

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

审计报告

瑞华审字【2019】48400001号

目 录

一、 审计报告	1
二、 已审财务报表	
1、 合并资产负债表	6
2、 合并利润表	8
3、 合并现金流量表	9
4、 合并股东权益变动表	10
5、 资产负债表	12
6、 利润表	14
7、 现金流量表	15
8、 股东权益变动表	16
9、 财务报表附注	18
10、 财务报表附注补充资料	88

审计报告

瑞华审字【2019】48400001号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“深房集团”）财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深房集团2018年12月31日合并及公司的财务状况以及2018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，我们独立于深房集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

（一）房地产开发项目的收入确认

1、事项描述

如深房集团合并财务报表附注六、28 所示，至 2018 年 12 月 31 日，深房集团合并报表主营业务收入房地产收入金额 15.95 亿元，占合并总收入的 74.21%，毛利占合并毛利润的 93.40%，属于集团的重大收入来源，为此我们确定集团房地产开发业务收入为关键审计事项。

根据深房集团的会计政策附注四、20 所示，公司确定房地产销售收入的确认必须满足以下条件：（1）已经签订销售合同并在国土部门备案；（2）房地产已经完工并验收合格；（3）一次性付款的，已收讫全部房款，分期付款方式的，如果延期收取的货款具有融资性质，按照应收合同价款的现值计算确定，按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；（4）按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

2、审计应对

在审计集团房地产开发项目的业务收入中，我们实施的审计程序主要包括：我们评价了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；检查被审计单位的房产销售合同条款，以评价被审计单位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；从本年确认房产销售收入的项目中抽取样本，检查买卖合同、付款情况及入伙通知书，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；就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、付款情况及入伙通知书，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；就本年度确认的房地产收入金额，重新核算各项税金，勾稽核对是否存在差异；对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入，按售房类型计算平均单价与上年度平均销售单价相比较。

（二）土地增值税的计提

1、事项描述

如合并财务报表附注六、29 所示，土地增值税是深房集团应缴纳的主要税项之一，深房集团销售开发的房地产需要就按转让房地产所取得的土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税，房地产开发企业，建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和百分之二十的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和百分之二十的，应就其全部增值额按规定计税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税

务法律法规的规定和解释,预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。深房集团在土地增值税汇算清缴时,实际应付税金可能与深房集团预估的金额存在差异,由于土地增值税的计提对合并财务报表的税金及应交税费有重大影响,因此,我们将深房集团公司土地增值税的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

评价与土地增值税相关的关键内部控制制度的设计和运行有效性;评价深房集团于 2018 年 12 月 31 日的土地增值税的计提,包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解,评估深房集团的假设和判断;评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计,评估管理层的假设和判断;重新计算深房集团计提的土地增值税,并将我们的计算结果与深房集团所记录的金额进行比较。

我们确定不存在其他需要在我们的审计报告中沟通的关键审计事项。

四、其他信息

深房集团管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告报告中涵盖的信息,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在重大错报。

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

深房集团管理层(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,管理层负责评估深房集团的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算深房集团、终止运

营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深房集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

（六）就深房集团中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。我们负责指导、监督和执行集团审计。我们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。

瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师
（项目合伙人）：

蔡晓东

中国·北京

中国注册会计师：

王焕森

二〇一九年三月二十八日

合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金	六、1	2,048,522,435.93	1,207,079,090.29
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		-	-
应收票据及应收账款	六、2	33,426,991.65	143,013,443.05
其中：应收票据		-	5,921,287.00
应收账款		33,426,991.65	137,092,156.05
预付款项	六、3	4,177,767.88	6,040,367.51
其他应收款	六、4	45,018,027.61	76,955,351.38
其中：应收利息		2,453,067.78	-
应收股利		1,052,192.76	1,052,192.76
存货	六、5	1,685,152,051.26	1,764,086,643.94
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产	六、6	6,780,999.56	11,369,544.80
流动资产合计		3,823,078,273.89	3,208,544,440.97
非流动资产：			
可供出售金融资产	六、7	17,464,240.74	17,464,240.74
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	六、8	12,561,107.24	29,888,661.65
投资性房地产	六、9	623,930,838.15	647,297,124.04
固定资产	六、10	33,926,198.52	37,937,868.71
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产	六、11	-	55,200.00
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用	六、12	387,066.91	586,350.66
递延所得税资产	六、13	154,543,788.80	47,490,095.19
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		842,813,240.36	780,719,540.99
资产总计		4,665,891,514.25	3,989,263,981.96

合并资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币

项 目	注释	年末数	年初数
流动负债：			
短期借款	六、14	17,260,103.46	104,207,653.64
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		-	-
应付票据及应付账款	六、15	216,758,906.71	190,629,756.30
预收款项	六、16	156,426,152.86	332,152,016.54
应付职工薪酬	六、17	45,836,830.05	30,516,219.96
应交税费	六、18	300,547,372.98	86,153,526.89
其他应付款	六、19	721,819,898.48	391,480,367.04
其中：应付利息		16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债	六、20	-	64,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		1,458,649,264.54	1,199,139,540.37
非流动负债：			
长期借款	六、21	-	82,000,000.00
应付债券		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
长期应付款	六、22	6,507,139.20	8,101,880.05
长期应付职工薪酬		-	-
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		6,507,139.20	90,101,880.05
负债合计		1,465,156,403.74	1,289,241,420.42
股东权益：			
股本	六、23	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权益工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积	六、24	978,244,910.11	978,244,910.11
减：库存股		-	-
其他综合收益	六、25	10,564,385.97	10,045,697.16
专项储备		-	-
盈余公积	六、26	95,906,222.59	85,666,668.00
一般风险准备		-	-
未分配利润	六、27	1,235,884,122.72	742,624,845.71
归属于母公司股东权益合计		3,332,259,641.39	2,828,242,120.98
少数股东权益		-131,524,530.88	-128,219,559.44
股东权益合计		3,200,735,110.51	2,700,022,561.54
负债和股东权益总计		4,665,891,514.25	3,989,263,981.96

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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

2018 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业总收入	六、28	2,175,187,242.60	1,345,912,605.09
其中：营业收入	六、28	2,175,187,242.60	1,345,912,605.09
二、营业总成本	六、28	1,510,412,953.26	1,107,106,979.03
其中：营业成本	六、28	938,386,013.09	963,917,232.99
税金及附加	六、29	445,365,141.92	67,815,218.44
销售费用	六、30	52,562,980.22	34,490,583.68
管理费用	六、31	74,029,840.44	49,512,042.67
研发费用		-	-
财务费用	六、32	-17,235,722.16	-8,628,098.75
其中：利息费用		2,817,521.60	2,925,575.09
利息收入		19,825,334.08	12,706,210.03
资产减值损失	六、33	17,304,699.75	-
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	六、34	17,121,605.87	5,026,506.92
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-52,651.66	54,902.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	六、35	-530.20	-52,617.35
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		681,895,365.01	243,779,515.63
加：营业外收入	六、36	1,411,786.32	392,538.08
减：营业外支出	六、37	579,100.01	128,360.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		682,728,051.32	244,043,692.74
减：所得税费用	六、38	182,756,486.36	59,121,094.64
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		499,971,564.96	184,922,598.10
（一）按经营持续性分类			
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		499,971,564.96	184,922,598.10
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）		-3,527,266.64	-65,914.32
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		503,498,831.60	184,988,512.42
六、其他综合收益的税后净额	六、39	740,984.01	-866,906.44
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		518,688.81	-606,834.53
（一）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变动额		-	-
2、权益法下不能转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		518,688.81	-606,834.53
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
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		518,688.81	-606,834.53
6、其他		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		222,295.20	-260,071.91
七、综合收益总额		500,712,548.97	184,055,691.66
归属于母公司股东的综合收益总额		504,017,520.41	184,381,677.89
归属于少数股东的综合收益总额		-3,304,971.44	-325,986.23
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.4977	0.1829
（二）稀释每股收益（元/股）		0.4977	0.1829

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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

2018 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年数	上年数
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		2,216,524,455.50	1,405,853,786.73
收到的税费返还		-	12,562,993.81
收到其他与经营活动有关的现金	六、40（1）	57,522,168.96	37,444,775.95
经营活动现金流入小计		2,274,046,624.46	1,455,861,556.49
购买商品、接受劳务支付的现金		686,915,180.64	1,086,262,424.86
支付给职工以及为职工支付的现金		155,037,192.56	148,025,179.46
支付的各项税费		286,175,244.06	173,201,713.01
支付其他与经营活动有关的现金	六、40（2）	83,351,601.61	66,173,378.80
经营活动现金流出小计		1,211,479,218.87	1,473,662,696.13
经营活动产生的现金流量净额		1,062,567,405.59	-17,801,139.64
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		14,891,757.53	650,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		-	14,976.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-	5,709,144.59
收到其他与投资活动有关的现金	六、40（3）	600,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		614,891,757.53	6,374,120.59
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		629,839.43	817,310.10
投资支付的现金		-	-
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		-	-
支付其他与投资活动有关的现金	六、40（4）	1,500,000,000.00	-
投资活动现金流出小计		1,500,629,839.43	817,310.10
投资活动产生的现金流量净额		-885,738,081.90	5,556,810.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		17,260,103.46	20,900,000.00
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	六、40（5）	290,033.83	-
筹资活动现金流入小计		17,550,137.29	20,900,000.00
偿还债务支付的现金		250,207,653.64	55,637,196.47
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,817,521.60	11,383,737.21
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流出小计		253,025,175.24	67,020,933.68
筹资活动产生的现金流量净额		-235,475,037.95	-46,120,933.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		379,093.73	-612,971.28
五、现金及现金等价物净增加额		-58,266,620.53	-58,978,234.11
加：期初现金及现金等价物余额		1,206,789,056.46	1,265,767,290.57
六、期末现金及现金等价物余额		1,148,522,435.93	1,206,789,056.46

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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 2018 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数											少数股东权益	股东权益合计
	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		
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	--	--	--	978,244,910.11	-	10,045,697.16	-	85,666,668.00	-	742,624,845.71	-128,219,559.44	2,700,022,561.54
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	1,011,660,000.00	--	--	--	978,244,910.11	--	10,045,697.16	--	85,666,668.00	--	742,624,845.71	-128,219,559.44	2,700,022,561.54
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	--	--	--	--	--	--	518,688.81	--	10,239,554.59	--	493,259,277.01	-3,304,971.44	500,712,548.97
（一）综合收益总额	--	--	--	--	--	--	518,688.81	--	--	--	503,498,831.60	-3,304,971.44	500,712,548.97
（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	--	--	--	--	--	--	--	--	10,239,554.59	--	-10,239,554.59	--	--
1、提取盈余公积	--	--	--	--	--	--	--	--	10,239,554.59	--	-10,239,554.59	--	--
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	1,011,660,000.00				978,244,910.11	-	10,564,385.97	-	95,906,222.59	-	1,235,884,122.72	-131,524,530.88	3,200,735,110.51

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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（续） 2018 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数												
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11		10,652,531.69		59,394,668.24		583,908,333.05	-127,893,573.21	2,515,966,869.88
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	1,011,660,000.00				978,244,910.11		10,652,531.69		59,394,668.24		583,908,333.05	-127,893,573.21	2,515,966,869.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-606,834.53		26,271,999.76		158,716,512.66	-325,986.23	184,055,691.66
（一）综合收益总额							-606,834.53				184,988,512.42	-325,986.23	184,055,691.66
（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									26,271,999.76		-26,271,999.76		
1、提取盈余公积									26,271,999.76		-26,271,999.76		
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	1,011,660,000.00				978,244,910.11		10,045,697.16		85,666,668.00		742,624,845.71	-128,219,559.44	2,700,022,561.54

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：
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

2018年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
流动资产：			
货币资金		1,344,486,378.53	726,801,673.89
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		-	-
应收票据及应收账款	十四、1	5,164,795.67	4,482,074.17
其中：应收票据		-	-
应收账款		5,164,795.67	4,482,074.17
预付款项		200,000.00	-
其他应收款	十四、2	770,374,849.84	1,069,266,476.08
其中：应收利息		2,380,301.11	-
应收股利		-	169,393,952.18
存货		543,912,100.37	365,067,776.29
持有待售资产		-	-
一年内到期的非流动资产		-	-
其他流动资产		215,745.41	165,020.02
流动资产合计		2,664,353,869.82	2,165,783,020.45
非流动资产：			
可供出售金融资产		12,000,000.00	12,000,000.00
持有至到期投资		-	-
长期应收款		-	-
长期股权投资	十四、3	235,284,776.57	248,870,407.21
投资性房地产		511,040,299.65	532,414,374.79
固定资产		21,942,842.11	24,371,839.21
在建工程		-	-
生产性生物资产		-	-
油气资产		-	-
无形资产		-	55,200.00
开发支出		-	-
商誉		-	-
长期待摊费用		346,015.72	529,905.52
递延所得税资产		16,699,980.23	-
其他非流动资产		-	-
非流动资产合计		797,313,914.28	818,241,726.73
资产总计		3,461,667,784.10	2,984,024,747.18

资产负债表（续）

2018年12月31日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	年末数	年初数
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		-	-
应付票据及应付账款		16,743,360.96	6,803,512.99
预收款项		22,035,608.45	93,435.00
应付职工薪酬		19,687,728.50	8,761,156.65
应交税费		144,621,616.85	52,311,869.66
其他应付款		594,392,900.98	194,730,771.40
其中：应付利息		16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利		-	-
持有待售负债		-	-
一年内到期的非流动负债		-	64,000,000.00
其他流动负债		-	-
流动负债合计		797,481,215.74	326,700,745.70
非流动负债：			
长期借款		--	82,000,000.00
应付债券		--	--
其中：优先股		--	--
永续债		--	--
长期应付款		--	--
长期应付职工薪酬		--	--
专项应 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		--	82,000,000.00
负债合计		408,700,745.70	599,076,067.74
股东权益：			
股本		1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
其他权 工具		-	-
其中：优先股		-	-
永续债		-	-
资本公积		964,711,931.13	978,244,910.11
减：库存股		-	-
其他综合收益		-	-
专项储备		-	-
盈余公积		72,776,609.18	62,537,054.59
一般风险准备		-	-
未分配利润		615,038,028.05	522,882,036.78
股东权益合计		2,664,186,568.36	2,575,324,001.48
负债和股东权益总计		3,461,667,784.10	2,984,024,747.18

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

2018 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币

项 目	注释	本年数	上年数
一、营业收入	十四、4	229,682,550.17	258,598,457.84
减：营业成本	十四、4	48,332,118.70	110,765,857.06
税金及附加		76,302,964.10	31,394,400.56
销售费用		4,052,427.57	1,751,649.84
管理费用		29,529,995.90	21,896,829.36
研发费用		-	-
财务费用		-47,884,284.78	-19,670,615.98
其中：利息费用		2,399,365.74	7,851,229.12
利息收入		41,576,903.81	39,644,425.25
资产减值损失		-	-
加：其他收益		-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	17,121,605.87	166,511,022.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-52,651.66	54,902.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		136,470,934.55	278,971,359.49
加：营业外收入		633,377.64	16,766,868.12
减：营业外支出		374,436.18	12,574.69
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		136,729,876.01	295,725,652.92
减：所得税费用		34,334,330.15	33,005,655.28
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		102,395,545.86	262,719,997.64
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		102,395,545.86	262,719,997.64
（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）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变动额		-	-
2、权益法下不能重分类转损益的其他综合收益		-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-	-
1、权益法下可转损益的其他综合收益		-	-
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		102,395,545.86	262,719,997.64

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财报表由以下人士签署：

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

2018 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项目	注释	本年数	上年数
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		260,723,994.01	179,781,765.62
收到的税费返还		-	12,562,993.81
收到其他与经营活动有关的现金		411,645,620.31	21,913,392.21
经营活动现金流入小计		672,369,614.32	214,258,151.64
购买商品、接受劳务支付的现金		172,885,291.04	125,138,313.98
支付给职工以及为职工支付的现金		38,307,017.74	30,325,983.08
支付的各项税费		39,081,749.05	64,656,145.14
支付其他与经营活动有关的现金		14,362,419.34	58,271,041.32
经营活动现金流出小计		264,636,477.17	278,391,483.52
经营活动产生的现金流量净额		407,733,137.15	-64,133,331.88
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		-	7,953,873.40
取得投资收益收到的现金		184,285,709.71	650,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现		-	
收到其他与投资活动有关的现金		892,206,391.13	
投资活动现金流入小计		1,076,492,100.84	8,603,873.40
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现		127,680.54	197,855.27
投资支付的现金		-	
支付其他与投资活动有关的现金		1,618,000,000.00	
投资活动现金流出小计		1,618,127,680.54	197,855.27
投资活动产生的现金流量净额		-541,635,579.70	8,406,018.13
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		-	-
发行债券收到的现金		-	-
收到其他与筹资活动有关的现金		-	-
筹资活动现金流入小计		-	-
偿还债务支付的现金		146,000,000.00	27,234,933.67
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		2,399,365.74	8,458,162.12
支付其他与筹资活动有关的现金		-	
筹资活动现金流出小计		148,399,365.74	35,693,095.79
筹资活动产生的现金流量净额		-148,399,365.74	-35,693,095.79
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-13,487.07	-39,167.09
五、现金及现金等价物净增加额		-282,315,295.36	-91,459,576.63
加：期初现金及现金等价物余额		726,801,673.89	818,261,250.52
六、期末现金及现金等价物余额		444,486,378.53	726,801,673.89

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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

2018 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本年数											
	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	1,011,660,000.00				978,244,910.11				62,537,054.59		522,882,036.78	2,575,324,001.48
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11				62,537,054.59		522,882,036.78	2,575,324,001.48
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-13,532,978.98	-	-	-	10,239,554.59	-	92,155,991.27	88,862,566.88
（一）综合收益总额					-	-	-	-	-	-	102,395,545.86	102,395,545.86
（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									10,239,554.59	-	-10,239,554.59	
1、提取盈余公积									10,239,554.59	-	-10,239,554.59	
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					-13,532,978.98	-	-	-	-	-	-	-13,532,978.98
四、本年年末余额	1,011,660,000.00				964,711,931.13	-	-	-	72,776,609.18	-	615,038,028.05	2,664,186,568.36

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

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（续）

2018 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数											
	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	1,011,660,000.00				978,244,910.11				36,265,054.83		286,434,038.90	2,312,604,003.84
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	1,011,660,000.00				978,244,910.11				36,265,054.83		286,434,038.90	2,312,604,003.84
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）									26,271,999.76		236,447,997.88	262,719,997.64
（一）综合收益总额											262,719,997.64	262,719,997.64
（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									26,271,999.76		-26,271,999.76	
1、提取盈余公积									26,271,999.76		-26,271,999.76	
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	1,011,660,000.00				978,244,910.11				62,537,054.59		522,882,036.78	2,575,324,001.48

载于第 18 页至第 91 页的财务报表附注是本财务报表的组成部分

第 6 页至第 17 页的财务报表由以下人士签署：

法定代表人

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2018 年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、公司基本情况

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）系于1993年7月经深圳市人民政府办公厅深府办复〔1993〕724号文批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司。本公司发行的A股及B股分别于1993年9月15日及1994年1月10日在深圳证券交易所挂牌交易，1994年8月31日，本公司发行的B股作为一级有保荐ADR在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为1,011,660,000股，其中：A股891,660,000股，B股120,000,000股。本公司企业法人营业执照统一社会信用代码为91440300192179585N，注册资本为1,011,660,000.00元。

2004年10月13日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委〔2004〕223号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司原大股东—深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更，业经国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2005〕689号文批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字〔2005〕116号文批准豁免其要约收购义务，并于2006年2月15日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末，深圳市投资控股有限公司持有本公司642,884,262股（占本公司总股本63.55%），所持股份均为无限售条件股份。

本公司的经营范围：从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

公司主要产品或提供的劳务：提供商品住宅、物业租赁及管理服务、酒店客房服务，以及建筑安装装修服务。

本公司的母公司为深圳市投资控股有限公司。

本财务报表业经本公司董事会于2019年3月28日批准报出。根据本公司章程，本财务报表将提交股东大会审议。

本公司2018年度纳入合并范围的子公司共25户，详见本附注八“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围与上年度相比未发生变化。

二、财务报表的编制基础

1、编制基础

本公司财务报表以持续经营假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第 33 号发布、财政部令第 76 号修订）、于 2006 年 2 月 15 日及其后颁布和修订的 42 项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》（2014 年修订）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具和投资性房地产外，本财务报表均以历史成本为计量基础。持有待售的非流动资产，按公允价值减去预计费用后的金额，以及符合持有待售条件时的原账面价值，取两者孰低计价。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

2、持续经营

本公司自报告期末起 12 个月不存在对本公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况。

三、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的财务状况及 2018 年度的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会 2014 年修订的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》有关财务报表及其附注的披露要求。

四、重要会计政策和会计估计

本公司及各子公司从事房地产开发业务、物业租赁及管理服务、酒店客房服务，以及建筑安装装修服务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注四、20“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注四、25“重大会计判断和估计”。

1、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司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

正常营业周期是指本公司从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司以 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。

3、记账本位币

人民币为本公司和境内子公司及境外香港子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司和境内子公司及境外香港子公司以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司美国长城地产有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定美元为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

4、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

(1) 同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

(2) 非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方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，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管理费用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。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后 12 个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后 12 个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第 5 号的通知》（财会〔2012〕19 号）和《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注四、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、12“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，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；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当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（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

5、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。控制是指本公司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该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

（2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置

日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司及吸收合并下的被合并方，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

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。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》或《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注四、12“长期股权投资”或本附注四、9“金融工具”。

本公司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，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应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。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“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”（详见本附注四、12、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）

适用的原则进行会计处理。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。

6、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司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，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注四、12（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司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。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

7、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为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、外币业务和外币报表折算

（1）外币交易的折算方法

本公司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）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

（2）对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，除：①属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的汇兑差额按照借款费用资本化的原则处理；②可供出售的外币货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益之外，均计入当期损益。

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

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

（3）外币财务报表的折算方法

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

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；股东权益类项目除“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，采用交易发生日的当期平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的当期平均汇率折算。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。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

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

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

9、金融工具

在本公司成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

（1）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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。金融工具存在活跃市场的，本公司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，本公司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。

（2）金融资产的分类、确认和计量

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

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。

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

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

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

② 持有至到期投资

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

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

实际利率法是指按照金融资产或金融负债（含一组金融资产或金融负债）的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融

负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量，折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

③ 贷款和应收款项

是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本公司划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据、应收账款、应收利息、应收股利及其他应收款等。

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

④ 可供出售金融资产

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

可供出售债务工具投资的期末成本按照摊余成本法确定，即初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，并扣除已发生的减值损失后的金额。可供出售权益工具投资的期末成本为其初始取得成本。

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

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

（3）金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本公司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。

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

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

当综合相关因素判断可供出售权益工具投资公允价值下跌是严重或非暂时性下跌时，表明该可供出售权益工具投资发生减值。

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

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

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的减值损失，不予转回。

(4) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

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

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

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产，或将持有的金融资产背书转让，需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有

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；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，则继续判断企业是否对该资产保留了控制，并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

（5）金融负债的分类和计量

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

① 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

分类为交易性金融负债和在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的条件与分类为交易性金融资产和在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的条件一致。

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，公允价值的变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

② 其他金融负债

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

③ 财务担保合同及贷款承诺

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损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，以公允价值进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第 13 号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

（6）金融负债的终止确认

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

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

（7）衍生工具及嵌入衍生工具

衍生工具于相关合同签署日以公允价值进行初始计量，并以公允价值进行后续计量。衍生工具的公允价值变动计入当期损益。

对包含嵌入衍生工具的混合工具，如未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或金融负债，嵌入衍生工具与该主合同在经济特征及风险方面不存在紧密关系，且与嵌入衍生工具条件相同，单独存在的工具符合衍生工具定义的，嵌入衍生工具从混合工具中分拆，作为单独的衍生金融工具处理。如果无法在取得时或后续的资产负债表日对嵌入衍生工具进行单独计量，则将混合工具整体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或金融负债。

（8）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金融资产和金融负债的法定权利，且目前可执行该种法定权利，同时本公司计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

（9）权益工具

权益工具是指能证明拥有本公司在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本公司发行（含再融资）、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本公司对权益工具持有方的各种分配（不包括股票股利），减少股东权益。本公司不确认权益工具的公允价值变动额。

10、应收款项

应收款项包括应收账款、其他应收款等。

（1）坏账准备的确认标准

本公司在资产负债表日对应收款项账面价值进行检查，对存在下列客观证据表明应收款项发生减值的，计提减值准备：①债务人发生严重的财务困难；②债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）；③债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；④其他表明应收款项发生减值的客观依据。

（2）坏账准备的计提方法

① 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项坏账准备的确认标准、计提方法
本公司将金额为人民币 500 万元以上的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。

本公司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发生了减值的，根据其预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）按原实际利率折现的现值低于其账面价值的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

② 单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对单项金额不重大的应收款项，如果出现账龄过长、与债务人产生纠纷或者债务人出现严重财务困难等减值迹象，按个别方式评估减值损失。

（3）坏账准备的转回

如有客观证据表明该应收款项价值已恢复，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，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该应收款项在转回日的摊余成本。

11、存货

（1）存货的分类

①房地产开发存货

房地产开发存货按成本进行初始计量。存货主要包括库存材料、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别认定法确定其实际成本。

②建造合同形成的存货

建造合同按实际成本计量，包括从合同签订开始至合同完成止所发生的、与执行合同有关的直接费用和间接费用。为订立合同而发生的差旅费、投标费等，能够单独区分和可靠计量且合同很可能订立的，在取得合同时计入合同成本；未满足上述条件的，则计入当期损益。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利（亏损）之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利（亏损）之和的部分作为预收款项列示。

（2）存货取得和发出的计价方法

存货在取得时按实际成本计价，存货按照成本进行初始计量，发出时材料按加权平均成本法计价，开发产品按照个别认定法计价。

（3）存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。

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

（4）存货的盘存制度为永续盘存制。

（5）低值易耗品和包装物的摊销方法

低值易耗品和包装物于领用时按一次摊销法摊销。

（6）开发用土地核算的方法

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

（7）公共配套设施费用的核算

按实际完工成本计入在建开发产品（如果房地产项目完工时相应的公共配套设施尚未建设完成，则根据预计发生的成本计入完工开发产品），如果一个配套设施存在多个房地产项目受益且开发的产品为同一类型时，则根据其可销售面积按比例分摊；如果一个配套设施存在多个房地产项目受益但开发的产品类型不同时（如同时开发普通住宅和别墅），则根据其占地面积按比例分摊。

（8）维修基金的核算方法

本公司物业管理业务所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入长期应付款，专项用于住宅共同设施和物业管理区域公共设施的维修、更新。

（9）质量保证金的核算方法

根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

12、长期股权投资

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、9“金融工具”。

共同控制，是指本公司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，是指本公司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。

（1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方股东权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属

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

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

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。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也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

（2）后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

① 成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

② 权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第 20 号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

③ 收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

④ 处置长期股权投资

在合并财务报表中，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，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；

母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入股东权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。

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

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资

账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

13、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。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。

投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或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。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

14、固定资产

（1）固定资产确认条件

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

（2）各类固定资产的折旧方法

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

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	年限平均法	30	5	3.17
机器设备	年限平均法	7	5	13.57
运输设备	年限平均法	6	5	15.83
电子设备及其他	年限平均法	5	5	19.00

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

（3）固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

（4）融资租入固定资产的认定依据及计价方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的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。

（5）其他说明

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

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

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

15、借款费用

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。

16、无形资产

（1）无形资产

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。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公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

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

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，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。

（2）研究与开发支出

本公司内部研究开发项目的支出分为研究阶段支出与开发阶段支出。

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- ① 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- ② 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- ③ 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- ④ 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- ⑤ 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。

(3) 无形资产的减值测试方法及减值准备计提方法

无形资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、18“长期资产减值”。

17、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

18、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产，本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的，则估计其可收回金额，进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入减值损失。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间的较高者。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。资产预计未来现金流量的现值，按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量，选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，在进行减值测试时，将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明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。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

19、职工薪酬

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利。其中：

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划及设定受益计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。

在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本公司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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

20、收入

对于房地产购买方在建造工程开始前能够规定房地产设计的主要结构要素，或者能够在建造过程中决定主要结构变动的，房地产建造协议符合建造合同定义，本公司对于所提供的建造服务按照《企业会计准则第 15 号—建造合同》确认相关的收入和费用；对于房地产购买方影响房地产设计的能力有限（如仅能对基本设计方案做微小变动）的，本公司按照《企业会计准则第 14 号—收入》中有关商品销售收入确认的原则和方法，并结合本公司房地产销售业务的具体情况确认相关的营业收入。

（1）开发产品

已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，即开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；收入的金额能够可靠地计量；相关的经济利益很可能流入；并且该项目已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（2）分期收款销售

在开发产品已经完工并验收合格，签订了分期收款销售合同并履行了合同规定的义务，相关的经济利益很可能流入，并且该开发产品成本能够可靠地计量时，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定收入金额；应收的合同或协议价款与其公允价值间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

（3）出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，并且该房屋成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

（4）出租物业收入确认方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

（5）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。合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

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。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。

在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)与已结算的价款在资产负债表中以抵销后的净额列示。在建合同累计已发生的成本和累计已确认的毛利(亏损)之和超过已结算价款的部分作为存货列示；在建合同已结算的价款超过累计已发生的成本与累计已确认的毛利(亏损)之和的部分作为预收款项列示。

（6）使用费收入

根据有关合同或协议，按权责发生制确认收入。

（7）利息收入

按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定。

（8）其他业务收入确认方法

按相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益很可能流入企业，收入金额能够可靠计量，与收入相关的已发生或将发生成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

21、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。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。

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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内平均分配计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用和损失的，确认为递延收益，并在确认相关费用的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关费用和损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益或冲减相关成本费用；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

已确认的政府补助需要返还时，存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；不存在相关递延收益的，直接计入当期损益。

22、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

(2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

（3）所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

（4）所得税的抵销

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

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

23、租赁

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

（1）本公司作为承租人记录经营租赁业务

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

（2）本公司作为出租人记录经营租赁业务

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

（3）本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，将租赁开始日租赁资产的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。此外，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初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

（4）本公司作为出租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日，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。应收融资租赁款扣除未实现融资收益后的余额分别长期债权和一年内到期的长期债权列示。

未实现融资收益在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资收入。或有租金于实际发生时计入当期损益。

24、重要会计政策、会计估计的变更

（1）会计政策变更

本报告期主要会计政策未变更。

（2）会计估计变更

本报告期主要会计估计未变更。

25、重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

（1）收入确认——建造合同

在建造合同结果可以可靠估计时，本公司采用完工百分比法在资产负债表日确认合同收入。合同的完工百分比是依照本附注四、20、“收入”所述方法进行确认的，在执行各该建造合同的各会计年度内累积计算。

在确定完工百分比、已发生的合同成本、预计合同总收入和总成本，以及合同可回收性时，需要作出重大判断。项目管理层主要依靠过去的经验和工作作出判断。预计合同总收入和总成本，以及合同执行结果的估计变更都可能对变更当期或以后期间的营业收入、营业成本，以及期间损益产生影响，且可能构成重大影响。

（2）租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第 21 号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

（3）坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

（4）存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，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的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

（5）金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

（6）可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

（7）长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

（8）折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

（9）递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

（10）所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

五、税项

1、主要税种及税率

税种	具体税率情况
增值税	详见下表
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
企业所得税	按应纳税所得额的25%、16.5%计缴。
教育费附加（含地方教育费附加）	按实际缴纳的流转税的5%计缴。
房产税	从价计征1.2%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，根据超率累进税率计提，按房地产产品类别预缴

注*：注册于境内的公司企业所得税税率为 25%，注册于香港的公司的企业利得税税率为 16.5%。

本公司及子公司从事房地产开发、物业管理、工程施工等业务收入，《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[201636 号]）等相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	使用税率或征收率	营改增前税率
房产销售收入	简易计税	5%	5%
工程收入	简易计税	3%	3%
不动产出租收入	简易计税	5%	5%
物业管理收入	一般计税	6%	5%

六、合并财务报表项目注释

以下注释项目（含公司财务报表主要项目注释）除非特别指出，“年初”指 2018 年 1 月 1 日，“年末”指 2018 年 12 月 31 日；“本年”指 2018 年度，“上年”指 2017 年度。

1、货币资金

项 目	年末余额	年初余额
库存现金	57,979.40	56,472.32
银行存款	1,148,464,456.53	1,206,732,584.14
其他货币资金	900,000,000.00	290,033.83
合 计	2,048,522,435.93	1,207,079,090.29
其中：存放在境外的款项总额	8,239,667.62	8,257,485.53

注：其他货币资金系理财产品结构性存款，2018 年 12 月 10 日，公司与中信银行签订协议，以闲置自有资金 90,000 万元人民币投资保本浮动收益银行结构性存款，到期日 2019 年 3 月 22 日。

2、应收票据及应收账款

项 目	年末余额	年初余额
应收票据	--	5,921,287.00
应收账款	33,426,991.65	137,092,156.05
合 计	33,426,991.65	143,013,443.05

(1) 应收票据

①应收票据分类

项 目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	--	--
商业承兑汇票	--	5,921,287.00
合 计	--	5,921,287.00

②年末无已质押的应收票据情况

③年末无已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

(2) 应收账款

①应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	52,670,649.16	100.00	19,243,657.51	36.54	33,426,991.65
合计	52,670,649.16	100.00	19,243,657.51	36.54	33,426,991.65

(续)

类别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	156,335,813.56	100.00	19,243,657.51	12.31	137,092,156.05
合计	156,335,813.56	100.00	19,243,657.51	12.31	137,092,156.05

①年末单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
代理进出口业务应收货款	11,574,556.00	11,574,556.00	100.00	对账龄较长,可回收性较小的应收账款,根据每项可收回性单独计提坏账准备。
待收售房款	12,030,682.80	6,968,694.02	57.92%	
工程施工款及其他	29,065,410.36	700,407.49	2.41%	
合计	52,670,649.16	19,243,657.51	36.54%	—

②按账龄列示的应收账款

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	20,297,050.49	38.54	118,574,422.11	75.99
1至2年	1,422,214.09	2.70	9,284,609.76	6.00
2至3年	2,698,788.09	5.12	248,689.67	0.01
3年以上	28,252,596.49	53.64	28,228,092.02	18.00
合计	52,670,649.16	100.00	156,335,813.56	100.00

(2) 本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 本年无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
法人 1	非关联方	7,354,136.93	1 年以内	13.96
法人 2	非关联方	2,911,098.20	1 年以内	5.53
法人 3	非关联方	2,564,093.94	1 年以内	4.87
法人 4	非关联方	1,997,219.11	5 年以上	3.79
自然人 1	非关联方	1,200,000.00	5 年以上	2.28
合计		16,026,548.18		30.43

(5) 本公司应收账款质押情况详见六、42 及九、(二)。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账 龄	年末余额		年初余额	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1 年以内	4,177,217.88	99.99	3,412,663.50	56.50
1 至 2 年			2,626,942.07	43.49
2 至 3 年			--	--
3 年以上	550.00	0.01	761.94	0.01
合 计	4,177,767.88	100.00	6,040,367.51	100.00

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款情况

本公司按预付对象归集的年末余额前五名预付账款汇总金额为 3,820,954.70 元，占预付账款年末余额合计数的比例为 91.46%。

4、其他应收款

项 目	年末余额	年初余额
应收利息	2,453,067.78	--
应收股利	1,052,192.76	1,052,192.76
其他应收款	41,512,767.07	75,903,158.62
合 计	45,018,027.61	76,955,351.38

(1) 应收利息

项 目	年末余额	年初余额
定期存款	170,567.78	--
结构性存款	2,282,500.00	--
合 计	2,453,067.78	--

(2) 应收股利

(1) 应收股利情况

被投资单位	年末余额	年初余额
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	1,052,192.76
合 计	1,052,192.76	1,052,192.76

(2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

被投资单位	年末余额	账龄	未收回原因	是否发生减值及其判断依据
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	5 年	延迟发放	否
合 计	1,052,192.76			

(3) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类 别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	145,114,361.44	67.10	144,780,234.62	99.77	334,126.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	71,157,148.94	32.90	29,978,508.69	42.13	41,178,640.25
合 计	216,271,510.38	100.00	174,758,743.31	80.81	41,512,767.07

(续)

类 别	年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	144,777,268.75	58.00	144,443,572.49	99.77	333,696.26
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	105,057,180.46	42.00	29,487,718.10	28.07	75,569,462.36
合 计	249,834,449.21	100.00	173,931,290.59	69.62	75,903,158.62

A、年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
未纳入合并范围 子公司往来款	120,765,594.85	120,764,162.02	100.00	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	24,348,766.59	24,016,072.60	98.63	
合 计	145,114,361.44	144,780,234.62	99.77	—

B、年末单项金额不重大但单项计提坏账准备的其他应收款

其他应收款内容	年末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
未纳入合并范围 子公司往来款	237,648.82	189,179.82	79.60	对账龄较长,可回收性较小的款项,根据每项可收回性单独计提坏账准备。
其他往来款	70,919,500.12	29,789,328.87	42.00	
合计	71,157,148.94	29,978,508.69	42.13	—

②其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	7,746,036.15	3.58	23,917,858.27	10.00
1至2年	9,382,626.85	4.34	13,257,080.48	5.00
2至3年	1,512,791.00	0.70	7,989,182.55	3.00
3年以上	197,630,056.38	91.38	204,670,327.91	82.00
合计	216,271,510.38	100.00	249,834,449.21	100.00

③本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 29,797.00 元; 本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。其他坏账准备本年增加, 系外币报表折算时由于汇率变动形成。

④本年实际核销的其他应收款情况

本年未有核销其他应收款的情况

⑤其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
未纳入合并范围子公司往来款	121,003,243.67	121,140,372.17
其他往来款	95,268,266.71	128,694,077.04
合计	216,271,510.38	249,834,449.21

⑥按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
加拿大长城(温哥华)有限公司	往来款	89,035,748.07	5年以上	40.51	89,035,748.07
百立有限公司	往来款	19,170,556.20	5年以上	8.72	19,169,123.37
澳洲柏克顿有限公司	往来款	12,559,290.58	5年以上	5.71	12,559,290.58
罗浮山矿泉水公司	往来款	10,465,168.81	5年以上	4.76	10,465,168.81
深喜公司	往来款	5,464,392.59	5年以上	2.49	5,131,698.60
合计	—	136,695,156.25	—	62.19	136,361,029.43

⑦本公司本报告期无涉及政府补助的应收款项。

⑧本公司本报告期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

⑨本公司本报告期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

5、存货

(1) 存货明细情况

项 目	年末数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	517,451,829.98	6,169,877.30	--	517,451,829.98
开发产品	1,064,268,679.28	31,104,641.81	268,941.60	1,063,999,737.68
拟开发产品	--	--	--	--
非房地产开发项目：				
原材料	882,857.81	--	240,000.00	642,857.81
库存商品	319,679.87	--	38,891.91	280,787.96
工程施工	102,776,837.83	--	--	102,776,837.83
合 计	1,685,699,884.77	37,274,519.11	547,833.51	1,685,152,051.26

(续)

项 目	年初数			
	账面余额	其中：借款费用资本化金额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发项目：				
开发成本	804,372,181.70	11,690,968.98	--	804,372,181.70
开发产品	751,099,380.82	29,397,448.66	268,941.60	750,830,439.22
拟开发产品	168,923,076.99	--	--	168,923,076.99
非房地产开发项目：				
原材料	883,896.65	--	240,000.00	643,896.65
库存商品	350,102.98	--	38,891.91	311,211.07
工程施工	39,005,838.31	--	--	39,005,838.31
合 计	1,764,634,477.45	41,088,417.64	547,833.51	1,764,086,643.94

(2) 开发成本明细情况

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	年末数
传麒东湖名苑(原东湖帝 景名苑)	2017年	2019年	51,000.00	177,737,495.85	309,169,276.59
传麒景苑	2015年	2018年	24,685.00	161,738,048.77	--

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	年初数	年末数
深房翠林苑	2015年	2018年	57,000.00	438,869,219.32	--
汕头新峰大厦				26,027,417.76	25,291,908.11
天悦湾二期	2015年	2021年	65,485.00	--	182,990,645.28
合计			--	804,372,181.70	517,451,829.98

(3) 开发产品明细情况

项目名称	竣工时间	年初数	本年增加	本年减少	年末数
金叶岛海天阁多层公寓	1997年	39,047,068.09	43,780.00	--	39,090,848.09
金叶岛十期	2010年	6,390,491.10	--	311,319.13	6,079,171.97
金叶岛十一期	2008年	8,071,448.13	--	1,190,138.89	6,881,309.24
悦景东方项目	2014年	15,008,500.21	--	5,218,619.02	9,789,881.19
文锦花园*1		3,477,684.15	--	178,643.95	3,299,040.20
房地产大厦*1		10,160,633.95	--	450,115.30	9,710,518.65
华丰大厦		1,631,743.64	--	--	1,631,743.64
黄埔新邨		289,802.88	--	--	289,802.88
星湖花园		156,848.69	--	--	156,848.69
传麒山项目	2013年	8,969,652.53	--	--	8,969,652.53
深房尚林花园	2014年	10,206,656.46	--	--	10,206,656.46
北京新峰大厦		304,557.05	--	--	304,557.05
天悦湾一期	2017年	647,384,293.94	--	29,243,335.01	618,140,958.93
传麒景苑	2018年	--	202,604,266.38	22,222,465.24	180,381,801.14
深房翠林苑	2018年	--	536,663,558.76	367,327,670.14	169,335,888.62
合计		751,099,380.82	739,311,605.14	426,142,306.68	1,064,268,679.28

注：*1 文锦花园、房地产大厦本期减少是公司用于临时性出租房产存货摊销额。

(4) 拟开发产品

项目名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
天悦湾二期(汕头井仔湾项目)	168,923,076.99	--	168,923,076.99	--
合计	168,923,076.99	--	168,923,076.99	--

(5) 存货跌价准备

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发产品	268,941.60	--	--	--	--	268,941.60
原材料	240,000.00	--	--	--	--	240,000.00
库存商品	38,891.91	--	--	--	--	38,891.91
合计	547,833.51	--	--	--	--	547,833.51

(6) 存货跌价准备计提依据及本年转回或转销原因

本期未有存货跌价准备转回或转销。

(7) 存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 37,274,519.11 元。

(8) 建造合同形成的已完工未结算资产情况

项 目	金 额
累计已发生成本	1,687,416,860.72
累计已确认毛利	69,763,611.76
减：预计损失	--
已办理结算的金额	1,654,403,634.65
建造合同形成的已完工未结算资产	102,776,837.83

6、其他流动资产

项 目	年末余额	年初余额
待抵扣进项税额/预缴增值税	6,336,815.15	10,783,474.63
营业税	444,184.41	401,663.63
城市维护建设税	--	78,771.08
地方教育费附加	--	105,635.46
合 计	6,780,999.56	11,369,544.80

7、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具	--	--	--	--	--	--
可供出售权益工具	17,464,240.74	--	17,464,240.74	17,464,240.74	--	17,464,240.74
其中：按公允价值计量的	--	--	--	--	--	--
按成本计量的	17,464,240.74	--	17,464,240.74	17,464,240.74	--	17,464,240.74
其他	--	--	--	--	--	--
合 计	17,464,240.74	--	17,464,240.74	17,464,240.74	--	17,464,240.74

(2) 年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 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
汕头市中小企业融资担保有限公司	12,000,000.00	--	--	12,000,000.00	--	--	--	--	7.14	850,000.00

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
云南鲲鹏航空服务有限公司	5,464,240.74	--	--	5,464,240.74	--	--	--	--	25.00	--
合计	17,464,240.74	--	--	17,464,240.74	--	--	--	--	--	850,000.00

注：本公司对云南鲲鹏航空服务有限公司的持股比例为 25%，由于本公司对其财务和经营政策并无参与决策的权力，本公司对其不具有重大影响。

8、长期股权投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业						
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	--	--
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	--	--
江门新江房地产有限公司	9,037,070.89	--	--	--	--	--
西安新峰物业商贸有限公司	32,840,729.61	--	--	--	--	--
东益地产有限公司	30,376,084.89	--	--	--	--	--
小计	91,678,556.86	--	--	--	--	--
二、联营企业						
深圳市荣华机电工程有限公司	1,523,815.70	--	--	-52,651.66	--	--
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	--	--
小计	2,969,241.26	--	--	-52,651.66	--	--
三、其他股权投资	125,883,763.89	--	--	--	--	--
小计	125,883,763.89	--	--	--	--	--
合计	220,531,562.01	--	--	--	--	--

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	--	--	--	9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	--	--	--	9,455,465.38	9,455,465.38
江门新江房地产有限公司	--	8,124,533.73	--	9,037,070.89	9,037,070.89
西安新峰物业商贸有限公司	--	--	--	32,840,729.61	20,673,831.77
东益地产有限公司	--	9,150,369.02	--	30,376,084.89	30,376,084.89
小计	--	17,274,902.75	--	91,678,556.86	79,511,659.02
二、联营企业					
深圳市荣华机电工程有限公司	--	--	--	1,471,164.04	1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司	--	--	--	1,445,425.56	1,445,425.56
小计	--	--	--	2,916,589.60	2,522,380.20
三、其他股权投资	--	--	--	125,883,763.89	125,883,763.89
小计	--	--	--	125,883,763.89	125,883,763.89
合计	--	--	--	220,478,910.35	207,917,803.11

注：江门新江房地产有限公司和东益地产有限公司在停止经营活动后，在可预见的未来无重新启动经营活动的迹象，故此本公司对持有的江门新江房地产有限公司及东益地产有限公司长期股权投资分别计提减值准备 8,124,533.73 元和 9,150,369.02 元。

其他股权投资情况详见附注八、1 在子公司中的权益。

9、投资性房地产

采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1、年初余额	1,010,636,392.81	100,823,904.75	1,111,460,297.56
2、本年增加金额	--	5,291,513.25	5,291,513.25
(1) 外购	--	--	--
(2) 存货转入	--	--	--
(3) 其他	--	5,291,513.25	5,291,513.25
3、本年减少金额	--	--	--

项目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
4、年末余额	1,010,636,392.81	106,115,418.00	1,116,751,810.81
二、累计折旧和累计摊销			
1、年初余额	367,283,745.78	--	367,283,745.78
2、本年增加金额	24,314,807.30	--	24,314,807.30
(1) 计提或摊销	24,314,807.30	--	24,314,807.30
(2) 固定资产转入	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--
4、年末余额	391,598,553.08	--	391,598,553.08
三、减值准备			
1、年初余额	14,128,544.62	82,750,883.12	96,879,427.74
2、本年增加金额	--	4,342,991.84	4,342,991.84
3、本年减少金额	--	--	--
4、年末余额	14,128,544.62	87,093,874.96	101,222,419.58
四、账面价值			
1、年末账面价值	604,909,295.11	19,021,543.04	623,930,838.15
2、年初账面价值	629,224,102.41	18,073,021.63	647,297,124.04

注：①本年度折旧和摊销额为 24,314,807.30 元。

②土地使用权原值及减值准备本年度增加金额，系外币报表折算时由于汇率变动形成。

③投资性房地产中，本年度末已无房屋建筑物用于对外借款的抵押。

10、固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
一、账面原值				
1、年初余额	107,110,751.42	12,270,722.14	14,833,483.00	134,214,956.56
2、本年增加金额	--	22,570.48	607,268.95	629,839.43
(1) 购置	--	22,570.48	607,268.95	629,839.43
(2) 在建工程转入	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	6,047.87	1,230,172.37	1,236,220.24
(1) 处置或报废	--	6,047.87	1,230,172.37	1,236,220.24
(2) 合并范围减少	--	--	--	--
(3) 结转至投资性房地产	--	--	--	--
4、年末余额	107,110,751.42	12,287,244.75	14,210,579.58	133,608,575.75

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合计
二、累计折旧				
1、年初余额	73,640,632.96	10,638,507.53	11,997,947.36	96,277,087.85
2、本年增加金额	3,563,290.05	296,128.16	714,901.68	4,574,319.89
其中：计提	3,563,290.05	296,128.16	714,901.68	4,574,319.89
3、本年减少金额	--	2,521.44	1,166,509.07	1,169,030.51
（1）处置或报废	--	2,521.44	1,166,509.07	1,169,030.51
（2）合并范围减少	--	--	--	--
（3）结转至投资性房地产	--	--	--	--
4、年末余额	77,203,923.01	10,932,114.25	11,546,339.97	99,682,377.23
三、减值准备				
1、年初余额	--	--	--	--
2、本年增加金额	--	--	--	--
其中：计提	--	--	--	--
3、本年减少金额	--	--	--	--
4、年末余额	--	--	--	--
四、账面价值				
1、年末账面价值	29,906,828.41	1,355,130.50	2,664,239.61	33,926,198.52
2、年初账面价值	33,470,118.46	1,632,214.61	2,835,535.64	37,937,868.71

注：①本年折旧额为 4,574,319.89 元，本年无由在建工程转入的固定资产。

②本报告期内无所有权受到限制的固定资产情况。

③本报告期内无暂时闲置的固定资产情况。

11、无形资产

（1）无形资产情况

项目	软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	2,241,800.00	2,241,800.00
2、本年增加金额	--	--
（1）购置	--	--
3、本年减少金额	--	--
合并报表范围减少	--	--
4、年末余额	2,241,800.00	2,241,800.00
二、累计摊销		
1、年初余额	2,186,600.00	2,186,600.00

项目	软件	合计
2、本年增加金额	55,200.00	55,200.00
其中：计提	55,200.00	55,200.00
3、本年减少金额	--	--
合并报表范围减少	--	--
4、年末余额	2,241,800.00	2,241,800.00
三、减值准备		--
1、年初余额	--	--
2、本年增加金额	--	--
其中：计提	--	--
3、本年减少金额	--	--
4、年末余额	--	--
四、账面价值		
1、年末账面价值	--	--
2、年初账面价值	55,200.00	55,200.00

12、长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末数
装修费	529,905.52	--	183,889.67	--	346,015.85
其他	56,445.14	--	15,394.08	--	41,051.06
合计	586,350.66	--	199,283.75	--	387,066.91

13、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明细

项目	年末余额		年初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	268,941.60	67,235.40	268,941.60	67,235.40
可税前弥补的经营亏损	72,853,906.32	18,213,476.58	26,809,694.47	6,702,423.62
计提土地增值税清算准备金	416,873,760.12	119,730,695.91	92,582,611.51	23,145,652.88
预收账款预计利润	12,937,987.44	3,234,496.86	40,166,204.21	10,041,551.05
合并抵消未实现利润	4,419,308.84	1,104,827.21	30,132,928.99	7,533,232.24
合同暂估成本	47,474,275.32	12,193,056.84	--	--
合计	554,828,179.64	154,543,788.80	189,960,380.78	47,490,095.19

(2) 未确认递延所得税资产明细

项 目	年末余额	年初余额
可税前弥补的经营亏损	8,280,235.61	4,194,750.37
坏账准备	42,485,814.23	46,673,541.64
长期股权投资减值准备	51,979,450.78	47,660,725.09
投资性房地产减值准备	25,305,604.90	24,219,856.94
合 计	128,051,105.52	122,748,874.04

(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	年末余额	年初余额	备注
2018 年	--	1,656,431.26	
2019 年	107,123.28	107,123.28	
2020 年	9,692,495.52	9,692,495.52	
2021 年	11,349,323.06	11,349,323.06	
2022 年	5,753,184.38	5,753,184.38	
2023 年	4,085,485.24	--	
合 计	30,987,611.48	28,558,557.50	

14、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	年末余额	年初余额
质押借款	15,260,103.46	83,307,653.64
信用借款	2,000,000.00	20,900,000.00
合 计	17,260,103.46	104,207,653.64

质押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注注释六、2 及附注六、42。

(2) 本报告期内无已逾期未偿还的短期借款情况。

15、应付票据及应付账款

种 类	年末余额	年初余额
应付票据	-	-
应付账款	216,758,906.71	190,629,756.30
合 计	216,758,906.71	190,629,756.30

(1) 应付账款列示

项 目	年末余额	年初余额
1 年以内	189,013,843.22	150,123,930.63
1 年以上	27,745,063.49	40,505,825.67
合 计	216,758,906.71	190,629,756.30

(2) 账龄超过 1 年的大额应付账款情况的说明

应付账款期末余额中账龄超过 1 年的大额应付账款主要系未到结算期的应付工程款。

16、预收款项

(1) 预收款项明细情况

项目	年末数	年初数
1 年以内	143,880,207.46	325,258,418.19
1 年以上	12,545,945.40	6,893,598.35
合计	156,426,152.86	332,152,016.54

(2) 账龄超过 1 年的大额预收款项情况的说明

预收款项期末余额中账龄超过 1 年的大额预收款项主要是进出口代理业务形成的货款。

(3) 预收房款

项目名称	年末数	年初数	预计竣工时间
金叶岛十期	688,952.39	2,899,190.49	已竣工
金叶岛十一期	1,117,261.91	1,558,741.91	已竣工
天悦湾一期	32,289,512.30	8,264,468.87	已竣工
悦景东方	1,884,634.30	3,629,283.83	已竣工
翠林苑	30,416,820.00	256,113,269.00	已竣工
传麒景苑	21,742,173.45	--	已竣工
传麒东湖	200,000.00	--	2019 年
合计	88,339,354.35	272,464,954.10	

17、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	30,373,697.09	155,146,820.77	139,826,677.16	45,693,840.70
二、离职后福利-设定提存计划	142,522.87	14,998,506.84	14,998,040.36	142,989.35
三、辞退福利	--	--	--	--
四、一年内到期的其他福利	--	--	--	--
合计	30,516,219.96	170,145,327.61	154,824,717.52	45,836,830.05

(2) 短期薪酬列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	29,500,700.86	141,171,722.32	126,137,350.12	44,535,073.06
2、职工福利费	39,600.00	1,886,698.00	1,886,698.00	39,600.00
3、社会保险费	2,045.09	3,096,680.85	3,097,147.37	1,578.57
其中：医疗保险费	1,503.22	2,595,146.94	2,595,146.94	1,503.22

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工伤保险费	591.04	155,671.91	155,671.91	591.04
生育保险费	-49.17	345,862.00	346,328.52	-515.69
4、住房公积金	124,366.23	6,304,942.51	5,801,179.03	628,129.71
5、工会经费和职工教育经费	706,984.91	2,686,777.09	2,904,302.64	489,459.36
合计	30,373,697.09	155,146,820.77	139,826,677.16	45,693,840.70

(3) 设定提存计划列示

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、基本养老保险	75,075.11	10,143,257.65	10,143,257.65	75,075.11
2、失业保险费	447.60	319,787.22	319,320.70	914.12
3、企业年金缴费	67,000.16	4,535,461.97	4,535,462.01	67,000.12
合计	142,522.87	14,998,506.84	14,998,040.36	142,989.35

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

18、应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	180,717,910.92	28,512,631.43
土地增值税	106,254,407.65	49,979,273.19
增值税	11,361,028.95	3,582,136.09
个人所得税	828,729.71	1,041,204.75
城建税	385,048.81	--
其他	339,819.99	1,050,484.21
房产税	335,365.77	1,975,303.69
教育费附加	239,105.38	12,493.53
地方教育费附加	85,955.80	--
合计	300,547,372.98	86,153,526.89

19、其他应付款

项目	年末余额	年初余额
应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利	--	--
其他应付款	705,284,620.54	374,945,089.10
合计	721,819,898.48	391,480,367.04

(1) 应付利息

项 目	年末余额	年初余额
分期付息的长期借款利息	--	--
其他	16,535,277.94	16,535,277.94
合 计	16,535,277.94	16,535,277.94

注：其他系应付深圳市投资控股有限公司的借款利息，详见注释十、6、(2)。

(2) 其他应付款

①按款项性质列示

项 目	年末余额	年初余额
预提的土地增值税	509,788,654.15	176,386,234.44
应付关联方往来款项	2,770,322.64	11,999,854.37
应付各项押金款	100,011,180.52	79,464,386.67
其他	92,714,463.23	107,094,613.62
合 计	705,284,620.54	374,945,089.10

②账龄超过 1 年的重要其他应付款

项 目	年末余额	未偿还或结转的原因
预提税金—土地增值税	176,004,797.91	尚未清算缴款
合 计	176,004,797.91	

③对于金额较大的其他应付款的说明

本公司根据国税发〔2006〕187号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》基于清算口径计提了土地增值税，2018年12月31日余额为509,788,654.15人民币元。

20、一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
1年内到期的长期借款（附注六、21）	--	64,000,000.00
合 计	--	64,000,000.00

21、长期借款

项 目	年末余额	年初余额
抵押借款	--	146,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（附注六、20）	--	64,000,000.00
合 计	--	82,000,000.00

抵押借款的抵押资产类别以及金额，参见附注注释六、42。

22、长期应付款

项 目	年末余额	年初余额
本体维修基金	6,507,139.20	8,101,880.05
合 计	6,507,139.20	8,101,880.05

23、股本

项目	年初余额	本年增减变动 (+、-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,011,660,000.00	--	--	--	--	--	1,011,660,000.00

24、资本公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
资本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其他资本公积	420,811,873.18	--	--	420,811,873.18
合 计	978,244,910.11	--	--	978,244,910.11

25、其他综合收益

项目	年初余额	本年发生金额					年末余额
		本年所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益	--	--	--	--	--	--	--
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	10,045,697.16	740,984.01	--	--	518,688.81	222,295.20	10,564,385.97
其中：外币财务报表折算差额	10,045,697.16	740,984.01	--	--	518,688.81	222,295.20	10,564,385.97
其他综合收益合计	10,045,697.16	740,984.01	--	--	518,688.81	222,295.20	10,564,385.97

26、盈余公积

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	85,666,668.00	10,239,554.59	--	95,906,222.59
合 计	85,666,668.00	10,239,554.59	--	95,906,222.59

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的 10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本 50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

27、未分配利润

项 目	本 年	上 年
调整前上年末未分配利润	742,624,845.71	583,908,333.05
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	--	--
调整后年初未分配利润	742,624,845.71	583,908,333.05
加：本年归属于母公司股东的净利润	503,498,831.60	184,988,512.42
减：提取法定盈余公积	10,239,554.59	26,271,999.76
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	--	--
年末未分配利润	1,235,884,122.72	742,624,845.71

28、营业收入和营业成本

（1）营业收入、营业成本

项 目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,149,857,315.87	918,680,658.37	1,317,410,744.73	941,631,209.52
其他业务	25,329,926.73	19,705,354.72	28,501,860.36	22,286,023.47
合 计	2,175,187,242.60	938,386,013.09	1,345,912,605.09	963,917,232.99

（2）主营业务（分行业）

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,595,473,065.40	445,500,004.85	606,590,040.49	295,237,720.34
工程施工	370,298,109.36	358,335,541.20	525,486,669.06	512,422,101.82
物业管理	160,011,318.50	141,533,608.15	151,384,222.02	135,132,080.77

行业名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
租赁	78,128,484.68	33,072,276.63	65,040,795.43	25,182,070.35
小计	2,203,910,977.94	978,441,430.83	1,348,501,727.00	967,973,973.28
减：内部抵销数	54,053,662.07	59,760,772.46	31,090,982.27	26,342,763.76
合计	2,149,857,315.87	918,680,658.37	1,317,410,744.73	941,631,209.52

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生数		上年发生数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
境内：				
广东省	2,117,245,186.96	895,675,822.41	1,274,235,315.99	896,993,539.02
其他	86,071,887.30	82,765,608.42	73,657,278.57	70,980,434.26
境外：	593,903.68	--	609,132.44	--
小计	2,203,910,977.94	978,441,430.83	1,348,501,727.00	967,973,973.28
减：内部抵销数	54,053,662.07	59,760,772.46	31,090,982.27	26,342,763.76
合计	2,149,857,315.87	918,680,658.37	1,317,410,744.73	941,631,209.52

29、税金及附加

项 目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	422,072,101.03	51,219,159.21
房产税	9,538,716.87	7,507,714.07
城市维护建设税	6,817,766.33	3,986,097.11
教育费附加	3,169,793.46	1,804,676.50
地方教育费附加	1,970,507.72	1,038,032.69
堤围防护费等	1,843,855.48	682,646.71
营业税	-47,598.97	1,576,892.15
合 计	445,365,141.92	67,815,218.44

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

30、销售费用

项 目	本年发生额	上年发生额
销售代理费及佣金	38,454,875.23	18,102,945.27
广告费	6,657,350.04	9,853,692.36
职工薪酬	3,996,226.96	3,224,350.87
其他	2,554,142.30	2,424,545.19
业务费	900,385.69	885,049.99
合 计	52,562,980.22	34,490,583.68

31、管理费用

项 目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	50,904,497.46	28,952,319.86
其他	10,030,250.33	8,616,493.19
折旧费	3,134,997.46	3,134,330.90
业务招待费	2,796,377.72	2,847,605.07
中介机构费	2,499,764.35	2,189,691.09
办公费	1,480,234.71	1,042,133.91
水电费	1,051,402.14	674,111.87
修理费	925,690.83	883,623.71
其他摊销费用	847,356.79	802,438.95
差旅费	359,268.65	369,294.12
合 计	74,029,840.44	49,512,042.67

32、财务费用

项 目	本年发生额	上年发生额
利息支出	2,817,521.60	10,776,804.21
减：利息收入	19,825,334.08	12,706,210.03
减：利息资本化金额	--	7,851,229.12
汇兑损益	-547,960.63	851,416.84
减：汇兑损益资本化金额	--	--
其他	320,050.95	301,119.35
合 计	-17,235,722.16	-8,628,098.75

33、资产减值损失

项 目	本年发生额	上年发生额
长期股权投资减值损失	17,274,902.75	--
坏账损失	29,797.00	--
合 计	17,304,699.75	--

注：长期股权投资减值损失情况详见注释六、8。

34、投资收益

项 目	本年发生额	上年发生额
理财产品投资收益	16,347,157.53	--
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	827,100.00	650,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-52,651.66	54,902.00
处置长期股权投资产生的投资收益	--	4,321,604.92
合 计	17,121,605.87	5,026,506.92

35、资产处置收益

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
固定资产处置	-530.20	-52,617.35	-52,617.35
合 计	-530.20	-52,617.35	-52,617.35

36、营业外收入

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
罚款/违约收入	586,932.13	225,154.81	586,932.13
其他	814,611.19	107,772.18	814,611.19
与企业日常活动无关的政府补助	10,243.00	59,611.09	10,243.00
合 计	1,411,786.32	392,538.08	1,411,786.32

37、营业外支出

项 目	本年发生额	上年发生额	计入当年非经常性损益的金额
对外捐赠支出	330,000.00	10,000.00	330,000.00
赔偿支出	--	14,000.00	--
其他	140,874.39	45,424.69	140,874.39
非流动资产毁损报废损失	69,209.53	7,617.11	69,209.53
罚款支出	39,016.09	51,319.17	39,016.09
合 计	579,100.01	128,360.97	579,100.01

38、所得税费用

(1) 所得税费用表

项 目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	295,133,757.80	70,829,251.97
递延所得税费用	-112,377,271.44	-11,708,157.33
合 计	182,756,486.36	59,121,094.64

(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	682,728,051.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	170,682,012.83
子公司适用不同税率的影响	709,716.35
调整以前期间所得税的影响	--
非应税收入的影响	--
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	505,009.82
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	903,883.86

项 目	本年发生额
本年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	9,955,863.50
税率调整导致年初递延所得税资产/负债余额的变化	--
所得税费用	182,756,486.36

39、其他综合收益

详见附注六、28。

40、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
利息收入	19,825,334.08	12,706,210.03
各项押金、保证金	9,928,314.00	4,598,258.85
代收代付款项	5,425,177.51	7,211,826.83
其他	22,343,343.37	12,928,480.24
合 计	57,522,168.96	37,444,775.95

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
管理费用支付的现金	19,491,227.76	16,622,952.96
销售费用支付的现金	48,516,395.98	31,244,578.21
各项押金、保证金	2,233,820.00	3,712,857.66
公司往来款	3,062,888.27	10,476,509.87
其他	10,047,269.60	4,116,480.10
合 计	83,351,601.61	66,173,378.80

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
受限货币资金本期收回-结构性存款	600,000,000.00	--
合 计	600,000,000.00	--

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
受限货币资金本期支付-结构性存款	1,500,000,000.00	--
合 计	1,500,000,000.00	--

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本年发生额	上年发生额
受限货币资金本期收回-保证金	290,033.83	--
合 计	290,033.83	--

41、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	499,971,564.96	184,922,598.10
加：资产减值准备	17,304,699.75	--
固定资产折旧、投资性房地产折旧和摊销	28,889,127.19	26,962,406.38
无形资产摊销	55,200.00	285,960.00
长期待摊费用摊销	199,283.75	186,438.98
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）	530.20	52,617.35
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	69,209.53	7,617.11
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	--	--
财务费用（收益以“－”号填列）	2,269,560.97	11,389,775.49
投资损失（收益以“－”号填列）	-17,121,605.87	-5,026,506.92
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-107,053,693.61	-11,708,157.33
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）	78,934,592.68	-279,708,153.27
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	147,437,501.15	-9,977,119.01
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	411,611,434.89	64,811,383.48
其他	--	--
经营活动产生的现金流量净额	1,062,567,405.59	-17,801,139.64
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：		
现金的年末余额	1,148,522,435.93	1,206,789,056.46
减：现金的年初余额	1,206,789,056.46	1,265,767,290.57
加：现金等价物的年末余额	--	--
减：现金等价物的年初余额	--	--
现金及现金等价物净增加额	-58,266,620.53	-58,978,234.11

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	年末余额	年初余额
一、现金	1,148,522,435.93	1,206,789,056.46
其中：库存现金	57,979.40	56,472.32
可随时用于支付的银行存款	1,148,464,456.53	1,206,732,584.14
可随时用于支付的其他货币资金	--	--
二、现金等价物	--	--
其中：三个月内到期的债券投资	--	--
三、年末现金及现金等价物余额	1,148,522,435.93	1,206,789,056.46
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的 现金和现金等价物	--	--

注：现金和现金等价物不含母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物。

42、所有权或使用权受限制的资产

项 目	年末账面价值	受限原因
货币资金	900,000,000.00	详见注释六、1
应收账款	15,260,103.46	短期借款质押
合 计	915,260,103.46	

43、外币货币性项目

(1) 外币货币性项目

项 目	年末外币余额	折算汇率	年末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	45,331.77	6.8845	312,086.57
港元	9,018,966.14	0.8790	7,927,671.24
其他应收账款			
其中：美元	--	--	--
港元	20,165,733.70	0.8790	17,725,679.92
其他应付款			
其中：美元	--	--	--
港元	15,709,468.37	0.8790	13,808,622.70

(2) 境外经营实体

本公司重要的境外经营实体为美国长城地产有限公司及新峰企业有限公司，美国长城地产有限公司由于经营活动主要在美国，因此选择美元为记账本位币；新峰企业有限公司由于为投资公司，其投资实体的主要经营活动均在中国大陆，且以人民币作为记账本位币，因此选择人民币为记账本位币。

七、合并范围的变更

本期无合并范围内的变更情况。

八、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	68.10	31.90	通过设立或投资等方式取得
深圳市物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳圳通工程有限公司	深圳	深圳	安装维修	73.00	27.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	深圳	监理	75.00	25.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房投资有限公司	深圳	深圳	投资	90.00	10.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	深圳	进出品贸易	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳经济特区房地产(集团)广州房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
北京新峰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产经营	75.00	25.00	通过设立或投资等方式取得
北京深房物业管理有限责任公司	北京	北京	物业管理	10.00	90.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市深物电梯有限公司	深圳	深圳	电梯销售与维修	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市联华企业有限公司	深圳	深圳	机械机电设备安装	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
新峰置业有限公司	香港	香港	投资、管理	100.00	--	通过设立或投资等方式取得

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
华林有限公司	香港	香港	投资控股	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
汕头市华林房产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
汕头市华峰房地产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发	37.50	62.50	通过设立或投资等方式取得
美国长城地产有限公司	美国	美国	房地产开发	70.00	--	通过设立或投资等方式取得
新峰企业有限公司	香港	香港	投资、管理	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
新峰投资有限公司	香港	香港	物业投资	--	55.00	通过设立或投资等方式取得
启禄有限公司	香港	香港	投资、管理	20.00	80.00	通过设立或投资等方式取得
柏伟置业有限公司	香港	香港	物业投资	--	80.00	通过设立或投资等方式取得
启怡发展有限公司	香港	香港	投资兴办实业	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
广州黄埔新邨房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
新峰房地产开发建筑(武汉)有限公司	武汉	武汉	房地产	--	55.00	通过设立或投资等方式取得
汕头经济特区松山房产开发有限公司	汕头	汕头	房地产开发	--	100.00	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市深房百货有限公司*1	深圳	深圳	商贸	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
澳洲柏克顿有限公司*2	澳大利亚	澳大利亚	房地产	60.00	--	通过设立或投资等方式取得
加拿大长城(温哥华)有限公司*2	加拿大	加拿大	房地产	--	60.00	通过设立或投资等方式取得
百立有限公司*2	香港	香港	商贸	60.00	40.00	通过设立或投资等方式取得
广东省封开县联峰水泥制造有限公司*3	广东封开	广东封开	制造业	--	90.00	通过设立或投资等方式取得

***1 深圳市深房百货有限公司**

深圳市深房百货有限公司于 2007 年 10 月 29 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2007 年 12 月 7 日发布了清算公告。根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，该公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围。本公司对深房百货公司投资的帐面价值为零。

***2 澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司、百立有限公司**

该三公司系本公司早年在境外设立的公司，2000年12月13日本公司召开董事会，决定将该三公司进行停业清算。澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司已完成注销程序。

***3 广东省封开县联峰水泥制造有限公司**

广东省封开县联峰水泥制造有限公司的全部资产（包括有形资产和无形资产）已于2006年1月22日被法院拍卖偿债，成为一空壳公司，本公司对该公司投资的帐面价值为零。

上述*1、*2、*3未纳入合并范围的被投资单位因已于多年前停止经营，且公司实体已不存在，本公司已无法对其实施有效控制，根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围，本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的帐面价值为零，明细如下：

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
百立有限公司	成本法	201,100.00	201,100.00	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	成本法	906,630.00	906,630.00	--	906,630.00
深圳市深房百货有限公司	成本法	10,000,000.00	10,000,000.00	--	10,000,000.00
汕头新峰大厦	成本法	68,731,560.43	58,547,652.25	--	58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	成本法	121,265,000.00	56,228,381.64	--	56,228,381.64
合计		201,104,290.43	125,883,763.89	-	125,883,763.89

(续)

被投资单位	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利	备注
百立有限公司	201,100.00	--	--	
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	
深圳市深房百货有限公司	10,000,000.00	--	--	
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	56,228,381.64	--	--	
合计	125,883,763.89	--	--	

(2) 重要的非全资子公司

子公司名称	少数股东的持股比例 (%)	本年归属于少数股东的损益	本年向少数股东分派的股利	年末少数股东权益余额
美国长城地产有限公司	30.00	-55,383.18	--	-21,428,276.80
新峰投资有限公司	45.00	-9,060.80	--	-104,596,166.02
柏伟置业有限公司	20.00	-1,833,824.72	--	-3,871,090.12

(3) 重要的非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	年末余额					
	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
美国长城地产有限公司	312,086.57	19,021,543.04	19,333,629.61	106,555,401.23	--	106,555,401.23
新峰投资有限公司	873,070.13	36,016.90	909,087.03	256,549,015.66	--	256,549,015.66
柏伟置业有限公司	1,024.45	21,223,344.85	21,224,369.30	32,813,474.75	--	32,813,474.75

(续)

子公司名称	年初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动 负债	负债合计
美国长城地产有限公司	479,270.32	18,073,021.63	18,552,291.95	101,241,947.93	--	101,241,947.93
新峰投资有限公司	220,030,061.97	24,793,206.35	244,823,268.32	254,731,260.77	--	254,731,260.77
柏伟置业有限公司	975.66	30,373,713.87	30,374,689.53	32,794,671.39	--	30,374,689.53

子公司名称	本年发生额				上年发生额			
	营业收入	净利润	综合 收益 总额	经营活动 现金流量	营业收入	净利润	综合 收益 总额	经营活动 现金流量
美国长城地产有限公司	593,903.68	-184,610.61	--	-184,610.61	609,132.44	-177,317.72	--	-177,317.72
新峰投资有限公司	--	-20,135.10	--	997.60	--	-21,549.14	--	--
柏伟置业有限公司	--	-9,169,123.59	--	1,922.53	--	-19,567.68	--	--

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业*1:		
投资账面价值合计	12,166,897.84	29,441,800.59
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	--	--

项 目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
—其他综合收益	--	--
—综合收益总额	--	--
联营企业*2:		
投资账面价值合计	394,209.40	446,861.06
下列各项按持股比例计算的合计数		
—净利润	-52,651.66	54,902.00
—其他综合收益	--	--
—综合收益总额	--	--

*1 本公司合营企业均为不重要的合营企业，合营企业情况见注释六、8，其中：

1) 广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司

广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司经营期限为 1991 年 6 月 5 日至 2021 年 6 月 4 日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，于 2001 年 7 月 6 日被依法吊销营业执照。该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，截至本年末，本公司对广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

2) 封开杏花宾馆

封开杏花宾馆已于 2002 年 2 月 25 日经广东省肇庆市中级人民法院作出的(2002)肇中法经破字第 2 号民事裁定书宣告破产，并已完成了破产清算工作。截至本年末，本公司对封开杏花宾馆投资的账面价值已减记为零，根据合作协议，本公司对合营企业不负有承担额外损失的义务。

3) 江门新江房地产有限公司、西安新峰物业商贸有限公司、东益地产有限公司

上述三公司系本公司早年与当地合作方为开发房地产项目而设立的合营企业，因合作开发项目停滞，合营企业也实际停止经营活动多年。该等公司在停止经营活动后未继续编制财务报表，本公司已对上述三家合营企业的投资计提了相应的减值准备，减值准备计提情况详见注释六、8。

*2 本公司联营企业均为不重要的联营企业，联营企业情况见注释六、8，其中：

1) 深圳润华汽车贸易公司

深圳润华汽车贸易公司经营期限为 1992 年 2 月 24 日至 1997 年 2 月 24 日，该公司由于经营亏损导致无法持续经营，已实际停止经营活动多年，因未参加工商年检，已被依法吊销营业执照，该公司在停止经营活动后未继续编制财务报表。截至本年末，本公司对深圳润华汽车贸易公司投资的账面价值已减记为零，根据联营协议，本公司对联营企业不负有承担额外损失的义务。

(2) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营或联营企业名称	上年末累积未确认的损失	本年未确认的损失(或本年分享的净利润)	本年末累积未确认的损失
深圳市新峰地产顾问有限公司	866,357.29	75,016.96	941,374.25

九、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括股权投资、借款、应收账款、应付账款等，各项金融工具的详细情况说明见本附注六相关项目。与这些金融工具有关的风险，以及本公司为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本公司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。

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

(一) 风险管理目标和政策

本公司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，将风险对本公司经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确定和分析本公司所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1、信用风险

本公司信用风险主要是体现为无法收回到期应收账款。为降低信用风险，本公司成立了一个小组负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收过期债权。此外，本公司于每个资产负债表日审核每一单项应收款的回收情况，以确保就无法回收的款项计提充分的坏账准备。因此，本公司管理层认为本公司所承担的信用风险已经大为降低。

本公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

2、流动风险

管理流动风险时，本公司保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本公司经营需要，并降低现金流量波动的影响。

(二) 金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

本年度应收账款中，截至 2018 年 12 月 31 日，本公司以应收账款向银行申报保理业务金额 15,260,103.46 元，取得现金对价人民币 15,260,103.46 元。如该应收账款到期未能从应收客户方账户中收取相应账款，银行有权向本公司追索相应账款。由于本公司仍承担了与这些应收账款相关的信用风险等主要风险，本公司继续全额确认应收账款的账面金额，并将因转让而收到的款项确认为质押借款。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例 (%)	母公司对本公司的表决权比例 (%)
深圳市投资控股有限公司	广东深圳	投资、房地产开发、担保	人民币 215.80 亿元	63.55	63.55

注：本公司的最终控制方是深圳市国资委。

2、本公司的子公司情况

详见附注八、1、在子公司中的权益。

3、本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营和联营企业详见附注八、2、在合营企业或联营企业中的权益

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市建安（集团）股份有限公司	同受母公司控制

5、关联方交易情况

(1) 关联承包情况

①本公司作为承包人

出包方名称	承包方名称	承包资产类型	承包起始日	承包终止日	承包收益定价依据	本年确认的承包收益
深圳市建安（集团）股份有限公司	深圳圳通工程有限公司	工程施工	2012-6-1		协议议价	1,480,604.70

②本公司作为出包人

出包方名称	承包方名称	出包资产类型	出包起始日	出包终止日	出包费定价依据	本年确认的出包费
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳市建安（集团）股份有限公司	工程施工	2015-9-16		协议议价	25,113,981.01

(2) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	2006年11月9日	2016年12月22日	借款本金已于2016年12月22日清还，剩余金额为应付利息。

2018年期末尚欠深圳市投资控股有限公司借款利息 16,535,277.94 元。

(3) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	755.33 万元	720.25 万元

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

项目名称	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款：				
深圳市新峰地产顾问有限公司	1,185,689.73	--	1,140,015.16	--
合计	1,185,689.73	--	1,140,015.16	--
其他应收款：				
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
百立有限公司	19,173,003.78	19,169,123.37	18,835,911.09	18,835,911.09
深圳市深房百货有限公司	237,648.82	189,179.82	237,648.82	189,179.82
深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	--	475,223.46	--
西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19
合计	143,438,053.13	142,910,480.26	143,100,960.44	142,577,267.98

(2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
应付账款：		
深圳市建安（集团）股份有限公司	43,446,497.68	5,755,028.65
合计	43,446,497.68	5,755,028.65
其他应付款：		
深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	902,974.64
封开县联峰水泥制造有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
合计	2,770,322.64	2,770,322.64
应付利息：		
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
合计	16,535,277.94	16,535,277.94

十一、承诺及或有事项

1、重大承诺事项

(1) 资本承诺

项目	年末余额	年初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—大额发包合同	368,570,701.08	245,497,748.08
合计	368,570,701.08	245,497,748.08

(2) 本公司本报告期无其他承诺事项。

2、或有事项

(1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

①西安项目诉讼案

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司香港新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中香港新峰企业有限公司以现金出资占股 84%，西安市商贸委直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工。1997 年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称“商贸旅游公司”）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001 年 12 月 19 日经陕西省高级人民法院“〔2000〕陕经一初字第 25 号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安新峰公司支付补偿款 3,662 万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。

本案经拍卖商贸旅游公司资产，累计已执行收回 15,201,000.00 元，本公司已取得新的财产线索，提交了恢复执行申请，陕西省高院于 2018 年 11 月 16 日进行了执行听证。

截至 2018 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面价值 12,166,897.84 元（已计提长期投资减值准备 20,673,831.77 元）。账面债权余额 8,419,205.19 元，已全额计提减值准备。

(2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

本公司为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保，截至 2018 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额及期限列示如下：

项目	期限	未结算金额（万元）
翠林苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	86,802.37
天悦湾一期	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	7,525.21
合计		94,327.58

(3) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

参见“附注八、在其他主体中权益”部分。

十二、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

本公司董事会于2019年3月28日表决通过了关于本公司2018年度利润分配预案：以2018年12月31日总股本1,011,660,000股为基数，向全体股东每10股派发现金红利2.00元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

本次利润分配总计派发现金股利202,332,000.00元，占母公司可供分配利润的32.90%，剩余未分配利润412,706,028.05元留存至下一会计期间。该预案尚需提交本公司股东大会审议表决。

2、2019年1月1日起执行新会计准则的影响

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则以下统称“新金融工具准则”），并要求境内上市公司自2019年1月1日起施行。本公司将于2019年1月1日起执行上述新金融工具准则，并将依据上述新金融工具准则的规定对相关会计政策进行变更。

以下为所涉及的会计政策变更的主要内容：

在新金融工具准则下所有已确认金融资产其后续均按摊余成本或公允价值计量。

在新金融工具准则施行日，以本公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的业务模式、以金融资产初始确认时的事实和情况为基础评估该金融资产上的合同现金流量特征，将金融资产分为三类：按摊余成本计量、按公允价值计量且其变动计入其他综合收益及按公允价值计量且其变动计入损益。其中，对于按公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益，不计入当期损益。

在新金融工具准则下，本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、合同资产及财务担保合同计提减值准备并确认信用减值损失。

十三、其他重要事项

其他对投资者决策有影响的重要事项

2016年9月14日起，公司开始谋划重大资产重组事项。2016年10月14日，公司公告，拟以发行A股股份或支付现金的方式购买恒大地产集团有限公司100%的

股权。若收购完成，广州市凯隆置业有限公司将成为本公司的控股股东。

截至财务报告报出日，该重大资产重组事项尚在按计划推进中。

十四、公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

类别	年末余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	12,133,489.69	100.00	6,968,694.02	57.43	5,164,795.67
合计	12,133,489.69	100.00	6,968,694.02	57.43	5,164,795.67

(续)

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	11,450,768.19	100.00	6,968,694.02	60.86	4,482,074.17
合计	11,450,768.19	100.00	6,968,694.02	60.86	4,482,074.17

① 年末单项金额不重大并单独计提坏账准备的应收账款

应收账款	年末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
待收取的房款	11,221,159.00	6,968,694.02	62.10	对账龄较长，可回收性较小的应收账款，根据每项可收回性单独计提坏账准备。
应收租金	912,330.69	--	--	
合计	12,133,489.69	6,968,694.02	57.43	—

② 应收账款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	1,105,116.03	9.11	398,804.69	3.48
1至2年	140,732.69	1.16	293,033.67	2.56
2至3年	293,033.67	2.42	241,725.80	2.11

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
3年以上	10,594,607.30	87.32	10,517,204.03	91.85
合计	12,133,489.69	100.00	11,450,768.19	100.00

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年无计提、收回或转回的坏账准备情况。

(3) 本年实际核销的应收账款情况

本年无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的年未余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	年末余额	年限	占应收账款 总额的比例 (%)	年末坏账准 备金额
法人1	非关联方	1,997,219.11	1至2年	16.46	--
自然人1	非关联方	1,200,000.00	1至2年	9.89	1,200,000.00
法人2	关联方	1,185,689.73	5年以上	9.77	--
自然人2	非关联方	886,362.09	5年以上	7.31	788,139.98
自然人3	非关联方	876,864.11	1至2年	7.23	876,864.11
合计		6,146,135.04		50.66	2,865,004.09

2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	2,380,301.11	--
应收股利	--	169,393,952.18
其他应收款	767,994,548.73	899,872,523.90
合计	770,374,849.84	1,069,266,476.08

(1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
定期存款	97,801.11	--
结构性存款	2,282,500.00	--
合计	2,380,301.11	--

(2) 其他应收款

①其他应收款分类披露

类别	年末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏	1,546,671,462.05	98.76	786,391,511.59	50.84	760,279,950.46

账准备的其他应收款					
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	19,416,027.99	1.24	11,701,429.72	60.27	7,714,598.27
合 计	1,566,087,490.04	100.00	798,092,941.31	50.96	767,994,548.73

(续)

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 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	1,677,928,020.15	89.27	786,391,511.59	46.87	891,536,508.56
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	20,037,445.06	10.73	11,701,429.72	58.40	8,336,015.34
合 计	1,697,965,465.21	100.00	798,092,941.31	47.00	899,872,523.90

A、年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
纳入合并范围子公司往来款	1,418,074,761.81	658,127,505.34	46.41	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备
未纳入合并范围子公司往来款	128,596,700.24	128,264,006.25	99.74	
合 计	1,546,671,462.05	786,391,511.59	50.84	—

B、年末单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款

其他应收款	年末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例	计提理由
纳入合并范围子公司往来款	4,386,459.34	--	--	对账龄较长，可回收性较小的款项，根据每项可收回性单独计提坏账准备
未纳入合并范围子公司往来款	237,648.82	189,179.82	79.60	
其他往来款	14,791,919.83	11,512,249.90	77.83	
合 计	19,416,027.99	11,701,429.72	60.27	—

②其他应收款按账龄列示

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1年以内	158,202,023.94	10.10	74,844,951.68	4.40
1至2年	73,851,395.97	4.72	309,985,757.96	18.26

项目	年末数		年初数	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
2至3年	310,307,057.96	19.81	128,716,633.75	7.58
3年以上	1,023,727,012.17	65.37	1,184,418,121.82	69.76
合计	1,566,087,490.04	100.00	1,697,965,465.21	100.00

③本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额 0.00 元；本年收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

④本年实际核销的其他应收款情况

本年未有核销的其他应收款。

(4) 按欠款方归集的年未余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款年末余额合计数的比例 (%)	坏账准备年末余额
新峰企业本部	子公司往来款	11,968,785.20	1-2年	34.50	508,377,320.74
		9,689,866.22	2-3年		
		518,703,253.29	3年以上		
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司往来款	137,318,202.51	1年内	40.10	--
		73,328,902.56	1-2年		
		170,323,464.83	2-3年		
		247,106,776.63	3年以上		
美国长城地产有限公司	子公司往来款	101,379,954.81	3年以上	6.47	101,379,954.81
加拿大长城(温哥华)有限公司	子公司往来款	89,035,748.07	3年以上	5.69	89,035,748.07
新峰置业本部	子公司往来款	2,698,208.95	1年内	5.73	--
		2,184,455.92	2-3年		
		84,817,588.05	3年以上		
合计	—	1,448,555,207.04	—	92.50	698,793,023.62

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	304,045,949.42	69,155,382.25	234,890,567.17	317,578,928.40	69,155,382.25	248,423,546.15

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营、 合营企 业投资	22,341,261.07	21,947,051.67	394,209.40	22,393,912.73	21,947,051.67	446,861.06
合 计	326,387,210.49	91,102,433.92	235,284,776.57	339,972,841.13	91,102,433.92	248,870,407.21

(2) 对子公司投资

被投资单位	年初数	本年 增加	本年减少	年末数	本年 计提 减值 准备	减值准备 年末余额
深圳市物业管理有限公司	12,821,791.52	--	--	12,821,791.52	--	--
深圳海燕大酒店有限公司	20,605,047.50	--	--	20,605,047.50	--	--
深圳市深房投资有限公司	9,000,000.00	--	--	9,000,000.00	--	--
新峰企业有限公司	556,500.00	--	--	556,500.00	--	--
新峰置业有限公司	22,717,697.73	--	--	22,717,697.73	--	--
深圳经济特区房地产（集 团）广州房地产有限公司	20,000,000.00	--	--	20,000,000.00	--	--
深圳圳通工程有限公司	11,332,321.45	--	--	11,332,321.45	--	--
美国长城地产有限公司	1,435,802.00	--	--	1,435,802.00	--	--
深圳市深房保税贸易有限 公司	4,750,000.00	--	--	4,750,000.00	--	--
深圳市华展建设监理有限 公司	6,000,000.00	--	--	6,000,000.00	--	--
启禄有限公司	212,280.00	--	--	212,280.00	--	--
北京深房物业管理有限责 任公司	500,000.00	--	--	500,000.00	--	--
深圳市联华企业有限公司	13,458,217.05	--	--	13,458,217.05	--	--
深圳市深房集团龙岗开发 有限公司	30,850,000.00	--	--	30,850,000.00	--	--
北京新峰房地产开发经营 有限公司	64,183,888.90	--	--	64,183,888.90	--	--
汕头市华峰房地产开发有 限公司	30,000,000.00	--	13,532,978.98	16,467,021.02	--	--

被投资单位	年初数	本年增加	本年减少	年末数	本年计提减值准备	减值准备年末余额
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00	--	906,630.00
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	--	9,500,000.00
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25	--	58,547,652.25
合计	317,578,928.40	--	13,532,978.98	304,045,949.42	--	69,155,382.25

本期减少的长期股权投资详见附注八、1 在子公司中的权益。

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动				
		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
一、合营企业						
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	--	--
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	--	--
小计	19,424,671.47	--	--	--	--	--
二、联营企业						
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	--	--
深圳市荣华机电工程有限公司	1,523,815.70	--	--	-52,651.66	--	--
小计	2,969,241.26	--	--	-52,651.66	--	--
合计	22,393,912.73	--	--	-52,651.66	--	--

(续)

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业					
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	--	--	--	9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	--	--	--	9,455,465.38	9,455,465.38
小计	--	--	--	19,424,671.47	19,424,671.47
二、联营企业					
深圳润华汽车贸易公司	--	--	--	1,445,425.56	1,445,425.56

被投资单位	本年增减变动			年末余额	减值准备年末余额
	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
深圳市荣华机电工程有限公司	--	--	--	1,471,164.04	1,076,954.64
小计	--	--	--	2,916,589.60	2,522,380.20
合计	--	--	--	22,341,261.07	21,947,051.67

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入、营业成本

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	229,634,645.39	48,332,118.70	258,399,695.90	110,765,857.06
其他业务	47,904.78	--	198,761.94	--
合计	229,682,550.17	48,332,118.70	258,598,457.84	110,765,857.06

(2) 主营业务（分行业）

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	158,790,845.73	22,268,415.66	193,968,032.91	87,249,112.03
租赁	70,843,799.66	26,063,703.04	64,431,662.99	23,516,745.03
合计	229,634,645.39	48,332,118.70	258,399,695.90	110,765,857.06

(3) 主营业务（分地区）

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
深圳	229,634,645.39	48,332,118.70	258,399,695.90	110,765,857.06
合计	229,634,645.39	48,332,118.70	258,399,695.90	110,765,857.06

5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益		169,393,952.18
权益法核算的长期股权投资收益	-52,651.66	54,902.00
处置长期股权投资产生的投资收益		-3,587,831.69
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	827,100.00	650,000.00
理财产品投资收益	16,347,157.53	
合计	17,121,605.87	166,511,022.49

十五、补充资料

1、本年非经常性损益明细表

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益	-69,739.73	
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发的税收返还、减免	--	
计入当期损益的政府补助, 但与企业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	10,243.00	
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	16,347,157.53	
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	--	
债务重组损益	--	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	--	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	--	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	--	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	--	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	--	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	--	
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	891,652.84	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
小 计	17,179,313.64	
所得税影响额	-4,171,184.84	
少数股东权益影响额(税后)	--	
合 计	13,008,128.80	

注：非经常性损益项目中的数字“+”表示收益及收入，“-”表示损失或支出。

本公司对非经常性损益项目的确认依照《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》（证监会公告[2008]43号）的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	16.35	0.4977	0.4977
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	15.93	0.4848	0.4848

3、境内外会计准则下会计数据差异

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

项 目	净利润		净资产	
	本年发生额	上年发生额	年末余额	年初余额
按中国会计准则	503,498,831.60	184,988,512.42	3,332,259,641.39	2,828,242,120.98
按国际财务报告准则	503,498,831.60	184,988,512.42	3,332,259,641.39	2,828,242,120.98

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

日期：

日期：

日期：