 2,540,609,913.82 | 363,839,509.46 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | | 807,867,306.85 | 455,460,080.02 |
| 支付给职工以及为职工支付的现金 | | 26,784,334.29 | 21,571,139.02 |
| 支付的各项税费 | | 9,749,478.54 | 15,855,431.45 |
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | | 2,731,562,900.30 | 3,421,231,471.52 |
| 经营活动现金流出小计 | | 3,575,964,019.98 | 3,914,118,122.01 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | | -1,035,354,106.16 | -3,550,278,612.55 |
| 二、投资活动产生的现金流量 | | | |
| 收回投资所收到的现金 | | 1,022,154,910.89 | |
| 取得投资收益所收到的现金 | | 50,000,000.00 | 120,000,000.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额 | | 2,000.00 | 3,200.00 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | | | |
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | | | 87,000,000.00 |
| 投资活动现金流入小计 | | 1,072,156,910.89 | 207,003,200.00 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金 | | 54,541,490.66 | 19,993,888.09 |
| 投资所支付的现金 | | 815,068,789.00 | 984,224,916.55 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | | | |
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | | 202,492,815.33 | |
| 投资活动现金流出小计 | | 1,072,103,094.99 | 1,004,218,804.64 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | | 53,815.90 | -797,215,604.64 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | | |
| 吸收投资所收到的现金 | | | 1,422,256,765.45 |
| 借款所收到的现金 | | 4,295,991,386.30 | 6,816,236,613.70 |
| 发行债券收到的现金 | | | |
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | | 61,500,000.00 | 163,700,000.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | | 4,357,491,386.30 | 8,402,193,379.15 |
| 偿还债务所支付的现金 | | 2,644,950,000.00 | 3,468,340,000.00 |
| 分配股利、利润或偿付利息所支付的现金 | | 600,283,190.33 | 485,073,682.39 |
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | | 61,710,763.09 | 130,452,479.74 |
| 筹资活动现金流出小计 | | 3,306,943,953.42 | 4,083,866,162.13 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | | 1,050,547,432.88 | 4,318,327,217.02 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | | | |
| | | | |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | | 15,247,142.62 | -29,167,000.17 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | | 22,411,735.04 | 51,578,735.21 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | | 37,658,877.66 | 22,411,735.04 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

会企04表
单位：人民币元

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

| 项目 | 2017年度 | | | | | 股东权益合计 |
|-----------------------------|------------------|-------------------|-------|--------|-----------------|------------------|
| | 股本 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 盈余公积 | |
| 一、上年年末余额 | 1,268,123,935.00 | 3,426,414,525.63 | | | 104,414,206.02 | 4,851,820,091.02 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | |
| 其他 | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 1,268,123,935.00 | 3,426,414,525.63 | | | 104,414,206.02 | 4,851,820,091.02 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 1,268,123,935.00 | -1,268,123,935.00 | | | 53,123,386.19 | 480,508,904.54 |
| （一）综合收益总额 | | | | | 531,233,861.94 | 531,233,861.94 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 1,268,123,935.00 | -1,268,123,935.00 | | | | |
| 1.所有者投入普通股 | 1,268,123,935.00 | -1,268,123,935.00 | | | | |
| 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 | | | | | | |
| 4.其他 | | | | | | |
| （三）利润分配 | | | | | | |
| 1.提取盈余公积 | | | | | 53,123,386.19 | 53,123,386.19 |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | |
| 3.对股东的分配 | | | | | -103,848,343.59 | -103,848,343.59 |
| 4.其他 | | | | | -53,123,386.19 | -53,123,386.19 |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | |
| 1.资本公积转增股本 | | | | | | |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | |
| 4.未分配利润转增股本 | | | | | | |
| 5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 | | | | | | |
| 6.其他 | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 2,536,247,870.00 | 2,158,290,590.63 | | | 157,537,592.21 | 5,332,328,995.56 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

股东权益变动表

会企04表
单位：人民币元

编制单位：广州粤泰集团股份有限公司

| 项 目 | 2016年度 | | | | | | |
|-----------------------------|------------------|------------------|-------|--------|----------------|-----------------|------------------|
| | 股本 | 资本公积 | 减：库存股 | 其他综合收益 | 盈余公积 | 未分配利润 | 股东权益合计 |
| 一、上年年末余额 | 300,000,000.00 | 195,839,898.98 | | | 93,560,028.81 | 81,992,223.03 | 671,392,150.82 |
| 加：会计政策变更 | | | | | | | |
| 前期差错更正 | | | | | | | |
| 其他 | | | | | | | |
| 二、本年初余额 | 300,000,000.00 | 195,839,898.98 | | | 93,560,028.81 | 81,992,223.03 | 671,392,150.82 |
| 三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列） | 968,123,935.00 | 3,230,574,626.65 | | | 10,854,177.21 | -29,124,798.66 | 4,180,427,940.20 |
| （一）综合收益总额 | | | | | | 108,541,772.05 | 108,541,772.05 |
| （二）所有者投入和减少资本 | 968,123,935.00 | 3,230,574,626.65 | | | | | 4,198,698,561.65 |
| 1.所有者投入普通股 | 968,123,935.00 | 3,230,574,626.65 | | | | | 4,198,698,561.65 |
| 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.提取盈余公积 | | | | | 10,854,177.21 | -137,666,570.71 | -126,812,393.50 |
| 2.提取一般风险准备 | | | | | | | |
| 3.对股东的分配 | | | | | 10,854,177.21 | -10,854,177.21 | |
| 4.其他 | | | | | | | |
| （四）股东权益内部结转 | | | | | | | |
| 1.资本公积转增股本 | | | | | | | |
| 2.盈余公积转增股本 | | | | | | | |
| 3.盈余公积弥补亏损 | | | | | | | |
| 4.未分配利润转增股本 | | | | | | | |
| 5.结转重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动 | | | | | | | |
| 6.其他 | | | | | | | |
| （五）专项储备 | | | | | | | |
| 1.本期提取 | | | | | | | |
| 2.本期使用 | | | | | | | |
| （六）其他 | | | | | | | |
| 四、本年年末余额 | 1,268,123,935.00 | 3,426,414,525.63 | | | 104,414,206.02 | 52,867,424.37 | 4,851,820,091.02 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

(2017年12月31日)

(一) 公司的基本情况

广州粤泰集团股份有限公司(以下简称“本公司”或“公司”)于1988年9月经广州市经济体制改革委员会穗改字(1988)3号文批准,在广州东华实业公司的基础上改组设立的股份有限公司,并于同年12月经中国人民银行广州分行(1988)穗银金字 285号文批准,向社会公开发行30万股股票(每股面值100元)。1993年4月,经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1993]14号文同意,股票拆细为每股面值1元。注册资本为人民币壹亿元,股本总额原为10,000万股,其中国家股7,000万股,占70%;法人股236.81万股,占2.37%;社会公众股2,763.19万股,占 27.63%。

2001年1月9日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]6号文核准同意,本公司利用上海证券交易所交易系统上市流通社会公众股票,国家股和法人股暂不流通。经上证上字[2001]31号《上市通知书》,公司股票于2001年3月19日在上海证券交易所挂牌交易。2001年9月28日,经公司2001年第一次临时股东大会决议同意以2001年6月30日总股本10,000万股为基数,按每10股送红股10股,本公司股本变更为20,000万股,其中国家股14,000万股,占70%;法人股473.62万股,占2.37%;社会公众股 5,526.38万股,占27.63%。2002年12月11日注册资本变更为人民币贰亿元。

2003年7月18日,本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司签署《股份转让协议》,2003年8月29日签订《股份转让补充协议》,广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本 55%的国有股11,000万股转让给广州粤泰集团有限公司,本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163号文批准。

2003年8月31日,本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》,广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本15%的国有股3,000万股转让给北京京城华威投资有限公司,本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163号文批准。

由于上述国有股份转让已触发广州粤泰集团有限公司履行要约收购义务,广州粤泰集团有限公司于2004年7月3日发出要约公告,有3家法人股股东接受要约,其预售要约股份共计38.62万股已全部过户至广州粤泰集团有限公司。此次股权转让和要约收购完成后,广州粤泰集团有限公司持有本公司11,038.62万股,占总股本的55.19%,为第一大股东;北京京城华

威投资有限公司持有本公司 3,076 万股，占总股本的 15.38%，为第二大股东。广州东华实业资产经营公司不再持有本公司股份。

2005年4月22日，公司2004年年度股东大会审议通过《2004年度利润分配和资本公积金转增股本方案》，以2004年12月31日总股本 200,000,000股为基数，以资本公积金转增股本，每10股转增2股，增加股本4,000万股；每10股送红3股，增加股本6,000万股，本公司股本变更为 300,000,000 股。上述注册资本工商登记变更手续已于2006年12月办理完毕。

2005年10月28日，公司股权分置改革经股东大会决议通过：本公司非流通股股东为使其持有的非流通股获得流通权而向流通股股东支付的对价为：流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后，本公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。

经《关于核准广州东华实业股份有限公司向广州粤泰集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》（证监许可[2015]1786号）核准，公司2016年实施发行股份购买资产并募集配套资金，其中以5.60元/股发行773,526,159股新股购买资产，以7.42元/股发行194,597,776股股份募集配套资金，并分别经立信会计师事务所（特殊普通合伙）出具信会师报字[2016]第410053号、第410307号验资报告验证。公司总股本变更为1,268,123,935 股，注册资本为 1,268,123,935元。

2016年5月3日，公司名称由“广州东华实业股份有限公司”变更为“广州粤泰集团股份有限公司”，并取得更名后的营业执照。同时，公司在上海证券交易所的证券简称也由“东华实业”变更为“粤泰股份”。

2017年4月，经2016年年度股东大会审议，公司以2016年末公司总股本1,268,123,935 股为基数，向全体股东按每10股转增10股，公司股本增至2,536,247,870元，并于2017年7月26日办理了工商变更手续。

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

本公司总部办公地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

2. 本公司的业务性质和主要经营活动：本公司及子公司（以下合称“本集团”）的主营业务为房地产开发，经营范围为：房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房屋建筑工程施工；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；企业管理咨询；园林绿化工程服务；林木育种；

林木育苗。

3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司本公司的母公司为广州粤泰控股集团有限公司，本公司的实际控制人为杨树坪。

4. 本财务报表于2018年4月26日经公司第八届董事会第八十六次会议批准报出。

(二) 本报告期合并财务报表范围及其变化情况

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计56家，详见本附注（九）1。

本报告期合并财务报表范围变化，详见本附注（八）。

(三) 财务报表的编制基础

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

(四) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

(五) 重要会计政策和会计估计

1、 会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

2、 营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于 12 个月。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

3、 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司在香港和柬埔寨的子公司根据其经

营所处的主要经济环境中的货币，分别确定港币和美元为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

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

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

购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核；经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

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

5、合并财务报表的编制方法

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2016年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并财务报表编制方法

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

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

现金流量。

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

（3）少数股东权益和损益的列报

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

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

（4）超额亏损的处理

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

（5）当期增加减少子公司的合并报表处理

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

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

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

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而

取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

（6）分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

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

6、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

（1）合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提

供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

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

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

7、 现金及现金等价物的确定标准

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

8、 外币业务核算方法

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

（1）汇兑差额的处理

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

（2）外币财务报表的折算

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

9、金融工具的确认和计量

（1）金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

（2）金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

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

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具投资，不得指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

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

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

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以

及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

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

④金融资产的减值准备

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

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- c) 债权人出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；
- f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；
- g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

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

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单独测试未发生减值

的金融资产，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的30%，或者持续下跌时间达3个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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

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

采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

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

①所转移金融资产的账面价值；

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

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

①终止确认部分的账面价值；

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

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

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

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

（5）金融负债的终止确认

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

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

（6）金融资产和金融负债的抵销

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

10、应收款项坏账准备的确认和计提

（1）单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项：

| | |
|----------------------|---|
| 单项金额重大的判断依据或金额标准 | 单项金额重大的应收款指单笔金额为1,000万元以上的款项。 |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法 | 本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试。 |

(2)按组合计提坏账准备的应收款项:

确定组合的依据

| | |
|-----|---|
| 组合1 | 已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例。 |
|-----|---|

| | |
|-----|----------------------------|
| 组合2 | 应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的其他应收款项 |
|-----|----------------------------|

按组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）

| | |
|-----|---------|
| 组合1 | 账龄分析法 |
| 组合2 | 不计提坏账准备 |

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的:

| 账龄 | 应收账款计提比例(%) | 其他应收款计提比例(%) |
|------------|-------------|--------------|
| 1年以内（含1年） | 5% | 5% |
| 1年至2年（含2年） | 7% | 7% |
| 2年至3年（含3年） | 10% | 10% |
| 3年以上 | 30% | 30% |

(3)单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项:

| | |
|-------------|--|
| 单项计提坏账准备的理由 | 对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况。 |
| 坏账准备的计提方法 | 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，并据此计提相应的坏账准备。 |

11、存货的分类和计量

(1) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、库存商品、周转材料、消耗性生物资产、拟开发产品、开发产品、开发成本、工程施工等。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

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

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

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

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

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

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

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

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

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

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

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制。

12、持有待售类别的确认标准和会计处理方法

(1) 持有待售类别的确认标准

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

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购

买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

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

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

（2）持有待售类别的会计处理办法

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

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

计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

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

13、长期股权投资的计量

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量：

①企业合并形成的长期股权投资，按照下列规定确定其初始投资成本：

A、同一控制下的企业合并中，合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中，本集团区别下列情况确定合并成本：

a) 一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值；

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) 后续计量

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

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

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得

投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

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

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

③本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

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

（3）确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

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

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

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

14、投资性房地产的确认和计量

(1) 本集团的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。

主要包括：

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

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

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

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

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

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

③以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

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

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

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

15、固定资产的确认和计量

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

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

(2) 固定资产折旧

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

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

各类固定资产的使用年限、残值率、年折旧率列示如下：

| 类别 | 使用年限（年） | 残值率（%） | 年折旧率（%） |
|---------|---------|--------|------------|
| 房屋及建筑物 | 20-40 | 5 | 2.375-4.75 |
| 机器设备 | 10 | 5 | 9.50 |
| 运输设备 | 8 | 5 | 11.875 |
| 办公及其他设备 | 5 | 5 | 19 |
| 井建设施 | 10-20 | 0 | 5-10 |

本集团在每个会计年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的，调整固定资产使用寿命；预计净残值预计数与原先估计数有差异的，调整预计净残值；与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的，改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

(3) 融资租入固定资产

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

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

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

(4) 固定资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

16、在建工程的核算方法

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

(2) 本集团在在建工程达到预定可使用状态时，将在建工程转入固定资产。所建造的

已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产，按照估计价值确认为固定资产，并计提折旧；待办理了竣工决算手续后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

17、借款费用的核算方法

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

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

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

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

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

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

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

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定。

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

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

18、生物资产的确认和计量

(1) 本集团生物资产，是指有生命的动物和植物。生物资产同时满足下列条件的，按照成本进行初始计量：

- ①因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③该生物资产的成本能够可靠的计量。

(2) 本集团的生物资产主要林木资产，全部为消耗性生物资产。

(3) 本集团对有确凿证据表明消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产可收回金额低于其账面价值的，按可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并记入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减计金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益；生产性生物资产的减值准备一经计提，不再转回。

19、无形资产的确认和计量

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

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

(2) 无形资产的计量

①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

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

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

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

20、长期待摊费用的核算方法

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出、装修费等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

21、长期资产减值

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

(1) 资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。

(2) 本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。

(3) 市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。

(4) 有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。

(5) 资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。

(6) 本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。

(7) 其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

22、职工薪酬

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

（1）短期薪酬

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

（2）离职后福利

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

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利

（3）辞退福利

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

（4）其他长期职工福利

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

23、预计负债的确认标准和计量方法

(1) 预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

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

(2) 预计负债的计量方法

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

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

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

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

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

24、收入确认方法和原则

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入、让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

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

本集团商品房销售收入在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，并取得了按合同约定支付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）且成本能够可靠计量时确认商品房销售收入。

(2) 提供劳务收入

- ①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成

本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本集团物业管理收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

（3）建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

（4）让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

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

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

25、政府补助的确认和计量

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

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

①政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

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

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

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

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

26、所得税会计处理方法

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

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

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

③资产负债表日，对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时，转回减记的金额。

(2) 递延所得税负债

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

27、经营租赁和融资租赁会计处理

(1) 经营租赁

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

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

(2) 融资租赁

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资

费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

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

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

28、终止经营

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

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

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

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

29、主要会计政策和会计估计的变更

(1) 会计政策变更

2017年4月28日，财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称《企业会计准则第42号》），自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》（以下简称《企业会计准则第16号》），自2017年6月12日起施行。

2018年4月26日，经本公司第八届董事会第八十六次会议决议，本公司分别自2017年5月28日、6月12日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》和修订后的《企业会计准则第16号》，并导致本集团相应重要会计政策变更，具体内容如下：

①在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。

②与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

③取得政策性优惠贷款贴息，改为区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

《企业会计准则第42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。《企业会计准则第16号》规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响本集团本报告期的净利润。

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

| 利润表影响项目 | 合并财务报表 | | 母公司财务报表 | |
|---------|------------|---------------|------------|------------|
| | 本期影响 金额 | 上年调整 金额 | 本期影响 金额 | 上年调整 金额 |
| 资产处置收益 | 42,579.19 | -1,702,745.68 | | -14,120.88 |

| 利润表影响项目 | 合并财务报表 | | 母公司财务报表 | |
|--------------|------------|---------------|------------|------------|
| | 本期影响 金额 | 上年调整 金额 | 本期影响 金额 | 上年调整 金额 |
| 营业外收入 | -42,579.19 | -9,758.68 | | |
| 其中：非流动资产处置利得 | -42,579.19 | -9,758.68 | | |
| 营业外支出 | | -1,712,504.36 | | -14,120.88 |
| 其中：非流动资产处置损失 | | -1,712,504.36 | | -14,120.88 |
| 对利润表影响 | | | | |

(2) 会计估计变更

本集团在报告期内无会计估计变更事项。

(六) 税项

1、主要税种及税率

(1) 增值税销项税率为 3%、5%、11%、17%，按扣除进项税后的余额缴纳。

(2) 营业税税率为营业收入的 3%、5%。

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税〔2016〕36号)，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团房地产业务由原缴纳营业税(税率 5%)，改为缴纳增值税(销项税率 11%)；合同开工日期在 2016 年 4 月 30 日以前的房地产项目，按 5%的征收率计税。

(3) 城市维护建设费为应纳流转税额的 7%。

(4) 教育费附加为应纳流转税额的 3%。

(5) 城市堤防费为应纳流转税额的 1%。

(6) 地方教育附加为应纳流转税额的 2%、1.5%。

(7) 土地增值税按按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，超率累进税率 30%-60%。

(8) 企业所得税

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》(财税[2011]58号)，本集团注册于西藏的子公司执行 15%的企业所得税税率。

本集团注册于香港的子公司，按 16.5%缴纳资本利得税。

本集团注册于柬埔寨的子公司，所得税税率为 20%。

本集团内其他企业所得税税率为 25%。

2、税收优惠

根据《西藏自治区企业所得税政策实施办法》(藏政发[2014]51号),自2015年1月1日起至2017年12月31日止,暂免征收我区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分,本集团注册在西藏的子公司实际所得税税率为9%。

子公司广东国森林业有限公司2011年2月11日获得“穗天国税六减备(2011)10003号”减免税备案登记告知书,取得增值税减免优惠,截止到2017年仍在免税期内;2016年5月16日,公司取得“穗天国税备回(2016)141539号”减免税备案资料报送回执单,取得2016年度所得税减免优惠。

在柬埔寨的房地产开发项目公司,可以向税务部门申请采用包税的形式缴纳税费,包税通过审批之后按照审批金额和时间缴纳包税金额,除此之外,企业免于缴纳其他任何税费。子公司金边天鹅湾置业发展有限公司于2016年2月26日取得税务总局6960号包税审批文件,分八期缴纳6,068,226,020柬币。子公司寰宇国际进出口有限公司已于2018年3月1日取得柬埔寨税务总局P08083-2017-17号包税审批文件,分24期缴纳48,107,473,272.00柬币;按照批文时间汇率折算为1200万美金。

(七) 合并会计报表项目附注

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

1、货币资金

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------------|----------------|----------------|
| 库存现金 | 1,108,269.12 | 1,952,097.38 |
| 银行存款 | 370,529,349.75 | 445,098,722.83 |
| 其他货币资金 | 44,835,332.93 | 71,085,189.86 |
| 合计 | 416,472,951.80 | 518,136,010.07 |
| 其中:存放在境外的款项总额 | 30,643,274.55 | 14,615,565.65 |

其中受限的货币资金明细如下:

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|----------|---------------|---------------|
| 银行按揭保证金 | 40,473,012.89 | 7,623,749.86 |
| 农民工工资保证金 | 1,588,712.92 | 1,583,889.76 |
| 贷款保证金(注) | 653,162.65 | 56,143,510.00 |

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|---------------|---------------|
| 其他保证金 | 2,120,444.47 | 5,734,040.24 |
| 合计 | 44,835,332.93 | 71,085,189.86 |

注：期末借款保证金 653,162.65 元，系本公司 2015 年度取得的厦门国际银行珠海南屏支行人民币 28,000 万元长期借款，该笔借款期末余额为 19,970.80 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

2、应收账款

(1) 应收账款分类披露：

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|----------------|--------|---------------|--------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 组合 1 | 675,568,200.95 | 99.94 | 34,634,601.66 | 5.13 | 640,933,599.29 |
| 组合 2 | | | | | |
| 组合小计 | 675,568,200.95 | 99.94 | 34,634,601.66 | 5.13 | 640,933,599.29 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 402,000.00 | 0.06 | 402,000.00 | 100 | |
| 合计 | 675,970,200.95 | 100 | 35,036,601.66 | 5.18 | 640,933,599.29 |

| 类别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|----------------------|------|--------|------|--------|------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |

| 类别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|----------------|--------|---------------|--------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 组合 1 | 231,419,122.02 | 84.30 | 12,276,211.03 | 5.30 | 219,142,910.99 |
| 组合 2 | 42,948,498.76 | 15.65 | | | 42,948,498.76 |
| 组合小计 | 274,367,620.78 | 99.95 | 12,276,211.03 | 4.47 | 262,091,409.75 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 126,057.91 | 0.05 | 126,057.91 | 100 | |
| 合计 | 274,493,678.69 | 100 | 12,402,268.94 | 4.52 | 262,091,409.75 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄 | 期末余额 | | |
|-------------|----------------|---------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1年以内 (含1年) | 648,209,634.00 | 32,410,481.72 | 5 |
| 1年至2年 (含2年) | 22,366,899.29 | 1,565,682.97 | 7 |
| 2年至3年 (含3年) | 4,195,316.69 | 419,531.68 | 10 |
| 3年以上 | 796,350.97 | 238,905.29 | 30 |
| 合计 | 675,568,200.95 | 34,634,601.66 | 5.13 |

| 账龄 | 年初余额 | | |
|-------------|----------------|---------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1年以内 (含1年) | 203,944,633.83 | 10,197,231.71 | 5 |
| 1年至2年 (含2年) | 26,493,416.81 | 1,854,539.18 | 7 |
| 2年至3年 (含3年) | 349,406.38 | 34,940.64 | 10 |
| 3年以上 | 631,665.00 | 189,499.50 | 30 |
| 合计 | 231,419,122.02 | 12,276,211.03 | 5.30 |

确定该组合的依据详见附注 (五) 10。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 23,067,721.99 元,因期末外币财务报表折算减少坏账准备 433,389.27 元。

(3) 本报告期无核销应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 223,558,970.24 元,占应收账款期末余额合计数的比例为 33.07%,相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 11,177,948.52 元。

(5) 本报告期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款,无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

3、 预付账款

(1) 预付账款按账龄结构列示:

| 账龄结构 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|------------|----------------|---------------|------------------|---------------|
| | 金额 | 占总额的比例 (%) | 金额 | 占总额的比例 (%) |
| 1年以内(含1年) | 761,929,675.54 | 91.88 | 970,660,705.75 | 86.64 |
| 1年至2年(含2年) | 8,795,585.37 | 1.06 | 76,587,658.83 | 6.84 |
| 2年至3年(含3年) | 3,203,488.52 | 0.39 | 60,555,184.42 | 5.40 |
| 3年以上 | 55,318,095.44 | 6.67 | 12,551,649.81 | 1.12 |
| 合计 | 829,246,844.87 | 100 | 1,120,355,198.81 | 100 |

(2) 预付款项金额前五名单位情况

截至期末按供应商归集的 2017 年 12 月 31 日前五名预付款项汇总金额为 687,380,673.58 元,占预付款项 2017 年 12 月 31 日合计数的比例为 82.89%。

4、 应收利息

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------|------|------------|
| 保证金存款利息 | | 151,666.67 |
| 合计 | | 151,666.67 |

5、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|------------------|--------|----------------|--------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 25,021,000.00 | 0.98 | 25,021,000.00 | 100 | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 组合 1 | 1,443,482,471.70 | 56.26 | 90,568,277.00 | 6.27 | 1,352,914,194.70 |
| 组合 2 | 1,091,838,269.79 | 42.56 | | | 1,091,838,269.79 |
| 组合小计 | 2,535,320,741.49 | 98.82 | 90,568,277.00 | 3.57 | 2,444,752,464.49 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 5,023,287.56 | 0.20 | 5,023,287.56 | 100 | |
| 合计 | 2,565,365,029.05 | 100 | 120,612,564.56 | 4.70 | 2,444,752,464.49 |

| 类别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|----------------------|----------------|--------|---------------|--------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | 25,021,000.00 | 3.94 | 25,021,000.00 | 100 | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 组合 1 | 150,388,151.14 | 23.67 | 16,709,461.14 | 11.11 | 133,678,690.00 |
| 组合 2 | 456,434,467.82 | 71.84 | | | 456,434,467.82 |
| 组合小计 | 606,822,618.96 | 95.51 | 16,709,461.14 | 2.75 | 590,113,157.82 |

| 类别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|----------------|-------|---------------|-------|----------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例(%) | 金额 | 比例(%) | |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 3,494,714.52 | 0.55 | 3,494,714.52 | 100 | |
| 合计 | 635,338,333.48 | 100 | 45,225,175.66 | 7.12 | 590,113,157.82 |

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

| 单位名称 | 期末余额 | | | |
|------------------|---------------|---------------|---------|--------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) | 计提理由 |
| 西安宝鼎置业投资有限公司 | 10,206,000.00 | 10,206,000.00 | 100 | 很可能收不回 |
| 陕西中远医保产品物流配送有限公司 | 14,815,000.00 | 14,815,000.00 | 100 | 很可能收不回 |
| 合计 | 25,021,000.00 | 25,021,000.00 | 100 | |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄 | 期末余额 | | |
|------------|------------------|---------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年） | 1,333,343,011.16 | 66,667,150.57 | 5 |
| 1年至2年（含2年） | 17,054,039.83 | 1,193,782.80 | 7 |
| 2年至3年（含3年） | 26,091,412.98 | 2,609,141.31 | 10 |
| 3年以上 | 66,994,007.73 | 20,098,202.32 | 30 |
| 合计 | 1,443,482,471.70 | 90,568,277.00 | 6.27 |

| 账龄 | 年初余额 | | |
|------------|----------------|---------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年） | 43,508,036.34 | 2,175,401.86 | 5 |
| 1年至2年（含2年） | 32,354,167.97 | 2,264,791.76 | 7 |
| 2年至3年（含3年） | 50,442,582.68 | 5,044,258.27 | 10 |
| 3年以上 | 24,083,364.15 | 7,225,009.25 | 30 |
| 合计 | 150,388,151.14 | 16,709,461.14 | 11.11 |

确定该组合的依据详见附注（五）10。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

| 组合名称 | 期末余额 | | |
|------|------------------|------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 组合2 | 1,091,838,269.79 | | |
| 合计 | 1,091,838,269.79 | | |

确定该组合的依据详见附注（五）10。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 69,186,071.15 元，因合并范围变更增加坏账准备 6,217,704.52 元，期末外币财务报表折算减少坏账准备 16,386.77 元。

(3) 本报告期无实际核销的其他应收款。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额 | 年初余额 |
|----------|------------------|----------------|
| 往来款 | 2,074,067,445.47 | 184,587,906.83 |
| 代垫拆迁款 | 7,397,623.79 | 318,068,062.73 |
| 城改保证金 | 321,200,315.34 | 51,800,000.00 |
| 其他保证金及押金 | 158,117,826.20 | 72,153,929.08 |
| 备用金借支 | 4,581,818.25 | 8,728,434.84 |
| 合计 | 2,565,365,029.05 | 635,338,333.48 |

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|------------------|-------|------------------|-------|------------------|---------------|
| 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 | 往来款 | 1,111,955,626.13 | 1 年以内 | 43.34% | 55,597,781.31 |
| 沈阳安泰房地产开发有限公司 | 往来款 | 524,668,538.84 | 1 年以内 | 20.45% | |
| 北京建贸永信玻璃实业有限责任公司 | 代垫拆迁款 | 267,610,424.54 | 2-4 年 | 10.43% | |
| 沈阳万盈置业有限公司 | 往来款 | 111,026,758.21 | 1 年以内 | 4.33% | |

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|------------|------|------------------|------|------------------|---------------|
| 广州雍豪贸易有限公司 | 往来款 | 64,000,000.00 | 1年以内 | 2.49% | 3,200,000.00 |
| 合计 | | 2,079,261,347.72 | | 81.04% | 58,797,781.31 |

6、 存货

(1) 存货分类:

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|-------------------|--------------|-------------------|------------------|--------------|------------------|
| | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 | 账面余额 | 跌价准备 | 账面价值 |
| 原材料 | 1,146,424.49 | | 1,146,424.49 | 1,943,610.50 | | 1,943,610.50 |
| 库存商品 | 7,002,620.82 | | 7,002,620.82 | 6,243,408.65 | | 6,243,408.65 |
| 周转材料 | 153,072.57 | | 153,072.57 | | | |
| 消耗性生物资产 | 3,247,880.62 | | 3,247,880.62 | 9,027,883.67 | | 9,027,883.67 |
| 开发产品 | 3,343,697,757.75 | 2,956,319.91 | 3,340,741,437.84 | 1,066,166,249.69 | 1,110,990.18 | 1,065,055,259.51 |
| 开发成本 | 9,443,334,593.29 | | 9,443,334,593.29 | 7,394,738,297.56 | | 7,394,738,297.56 |
| 拟开发产品 | | | | 19,289,285.04 | | 19,289,285.04 |
| 工程施工 | 16,354,784.36 | | 16,354,784.36 | 16,325,472.64 | | 16,325,472.64 |
| 合计 | 12,814,937,133.90 | 2,956,319.91 | 12,811,980,813.99 | 8,513,734,207.75 | 1,110,990.18 | 8,512,623,217.57 |

(2) 存货具体明细如下:

A. 拟开发产品

| 项目名称 | 预计开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 年初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|------------|----------|-----------|--------|---------------|------|------|
| 横岗四联贤合旧村一期 | 2017/1/1 | 2020/12/1 | 96.8 亿 | 19,289,285.04 | | |
| 合计 | | | | 19,289,285.04 | | |

B. 开发成本

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 年初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|---------------------|---------|--------------------|---------|------------------|------------------|------|
| 安徽理工大学北校区项目 | 2017.1- | 滚动开发、整体竣工预计 2022 | 33.24 亿 | 1,023,743,589.85 | 1,174,181,721.12 | |
| 横岗四联贤合旧村一期 | 2017.1 | 2020/12/1 | 96.8 亿 | | 1,072,810,176.47 | |
| 安徽理工大学中校区项目 | - | 滚动开发、整体竣工预计 2021 年 | 23.47 亿 | 1,141,604,046.44 | | |
| 安徽理工大学西校区项目 | 2017.7 | 2022.6 | 11.2 亿 | 370,065,206.55 | 388,172,044.57 | |
| 三门峡天鹅湾 | 2009.8 | 滚动开发、整体竣工预计 2021 年 | 4 亿 | 88,325,005.43 | 99,333,757.32 | |
| 荣庆二期 | 2014.6 | 2018.6 | 7.3 亿 | 447,595,308.67 | 536,834,384.35 | |
| 江门天鹅湾 | 2016.1 | 滚动开发、整体竣工预计 2019 年 | 5 亿 | 78,283,065.61 | 112,021,055.94 | |
| 兴南 F 组团 | 2011.5 | 2017 年 | 1.9 亿 | 79,770,209.60 | 8,867,140.22 | |
| 北京虹湾国际中心项目 | 2013.5 | - | 18 亿 | 241,864,875.10 | 241,959,875.10 | |
| 雅鸣轩项目 | 2017.1 | 2018.12 | 9.0 亿 | 777,992,470.36 | 800,275,826.07 | |
| 夏茅地块 | | | | 77,695,443.02 | 87,826,729.44 | |
| 天鹅湾二期 | 2015.9 | 2018.5 | 20 亿 | 1,849,156,366.54 | 1,852,338,807.07 | |
| 嘉盛大厦 | 2015.6 | 2018.6 | 11.10 亿 | 400,575,240.74 | 495,691,531.25 | |
| 其他 | | | | 4,703,157.11 | | |
| 西安城改项目 | | | | 63,842,818.55 | 63,842,818.55 | |
| EastView Residences | 2015.6 | 2018.11 | 7.3 亿 | 175,401,360.04 | | |
| 悦泰金融中心 | 2018.3 | 2022.3 | 30 亿 | | 873,989,186.57 | |
| 高壁综合大市场 | 2014.2 | 滚动开发、整体竣工预计 2018 年 | | | 425,431,188.01 | |
| 滨江花园 | | 2018.6 | | | 308,963,598.64 | |
| 福嘉花园 | | 2018.6 | | | 723,417,725.54 | |
| 白马天鹅湾 | 2011.9 | 2017.12 | 21.85 亿 | 451,665,304.63 | 177,377,027.06 | |

| 项目名称 | 开工时间 | 预计竣工时间 | 预计总投资 | 年初余额 | 期末余额 | 跌价准备 |
|--------|--------|---------|-------|------------------|------------------|------|
| 香江花园二期 | 2010.3 | 2017.12 | 2.7 亿 | 122,454,829.32 | | |
| 合计 | | | | 7,394,738,297.56 | 9,443,334,593.29 | |

注：滨江花园、福嘉花园两项目系本年从海口中税房地产开发有限公司收购，根据相关协议，不办理项目过户手续，但项目后期开发、管理和销售均由本公司实质控制，因此将两项目作为开发成本核算。

C. 开发产品

| 项目名称 | 竣工时间 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 跌价准备 |
|---------------------|---------|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------|
| 三门峡天鹅湾 | 2013.12 | 61,694,207.06 | 98,114,950.03 | 43,358,245.55 | 116,450,911.54 | 2,956,319.91 |
| 新南.翠园.新中 | 2004.12 | 3,230,791.07 | | | 3,230,791.07 | |
| 南苑商城 | 2004.12 | 11,139,418.63 | | | 11,139,418.63 | |
| 江华小区 | 2003.11 | 1,831,511.22 | | | 1,831,511.22 | |
| 兴南小区 | 2009.05 | 5,341,153.17 | | | 5,341,153.17 | |
| 江海花园 | 2007.12 | 17,330,707.18 | | 431,125.90 | 16,899,581.28 | |
| 江门天鹅湾 | 2013.12 | 213,540,721.99 | 181,044,360.00 | 124,688,419.09 | 269,896,662.90 | |
| 云景 | 2015.12 | 2,193,229.40 | 74,894,503.20 | 3,740,096.54 | 73,347,636.06 | |
| 益丰花园 | 2014.12 | 29,034,842.99 | 24,595,906.03 | 281,497.09 | 53,349,251.93 | |
| 荣庆大厦 | 2001.05 | 187,334.18 | | | 187,334.18 | |
| EastView Residences | | | 584,180,304.16 | 288,123,419.58 | 296,056,884.58 | |
| 高壁综合大市场 | 2017.6 | | 1,950,327,383.59 | 433,639,652.83 | 1,516,687,730.76 | |
| 白马天鹅湾 | | | 824,908,912.48 | 500,027,332.19 | 324,881,580.29 | |
| 香江花园 1 期 | 2011.4 | 56,230,390.25 | 35,582,355.60 | 82,651,911.95 | 9,160,833.90 | |
| 香江花园 2 期 | | | 183,681,026.31 | 172,335,620.17 | 11,345,406.14 | |
| 香江花园 3 期 | | | 46,146,517.67 | 36,751,368.91 | 9,395,148.76 | |
| 金边天鹅湾 | 2017. 3 | 50,110,814.39 | | 28,080,334.04 | 22,030,480.35 | |
| 从化项目 | 2014.10 | 614,301,128.16 | 15,001,552.63 | 26,837,239.80 | 602,465,440.99 | |
| 合计 | | 1,066,166,249.69 | 4,018,477,771.70 | 1,740,946,263.64 | 3,343,697,757.75 | 2,956,319.91 |

(2) 存货跌价准备

| 存货种类 | 年初余额 | 本期增加金额 | | | 本期减少金额 | | 期末余额 |
|------|--------------|--------------|----|----|--------|----|--------------|
| | | 计提 | 其他 | 转回 | 转销 | 其他 | |
| 开发产品 | 1,110,990.18 | 1,845,329.73 | | | | | 2,956,319.91 |
| 合计 | 1,110,990.18 | 1,845,329.73 | | | | | 2,956,319.91 |

(3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 1,145,557,644.48 元。

7、其他流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|---------------|--------------|
| 预付利息 | 20,551,933.54 | 1,135,508.61 |
| 预缴税金 | 25,345,647.77 | 1,690,885.77 |
| 预付佣金 | 1,039,886.17 | |
| 合计 | 46,937,467.48 | 2,826,394.38 |

8、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产分类

| 项目 | 期末余额 | | |
|---------------|---------------|---------------|------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售权益工具 | | | |
| 其中：按成本计量的权益工具 | 13,200,000.00 | 13,200,000.00 | |
| 合计 | 13,200,000.00 | 13,200,000.00 | |

| 项目 | 年初余额 | | |
|---------------|---------------|---------------|------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 可供出售权益工具 | | | |
| 其中：按成本计量的权益工具 | 13,200,000.00 | 13,200,000.00 | |
| 合计 | 13,200,000.00 | 13,200,000.00 | |

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

本集团对在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资以成本计量，并

在可预见的将来无对有关权益性投资的处置计划。截至报告期末，以成本计量的权益工具情况如下：

| 被投资单位名称 | 账面余额 | | | | 在被投资单位持股比例(%) |
|--------------|---------------|------|------|---------------|---------------|
| | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
| 陕西高鑫项目投资有限公司 | 13,200,000.00 | | | 13,200,000.00 | 99 |
| 合计 | 13,200,000.00 | | | 13,200,000.00 | |

(续表)

| 被投资单位名称 | 减值准备 | | | | 本期现金红利 |
|--------------|---------------|------|------|---------------|--------|
| | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | |
| 陕西高鑫项目投资有限公司 | 13,200,000.00 | | | 13,200,000.00 | |
| 合计 | 13,200,000.00 | | | 13,200,000.00 | |

注：陕西高鑫项目投资有限公司是本公司以西安东华置业有限公司的部分股权置换入的公司，本公司并没有实质控制和参与陕西高鑫项目投资有限公司的经营管理。

9、长期股权投资

| 被投资单位 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|--------------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 一、合营企业 | | | | | | |
| 广州市东山投资公司 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | |
| 二、联营企业 | | | | | | |
| 云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司 | 1,968,677.43 | | 1,968,677.43 | 1,809,474.18 | | 1,809,474.18 |
| 合计 | 25,768,677.43 | 23,800,000.00 | 1,968,677.43 | 25,609,474.18 | 23,800,000.00 | 1,809,474.18 |

(续表)

| 被投资单位 | 本期增减变动 | | | | | | | |
|--------------------|--------|------|-------------|----------|--------|-------------|--------|----|
| | 追加投资 | 减少投资 | 权益法下确认的投资损益 | 其他综合收益调整 | 其他权益变动 | 宣告发放现金股利或利润 | 计提减值准备 | 其他 |
| 一、合营企业 | | | | | | | | |
| 广州市东山投资公司 | | | | | | | | |
| 二、联营企业 | | | | | | | | |
| 云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司 | | | 159,203.25 | | | | | |
| 合计 | | | 159,203.25 | | | | | |

注：广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态，对方提供的报表无法真实反映其资产、负债情况，公司对其长期股权投资按成本法核算，并计提了全减值准备。

10、投资性房地产

(1) 本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量：

| 项目 | 房屋建筑物 | 合计 |
|-------------|----------------|----------------|
| 一、账面原值 | | |
| 1. 期初余额 | 791,709,235.30 | 791,709,235.30 |
| 2. 本期增加金额 | | |
| (1) 外购 | | |
| 3. 本期减少金额 | 305,145.18 | 305,145.18 |
| (1) 处置 | 305,145.18 | 305,145.18 |
| 4. 期末余额 | 791,404,090.12 | 791,404,090.12 |
| 二、累计折旧和累计摊销 | | |
| 1. 期初余额 | 49,074,521.00 | 49,074,521.00 |
| 2. 本期增加金额 | 25,945,714.30 | 25,945,714.30 |
| (1) 计提或摊销 | 25,945,714.30 | 25,945,714.30 |
| 3. 本期减少金额 | 149,255.85 | 149,255.85 |
| (1) 处置 | 149,255.85 | 149,255.85 |
| 4. 期末余额 | 74,870,979.45 | 74,870,979.45 |

| 项目 | 房屋建筑物 | 合计 |
|-----------|----------------|----------------|
| 三、账面价值 | | |
| 1. 期末账面价值 | 716,533,110.67 | 716,533,110.67 |
| 2. 期初账面价值 | 742,634,714.30 | 742,634,714.30 |

(4) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书原因 |
|----------|--------------|-----------|
| 宝华路车位、房产 | 6,119,388.63 | 规划不符合要求 |

11、固定资产

(1) 固定资产情况

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输设备 | 井建设施 | 办公及其他设备 | 合计 |
|--------------|----------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| 一、账面原值 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 176,577,442.39 | 25,961,883.83 | 44,526,367.56 | 15,059,903.05 | 23,166,665.12 | 285,292,261.95 |
| 2. 本期增加金额 | 331,556.76 | 363,878.95 | 8,023,404.15 | | 5,191,651.81 | 13,910,491.67 |
| (1) 购置 | 331,556.76 | 343,598.95 | 5,063,717.74 | | 4,251,850.81 | 9,990,724.26 |
| (2) 合并范围变更增加 | | 20,280.00 | 2,959,686.41 | | 939,801.00 | 3,919,767.41 |
| 3. 本期减少金额 | | 50,905.00 | 2,092,757.30 | | 889,925.93 | 3,033,588.23 |
| (1) 处置或报废 | | 50,905.00 | 1,477,673.20 | | 742,638.95 | 2,271,217.15 |
| (2) 合并范围变更减少 | | | 615,084.10 | | 147,286.98 | 762,371.08 |
| 4. 期末余额 | 176,908,999.15 | 26,274,857.78 | 50,457,014.41 | 15,059,903.05 | 27,468,391.00 | 296,169,165.39 |

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输设备 | 井建设施 | 办公及其他设备 | 合计 |
|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|---------------|---------------|
| 二、累计折旧 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | 24,315,600.49 | 15,849,000.72 | 21,136,721.60 | 6,034,201.83 | 12,146,936.41 | 79,482,461.05 |
| 2. 本期增加金额 | 6,480,809.71 | 1,342,893.60 | 6,581,558.69 | 741,570.87 | 4,096,602.70 | 19,243,435.57 |
| (1) 计提 | 6,480,809.71 | 1,336,213.44 | 5,038,659.77 | 741,570.87 | 3,692,348.31 | 17,289,602.10 |
| (2) 合并范围变更增加 | | 6,680.16 | 1,542,898.92 | | 404,254.39 | 1,953,833.47 |
| 3. 本期减少金额 | | 48,359.50 | 1,412,440.69 | | 728,552.73 | 2,189,352.92 |
| (1) 处置或报废 | | 48,359.50 | 1,327,225.91 | | 696,911.51 | 2,072,496.92 |
| (2) 合并范围变更减少 | | | 85,214.78 | | 31,641.22 | 116,856.00 |
| 4. 期末余额 | 30,796,410.20 | 17,143,534.82 | 26,305,839.60 | 6,775,772.70 | 15,514,986.38 | 96,536,543.70 |
| 三、减值准备 | | | | | | |
| 1. 期初余额 | | 322,520.72 | | | | 322,520.72 |
| 2. 本期增加金额 | | | | | | |
| 3. 本期减少金额 | | | | | | |
| 4. 期末余额 | | 322,520.72 | | | | 322,520.72 |
| 四、账面价值 | | | | | | |

| 项目 | 房屋及建筑物 | 机器设备 | 运输设备 | 井建设施 | 办公及其他设备 | 合计 |
|-----------|----------------|--------------|---------------|--------------|---------------|----------------|
| 1. 期末账面价值 | 146,112,588.95 | 8,808,802.24 | 24,151,174.81 | 8,284,130.35 | 11,953,404.62 | 199,310,100.97 |
| 2. 期初账面价值 | 152,261,841.90 | 9,790,362.39 | 23,389,645.96 | 9,025,701.22 | 11,019,728.71 | 205,487,280.18 |

(2) 本报告期末暂时闲置固定资产的情况

(3) 本报告期内无通过融资租赁租入的固定资产情况

(4) 本报告期内无通过经营租赁租出的固定资产

(5) 未办妥产权证书的固定资产情况

| 项目 | 账面价值 | 未办妥产权证书原因 |
|--------|---------------|-----------|
| 海南办公大楼 | 33,058,287.71 | 正在办理中 |

12、在建工程

(1) 在建工程基本情况

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|----------------|------|----------------|----------------|------|----------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面净值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面净值 |
| 合江口矿区工程 | 25,635,475.43 | | 25,635,475.43 | 24,069,222.70 | | 24,069,222.70 |
| 垅上矿区工程 | 37,999,843.04 | | 37,999,843.04 | 36,816,194.99 | | 36,816,194.99 |
| 新选厂工程 | 5,114,581.12 | | 5,114,581.12 | 2,767,060.49 | | 2,767,060.49 |
| 矿区零星工程 | 5,192,749.27 | | 5,192,749.27 | 5,155,766.91 | | 5,155,766.91 |
| 美汇半岛项目 | | | | 100,613,953.98 | | 100,613,953.98 |
| 其他工程 | | | | 3,219,072.74 | | 3,219,072.74 |
| 国际医学中心 | 130,488,858.56 | | 130,488,858.56 | | | |
| 合计 | 204,431,507.42 | | 204,431,507.42 | 172,641,271.81 | | 172,641,271.81 |

(2) 重要在建工程项目变动情况

| 项目名称 | 年初余额 | 合并范围变更增加额 | 本年增加额 | 合并范围变更减少额 | 期末余额 | 本期利息资本化率(%) |
|---------|---------------|-----------|--------------|-----------|---------------|-------------|
| 合江口矿区工程 | 24,069,222.70 | | 1,566,252.73 | | 25,635,475.43 | |

| 项目名称 | 年初余额 | 合并范围变更增加额 | 本年增加额 | 合并范围变更减少额 | 期末余额 | 本期利息资本化率(%) |
|--------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|-------------|
| 垆上矿区工程 | 36,816,194.99 | | 1183648.05 | | 37,999,843.04 | |
| 新选厂工程 | 2,767,060.49 | 2,347,520.63 | | | 5,114,581.12 | |
| 美汇半岛项目 | 100,613,953.98 | | | 100,613,953.98 | | |
| 国际医学中心 | | 67,926,827.67 | 62,562,030.89 | | 130,488,858.56 | |
| 合计 | 164,266,432.16 | 70,274,348.30 | 65,311,931.67 | 100,613,953.98 | 199,238,758.15 | |

13、无形资产

(1) 无形资产情况

| 项目 | 采矿权 | 探矿权 | 土地 | 软件 | 合计 |
|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| 一、账面原值 | | | | | |
| 1. 期初余额 | 3,234,579.42 | 92,626,632.60 | 84,801,885.30 | 1,196,866.31 | 181,859,963.63 |
| 2. 本期增加金额 | 1,304,404.86 | 620,000.00 | | 1,780,046.81 | 3,704,451.67 |
| (1) 购置 | 1,304,404.86 | 620,000.00 | | 999,546.81 | 2,923,951.67 |
| (2) 合并范围变更增加 | | | | 780,500.00 | 780,500.00 |
| 3. 本期减少金额 | | | 79,489,094.34 | 55,993.47 | 79,545,087.81 |
| (1) 合并范围变更减少 | | | | 55,993.47 | 55,993.47 |
| (2) 转入项目开发成本 | | | 79,489,094.34 | | 79,489,094.34 |
| 4. 期末余额 | 4,538,984.28 | 93,246,632.60 | 5,312,790.96 | 2,920,919.65 | 106,019,327.49 |
| 二、累计摊销 | | | | | |
| 1. 期初余额 | 19,453.34 | 57,556.47 | 6,751,072.82 | 707,122.44 | 7,535,205.07 |
| 2. 本期增加金额 | | | 132,819.72 | 618,248.78 | 751,068.50 |

| 项目 | 采矿权 | 探矿权 | 土地 | 软件 | 合计 |
|--------------|--------------|---------------|---------------|--------------|----------------|
| (1) 摊销 | | | 132,819.72 | 529,423.78 | 662,243.50 |
| (2) 合并范围变更增加 | | | | 88,825.00 | 88,825.00 |
| 3. 本期减少金额 | | | 5,437,258.89 | 3,819.75 | 5,441,078.64 |
| (1) 合并范围变更减少 | | | | 3,819.75 | 3,819.75 |
| (2) 转入项目开发成本 | | | 5,437,258.89 | | 5,437,258.89 |
| 4. 期末余额 | 19,453.34 | 57,556.47 | 1,446,633.65 | 1,321,551.47 | 2,845,194.93 |
| 四、账面价值 | | | | | |
| 1. 期末账面价值 | 4,519,530.94 | 93,189,076.13 | 3,866,157.31 | 1,599,368.18 | 103,174,132.56 |
| 2. 期初账面价值 | 3,215,126.08 | 92,569,076.13 | 78,050,812.48 | 489,743.87 | 174,324,758.56 |

(2) 未办妥产权证书的无形资产情况

公司无形资产中的采矿权、探矿权证均已到期，延期申请手续正在办理之中。

14、商誉

(1) 商誉账面原值

| 被投资单位名称 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|------------------|---------------|------|--------------|---------------|
| 信宜市信誉建筑工程有限公司 | 730,000.00 | | | 730,000.00 |
| 茶陵嘉元矿业有限公司 | 22,875,887.68 | | | 22,875,887.68 |
| 广州亿城泉说酒店有限公司 | 1,436,085.44 | | | 1,436,085.44 |
| 广州茂华物业管理有限公司 | 251,406.70 | | | 251,406.70 |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 21,441,276.57 | | | 21,441,276.57 |
| 广东世外高人健康产业发展有限公司 | 6,089,903.85 | | 6,089,903.85 | |

| 被投资单位名称 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|---------------|---------------|--------------|---------------|
| 广东粤沛健康医疗投资有限公司 | | 16,075,200.97 | | 16,075,200.97 |
| 广东国森林业有限公司 | 884,521.01 | | | 884,521.01 |
| 合计 | 53,709,081.25 | 16,075,200.97 | 6,089,903.85 | 63,694,378.37 |

(2) 商誉减值准备

| 被投资单位名称 | 年初余额 | 本期增加 | | 本期减少 | | 期末余额 |
|---------------|------|--------------|----|------|----|--------------|
| | | 计提 | 其他 | 处置 | 其他 | |
| 广州亿城泉说酒店有限公司 | | 1,436,085.44 | | | | 1,436,085.44 |
| 广州茂华物业管理有限公司 | | 251,406.70 | | | | 251,406.70 |
| 信宜市信誉建筑工程有限公司 | | 730,000.00 | | | | 730,000.00 |
| 合计 | | 2,417,492.14 | | | | 2,417,492.14 |

报告期末，本集团评估了商誉的可收回金额，由于以上3家子公司持续亏损，未来盈利存在较大不确定性，因此对其商誉全额计提减值准备。

15、长期待摊费用

| 项目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 其他减少额 | 期末余额 | 其他减少的原因 |
|--------|--------------|--------------|---------------|-------|--------------|---------|
| 青苗补偿费 | 2,666.66 | | 2,666.66 | | | |
| 其他 | - | 500,000.00 | 83,333.34 | | 416,666.66 | |
| 临时设施费 | 1,115,023.83 | | 552,554.26 | | 562,469.57 | |
| 湖滨苑网球场 | 60,520.32 | | 8,750.04 | | 51,770.28 | |
| 咨询费 | 9,083,333.33 | 9,600,000.00 | 10,683,333.33 | | 8,000,000.00 | |

| 项目 | 年初余额 | 本期增加额 | 本期摊销额 | 其他减少额 | 期末余额 | 其他减少的原因 |
|------|---------------|---------------|---------------|-------|---------------|---------|
| 装修费 | 219,183.08 | 10,643,995.31 | 1,308,019.07 | | 9,555,159.32 | |
| 销售佣金 | 4,354,339.50 | 306,032.72 | 4,660,372.22 | | | |
| 合计 | 14,835,066.72 | 21,050,028.03 | 17,299,028.92 | | 18,586,065.83 | |

16、递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产

| 项目 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 | 可抵扣暂时性差异 | 递延所得税资产 |
| 资产减值准备 | 145,925,806.79 | 36,481,451.73 | 61,997,027.13 | 15,499,256.82 |
| 可抵扣亏损 | 178,421,734.38 | 44,605,433.59 | 354,989,409.10 | 88,747,352.28 |
| 未实现内部销售利润 | 33,005,823.01 | 8,251,455.75 | 54,269,758.68 | 13,567,439.67 |
| 广告费 | 1,810,890.13 | 452,722.53 | | |
| 预提费用 | 58,163,559.21 | 14,540,889.80 | | |
| 预结利润差异 | | | 10,018,355.08 | 2,504,588.79 |
| 递延收益 | | | 2,823,574.60 | 705,893.65 |
| 合计 | 417,327,813.52 | 104,331,953.40 | 484,098,124.59 | 121,024,531.21 |

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损明细

| 项目 | 期末数 | 年初数 |
|--------|----------------|----------------|
| 资产减值准备 | 52,419,692.20 | 34,063,928.37 |
| 可抵扣亏损 | 151,561,709.72 | 94,224,849.37 |
| 合计 | 203,981,401.92 | 128,288,777.74 |

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

| 年份 | 期末数 | 年初数 | 备注 |
|------|-----|--------------|----|
| 2017 | | 5,664,903.24 | |

| 年份 | 期末数 | 年初数 | 备注 |
|------|----------------|---------------|----|
| 2018 | 13,471,838.74 | 13,862,579.59 | |
| 2019 | 24,141,847.34 | 24,142,597.43 | |
| 2020 | 15,934,158.72 | 14,974,279.71 | |
| 2021 | 35,187,973.31 | 35,221,893.39 | |
| 2022 | 58,955,870.53 | | |
| 无期限 | 3,870,021.08 | 358,596.01 | |
| 合计 | 151,561,709.72 | 94,224,849.37 | |

17、其他非流动资产

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------|---------------|------|
| 预付购房款 | 42,000,000.00 | |
| 对合伙企业权益 | 710,632.93 | |
| 合计 | 42,710,632.93 | |

18、所有权或使用权受到限制的资产

所有权或使用权受到限制的资产详见本附注“七、（一）货币资金”及“十二、承诺及或有事项”。

19、短期借款

（1）短期借款分类

| 借款条件 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|------------------|------------------|
| 抵押借款 | 872,492,876.00 | 352,355,920.14 |
| 信用借款 | 90,217,806.97 | |
| 保证借款 | 450,000,000.00 | |
| 质押借款 | 534,522,500.00 | 900,000,000.00 |
| 委托贷款 | 1,834,200,000.00 | 550,000,000.00 |
| 个人借款 | | 1,040,550.00 |
| 合计 | 3,781,433,182.97 | 1,803,396,470.14 |

(2) 本期末无逾期未偿还的短期借款。

20、应付票据

| 种类 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------|----------------|---------------|
| 商业承兑汇票 | 177,072,600.00 | 29,050,000.00 |
| 合计 | 177,072,600.00 | 29,050,000.00 |

21、应付账款

(1) 应付账款列示

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------|------------------|----------------|
| 1年以内(含1年) | 1,287,112,403.53 | 167,980,409.33 |
| 1年至2年(含2年) | 36,906,660.86 | 87,279,633.75 |
| 2年至3年(含3年) | 34,016,768.50 | 5,448,815.74 |
| 3年以上 | 34,131,635.14 | 30,858,497.77 |
| 合计 | 1,392,167,468.03 | 291,567,356.59 |

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

| 债权人名称 | 期末余额 | 未偿还或结转的原因 |
|---------------|---------------|-----------|
| 中国建筑第四工程局有限公司 | 16,321,985.00 | 工程尾款及质保金 |
| 南京装饰联合有限公司 | 6,053,973.11 | 工程尾款 |
| 湖北祥和建设集团有限公司 | 5,345,342.21 | 工程尾款 |
| 合计 | 27,721,300.32 | |

22、预收账款

(1) 预收账款列示

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------|----------------|---------------|
| 预收房款 | 322,280,287.55 | 83,953,426.23 |
| 其他预收款项 | 44,072,214.89 | 9,510,520.46 |
| 合计 | 366,352,502.44 | 93,463,946.69 |

(2) 期末预收房款明细

| 项目名称 | 期末余额 | 年初余额 | 预计竣工时间 | 预售比例 |
|----------------------|----------------|---------------|--------------------|--------|
| 三门峡天鹅湾 | 11,315,920.84 | 7,756,404.05 | 滚动开发、整体竣工预计 2021 年 | 85.44% |
| 江海花园 | 30,000.00 | 504,738.10 | 已竣工 | |
| 江门天鹅湾 | 47,978,821.00 | | 滚动开发、整体竣工预计 2019 年 | 89.12% |
| 云景 | 391,000.00 | 1,706,992.00 | 已竣工 | 88.76% |
| 益丰花园 | | 962,361.00 | 已竣工 | |
| 香江花园 | 7,073,041.00 | 770,280.00 | 已竣工 | 92.22% |
| 从化项目 | 8,138,586.43 | 900,000.00 | 已竣工 | 29.82% |
| 白马天鹅湾 | 16,414,786.99 | 37,498,240.98 | 已竣工 | 81.83% |
| East View Residences | 22,104,388.36 | 33,854,410.10 | 2018.11 | 76.96% |
| 金边天鹅湾 | 1,251,900.45 | | 已竣工 | 85.67% |
| 公园天鹅湾（北校区） | 58,079,747.00 | | 滚动开发、整体竣工预计 2021 年 | 30.57% |
| 高壁综合大市场 | 40,212,587.48 | | 2018.6 | 20.09% |
| 嘉盛大厦 | 109,289,508.00 | | 2018.6 | 6.09% |
| 合计 | 322,280,287.55 | 83,953,426.23 | | |

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬分类

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|----------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| 一、短期薪酬 | 9,920,600.57 | 123,903,651.29 | 119,143,375.36 | 14,680,876.50 |
| 二、离职后福利—设定提存计划 | 64,221.76 | 4,682,536.49 | 4,683,044.16 | 63,714.09 |
| 三、辞退福利 | | 359,973.99 | 359,973.99 | |
| 合计 | 9,984,822.33 | 128,946,161.77 | 124,186,393.51 | 14,744,590.59 |

(2) 短期薪酬列示

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|---------------|--------------|----------------|----------------|---------------|
| 1、工资、奖金、津贴和补贴 | 9,658,222.82 | 113,008,249.72 | 108,465,738.62 | 14,200,733.92 |
| 2、职工福利费 | | 4,895,608.94 | 4,895,608.94 | 0.00 |
| 3、社会保险费 | 16,452.80 | 3,086,062.32 | 3,086,069.34 | 16,445.78 |
| 其中：医疗保险费 | 15,601.32 | 2,657,723.23 | 2,657,763.45 | 15,561.10 |
| 工伤保险费 | 715.36 | 184,200.40 | 184,435.53 | 480.23 |
| 生育保险费 | 136.12 | 244,138.69 | 243,870.36 | 404.45 |
| 4、住房公积金 | 94,499.72 | 2,440,225.66 | 2,441,501.65 | 93,223.73 |
| 5、工会经费和职工教育经费 | 151,425.23 | 473,504.65 | 254,456.81 | 370,473.07 |
| 合计 | 9,920,600.57 | 123,903,651.29 | 119,143,375.36 | 14,680,876.50 |

(3) 设定提存计划列示

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|-----------|-----------|--------------|--------------|-----------|
| 1、基本养老保险费 | 57,243.66 | 4,524,017.00 | 4,524,492.25 | 56,768.41 |
| 2、失业保险费 | 6,978.10 | 158,519.49 | 158,551.91 | 6,945.68 |
| 合计 | 64,221.76 | 4,682,536.49 | 4,683,044.16 | 63,714.09 |

(4) 辞退福利

本集团本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为359,973.99元，期末应付未付金额为0.00元。

24、应交税费

| 税费项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|---------|----------------|---------------|
| 增值税 | 137,462,505.38 | 8,394,173.93 |
| 营业税 | 16,980,573.56 | 25,056,406.62 |
| 企业所得税 | 197,428,838.82 | 64,655,603.99 |
| 个人所得税 | 2,959,070.47 | 4,265,541.81 |
| 城市维护建设税 | 6,229,572.53 | 2,191,722.40 |
| 土地增值税 | 76,362,971.29 | 33,852,438.18 |
| 教育费附加 | 2,773,068.55 | 936,896.27 |
| 堤防费 | 99,868.59 | 99,868.59 |

| 税费项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------|----------------|----------------|
| 地方教育附加 | 1,815,172.78 | 598,877.17 |
| 房产税 | 637,954.10 | 1,226,354.09 |
| 土地使用税 | 2,506,579.80 | 1,317,464.36 |
| 其他 | 815,730.48 | 1,560,884.85 |
| 合计 | 446,071,906.35 | 144,156,232.26 |

25、应付利息

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|--------|---------------|---------------|
| 长期借款利息 | 12,919,994.11 | 9,204,245.93 |
| 短期借款利息 | 19,124,430.81 | 6,896,720.42 |
| 合计 | 32,044,424.92 | 16,100,966.35 |

26、应付股利

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|------------|------------|
| 普通股股利 | 393,428.27 | 393,428.27 |
| 合计 | 393,428.27 | 393,428.27 |

27、其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|----------------|----------------|
| 保证金押金 | 21,903,324.79 | 15,648,153.55 |
| 往来款项 | 763,252,233.85 | 184,441,871.57 |
| 代收代付 | 10,769,075.72 | 51,939,228.98 |
| 购房意向金 | 12,195,845.00 | 14,933,416.83 |
| 其他 | 22,920,496.04 | 817,236.47 |
| 合计 | 831,040,975.40 | 267,779,907.40 |

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

| 单位名称 | 期末余额 |
|----------------|----------------|
| 海南白马控股有限公司 | 50,312,420.00 |
| 润禾科技实业（深圳）有限公司 | 31,000,000.00 |
| 深圳市鸿利源投资有限公司 | 18,661,209.01 |
| 深圳市光彩法诺投资有限公司 | 12,255,604.50 |
| 合计 | 112,229,233.51 |

28、一年内到期的非流动负债

| 类别 | 期末余额 | 年初余额 |
|------------|------------------|----------------|
| 一年内到期的长期借款 | 2,195,906,788.99 | 513,950,000.00 |
| 合计 | 2,195,906,788.99 | 513,950,000.00 |

29、其他流动负债

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|--------------|--------------|
| 拆迁补偿款 | 2,815,304.54 | 2,823,574.61 |
| 合计 | 2,815,304.54 | 2,823,574.61 |

注：2011年6月，经广州市政府同意，广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514号《关于<建设用地通知书>阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定，经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中99号地块进行前期投入补偿。本公司益丰花园项目按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入。

30、长期借款

| 项目 | 期末余额 | 年初余额 |
|------|------------------|------------------|
| 抵押借款 | 1,180,687,881.01 | 3,290,329,343.70 |
| 保证借款 | 100,000,000.00 | |
| 委托贷款 | 1,630,000,000.00 | 750,000,000.00 |
| 合计 | 2,910,687,881.01 | 4,040,329,343.70 |

31、股本

单位：股

| 项目 | 年初余额 | 本报告期变动增减(+,-) | | | | | 期末余额 |
|------|------------------|---------------|--------|------------------|--------|------------------|------------------|
| | | 发行 新股 | 送 股 | 公积金转股 | 其 他 | 小计 | |
| 股份总数 | 1,268,123,935.00 | | | 1,268,123,935.00 | | 1,268,123,935.00 | 2,536,247,870.00 |

注：本期股本变动情况详见附注（一）公司的基本情况说明。

32、资本公积

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|------------------|------|------------------|------------------|
| 股本溢价 | 3,291,791,799.56 | | 1,268,147,378.81 | 2,023,644,420.75 |
| 其他资本公积 | 48,076,969.84 | | | 48,076,969.84 |
| 合计 | 3,339,868,769.40 | | 1,268,147,378.81 | 2,071,721,390.59 |

注：本年股本溢价减少中，1,268,123,935 为资本公积转增股本的影响，23,443.81 为收购广州粤泰金控投资有限公司少数股东权益的影响。

33、其他综合收益

| 项目 | 年初余额 | 本期发生额 | | | | | 期末余额 |
|------------|--------------|----------------|--------------------|---------|----------------|---------------|---------------|
| | | 所得税前发生额 | 减：前期计入其他综合收益当期转入损益 | 减：所得税费用 | 税后归属于母公司 | 税后归属于少数股东 | |
| 外币财务报表折算差额 | 3,166,503.93 | -12,863,318.57 | | | -11,395,804.64 | -1,467,513.93 | -8,229,300.71 |
| 合计 | 3,166,503.93 | -12,863,318.57 | | | -11,395,804.64 | -1,467,513.93 | -8,229,300.71 |

34、盈余公积

| 项目 | 年初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 |
|--------|----------------|---------------|------|----------------|
| 法定盈余公积 | 88,840,817.99 | 53,123,386.19 | | 141,964,204.18 |
| 任意盈余公积 | 20,300,881.69 | | | 20,300,881.69 |
| 合计 | 109,141,699.68 | 53,123,386.19 | | 162,265,085.87 |

35、未分配利润

| 项目 | 金额 | 提取或分配比例 |
|-------------------------|------------------|------------|
| 调整前年初未分配利润 | 125,633,270.10 | - |
| 加：年初未分配利润调整合计数（调增+，调减-） | | - |
| 调整后年初未分配利润 | 125,633,270.10 | - |
| 加：本年归属于母公司所有者的净利润 | 1,167,857,949.17 | - |
| 减：提取法定盈余公积 | 53,123,386.19 | 母公司净利润 10% |
| 应付普通股股利 | 50,724,957.40 | |
| 其他减少 | 56,880,176.60 | |
| 期末未分配利润 | 1,132,762,699.08 | |

注：其他减少为 2017 年收购寰宇国际进出口有限公司少数股东权益影响。

36、营业收入和营业成本

| 项目 | 本年发生额 | | 上期发生额 | |
|------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 5,596,171,010.48 | 3,104,656,808.92 | 953,156,898.73 | 523,218,700.97 |
| 其他业务 | 4,489,734.78 | 878,521.18 | 756,940.62 | 252,194.81 |
| 合计 | 5,600,660,745.26 | 3,105,535,330.10 | 953,913,839.35 | 523,470,895.78 |

37、税金及附加

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|---------|---------------|---------------|
| 营业税 | 27,358,161.67 | 17,494,027.77 |
| 城市维护建设税 | 18,811,724.14 | 2,571,134.65 |
| 教育费附加 | 8,222,053.55 | 1,101,920.87 |

| 项 目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|---------|----------------|---------------|
| 地方教育费附加 | 5,511,960.68 | 750,909.07 |
| 土地增值税 | 165,816,668.18 | 23,845,763.85 |
| 土地使用税 | 4,362,110.73 | 1,404,940.25 |
| 堤防费 | | 44,134.32 |
| 房产税 | 6,970,048.49 | 3,888,879.47 |
| 印花税 | 1,731,941.44 | 1,004,110.42 |
| 水利基金 | 574,363.36 | |
| 车船税 | 60,223.83 | 17,928.48 |
| 合 计 | 239,419,256.07 | 52,123,749.15 |

38、销售费用

| 项 目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------|---------------|
| 薪酬 | 16,730,861.56 | 12,132,885.15 |
| 广告宣传费 | 23,790,235.66 | 24,118,918.27 |
| 办公费 | 368,530.72 | 352,921.48 |
| 销售佣金 | 122,887,493.69 | 14,847,995.57 |
| 酒店能源费用 | 3,119,718.98 | 3,279,319.75 |
| 业务招待费 | 381,975.71 | 121,241.24 |
| 其他 | 3,815,513.57 | 4,720,316.87 |
| 合 计 | 171,094,329.89 | 59,573,598.33 |

39、管理费用

| 项 目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|----------|---------------|---------------|
| 薪酬 | 85,974,459.48 | 56,362,080.34 |
| 聘请中介机构费用 | 25,271,544.83 | 20,043,970.08 |
| 水电租金物业 | 15,428,206.25 | 13,171,974.88 |
| 折旧摊销 | 17,896,629.78 | 13,965,701.75 |
| 业务招待费 | 16,330,665.33 | 8,911,918.06 |

| 项 目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|------|----------------|----------------|
| 办公费用 | 7,479,339.20 | 7,068,346.72 |
| 差旅费 | 10,652,214.54 | 5,640,088.42 |
| 税费 | | 2,661,843.01 |
| 通讯费 | 146,376.65 | 346,152.69 |
| 其他 | 5,220,515.09 | 10,606,388.74 |
| 合 计 | 184,399,951.15 | 138,778,464.69 |

40、财务费用

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|--------|----------------|---------------|
| 利息支出 | 209,448,610.77 | 51,552,899.98 |
| 减：利息收入 | 3,347,661.76 | 5,583,404.79 |
| 汇兑损失 | 170,371.47 | |
| 其他 | 2,166,397.73 | 604,289.91 |
| 合计 | 208,437,718.21 | 46,573,785.10 |

41、资产减值损失

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|--------------|---------------|---------------|
| 坏账损失 | 92,253,793.14 | 3,754,333.54 |
| 存货跌价损失 | 1,845,329.73 | 1,110,990.18 |
| 可供出售金融资产减值损失 | | 11,630,155.43 |
| 商誉减值准备 | 2,417,492.14 | |
| 合计 | 96,516,615.01 | 16,495,479.15 |

42、投资收益

| 产生投资收益的来源 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-------------------|---------------|---------------|
| 权益法核算的长期股权投资收益 | 159,203.25 | -190,525.82 |
| 处置长期股权投资损益（损失“-”） | 16,025,015.70 | 11,847,492.46 |
| 理财产品收益 | | 2,367.12 |
| 合计 | 16,184,218.95 | 11,659,333.76 |

43、资产处置收益

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-------------------|-----------|---------------|
| 处置非流动资产的利得（损失“-”） | 42,579.19 | -1,702,745.68 |
| | 42,579.19 | -1,702,745.68 |

44、其他收益

(1) 其他收益分类情况

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|--------------|-----------|-------|---------------|
| 与日常活动相关的政府补助 | 27,319.27 | | 27,319.27 |
| 合计 | 27,319.27 | | 27,319.27 |

(2) 计入当期损益的政府补助

| 补助项目 | 本年发生额 | 上期发生额 | 与资产相关/与收益相关 |
|------|-----------|-------|-------------|
| 益丰项目 | 8,270.07 | | 与收益相关 |
| 其他 | 19,049.20 | | 与收益相关 |
| 合计 | 27,319.27 | | |

45、营业外收入

(1) 营业外收入分类情况

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-----------|--------------|---------------|---------------|
| 政府补助 | 138,000.00 | 4,591,560.26 | 138,000.00 |
| 罚款赔款违约金收入 | 618,905.91 | 11,802,088.71 | 618,905.91 |
| 其他 | 404,967.40 | 9,569,020.49 | 404,967.40 |
| 合计 | 1,161,873.31 | 25,962,669.46 | 1,161,873.31 |

(2) 计入当期损益的政府补助

| 补助项目 | 本年发生额 | 上期发生额 | 与资产相关/与收益相关 |
|-----------------|------------|--------------|-------------|
| 益丰项目 | | 4,591,560.26 | 与收益相关 |
| 北湖区财政局创新创业园财政补贴 | 100,000.00 | | 与收益相关 |
| 其他 | 38,000.00 | | 与收益相关 |
| 合计 | 138,000.00 | 4,591,560.26 | |

46、营业外支出

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 | 计入当期非经常性损益的金额 |
|-------------|---------------|---------------|---------------|
| 对外捐赠 | 3,274,930.00 | 1,130,000.00 | 3,274,930.00 |
| 罚款及滞纳金 | 2,990,302.78 | 3,403,772.49 | 2,990,302.78 |
| 赔偿金及违约金 | 20,795,881.78 | 9,866,861.93 | 20,795,881.78 |
| 非流动资产毁损报废损失 | 105,338.34 | | 105,338.34 |
| 其他 | 643,624.86 | 42,250.00 | 643,624.86 |
| 合计 | 27,810,077.76 | 14,442,884.42 | 27,810,077.76 |

47、所得税费用

(1) 所得税费用表

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|---------------------|----------------|----------------|
| 按税法及相关规定计算的当期所得税 | 171,601,960.88 | 23,099,421.24 |
| 加：递延所得税费用（收益以“-”列示） | 16,692,577.81 | -14,349,781.43 |
| 所得税费用 | 188,294,538.69 | 8,749,639.81 |

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

| 项目 | 本年发生额 |
|--------------------------------|------------------|
| 利润总额 | 1,584,863,457.79 |
| 按法定税率计算的所得税费用 | 396,215,864.45 |
| 子公司适用不同税率的影响 | -80,318,994.32 |
| 调整以前期间所得税影响 | 2,158,371.78 |
| 非应税收入的影响 | -151,488,839.57 |
| 不可抵扣的成本、费用和损失的影响 | 2,535,775.80 |
| 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 | 14,934,912.42 |
| 使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响 | 4,257,448.13 |
| 所得税费用 | 188,294,538.69 |

48、其他综合收益的税后净额

详见附注（七）33。

49、基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-------------------|------------------|----------------|
| 归属于母公司普通股股东的合并净利润 | 1,167,857,949.17 | 145,142,276.61 |
| 发行在外普通股的加权平均数 | 2,536,247,870.00 | 2,213,539,890 |
| 基本每股收益（元/股） | 0.46 | 0.07 |

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

发行在外普通股的加权平均数的计算过程如下：

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|---------------------------|---------------|---------------|
| 年初发行在外的普通股股数 | 1,268,123,935 | 300,000,000 |
| 加：报告期公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 | 1,268,123,935 | |
| 加：期后公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数 | | 1,106,769,945 |
| 加：报告期新发行的普通股的加权平均数 | | 806,769,945 |
| 减：报告期缩股减少普通股股数 | | |
| 减：报告期因回购等减少普通股的加权平均数 | | |
| 发行在外普通股的加权平均数 | 2,536,247,870 | 2,213,539,890 |

(2) 稀释每股收益

本公司无稀释性潜在普通股。

50、现金流量表相关信息

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|------------------|----------------|
| 收到的其他与经营活动有关的现金 | 1,613,196,947.81 | 382,703,661.39 |
| 其中： | | |
| 往来款项 | 1,554,073,978.19 | 370,095,577.73 |
| 押金保证金 | 12,295,753.24 | 3,224,877.45 |
| 其他 | 46,827,216.38 | 9,383,206.21 |

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|------------------|------------------|
| 支付的其他与经营活动有关的现金 | 2,403,637,078.58 | 2,154,019,682.46 |
| 其中： | | |
| 往来款项 | 2,098,400,280.25 | 1,975,033,694.55 |
| 付现费用 | 158,500,647.13 | 128,093,528.44 |
| 押金保证金 | 66,312,764.00 | 39,039,292.18 |
| 其他 | 80,423,387.20 | 11,853,167.29 |

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|--------------------------|--------------|----------------|
| 收到的其他与投资活动有关的现金 | 4,704,950.00 | 292,671,402.46 |
| 其中： | | |
| 非同一控制合并支付现金对价与合并日子公司现金差额 | 4,704,950.00 | 205,671,402.46 |
| 对外投资解除退回款项 | | 87,000,000.00 |

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-----------------------|----------------|-------|
| 支付的其他与投资活动有关的现金 | 451,925,404.44 | |
| 其中： | | |
| 处置子公司时收到现金与处置日子公司现金差额 | 249,432,589.11 | |
| 支付股权收购订金 | 202,492,815.33 | |

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|---------------|----------------|
| 收到的其他与筹资活动有关的现金 | 61,548,252.72 | 301,965,100.00 |
| 其中： | | |
| 贷款保证金退回 | 61,548,252.72 | 251,325,000.00 |
| 同一控制合并子公司原股东增资款 | | 50,640,100.00 |

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-----------------|----------------|----------------|
| 支付的其他与筹资活动有关的现金 | 125,664,128.35 | 594,443,796.40 |
| 其中： | | |

| 项目 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|------------|---------------|----------------|
| 同一控制合并支付款项 | | 298,066,320.54 |
| 收购少数股权支付款项 | 62,590,492.18 | 166,800,000.00 |
| 贷款保证金 | 8,972,525.73 | 77,768,510.00 |
| 财务顾问咨询费 | 54,101,110.44 | 51,808,965.86 |

51、现金流量表补充资料

(1) 将净利润调节为经营活动现金流量等信息

| 补充资料 | 本年金额 | 上期金额 |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|
| 1.将净利润调节为经营活动现金流量： | | |
| 净利润 | 1,396,568,919.10 | 129,624,600.46 |
| 加：资产减值准备 | 96,516,615.01 | 16,495,479.15 |
| 固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧 | 43,235,316.40 | 30,637,790.34 |
| 无形资产摊销 | 662,243.50 | 1,468,997.32 |
| 长期待摊费用摊销 | 6,615,695.59 | 1,450,920.53 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列） | 62,759.15 | 1,702,745.68 |
| 固定资产报废损失（收益以“-”号填列） | | |
| 公允价值变动损失（收益以“-”号填列） | | |
| 财务费用（收益以“-”号填列） | 209,618,982.24 | 51,552,899.98 |
| 投资损失（收益以“-”号填列） | -16,184,218.95 | -11,659,333.76 |
| 递延所得税资产减少（增加以“-”号填列） | 16,692,577.81 | -14,349,781.43 |
| 递延所得税负债增加（减少以“-”号填列） | | |
| 存货的减少（增加以“-”号填列） | -2,013,666,980.92 | -1,076,152,100.15 |
| 经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列） | -2,803,174,999.00 | -332,534,880.90 |
| 经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列） | 2,199,905,331.90 | -2,000,139,393.37 |
| 其他 | | |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -863,147,758.17 | -3,201,902,056.15 |
| 2.不涉及现金收支的重大投资和筹资活动： | | |
| 债务转为资本 | | |

| 补充资料 | 本年金额 | 上期金额 |
|----------------------|----------------|----------------|
| 一年内到期的可转换公司债券 | | |
| 融资租入固定资产 | | |
| 销售商品收到的银行承兑汇票背书转让的金额 | | |
| 3.现金及现金等价物净变动情况： | | |
| 现金的期末余额 | 371,637,618.87 | 447,050,820.21 |
| 减：现金的期初余额 | 447,050,820.21 | 141,043,649.92 |
| 加：现金等价物的期末余额 | | |
| 减：现金等价物的期初余额 | | |
| 现金及现金等价物净增加额 | -75,413,201.34 | 306,007,170.29 |

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

| 项目 | 广州粤沛健康医疗投资有限公司 | 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 |
|-------------------------|----------------|------------------|
| 本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物 | 6,250,000.00 | 100,000,000.00 |
| 减：购买日子公司持有的现金及现金等价物 | 2,267,122.84 | 104,704,950.00 |
| 取得子公司支付的现金净额 | 3,982,877.16 | -4,704,950.00 |

(4) 本期收到的处置子公司的现金净额

| 项目 | 广东世外高人健康产业发展有限公司 | 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 |
|------------------------|------------------|------------------|
| 本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物 | 140,280,000.00 | 881,874,910.89 |
| 减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物 | 54,865,636.45 | 1,131,307,500.00 |
| 处置子公司收到的现金净额 | 85,414,363.55 | -249,432,589.11 |

(5) 现金和现金等价物的构成

| 项目 | 本年金额 | 上期金额 |
|--------------|----------------|----------------|
| 一、现金 | 371,637,618.87 | 447,050,820.21 |
| 其中：库存现金 | 1,108,269.12 | 1,952,097.38 |
| 可随时用于支付的银行存款 | 370,529,349.75 | 445,098,722.83 |

| 项目 | 本年金额 | 上期金额 |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| 可随时用于支付的其他货币资金 | | |
| 二、现金等价物 | | |
| 三、期末现金及现金等价物余额 | 371,637,618.87 | 447,050,820.21 |
| 其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物 | | |

52、外币项目

(1) 外币货币性项目

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|-------------|---------------|--------|----------------|
| 货币资金 | | | |
| 其中：美元 | 3,671,565.84 | 6.5342 | 23,990,745.53 |
| 港元 | 7,958,522.57 | 0.8359 | 6,652,529.02 |
| 应收账款 | | | |
| 其中：美元 | 31,370,059.51 | | 204,978,242.85 |
| 其他应收款 | | | |
| 其中：美元 | 959,010.13 | 6.5342 | 6,266,363.99 |
| 港元 | 3,700.00 | | 3,092.83 |
| 短期借款 | | | |
| 其中：美元 | 11,813,333.38 | 6.5342 | 77,190,682.97 |
| 应付账款 | | | |
| 其中：美元 | 39,543,019.90 | 6.5342 | 258,382,000.63 |
| 应付利息 | | | |
| 其中：美元 | | | |
| 其他应付款 | | | |
| 其中：美元 | 769,623.17 | 6.5342 | 5,028,871.72 |
| 港元 | 2,965.00 | | 2,478.44 |
| 一年内到期的非流动负债 | | | |
| 其中：美元 | 167,853.60 | 6.5342 | 1,096,788.99 |
| 长期借款 | | | |

| 项目 | 期末外币余额 | 折算汇率 | 期末折算人民币余额 |
|-------|------------|--------|--------------|
| 其中：美元 | 532,146.40 | 6.5342 | 3,477,151.01 |

(2) 重要境外经营实体说明

| 项目 | 境外主要经营地 | 记账本位币 | 记账本位币的选择依据 |
|---------------|---------|-------|-------------|
| 金边天鹅湾置业发展有限公司 | 柬埔寨 | 美元 | 经营活动主要以美元计价 |
| 寰宇国际进出口有限公司 | 柬埔寨 | 美元 | 经营活动主要以美元计价 |
| 香港粤泰置业投资有限公司 | 香港 | 港币 | 经营活动主要以港币计价 |

(八) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并

| 被购买方名称 | 股权取得时点 | 股权取得成本 | 股权取得比例 (%) | 股权取得方式 | 购买日 | 购买日的确定依据 | 购买日至期末被购买方的收入 | 购买日至期末被购买方的净利润 |
|------------------|------------|--------------|------------|--------|------------|----------|----------------|----------------|
| 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 | 2017.05.31 | 14,279.10 万元 | 55 | 现金 | 2017.05.31 | 控制权转移 | 862,242,113.19 | 298,411,368.10 |
| 广州粤沛健康医疗投资有限公司 | 2017.08.31 | 625 万元 | 62.5 | 现金 | 2017.08.31 | 控制权转移 | | -8,452,623.75 |

(2) 合并成本以及商誉

| 项目 | 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 | 广州粤沛健康医疗投资有限公司 |
|------------------|------------------|----------------|
| 合并成本： | 142,791,000.00 | 6,250,000.00 |
| 支付的现金 | 142,791,000.00 | 6,250,000.00 |
| 合并成本合计 | 142,791,000.00 | 6,250,000.00 |
| 减：取得的可辨认净资产的公允价值 | 142,791,000.00 | -9,825,200.97 |
| 商誉 | | 16,075,200.97 |

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债的情况

| 项目 | 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 | | 广州粤沛健康医疗投资有限公司 | |
|----------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 | 购买日公允价值 | 购买日账面价值 |
| 资产： | | | | |
| 货币资金 | 120,773,991.32 | 120,773,991.32 | 2,267,122.84 | 2,267,122.84 |
| 预付账款 | | | 2,233,660.00 | 2,233,660.00 |
| 其他应收款 | 136,589,355.87 | 136,589,355.87 | 75,931,795.00 | 75,931,795.00 |
| 存货 | 1,799,131,157.59 | 1,641,880,731.96 | | |
| 其他流动资产 | 74,987,650.05 | 74,987,650.05 | | |
| 固定资产 | 1,842,892.47 | 1,842,892.47 | 123,041.47 | 123,041.47 |
| 在建工程 | | | 67,926,827.67 | 67,926,827.67 |
| 无形资产 | 684,800.00 | 684,800.00 | 6,875.00 | 6,875.00 |
| 资产小计 | 2,134,009,847.30 | 1,976,759,421.67 | 148,489,321.98 | 148,489,321.98 |
| 负债： | | | | |
| 预收款项 | 821,362,694.41 | 821,362,694.41 | | |
| 应付款项 | 309,937,064.78 | 309,937,064.78 | 1,273,640.59 | 1,273,640.59 |
| 应付职工薪酬 | 109,742.35 | 109,742.35 | 521,558.50 | 521,558.50 |
| 应交税费 | 9,235,993.63 | 9,235,993.63 | | |
| 应付利息 | 5,067,206.15 | 5,067,206.15 | | |
| 其他应付款 | 359,609,486.55 | 359,609,486.55 | 162,414,444.44 | 162,414,444.44 |
| 长期借款 | 368,405,000.00 | 368,405,000.00 | | |
| 负债小计 | 1,873,727,187.87 | 1,873,727,187.87 | 164,209,643.53 | 164,209,643.53 |
| 净资产 | 260,282,659.43 | 103,032,233.80 | -15,720,321.55 | -15,720,321.55 |
| 减：少数股东权益 | 662,659.43 | 662,659.43 | | |
| 取得的净资产 | 259,620,000.00 | 102,369,574.37 | -15,720,321.55 | -15,720,321.55 |

2、 处置子公司

(1) 报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

| 项目 | 处置子公司名称 | |
|--------|------------------|----------------|
| | 广东世外高人健康产业发展有限公司 | 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 |
| 股权处置价款 | 140,280,000.00 | 881,874,910.89 |

| 项目 | 处置子公司名称 | |
|------------------------------------|----------------------|-------------------|
| | 广东世外高人健康产业 发展有限公司 | 淮南仁爱天鹅湾置业 有限公司 |
| 股权处置比例 (%) | 100 | 100 |
| 股权处置方式 | 出售 | 出售 |
| 丧失控制权的时点 | 2017年8月 | 2017年3月 |
| 丧失控制权时点的确定依据 | 控制权转移 | 控制权转移 |
| 处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额 | 14,280,000.00 | |
| 丧失控制权之日剩余股权的比例 (0%) | | |
| 丧失控制权之日剩余股权的账面价值 | 不适用 | 不适用 |
| 丧失控制权之日剩余股权的公允价值 | 为适用 | 为适用 |
| 按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失 | 不适用 | 不适用 |
| 丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设 | 不适用 | 不适用 |
| 与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额 | | |

3、其他合并报表范围变更

(1) 新设主体

| 名称 | 新纳入合并范 围的时间 | 期末净资产 | 合并日至期 末净利润 |
|----------------|----------------|----------------|---------------|
| 郴州粤泰物业服务有限公司 | 2017年8月 | -1,169,932.27 | -1,169,932.27 |
| 郴州华泰城酒店管理有限公司 | 2017年10月 | -193,551.43 | -193,551.43 |
| 西藏甚宜居装饰工程有限公司 | 2017年6月 | -54,825.37 | -54,825.37 |
| 西藏岭南潮装饰工程有限公司 | 2017年6月 | -55,827.40 | -55,827.40 |
| 启泰财富管理有限公司 | 2017年1月 | 49,159,170.34 | -840,829.66 |
| 广州粤泰融资租赁有限公司 | 2017年4月 | 126,517,681.68 | -982,318.32 |
| 广州远泰股权投资管理有限公司 | 2017年3月 | 50,031,650.05 | 31,650.05 |

| 名称 | 新纳入合并范围的 时间 | 期末净资产 | 合并日至期 末净利润 |
|-----------------|----------------|---------------|---------------|
| 西藏捷兴虹湾实业有限公司 | 2017年6月 | -34,704.61 | -34,704.61 |
| 粤泰城有限公司 | 2017年12月 | -16,400.84 | -16,923.17 |
| 粤泰物管有限公司 | 2017年10月 | -1,921,560.80 | -1,982,758.32 |
| 沈阳粤泰置业有限公司 | 2017年10月 | -230.00 | -230.00 |
| 北京粤泰置地房地产发展有限公司 | 2017年12月 | -25,999.94 | -25,999.94 |
| 广州粤泰健康产业发展有限公司 | 2017年3月 | 82,146,278.38 | -4,603,721.62 |
| 广州粤泰健康管理有限公司 | 2017年4月 | -1,322.98 | -1,322.98 |
| 广州粤泰置业发展有限公司 | 2017年4月 | 16,045,790.80 | -3,954,209.20 |
| 广州番禺区粤泰置业发展有限公司 | 2017年6月 | -1,948,549.74 | -3,948,549.74 |
| 江门市粤泰发展有限公司 | 2017年7月 | 54,719,447.99 | -280,552.01 |
| 江门市悦泰置业有限公司 | 2017年9月 | 99,711,364.55 | -288,635.45 |
| 江门市古斗园林工程有限公司 | 2017年9月 | -3,822.48 | -3,822.48 |
| 江门市古斗装饰工程有限公司 | 2017年9月 | -3,856.89 | -3,856.89 |

注：截至报告期末，已设立但尚未开展经营活动的子公司未在上表中示列示。

(2) 清算主体

| 名称 | 不再纳入合并范围的时间 |
|-------------|-------------|
| 广州粤东铔矿业有限公司 | 2017年6月 |
| 江门市启业劳务有限公司 | 2017年10月 |

(九) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 表决权比例 (%) | 取得方式 |
|-----------------|-------|-----|------|----------|----|-----------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 广州保税区东华实业发展有限公司 | 广州 | 广州 | 服务 | 90 | | 90 | 设立 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 表决权比例 (%) | 取得方式 |
|-----------------|-------|-----|--------|----------|----|-----------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 广州市住友房地产有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 90 | | 90 | 同一控制下企业合并 |
| 江门市粤泰房地产开发有限公司 | 江门 | 江门 | 房地产开发 | 100 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 北京东华虹湾房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产开发 | 70 | | 70 | 设立 |
| 三门峡粤泰房地产开发有限公司 | 三门峡 | 三门峡 | 房地产开发 | 100 | | 100 | 设立 |
| 广东省富银建筑工程有限公司 | 广州 | 广州 | 建筑工程施工 | 100 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 沈阳东华弘玺房地产开发有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产开发 | 94 | | 94 | 设立 |
| 信宜市东信贸易服务有限公司 | 信宜 | 信宜 | 服务 | 100 | | 100 | 设立 |
| 信宜市信誉建筑工程有限公司 | 信宜 | 信宜 | 工程施工 | 100 | | 100 | 非同一控制下企业合并 |
| 西安东华置业有限公司[注 1] | 西安 | 西安 | 房地产开发 | 80 | | 80 | 设立 |
| 广州旭城实业发展有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 100 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 广东新豪斯建筑设计有限公司 | 广州 | 广州 | 工程设计 | 100 | | 100 | 同一控制下企业合并 |
| 茶陵县明大矿业投资有限责任公司 | 茶陵 | 茶陵 | 矿产开采销售 | 65 | | 65 | 同一控制下企业合并 |
| 茶陵嘉元矿业有限公司 | 茶陵 | 茶陵 | 矿产收购销售 | 100 | | 100 | 非同一控制下企业合并 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 表决权比例 (%) | 取得方式 |
|------------------|-------|-----|-----------|----------|-----|-----------|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 广州普联房地产开发有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产开发 | 55 | | 55 | 非同一控制下企业合并 |
| 广州亿城泉说酒店有限公司 | 广州 | 广州 | 服务 | | 100 | 100 | 非同一控制下企业合并 |
| 广州茂华物业管理有限公司 | 广州 | 广州 | 物业管理 | | 100 | 100 | 非同一控制下企业合并 |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 淮南 | 淮南 | 房地产开发 | 90 | | 90 | 同一控制企业合并 |
| 淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 | 淮南 | 淮南 | 房地产开发 | 90 | | 90 | 同一控制企业合并 |
| 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 | 郴州 | 郴州 | 房地产 | | 55 | 55 | 非同一控制下企业合并 |
| 郴州华泰城海洋馆有限公司 | 郴州 | 郴州 | 旅游服务 | | 60 | 60 | 设立 |
| 郴州粤泰物业服务服务有限公司 | 郴州 | 郴州 | 物业管理 | | 100 | 100 | 设立 |
| 郴州华泰城酒店管理有限公司 | 郴州 | 郴州 | 酒店服务 | | 100 | 100 | 设立 |
| 西藏甚宜居装饰工程有限公司 | 拉萨 | 拉萨 | 装饰工程 | | 100 | 100 | 设立 |
| 海南白马天鹅湾置业有限公司 | 海南 | 海南 | 房地产开发 | 100 | | 100 | 同一控制企业合并 |
| 海南粤泰投资有限公司 | 海南 | 海南 | 投资 | | 100 | 100 | 同一控制合并 |
| 海南江宏实业有限公司 | 海南 | 海南 | 房地产开发 | | 100 | 100 | 非同一控制合并 |
| 广东国森林业有限公司 | 广州 | 广州 | 园林绿化、林木种植 | | 100 | 100 | 非同一控制合并 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 表决权比例 (%) | 取得方式 |
|--------------------|-------|-----|--------|----------|-----|-----------|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 广州绿苗贸易有限公司 | 广州 | 广州 | 林产品销售 | | 100 | 100 | 非同一控制合并 |
| 广州广心益贸易有限公司 | 广州 | 广州 | 贸易 | | 100 | 100 | 设立 |
| 西藏岭南潮装饰工程有限公司 | 拉萨 | 拉萨 | 装饰工程 | | 100 | 100 | 设立 |
| 广州粤泰金控投资有限公司 | 广州 | 广州 | 投资 | 100 | | 100 | 设立 |
| 启泰财富管理有限公司 | 广州 | 广州 | 投资 | | 100 | 100 | 设立 |
| 广州粤泰融资租赁有限公司 | 广州 | 广州 | 投资 | | 75 | 75 | 设立 |
| 广州远泰股权投资管理有限公司 | 广州 | 广州 | 投资 | | 100 | 100 | 设立 |
| 西藏捷兴虹湾实业有限公司 | 拉萨 | 拉萨 | 房地产 | | 100 | 100 | 设立 |
| 香港粤泰置业投资有限公司 | 香港 | 香港 | 房地产及投资 | 100 | | 100 | 设立 |
| 金边天鹅湾置业发展有限公司[注 2] | 金边 | 金边 | 房地产 | | 98 | 98 | 同一控制企业合并 |
| 寰宇国际进出口有限公司[注 2] | 金边 | 金边 | 房地产 | | 98 | 98 | 同一控制企业合并 |
| 粤泰城有限公司 | 金边 | 金边 | 房地产 | | 100 | 100 | 设立 |
| 粤泰物管有限公司 | 金边 | 金边 | 物业管理 | | 100 | 100 | 设立 |
| 香港粤泰投资有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | | 60 | 60 | 设立 |
| 高溢國際發展有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 表决权比例 (%) | 取得方式 |
|---------------------------------|-------|-------|------|----------|-----|-----------|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 粤泰國際集團有限公司 | 香港 | 香港 | 投资 | | 100 | 100 | 设立 |
| Mingren Limited | 维尔京群岛 | 维尔京群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 设立 |
| Skill House Limited | 维尔京群岛 | 维尔京群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 设立 |
| Yue Tai Investment Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| Yue Tai Development Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| Yue Tai Management Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| Yue Tai Finance Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| Jovial Heart Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| Oceanic Chariot Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| Think Smart Investments Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| Fortune Hour Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| Able Talent Investments Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 表决权比例 (%) | 取得方式 |
|------------------------|-------|-------|------|----------|------|-----------|-----------|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| Coastal Marine Limited | 萨摩亚群岛 | 萨摩亚群岛 | 投资贸易 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产 | 60 | | 60 | 非同一控制企业合并 |
| 深圳市中浩丰投资发展有限公司 | 深圳 | 深圳 | 房地产 | | 100 | 100 | 非同一控制企业合并 |
| 沈阳粤泰置业有限公司 | 沈阳 | 沈阳 | 房地产 | 100 | | 100 | 设立 |
| 北京粤泰置地房地产发展有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产 | 100 | | 100 | 设立 |
| 北京粤泰房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产 | | 60 | 60 | 设立 |
| 河北粤泰尚城房地产开发有限公司 | 北京 | 北京 | 房地产 | | 51 | 51 | 设立 |
| 广州粤泰健康产业发展有限公司 | 广州 | 广州 | 健康服务 | 100 | | 100 | 设立 |
| 广州粤泰健康管理有限公司 | 广州 | 广州 | 健康服务 | | 80 | 80 | 设立 |
| 广州粤沛健康医疗投资有限公司 | 广州 | 广州 | 健康服务 | | 62.5 | 62.5 | 非同一控制企业合并 |
| 广州粤泰健康医疗科技有限公司 | 广州 | 广州 | 健康服务 | | 100 | 100 | 设立 |
| 广州粤泰健康国际医学中心有限公司 | 广州 | 广州 | 健康服务 | | 100 | 100 | 设立 |
| 广州粤泰置业发展有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产 | 100 | | 100 | 设立 |

| 子公司名称 | 主要经营地 | 注册地 | 业务性质 | 持股比例 (%) | | 表决权比例 (%) | 取得方式 |
|-----------------|-------|-----|--------|----------|-----|-----------|------|
| | | | | 直接 | 间接 | | |
| 广州番禺区粤泰置业发展有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产 | | 100 | 100 | 设立 |
| 广州泰德置业有限公司 | 广州 | 广州 | 房地产 | | 60 | 60 | 设立 |
| 江门市粤泰发展有限公司 | 江门 | 江门 | 房地产 | 100 | | 100 | 设立 |
| 江门市悦泰置业有限公司 | 江门 | 江门 | 房地产 | | 55 | 55 | 设立 |
| 江门市古斗园林工程有限公司 | 江门 | 江门 | 园林工程 | | 100 | 100 | 设立 |
| 江门市古斗装饰工程有限公司 | 江门 | 江门 | 装饰工程 | | 100 | 100 | 设立 |
| 广州市东御房地产有限公司 | 设立 | 设立 | 房地产 | 100 | | 100 | 设立 |
| 广州粤泰建设有限公司 | 设立 | 设立 | 建筑工程施工 | 100 | | 100 | 设立 |

注 1：本公司占西安东华置业有限公司注册资本比例为 80%，由于陕西中远医保产品物流配送有限公司认缴西安东华置业有限公司 2200 万元的注册资本一直未出资到位，因此按照实际出资比例 85%合并。

注 2：公司全资子公司香港粤泰置业投资有限公司（以下简称“粤泰置业”）收购关金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾公司”）45%的股权及 53%的收益权，以及寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际公司”）9%的股权 49%的收益权。金边天鹅湾公司及寰宇国际公司在柬埔寨当地公司登记管理部门按以上股权及收益权比例完成变更及公司章程修改，同时两公司全部董事全部由粤泰置业提名的人员委任、公司实际经营权由粤泰置业拥有。公司分别按在两公司的权益比例 98%、98%合并。

（2）重要的非全资子公司

重要非全资子公司的少数股东持有的权益与损益信息如下：

| 子公司名称 | 少数股东的持股比例 | 本期归属于少数股东的损益 | 本期向少数股东宣告分派的股利 | 期末少数股东权益余额 |
|------------------|-----------|----------------|----------------|----------------|
| 北京东华虹湾房地产开发有限公司 | 30% | -309,612.46 | | 87,328,549.50 |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 40% | -3,634,830.16 | | 179,458,997.96 |
| 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 | 45% | 134,285,115.65 | | 251,114,115.65 |

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

A、期末数/本期数

| 项目 | 北京东华虹湾房地产开发有限公司 | 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 |
|----------|-----------------|------------------|------------------|
| 流动资产 | 509,770,035.90 | 1,164,864,948.72 | 2,103,536,679.10 |
| 非流动资产 | | 3,953,269.74 | 2,026,122.55 |
| 资产合计 | 509,770,035.90 | 1,168,818,218.46 | 2,105,562,801.65 |
| 流动负债 | 218,674,870.82 | 320,170,723.54 | 1,346,894,691.82 |
| 非流动负债 | | 400,000,000.00 | 200,000,000.00 |
| 负债合计 | 218,674,870.82 | 720,170,723.54 | 1,546,894,691.82 |
| 营业收入 | | | 862,242,113.19 |
| 净利润 | -1,032,041.50 | -9,087,075.39 | 298,411,368.10 |
| 综合收益总额 | -1,032,041.50 | -9,087,075.39 | 298,411,368.10 |
| 经营活动现金流量 | -33,405.42 | -10,245,857.43 | 97,692,328.04 |

B、年初数/上年数

| 项目 | 北京东华虹湾房地产开发有限公司 | 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 |
|-------|-----------------|-----------------|------------------|
| 流动资产 | 510,345,441.32 | 910,250,956.47 | |
| 非流动资产 | 330,509.32 | 3,955,118.80 | |
| 资产合计 | 510,675,950.64 | 914,206,075.27 | |
| 流动负债 | 218,548,744.06 | 56,471,504.96 | |
| 非流动负债 | | 400,000,000.00 | |

| 项目 | 北京东华虹湾房地 产开发有限公司 | 深圳市大新佳业投资 发展有限公司 | 湖南华泰嘉德投资 置业有限责任公司 |
|----------|---------------------|---------------------|----------------------|
| 负债合计 | 218,548,744.06 | 456,471,504.96 | |
| 营业收入 | 396,341.43 | | |
| 净利润 | -574,351.89 | -6,529,968.73 | |
| 综合收益总额 | -574,351.89 | -6,529,968.73 | |
| 经营活动现金流量 | 75,627.15 | -413,570,423.96 | |

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本集团于分别于2017年1月、2017年7月向少数股东购买广州粤泰金控投资有限公司、寰宇国际进出口有限公司投资（分别占上述公司股份的15%、30%）。购买少数股权投资对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响如下：

| 项目 | 广州粤泰金控 投资有限公司 | 寰宇国际进出口 有限公司 |
|-----------------------|------------------|-----------------|
| 购买成本 | 1,500,000.00 | 61,090,492.18 |
| 其中：现金 | 1,500,000.00 | 61,090,492.18 |
| 减：按取得的股权比例计算的子公司净资产份额 | 1,476,556.19 | 4,210,315.58 |
| 购买成本与计算的子公司净资产份额的差额 | 23,443.81 | 56,880,176.60 |
| 其中：调整资本公积 | 23,443.81 | |
| 调整未分配利润 | | 56,880,176.60 |

3、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要合营企业和联营企业的基础信息

| 被投资单位名称 | 主要 经营地 | 注册地 | 业务性 质 | 持股比例（%） | | 会计处 理方法 |
|---------------------------|-----------|-----|----------|---------|----|------------|
| | | | | 直接 | 间接 | |
| 一、合营企业 | | | | | | |
| 1. 广州市东山投资公司 | 广州 | 广州 | 投资 | 47.60 | | 成本法 |
| 二、联营企业 | | | | | | |
| 1. 云南沿边跨境股权投资基金 管理有限公司 | 昆明 | 昆明 | 投资 | 10 | | 权益法 |

(2) 重要的联营企业的主要财务信息

| 项目 | 云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司 | |
|----------------|--------------------|---------------|
| | 期末余额/本期发生额 | 年初余额/上年发生额 |
| 流动资产 | 9,667,335.01 | 10,191,637.37 |
| 其中：现金和现金等价物 | 665,335.01 | 1,041,637.37 |
| 非流动资产 | 20,000.00 | 20,000.00 |
| 资产合计 | 9,687,335.01 | 10,211,637.37 |
| 流动负债 | 560.73 | 2,116,895.54 |
| 非流动负债 | | |
| 负债合计 | 560.73 | 2,116,895.54 |
| 少数股东权益 | | |
| 归属于母公司所有者的股东权益 | 9,686,774.28 | 8,094,741.83 |
| 按持股比例计算的净资产份额 | 968,677.43 | 809,474.18 |
| 调整事项： | | |
| 其中：购买产生的商誉 | 1,000,000.00 | 1,000,000.00 |
| 对联营企业权益投资的账面价值 | 1,968,677.43 | 1,809,474.18 |
| 营业收入 | 1,941,747.57 | 388,349.51 |
| 财务费用 | -21,067.62 | -146.21 |
| 所得税费用 | | |
| 净利润 | 1,592,032.45 | -1,905,258.17 |
| 其中：终止经营的净利润 | | |
| 本期收到的来自合营企业的股利 | | |

4、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

截至报告期末，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为广

州泓泰投资合伙企业（有限合伙）、深圳前海粤宏投资合伙企业（有限合伙），主要从事对项目投资、投资咨询服务等，这类结构本期末的资产总额为36,619.94 万元。与上述结构化主体有关的投资列示在财务报表“其他非流动资产”中，期末账面价值为710,632.93元。

（十） 金融工具及其风险

本集团的主要金融工具，除衍生工具外，包括货币资金、可供出售金融资产等，这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团还有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，比如应收账款、应收票据、应付账款及应付票据等。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

1、 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注（十一）5的披露。

截至报告期末，本集团的应收账款中应收账款前五名客户的款项占33.07%（上年末为19.56%），本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）2和附注（七）5的披露。

2、 流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团内各子公司负责监控自身的现金流量预测，总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本集团各项金融负债按未折现的合同现金流量（含预计未来应支付的本金与利息终值）所作的到期期限分析如下：

| 期末余额 | | | | |
|------------------|------------------|------------------|----------------|-------------------|
| 项目 | 金融负债 | | | |
| | 1年以内 | 1-3年(含3年) | 3年以上 | 合计 |
| 短期借款(含利息) | 3,954,007,820.95 | | | 3,954,007,820.95 |
| 应付票据 | 177,072,600.00 | | | 177,072,600.00 |
| 应付账款 | 1,392,167,468.03 | | | 1,392,167,468.03 |
| 应付股利 | 393,428.27 | | | 393,428.27 |
| 其他应付款 | 831,040,975.40 | | | 831,040,975.40 |
| 一年内到期的非流动负债(含利息) | 2,274,055,164.92 | | | 2,274,055,164.92 |
| 长期借款(含利息) | 252,525,290.47 | 2,589,660,939.27 | 642,946,893.49 | 3,485,133,123.23 |
| 合计 | 8,881,262,748.04 | 2,589,660,939.27 | 642,946,893.49 | 12,113,870,580.80 |

| 年初余额 | | | | |
|------------------|------------------|------------------|----------------|------------------|
| 项目 | 金融负债 | | | |
| | 1年以内 | 1-3年(含3年) | 3年以上 | 合计 |
| 短期借款(含利息) | 1,823,131,793.76 | | | 1,823,131,793.76 |
| 应付票据 | 29,050,000.00 | | | 29,050,000.00 |
| 应付账款 | 291,567,356.59 | | | 291,567,356.59 |
| 应付股利 | 393,428.27 | | | 393,428.27 |
| 其他应付款 | 267,779,907.40 | | | 267,779,907.40 |
| 一年内到期的非流动负债(含利息) | 684,926,640.00 | | | 684,926,640.00 |
| 长期借款(含利息) | 130,363,574.08 | 3,908,034,178.68 | 372,034,678.27 | 4,410,432,431.03 |
| 合计 | 3,227,212,700.10 | 3,908,034,178.68 | 372,034,678.27 | 7,507,281,557.05 |

截至报告期末,本集团对外承担其他保证责任的事项详见附注(十二)2的披露。

3、市场风险

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

A、汇率风险

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

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

| 项目 | 本期 | | 上年 | |
|-------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| | 净利润变动 | 股东权益变动 | 净利润变动 | 股东权益变动 |
| 人民币对美元升值 5% | -7,079,567.83 | -7,079,567.83 | -2,097,125.94 | -2,097,125.94 |
| 人民币对美元贬值 5% | -7,079,567.83 | -7,079,567.83 | 2,097,125.94 | 2,097,125.94 |

B、注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

C、利率风险

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

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2017年12月31日，本集团的带息债务中以人民币计价的浮动利率借款金额合计为1,767,293,940.00元，借款利率上升或下降100个基点，则本集团利息支出将增加或减少23,572,939.40元（2016年为10,856,213.44元）。

（十一） 关联方关系及其交易

1、 本公司的母公司

| 母公司名称 | 注册地 | 业务性质 | 注册资本 | 母公司对本企业的持股比例（%） | 母公司对本企业的表决权比例（%） |
|--------------|-----|------|----------|-----------------|------------------|
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 广州 | 投资 | 50,134万元 | 20.05 | 20.05 |

母公司及其一致行动人合计持有本公司64.15%股权，本企业最终控制方是杨树坪。

2、 本公司的子公司

本公司的子公司情况详见附注（九）1。

3、 本集团的合营和联营企业

本集团的合营和联营企业情况详见本附注（九）3。

4、 其他关联方

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业的关系 |
|-----------------|--------------|
| 林丽娜 | 实际控制人配偶 |
| 杨硕 | 实际控制人之子 |
| 付恩平 | 本公司高管 |
| 北京博成房地产有限公司 | 同一最终控制人 |
| 东华保险公共有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州粤城泰矿业投资有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广东华城房地产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州城启集团有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州城启投资控股有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州市粤泰物业管理有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州豪城房产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州恒发房地产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州建豪房地产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州新意实业发展有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州市达文房地产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州市景盛房地产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州市粤基房地产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州天城房地产实业有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州新华汇昌房地产开发有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州溢城贸易发展有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州粤城泰矿业投资有限公司 | 同一最终控制人 |
| 海南粤泰物业服务服务有限公司 | 同一最终控制人 |
| 鸿鑫矿业有限公司 | 同一最终控制人 |

| 其他关联方名称 | 其他关联方与本企业的关系 |
|--------------------|--------------|
| 淮南市中峰房地产投资投资管理有限公司 | 同一最终控制人 |
| 柬城泰集团有限公司 | 同一最终控制人 |
| 江门市粤泰物业服务有限公司 | 同一最终控制人 |
| 三门峡粤泰物业管理有限公司 | 同一最终控制人 |
| 通惠商业保理有限公司 | 同一最终控制人 |
| 鑫源矿业有限公司 | 同一最终控制人 |
| 广州市东山投资公司 | 其他关联方 |
| 北京建贸永信玻璃实业有限责任公司 | 其他关联方 |
| 陕西中远医保产品物流配送有限公司 | 其他关联方 |

5、 关联方交易

(1) 关联方商品和劳务

采购商品/接受劳务情况表

| 关联方 | 关联交易内容 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|---------------|--------|--------------|--------------|
| 江门市粤泰物业服务有限公司 | 物业管理费 | 220,000.00 | 2,264,845.29 |
| 海南粤泰物业服务有限公司 | 物业管理费 | 4,958,579.43 | 2,999,858.19 |
| 通惠商业保理有限公司 | 融资服务费 | 925,000.00 | |
| 广州市粤泰物业管理有限公司 | 物业管理费 | 33,145.11 | 694,802.45 |
| 三门峡粤泰物业服务有限公司 | 物业管理费 | 157,155.57 | 324,725.46 |

(2) 关联租赁

本集团作为出租人的情况如下：

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 确认的租赁收益 | |
|---------------|--------|--------------|------------|
| | | 本年数 | 上年数 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 投资性房地产 | 1,060,662.86 | 719,862.86 |
| 广州溢城贸易发展有限公司 | 投资性房地产 | 10,000.00 | 12,000.00 |
| 广州市东山投资公司 | 投资性房地产 | | |
| 广州粤城泰矿业投资有限公司 | 投资性房地产 | | |
| 广州恒发房地产开发有限公司 | 投资性房地产 | | 13,622.86 |
| 广州建豪房地产开发有限公司 | 投资性房地产 | | 13,622.86 |

| 承租方名称 | 租赁资产种类 | 确认的租赁收益 | |
|---------------|--------|------------|------------|
| | | 本年数 | 上年数 |
| 广州市粤泰物业服务有限公司 | 投资性房地产 | 169,458.00 | 226,385.00 |

(3) 关联担保

本年度，本集团为关联方担保的情况如下：

| 担保方 | 被担保方 | 期末担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------|----------------|----------------|-----------|------------|------------|
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 广州旭成实业发展有限公司 | 300,000,000.00 | 2015/8/24 | 2019/8/23 | 否 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 海南白马天鹅湾置业有限公司 | 167,812,730.00 | 2016/9/22 | 2021/9/22 | 否 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 江门市粤泰房地产开发有限公司 | 81,000,000.00 | 2017/9/26 | 2018/9/25 | 否 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 江门市粤泰房地产开发有限公司 | 74,500,000.00 | 2017/9/30 | 2020/9/29 | 否 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 三门峡粤泰房地产开发有限公司 | 20,000,000.00 | 2017/9/30 | 2018/9/30 | 否 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 三门峡粤泰房地产开发有限公司 | 56,300,000.00 | 2017/8/18 | 2018/8/17 | 否 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 广东国森林业有限公司 | 100,000,000.00 | 2017/6/27 | 2018/12/27 | 否 |
| 广州粤泰集团股份有限公司 | 广东省富银建筑工程有限公司 | 88,220,000.00 | 2017/3/2 | 2018/3/1 | 否 |

本年度，关联方为本集团担保的情况如下

| 担保方 | 被担保方 | 期末担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|------------------|--------------|----------------|-----------|------------|------------|
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 广东国森林业有限公司 | 100,000,000.00 | 2017/6/27 | 2018/12/27 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州旭成实业发展有限公司 | 300,000,000.00 | 2015/9/15 | 2018/9/7 | 否 |

| 担保方 | 被担保方 | 期末担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-------------------------|---------------|----------------|------------|------------|------------|
| 杨树坪、谭建国 | 广东省富银建筑工程有限公司 | 88,220,000.00 | 2017/3/2 | 2018/3/1 | 否 |
| 杨树坪、杨硕 | 寰宇国际进出口有限公司 | 1178 万美元 | 2017/9/29 | 2018/9/28 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 180,000,000.00 | 2017/9/30 | 2018/9/29 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 广东国森林业有限公司 | 100,000,000.00 | 2017/6/27 | 2018/12/27 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 50,000,000.00 | 2017/7/28 | 2018/7/27 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 750,000,000.00 | 2015/6/17 | 2018/6/4 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 720,000,000.00 | 2017/3/10 | 2018/3/16 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 364,200,000.00 | 2017/3/31 | 2018/4/28 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 500,000,000.00 | 2017/9/15 | 2018/3/15 | 否 |
| 广州城启集团有限公司、杨树坪、林丽娜 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 200,000,000.00 | 2017/10/18 | 2018/10/18 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 180,000,000.00 | 2017/10/24 | 2018/10/24 | 否 |
| 杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 190,000,000.00 | 2017/12/19 | 2018/12/18 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 290,000,000.00 | 2017/12/13 | 2018/12/26 | 否 |

| 担保方 | 被担保方 | 期末担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|-----------------------------|--------------|------------------|------------|------------|------------|
| 杨树坪、广州城启集团有限公司、广州粤泰控股集团有限公司 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 100,000,000.00 | 2017/11/1 | 2018/11/1 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 590,000,000.00 | 2016/7/27 | 2018/7/27 | 否 |
| 杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 480,000,000.00 | 2017/9/18 | 2019/9/17 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪、林丽娜 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 1,690,000,000.00 | 2016/5/20 | 2019/5/20 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 750,000,000.00 | 2015/6/5 | 2018/6/4 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 550,000,000.00 | 2016/11/15 | 2019/11/15 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 100,000,000.00 | 2017/9/14 | 2018/9/14 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 3,000,000.00 | 2017/12/4 | 2018/2/9 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 17,000,000.00 | 2017/12/4 | 2018/2/9 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪、杨树葵、付恩平 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 12,800,000.00 | 2017/12/20 | 2018/4/4 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪、杨树葵、付恩平 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 70,200,000.00 | 2017/12/20 | 2018/4/4 | 否 |

| 担保方 | 被担保方 | 期末担保余额 | 担保起始日 | 担保到期日 | 担保是否已经履行完毕 |
|--------------------------|--------------|---------------|------------|-----------|------------|
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪、杨树葵、付恩平 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 17,000,000.00 | 2017/12/20 | 2018/4/4 | 否 |
| 广州粤泰控股集团有限公司、杨树坪、杨树葵 | 广州粤泰集团股份有限公司 | 30,000,000.00 | 2017/11/30 | 2018/1/29 | 否 |

(4) 购买资产与股权情况

| 关联方 | 关联交易内容 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|------------------|-----------------------------|--------------|------------------|
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 60%股权 | | 871,388,593.60 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 海南白马天鹅湾置业有限公司 52%股权 | | 328,646,621.96 |
| 广州粤泰控股集团有限公司 | 广州粤泰金控投资有限公司 10%股权 | 1,500,000.00 | |
| 柬城泰集团有限公司 | 土地使用权 | 6,000 万美元 | |
| 淮南市中峰房地产投资管理有限公司 | 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 30%股权 | | 435,694,296.80 |
| 广州新意实业发展有限公司 | 海南白马天鹅湾置业有限公司 25%股权 | | 158,003,183.64 |
| 广州城启集团有限公司 | 广州天鹅湾项目二期 | | 1,437,452,800.00 |
| 广州建豪房地产开发有限公司 | 雅鸣轩项目一期 | | 358,711,696.00 |
| 广州恒发房地产开发有限公司 | 雅鸣轩项目二期 | | 350,039,900.00 |
| 广州豪城房产开发有限公司 | 城启大厦投资性房地产 | | 391,809,398.40 |
| 杨树坪 | 金边天鹅湾置业发展有限公司 45%股权及 45%收益权 | | 2,027,3130 美元 |

| 关联方 | 关联交易内容 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|-----|---------------------------|-------|---------------|
| 杨树坪 | 寰宇国际进出口有限公司 19%股权及 32%收益权 | | 15,611,355 美元 |
| 杨硕 | 金边天鹅湾置业发展有限公司 8%收益权 | | 9,795,360 美元 |
| 杨硕 | 寰宇国际进出口有限公司 17%收益权 | | 5,203,785 美元 |
| 付恩平 | 广州粤泰金控投资有限公司 10%股权 | | 1,000,000.00 |

(5) 出售资产与股权情况

| 关联方 | 关联交易内容 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|-------------------|-----------------------------|-------|--------------|
| 广州市粤泰物业服务有 限公司 | 江门市粤泰物业服务有 限公司 100%股权 | | 1,913,354.88 |
| 广州市粤泰物业服务有 限公司 | 三门峡粤泰物业管理有 限公司 100%股权 | | 1,000,000.00 |
| 广州市粤泰物业服务有 限公司 | 海南粤泰物业服务有 限公司 100% 股权 | | 2,000,000.00 |

(6) 关键管理人员报酬

单位：万元

| 项目 | 本年发生额 | 上年发生额 |
|----------|--------|--------|
| 关键管理人员报酬 | 939.04 | 701.36 |

6、关联方应收应付款项余额

(1) 应收关联方款项

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|-----------|--------------------|------|------|--------------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应 收 账款 | 广东华城房地产开 发有限公司 | | | 2,462.81 | |
| 应 收 账款 | 广州豪城房产开 发有限公司 | | | 1,656,751.86 | |
| 应 收 账款 | 广州市达文房地 产开发有限公司 | | | 15,380.17 | |

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|-------|------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 应收账款 | 广州市景盛房地产开发有限公司 | | | 126,057.91 | 126,057.91 |
| 应收账款 | 广州市粤基房地产开发有限公司 | | | 14,765.13 | |
| 应收账款 | 广州天城房地产实业有限公司 | | | 11,924.49 | |
| 应收账款 | 北京博成房地产有限公司 | | | 20,427,046.57 | |
| 应收账款 | 广州城启集团有限公司 | | | 5,661,351.90 | |
| 应收账款 | 广州恒发房地产开发有限公司 | | | 47,391.00 | |
| 应收账款 | 广州建豪房地产开发有限公司 | | | 47,391.00 | |
| 应收账款 | 广州市粤泰物业管理有限公司 | | | 154,000.00 | |
| 应收账款 | 广州溢城贸易发展有限公司 | 10,500.00 | | 45,600.00 | |
| 应收账款 | 广州粤城泰矿业投资有限公司 | | | 624,000.00 | |
| 应收账款 | 广州粤泰控股集团有限公司 | | | 2,941,560.00 | |
| 预付账款 | 東城泰集团有限公司 | 190,828,099.77 | | | |
| 其他应收款 | 北京建贸永信玻璃实业有限责任公司 | 267,610,424.54 | | 267,610,424.54 | |
| 其他应收款 | 广州粤泰控股集团有限公司 | | | 8,865,315.49 | |
| 其他应收款 | 陕西中远医保产品物流配送有限公司 | 14,815,000.00 | 14,815,000.00 | 14,815,000.00 | 14,815,000.00 |

| 项目 | 关联方 | 期末余额 | | 年初余额 | |
|-------|-----------|------------|------------|------|------|
| | | 账面余额 | 坏账准备 | 账面余额 | 坏账准备 |
| 其他应收款 | 广州市东山投资公司 | 228,967.00 | 228,967.00 | | |

(2) 应付关联方款项

| 项目 | 关联方 | 期末账面余额 | 年初账面余额 |
|-------|--------------|---------------|--------------|
| 应付账款 | 海南粤泰物业服务有限公司 | | 4,158,157.10 |
| 应付账款 | 通惠商业保理有限公司 | 300,000.00 | |
| 其他应付款 | 北京博成房地产有限公司 | | 1,277,592.60 |
| 其他应付款 | 广州市东山投资公司 | | 11,033.00 |
| 其他应付款 | 广州粤泰控股集团有限公司 | 16,589,017.84 | 2,747,267.32 |
| 其他应付款 | 东华保险公共有限公司 | 1,960,260.00 | |
| 其他应付款 | 广州城启集团有限公司 | 7,287.60 | |
| 其他应付款 | 鑫源矿业有限公司 | 118,537.31 | |
| 其他应付款 | 杨树坪 | 6,000,000.00 | |
| 其他应付款 | 杨硕 | 15,682.08 | |

7、关联方承诺事项

(1) 公司于 2013 年 12 月 26 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于 2014 年 6 月 18 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业 60% 股权、海南置业 52% 股权；淮南中峰持有的淮南置业 30% 股权；广州新意持有的海南置业 25% 股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易对方承诺标的资产 2015 年、2016 年、2017 年实现的归属于母公司扣除非经常性损益后净利润合计不低于 125,222.31 万元。如果实际净利润低于上述承诺净利润，则交易对方将按照《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》的规定进行补偿。

(2) 公司于 2013 年 12 月 26 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产

并募集配套资金暨关联交易预案》，于 2014 年 6 月 18 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业 60% 股权、海南置业 52% 股权；淮南中峰持有的淮南置业 30% 股权；广州新意持有的海南置业 25% 股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易已于 2016 年 2 月 5 日办理完成新增股份登记手续。上述交易对方承诺：通过本次重大资产重组取得的股份，自完成股份登记之日起 36 个月内不得以任何形式转让，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行

(3) 公司第二期员工持股计划（草案）分别经第八届董事会第六十四次会议、2017 年第三次临时股东大会审议通过。本次员工持股计划筹集资金总额为人民币 1.6 亿元，2017 年 8 月 14 日，公司代表第二期员工持股计划与云南国际信托有限公司签订《粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划资金信托合同（以下称“信托合同”）及相关协议文件。本次信托计划规模为人民币 4 亿元，包括优先信托计划资金人民币 2.4 亿元和次级信托计划资金人民币 1.6 亿元。本次员工持股计划的存续期不超过 24 个月，自股东大会审议通过本次员工持股计划之日起计算。本产品计划存续期内，优先级份额按照不超过预期年化收益率和实际存续天数优先获得收益，优先级份额的预期年化收益率以及全部费率（包括但不限于业绩报酬、保管费等）由资产管理协议进行约定。公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司为产品计划承担补仓义务，并就优先级委托人委托资金本金及预期年化收益、劣后级委托人委托资金本金承担不可撤销的补偿责任。

（十二） 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

（1） 资本承诺

1、2014 年 9 月 9 日，公司第七届董事会第三十四次会议通过《关于公司与广东中鼎集团有限公司签订<番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议>的议案》；本公司与广东中鼎集团有限公司签订《番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议》，以人民币 4300 万元收购上述广东中鼎的合作开发权。截止本报告期末本公司已预付了 4300 万元，该项目尚需政府相关审批手续。

（2） 其他承诺事项

①资产负债表日存在的重要承诺

资产负债表日存在的与关联方相关的未确认承诺事项详见本附注“十一、关联方关系及其交易”部分相应内容

②银行贷款抵押资产情况

a.本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司人和支行借款 9000 万、期末余额 8822 万元。广州普联房地产开发有限公司以 11 套物业抵押，抵押物清单如下：亿城一街 64、66、68 号、145 号 1-3 层、143 号 102、106、201 房、亿城二街 14、16 号，评估值合计为 12327.492 万元，。

b.本公司子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行西华路支行借款 30000 万元，期末余额 30000 万元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地（荣庆二期）5057.55 平方米，评估价值 43367 万元。

c.本公司子公司三门峡粤泰房地产开发有限公司向三门峡峡州农村商业银行借款 2000 万元、期末余额 2000 万元。抵押物清单如下：城区天鹅湾社区 C1 会所 3284.28 平方米抵押，评估值 2010.6518 万元。

d.本公司子公司海南白马天鹅湾置业有限公司向交通银行借款 30000 万元，期末余额 16781.273 万元。抵押物清单如下：海南白马公司 A 地块部份现房、北区土地使用权及地上建筑物，抵押物评估值合计 27601 万元。

e.本公司控股子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司向郴州市百福投资集团有限公司借款人民币 20000 万元，期末余额 20000 万元。抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街道高壁村地块及地上建筑物（国土证编号：郴国用（2016）第 BJ（0338）号）抵押担保，土地面积 68164.00 m²评估值 40073.39 万元。

f.本公司子公司江门市粤泰房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司江门市分行借款 7450 万元，期末余额 7450 万元。抵押物清单如下：江海区江海花园麻园路以南地段土地抵押（粤（2016）江门市不动产权第 1008870 号），面积 9934.49 平米，评估值 13020.57 万元。

g.本公司向中国工商银行西华路支行借款人民币 75000 万元，期末余额 75000 万元。抵押物清单如下：越秀区寺右新马路以南地段土地（嘉盛大厦）5446 平方米，评估价值 115253.15 万元。

h.本公司向华夏银行广州分行借款 20000 万元，期末借款余额 20000 万元。抵押物清单如下：持有的广州普联房地产开发有限公司 55%股权质押，质物价值为认缴的注册资本

30555580 元。

i. 本公司向华信信托股份有限公司借款 18000 万元，期末借款余额 18000 万元，抵押物清单如下：越秀区 21 套房产、荔湾区 3 套、海珠区 14 套合计 38 套房产，面积合计 10700.8 平方米，抵押物评估值 246,360,000.00 元。

j. 本公司向南洋商业银行有限公司借款 205,000.00 万元，期末借款余额 169,000.00 万元。抵押物清单如下：公司开发的天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程，土地面积 10225.748 m²[粤（2016）广州不动产权第 00253778 号]，建筑工程规划许可证：建字第穗规建证[2014]969 号，评估值 142285.42 万元；公司开发的雅鸣轩项目土地使用权及附属在建工程：[粤（2016）广州不动产权第 00205261 号土地面积 2749.315 m²、粤（2016）广州不动产权第 00205320 号]土地面积 3287 m²，评估值 72301.43 万元；淮南粤泰名下的位于安徽理工大学老校区的西校区 87130.86 m²和土地使用权；淮南恒升名下位于安徽理工大学老校区 249874.05 m²土地使用权。公司拥有的淮南恒升天鹅湾置业有限公司 90%股权质押；公司拥有的淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 90%股权质押。

k. 本公司向华信信托股份有限公司借款 65000 万元，期末借款余额 59000 万元。抵押物清单如下：从化亿城泉说 171 套物业抵押，抵押物评估价值 126682 万元。

l. 本公司向南洋商业银行有限公司借款 100000 万元，期末借款余额 36420 万元。抵押物清单如下：持有的深圳市大新佳业投资发展有限公司 60%股权，质物价值为认缴的注册资本 30000 万元。

m. 本公司向渤海国际信托股份有限公司借款 48000 万元，期末借款余额 48000 万元。抵押物清单如下：江门市南新区宗地编号为 JCR2017-91（新会 14）号的 104,627 m²国有土地使用权提供抵押担保；应收淮南仁爱不低于 10.12 亿元的应收帐款提供质押担保。

n. 本公司向南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行借款 55000 万元，期末借款余额 55000 万元，抵押物清单如下：天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程（不动产权证书：粤 2016 广州市不动产权第 00253778；建设工程规划许可证：穗规建证（2014）969 号），土地面积 102258.748 平方米及其上的所有在建工程，评估值 119450.66 万元。

o. 本公司控股子公司寰宇国际进出口有限公司向柬埔寨金边商业银行（PPCB）借款 1210 万美元，期末借款余额 1178 万美元，抵押物清单如下：寰宇国际土地诺罗敦地契号 12010110-0724，面积 4747.74 平方米；金边天鹅湾有限公司以 EAST ONE 公寓 71 份地契抵押。

p. 本公司向招商银行股份有限公司武汉水果湖支行借款 50000 万元，期末借款余额

50000 万元，抵押物清单如下：江门市悦泰置业有限公司名下位于江门市新会区南新区梅江萌交、孖洛、九宾、西甲九滨的土地抵押担保，不动产权证号：粤（2017）江门市不动产权第 2035247 号，土地面积 104627.00 m²。

q. 本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款 28000 万元，期末借款余额 19970.8 万元，抵押物清单如下：荔湾区南岸路 63 号房产及相应土地使用权，91 套物业评估值 391,581,400.00 元，36 个车位评估值 12,240,000.00 元、65.3 万元保证金质押、南岸路 63 号 91 套房产和寺右新马路 111 号 30 楼的租金及收益。

r. 本公司向华鑫国际信托有限公司借款 80000 万元，期末借款余额 72000 万元，抵押物清单如下：北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号 2 幢房产抵押，面积 19622.90 m²；广州市天河区天河北路侨林街 59 号首层、二层、三层（不动产权证号：粤（2016）广州市不动产权第 02221627 号、粤（2016）广州市不动产权第 02221645 号、粤（2016）广州市不动产权第 02218747 号），面积 8337.73 m²，评估值 38064.15 万元；海南白马天鹅湾名下海口市美兰区南渡江东岸、琼山大道东侧和海口市南渡江东岸、白驹大道南侧的两处土地（国土证号：海口市国用（2014）第 008111 号、海口市国用（2011）第 004152 号），面积 92182.87 m²，评估值 42314.74 万元；。

s. 本公司向广州银行股份有限公司科技园支行借款 19000 万元，期末借款余额 19000 万元，抵押物清单如下：越秀区广州大道中路 129-133 号、越秀区寺右新马路 111-115 号、越秀区寺右新马路 111 号三十楼、四楼、寺右新马路南一街六巷 4 号地下平台层商场之三、寺右新马路南二街六巷 8 号首层地 12 商铺、东湖西路 50 号首层地 07、荔湾区南岸路 63 号，34 套物业合计评估值 354828400 元。

t. 本公司向山东省国际信托股份有限公司借款 30000 万元，期末借款余额 29000 万元，抵押物清单如下：江门市粤泰房地产开发有限公司 100%股权质押，质物价值为认缴的注册资本 1.2 亿元。

u. 本公司向光大兴陇信托有限责任公司借款人民币 18000 万元，期末余额 18000 万元。抵押物清单如下：江门市江海区江海花园规划范围内，粤（2017）江门市不动产权第 1005058 号，18363.06 m²；江海区麻三沙冲围（银泉花园侧）西南地块，粤（2016）江门市不动产权第 1006695 号，15228.3 m²。

2、或有事项

（1）未决诉讼/仲裁

①2014年2月，西安东华医药有限公司向西安市莲湖区人民法院起诉本公司及本公司控股子公司西安东华置业有限公司。西安东华医药有限公司认为：在将中远医保物流配送项目变更至西安东华置业有限公司名下的过程中，利用了其医药的经营资质，且在更名过程中承担了项目的策划宣传费用，故要求西安东华置业有限公司及东华实业股份公司赔偿人民币515.894771万元。而本公司认为西安东华医药有限公司此项诉讼毫无依据，西安东华置业有限公司为东华实业股份公司与陕西中远医保产品物流配送有限公司合作而成立的项目公司，按照《合作合同》，中远公司要将其项目全部权益包括土地转移至项目公司名下，中远公司借用西安东华医药有限公司的医药资质将项目更名备案至西安东华置业有限公司名下，只是中远公司履行合作合同的义务，西安东华置业与东华实业与西安东华医药公司无任何合作合同或协议，也没有要求其进行任何策划和宣传，无需向其支付任何费用。

一审法院判决西安东华置业有限公司返还西安东华医药有限公司垫付费用5158947.71元，广州粤泰集团股份有限公司不承担责任。西安东华置业有限公司不服一审判决，向西安中院提起上诉，案件经开庭审理后，二审法院于2016年3月14日作出裁定，撤销原审判决，发回重审。二审法院已于2016年12月9日开庭审理完毕，现在等待二审法院判决。

②2010年12月7日，东华实业公司与被告签订了《陕西中远医保产品物流配送中心项目合作合同》，共同开发陕西中远医保产品物流配送中心项目，并组建项目公司西安东华置业有限公司（第三人），原告东华实业公司按《合作合同》履行了全部的出资义务；但被告陕西中远医保产品物流配送有限公司至今未按《合作合同》履行出资义务，故原告广州东华实业股份有限公司诉请陕西中远医保产品物流配送有限公司按《合作合同》的约定履行1300万元的现金出资义务并将位于西安市莲湖区南二环西段202号9座花园2411—2420房合共904.11平方米过户至第三人西安东华置业有限公司名下。

案件一审判决被告陕西中远医保产品物流有限公司向第三人东华置业有限公司履行现金出资1300万元，驳回原告东华实业的其余诉讼请求；东华实业上诉后，二审改判由陕西中远医保产品物流配送有限公司将西安市莲湖区二环南路西段202号9座花园，2411-2420号房屋共计904.11平方米的写字楼物业作价900万元的房屋过户到西安东华置业有限公司名下，驳回东华实业的其余诉讼请求。二审判决作出后，广州东华实业股份有限公司不服二审判决，向最高人民法院申请再审，2016年1月28日，最高人民法院受理本案再审。2016年3月30日，最高人民法院作出裁定，驳回广州东华实业股份有限公司的再审申请。现该案正在执行阶段。2017年12月21日西安东华置业有限公司向西安市莲湖区人民法院提出执行异议，2018年3月1日，法院驳回了执行异议申请。

③2012年6月6日,湖北祥和建设集团有限公司与三门峡粤泰房地产开发有限公司签订建筑工程施工合同,三门峡粤泰房地产开发有限公司将三门峡天鹅湾社区一期东区的部分工程交由湖北祥和建设集团有限公司承包施工。2013年1月20日,工程阶段性验收竣工,湖北祥和建设集团有限公司完成部分工程量,三门峡粤泰房地产开发有限公司向其支付3405万元工程款,尚欠7722185.25元工程款未给付。后湖北祥和建设集团有限公司认为三门峡粤泰房地产开发有限公司一直不安排剩余工程继续施工,导致其组织的人员、机械一直闲置,给其造成经济损失。故于2016年9月29日起诉要求解除双方签订的施工合同,并要求三门峡粤泰房地产开发有限公司支付剩余工程款7722185.25元及逾期损失1528992.68元和赔偿停工、窝工造成的经济损失1998552.03元。

一审法院判决三门峡粤泰房地产开发有限公司支付湖北祥和建设集团有限公司工程款5782358.83元以及逾期付款的利息。三门峡粤泰房地产开发有限公司不服,向二审法院提起上诉。二审法院于2017年8月28日裁定该案发回重审。重审一审于2017年11月22日开庭完毕,目前等待法院判决。

④2013年9月三门峡粤泰房地产开发有限公司与河南华盛建设集团有限公司通过招投标程序,签订了《三门峡天鹅湾社区一期东区16#、17#、18#、19#、20#、23#楼及商铺大包施工合同》。由于河南华盛建设集团有限公司在施工过程中存在严重违约行为,在其拒绝按三门峡粤泰房地产开发有限公司通知到场协商,并拒不移交工程后。三门峡粤泰房地产开发有限公司按照合同约定,于2017年6月15日起诉河南华盛建设集团有限公司要求其支付违约金800万元。

法院于2017年9月27日开庭审理。一审法院于2017年12月22日作出判决,要求河南华盛赔偿三门峡粤泰违约金3720000元。河南华盛不服一审判决,向二审法院上诉中。

⑤广州粤泰集团股份有限公司于2010年12月7日与陕西中远医保公司签订合作合同,于2010年12月14日设立原告西安东华置业有限公司。原告于2010年12月20日与中远公司、被告一签订《统征补充协议》约定由原告承担中远公司在六村堡土地征用项目中的权利义务,且原告于2010年12月23日向被告一支付8000万元统征费。后,西咸新区成立,六村堡项目被划归被告二管辖,被告二告知若要启动六村堡项目还需对北皂河村和泥河村两城中村进行改造。最终,原告同意对该两城中村进行投资改造并分别于2011年12月23日以及2012年5月30日向沣东新城土地储备中心支付城改保证金2000万元以及8000万元。同时,亦向被告三支付城改保证金3000万元。后,因相关环境发生变动,被告一将8000万元征地款中的2000万元退还给原告,将4000万元转入被告三处作为城改保证金。在签订相关协议已支付相关款项后,

土地征用以及城改动迁一直未启动。考虑各方面因素，原告于2014年4月28日向被告二请示退回已缴纳的城改保证金1.8亿元。被告二于2014年6月24日回复原告，同意先退还1.5亿元的城改保证金，剩余0.4亿元，待项目后续遗留问题得到妥善处理前提下于一年内退还原告。在被告二退还1.5已保证金后。原告多次催告及发律师函催告被告一退还2000万元土地统征款、被告二、三退还剩余城改保证金4000万元，三被告一直不予退还。另外，原六村堡街道拆分为建章路街道办事处（被告四）和新的六村堡街道办事处（被告三），但并未明确原六村堡街道办事处的经济责任由被告三还是被告四承担与继受，因此被告四也与本案具有事实上和法律上的利害关系，对应退还款项应承担共同责任。因此，原告于2017年6月22日西安市中级人民法院递交起诉状，诉请被告一、被告二、被告三及被告四共同向原告返还土地统征款2000万元、城改保证金4000万元，合计6000万元。

原告于2017年6月22日向西安市中级人民法院递交诉状，西安市中级人民法院在审查完诉状及证据材料后，于2017年7月正式立案。2017年12月19日进行证据交换，另追加西安市建章路街道办事处为被告。

⑥2015年12月29日，上海析哲投资管理有限公司法定代表人吴军与淮南仁爱天鹅湾置业有限公司签订《融资服务财务顾问协议》，约定由上海析哲公司为淮南仁爱天鹅湾公司的母公司广州东华实业股份有限公司（现更名为广州粤泰集团股份有限公司）介绍引进符合融资条件的融资机构或个人，并协助促成淮南仁爱天鹅湾公司与投资方签订投资协议或合同等文件。淮南仁爱天鹅湾公司完成融资事项的，要向上海析哲公司一次性支付佣金。2015年11月起，上海析哲公司法定代表人吴军开始为融资事宜提供居间服务。于2016年4月28日，中国信达资产管理股份有限公司正式下发向淮南仁爱天鹅湾公司的母公司广州东华实业发放28.5亿元委托贷款的批复。淮南仁爱天鹅湾公司于2016年5月20日收到第一笔融资款。至此，上海析哲公司已按照协议约定履行了自己的居间义务，但淮南仁爱天鹅湾公司一直未按时支付佣金。故，上海析哲公司于2017年7月20日向上海嘉定区人民法院提起诉讼。请求法院判令淮南仁爱天鹅湾公司立即向上海析哲公司支付佣金1710万元及违约金342万元。

上海嘉定区人民法院于2017年8月7日出具裁定，冻结淮南仁爱天鹅湾公司2050万元财产。该案于2017年9月19日进行质证，现等待法院排期开庭。

根据《淮南仁爱天鹅湾置业有限公司股权转让协议》规定，与上述案件相关的一切债务、责任及损失等均由本公司享有或承担。

（十三） 资产负债表日后事项

1、2018年1月15日，公司第八届董事会第七十八次会议审议通过《关于为全资子公司广东国森林业有限公司提供担保的议案》，同意为国森林业向北方国际信托股份有限公司申请1亿元人民币借款提供连带责任保证，并同意公司控股子公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司为本次借款提供抵押担保。

2、2018年1月31日，2018年第二次临时股东大会决议公告审议通过《关于境外全资下属公司拟发行境外债券的议案》，公司境外下属子公司拟在中国境外发行不超过5亿美元（含5亿美元）（或等额离岸人民币或其他外币）债券，并由公司为发行人履行全部债务本金及利息的偿还义务提供相应维好或无条件及不可撤销的跨境连带责任担保（担保形式包括不限于保证、抵押、提供股权回购承诺等方式）。

3、2018年2月2日，经公司第八届董事会第七十九次会议审议，公司拟与广州跨粤投资合伙企业（有限合伙）、广州亿城安璟投资有限公司共同出资设立广州粤泰南粤投资控股有限公司，该公司注册资本拟为人民币5,000万元，公司拟出资2750万元，占比55%。

4、2018年2月27日，公司披露了《广州粤泰集团股份有限公司重大资产重组停牌公告》（临2018-012号公告），公司拟向关联方及第三方发行股份收购资产，该事项构成重大资产重组、关联交易，公司股票自2018年2月27日起停牌。截至本报告披露日，本次重大资产重组的具体方案仍在筹划中，相关各方尚未签订重组框架协议或意向协议。

5、2018年3月14日，经公司第八届董事会第八十一次会议审议，公司同意为子公司江门市粤泰房地产开发有限公司向对北方国际信托股份有限公司申请不超过人民币10亿元借款提供连带责任保证，同时江门粤泰为本次借款提供抵押担保。

6、2018年3月27日，经公司第八届董事会第八十二次会议审议，同意公司及公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司为海南白马向山东省国际信托股份有限公司申请人民币7亿元借款提供连带责任保证担保，并同意公司控股子公司江门市悦泰置业有限公司为本次借款提供抵押担保。

7、2018年4月3日，公司第八届董事会第八十三次会议分别审议通过《关于全资子公司对外转让沈阳安泰房地产开发有限公司<框架协议>权利义务及债权的议案》，根据与交易各方签署的《沈阳安泰房地产开发有限公司<框架协议>权利义务及债权转让合同》，公司分别将对沈阳安泰房地产开发有限公司债权、合同权益以497,507,184.67元、202,492,815.33元转让，并以300,000,000元转让香港维士达国际投资有限公司股权的权益。

8、2018年4月3日，公司第八届董事会第八十三次会议审议通过《关于全资子公司终止对外投资的议案》，公司决定终止收购的沈阳万盈置业有限公司（以下简称“万盈置业”）

100%股权，根据与相关交易对手签订的《终止协议》，公司将收回支付万盈置业股权转让款 153,081,089 元、已投入的往来款 111,026,758.21 元，以及相应的资金利息 8,104,085.62 元。

9、2018 年 4 月 12 日，经第八届董事会第八十四次会议审议，公司拟与广州桦楠投资有限公司、关联方广州亿城安璟投资有限公司签署股权合作协议，共同出资设立湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司，该公司注册资本拟为人民币 10,000 万元，公司出资 7000 万元，占比 70%。

10、2017 年 2 月 24 日，广州粤泰控股集团有限公司承诺：若茶陵县明大矿业投资有限责任公司采矿权、探矿权及井建工程发生明显大幅减值时，该公司将以现金方式补偿给本公司或以不低于原交易价格（2,087.39 万元）回购明大矿业股权。2018 年 4 月 25 日经公司第八届董事会第八十五次会议审议，公司与控股股东签订协议，按原交易价格（2,087.39 万元）将持有的明大矿业 65%股权出售给广州粤泰控股集团有限公司。

11、2018 年 4 月 25 日，经公司与湛江海河投资有限公司（以下简称“海河投资”）友好协商后达成一致，公司和海河投资同意变更原签署的《标的资产收益权转让合同》、《标的资产收益权转让合同之补充协议》的有关内容，并就上述变更事项签署《标的资产收益权转让合同之补充协议（二）》。协议生效后，双方原约定的标的资产广州天鹅湾二期项目 7 号楼的 1601-4601 单元资产收益权转让不再履行，即双方取消广州天鹅湾二期项目 7 号楼的 1601-4601 单元（价值人民币 38,660.82642 万元）的资产收益权转让交易。上述事项属公司对外销售合同的后续补充协议，无需经公司股东大会审议。

12、2018 年 4 月 26 日，公司第八届董事会第八十六次会议通过了 2017 年度利润分配预案，拟以 2017 年 12 月 31 日公司总股本 2,536,247,870 股为基数，向全体股东按每 10 股派发现金红利 1.40 元（含税），派发现金股利总额为 355,074,701.80 元，剩余未分配利润结转下一年度。本预案将经股东大会批准后实施。

（十四） 其他重要事项

（1） 分部报告

本集团不存在不同经济特征的多个经营分部，也没有依据内部组织结构、管理要求、内部报告制度等确定经营分部，因此，本集团不存在需要披露的以经营分部为基础的报告分部信息。

(十五) 母公司财务报表主要项目附注

1、 应收账款

(1) 应收账款分类披露:

| 类别 | 期末余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|---------------|--------|--------------|--------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 组合 1 | 81,543,796.70 | 96.30 | 4,183,689.84 | 5.13 | 77,360,106.86 |
| 组合 2 | 3,133,140.00 | 3.70 | | | 3,133,140.00 |
| 组合小计 | 84,676,936.70 | 100 | 4,183,689.84 | 4.94 | 80,493,246.86 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 合计 | 84,676,936.70 | 100.00 | 4,183,689.84 | 4.94 | 80,493,246.86 |

| 类别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|---------------|--------|--------------|--------|---------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 组合 1 | 17,824,038.00 | 82.79 | 1,188,470.26 | 6.67 | 16,635,567.74 |
| 组合 2 | 3,705,942.00 | 17.21 | | | 3,705,942.00 |
| 组合小计 | 21,529,980.00 | 100 | 1,188,470.26 | 5.52 | 20,341,509.74 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 合计 | 21,529,980.00 | 100 | 1,188,470.26 | 5.52 | 20,341,509.74 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄 | 期末余额 | | |
|------------|---------------|--------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年） | 79,233,796.70 | 3,961,689.84 | 5 |
| 1年至2年（含2年） | 300,000.00 | 21,000.00 | 7 |
| 2年至3年（含3年） | 2,010,000.00 | 201,000.00 | 10 |
| 合计 | 81,543,796.70 | 4,183,689.84 | 5.13 |

| 账龄 | 年初余额 | | |
|------------|---------------|--------------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 1年以内（含1年） | 2,960,620.00 | 148,031.00 | 5 |
| 1年至2年（含2年） | 14,863,418.00 | 1,040,439.26 | 7 |
| 合计 | 17,824,038.00 | 1,188,470.26 | 6.67 |

确定该组合的依据详见附注（五）10。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

| 组合名称 | 期末余额 | | |
|------|--------------|------|---------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例(%) |
| 组合2 | 3,133,140.00 | | |
| 合计 | 3,133,140.00 | | |

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 2,995,219.58 元；本期无收回或转回坏账准备。

（3）本报告期内无核销的应收账款

（4）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 83,145,059.60 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 98.19%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 4,100,215.08 元。

（5）本报告期末无因金融资产转移而终止确认的应收账款，无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类披露：

| 类别 | 期末余额 | | | | |
|------------------------|------------------|--------|---------------|--------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 组合 1 | 1,213,385,658.69 | 15.25 | 62,053,676.99 | 5.11 | 1,151,331,981.70 |
| 组合 2 | 6,741,617,877.24 | 84.71 | | | 6,741,617,877.24 |
| 组合小计 | 7,955,003,535.93 | 99.96 | 62,053,676.99 | 0.78 | 7,892,949,858.94 |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 3,465,988.75 | 0.04 | 3,465,988.75 | | |
| 合计 | 7,958,469,524.68 | 100 | 65,519,665.74 | 0.82 | 7,892,949,858.94 |

| 类别 | 年初余额 | | | | |
|----------------------|------------------|--------|--------------|--------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | 账面价值 |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款 | | | | | |
| 组合 1 | 20,772,939.99 | 0.39 | 2,299,165.04 | 11.07 | 18,473,774.95 |
| 组合 2 | 5,305,277,031.29 | 99.55 | | | 5,305,277,031.29 |
| 组合小计 | 5,326,049,971.28 | 99.94 | 2,299,165.04 | 0.04 | 5,323,750,806.24 |

| 类别 | 年初余额 | | | | 账面价值 |
|------------------------|------------------|--------|--------------|--------|------------------|
| | 账面余额 | | 坏账准备 | | |
| | 金额 | 比例 (%) | 金额 | 比例 (%) | |
| 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款 | 3,037,021.75 | 0.06 | 3,037,021.75 | 100 | |
| 合计 | 5,329,086,993.03 | 100 | 5,336,186.79 | 0.10 | 5,323,750,806.24 |

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

| 账龄 | 期末余额 | | |
|-------------|------------------|---------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1年以内 (含1年) | 1,197,201,317.82 | 59,860,065.89 | 5.00 |
| 1年至2年 (含2年) | 5,820,476.92 | 407,433.38 | 7.00 |
| 2年至3年 (含3年) | 6,614,907.31 | 661,490.73 | 10.00 |
| 3年以上 | 3,748,956.64 | 1,124,686.99 | 30.00 |
| 合计 | 1,213,385,658.69 | 62,053,676.99 | 5.11 |

| 账龄 | 年初余额 | | |
|-------------|---------------|--------------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 1年以内 (含1年) | 8,830,068.99 | 441,503.45 | 5.00 |
| 1年至2年 (含2年) | 7,494,781.36 | 524,634.70 | 7.00 |
| 2年至3年 (含3年) | 7,000.00 | 700.00 | 10.00 |
| 3年以上 | 4,441,089.64 | 1,332,326.89 | 30.00 |
| 合计 | 20,772,939.99 | 2,299,165.04 | 11.07 |

确定该组合的依据详见附注 (五) 10。

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

| 组合名称 | 期末余额 | | |
|------|------------------|------|----------|
| | 账面余额 | 坏账准备 | 计提比例 (%) |
| 组合2 | 6,741,617,877.24 | | |
| 合计 | 6,741,617,877.24 | | |

确定该组合的依据详见附注（五）10。

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 60,183,478.95 元。

（3）本报告期无实际核销的其他应收款。

（4）其他应收款按款项性质分类情况

| 款项性质 | 期末余额 | 年初余额 |
|-------|------------------|------------------|
| 往来款 | 7,888,839,505.49 | 5,261,950,365.01 |
| 城改保证金 | 40,000,000.00 | 40,000,000.00 |
| 其他 | 29,630,019.19 | 27,136,628.02 |
| 合计 | 7,958,469,524.68 | 5,329,086,993.03 |

（5）按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

| 单位名称 | 款项性质 | 期末余额 | 账龄 | 占其他应收款期末余额合计数的比例 | 坏账准备期末余额 |
|-----------------|------|------------------|-------------|------------------|---------------|
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 往来款 | 1,155,291,868.24 | 1 年以内 | 14.52 | |
| 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 | 往来款 | 1,111,955,626.13 | 1 年以内 | 13.97 | 55,597,781.31 |
| 北京粤泰置地房地产发展有限公司 | 往来款 | 864,319,201.38 | 1 年以内 | 10.86 | |
| 海南粤泰投资有限公司 | 往来款 | 860,493,630.74 | 1 年以内 | 10.81 | |
| 深圳市中浩丰投资发展有限公司 | 往来款 | 559,283,861.37 | 1 年内及 1-2 年 | 7.03 | |
| 合计 | | 4,551,344,187.86 | | 57.19 | 55,597,781.31 |

3、长期股权投资

| 项目 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|---------|------------------|---------------|------------------|------------------|---------------|------------------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 对子公司投资 | 2,133,693,452.22 | | 2,133,693,452.22 | 1,658,510,001.44 | | 1,658,510,001.44 |
| 对合营企业投资 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | |
| 合计 | 2,157,493,452.22 | 23,800,000.00 | 2,133,693,452.22 | 1,682,310,001.44 | 23,800,000.00 | 1,658,510,001.44 |

(1) 对子公司投资

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|-------------------------|----------------|------|------|----------------|----------|----------|
| 广州保税区 东华实业发展 有限公司 | 5,400,000.00 | | | 5,400,000.00 | | |
| 广州住友房 地产开发有 限公司 | 2,887,298.97 | | | 2,887,298.97 | | |
| 江门市东华 房地产开发 有限公司 | 99,190,500.51 | | | 99,190,500.51 | | |
| 三门峡东华 房地产开发 有限公司 | 49,006,638.06 | | | 49,006,638.06 | | |
| 信宜市信誉 建筑工程公 司 | 730,000.00 | | | 730,000.00 | | |
| 广东省富银 建筑工程有 限公司 | 103,272,506.34 | | | 103,272,506.34 | | |
| 沈阳东华弘 玺房地产有 限公司 | 94,000,000.00 | | | 94,000,000.00 | | |
| 北京东华虹 湾房地产开 发有限公司 | 206,166,371.63 | | | 206,166,371.63 | | |
| 信宜市东信 贸易服务有 限公司 | 10,000,000.00 | | | 10,000,000.00 | | |
| 西安东华置 业有限公司 | 74,800,000.00 | | | 74,800,000.00 | | |
| 广州旭城实 业发展有限 公司 | 47,740,848.22 | | | 47,740,848.22 | | |
| 广东新豪斯 建筑设计有 限公司 | | | | 0.00 | | |
| 茶陵县明大 矿业投资有 限公司 | 14,825,019.56 | | | 14,825,019.56 | | |

| 被投资单位 | 期初余额 | 本期增加 | 本期减少 | 期末余额 | 本期计提减值准备 | 减值准备期末余额 |
|------------------|------------------|----------------|----------------|------------------|----------|----------|
| 广州粤东铍矿业有限公司 | 5,400,000.00 | | 5,400,000.00 | | | |
| 茶陵嘉元矿业有限公司 | 82,671,030.17 | | | 82,671,030.17 | | |
| 广州普联房地产开发有限公司 | 30,555,600.00 | | | 30,555,600.00 | | |
| 深圳市大新佳业投资发展有限公司 | 300,000,000.00 | | | 300,000,000.00 | | |
| 广东世外高人健康产业发展有限公司 | 126,000,000.00 | | 126,000,000.00 | | | |
| 广州粤泰金控投资有限公司 | 8,500,000.00 | 491,500,000.00 | | 500,000,000.00 | | |
| 香港粤泰置业投资有限公司 | | 8,737,700.00 | | 8,737,700.00 | | |
| 海南白马天鹅湾置业有限公司 | 258,639,802.76 | | | 258,639,802.76 | | |
| 淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 | 55,404,249.22 | | 55,404,249.22 | | | |
| 淮南恒升天鹅湾置业有限公司 | 62,442,101.63 | | | 62,442,101.63 | | |
| 淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 | 20,878,034.37 | | | 20,878,034.37 | | |
| 广州粤泰健康产业发展有限公司 | | 86,750,000.00 | | 86,750,000.00 | | |
| 广州粤泰置业发展有限公司 | | 20,000,000.00 | | 20,000,000.00 | | |
| 江门市粤泰发展有限公司 | | 55,000,000.00 | | 55,000,000.00 | | |
| 合计 | 1,658,510,001.44 | 661,987,700.00 | 186,804,249.22 | 2,133,693,452.22 | | |

(2) 对联营、合营企业投资

| 被投资单位 | 期末余额 | | | 年初余额 | | |
|-----------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|------|
| | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 | 账面余额 | 减值准备 | 账面价值 |
| 一、合营企业 | | | | | | |
| 广州市东山投资公司 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | |
| 合计 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | 23,800,000.00 | |

注：广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态，对方提供的报表无法真实反映其资产、负债情况，公司对其长期股权投资按成本法核算，并计提了全减值准备。

4、营业收入和营业成本

| 项目 | 本年发生额 | | 上期发生额 | |
|------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| | 收入 | 成本 | 收入 | 成本 |
| 主营业务 | 147,315,448.05 | 115,937,580.02 | 80,369,754.66 | 75,287,240.69 |
| 其他业务 | 3,799,602.28 | 802,891.18 | 360,599.19 | 252,194.81 |
| 合计 | 151,115,050.33 | 116,740,471.20 | 80,730,353.85 | 75,539,435.50 |

5、投资收益

| 产生投资收益的来源 | 本年发生额 | 上期发生额 |
|-------------------|----------------|----------------|
| 处置长期股权投资损益（损失“-”） | 840,410,222.42 | |
| 成本法核算的长期股权投资收益 | | 170,000,000.00 |
| 合计 | 840,410,222.42 | 170,000,000.00 |

(十六) 补充资料

1、非经常性损益

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，本报告期本集团非经常性损益发生情况如下：

（收益以正数列示，损失以负数列示）

| 项目 | 本年发生额 | 说明 |
|---|----------------|----|
| 非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分 | 16,067,594.89 | |
| 越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免 | | |
| 计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外 | 165,319.27 | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | | |
| 非货币性资产交换损益 | | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | | |
| 因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备 | | |
| 债务重组损益 | | |
| 企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等 | | |
| 交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益 | | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益 | | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 126,057.91 | |
| 对外委托贷款取得的损益 | | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | | |
| 根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响 | | |
| 受托经营取得的托管费收入 | | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -26,786,204.45 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | | |
| 小计 | -10,427,232.38 | |

| 项目 | 本年发生额 | 说明 |
|-----------------|---------------|----|
| 减：非经常性损益的所得税影响数 | -1,147,812.79 | |
| 少数股东损益的影响数 | -1,750,671.83 | |
| 合计 | -7,528,747.76 | |

注 1：非经常性收益为正数、损失为负数；

2、净资产收益率及每股收益

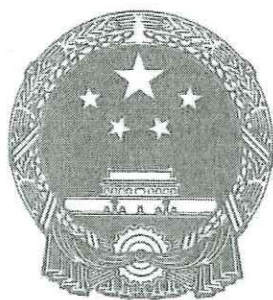
根据中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》（2010年修订）的要求计算净资产收益率、每股收益：

| 2017 年度 | 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 | 21.76% | 0.46 | 0.46 |
| 扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润 | 21.90% | 0.46 | 0.46 |

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



营业执照

5-3
(副本)

统一社会信用代码 91420106081978608B

名称 中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 武汉市武昌区东湖路169号2-9层

执行事务合伙人 石文先；

成立日期 2013年11月06日

合伙期限 长期

经营范围 ；审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。（许可项目、经营期限与许可证核定的项目、期限一致）



登记机关



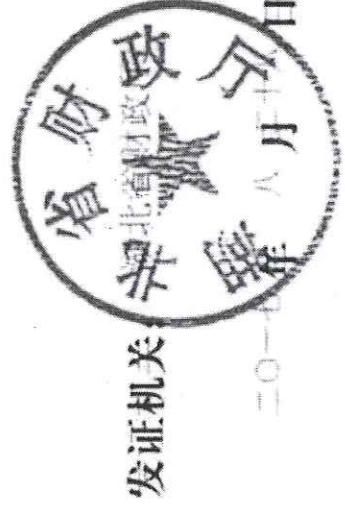
2018年 03 月 02 日

重要提示：企业应于每年1月1日—6月30日公示上一年的年度报告，公示途径：国家企业信用信息公示系统（湖北）<http://hb.gsxt.gov.cn/>。

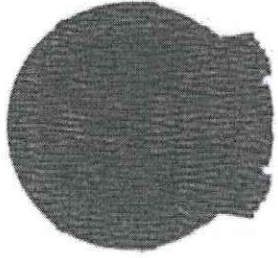
证书序号: NO. 026571

说明

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



中华人民共和国财政部



会计师事务所 执业证书

名称: 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)
 主任会计师: 石文先
 办公场所: 湖北省武汉市武昌区东湖路169号
 2-9层
 组织形式: 特殊普通合伙
 会计师事务所编号: 42010005
 注册资本(出资额):
 批准设立文号: 鄂财会发[2013]25号
 批准设立日期: 2013年10月28日

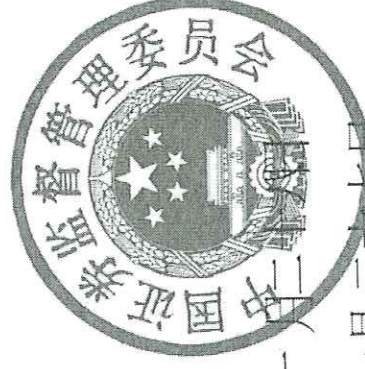


证书序号: 000112

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人: 石文先



证书号: 53

发证时间: 二〇一〇年十一月二十七日

证书有效期至:



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



吴杰(420100051358)，已通过广东省注册会计师协会2017年任职资格检查，通过文号：粤注协〔2017〕54号。



姓名 吴杰
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1970-09-22
Date of birth
工作单位 中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)广东分所
Working unit
身份证号码 420104700922001
Identity card No.

证书编号: 420100051358
No. of Certificate

批准注册协会: 广东省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 1995 06 27
Date of issuance

2017年4月核发



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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)广东分所
转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
2017年 10月 17日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所
(特殊普通合伙)
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
2017年 10月 17日

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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



| | |
|-------------------|-----------------|
| 姓名 | 陈刚 |
| Sex | 男 |
| Date of birth | 1975-04-04 |
| Working unit | 众环海华会计师事务所有限公司 |
| Identity card No. | 420111750404401 |



年度检验登记
Annual Renewal Registration

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



证书编号: 420100059958
No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇三 年 九 月 二十五 日
Date of Issuance: 03 / 09 / 25

2012年05月03日

陈刚420100059958
 2017年已通过
 湖北注册会计师协会

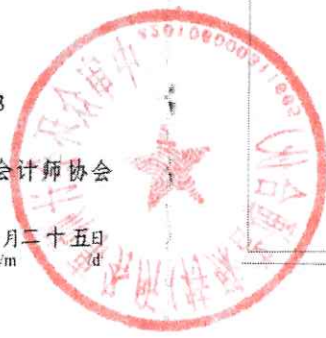


验证证书真实有效

证书编号: 420100059958
 No. of Certificate

批准注册协会: 湖北省注册会计师协会
 Authorized Institute of CPAs

发证日期: 二〇〇三年九月二十五日
 Date of Issuance



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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

众环海华会计师事务所(特殊普通合伙) CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 2017年9月15日

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙) CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 2017年9月15日

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

同意调出
 Agree the holder to be transferred from

事务所 CPAs
 转出协会盖章
 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d

同意调入
 Agree the holder to be transferred to

事务所 CPAs
 转入协会盖章
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs
 年 月 日
 /y /m /d