

附录一：



广州市天建房地产开发有限公司
2017 年年度财务报表及附注



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

审 计 报 告

AUDIT REPORT

广州市天建房地产开发有限公司
2017 年度财务报表审计

中国·北京
BEIJING CHINA

目 录

一、审计报告

二、已审财务报表

1. 合并资产负债表
2. 合并利润表
3. 合并现金流量表
4. 合并股东权益变动表
5. 母公司资产负债表
6. 母公司利润表
7. 母公司现金流量表
8. 母公司股东权益变动表
9. 财务报表附注



通讯地址：北京市海淀区北三环西路 43 号青云当代大厦 22-23 层
邮政编码：100086
电 话：010-6216 6525
传 真：010-6216 6525
网 址：www.zsytcpa.com.cn

审 计 报 告

中审亚太审字(2018)第 010394 号

广州市天建房地产开发有限公司：

一、审计意见

我们审计了广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2017 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司所有者权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2017 年 12 月 31 日合并及公司的财务状况以及 2017 年度合并及公司的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，我们独立于贵公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

贵公司管理层（以下简称“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，管理层负责评估贵公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算贵公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督贵公司的财务报告过程。

四、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所导致，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，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（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，就可能导致对贵公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致贵公司不能持续经营。



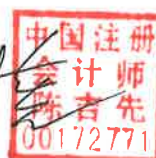
(五) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就贵公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对合并财务报表发表意见。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。



中国注册会计师：陈吉先
(项目合伙人)



中国注册会计师：游长庆



中国·北京

二〇一八年四月二十五日



合并资产负债表

2017年12月31日

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金	附注、六、1	3,332,059,314.62	2,522,621,116.10
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			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注、六、2	102,366,117.09	25,856,504.51
预付款项	附注、六、3	184,402,592.77	85,040,863.93
应收利息			
应收股利			
其他应收款	附注、六、4	9,088,322,615.87	6,513,396,929.54
买入返售金融资产			
存货	附注、六、5	12,888,643,102.99	19,322,457,891.96
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	附注、六、6	94,878,468.11	111,810,817.87
流动资产合计		25,690,672,211.45	28,581,184,123.91
非流动资产：			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	附注、六、7	33,355,000.00	33,355,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	附注、六、8	1,182,538,323.83	166,186,271.42
投资性房地产	附注、六、9	3,815,500,000.00	2,194,000,000.00
固定资产	附注、六、10	1,363,683,306.55	1,458,544,549.90
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	附注、六、11	32,086,300.37	30,711,377.93
开发支出			
商誉	附注、六、12	11,592,360.35	11,592,360.35
长期待摊费用	附注、六、13	705,500.02	
递延所得税资产	附注、六、14	223,493,672.23	177,982,559.40
其他非流动资产			
非流动资产合计		6,662,954,463.35	4,072,372,119.00
资产总计		32,353,626,674.80	32,653,556,242.91

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(转下页)

(承上页)



合并资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

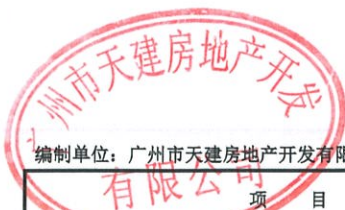
金额单位：人民币元

项 目	注释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款	附注、六、15		960,000,000.00
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	附注、六、16		11,577,681.36
应付账款	附注、六、17	957,228,107.12	4,371,767,289.72
预收款项	附注、六、18	362,161,486.11	848,740,220.47
应付职工薪酬	附注、六、19	10,028,483.77	8,435,019.76
应交税费	附注、六、20	245,696,852.12	493,197,090.41
应付利息	附注、六、21	364,818,611.10	364,750,000.00
应付股利			
其他应付款	附注、六、22	6,880,593,736.86	7,556,194,860.66
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	附注、六、23	60,700,000.00	295,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,881,227,277.08	14,909,662,162.38
非流动负债：			
长期借款	附注、六、24	6,301,489,425.00	1,856,900,000.00
应付债券	附注、六、25	8,658,616,780.31	8,652,389,692.29
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	附注、六、14	874,342,540.33	511,329,996.97
其他非流动负债			
非流动负债合计		15,834,448,745.64	11,020,619,689.26
负债合计		24,715,676,022.72	25,930,281,851.64
股东权益：			
股本	附注、六、26	1,617,000,000.00	1,617,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	附注、六、27	151,470.00	151,470.00
减：库存股			
其他综合收益	附注、六、28	679,288,364.20	110,966,782.11
专项储备			
盈余公积	附注、六、29	123,326,041.46	123,326,041.46
一般风险准备			
未分配利润	附注、六、30	4,733,181,372.52	4,346,366,127.80
归属于母公司股东权益合计		7,152,947,248.18	6,197,810,421.37
少数股东权益		485,003,403.90	525,463,969.90
股东权益合计		7,637,950,652.08	6,723,274,391.27
负债和股东权益总计		32,353,626,674.80	32,653,556,242.91

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

2017年度

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业总收入		2,103,277,880.27	2,057,867,739.37
其中：营业收入	附注、六、31	2,103,277,880.27	2,057,867,739.37
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,757,222,899.93	2,020,314,207.62
其中：营业成本	附注、六、31	1,063,606,316.94	1,217,976,594.82
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	附注、六、32	81,432,857.17	114,992,443.71
销售费用	附注、六、33	106,894,913.19	94,365,279.08
管理费用	附注、六、34	290,527,933.83	264,830,521.01
财务费用	附注、六、35	214,760,878.80	328,149,369.00
资产减值损失			
加：公允价值变动收益	附注、六、36	111,592,208.71	83,028,049.46
投资收益	附注、六、37	-6,857,446.17	50,416,122.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-6,857,446.17	50,416,122.91
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益			
其他收益			
三、营业利润		450,789,742.88	170,997,704.12
加：营业外收入	附注、六、38	2,945,032.93	2,881,296.41
减：营业外支出	附注、六、39	6,443,114.13	2,983,940.26
四、利润总额		447,291,661.68	170,895,060.27
减：所得税费用	附注、六、40	122,066,716.48	76,692,707.91
五、净利润		325,224,945.20	94,202,352.36
(一)按所有权归属分类：			
归属于母公司股东的净利润		386,815,244.72	95,030,514.53
少数股东损益		-61,590,299.52	-828,162.17
(二)按经营持续性分类：			
持续经营净利润		325,224,945.20	94,202,352.36
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		568,321,582.09	
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		568,321,582.09	
(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		568,321,582.09	
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他		568,321,582.09	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		893,546,527.29	94,202,352.36
归属于母公司股东的综合收益总额		955,136,826.81	95,030,514.53
归属于少数股东的综合收益总额		-61,590,299.52	-828,162.17
八、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

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

2017年度

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,526,628,023.44	1,986,909,842.00
收到的税费返还		15,562.50	
收到其他与经营活动有关的现金	附注、六、41	2,537,159,639.55	4,224,927,647.20
经营活动现金流入小计		4,063,803,225.49	6,211,837,489.20
购买商品、接受劳务支付的现金		4,196,434,982.24	10,143,385,319.02
支付给职工以及为职工支付的现金		108,455,955.04	170,102,726.07
支付的各项税费		295,850,956.03	254,816,751.57
支付其他与经营活动有关的现金	附注、六、41	850,608,252.00	2,836,436,145.61
经营活动现金流出小计		5,451,350,145.31	13,404,740,942.27
经营活动产生的现金流量净额		-1,387,546,919.82	-7,192,903,453.07
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		24,500,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		24,500,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,597,468.01	11,751,431.26
投资支付的现金		29,970,000.00	41,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		31,225,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金	附注、六、41	380,111,027.81	
投资活动现金流出小计		456,903,495.82	52,751,431.26
投资活动产生的现金流量净额		-432,403,495.82	-52,751,431.26
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		20,000,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		20,000,000.00	
取得借款收到的现金		7,652,189,425.00	960,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			8,647,800,000.00
筹资活动现金流入小计		7,672,189,425.00	9,607,800,000.00
偿还债务支付的现金		4,401,900,000.00	1,319,802,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		684,629,231.57	141,236,757.01
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	附注、六、41	12,513,748.64	9,192,445.11
筹资活动现金流出小计		5,099,042,980.21	1,470,231,202.12
筹资活动产生的现金流量净额		2,573,146,444.79	8,137,568,797.88
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		753,196,029.15	891,913,913.55
加：期初现金及现金等价物余额		2,091,614,311.15	1,199,700,397.60
六、期末现金及现金等价物余额		2,844,810,340.30	2,091,614,311.15

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

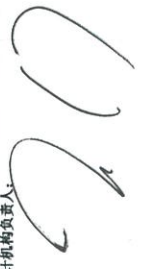
合并股东权益变动表
2017年度

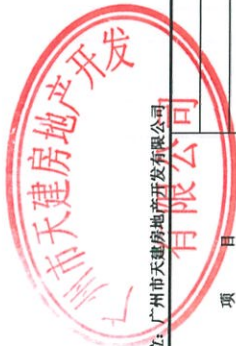
金额单位：人民币元

本期金额													
项 目	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,617,000,000.00				151,470.00		110,966,782.11		123,326,041.46		4,346,366,127.80	525,463,969.90	6,723,274,391.27
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	1,617,000,000.00				151,470.00		110,966,782.11		123,326,041.46		4,346,366,127.80	525,463,969.90	6,723,274,391.27
三、本期增减变动金额							568,321,582.09				386,815,244.72	-40,460,566.00	914,676,260.81
（一）综合收益总额							568,321,582.09				386,815,244.72	-61,590,299.52	893,546,527.29
（二）股东投入和减少资本												21,129,733.52	21,129,733.52
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他												20,000,000.00	20,000,000.00
（三）利润分配												1,129,733.52	1,129,733.52
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配													
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	1,617,000,000.00				151,470.00		679,288,364.20		123,326,041.46		4,733,181,372.52	485,003,403.90	7,637,950,652.08

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 (续)
2017年度

上期金额												金额单位: 人民币元
归属于母公司股东权益												
项 目	股本	其他权益工具		资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债									
一、上年年末余额	1,617,000,000.00			151,470.00		110,966,782.11		123,326,041.46		4,251,335,613.27	526,292,132.07	6,629,072,038.91
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	1,617,000,000.00			151,470.00		110,966,782.11		123,326,041.46		4,251,335,613.27	526,292,132.07	6,629,072,038.91
三、本期增减变动金额												
(一) 综合收益总额												
(二) 股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股										95,030,514.53	-828,162.17	94,202,352.36
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										95,030,514.53	-828,162.17	94,202,352.36
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本 (或股本)												
2、盈余公积转增资本 (或股本)												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,617,000,000.00			151,470.00		110,966,782.11		123,326,041.46		4,346,366,127.80	525,463,969.90	6,723,274,391.27
法定代表人:	主管会计工作负责人:											会计机构负责人:

法定代表人:

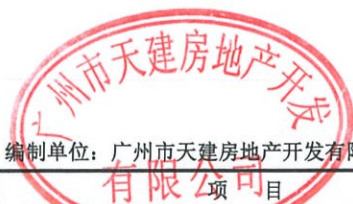
主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

2017

2017

天建



资产负债表 2017年12月31日

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		778,398,295.94	572,866,715.01
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	附注、十四、1	9,379,350.47	1,791,892.96
预付款项		126,677,341.62	25,465,677.69
应收利息			
应收股利			
其他应收款	附注、十四、2	13,972,317,355.94	13,770,183,096.32
存货		246,407,680.09	253,396,158.52
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		2,080,609.03	
流动资产合计		15,135,260,633.09	14,623,703,540.50
非流动资产：			
可供出售金融资产		16,530,000.00	16,530,000.00
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	附注、十四、3	2,301,866,581.22	1,742,464,226.39
投资性房地产		2,179,500,000.00	2,071,000,000.00
固定资产		1,353,267,967.22	1,449,876,335.48
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		240,250.96	300,290.96
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		163,503,506.29	116,101,744.03
其他非流动资产			2,127,817.31
非流动资产合计		6,014,908,305.69	5,398,400,414.17
资产总计		21,150,168,938.78	20,022,103,954.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(转下页)

(承上页)



资产负债表（续）

2017年12月31日

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注 释	期末余额	年初余额
流动负债：			
短期借款			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		308,709,740.21	241,326,910.53
预收款项		11,504,613.19	305,101.63
应付职工薪酬		77,709.63	84,143.31
应交税费		14,727,835.97	7,506,039.25
应付利息		364,750,000.00	364,750,000.00
应付股利			
其他应付款		3,923,569,736.95	5,079,465,149.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		60,700,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计		4,684,039,635.95	5,693,437,344.32
非流动负债：			
长期借款		3,919,300,000.00	1,729,000,000.00
应付债券		8,658,616,780.31	8,652,389,692.29
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		411,325,357.99	388,322,707.35
其他非流动负债			
非流动负债合计		12,989,242,138.30	10,769,712,399.64
负债合计		17,673,281,774.25	16,463,149,743.96
股东权益：			
股本		1,617,000,000.00	1,617,000,000.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		151,470.00	151,470.00
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		123,326,041.46	123,326,041.46
一般风险准备			
未分配利润		1,736,409,653.07	1,818,476,699.25
股东权益合计		3,476,887,164.53	3,558,954,210.71
负债和股东权益总计		21,150,168,938.78	20,022,103,954.67

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：



利润表

2017年度

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、营业收入	附注、十四、4	136,188,262.17	100,413,518.44
减：营业成本	附注、十四、4	3,199,643.27	6,161,432.23
税金及附加		16,264,692.08	10,291,899.12
销售费用		1,922,609.43	7,867,263.10
管理费用		112,186,799.75	116,228,658.54
财务费用		208,695,785.36	323,944,008.70
资产减值损失			
加：公允价值变动收益		102,108,247.77	86,169,680.93
投资收益	附注、十四、5	-10,097,645.17	50,501,150.83
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,097,645.17	50,501,150.83
资产处置收益			
其他收益			
二、营业利润		-114,070,665.12	-227,408,911.49
加：营业外收入		24,043.18	73,132.16
减：营业外支出			43,909.06
三、利润总额		-114,046,621.94	-227,379,688.39
减：所得税费用		-31,979,575.76	-19,060,115.85
四、净利润		-82,067,046.18	-208,319,572.54
其中：持续经营净利润		-82,067,046.18	-208,319,572.54
终止经营净利润			
五、其他综合收益的税后净额			
(一)以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1、重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2、权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益			
1、权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2、可供出售金融资产公允价值变动损益			
3、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4、现金流量套期损益的有效部分			
5、外币财务报表折算差额			
6、其他			
六、综合收益总额		-82,067,046.18	-208,319,572.54
七、每股收益：			
(一)基本每股收益			
(二)稀释每股收益			

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

2017年度

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		14,589,351.29	74,905,584.63
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,195,490.71	8,177,666.72
经营活动现金流入小计		20,784,842.00	83,083,251.35
购买商品、接受劳务支付的现金		39,169,410.95	78,977,537.45
支付给职工以及为职工支付的现金		4,778,462.54	4,275,260.41
支付的各项税费		17,236,732.97	17,037,843.02
支付其他与经营活动有关的现金		1,316,929,749.39	8,021,092,489.71
经营活动现金流出小计		1,378,114,355.85	8,121,383,130.59
经营活动产生的现金流量净额		-1,357,329,513.85	-8,038,299,879.24
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		24,500,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		24,500,000.00	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,000,000.00	
投资支付的现金			190,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		104,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		105,000,000.00	190,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-80,500,000.00	-190,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		4,000,000,000.00	8,647,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		4,000,000,000.00	8,647,800,000.00
偿还债务支付的现金		1,749,000,000.00	507,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		605,934,448.26	104,357,162.60
支付其他与筹资活动有关的现金		6,986,750.00	
筹资活动现金流出小计		2,361,921,198.26	611,357,162.60
筹资活动产生的现金流量净额		1,638,078,801.74	8,036,442,837.40
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		200,249,287.89	-191,857,041.84
加：期初现金及现金等价物余额		572,866,715.01	764,723,756.85
六、期末现金及现金等价物余额		773,116,002.90	572,866,715.01

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
2017年度

项	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	1,617,000,000.00				151,470.00				123,326,041.46		1,818,476,699.25	3,558,954,210.71
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,617,000,000.00				151,470.00				123,326,041.46		1,818,476,699.25	3,558,954,210.71
三、本期增减变动金额												
(一) 综合收益总额												
(二) 股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
(三) 利润分配												
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配												
4、其他												
(四) 股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、其他												
(五) 专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
(六) 其他												
四、本年年末余额	1,617,000,000.00				151,470.00				123,326,041.46		1,736,409,653.07	3,476,887,164.53

金额单位：人民币元

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司



主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

(Handwritten signatures)

法定代表人：

(Handwritten signature)

股东权益变动表 (续)

2017年度

项 目	上期金额				其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股						
		优先股	永续债	其他						
一、上年年末余额	1,617,000,000.00						123,326,041.46		2,026,796,271.79	3,767,273,783.25
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年年年初余额	1,617,000,000.00		151,470.00				123,326,041.46		2,026,796,271.79	3,767,273,783.25
三、本期增减变动金额									-208,319,572.54	-208,319,572.54
(一) 综合收益总额									-208,319,572.54	-208,319,572.54
(二) 股东投入和减少资本										
1、股东投入的普通股										
2、其他权益工具持有者投入资本										
3、股份支付计入股东权益的金额										
4、其他										
(三) 利润分配										
1、提取盈余公积										
2、提取一般风险准备										
3、对股东的分配										
4、其他										
(四) 股东权益内部结转										
1、资本公积转增资本 (或股本)										
2、盈余公积转增资本 (或股本)										
3、盈余公积弥补亏损										
4、其他										
(五) 专项储备										
1、本期提取										
2、本期使用										
(六) 其他										
四、本年年末余额	1,617,000,000.00		151,470.00				123,326,041.46		1,818,476,699.25	3,558,954,210.71

金额单位：人民币元

编制单位：广州市天建房地产开发有限公司



有限公司

法定代表人：

(Signature)

主管会计工作负责人：

(Signature)

会计机构负责人：

(Signature)

广州市天建房地产开发有限公司

2017 年度财务报表附注

一、公司基本情况

（一）公司简介

广州市天建房地产开发有限公司（以下简称“本公司”）于 1995 年 4 月 18 日成立，取得由广州工商行政管理局颁发的企独粤穗总字第 009393 号《企业法人营业执照》。

统一信用代码：914401012312242557

注册地址：广州市天河区华夏路 8 号国际金融广场 38 号楼自编 1 号

注册资本：人民币 161,700 万元

法定代表人：孔健涛

企业类型：有限责任公司(台港澳法人独资)

（二）本公司及其下属公司（以下简称“本集团”）经营范围：房地产开发经营、酒店、商务信息服务。

（三）本财务报告于 2018 年 4 月 25 日经公司董事会批准报出。

二、本年度合并财务报表范围

（一）本期纳入报表合并范围的主要企业基本情况如下：

企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
广州礼和置业发展有限公司	64,000.00	100.00	房地产开发
广州市合景领峰园酒店管理有限公司	3,000.00	100.00	酒店
广州市伟誉房地产开发有限公司	6,000.00	51.00	房地产开发
北京宏泰房地产开发有限公司	10,000.00	100.00	房地产开发
北京合景房地产开发有限公司	7,000.00	50.00	房地产开发
广州市晋恒置业发展有限公司	100.00	100.00	房地产开发
广州市利恒商务服务有限公司	100.00	100.00	商务信息服务
广州市隽景置业发展有限公司	100.00	100.00	房地产开发
广州市睿璟房地产开发有限公司	100.00	100.00	房地产开发
广州市润景置业发展有限公司	100.00	100.00	房地产开发
广州市拓景房地产开发有限公司	100.00	100.00	房地产开发
杭州天璟房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发
广州市普盛房地产开发有限公司	100.00	100.00	房地产开发

企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
广州市弘益置业发展有限公司	100.00	100.00	房地产开发
广州市宏宥房地产开发有限公司	100.00	100.00	房地产开发
苏州市佳璟房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	房地产开发
苏州市泰景房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	房地产开发
苏州市拓景房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	房地产开发
北京合景弘韬商务服务有限公司	100.00	100.00	商务信息服务
北京合景弘智商务服务有限公司	100.00	100.00	商务信息服务
上海弘展置业发展有限公司	500.00	100.00	房地产开发
上海合景显达置业发展有限公司	500.00	100.00	房地产开发
上海隽烜置业发展有限公司	500.00	100.00	房地产开发
上海雄蔚置业发展有限公司	500.00	100.00	房地产开发
天津合景房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	房地产开发
广西竣融置业有限公司	1,000.00	100.00	房地产开发
杭州泓升房地产开发有限公司	70,000.00	100.00	房地产开发
杭州弘韬商务服务有限公司	100.00	100.00	商务信息服务
广州市璟腾房地产开发有限公司	100.00	100.00	房地产开发
广州市隽达置业发展有限公司	100.00	100.00	房地产开发
广州市晟泰房地产开发有限公司	100.00	100.00	房地产开发
天津弘韬房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	房地产开发

（二）本期新增纳入合并范围的企业情况如下：

企业名称	注册资本（万元）	持股比例（%）	主营业务
湖北金凯达置业有限公司	5,000.00	60.00	房地产开发
广州市隽康房地产开发有限公司	100.00	100.00	房地产开发
海盐利烜房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发
杭州盛誉商务服务有限公司	100.00	100.00	商务信息服务
合肥市融泽房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发
临海晋烜房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发
临海烜煜房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发
苏州市弘盛房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	房地产开发
苏州市弘韬房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	房地产开发
苏州市凯竣房地产开发有限公司	43,000.00	100.00	房地产开发
广州市昭泰商务服务有限公司	100.00	100.00	商务信息服务

广州市隽兴商务服务有限公司	100.00	100.00	商务信息服务
广州市德泓置业发展有限公司	100.00	100.00	房地产开发
海南煜煜房地产开发有限公司	5,000.00	100.00	房地产开发
合肥市盛惠房地产开发有限公司	500.00	100.00	房地产开发
合肥市隽兴房地产开发有限公司	500.00	100.00	房地产开发
合肥市金泽房地产开发有限公司	500.00	100.00	房地产开发
武汉弘朗置业有限公司	1,000.00	100.00	房地产开发
天津凯盛房地产开发有限公司	3,000.00	100.00	房地产开发
兴隆县南景房地产开发有限公司	20,000.00	70.00	房地产开发
北京凯竣商务服务有限公司	100.00	100.00	商务信息服务
深圳市天建实业有限公司	2,000.00	100.00	房地产开发
广州市竣丰商务服务有限公司	1,000.00	100.00	商务信息服务
广州市泓恩房地产开发有限公司	100.00	100.00	房地产开发
广州市煜煜置业发展有限公司	100.00	100.00	房地产开发
陕西隽德置业发展有限公司	1,000.00	51.00	房地产开发
陕西隽兴置业发展有限公司	200.00	70.00	房地产开发

(三) 本期不再纳入合并范围的企业情况如下:

处置子公司

单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并报表层面享有该子公司净资产份额的差额
佛山泓升置业发展有限公司	359,000,000.00	49	增资扩股	2017 年 6 月 26 日	控制权移交	2,530,893.80
合肥市弘韬房地产开发有限公司	24,500,000.00	49	转让	2017 年 5 月 31 日	控制权移交	947,209.00
北京合景弘峻投资管理有限公司	-	-	协议变更	2017 年 5 月 31 日	控制权移交	5,387,332.39

(续)

子公司名称	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	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
佛山泓升置业发展有限公司	51	456,365,804.41	456,365,804.41	-	-
合肥市弘韬房地产开发有限公司	51	24,514,129.36	24,514,129.36	-	-
北京合景弘峻投资管理有限公司	50	-	-	-	-

三、财务报表的编制基础

（一）编制基础

本集团以持续经营为前提，根据实际发生的交易和事项，按照企业会计准则的规定进行确认和计量，并在此基础上编制财务报表。

（二）持续经营

本集团自本报告期末至少 12 个月内具备持续经营能力，无影响持续经营能力的重大事项。

四、重要会计政策及会计估计

（一）遵循企业会计准则的声明

本集团编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了企业的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

（二）会计期间

本集团会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日。

（三）营业周期

正常营业周期是指本集团从购买用于经营的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团以 12 个月作为一个营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

本集团以人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1、同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。通常情况下，同一控制下的企业合并是指发生在同一企业集团内部企业之间的合并，除此之外，一般不作为同一控制下的企业合并。

同一控制下的企业合并，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，应当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。被合并方在合并日的净资产账面价值为负数的，长期股权投资成本按零确定。如果被合并方在被合并以前，是最终控制方通过非同一控制下的企业合并所控制的，则合并方长期股权投资的初始投资成本还应包含相关的商誉金额。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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方以发行权益性证券作为合并对价的，应当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，应当调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

本集团作为合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括支付的审计费用、评估费用、法律服务费等，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

通过多次交易分步实现同一控制下企业合并，属于一揽子交易的，合并方应当将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在母公司财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方账面所有者权益份额作为该项投资的初始投资成本，初始投资成本与其原长期股权投资账面价值加上合并日取得进一步股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积（股本溢价），资本公积不足冲减的，冲减留存收益。

在合并财务报表中，合并方在达到合并之前持有的长期股权投资，在取得日与合并方与被合并方向处于同一最终控制之日孰晚日与合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

2、非同一控制下的企业合并

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

一次交换交易实现的企业合并，合并成本为本集团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之和。

通过多次交换交易分步实现的企业合并，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；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应当转为购买日所属当期收益，不能重分类计入当期损益的其他综合收益除外。

购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，应于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，应当计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。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，本集团将其计入合并成本。

非同一控制下的企业合并中，企业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；在吸收合并情况下，该差额在母公司个别财务报

表中确认为商誉；在控股合并情况下，该差额在合并财务报表中列示为商誉。企业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，本集团计入合并当期损益（营业外收入）。在吸收合并情况下，该差额计入合并当期母公司个别利润表；在控股合并情况下，该差额计入合并当期的合并利润表。

（六）合并财务报表的编制方法

1、合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本集团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。相关活动是指对被投资方的回报产生重大影响的活动。被投资方的相关活动根据具体情况进行判断，通常包括商品或劳务的销售和购买、金融资产的管理、资产的购买和处路、研究与开发活动以及融资活动等。

母公司将其全部子公司（包括母公司所控制的单独主体）纳入合并财务报表的合并范围，包括被本集团控制的企业、被投资单位中可分割的部分以及结构化主体。

2、合并财务报表编制的方法

母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；合并财务报表以母公司和纳入合并范围的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，以反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

（1）合并母公司与子公司的资产、负债、所有者权益、收入、费用和现金流等项目。

（2）抵销母公司对子公司的长期股权投资与母公司在子公司所有者权益中所享有的份额。

（3）抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易的影响。内部交易表明相关资产发生减值损失的，应当全额确认该部分损失。

（4）在企业集团角度对特殊交易事项予以调整。

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。少数股东损益，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。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，其余额仍应当冲减少数股东权益。

本集团在编制合并财务报表时，如果子公司所采用的会计政策、会计期间与母公司不一致的，需要按照母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；或者要求子公司按照母公司的会计政策和会计期间另行编报财务报表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，应当调整合并资产负债表的期初数，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。母

公司在报告期内处置子公司以及业务，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的期初数。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务合并当期期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表。母公司在报告期内处置子公司以及业务，将该子公司以及业务期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表。

母公司在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务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，同时对比较报表的相关项目进行调整，视同合并后的报告主体自最终控制方开始控制时点起一直存在。因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。母公司在报告期内处置子公司，将该子公司以及业务期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

子公司持有母公司的长期股权投资，视为企业集团的库存股，作为所有者权益的减项，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“减：库存股”项目列示。子公司相互之间持有的长期股权投资，比照母公司对子公司的股权投资的抵销方法，将长期股权投资与其对应的子公司所有者权益中所享有的份额相互抵销。

3、合并财务报表编制特殊交易的会计处理

(1) 母公司购买子公司少数股东拥有的子公司股权，在合并财务报表中，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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(2) 企业因追加投资等原因能够对非同一控制下的被投资方实施控制的，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收益。

(3) 母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，在合并财务报表中，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，应当调整资本公积（资本溢价或股本溢价），资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(4) 企业因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资方的控制权的，在编制合并财务报表时，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权

取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

（5）企业通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，如果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。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下列一种或多种情况，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。
- ④一项交易单独考虑时是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

（七）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。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。

2、共同经营的会计处理方法

本集团确认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：

- （1）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；
- （2）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；
- （3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- （4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- （5）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。

（八）现金及现金等价物的确定标准

现金，是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指企业持有的同时具备期限短（一般指从购入日起不超过 3 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。

（九）外币业务和外币报表折算

1、发生外币交易时折算汇率的确定方法

本集团发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为人民币金额。

2、在资产负债表日对外币项目的折算方法、汇兑损益的处理方法

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者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除了按照《企业会计准则第 17 号——借款费用》的规定，与购建或生产符合资本化条件的资产相关的外币借款产生的汇兑差额予以资本化外，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。以公允价值计量的股票、基金等外币非货币性项目，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。

3、外币报表折算的会计处理方法

本集团按照以下规定，将以外币表示的财务报表折算为人民币金额表示的财务报表。

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述方法折算产生的外币财务报表折算差额，在资产负债表中所有者权益项目“其他综合收益”中单独列示。以外币表示的现金流量表采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

（十）金融工具

1、金融工具的分类

按照投资目的和经济实质将本集团拥有的金融资产划分为四类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产；②持有至到期投资；③贷款和应收款项；④可供出售金融资产。

按照经济实质将承担的金融负债划分为两类：①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；②其他金融负债。

2、金融工具的确认依据

金融工具是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：收取该金融资产现金流量的合同权利终止；该金融资产已转移，且符合《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》规定的终止确认条件。

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，才终止确认该金融负债或其一部分。

3、金融工具的计量方法

本集团初始确认金融资产或金融负债，按照公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，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或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

本集团对金融资产和金融负债的后续计量主要方法：

（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

（2）持有至到期投资和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本计量。

（3）可供出售金融资产按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，除减值损失和外币货币性金融资产形成的汇兑损益外，计入其他综合收益，在该金融资产终止确认时转出，计入当期损益。

（4）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。

（5）其他金融负债按摊余成本进行后续计量。但是下列情况除外：

①与在活跃市场中没有报价，公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量。

②不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：

A.《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额。

B.初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累计摊销额后的余额。

4、金融资产转移的确认依据和计量方法

金融资产转移，是指公司（转出方）将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

5、金融负债终止确认条件

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，则终止确认该金融负债或其一部分；本集团若与债权人签定协议，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，则终止确认现存金融负债，并同时确认新金融负债。

对现存金融负债全部或部分合同条款作出实质性修改的，则终止确认现存金融负债或其一部分，同时将修改条款后的金融负债确认为一项新金融负债。

金融负债全部或部分终止确认时，终止确认的金融负债账面价值与支付对价（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。

本集团若回购部分金融负债的，在回购日按照继续确认部分与终止确认部分的相对公允价值，将该金融负债整体的账面价值进行分配。分配给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公允价值的确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团公允价值计量按《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》的相关规定执行，具体包括：

（1）公允价值初始计量

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等，判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等。其他相关会计准则要求或者允许企业以公允价值对相关资产或负债进行初始计量，且其交易价格与公允价值不相等的，本集团将相关利得或损失计入当期损益，但其他相关会计准则另有规定的除外。

（2）公允价值的估值技术

本集团以公允价值计量相关资产或负债使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。本集团使用多种估值技术计量公允价值时，会充分考虑各估值结果的合理性，选取在当前情下最能代表公允价值的金额作为公允价值。本集团在估值技术的应用中，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

（3）公允价值的层次划分

本集团将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并首先使用第一层次输入值，其次使用第二层次输入值，最后使用第三层次输入值。

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

以上层次划分具体表现为：金融工具存在活跃市场的，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情

况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。

7、金融资产减值测试方法及会计处理方法

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

1、持有至到期投资、贷款和应收款项减值

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

2、可供出售金融资产减值

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

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

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产以及不具有控制、共同控制以及重大影响的没有活跃市场且公允价值不能可靠计量的长期股权投资发生的减值损失，不予转回。

（十一）应收款项

应收款项是指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，包括本集团销售商品或提供劳务形成的应收票据、应收账款和长期应收款，以及本集团对其他单位或个人的其他应收款。

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	应收款项余额在 500 万元以上（含 500 万元）的款项
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，按预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备，计入当期损益。单独测试未发生减值的应收款项，将其归入相应组合计提坏账准备

2、单项金额不重大但按信用风险特征组合后该组合的风险较大的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法：

信用风险特征组合的确定依据：

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

不同组合的确定依据：

组合	确定组合的依据
组合 1	应收售楼款、租金等业务款
组合 2	主要包括无收回风险的保证金及押金、无收回风险的应收关联方单位款项等无减值迹象的应收款项。
组合	按组合计提坏账准备的计提方法
组合 1	不计提坏账准备
组合 2	不计提坏账准备

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

对于年末单项金额非重大但存在明显减值迹象的应收款项单独进行减值测试。如有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。对单独测试未减值的应收款项，按类似的信用风险特征将其归入相应组合，计提坏账准备。

（十二）存货

存货包括已完工开发产品、在建开发产品、临时出租开发产品、原材料、低值易耗品等。

已完工开发产品是指已建成、待出售或出租的物业；在建开发产品是指尚未建成、以出售及出租经营等为开发目的物业；临时出租开发产品是指出售前以出租方式经营之物业。本集团将购入且用于商品房开发的土地使用权，作为在建开发产品核算。

存货按照成本进行初始计量，房地产项目完工时根据预计成本结转入完工开发产品，低值易耗品在领用时按一次转销法或分期摊销法摊销。

于资产负债日，存货按成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

房地产开发产品的可变现净值是指正常经营过程中以估计售价减去估计完工成本及销售所必需的估计费用后的价值。房地产开发产品的存货跌价准备按单个开发项目计提，原材料等非房地产开发产品的存货跌价准备按类别计提。

公共配套设施按实际成本计入在建开发产品，完工时摊销转入可售物业成本，但如具有经营价值且开发商拥有产权的配套设施，单独计入“投资性房地产”。

（十三）长期股权投资

长期股权投资指投资方对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对其合营企业的权益性投资。

1、共同控制、重大影响的判断标准

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。

重大影响，是指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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，应当考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。投资方能够对被投资单位施加重大影响的，被投资单位为其联营企业。

2、初始投资成本确定

（1）本集团合并形成的长期股权投资，按照附注六（五）确定其初始投资成本。

（2）除本集团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：

以支付现金取得的长期股权投资，应当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。

以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。与发行权益性证券直接相关的费用，按照《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定确定。

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》的有关规定确定。

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》的有关规定确定。

3、后续计量及损益确认方法

投资方能够对被投资单位实施控制的长期股权投资应当采用成本法核算；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，投资方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，都可以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。

（1）采用成本法核算的长期股权投资，追加或收回投资应当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，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应

享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；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。被投资单位可辨认净资产的公允价值，比照《企业会计准则第 20 号——企业合并》的有关规定确定。

本集团取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位当年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；本集团于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配之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。在确认应享有或应分担被投资单位的净损益份额时，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，对被投资单位净利润进行调整后确认。对被投资单位采用的与本集团不一致的会计政策及会计期间、以本集团取得投资时被投资单位固定资产及无形资产的公允价值为基础计提的折旧额或摊销额，以及以本集团取得投资时有关资产的公允价值为基础计算确定的资产减值准备金额等对被投资单位净利润的影响进行调整，并且将本集团与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益予以抵销，在此基础上确认投资损益和其他综合收益等。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》等规定属于资产减值损失的则全额确认。

在确认应分担的被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资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（投资企业负有承担额外损失义务的除外）；如果被投资单位以后各期实现盈利的，在收益分享额超过未确认的亏损分担额以后，按超过未确认的亏损分担额的金额，依次恢复长期权益、长期股权投资的账面价值。

（十四）投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

本集团投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量，不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

采用公允价值模式的会计政策选择的依据，主要是投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场的合理证据；本集团能够从房地产交易市场取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值进行估计的证据；基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值计量。

（十五）固定资产

1、固定资产确认条件

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。与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

2、固定资产折旧计提方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

固定资产类别	预计使用寿命	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋、建筑物及装修费	5-40	0.00-10.00	2.25-20.00
办公设备	3-5	0.00-10.00	18.00-33.33
电子设备	3-10	0.00-10.00	9.50-33.33
酒店业家具	20	10.00	4.50
运输工具	4-10	0.00-10.00	9.00-23.75
其他设备	5	0.00-10.00	18.00-20.00

（十六）在建工程

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

（十七）借款费用资本化

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

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

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

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

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连

续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

（十八）无形资产

无形资产是指本集团拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产，包括土地使用权、软件和其他无形资产。

无形资产按照成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他无形项目的支出，在发生时计入当期损益。

本集团在取得无形资产时分析判断其使用寿命，划分为使用寿命有限和使用寿命不确定的无形资产。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产摊销政策进行摊销。

（十九）资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查对子公司、联营企业及合营企业的长期股权投资、投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

因企业合并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，每年均进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到相关的资产组，难以分摊到相关的资产组的，分摊到相关的资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定；不存在销售

协议但存在资产活跃市场的，公允价值按照该资产的买方出价确定；不存在销售协议和资产活跃市场的，则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。

（二十）长期待摊费用

长期待摊费用是指公司已经支出，但应由本期和以后各期分别负担的分摊期限在 1 年以上的各项费用。按实际支出入账，在项目受益期内平均摊销。

如果长期待摊费用项目不能使公司在以后会计期间受益的，将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

（二十一）职工薪酬

职工薪酬，是指企业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。

本集团短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。本集团离职后福利，是指企业为获得职工提供的服务而在职工退休或与企业解除劳动关系后，提供的各种形式的报酬和福利，短期薪酬和辞退福利除外。辞退福利，是指企业在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或者为鼓励职工自愿接受裁减而给予职工的补偿。本集团其他长期职工福利，是指除短期薪酬、离职后福利、辞退福利之外所有的职工薪酬，包括长期带薪缺勤、长期残疾福利、长期利润分享计划等。

1、短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为本集团提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

2、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

（1）本集团在职工为公司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。

（2）对设定受益计划的会计处理通常包括如下步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间；

②设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允

价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产。资产上限是指公司可从设定受益计划退款或减少未来对设定受益计划缴存资金而获得的经济利益的现值；

③期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额；

④在设定受益计划结算时，确认一项结算利得或损失。

3、辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：①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；②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、其他长期职工福利的会计处理方法

本集团向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划进行会计处理，但是重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动计入当期损益后相关资产成本。

（二十二）收入

1、房地产销售收入

已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即本集团在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对本集团已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，本集团在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。

2、提供劳务收入

在提供劳务交易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提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：(1)收入的金额能够可靠地计量；

(2)相关的经济利益很可能流入企业；(3)交易的完工程度能够可靠地确定；(4)交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

本集团与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

3、酒店收入

来自房租、食物及饮品销售及其他配套服务的酒店收入，当服务已确认提供，确认为酒店的运营收入。

4、利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

5、租赁收入

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认。

（二十三）政府补助

1、政府补助的类型

政府补助是指本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产（但不包括政府作为所有者投入的资本），主要划分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助两种类型。

2、政府补助会计处理

与资产相关的政府补助，在 2017 年 1 月 1 日前收到的，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益；在 2017 年 1 月 1 日及以后收到的，分别下列情况处理：①用于补偿企业以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间，计入当期损益；②用于补偿企业已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。其中与本公司日常活动相关的，计入其他收益，与本公司日常活动无关的，计入营业外收入。

3、区分与资产相关政府补助和与收益相关政府补助的具体标准

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，确认为与资产相关的政府补助。

本集团取得的除与资产相关的政府补助之外的政府补助，确认为与收益相关的政府

补助。

4、与政府补助相关的递延收益的摊销方法以及摊销期限的确认方法

本集团取得的与资产相关的政府补助，确认为递延收益，自相关资产可供使用时起，按照相关资产的预计使用期限，将递延收益平均分摊转入当期损益。

5、政府补助的确认时点

按照应收金额计量的政府补助，在期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件且预计能够收到财政扶持资金时予以确认。

除按照应收金额计量的政府补助外的其他政府补助，在实际收到补助款项时予以确认。

（二十四）递延所得税资产和递延所得税负债

1、暂时性差异

暂时性差异包括资产与负债的账面价值与计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认，但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额。暂时性差异分为应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异。

2、递延所得税资产的确认依据

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

3、递延所得税负债的确认依据

对于各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

4、递延所得税资产的减值

在资产负债表日应当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取得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，则减记递延所得税资产的账面价值。除原确认时计入所有者权益的递延所得税资产部分，其减记金额也应计入

所有者权益外，其他的情况应计入当期的所得税费用。在很可能取得足够的应纳税所得额时，减记的递延所得税资产账面价值可以恢复。

（二十五）重要会计政策和会计估计变更

财政部于 2017 年度修订了《企业会计准则第 16 号——政府补助》，修订后的准则自 2017 年 6 月 12 日起施行，对于 2017 年 1 月 1 日存在的政府补助，要求采用未来适用法处理；对于 2017 年 1 月 1 日至施行日新增的政府补助，也要求按照修订后的准则进行调整。

财政部于 2017 年度发布了《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》，自 2017 年 5 月 28 日起施行，对于施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，要求采用未来适用法处理。

财政部于 2017 年度发布了《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），执行企业会计准则的企业应按照企业会计准则和该通知要求编制 2017 年度及以后期间的财务报表。

五、税项

（一）主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	应税收入	5.00%、6.00%、11.00%、17.00%
营业税	应税收入	5.00%
城市维护建设税	流转税	7.00%、5.00%
教育费附加	流转税	3.00%
地方教育费附加	流转税	2.00%
土地增值税	销售商品房收入（预征阶段）	2.00%、3.00%、4.00%
	转让房地产的增值额（清缴阶段）	30.00%-60.00%
堤围防护费	应税收入	0.045%
价格调节基金	销售商品房营业税	1.00%
房产税	房屋出租收入	12.00%

注：2016 年 12 月 3 日，财政部发布了《增值税会计处理规定》，根据规定从 2016 年 5 月 1 日起，本集团经营发生的城市维护建设税、资源税、教育费附加及房产税、土地使用税、印花税等相关税费计入营业税金及附加核算；利润表中的“营业税金及附加”项目调整为“税金及附加”项目。本集团按照《增值税会计处理规定》要求从 2016 年 5 月 1 日起调整相关会计核算和财务报表列报，本次调整不涉及对财务报表的比较数据进行追溯调整。

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目除特别注明之外，金额单位为人民币元；“期初”指 2017 年 1 月 1 日，“期末”指 2017 年 12 月 31 日，“上期”指 2016 年度，“本期”指 2017 年度。

1、货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	329,000.00	328,000.00
银行存款	3,331,730,314.62	2,522,293,116.10
合 计	3,332,059,314.62	2,522,621,116.10

其他说明：其中受限制的货币资金明细如下：

项 目	期末余额	期初余额
商品房预售款	484,050,372.53	420,456,585.13
贷款专户款项	1,600,699.88	4,372,247.13
按揭、贷款保证金专户	1,597,901.91	6,177,972.69
合 计	487,248,974.32	431,006,804.95

2、应收账款

(1) 应收账款分类：

类 别	期末数			
	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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	102,366,117.09	100.00	-	-
组合 1：应收售楼款、租金等	102,366,117.09	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	102,366,117.09	100.00	-	-

类 别	期初数			
	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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	25,856,504.51	100.00	-	-
组合 1：应收售楼款、租金等	25,856,504.51	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合 计	25,856,504.51	100.00	-	-

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示：

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	144,056,420.38	78.12	65,869,131.78	77.46
1 至 2 年	29,785,489.31	16.15	16,191,811.91	19.04
2 至 3 年	10,560,683.08	5.73	2,979,920.24	3.50
合计	184,402,592.77	100.00	85,040,863.93	100.00

(2) 预付款项期末余额较大者单位情况:

单位名称	是否关联方	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)	预付款时间	未结算原因
中国民生信托有限公司	否	10,000,000.00	5.42	1 年内	未结算
中国建筑一局(集团)有限公司	否	8,408,962.00	4.56	1 年内	未结算
华锦建设集团股份有限公司	否	5,000,000.30	2.71	1-2 年	未结算
北京中长石基软件有限公司	否	4,914,999.39	2.67	2-3 年	未结算
华彼伦启骏酒店用品贸易(上海)有限公司	否	3,584,106.25	1.94	1 年内	未结算
合计		31,908,067.94	17.30		

4、其他应收款

(1) 其他应收款分类:

类 别	期末数			
	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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	9,088,322,615.87	100.00	-	-
组合 2: 无收回风险的保证金及押金、无收回风险的应收关联方单位款项等无减值迹象的应收款项	9,088,322,615.87	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	9,088,322,615.87	100.00	-	-

类 别	期初数			
	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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	6,513,396,929.54	100.00	-	-
组合 2: 无收回风险的保证金及押金、无收回风险的应收关联方单位款项等无减值迹象的应收款项	6,513,396,929.54	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-

类 别	期初数			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
合计	6,513,396,929.54	100.00	-	-

(2) 期末其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	备注
关联方往来款	8,613,395,357.28	
其他单位往来	314,001,722.74	
契税、保证金、押金、维修基金等	123,062,189.36	
其他	36,872,359.18	
公积金、社保	990,987.31	
合计	9,088,322,615.87	

(3) 其他应收款期末余额前五大单位情况:

单位名称	是否关联方	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	性质
北京合景弘峻投资管理有限公司	合营公司	1,142,620,000.00	12.57	往来款
广西合景房地产开发有限公司	其他关联方	956,817,859.12	10.53	往来款
广州市惠璟房地产开发有限公司	其他关联方	915,181,848.66	10.07	往来款
天津和安投资有限公司	合营公司	900,000,000.00	9.90	往来款
北京富愉房地产开发有限公司	其他关联方	464,483,827.86	5.11	往来款
合计		4,379,103,535.64	48.18	

(4) 本报告期实际核销的其他应收款情况: 无

5、存货

(1) 存货分类:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
已完工开发产品	1,619,690,775.32	-	1,619,690,775.32	1,868,394,044.66	-	1,868,394,044.66
在建开发产品	11,268,952,327.67	-	11,268,952,327.67	17,454,063,847.30	-	17,454,063,847.30
合计	12,888,643,102.99	-	12,888,643,102.99	19,322,457,891.96	-	19,322,457,891.96

(2) 已完工开发产品按项目列示

项目	期末余额	期初金额
领峰	98,069,765.12	105,855,371.74
环球都会广场	95,765,024.34	95,334,337.64
天建尾盘	52,572,890.64	52,206,449.01

誉山国际	661,630,743.78	901,432,415.79
香悦四季	707,469,945.55	709,442,619.03
其他	4,182,405.89	4,122,851.45
合计	1,619,690,775.32	1,868,394,044.66

(3) 在建开发产品按项目列示

项目	期末余额	期初金额
誉山国际	3,006,883,778.35	2,987,046,160.41
增城挂绿湖	245,522,616.69	222,515,005.51
香悦四季	43,245,302.64	39,815,469.34
合景中心 II	1,300,189,968.13	1,946,386,596.45
杭州天誉	1,136,020,407.40	1,078,327,836.66
佛山天銮花园	-	3,636,098,750.93
天津誉峰	-	6,008,754,065.70
杭州天銮	1,765,880,820.13	1,535,119,962.30
武汉华容项目	79,042,865.72	-
嘉兴海盐项目	778,689,841.74	-
合肥庐江项目	785,747,870.84	-
台州临海项目	1,242,249,848.57	-
苏州吴江项目	810,668,001.32	-
海南临高项目	73,982,322.91	-
西安劳动公园改造项目	723,831.76	-
西安蓝田项目	104,851.47	-
合计	11,268,952,327.67	17,454,063,847.30

6、其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
留抵营业税	3,188,863.28	12,828,705.43
留抵城建税	60,682.95	2,070,550.50
留抵企业所得税	3,772.37	-
留抵土地增值税	82,720,351.12	90,203,756.35
留抵教育费附加	26,277.16	1,089,398.80
留抵堤围防护费	235,087.07	235,087.07
留抵地方教育费附加	16,885.70	658,006.68
待抵扣进项税	8,626,548.46	4,712,848.11
预缴社保费	-	12,464.93
合计	94,878,468.11	111,810,817.87

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况:

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具：	33,355,000.00	-	33,355,000.00	33,355,000.00	-	33,355,000.00
按成本计量	33,355,000.00	-	33,355,000.00	33,355,000.00	-	33,355,000.00
合 计	33,355,000.00	-	33,355,000.00	33,355,000.00	-	33,355,000.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产：

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
广州市合景盈富房地产开发有限公司	3,500,000.00	-	-	3,500,000.00	-	-	-	-	10.00	-
苏州市合景房地产开发有限公司	13,030,000.00	-	-	13,030,000.00	-	-	-	-	1.01	-
天津津南新城房地产开发有限公司	16,825,000.00	-	-	16,825,000.00	-	-	-	-	12.50	-
合计	33,355,000.00	-	-	33,355,000.00	-	-	-	-	-	-

8、长期股权投资

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
重庆市君兆房地产开发有限公司	9,965,321.95	-	-	-	-	-	-	-	-	9,965,321.95	-
广州市晋一建筑工程监理有限公司	9,826,237.50	-	-	-1,000.00	-	-	-	-	-	9,825,237.50	-
广州市晋荣商务服务有限公司	716,496.08	-	-	353,478.72	-	-	-	-	-	1,069,974.80	-
广西合景盛誉房地产开发有限公司	102,677,573.26	-	-	9,120,551.91	-	-	-	-	-	111,798,125.17	-
天津和安投资有限公司	2,093,312.46	-	-	-1,546.67	-	-	-	-	-	2,091,765.79	-
杭州弘欣商务服务有限公司	995,093.68	-	-	-995,093.68	-	-	-	-	-	-	-

广州市辉瑾房地产发展有限公司	39,927,641.95	20,000,000.00	-	-14,636.84	-	-	-	-	-	59,913,005.11	-
佛山市融鸿房地产有限公司	-15,405.46	9,970,000.00	-	-621,420.35	-	-	-	-	-	9,333,174.19	-
佛山泓升置业发展有限公司	-	-	-	-4,011,718.30	-	-	-	-	456,365,804.41	452,354,086.11	-
合肥市弘韬房地产开发有限公司	-	-	-	-4,024,944.57	-	-	-	-	24,514,129.36	20,489,184.79	-
济南骏泉房地产开发有限公司	-	343,000,000.00	-	-6,886,314.09	-	-	-	-	-	336,113,685.91	-
苏州灏溢房地产开发有限公司	-	30,000,000.00	-	-1,257,071.41	-	-	-	-	-	28,742,928.59	-
天津骏坤房地产开发有限公司	-	147,000,000.00	-	-7,310,844.74	-	-	-	-	-	139,689,155.26	-
无锡致弘置业有限公司	-	1,225,000.00	-	-72,321.34	-	-	-	-	-	1,152,678.66	-
北京合景弘峻投资管理有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	166,186,271.42	551,195,000.00	-	-15,722,881.36	-	-	-	-	480,879,933.77	1,182,538,323.83	-

9、投资性房地产

投资性房地产明细：

项目	房屋、建筑物	合计
一、期初余额	2,194,000,000.00	2,194,000,000.00
二、本期变动	1,621,500,000.00	1,621,500,000.00
加：存货\固定资产\在建工程转入	1,509,907,791.29	1,509,907,791.29
公允价值变动	111,592,208.71	111,592,208.71
三、期末余额	3,815,500,000.00	3,815,500,000.00

10、固定资产

(1) 固定资产情况:

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他	合计
一、账面原值:							
1.期初余额	1,721,253,684.45	7,763,560.15	24,251,972.21	62,444,967.00	86,203,432.24	1,241,384.00	1,903,159,000.05
2.本期增加金额	11,534,080.91	271,773.58	1,387,607.55	2,946,564.58	2,025,234.23	1,650,118.78	19,815,379.63
(1) 购置	-	271,773.58	1,387,607.55	2,946,564.58	1,025,234.23	1,650,118.78	7,281,298.72
(2) 在建工程转入	11,534,080.91	-	-	-	1,000,000.00	-	12,534,080.91
3.本期减少金额	-	-	-	131,951.42	23,197.70	-	155,149.12
(1) 处置或报废	-	-	-	131,951.42	23,197.70	-	155,149.12
4.期末余额	1,732,787,765.36	8,035,333.73	25,639,579.76	65,259,580.16	88,205,468.77	2,891,502.78	1,922,819,230.56
二、累计折旧							
1.期初余额	296,885,380.08	2,935,477.06	19,700,733.80	59,198,516.82	65,223,965.82	670,376.57	444,614,450.15
2.本期增加金额	92,624,398.40	774,886.16	1,795,936.89	2,300,144.52	16,592,679.35	436,423.70	114,524,469.02
(1) 计提	92,624,398.40	774,886.16	1,795,936.89	2,300,144.52	16,592,679.35	436,423.70	114,524,469.02
3.本期减少金额	-	-	-	2,859.86	135.30	-	2,995.16
(1) 处置或报废	-	-	-	2,859.86	135.30	-	2,995.16
4.期末余额	389,509,778.48	3,710,363.22	21,496,670.69	61,495,801.48	81,816,509.87	1,106,800.27	559,135,924.01
三、减值准备							
1.期初余额	-	-	-	-	-	-	-

项目	房屋、建筑物	机器设备	运输设备	电子设备	办公设备	其他	合计
2.本期增加金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）计提	-	-	-	-	-	-	-
3.本期减少金额	-	-	-	-	-	-	-
（1）处置或报废	-	-	-	-	-	-	-
4.期末余额	-	-	-	-	-	-	-
四、账面价值							
1.期末账面价值	1,343,277,986.88	4,324,970.51	4,142,909.07	3,763,778.68	6,388,958.90	1,784,702.51	1,363,683,306.55
2 期初账面价值	1,424,368,304.37	4,828,083.09	4,551,238.41	3,246,450.18	20,979,466.42	571,007.43	1,458,544,549.90

11、无形资产

(1) 无形资产情况:

项目	软件	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	40,490,742.77	40,490,742.77
2. 本期增加金额	5,893,051.50	5,893,051.50
(1) 购置	5,893,051.50	5,893,051.50
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	46,383,794.27	46,383,794.27
二、累计摊销		
1. 期初余额	9,779,364.84	9,779,364.84
2. 本期增加金额	4,518,129.06	4,518,129.06
(1) 计提	4,518,129.06	4,518,129.06
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	14,297,493.90	14,297,493.90
三、减值准备		
1. 期初余额	-	-
2. 本期增加金额	-	-
(1) 计提	-	-
3. 本期减少金额	-	-
(1) 处置	-	-
4. 期末余额	-	-
四、账面价值		
1. 期末账面价值	32,086,300.37	32,086,300.37
2. 期初账面价值	30,711,377.93	30,711,377.93

12、商誉

(1) 商誉账面原值

被投资单位名称或形成商誉的事项	形成来源	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
广州礼和置业发展有限公司	收购	11,592,360.35	-	-	11,592,360.35
合计		11,592,360.35	-	-	11,592,360.35

13、长期待摊费用

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
广东省地产商会会费	-	830,000.00	124,499.98	-	705,500.02

类 别	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
合 计	-	830,000.00	124,499.98	-	705,500.02

14、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	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
可抵扣亏损	866,434,121.68	216,608,530.42	521,428,619.80	130,357,154.95
职工薪酬	-	-	1,656,442.68	414,110.67
广告宣传费	140,529.91	35,132.48	125,000.00	31,250.00
尚未完工产品预计毛利	123,723.62	30,930.91	78,493,593.61	19,623,398.40
预提费用	27,276,313.67	6,819,078.42	26,942,158.01	6,735,539.50
开发项目收入成本税金口径差异	-	-	83,284,423.52	20,821,105.88
合计	893,974,688.88	223,493,672.23	711,930,237.62	177,982,559.40

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	2,448,635,293.99	612,158,823.50	1,468,314,193.71	367,078,548.43
权益法核实的投资收益	99,888,807.32	24,972,201.83	69,134,226.39	17,283,556.60
主营业务成本差异	657,350,545.44	164,337,636.36	350,050,635.04	87,512,658.76
税务未确认利润的影响	147,143,056.12	36,785,764.03	-	-
非同一控制合并日公允价值与账面价值差额对成本调整的所得税影响	144,352,458.43	36,088,114.61	157,820,932.72	39,455,233.18
合计	3,497,370,161.30	874,342,540.33	2,045,319,987.86	511,329,996.97

15、短期借款

(1) 短期借款分类：

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	-	960,000,000.00
合计	-	960,000,000.00

16、应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	-	11,577,681.36
合计	-	11,577,681.36

17、应付账款

应付账款按账龄列示：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	860,962,112.69	4,079,320,326.02
1-2 年	80,582,463.37	292,446,963.70
2-3 年	15,683,531.06	-
合计	957,228,107.12	4,371,767,289.72

注：本期不存在账龄超过 1 年的重要应付账款。

18、预收款项

(1) 预收款项列示：

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	351,380,759.89	832,652,521.47
1-2 年	295.22	16,087,699.00
2-3 年	10,780,431.00	-
合计	362,161,486.11	848,740,220.47

(2) 本期无账龄超过 1 年的大额预收账款。

19、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	7,872,446.53	104,726,491.53	103,026,365.54	9,572,572.52
二、离职后福利	562,573.23	5,322,927.52	5,429,589.50	455,911.25
合计	8,435,019.76	110,049,419.05	108,455,955.04	10,028,483.77

(2) 短期薪酬明细列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	7,318,257.48	84,694,465.05	83,570,133.38	8,442,589.15
二、职工福利费	-	5,725,516.63	5,068,966.60	656,550.03
三、社会保险费	390,386.61	8,395,482.88	8,457,477.75	328,391.74
1、医疗保险费	342,239.05	7,905,576.26	7,960,805.91	287,009.40
2、工伤保险费	26,039.96	60,241.37	61,770.01	24,511.32
3、生育保险费	22,107.60	429,665.25	434,901.83	16,871.02
四、工会经费和职工教育经费	139,228.92	3,162,805.67	3,250,206.51	51,828.08
五、住房公积金	24,573.52	2,748,221.30	2,679,581.30	93,213.52
合计	7,872,446.53	104,726,491.53	103,026,365.54	9,572,572.52

(3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险	511,638.06	5,008,071.03	5,111,175.33	408,533.76
失业保险	50,935.17	314,856.49	318,414.17	47,377.49

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
企业年金缴费	-	-	-	-
合计	562,573.23	5,322,927.52	5,429,589.50	455,911.25

20、应交税费

项目	期末余额	期初余额
房产税	8,100,993.15	4,871,461.81
印花税	2,901,626.02	194,474.62
营业税	36,569.18	-
土地增值税	194,575.45	-
城市维护建设税	222,444.63	30,114.38
教育费附加	74,867.55	12,906.15
地方教育费附加	93,188.65	45,568.79
增值税	68,964,721.43	30,161,954.28
个人所得税	2,091,311.02	822,429.41
企业所得税	161,588,472.78	283,981,363.52
土地使用税	1,428,082.26	-
契税	-	173,076,817.45
合计	245,696,852.12	493,197,090.41

21、应付利息

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	364,750,000.00	364,750,000.00
短期借款应付利息	68,611.10	-
合计	364,818,611.10	364,750,000.00

22、其他应付款**(1) 按款项账龄列示其他应付款**

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	2,969,152,548.05	4,784,707,259.77
1-2 年	3,906,001,365.73	2,771,487,600.89
2-3 年	5,439,823.08	-
合计	6,880,593,736.86	7,556,194,860.66

(2) 期末其他应付款按款项性质分类

款项性质	期末余额	备注
关联方往来款	6,457,547,945.40	
其他往来款	399,143,042.98	

款项性质	期末余额	备注
代收代付款	9,899,044.92	
押金、保证金、维修基金	2,292,950.78	
其他	7,650,011.67	
待退楼款	4,060,741.11	
合计	6,880,593,736.86	

(3) 其他应付款期末余额前五大单位情况:

单位名称	是否关联方	期末余额	占其他应付款期末余额合计数的比例(%)	性质
广州市众誉房地产开发有限公司	是	704,395,100.00	10.24	往来款
广州市诚誉房地产开发有限公司	是	598,391,200.00	8.70	往来款
上海璟东房地产开发有限公司	是	567,593,436.46	8.25	往来款
杭州弘欣商务服务有限公司	是	554,158,012.29	8.05	往来款
天津津南新城房地产开发有限公司	是	491,825,000.00	7.15	往来款
合计		2,916,362,748.75	42.39	

23、一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	60,700,000.00	295,000,000.00
合计	60,700,000.00	295,000,000.00

注: (1) 2017 年 4 月 14 日, 广州市天建房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司广州天河支行签订借款期限为 15 年的借款合同, 取得人民币借款 1,200,000,000.00 元。该笔贷款以合景泰富地产控股有限公司以及本集团子公司广州市合景领峰园酒店管理有限公司为其提供担保, 同时以本集团子公司广州市天建房地产开发有限公司的环球都会广场自持部分 180,300.25 平方米作为抵押。截止 2017 年 12 月 31 日, 该笔借款余额为 1,180,000,000.00 元。其中, 一年内到期的借款余额为 56,700,000.00 元。

(2) 2017 年 6 月 28 日, 广州市天建房地产开发有限公司与中国农业银行有限公司广州东城支行签订贷款期限为 15 年的贷款合同, 取得人民币贷款 2,800,000,000.00 元。该笔贷款以合景泰富地产控股有限公司以及本集团子公司广州市合景领峰园酒店管理有限公司为其提供担保, 同时以本集团子公司广州市合景领峰园酒店管理有限公司的 W 酒店及公寓抵押作为抵押。截止 2017 年 12 月 31 日, 该笔贷款余额为 2,800,000,000.00 元。其中, 一年内到期的借款余额为 4,000,000.00 元。

24、长期借款

(1) 长期借款分类

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	6,301,489,425.00	1,856,900,000.00
合计	6,301,489,425.00	1,856,900,000.00

注: (1) 2016 年 8 月 3 日, 本集团子公司北京宏泰房地产开发有限公司与中国农业银行股份有限公司北京朝阳支行及中国工商银行股份有限公司北京王府井支行签订借款期限为 5 年的借款合同, 并于

2017 年 5 月取得人民币借款 474,189,425.00 元。该笔借款以本集团子公司北京宏泰房地产开发有限公司的土地使用权（京通国用（2014 出）第 00169 号）作为抵押，截止 2017 年 12 月 31 日，该笔借款余额为 474,189,425.00 元。

（2）2017 年 4 月 14 日，广州市天建房地产开发有限公司与中国工商银行股份有限公司广州天河支行签订借款期限为 15 年的借款合同，取得人民币借款 1,200,000,000.00 元。该笔贷款以合景泰富地产控股有限公司以及本集团子公司广州市合景领峰园酒店管理有限公司为其提供担保，同时以本集团子公司广州市天建房地产开发有限公司的环球都会广场自持部分 180,300.25 平方米作为抵押。截止 2017 年 12 月 31 日，该笔借款余额为 1,180,000,000.00 元。其中，一年内到期的借款余额为 56,700,000.00 元。

（3）2017 年 6 月 12 日，本集团子公司杭州泓升房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司杭州中山支行签订借款期限为 36 个月的借款合同，取得人民币借款 800,000,000.00 元。该笔贷款以本集团子公司杭州泓升房地产开发有限公司的土地使用权（浙（2016）杭州市不动产权第 0109960 号）作为抵押，截止 2017 年 12 月 31 日，该笔借款余额为 800,000,000.00 元。

（4）2017 年 6 月 28 日，广州市天建房地产开发有限公司与中国农业银行有限公司广州东城支行签订贷款期限为 15 年的借款合同，取得人民币贷款 2,800,000,000.00 元。该笔贷款以合景泰富地产控股有限公司以及本集团子公司广州市合景领峰园酒店管理有限公司为其提供担保，同时以本集团子公司广州市合景领峰园酒店管理有限公司的 W 酒店及公寓抵押作为抵押。截止 2017 年 12 月 31 日，该笔贷款余额为 2,800,000,000.00 元。其中，一年内到期的借款余额为 4,000,000.00 元。

（5）2017 年 7 至 12 月期间，本集团子公司杭州天璟房地产开发有限公司与中国农业银行股份有限公司杭州西溪支行签订借款期限为 36 个月的借款合同，取得人民币借款 588,000,000.00 元。该笔贷款以本集团子公司杭州天璟房地产开发有限公司的土地使用权作为抵押，截止 2017 年 12 月 31 日，该笔借款余额为 588,000,000.00 元。

（6）2017 年 8 月 1 月，本集团子公司苏州市凯竣房地产开发有限公司与中国建设银行股份有限公司吴江分行签订借款期限为 4 年的借款合同，取得人民币借款 520,000,000.00 元。该笔贷款以合景泰富地产控股有限公司为其提供担保，本集团子公司苏州市凯竣房地产开发有限公司的土地使用权（苏（2017）吴江区不动产权第 9041007 号）作为抵押，截止 2017 年 12 月 31 日，该笔借款余额为 520,000,000.00 元。

25、应付债券

（1）应付债券：

项目	期末余额	期初余额
面值	8,700,000,000.00	8,700,000,000.00
利息调整	-41,383,219.69	-47,610,307.71
合计	8,658,616,780.31	8,652,389,692.29

(2) 应付债券增减变动

项目	16 天建 01	16 天建 02	16 穗建 02	16 穗建 03	合计
面值	100.00	100.00	100.00	100.00	
发行日期	2016 年 3 月 28 日	2016 年 3 月 28 日	2016 年 4 月 28 日	2016 年 4 月 28 日	
债券期限	6 年	10 年	7 年	7 年	
发行金额	600,000,000.00	1,600,000,000.00	1,000,000,000.00	5,500,000,000.00	8,700,000,000.00
期初余额	596,852,120.70	1,591,039,690.00	994,540,928.08	5,469,956,953.51	8,652,389,692.29
本期发行	-	-	-	-	-
溢折价摊销	558,880.29	798,827.30	752,104.74	4,117,275.69	6,227,088.02
本期偿还	-	-	-	-	-
期末余额	597,411,000.99	1,591,838,517.30	995,293,032.82	5,474,074,229.20	8,658,616,780.31

26、实收资本

项目	期初余额	占比（%）	本期增加	本期减少	期末余额	占比（%）
轩誉投资有限公司	1,617,000,000.00	100.00	-	-	1,617,000,000.00	100.00
合计	1,617,000,000.00	100.00	-	-	1,617,000,000.00	100.00

27、资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	151,470.00	-	-	151,470.00
合计	151,470.00	-	-	151,470.00

28、其他综合收益

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期增加	本期减少	所得税	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后将重分类进损益的其他综合收益	110,966,782.11	568,321,582.09	-	-	-	-	679,288,364.20
其中：存货转换为投资性房地产	110,966,782.11	568,321,582.09	-	-	-	-	679,288,364.20
其他综合收益合计	110,966,782.11	568,321,582.09	-	-	-	-	679,288,364.20

29、盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	123,326,041.46	-	-	123,326,041.46
合计	123,326,041.46	-	-	123,326,041.46

30、未分配利润

项目	金额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	4,346,366,127.80	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	
调整后期初未分配利润	4,346,366,127.80	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	386,815,244.72	
减：提取法定盈余公积	-	
提取任意盈余公积	-	
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	-	
转作股本的普通股股利	-	
期末未分配利润	4,733,181,372.52	

31、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	1,764,674,206.95	972,155,961.13	1,771,178,199.04	1,129,104,938.31
酒店服务	275,604,905.40	91,211,430.83	262,446,964.06	87,516,075.76
租金	62,223,100.27	-	23,449,242.34	1,333,043.75
其他	775,667.65	238,924.98	793,333.93	22,537.00
合计	2,103,277,880.27	1,063,606,316.94	2,057,867,739.37	1,217,976,594.82

32、税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	9,933,234.73	52,115,432.63
城建税	4,645,445.58	5,642,119.10
教育费附加	3,580,814.57	3,880,249.37
土地增值税	38,457,361.98	34,603,753.74
其他	7,108,207.61	7,062,324.29
房产税	16,284,317.83	9,981,699.21
代扣代缴税费	1,423,474.87	1,706,865.37
合计	81,432,857.17	114,992,443.71

33、销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
空置房管理费	3,889,525.34	8,302,657.87
营销推广费	33,396,061.45	35,841,713.96
销售代理及奖金	27,531,179.28	26,528,557.90
职工薪酬	21,072,018.91	2,905,940.74
物业前期费	7,505,192.22	9,064,572.28
公司办公室支出	1,836,486.45	2,595,653.14
客户诚实度计划费用	3,324,078.84	-
其他	8,340,370.70	9,126,183.19
合计	106,894,913.19	94,365,279.08

34、管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	56,983,955.63	81,680,877.51
折旧费	114,092,446.19	128,743,360.35
顾问咨询费	39,228,447.23	13,789,579.76
租赁费	20,946,200.60	169,269.33
差旅费	10,937,404.38	6,407,659.99
燃气及水电费	15,920,570.58	1,843,090.89
维修工程费	-	427,791.20
执照和许可证	160,259.52	298,258.07
各项税费	1,772.90	3,534,979.04
业务招待费	5,576,859.04	5,709,800.49
其他	26,680,017.76	22,225,854.38
合计	290,527,933.83	264,830,521.01

35、财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	330,293,790.81	355,592,552.91
减：利息收入	110,356,832.72	41,282,132.14
汇兑损益	-9,697,235.64	8,096,076.08
筹资费用	4,016,925.40	4,820,197.98
其他	504,230.95	922,674.17
合计	214,760,878.80	328,149,369.00

36、公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
投资性房地产	111,592,208.71	83,028,049.46
合计	111,592,208.71	83,028,049.46

37、投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-6,857,446.17	50,416,122.91
合计	-6,857,446.17	50,416,122.91

38、营业外收入

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
收取违约金、补偿款收入	1,468,773.06	2,363,629.37	1,468,773.06
其他利得	1,476,259.87	517,667.04	1,476,259.87
合计	2,945,032.93	2,881,296.41	2,945,032.93

39、营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款及滞纳金	2,508,309.55	-	2,508,309.55
对外捐赠	2,160,000.00	280,000.00	2,160,000.00
补偿费支出	1,424,728.39	2,602,746.40	1,424,728.39
其他	350,076.19	101,193.86	350,076.19
合计	6,443,114.13	2,983,940.26	6,443,114.13

40、所得税费用**(1) 所得税费用表**

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	189,180,598.95	201,815,102.74
递延所得税费用	-67,113,882.47	-125,122,394.83
合计	122,066,716.48	76,692,707.91

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期发生额
利润总额	447,291,661.68
按适用税率计算的所得税费用	111,822,915.42
调整以前期间所得税的影响	-306,436.31
非应税收入的影响	1,714,361.54
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,850,225.69
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	368,340.23

项 目	本期发生额
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	5,617,309.91
所得税费用	122,066,716.48

41、现金流量表项目**(1) 收到或支付的其他与经营活动有关的现金**

项 目	本期发生额	备注
收到其他与经营活动有关的现金	2,537,159,639.55	
其中：利息收入	110,356,832.72	
营业外收入	2,945,032.93	
收到往来款	2,423,857,773.9	
支付其他与经营活动有关的现金	850,608,252.00	
其中：支付往来款	670,437,561.87	
支付销售费用	58,291,715.00	
支付管理费用	114,931,630.05	
支付财务费用	504,230.95	
付现的营业外支出	6,443,114.13	

(2) 支付的其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	备注
支付的其他与投资活动有关的现金	380,111,027.81	
其中：投资转让款	380,111,027.81	

(3) 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	备注
支付其他与筹资活动有关的现金	12,513,748.64	
其中：支付筹资手续费	12,513,748.64	

42、现金流量表项目**(1) 现金流量表补充资料**

项 目	本期发生额	上期发生额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	325,224,945.20	94,202,352.36
加：资产减值准备	-	-
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	114,524,469.02	119,659,704.55
无形资产摊销	4,518,129.06	3,934,182.98
长期待摊费用摊销	124,499.98	-
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失	-	-
固定资产报废损失	-	-
公允价值变动损失	-111,592,208.71	-83,028,049.46
财务费用	330,293,790.81	355,592,552.91

项 目	本期发生额	上期发生额
投资损失	6,857,446.17	-50,416,122.91
递延所得税资产减少	-45,511,112.83	-17,113,660.40
递延所得税负债增加	363,012,543.36	-108,008,734.44
存货的减少	6,433,814,788.97	-12,198,093,206.82
经营性应收项目的减少	-2,725,338,344.29	2,772,120,299.35
经营性应付项目的增加	-6,083,475,866.56	1,918,247,228.81
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-1,387,546,919.82	-7,192,903,453.07
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,844,810,340.30	2,091,614,311.15
减：现金的期初余额	2,091,614,311.15	1,199,700,397.60
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	753,196,029.15	891,913,913.55

(2) 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	2,844,810,340.30	2,091,614,311.15
其中：库存现金	329,000.00	328,000.00
可随时用于支付的银行存款	2,844,481,340.30	2,091,286,311.15
二、现金等价物	-	-
三、期末现金及现金等价物余额	2,844,810,340.30	2,091,614,311.15
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	-	-

43、所有权或使用权受到限制的资产

项目	金额	受限原因
货币资金	487,248,974.32	商品房预售款、贷款专户款项、按揭及贷款保证金专户
存货	5,133,928,295.25	贷款抵押物
投资性房地产	1,862,717,768.29	贷款抵押物
固定资产	1,343,273,479.44	贷款抵押物
合计	8,827,168,517.30	

44、合并财务报表项目附注中应披露的其他信息：无

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
广州礼和置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市合景领峰园酒店管理有限公司	广东广州	广东广州	酒店	100.00	-	100.00
广州市伟誉房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	51.00	-	51.00
北京宏泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100.00	-	100.00
北京合景房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	50.00	-	50.00
广州市晋恒置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市利恒商务服务有限公司	广东广州	广东广州	商务信息服务	100.00	-	100.00
广州市隽景置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市睿璟房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市润景置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市拓景房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
杭州天璟房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市普盛房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市弘益置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市宏宥房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00

苏州市佳璟房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	100.00	-	100.00
苏州市泰景房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	100.00	-	100.00
苏州市拓景房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	100.00	-	100.00
北京合景弘韬商务服务有限公司	北京	北京	商务信息服务	100.00	-	100.00
北京合景弘智商务服务有限公司	北京	北京	商务信息服务	100.00	-	100.00
上海弘展置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	100.00
上海合景显达置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	100.00
上海隽炬置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	100.00
上海雄蔚置业发展有限公司	上海	上海	房地产开发	100.00	-	100.00
天津合景房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	100.00
广西竣融置业有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产开发	100.00	-	100.00
杭州泓升房地产开发有限公司	浙江杭州	浙江杭州	房地产开发	100.00	-	100.00
杭州弘韬商务服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务信息服务	100.00	-	100.00
广州市璟腾房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市隽达置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市晟泰房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
天津弘韬房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	100.00
湖北金凯达置业有限公司	湖北鄂州	湖北鄂州	房地产开发	60.00	-	60.00
广州市隽康房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
海盐利炬房地产开发有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发	100.00	-	100.00

杭州盛誉商务服务有限公司	浙江杭州	浙江杭州	商务信息服务	100.00	-	100.00
合肥市融泽房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	100.00	-	100.00
临海晋烜房地产开发有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发	100.00	-	100.00
临海烜煜房地产开发有限公司	浙江台州	浙江台州	房地产开发	100.00	-	100.00
苏州市弘盛房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	100.00	-	100.00
苏州市弘韬房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	100.00	-	100.00
苏州市凯竣房地产开发有限公司	江苏苏州	江苏苏州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市昭泰商务服务有限公司	广东广州	广东广州	商务信息服务	100.00	-	100.00
广州市隽兴商务服务有限公司	广东广州	广东广州	商务信息服务	100.00	-	100.00
广州市德泓置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
海南烜煜房地产开发有限公司	海南临高	海南临高	房地产开发	100.00	-	100.00
合肥市盛惠房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	100.00	-	100.00
合肥市隽兴房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	100.00	-	100.00
合肥市金泽房地产开发有限公司	安徽合肥	安徽合肥	房地产开发	100.00	-	100.00
武汉弘朗置业有限公司	湖北武汉	湖北武汉	房地产开发	100.00	-	100.00
天津凯盛房地产开发有限公司	天津	天津	房地产开发	100.00	-	100.00
兴隆县南景房地产开发有限公司	河北承德	河北承德	房地产开发	70.00	-	70.00
北京凯竣商务服务有限公司	北京	北京	商务信息服务	100.00	-	100.00
深圳市天建实业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市竣丰商务服务有限公司	广东广州	广东广州	商务信息服务	100.00	-	100.00

广州市泓恩房地产开发有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
广州市烜煜置业发展有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	100.00
陕西隼德置业发展有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	51.00	-	51.00
陕西隼兴置业发展有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产开发	70.00	-	70.00

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	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
广州市伟誉房地产开发有限公司	49.00%	49.00%	-825,825.98	-	25,757,297.55
北京合景房地产开发有限公司	50.00%	50.00%	-58,386,668.71	-	441,623,911.19

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	期末余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州市伟誉房地产开发有限公司	250,719,812.89	2,467,991.51	253,187,804.40	200,621,891.04	-	200,621,891.04
北京合景房地产开发有限公司	10,430,097,953.84	68,802,566.33	10,498,900,520.17	9,540,844,496.61	74,808,201.19	9,615,652,697.80

子公司名称	期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
广州市伟誉房地产开发有限公司	341,581,172.60	1,906,205.13	343,487,377.73	289,236,105.22	-	289,236,105.22
北京合景房地产开发有限公司	15,420,365,596.06	73,889,546.31	15,494,255,142.37	14,377,980,790.86	87,512,658.76	14,465,493,449.62

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
广州市伟誉房地产开发有限公司		-1,685,359.15	-1,685,359.15	-250,938.91	-	-1,224,915.56	-1,224,915.56	138,071.73
北京合景房地产开发有限公司	29,560,117.65	-116,773,337.41	-116,773,337.41	-507,900,116.29	130,821,047.57	-455,907.11	-455,907.11	391,872,589.21

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		表决权比例(%)
				直接	间接	
广西合景盛誉房地产开发有限公司	广西南宁	广西南宁	房地产开发	33.33	-	33.33

(2) 重要合营企业的主要财务信息

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	合景盛誉房地产	合景盛誉房地产
流动资产	3,750,056,648.31	2,920,425,096.02
其中：现金和现金等价物	212,736,201.43	91,006,049.78
非流动资产	21,237,319.61	9,456,471.06
资产合计	3,771,293,967.92	2,929,881,567.08
流动负债	3,120,204,501.34	2,312,181,874.73
非流动负债	315,661,548.29	309,636,166.22

负债合计	3,435,866,049.63	2,621,818,040.95
少数股东权益	-	-
归属于母公司股东权益	335,427,918.29	308,063,526.13
按持股比例计算的净资产份额	111,798,125.17	102,677,573.26
调整事项	-	-
--商誉	-	-
--内部交易未实现利润	-	-
--其他	-	-
对合营企业权益投资的账面价值	111,798,125.17	102,677,573.26
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值	-	-
营业收入	257,584,594.35	585,715,390.15
财务费用	1,187,626.81	-646,487.30
所得税费用	8,359,950.05	50,515,393.01
净利润	27,364,392.16	151,536,715.06
其他综合收益	-	-
综合收益总额	27,364,392.16	151,536,715.06

对上述合营企业的权益投资的会计处理方法：对上述合营企业的权益投资在本报告期均采用权益法核算。

3、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益：无

4、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：无

八、与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收款项、借款、应付款项等，各项金融工具的详细情况说明见本附注四相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控，以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

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

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。本集团面临的利率风险主要来源于银行短期借款。本集团通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足本集团各类短期融资需求。并且通过缩短单笔借款的期限，特别约定提前还款条款，合理降低利率波动风险。

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本集团主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本集团会对新客户的信用风险进行评估，包括外部信用评级和在某些情况下的银行资信证明（当此信息可获取时）。本集团通过对已有客户信用评级的季度监控以及应收账款账龄分析的月度审核来确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。在监控客户的信用风险时，按照客户的信用特征对其分组。被评为“高风险”级别的客户会放在受限制客户名单里并且只有在额外批准的前提下，本集团才可在未来期间内对其赊销，否则必须要求其提前支付相应款项。

流动风险，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。本集团的政策是确保拥有充足的现金以偿还到期债务。流动性风险由本集团的财务部门集中控制。财务部门通过监控现金余额、可随时变现的有价证券以及对未来 12 个月现金流量的滚动预测，确保本集团在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务。本集团各项金融负债预计 1 年内到期。

九、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 投资性房地产	-	3,815,500,000.00	-	-
1.出租用的土地使用权	-	-	-	-
2.出租的建筑物	-	3,815,500,000.00	-	-
3.持有并准备增值后转让的土地使用权	-	-	-	-
持续以公允价值计量的资产总额	-	3,815,500,000.00	-	-

第一层次是企业在计量日能获得相同资产或负债在活跃市场上报价的，以该报价为依据确定公允价值。

截至 2017 年 12 月 31 日，本集团不存在持续和非持续第一层次公允价值计量项目。

2、持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

第二层次是企业在计量日能获得类似资产或负债在活跃市场上的报价，或相同或类似资产或负债在非活跃市场上的报价的，以该报价为依据做必要调整确定公允价值。

对于市场交易频率高、交易价格易获取的，主要采用市场比较法，将委估对象与近期已经发生了交易的可比实例进行比较，对已知价格作适当修正，以此估算出委估对象的合理价格，案例选取原则上不少于三个，该方法存在的风险或缺陷主要来自于交易案例的可比性和交易价格的真实性；对于主要以出租方式经营的物业，可以采用收益法，该方法存在的风险或缺陷主要来自于出租案例的可比性和租金价格的真实性。

对于誉山国际、环球都汇广场、领峰园及合景中心 II，本集团采用市场比较法和收益法相结合的估值方法。

十、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	企业类型	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(%)
轩誉投资有限公司	外商企业	香港	投资管理	10,000,000.00	100	100

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注。本期与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
重庆市君兆房地产开发有限公司	合营企业
广州市晋一工程监理有限公司	合营企业
广州市晋荣商务服务有限公司	合营企业
广西合景盛誉房地产开发有限公司	合营企业
广州市辉瑾房地产发展有限公司	合营企业
杭州弘欣商务服务有限公司	合营企业
天津和安投资有限公司	合营企业
佛山市融鸿房地产有限公司	合营企业
北京合景弘峻投资管理有限公司	合营公司
佛山泓升置业发展有限公司	合营公司
天津弘盛房地产开发有限公司	合营公司
杭州隽烜房地产开发有限公司	合营公司
合肥市弘韬房地产开发有限公司	合营公司
济南骏泉房地产开发有限公司	合营公司
苏州灏溢房地产开发有限公司	合营公司
天津骏坤房地产开发有限公司	合营公司
合肥美富房地产发展有限公司	合营公司
苏州市宏骏房地产开发有限公司	合营公司
嘉善盛安置业有限公司	合营公司
无锡致弘置业有限公司	联营公司

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
合景泰富地产控股有限公司	中间控股
北京创誉房地产开发有限公司	其他关联方
北京富榆房地产开发有限公司	其他关联方
北京恒城房地产开发有限公司	其他关联方
北京良誉房地产开发有限公司	其他关联方
成都市昭景房地产开发有限公司	其他关联方
成都市中天盈房地产开发有限公司	其他关联方
佛山市新升房地产开发有限公司	其他关联方
广西合景房地产开发有限公司	其他关联方
广西竣景物业服务有限公司	其他关联方
广西凯睿置业有限公司	其他关联方
广州从化合景房地产开发有限公司	其他关联方
广州合景房地产开发有限公司	其他关联方

广州合景恒丰商务服务有限公司	其他关联方
广州合景恒竣房地产开发有限公司	其他关联方
广州合景恒顺置业有限公司	其他关联方
广州合景恒扬置业发展有限公司	其他关联方
广州合景弘高物业服务有限公司	其他关联方
广州合景宏睿房地产开发有限公司	其他关联方
广州合景会商务服务有限公司	其他关联方
广州弘达置业有限公司	其他关联方
广州君鸿物业服务有限公司	其他关联方
广州亮宇投资有限公司	其他关联方
广州市诚誉房地产开发有限公司	其他关联方
广州市创璟房地产开发有限公司	其他关联方
广州市富泓商务服务有限公司	其他关联方
广州市富景房地产开发有限公司	其他关联方
广州市高裕商业有限公司	其他关联方
广州市合景创展酒店有限公司	其他关联方
广州市合景峰境园酒店有限公司	其他关联方
广州市合景盈富房地产开发有限公司	其他关联方
广州市弘烜房地产开发有限公司	其他关联方
广州市辉兆商务服务有限公司	其他关联方
广州市惠璟房地产开发有限公司	其他关联方
广州市景烜房屋租赁有限公司	其他关联方
广州市君兆物业经营有限公司	其他关联方
广州市凯丰房地产开发有限公司	其他关联方
广州市凯润置业有限公司	其他关联方
广州市凯威房地产开发有限公司	其他关联方
广州市康瑞物业服务有限公司	其他关联方
广州市朗誉房地产开发有限公司	其他关联方
广州市木莲庄酒店管理有限公司	其他关联方
广州市宁骏物业管理有限公司	其他关联方
广州市万晖房地产开发有限公司	其他关联方
广州市万璟房地产开发有限公司	其他关联方
广州市威佰置业发展有限公司	其他关联方
广州市誉璟房地产开发有限公司	其他关联方
广州市昭誉投资有限公司	其他关联方
广州市中天盈房地产开发有限公司	其他关联方
广州市众誉房地产开发有限公司	其他关联方

广州新恒昌企业发展有限公司	其他关联方
海南合景房地产开发有限公司	其他关联方
杭州合景房地产开发有限公司	其他关联方
杭州弘竣房地产开发有限公司	其他关联方
杭州熙蓝酒店管理有限公司	其他关联方
杭州兆景房地产开发有限公司	其他关联方
上海合景房地产开发有限公司	其他关联方
上海璟东房地产开发有限公司	其他关联方
上海兆景房地产开发有限公司	其他关联方
苏州市合景房地产开发有限公司	其他关联方
苏州市凯富房地产开发有限公司	其他关联方
苏州市凯誉房地产开发有限公司	其他关联方
苏州市昱景房地产开发有限公司	其他关联方
天津合景恒泰房地产开发有限公司	其他关联方
天津合景泓峰房地产开发有限公司	其他关联方
天津津南新城房地产开发有限公司	其他关联方
杭州竣融商务服务有限公司	其他关联方
广州方圆辉晟房地产发展有限公司	其他关联方
海南晋源园林工程有限公司	其他关联方
萃智企业有限公司	其他关联方
广西合景恒富投资有限公司	其他关联方
广州市弘睿物业服务有限公司	其他关联方
上海朗合房地产开发有限公司	其他关联方
广州市富馨物业管理有限公司	其他关联方
苏州市凯威房地产开发有限公司	其他关联方
海南新世界房地产实业(香港)有限公司	其他关联方
广西泰景置业有限公司	其他关联方
苏州市竣景房地产开发有限公司	其他关联方
广州东凌物业管理有限公司	其他关联方
北京进毅商务服务有限公司	其他关联方
北京拓锋商务服务有限公司	其他关联方
上海城投悦城置业有限公司	其他关联方
上海锦怡置业有限公司	其他关联方
广州君迅商业信息咨询有限公司	其他关联方
广州市金璟置业发展有限公司	其他关联方
上海弘璟房地产开发有限公司	其他关联方
杭州隽安房地产开发有限公司	其他关联方

广州市万隼网络科技有限公司	其他关联方
四川龙源置业有限公司	其他关联方
重庆凯竣房地产开发有限公司	其他关联方
广州市广烜企业管理有限公司	其他关联方
广州恒建工程有限公司	其他关联方
广州捷景旅游投资有限公司	其他关联方
广州市康煜担保有限公司	其他关联方
佛山市新锋房地产开发有限公司	其他关联方
广州市国轩装饰工程有限公司	其他关联方
广州市晋源园林工程有限公司	其他关联方
广州市君晟建材有限公司	其他关联方
广州市凯安装饰工程有限公司	其他关联方

5、关联交易情况

(1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

1、定价政策

- ①该公司向本集团提供建筑安装服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ②该公司向本集团提供物业管理服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ③该公司向本集团提供建筑设计服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ④该公司向本集团提供广告服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑤该公司向本集团提供电信安装服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑥该公司向本集团提供财务管理咨询服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑦该公司向本集团提供房地产全程策划及运营管理咨询服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑧该公司向本集团提供信息化技术服务，以协议价向本集团收取服务费；
- ⑨该公司向本集团提供工程招标与造价咨询服务，以协议价向本集团收取服务费。

2、采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例(%)	金额	占同类交易金额的比例(%)
广州市宁骏物业管理有限公司	物业管理	接受物业管理服务	协议价格	7,990,997.92	100.00	15,400,790.71	100.00

(2)、出售商品/提供劳务

1、定价策略

- ①本集团按协议价向关联方提供建筑设计服务；

②本集团按协议价向关联方提供建筑安装服务。

2、出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价方式及决策程序	本期发生额		上期发生额	
				金额	占同类交易金额的比例 (%)	金额	占同类交易金额的比例 (%)
广州市木莲庄酒店管理有限公司	租赁	租赁收入	协议价格	1,039,124.57	0.76	1,091,080.80	4.65
广州市宁骏物业管理有限公司	租赁	租赁收入	协议价格	1,947,047.62	1.50	1,489,200.00	6.35
广州市康瑞物业服务有限公司	租赁	租赁收入	协议价格	639,876.57	0.47	671,870.40	2.87

(3) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况：无

(4) 关联租赁情况：无

(5) 关联担保情况：

①2016 年 3 月公司发行品种 “16 天建 01” 债券 6 亿元以及品种 “16 天建 02” 债券 16 亿元，由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保；

②2016 年 4 月公司发行品种 “16 穗建 02” 债券 10 亿元以及品种 “16 穗建 03” 债券 55 亿元，由合景泰富地产控股有限公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

③本公司对广州市木莲庄酒店管理有限公司的银行借款提供保证担保，截至 2017 年 12 月 31 日止，担保余额为 99,000,000.00 元。

(6) 关键管理人员报酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	3,615,112.73	9,832,379.73

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

关联方关系	期末余额		期初余额	
	账面金额	坏账准备	账面金额	坏账准备
合营企业及联营企业	4,057,772,564.98	-	1,508,153,500.00	-
其他关联方	4,555,622,792.30	-	4,559,678,781.79	-

前 5 大关联方应收款

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	北京合景弘峻投资管理有限公司	1,142,620,000.00	-	2,714,620,000.00	-
其他应收款	广西合景房地产开发有限公司	956,817,859.12	-	1,067,596,125.78	-
其他应收款	广州市惠璟房地产开发有限公司	915,181,848.66	-	765,194,042.88	-
其他应收款	天津和安投资有限公司	900,000,000.00	-	900,000,000.00	-
其他应收款	北京富愉房地产开发有限公司	464,483,827.86	-	521,983,827.86	-

(2) 应付项目

关联方关系	期末	期初
	账面余额	账面余额
合营企业	885,323,329.79	402,257,387.09
其他关联方	5,572,224,615.61	6,710,941,395.61

前 5 大关联方应付款

项目名称	关联方	期末	期初
		账面余额	账面余额
其他应付款	广州市众誉房地产开发有限公司	704,395,100.00	1,004,395,100.00
其他应付款	广州市诚誉房地产开发有限公司	598,391,200.00	948,391,200.00
其他应付款	上海璟东房地产开发有限公司	567,593,436.46	-
其他应付款	杭州弘欣商务服务有限公司	554,158,012.29	-
其他应付款	天津津南新城房地产开发有限公司	491,825,000.00	391,825,000.00

十一、承诺及或有事项

截至 2017 年 12 月 31 日止，本集团为本集团开发产品—商品房的买受人向银行申请按揭贷款提供保证，总金额为人民币 21.38 亿元。

十二、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

截至本次审计报告日，本集团未发生其他重要的非调整事项。

2、利润分配情况

截至 2017 年 12 月 31 日止，本集团不存在拟分配的利润或股利以及经审议批准宣告发放的利润或股利事项。

3、销售退回

截至本次审计报告日，本集团未发生销售退回。

4、其他资产负债表日后事项说明

截至本次审计报告日，本集团未发生其他需要说明的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、前期会计差错更正：无

2、债务重组：无

3、资产置换：无

4、年金计划：无

5、终止经营：无

6、分部信息：无

7、其他对投资者决策有影响的重要事项：无

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类：

类 别	期末数			
	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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	9,379,350.47	100.00	-	-
组合 1：应收售楼款、租金等	9,379,350.47	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	9,379,350.47	100.00	-	-

类 别	期初数			
	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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	1,791,892.96	100.00	-	-
组合 1：应收售楼款、租金等	1,791,892.96	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	1,791,892.96	100.00	-	-

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期转回坏账准备金额 0.00 元。

(3) 本报告期实际核销的应收账款情况：

本集团本报告期不存在核销应收账款的情况。

2、其他应收款

(1) 其他应收款分类：

类 别	期末数			
	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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	13,972,317,355.94	100.00	-	-
组合 2：无收回风险的保证金及押金、无收回风险的应收关联方单位款项等无减值迹象的应收款项	13,972,317,355.94	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	13,972,317,355.94	100.00	-	-

类 别	期初数			
	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	-	-	-	-
按组合计提坏账准备的应收账款	13,770,183,096.32	100.00	-	-
组合 2：无收回风险的保证金及押金、无收回风险的应收关联方单位款项等无减值迹象的应收款项	13,770,183,096.32	100.00	-	-
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-
合计	13,770,183,096.32	100.00	-	-

(2) 期末其他应收款按款项性质分类

款项性质	期末余额	备注
关联方往来款	13,737,397,348.78	
其他单位往来	234,114,931.74	
契税、保证金、押金、维修基金等	212,050.00	
其他	230,063.93	
公积金、社保	362,961.49	
合计	13,972,317,355.94	

(3) 本报告期实际核销的其他应收款情况：无

3、长期股权投资

项目	期末余额			期初余额		
	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	1,673,000,000.00	-	1,673,000,000.00	1,619,000,000.00	-	1,619,000,000.00
对联营、合营企业投资	628,866,581.22	-	628,866,581.22	123,464,226.39	-	123,464,226.39
合计	2,301,866,581.22	-	2,301,866,581.22	1,742,464,226.39	-	1,742,464,226.39

(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
广州礼和置业发展有限公司	1,340,000,000.00	-	-	-	-	1,340,000,000.00
广州市合景领峰园酒店管理有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00
北京宏泰房地产开发有限公司	100,000,000.00	-	-	-	-	100,000,000.00
北京合景房地产开发有限公司	35,000,000.00	-	-	-	-	35,000,000.00
苏州市佳璟房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00
苏州市泰景房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00
苏州市拓景房地产开发有限公司	30,000,000.00	-	-	-	-	30,000,000.00
广州市晋恒置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
广州市普盛房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
广州市利恒商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
广州市隽景置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
广州市睿璟房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00

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
广州市润景置业发展有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
广州市拓景房地产开发有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
北京合景弘韬商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
北京合景弘智商务服务有限公司	1,000,000.00	-	-	-	-	1,000,000.00
上海弘展置业发展有限公司	5,000,000.00	-	-	-	-	5,000,000.00
广西竣融置业有限公司	10,000,000.00	-	-	-	-	10,000,000.00
广州市隼达置业发展有限公司	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
广州市晟泰房地产开发有限公司	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
广州市隼康房地产开发有限公司	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
北京凯竣商务服务有限公司	-	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00
合肥市融泽房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	-	-	-	50,000,000.00
合计	1,619,000,000.00	54,000,000.00	-	-	-	1,673,000,000.00

(2) 对联营、合营企业投资

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
重庆市君兆房地产开发有限公司	9,965,321.95	-	-	-	-	-	-	-	-	9,965,321.95	-
广州市晋一建筑工程监理有限公司	9,826,237.50	-	-	-1,000.00	-	-	-	-	-	9,825,237.50	-

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
广西合景盛誉房地产开发有限公司	102,677,573.26	-	-	9,120,551.91	-	-	-	-	-	111,798,125.17	-
杭州弘欣商务服务有限公司	995,093.68	-	-	-995,093.68	-	-	-	-	-	-	-
天津骏坤房地产开发有限公司	-	147,000,000.00	-	-7,310,844.74	-	-	-	-	-	139,689,155.26	-
济南骏泉房地产开发有限公司	-	343,000,000.00	-	-6,886,314.09	-	-	-	-	-	336,113,685.91	-
合肥市弘韬房地产开发有限公司	-	50,000,000.00	24,500,000.00	-4,024,944.57	-	-	-	-	-	21,475,055.43	-
合计	123,464,226.39	540,000,000.00	24,500,000.00	-10,097,645.17	-	-	-	-	-	628,866,581.22	-

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
房产销售	3,369,120.98	2,367,874.16	12,469,767.93	4,828,388.48
租赁服务	128,668,197.81	831,769.11	81,717,335.44	1,333,043.75
咨询服务费	4,150,943.38	-	6,226,415.07	-
合 计	136,188,262.17	3,199,643.27	100,413,518.44	6,161,432.23

5、投资收益

项 目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-10,097,645.17	50,501,150.83
合 计	-10,097,645.17	50,501,150.83

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项目	金额	说明
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	111,592,208.71	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,498,081.24	
少数股东权益影响额	178,801.11	
所得税影响额	-27,023,531.87	
合计	81,249,396.71	

注：非经常损益项目中的数字“+”表示收入及收益，“-”表示损失或支出。

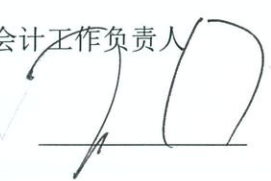
第 1 页至第 69 页的财务报表附注由下列负责人签署

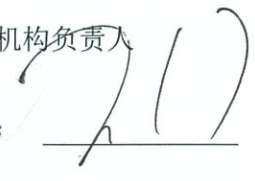
法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

签名： 

签名： 

签名： 

日期： _____

日期： _____

日期： _____