

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



**綠景(中國)地產投資有限公司**

**LVGEM (CHINA) REAL ESTATE INVESTMENT COMPANY LIMITED**

(於開曼群島註冊成立的有限公司)

(香港聯交所股份代號：95)

## 海外監管公告

本公告乃根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則第13.10B條而刊發。

以下為正興隆房地產(深圳)有限公司於深圳證券交易所網站刊發之《正興隆房地產(深圳)有限公司公司債券年度報告(2018年)》，僅供參閱。

承董事會命  
綠景(中國)地產投資有限公司  
主席  
黃敬舒

香港，二零一九年四月二十九日

於本公告日期，本公司執行董事為黃敬舒女士(主席)、唐壽春先生(行政總裁)、葉興安先生、鄧承英女士及黃浩源先生；本公司非執行董事為李麗紅女士；及本公司獨立非執行董事為王敬先生、胡競英女士及莫凡先生。

正兴隆房地产（深圳）有限公司  
公司债券年度报告  
（2018年）

二〇一九年四月

## 重要提示

公司董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担相应的法律责任。

公司 2018 年度财务报告已经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

## 重大风险提示

### （一）流动性风险

流动性风险是指公司虽有清偿能力，但无法及时获得充足资金或无法以合理成本及时获得充足资金以应对资产增长或支付到期债务的风险。截止 2018 年末公司的短期借款和一年内到期的非流动负债余额为 202,158.74 万元，存在一定的偿付风险。但是公司绿景虹湾项目、绿景国际花城 B 区的预售及绿景红树湾壹号、绿景国际花城 E 区、绿景美景项目的销售回款都将为公司贷款资金及本次债券的偿付提供充足的资金来源。同时，公司也在积极与银行及各金融机构保持良好的沟通机制，但是如果市场发生变化，比如出现销售不达预期、银行收紧信贷等情形，公司可能无法完全保证能够在规定期限内偿付债务，存在一定的流动性风险。

### （二）抵押及受限资产金额较大的风险

截至 2018 年 12 月 31 日，公司用于抵押融资的投资性房地产、存货以及固定资产分别为 1,017,529.54 万元、290,951.03 万元以及 15,445.58 万元。除此之外，公司截至 2018 年 12 月 31 日有 298,603.43 万元受限货币资金。公司剩余可用于抵质押的固定资产较少，将一定程度影响未来因公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，可能对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

### （三）宏观经济、行业周期性波动风险

房地产业是与经济发展密切相关的行业，国民收入水平在一定程度上影响国民购房需求。同时，房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低，容易受到宏观经济和行业周期性波动的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产产业投资前景和市场需求都看好，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌。因此，公司能否根据经济大环境对已规划投资方向、区域布局和正在开发的地产项目进行及时调整，将会在相当程度上影响公司的财务状况和经营业绩。



#### （四）土地资源竞争激烈

对于房地产开发企业而言，项目开发用地是公司经营和发展的基础和保障。由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及房地产行业的竞争日益激烈，进而造成公司的经营业绩波动。

#### （五）项目开发风险

公司目前在建项目和拟建项目开发周期长，投资大，并将涉及规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如项目定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、项目管理和组织不力等，都将可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、建设成本上升，影响公司经营目标和预期收益的实现。

## 目 录

重要提示.....	2
重大风险提示.....	3
释义.....	7
第一节 公司及相关中介机构简介.....	9
一、公司基本信息.....	9
二、信息披露负责人.....	9
三、信息披露网址及置备地.....	9
四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况.....	9
五、中介机构情况.....	11
第二节 公司债券事项.....	13
一、债券基本信息.....	13
二、募集资金使用情况.....	14
三、资信评级情况.....	14
四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况.....	15
五、持有人会议召开情况.....	15
六、受托管理人履职情况.....	15
第三节 财务和资产情况.....	17
一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告.....	17
二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正（如有）.....	17
三、主要会计数据和财务指标.....	20
四、主要资产和负债变动情况.....	21
五、权利受限制的情况.....	23
六、其他债权和债务融资工具的付息兑付情况.....	23
七、对外担保的增减变动情况.....	23
八、银行授信情况及偿还银行贷款情况.....	24
第四节 业务和公司治理情况.....	25
一、公司业务情况.....	25

二、公司主要经营情况.....	26
三、公司发展战略、经营计划及风险.....	30
四、严重违约情况.....	35
五、公司独立性情况.....	35
六、非经营性往来占款或违规担保情况.....	36
七、公司治理、内部控制情况.....	37
第五节 重大事项.....	39
一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项.....	39
二、关于破产重整事项.....	39
三、关于暂停上市或终止上市事项.....	39
四、关于司法机关调查事项.....	39
五、关于重大事项.....	39
第六节 备查文件目录.....	40
附件 审计报告、财务报表及附注.....	42

## 释义

公司/公司/正兴隆	指	正兴隆房地产（深圳）有限公司
16 绿景 01	指	正兴隆经董事会审议通过，公开发行面值总额不超过人民币 26 亿元的公司债券
本报告、年度报告	指	正兴隆根据有关法律、法规要求，定期披露的《2016 年正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2018 年年度报告》
债券持有人会议规则	指	正兴隆与债券受托管理人签署的《正兴隆房地产（深圳）有限公司 2016 年公司债券债券持有人会议规则》
债券受托管理协议	指	正兴隆与债券受托管理人签署的《正兴隆房地产（深圳）有限公司 2016 年公司债券受托管理协议》及其补充协议
《跟踪信用评级报告》	指	《正兴隆房地产（深圳）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）2018 年跟踪信用评级报告》
牵头主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/华泰联合证券	指	华泰联合证券有限责任公司
联席主承销商/主承销商	指	华泰联合证券有限责任公司和中山证券有限责任公司
募集说明书	指	正兴隆根据有关法律、法规为发行 16 绿景 01 而制作的《正兴隆房地产（深圳）有限公司 2016 年公开发行公司债券募集说明书》
募集资金专项账户	指	正兴隆在中信银行股份有限公司深圳城市广场旗舰支行开立的专项用于本次债券募集资金的接收、存储、划付的银行账户
最近两年	指	2017 年、2018 年
资信评级机构/评级机构/鹏元资信	指	鹏元资信评估有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《公司章程》	指	《正兴隆房地产（深圳）有限公司章程》
绿景控股	指	绿景控股有限公司，系正兴隆的控股股东

法定节假日	指	中华人民共和国的法定及政府制定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾省的法定节假日或休息日）
报告期	指	2018年
工作日	指	商业银行对公营业日（不包括法定节假日或休息日）
元	指	如无特别说明，指人民币元

## 第一节 公司及相关中介机构简介

### 一、公司基本信息

表 1-1 公司基本信息

中文名称	正兴隆房地产（深圳）有限公司
中文简称	正兴隆
外文名称	ZHENG XING LONG REAL ESTAIE (SHENZHEN) CO., LTD.
外文简称	-
法定代表人	黄敬舒
注册地址	深圳市福田区深南大道和泰然大道交汇处绿景纪元大厦 55 层 A1 单元
办公地址	深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 55 层
邮政编码	518031
电子信箱	tomhuang@lvgem-china.com
网址	-

### 二、信息披露负责人

表 1-2 信息披露负责人

姓名	黄博
联系地址	深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 55 层
电话	0755-23625393
传真	0755-23625001
电子信箱	tomhuang@lvgem-china.com

### 三、信息披露网址及置备地

表 1-3 信息披露网址及置备地

登载年度报告的交易场所网站网址	www.szse.cn
年度报告备置地	深圳市深南中路 6011 号 NEO 大厦 A 座 55 层

### 四、报告期内控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员变更情况

#### （一）报告期内控股股东、实际控制人的变更情况

报告期内，公司的控股股东以及实际控制人并未发生变更。公司的控股股东仍为绿景控股有限公司，绿景控股有限公司于 2004 年 10 月 11 日在香港出资设立，实收资本之面值为 10,000 港元，主要从事投资控股业务。截至 2018 年末，绿景控股持有公司 100% 股权。绿景控股持有公司的股份不存在被质押、冻

结和权属纠纷的情况。

公司实际控制人为黄康境先生。截至 2018 年末，公司实际控制人直接或间接持有的公司股权不存在被质押、冻结和权属纠纷的情况。

黄康境先生，57 岁。黄康境先生有逾三十年的房地产行业经验，被称为深圳城中村改造的先行者和佼佼者。其创办的绿景集团以房地产开发为主业，涉及资产管理、社会医疗、高新科技和金融投资等五大板块，其中房地产业务连续多年被评为深圳市房地产开发综合实力十强企业。黄康境先生热心社会发展和公益事业，被选为广东省的人大代表以及深圳市工商联副主席。多年来也获得了许多荣誉，包括 2013 年被评为深圳城市建设贡献力人物、全球华人最具成长力企业家、2011 年十大优秀人大代表、2010 年亚太区卓越企业家、2008 年改革开放 30 年功勋人物，2007 年更与李嘉诚先生等共同被评为“南粤慈善奖”的获得者。

## （二）报告期内董事、监事、高级管理人员的变更情况

截至 2018 年末，公司现任的董事、监事、高级管理人员未发生变更。

### 1、董事

黄敬舒小姐，31 岁，现任正兴隆董事长、绿景（中国）地产董事局主席。于 2012 年 8 月至 2013 年 7 月在德勤·关黄陈方会计师行广州分行（特殊普通合伙）企业风险管理服务部担任分析师，主要负责向客户提供专业服务；于 2010 年 11 月起，在正兴隆任投资拓展中心副总经理，负责企业发展及策划事宜；于 2010 年 7 月取得英国 University of Exeter 会计及财务学荣誉学士学位，并于 2011 年 11 月取得该学校会计及财务学理学硕士学位。黄小姐为实际控制人黄康境之女儿。

叶兴安先生，55 岁，现任正兴隆董事、总经理。于 2007 年 3 月起加入正兴隆，现任公司总经理，负责其整体营运管理；于 1999 年 3 月至 2002 年 8 月在万科企业股份有限公司担任多个职位；于 2002 年 8 月至 2005 年 3 月在成都心怡投资实业有限公司任董事兼总经理；于 2005 年 3 月至 2007 年 3 月在深圳市心怡房地产投资发展有限公司任董事兼总经理；于 1986 年 6 月取得中国江西财经学院（现称江西财经大学）会计学学士学位，于 2000 年 9 月至 2001 年 9 月在中国对外经济贸易大学国际工商管理学院修读工商管理硕士学位课程。

李荣先生，63岁，现任正兴隆董事、工程管理中心副总经理，负责公司采购招标工作。于1981年至1991年就职于化州市水电局，后于1997年加入正兴隆。李先生于1978年至1981年就读于广东省冶金工业学校。

胡丽芳女士，46岁，现任正兴隆董事，负责公司内控管理。于1997年加入正兴隆，期间担任多个职位；于1992年毕业于广东省华侨专业技术学校，后于1999年至2002年在深圳大学学习，取得大专学历。

## 2、监事

何苑祯小姐，26岁，现任正兴隆监事，负责对公司高管执行公司职务时的行为进行监督。何小姐于2012年毕业于梅州市梅县技术学校，同年加入正兴隆财务部工作。

## 3、高级管理人员

叶兴安先生，55岁，现任正兴隆董事、总经理。于2007年3月起加入正兴隆，现任公司总经理，负责其整体营运管理；于1999年3月至2002年8月在万科企业股份有限公司担任多个职位；于2002年8月至2005年3月在成都心怡投资实业有限公司任董事兼总经理；于2005年3月至2007年3月在深圳市心怡房地产投资发展有限公司任董事兼总经理；于1986年6月取得中国江西财经学院（现称江西财经大学）会计学学士学位，于2000年9月至2001年9月在中国对外经济贸易大学国际工商管理学院修读工商管理硕士学位课程。

呼勇女士，56岁，现任正兴隆副总经理，负责财务融资。于2003年7月至2004年12月在中建投商贸有限公司担任助理总经理及财务部经理，负责财务管理；于1987年1月至2001年1月在深圳石化化工有限公司陆续担任若干职位，包括于1996年7月至2001年1月担任总经理，负责财务及会计事项；于1989年7月取得深圳大学会计学毕业证书，并于2008年4月修读中国深圳清华大学研究院策略融资管理课程。自2006年6月起，被湖南省人事厅授予高级会计师。

## 五、中介机构情况

### （一）会计师事务所

表 1-4 会计事务所相关情况

名称	瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）	对应债券
----	------------------	------



办公地址	北京市东城区永定门西滨河路中海地产广场西塔 5-11 层	16 绿景 01
签字会计师	顾仁荣	

## (二) 受托管理人

表 1-5 受托管理人相关情况

名称	华泰联合证券有限责任公司	对应债券
办公地址	深圳市福田区中心广场香港中旅大厦 26A	16 绿景 01
联系人	白道欢	
联系电话	18589097106	

## (三) 资信评级机构

表 1-6 资信评级机构相关情况

名称	鹏元资信评估有限公司	对应债券
办公地址	深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼	16 绿景 01

## (四) 中介机构变更情况

报告期内公司聘请的会计师事务所、债券受托管理人、资信评级机构未发生变更。

## 第二节 公司债券事项

### 一、债券基本信息

表 2-1 债券基本信息

1、债券名称	2、简称	3、代码	4、发行日	5、到期日	6、债券 余额	7、利率	8、还本付息方式	9、上市或 转让场所	10、投资 者适当性 安排	11、报告 期内兑息 兑付情况	12、特殊 条款执行 情况
正兴隆房地产（深圳）有限公司 2016 年面向合格 投资者公开发行公 司债券	16 绿景 01	112435.SZ	2016-08-26	2021-08-26	26 亿元	6.50%	每年付息一次， 到期一次还本， 最后一期利息随 本金的兑付一起 支付。	深圳交易所	无	按时付息	报告期内 未涉及赎 回选择权 的执行事 项

## 二、募集资金使用情况

表 2-2 募集资金使用情况

债券名称	正兴隆房地产（深圳）有限公司 2016 年面向合格投资者公开发行人公司债券
募集资金总额	26 亿元
募集资金使用情况	16 绿景 01 的募集资金 26 亿元在扣除发行费用后已全部用于补充营运资金，用途未发生更改
募集资金余额	0 亿元
履行的程序	募集资金的使用已经董事会、股东会审议通过
募集资金专项账户运作情况	正常
是否与募集说明书承诺一致	是
其他	无

## 三、资信评级情况

### （一）跟踪评级情况

公司已委托鹏元资信评估有限公司担任 16 绿景 01 跟踪评级机构，根据公司与之签订的《信用评级委托协议书》相关条款，最新一期跟踪评级报告已于 2018 年 6 月 27 日在鹏元资信评估有限公司网站（[www.pyrating.cn](http://www.pyrating.cn)）、深交所和中国证券业协会网站上公布，且在深交所网站披露的时间不晚于在其他渠道公开披露的时间，投资者可以在上述网站查询上述跟踪评级结果及报告。

鹏元资信评估有限公司对正兴隆房地产（深圳）有限公司及其 2016 年 8 月 26 日面向合格投资者公开发行的公司债券的 2018 年度跟踪评级结果为：本期债券信用等级维持为 AA，发行主体长期信用等级维持为 AA，评级展望维持为稳定。

### （二）不定期跟踪评级情况

16 绿景 01 于 2016 年 8 月 26 日发行，截至本年报出具日，还未有不定期跟踪评级报告披露。

### （三）主体评级差异

报告期内公司未在中国境内发行其他债券、债务融资工具，不存在主体评级差异情况。

#### 四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

##### （一）增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施变更情况

16 绿景 01 未设置增信机制，偿债措施及偿债保障措施均与募集说明书中保持一致，未发生变化。

##### （二）披露增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施的执行情况、变化情况

###### 1、保证担保

16 绿景 01 未采取保证担保增信。

###### 2、抵押或质押担保

16 绿景 01 未采取抵押或质押担保增信。

###### 3、其他方式增信

16 绿景 01 未采其他方式增信进行增信。

###### 4、偿债计划或采取其他偿债保障措施

为保障 16 绿景 01 的顺利兑息兑付，公司根据债券本息未来到期支付情况制定年度、月度资金运用计划，合理调度分配资金，按期支付到期利息和本金。16 绿景 01 的起息日为 2016 年 8 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，存续期内每年的 8 月 26 日为 16 绿景 01 上一计息年度的付息日（如遇法定及政府指定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；顺延期间付息款项不另计利息）。

###### 5、专项偿债账户

公司发行的 16 绿景 01 在中信银行股份有限公司深圳城市广场旗舰支行设立了专项偿债账户，并于 2018 年 8 月 27 日提取偿债资金按时付息。

#### 五、持有人会议召开情况

报告期内，16 绿景 01 未召开债券持有人会议。

#### 六、受托管理人履职情况

##### （一）履行职责的情况

2016年2月公司聘请华泰联合证券有限责任公司担任16绿景01的债券受托管理人并签署了《债券受托管理协议》。债券受托管理人代理债券持有人监督公司经营状况，代理债券持有人与公司之间的谈判、诉讼义务及债券持有人会议授权的其他事项、负责监管公司的募集和偿债资金，较好地履行了受托管理人的职责，为保护16绿景01投资者的利益发挥了积极作用。

## **（二）存在利益冲突的，风险防范、解决机制**

根据公司与华泰联合证券有限责任公司签订的《债券受托管理协议》第六条利益冲突的风险防范机制，当出现协议约定的利益冲突情形时，受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明利益冲突情形，并预计该情形在短期(临时受托管理事务报告公布之日起三十个工作日内)内能否消除。预计该情形在短期内能够消除的，受托管理人应在三十个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告，说明利益冲突情形消除情况。单独或合计持有16绿景01总额百分之三十以上的债券持有人有理由相信受托管理人存在利益冲突情形，且受托管理人尚未就该情形公告时，可书面要求受托管理人在五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

受托管理人预计利益冲突情形无法在短期内消除；或受托管理人预计短期内能够消除，但三十个工作日内未能消除；或单独或合计持有16绿景01总额百分之三十以上的债券持有人因利益冲突情形书面要求受托管理人公告临时受托管理事务报告，但受托管理人在五个工作日内未能公告的，单独或合计持有16绿景01总额百分之十以上的债券持有人有权召集债券持有人会议，履行变更受托管理人程序。

## **（三）受托管理事务报告披露情况**

华泰联合证券作为正兴隆房地产（深圳）有限公司2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）的债券受托管理人，根据《公司债券受托管理人执业行为准则》第十一条、第十六条、第十七条要求于2018年6月26日发布了《2016年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）受托管理事务报告（2017年度）》，并提请投资者注意相关风险。

### 第三节 财务和资产情况

#### 一、是否被会计师事务所出具非标准审计报告

瑞华会计师事务所有限公司（特殊普通合伙）对公司 2018 年度的财务报表进行了审计，并出具了瑞华审字【2019】48360010 号标准无保留意见的审计报告。

#### 二、会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正

##### 1、会计政策变更

###### （1）执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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”），要求在境内同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自 2018 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则。

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，以公司该日既有事实和情况为基础评估管理金融资产的商业模式、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当期损益。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，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。

公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，公司选择不进行重述。

执行新金融工具准则对公司年初（2018年1月1日）财务报表项目的影响明细情况如下：

单位：元

追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
<b>资产负债表：</b>		<b>资产负债表：</b>	
可供出售金融资产	444,259,400.00	其他权益工具投资	444,259,400.00
其他综合收益—可供出售金融资产公允价值变动	75,744,300.00	其他综合收益—其他权益工具投资公允价值变动	75,744,300.00

上述会计政策变更对公司2018年度财务报表及可比年度净资产和净利润无影响。

## （2）执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会〔2017〕22号）（以下简称“新收入准则”）。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起执行新金融工具准则和新收入准则。

为执行新收入准则，公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，公司选择仅对在2018年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即2017年1月1日）之前或2018年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2018年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对2017年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对公司年初（2018年1月1日）财务报表项目的影响明细情况如下：

追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
预收款项	848,371,265.42	预收款项	14,284,390.48

追溯调整前		追溯调整后	
		合同负债	834,086,874.94

上述会计政策变更对公司 2018 年度财务报表及可比年度净资产和净利润无影响。

### (3) 财务报表列报

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号），公司对财务报表格式进行了以下修订：

①资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

②利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

③所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

公司年初（2018 年 1 月 1 日）受影响的财务报表项目明细情况如下：

单位：元

追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据		应收票据及应收账款	378,227,926.91
应收账款	378,227,926.91		
应收利息		其他应收款	476,470,557.72
应收股利			
其他应收款	476,470,557.72		
固定资产	495,599,098.44	固定资产	495,599,098.44
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	580,072,785.10
应付账款	580,072,785.10		
应付利息	75,748,204.29	其他应付款	844,899,719.22
应付股利	45,217,144.33		



追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
其他应付款	723,934,370.60		

上述会计政策变更事项对公司 2018 年度财务报表及可比年度净资产和净利润无影响。

## 2、会计估计变更

本年度无重要会计估计变更事项。

## 三、主要会计数据和财务指标

### (一) 主要会计数据和财务指标

表 3-1 公司主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018 年	2017 年	同比变动比例	原因（同比变动超过 30%）
1、总资产	2,936,266.32	2,672,252.18	9.88%	
2、归属母公司股东的净资产	977,826.50	876,013.65	11.62%	
3、营业收入	435,015.74	302,969.79	43.58%	主要是本期红树湾壹号项目、化州项目收入结转多于上期虹湾项目收入结转
4、归属母公司股东的净利润	91,189.09	113,096.84	-19.37%	
5、息税折旧摊销前利润（EBITDA）	183,162.04	232,037.80	-21.06%	
6、经营活动产生的现金流净额	316,288.59	57,585.87	455.25%	本期红树湾壹号和化州项目房款流入多于上期虹湾项目房款流入
7、投资活动产生的现金流净额	27,761.60	1,771.10	1467.48%	主要是本期银行理财到期收回多于上期
8、筹资活动产生的现金流净额	-306,651.58	91,116.16	-436.55%	主要是本期借款流入少于上期，但还款流出多于上期
9、期末现金及现金等价物余额	391,981.18	354,582.57	10.55%	
10、流动比率	2.10	2.14	-1.87%	
11、速动比率	1.13	1.14	-0.88%	
12、资产负债率	66.71%	67.22%	-0.76%	
13、EBITDA 全部债务比	0.16	0.19	-15.79%	

14、利息保障倍数	2.43	2.22	9.46%	
15、现金利息保障倍数	5.67	2.11	168.72%	主要是因为本年化州项目和红树湾壹号项目回款良好，经营活动现金净流量同比大幅增加
16、EBITDA 利息保障倍数	2.47	2.26	9.29%	
17、贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%	
18、利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%	

注：上述财务指标计算方法如下：

- 1、EBITDA 全部债务比=EBITDA/全部债务
- 2、利息保障倍数=息税前利润/（计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出）；
- 3、现金利息保障倍数=(经营活动产生的现金流量净额+现金利息支出+所得税付现)/现金利息支出；
- 4、EBITDA 利息保障倍数=EBITDA/(计入财务费用的利息支出+资本化的利息支出)；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际利息支出/应付利息支出；

## （二）变动原因分析

参见上表最后一列。

## 四、主要资产和负债变动情况

### （一）主要资产和负债变动情况

表 3-2 公司主要资产和负债变动情况

单位：万元

科目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日	同比变动比例	原因
货币资金	712,522.22	549,103.84	29.76%	
应收账款	1,191.34	37,822.79	-96.85%	1
预付款项	28,213.04	48,140.52	-41.39%	2
其他应收款	86,981.72	47,647.06	82.55%	3
存货	718,072.82	621,411.91	15.56%	
其他权益工具投资	49,081.58	44,425.94	10.48%	
长期应收款	52,199.78	52,200.27	0.00%	
长期股权投资	609.45	610.33	-0.14%	
投资性房地产	1,192,219.30	1,182,068.00	0.86%	

固定资产	49,660.09	49,559.91	0.20%	
在建工程	108.69	1,180.83	-90.80%	4
无形资产	263.42	383.31	-31.28%	5
递延所得税资产	36,088.15	16,348.05	120.75%	6
短期借款	19,200.00	19,200.00	0.00%	
应付账款	108,252.25	58,007.28	86.62%	7
合同负债	145,527.56	83,408.69	74.48%	8
应交税费	154,816.88	101,397.16	52.68%	9
其他应付款	123,430.99	84,489.97	46.09%	10
一年内到期的非流动负债	182,958.74	268,504.74	-31.86%	11
长期借款	713,287.49	678,732.84	5.09%	
应付债券	259,191.67	258,909.79	0.11%	
递延所得税负债	247,097.93	240,337.86	2.81%	

## (二) 变动原因分析

1、截至 2018 年末，公司应收账款为 1,191.34 万元，较 2017 年末减少 36,631.45 万元，降幅为 96.85%，主要系公司去年应收虹湾项目的房屋销售款，本年度已回款。

2、截至 2018 年末，公司预付款项为 28,213.04 万元，较 2017 年末减少 19,927.48 万元，降幅为 41.39%，主要系收回 2017 年公司项目前期合作意向款。

3、截至 2018 年末，公司其他应收款为 86,981.72 万元，较 2017 年末增加 39,334.66 万元，增幅为 82.55%，主要系公司 1 年以内到期的其他应收款大幅增加以及定期存款的应收利息大幅增加所致。

4、截至 2018 年末，公司在建工程为 108.69 万元，较 2017 年年末减少 1,072.14 万元，降幅为 90.80%，主要系公司红树湾壹号商业车库项目转入固定资产所致。

5、截至 2018 年末，公司无形资产为 263.42 万元，较 2017 年年末减少 119.89 万元，降幅为 31.28%，主要系公司无形资产摊销所致。

6、截至 2018 年末，公司递延所得税资产为 36,088.15 万元，较 2017 年末增加 19,740.10 万元，增幅为 120.75%，主要系公司本期预售楼款预交所得税大幅增加所致。

7、截至 2018 年末，公司应付账款为 108,252.25 万元，较 2017 年年末增加 50,244.97 万元，增幅为 86.62%，主要系公司应付工程款大幅增加所致。

8、截至 2018 年末，公司合同负债为 145,527.56 万元，较 2017 年末增加 62,118.87 万元，增幅为 74.48%，主要系红树湾壹号、绿景国际花城项目合同负债大幅增加所致。

9、截至 2018 年末，公司应交税费为 154,816.88 万元，较 2017 年末增加 53,419.72 万元，增幅为 52.68%，主要系企业所得税和土地增值税准备金大幅增加所致。

10、截至 2018 年末，公司其他应付款为 123,430.99 万元，较 2017 年末增加 38,941.02 万元，增幅为 46.09%，主要系公司与第三方公司的项目前期合作款增加。

11、截至 2018 年末，公司一年内到期的非流动负债为 182,958.74 万元，较 2017 年末减少 85,546.00 万元，降幅为 31.86%，主要系公司一年内到期的长期借款减少所致。

公司在报告期内无逾期未偿还债项。

## 五、权利受限制的情况

表 3-3 截至 2018 年末公司所有权或使用权受限制的资产情况

单位：万元

项目	受限金额	受限原因
货币资金	298,603.43	借款资金监管
存货	290,951.03	借款抵押/收益权留置
投资性房地产	1,017,529.54	借款抵押
固定资产	15,445.58	借款抵押
合计	1,622,529.58	-

## 六、其他债权和债务融资工具的付息兑付情况

截至 2018 年末，公司未发行其他债券和债务融资工具。

## 七、对外担保的增减变动情况

### （一）公司报告期对外担保的增减变动情况。

#### 1、为小业主提供的担保

公司及公司之子公司为房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商

品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。于2018年12月31日，公司承担阶段性担保金额为人民币110,519.00万元。

## 2、对外担保情况

截至2018年12月31日，公司无对外担保情况。

## 八、银行授信情况及偿还银行贷款情况

### (一) 银行授信情况、使用情况

表 3-4 截至 2018 年末公司银行授信情况、使用情况

单位：万元

金融机构名称	综合授信额度	实际使用	尚未使用
交通银行	160,000	125,360	-
华夏银行	117,000	96,125	-
华商银行	33,000	18,000	-
广州银行	50,000	34,800	-
光大银行	522,769	468,424	-
农业银行	132,000	19,919	-
建设银行	100,000	43,818	56,172
中建投信托	100,000	10,500	-
渤海银行	80,000	49,000	30,000
中国银行	50,000	49,500	-
合计	<b>1,344,769</b>	<b>913,696</b>	<b>86,172</b>

### (二) 银行贷款偿还情况（包括按时偿还、展期及减免情况）

截至2018年末，公司银行贷款均按时偿还、无展期及减免情况。

## 第四节 业务和公司治理情况

### 一、公司业务情况

公司主营业务为商品房销售、租赁以及物业管理、酒店等综合服务业务。公司是深圳知名的综合性房地产开发商与商业物业运营商，2012年被中国指数研究院评为深圳房地产市场第六名，并在2014年被深圳市房地产协会评为深圳房地产开发十强企业第六名。公司子公司深圳市绿景房地产开发有限公司2016年被深圳市房地产协会评为深圳房地产开发企业第八名，2017年被评为第七名。

公司成立于1995年，是深圳公认知名的综合性房地产开发及商业物业运营商，拥有物业开发与销售、商用物业投资与经营、综合服务三大业务板块。成功运营二十余年，公司紧跟国家战略发展步伐，聚焦粤港澳大湾区，积极拓展长三角区域，发展成为“深耕核心城市、精专城市更新、开发与运营并重”的特色地产开发运营商和区域领先企业。

公司运营历史稳健，拥有多元化的土地获取途径、优秀的项目资源、优异的客户服务与良好的品牌形象，是中国城市更新的先锋，产品涵盖了城市精品住宅、高端公寓、CBD都市综合体、国际商业购物中心、地标性超甲级国际商务建筑群、高级商务酒店等物业类型。连续多年蝉联深圳市房地产综合实力前十名榜单，成为华南品牌企业前十名。

中国指数研究院数据显示，就2012年至2014年间深圳百强开发商已出售物业建筑面积而言，公司全资子公司深圳市绿景房地产开发有限公司排名第九，市场份额为2.3%。公司拥有住建部颁发的房地产开发企业国家二级资质证书（证书编号：粤房开证字贰0200047）。

公司的业务活动主要集中在中国经济最繁荣的地区之一——粤港澳大湾区。公司的主要项目包括城市精品住宅、佐岭中心、NEO都市商务综合体，总占地面积约为402,593.00平方米，总建筑面积约1,869,790.00平方米。

公司持有并运营的大部分商业物业主要用作长期投资，包括佐岭中心、NEO都市商务综合体和其他商铺。公司持有其商业物业用作资本增值，并出租以获得租金收入。此外，公司还向其住宅及商业物业的客户及租户提供综合服

务，包括物业管理服务、酒店运营及其他。

## 二、公司主要经营情况

### (一) 主要经营业务

#### 1、营业收入的构成及比例

表 4-1 公司最近一年营业收入的构成及比例

单位：万元

项目	2018 年		2017 年	
	金额	占比	金额	占比
商品房销售收入	347,780.76	79.95%	221,680.70	73.17%
租金收入	51,366.41	11.81%	46,228.96	15.26%
综合服务收入	35,868.57	8.25%	35,060.13	11.57%
合计	<b>435,015.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>302,969.79</b>	<b>100.00%</b>

公司在报告期内的营业收入分为商品房销售收入、租金收入以及综合服务收入，分别占总收入的比重为 79.95%、11.81%以及 8.25%。

#### 2、营业收入、成本、费用、现金流等项目的增减变动情况

表 4-2 截至 2018 年末公司收入、成本及费用增减变动情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	变化比例
<b>一、营业总收入</b>	<b>435,015.74</b>	<b>302,969.79</b>	<b>43.58%</b>
其中：营业收入	435,015.74	302,969.79	43.58%
<b>二、营业总成本</b>	<b>302,829.01</b>	<b>175,839.89</b>	<b>72.22%</b>
其中：营业成本	175,016.65	98,711.46	77.30%
税金及附加	57,490.14	4,828.60	1090.62%
销售费用	12,459.43	6,142.12	102.85%
管理费用	24,051.70	17,376.62	38.41%
财务费用	33,815.03	48,789.28	-30.69%
资产减值损失	-3.93	-8.19	-52.03%
加：公允价值变动收益	-8,088.40	27,457.06	-129.46%
投资收益	2,287.01	1,718.85	33.05%
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-0.87	-5.82	-84.98%
其他收益	98.53	320.79	-69.28%
<b>三、营业利润</b>	<b>126,483.87</b>	<b>156,626.61</b>	<b>-19.24%</b>
加：营业外收入	419.20	281.87	48.72%
其中：非流动资产处置利得	0.00	0.00	-
减：营业外支出	1,961.24	5,324.73	-63.17%
其中：非流动资产处置损失	1.51	1.54	-1.95%

四、利润总额	124,941.83	151,583.75	-17.58%
减：所得税费用	34,284.24	38,651.66	-11.30%
五、净利润	90,657.59	112,932.09	-19.72%
归属于母公司股东的净利润	91,189.09	113,096.84	-19.37%
少数股东损益	-531.50	-164.75	222.61%

公司 2018 年营业收入为 435,015.74 万元，较 2017 年增加 132,045.95 万元，增幅为 43.58%，主要是因为本期商品房销售收入大幅增加。

公司 2018 年营业成本为 175,016.65 万元，较 2017 年增加 76,305.19 万元，增幅为 77.30%，主要是本期商品房结转成本多于上年同期所致。

公司 2018 年税金及附加为 57,490.14 万元，较 2017 年增加 52,661.54 万元，增幅为 1090.62%，主要是本期公司缴纳土地增值税比上年同期大幅增加所致。

公司 2018 年销售费用、管理费用和财务费用分别为 12,459.43 万元、24,051.70 万元和 33,815.03 万元，销售费用、管理费用相对于 2017 年有较大增长，主要是由于公司商品房销售业务增加所致。

表 4-3 截至 2018 年末公司现金流量增减变动情况

单位：万元

项目	2018 年度	2017 年度	变动比例
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
经营活动现金流入小计	1,634,487.27	1,264,306.17	29.28%
经营活动现金流出小计	1,318,198.68	1,206,720.29	9.24%
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>316,288.59</b>	<b>57,585.87</b>	<b>449.25%</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
投资活动现金流入小计	89,201.12	43,540.11	104.87%
投资活动现金流出小计	61,439.52	41,769.02	47.09%
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>27,761.60</b>	<b>1,771.10</b>	<b>1467.48%</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
筹资活动现金流入小计	533,002.79	462,567.93	15.23%
筹资活动现金流出小计	839,654.37	371,451.77	126.05%
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-306,651.58</b>	<b>91,116.16</b>	<b>-436.55%</b>
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>37,398.61</b>	<b>150,473.13</b>	<b>-75.15%</b>
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>391,981.18</b>	<b>354,582.57</b>	<b>10.55%</b>

公司 2018 年经营活动产生的现金流净额为 316,288.59 万元，较 2017 年增加 258,702.72 万元，主要系本期红树湾壹号 and 化州项目房款流入多于上期虹湾项目房款流入所致。



公司 2018 年投资活动产生的现金流净额为 27,761.60 万元，较 2017 年增加了 25,990.51 万元，增幅为 1467.48%，主要系本期银行理财到期收回多于上期所致。

2018 年公司筹资活动产生的现金流净额为-306,651.58 万元，较 2017 年减少了 397,767.74 万元，减幅为 436.55%，主要系本期借款流入少于上期，但还款流出多于上期所致。

## （二）利润构成或利润来源

2018 年度，公司的营业利润为 126,483.87 万元，营业外收入为 419.20 万元，营业外支出为 1,961.24 万元，利润总额为 124,941.83 万元，净利润为 90,657.59 万元，公司的利润主要来自于日常经营实现的营业利润。

## （三）投资状况

### 1、年度新增投资情况

报告期内主要的投资项目为珠海绿景喜悦荟商务中心项目、绿景国际花城 B4、E 及 D1 区项目以及美景工业苑项目，本期投资额分别为 47,110.66 万元、74,445.05 万元以及 26,585.39 万元。

无单个投资额超过公司上年度未经审计净资产 20%的重大投资情况。

### 2、重大股权投资

公司的重大股权主要是对公司主要子公司以及合营公司的投资。具体情况如下：

#### （1）公司主要控股子公司基本情况

**表 4-4 截至 2018 年末公司主要子公司基本情况及经营业务情况**

序号	企业名称	成立时间	注册资本 (万元)	权益比例 (%)	法定代 表人	所在地	主要业务
1	深圳市绿景房地产开发有限公司	1995.06.15	15,000.00	100.00	黄敬舒	广东深圳	物业发展、停车场服务及管理租赁
2	化州市绿景房地产开发有限公司	2009.05.27	21,000.00	100.00	黄建彬	广东化州	物业发展与销售
3	深圳市绿景物业管理有限公司	1997.04.24	500.00	100.00	黄榆超	广东深圳	物业管理及停车场服务
4	深圳市龙康弘投资发展有限公司	1997.01.16	27,000.00	100.00	黄敬舒	广东深圳	物业发展、停车场服务及租赁
5	深圳市绿景资产管理有限公司	2006.04.16	1,600.00	100.00	黄敬舒	广东深圳	投资顾问、酒店投资及租赁

6	化州市绿景物业管理有限公司	2012.04.10	300.00	100.00	黄建彬	广东化州	物业管理及停车场服务
7	深圳市绿景房地产策划有限公司	2014.08.20	100.00	100.00	何苑榕	广东深圳	房地产经纪、策划、信息咨询
8	益阳中核置业有限公司	2006.12.31	3,000.00	100.00	蓝敏华	湖南益阳	房地产开发与经营
9	益阳中核物业有限公司	2008.01.09	50.00	100.00	蓝敏华	湖南益阳	房地产开发
10	深圳市绿景纪元物业管理服务有限公司	2011.10.18	50.00	100.00	胡丽芳	广东深圳	物业管理及停车场服务
11	深圳市绿景酒店有限公司	2001.04.08	1,000.00	100.00	黄浩源	广东深圳	酒店经营及餐饮
12	深圳市绿景浩辉投资发展有限公司	2016.10.09	1,000.00	100.00	黄敬舒	广东深圳	租赁和商务服务业
13	正兴隆房地产(珠海)有限公司	2017.12.13	1,000.00	100.00	黄敬舒	广东珠海	房地产开发
14	珠海市绿景东桥投资有限公司	2017.04.07	750.00	51.00	黄敬舒	广东珠海	房地产开发

(2) 公司主要参股公司基本情况

表 4-5 截至 2018 年末公司主要参股公司基本情况

序号	企业名称	成立时间	注册资本(万元)	权益比例(%)	法定代表人	所在地	主要业务
1	深圳市安元实业发展有限公司	1996.11.15	2,380.00	40.00	林雪芳	广东深圳	房地产开发

(3) 公司主要子公司近一年的财务数据

表 4-6 公司主要子公司近一年的财务数据

单位：万元

公司名称	2018 年 12 月 31 日			2018 年度	
	总资产	总负债	净资产	收入	净利润
深圳市绿景房地产开发有限公司	1,665,425.81	947,922.46	717,503.35	77,280.45	27,741.73
化州市绿景房地产开发有限公司	313,455.27	249,638.76	63,816.50	159,862.88	38,454.22
深圳市绿景物业管理有限公司	6,965.30	5,923.99	1,041.31	13,613.51	357.22
深圳市龙康弘投资发展有限公司	566,094.68	466,760.51	99,334.17	157,274.25	17,588.91
深圳市绿景资产管理有限公司	103,333.03	48,979.61	54,353.43	6,190.78	4,400.38
深圳市绿景纪元物业管理服务有限公司	11,611.05	4,891.39	6,719.65	8,959.39	585.55
深圳市绿景酒店有限公司	4,699.62	1,494.25	3,205.38	7,827.16	1,381.13
深圳市绿景房地产策划有限公司	129.95	37.68	92.27	125.59	-29.39
正兴隆房地产(珠海)有限公司	148,101.41	108,931.11	39,170.30	-	-1,529.69
广州市粤景房地产开发有限公司	3,929.65	3,000.59	929.05	-	-0.95

数据来源：公司数据

(4) 公司主要参股公司近一年的财务数据

表 4-7 公司主要参股公司近一年的财务数据

单位：万元

公司名称	2018年12月31日			2018年度	
	资产	负债	净资产	收入	净利润
深圳市安元实业发展有限公司	54,984.78	53,469.88	1,514.90	-	-2.19

数据来源：公司数据

### 3、重大非股权投资

截至2018年末公司投资在建重大项目具体情况如下：

**表 4-8 截至 2018 年末公司投资在建重大项目具体情况**

单位：万元

项目名称	本年投资	累计投资	计划总投资	资金来源	已完工进度	预计收益
珠海绿景喜悦荟商务中心	47,110.66	147,110.66	698,775.21	自有资金+银行借款	21%	999,351.42
绿景国际花城 B4、E、D1 区	74,445.05	126,406.20	180,769.69	自有资金+银行借款	70%	280,460.31
绿景美景工业苑	26,585.39	110,205.62	134,837.81	自有资金+银行借款	82%	202,000.00

数据来源：公司数据

## 三、公司发展战略、经营计划及风险

### （一）未来发展战略

#### 1、深耕核心城市核心地段的房地产市场，并积极拓展海外房地产业务

中国房地产行业从高速发展时期步入理性成长的增速平稳期，房地产市场呈现地区差异分化态势。经济发展水平较高地区和超级城市群（例如粤港澳大湾区）核心城市（例如深圳等）的房地产市场未来发展潜力巨大，特别是这些城市的核心地段的房地产需求依然旺盛，产业升级及改善型居住的需求仍然持续增加。公司计划将重点投放于核心区域，发挥公司在城市更新项目的丰富经验和知名声誉，积极参与这些核心城市核心地段的城市更新项目。另外，公司也计划利用海外融资资源在恰当的时机将公司的业务拓展至香港及澳门等海外市场。

#### 2、采取更为多元化的土地资源获取方式

公司计划采取更为平衡及多元化的土地资源获取途径，包括：通过公开招标、拍卖或者挂牌出让从政府获取土地资源；通过土地转让协议从私人实体获取土地资源；通过城市更新获得核心地段优质土地资源；以及与其他公司（如合营企业）合作收购土地。多元化获取土地资源的方针将使公司取得更多的优

质土地储备。

公司采取多元化的土地获取模式，与控股股东在取地方式上联动合作，灵活扩展土地储备，获得更多核心地段的优质土地资源。

### 3、复制“佐岭”业务模式，打造规模化及市场领先的商业物业品牌

公司的佐岭中心有机地融合了住宅物业与商业配套设施，为居民提供全面购物、娱乐、社交、保健、教育方面服务，提供高度便利性及提升居民的生活质量。住宅物业与商业设施的融合可提升公司物业整体的综合价值。凭借该模式的成果，公司计划通过“佐岭”品牌的差异化和公司专业化的团队及丰富的管理经验，复制“佐岭”业务模式，打造规模化及市场领先的商业物业品牌，包括继续在其房地产开发项目中开发、持有及运营佐岭中心，将其现有其他商业物业升级改造为佐岭中心以及以轻资产方式受托管理和运营由公司合作伙伴建设的佐岭中心。

### 4、搭建 O2O 小区综合服务平台，着力发展后地产服务事业

公司计划以公司的住宅和商业项目为载体，利用互联网手段，整合其商业物业的资源，发展后地产服务事业，为其项目的周边小区提供综合性服务。通过公司建立的 O2O 小区综合服务平台，公司计划继续整合在线及线下资源，形成小区服务创新模式。例如，除了物业管理服务和佐岭中心提供的商业服务，公司计划为其所建设的小区连接医疗保健、安防及智能化资源相关的服务。又如，通过整合其拥有的商户资源及互联网，公司可以为其住宅业主和 NEO 租户提供商业服务。

### 5、通过具有竞争力的薪酬机制和培训计划吸引、留住及激励人才

公司未来发展成功与否将取决于其吸引及挽留具有丰富经验且有发展潜质的专业人才的能力。公司致力于建立高度专业化及高效的团队，并锐意推广其价值、战略愿景及文化。公司计划提供具有竞争力的薪酬机制吸引及留住雇员，包括通过推行职工激励计划和福利为雇员提供多项绩效奖励，使得其雇员与公司成为利益共同体。公司计划向其雇员提供系统及全面的培训课程，以确保雇员具有充分知识及专业技能胜任其各自的职能。

## **（二）行业格局和趋势**

### 1、公司在行业中的地位

公司是深圳知名的综合性房地产开发商与商业物业运营商，2012年被中国指数研究院评为深圳房地产市场第六名，并在2014年被深圳市房地产协会评为深圳房地产开发十强企业第六名。中国指数研究院数据显示，就2012年至2014年间深圳百强开发商已出售物业建筑面积而言，公司全资子公司深圳市绿景房地产开发有限公司排名第九，市场份额为2.3%。

公司运营所在地区以及中国整体的商业与住宅物业市场竞争日益激烈且高度分散。尽管竞争程度激烈，公司凭借其房地产开发与城市更新方面的丰富经验及声誉、审慎项目规划以及优质物业产品及服务展示了其对市场变动及竞争的应对能力。此外，鉴于公司的品牌认知度及高效的执行能力，公司可继续应对中国物业市场的挑战。

公司也在高度分散的商务酒店行业面对竞争，酒店行业最重要的竞争因素包括品牌名称、房价、可用商务及休闲设施及服务质量等，公司目前运营的酒店由锦江国际酒店管理有限公司负责运营和管理。部分竞争对手可能具备较大知名度、更多经验以及资源，然而，从公司目前绿景锦江酒店所提供的优质产品与服务以及优良的客户口碑来看，公司酒店业务有一定的市场竞争力。

## 2、行业发展趋势

2018年1-12月，全国商品房销售面积171,654万平方米，再创历史新高，同比增长1.3%，增速比1-11月回落0.1个百分点。其中，住宅销售面积增长2.2%，办公楼销售面积增长-8.3%，商业营业用房销售面积增长-6.8%。商品房销售额149,973亿元，同比增长12.2%，比1-11月份提高0.1个百分点，比上年回落1.5个百分点。其中，住宅销售额增长14.7%，办公楼销售额增长-2.6%，商业营业用房销售额增长0.7%。2018年1-12月，全国房地产开发投资完成额120,264亿元，同比名义增长9.5%，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点。其中，住宅投资85,192亿元，增长13.4%，比1-11月份回落0.2个百分点，比上年提高4个百分点。住宅投资占房地产开发投资的比重为70.8%。

2018年1-12月，全国房地产开发投资完成额120,264亿元，增速比1-11月份回落0.2个百分点，比上年同期提高2.5个百分点，继续保持高位趋稳态势。分项来看，住宅、办公楼、商业营业用房各项投资增速相比上月均变化不大，显示各领域投资数据也全面企稳。从增速绝对值来看，住宅投资仍然是房地产开发

投资的主要拉动点。在投资增速全面趋稳的同时，新开工面积与土地成交价款的增速也保持了相当的稳定性。2018年1-12月，房屋新开工面积累计同比增加17.2%，比1-11月份提高0.4个百分点，比上年提高10.2个百分点，继续保持高位，新开工面积增速高位再次提高。1-12月土地购置面积29,142万平方米，同比上升14.2%，土地成交价款16,102亿元，同比上升18.0%，比1-11月份回落2.2个百分点，比上年回落31.4个百分点。

### （三）下一年度的经营计划

结合宏观经济形势和公司管理层对房地产行业未来趋势的分析，公司将继续执行“深耕核心城市、聚焦城市核心地段的房地产市场，积极部署粤港澳大湾区”的大战略，发挥公司在城市更新项目的丰富经验和知名声誉，积极参与核心城市核心地段的城市更新项目。

未来房地产企业的竞争将更集中于品质、品牌、设计和服务等方面的竞争，公司计划通过“佐岭”品牌的差异化和公司专业化的团队及丰富的管理经验，复制“佐岭”业务模式，打造规模化及市场领先的商业物业品牌。

公司计划着力发展后地产服务事业，以自身的住宅和商业项目为载体，利用互联网手段，整合其商业物业的资源，建立O2O小区综合服务平台，为其项目的周边小区提供综合性服务。

### （四）公司可能面临的风险

#### 1、流动性风险

流动性风险是指公司虽有清偿能力，但无法及时获得充足资金或无法以合理成本及时获得充足资金以应对资产增长或支付到期债务的风险。截止2018年末公司的短期借款和一年内到期的非流动负债余额为202,158.74万元，存在一定的偿付风险。但是公司绿景虹湾项目、绿景国际花城B区的预售及未来绿景红树湾壹号、绿景国际花城E区、绿景美景项目的销售回款都将为公司贷款资金及本次债券的偿付提供充足的资金来源。同时，公司也在积极与银行及各金融机构保持良好的沟通机制，但是如果市场发生变化，比如出现销售不达预期、银行收紧信贷等情形，公司可能无法完全保证能够在规定期限内偿付债务，存在一定的流动性风险。

## 2、抵押及受限资产金额较大的风险

截至 2018 年 12 月 31 日，公司用于抵押融资的投资性房地产、存货以及固定资产分别为 1,017,529.54 万元、290,951.03 万元以及 15,445.58 万元。除此之外，公司截至 2018 年 12 月 31 日有 298,603.43 万元受限货币资金。公司剩余可用于抵质押的固定资产较少，将一定程度影响未来因公司未能按时、足额偿付债务本息导致公司资产被冻结和处置，可能对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。

## 3、宏观经济、行业周期性波动风险

房地产业是与经济发展密切相关的行业，国民收入水平在一定程度上影响国民购房需求。同时，房地产商品开发程序复杂，并且投资周期较长，资金周转率较低，容易受到宏观经济和行业周期性波动的影响。一般而言，在宏观经济周期的上升阶段，房地产产业投资前景和市场需求都看好，房地产价格相应上涨；反之，则会出现市场需求萎缩，房地产价格相应下跌。因此，公司能否根据经济大环境对已规划投资方向、区域布局和正在开发的地产项目进行及时调整，将会在相当程度上影响公司的财务状况和经营业绩。

## 4、土地资源竞争激烈

对于房地产开发企业而言，项目开发用地是公司经营和发展的基础和保障。由于土地资源的稀缺性和不可再生性，以及房地产行业的竞争日益激烈，进而造成公司的经营业绩波动。

## 5、项目开发风险

公司目前在建项目和拟建项目开发周期长，投资大，并将涉及规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管。尽管公司具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如项目定位偏差、政府出台新的规定、政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、项目管理和组织不力等，都将可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、建设成本上升，影响公司经营目标和预期收益的实现。

#### 四、严重违约情况

公司在报告期内不存在严重的违约事项。

#### 五、公司独立性情况

公司具有独立的法人资格，具有独立完整的业务、资产、人员、机构和财务体系，具有完备的公司治理结构，自主经营，自负盈亏。公司的独立性表现在以下五个方面：

##### 1、业务独立

公司具有独立面向市场、自主经营的能力。公司以房地产为核心业务,已建立健全包括采购、设计、开发、销售在内的一整套完整、独立的房地产开发业务经营体系。公司业务管理独立于控股股东、实际控制人控制的其他企业，不存在其它需要依赖股东及其他关联方进行生产经营活动的情况。

##### 2、资产独立

公司及其控股子公司独立拥有与生产经营有关的土地使用权、房屋、生产经营设备等资产的所有权或者使用权，公司的控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在违规占用公司的资金、资产和其他资源的情况。公司的资产独立于控股股东及实际控制人。

##### 3、人员独立

公司设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司的董事、监事及高级管理人员均按照《公司法》、《公司章程》等有关规定产生，均履行合法的程序。公司设有独立行政管理机构，有一套完整、系统的管理制度、规章。

##### 4、财务独立

公司建立了独立的财务核算体系，拥有独立的银行账户，不与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业共用银行账户；公司独立办理纳税登记，依法独立纳税。公司设立了独立的财务部门，配备了独立的财务人员，履行公司自有资金管理、资金筹集、会计核算、会计监督及财务管理职能，不存在控股股东干预财务管理的情况。公司最近三年内不存在资金被控股股东、实际控制人及其关联方违规占用，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。



## 5、机构独立

公司法人治理结构完善，董事会、监事和管理层依照相关法律、法规和《公司章程》规范运作，均依法独立行使各自职权。公司根据经营需要设置了相对完善的组织架构，制定了一系列规章制度，对各部门进行明确分工，各部门依照规章制度和部门职责行使各自职能，不存在控股股东直接干预公司经营活动的情况。

## 六、非经营性往来占款或违规担保情况

### （一）报告期内非经营性往来款项

表 4-9 截至 2018 年末公司非经营性往来款项

单位：万元

项目名称	年末余额
<b>其他应收款</b>	
绿景控股有限公司	300.00
兴富（中国）有限公司	2,493.31
香港佳田国际贸易发展有限公司	817.88
深圳市绿景企业管理集团有限公司	48,287.23
苏州新兴地产有限公司	18,000.00
吴江新泽地产有限公司	4,000.00
深圳溢佳实业发展有限公司	102.16
合计	<b>74,000.59</b>
<b>其他应付款</b>	
绿景（中国）地产投资有限公司	94.32
绿景控股有限公司	3,393.74
苏州新兴地产有限公司	323.71
深圳溢佳实业发展有限公司	4,680.00
合计	<b>8,491.77</b>

除上述披露的非经营性往来占款或资金拆借的情形外，公司不存在其他非经营性往来占款或资金拆借的情形，或者违规为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

（二）报告期末未收回的非经营性往来占款和资金拆借总额超过公司净资产（合并财务报表口径）10%的情况。

报告期末，公司非经营性往来占款及资金拆借总计 82,492.36 万元，未达到公司净资产的 10%。在债券存续期内公司将严格管理往来款项，减少非必要资

金往来，如日后出现当年累计新增非经营性往来占款或资金拆借超过上年末净资产的 10%的情况，将及时进行信息披露。

## 七、公司治理、内部控制情况

公司在报告期内，在公司治理、内部控制等方面无违反《公司法》、《公司章程》规定的情况，严格执行了募集说明书相关约定或承诺的情况。具体情况如下：

### （一）内部管理制度的建立

为了加强内部管理，公司建立健全了一系列的内部控制制度，涵盖了其中包括项目管理、财务管理、资金管理、重大投资、内部审计等各个公司经营管理层面，确保各项工作都有章可循，形成了规范的管理体系。在报告期内该管理体系运行良好。

### （二）内部管理制度的运行情况

为有效地实行该制度，公司已制订了一套全面的管理规范、流程及指引，详细列明了各项内部控制标准、职责分工、批准程序及问责条款。公司定期进行内部评估及培训以确保公司员工充分知悉有关制度。公司各相关部门负责进行日常内部控制和企业管理制度，同时公司审计监察中心负责监督有关制度的执行。

#### 1、项目管理制度

为确保公司各项目子公司工程项目开发过程处于受控状态，使项目质量、进度、成本及资源得到最合理的控制，公司制定了包括项目投资管理、设计管理、现场施工、工程竣工、结算、招投标、项目销售、危机管理等一系列管理规范。公司资源拓展中心负责制定项目执行计划；规划设计中心负责对项目工程进行设计以及相应的修改和变更；项目事务中心负责项目报批报建工作；工程管理中心负责具体项目的现场实施工作并组织招标采购工作；成本管理中心负责对项目工程的成本控制；品牌营销中心负责项目的营销策划和销售管理及售后管理工作。

#### 2、财务管理制度

为加强财务会计工作的管理和监督，规范公司财务管理，建立健全财务会计人员的激励和约束机制，公司根据《公司法》和《中华人民共和国会计法》等法律法规的要求，制定了《会计核算管理规范》、《全面预算管理规范》等财务管理制度。公司财务管理中心具体负责组织、管理、协调公司的会计核算和预算管理工作。

### 3、资金管理与重大投资制度

为加强资金管理，规范资金运作，提高资金使用效益，确保资金支付安全，结合了公司实际情况，公司制定了《资金管理规范》、《投资管理指引》等。资本运营中心负责统筹公司的资金和流动性管理，编制公司月度和年度资金计划，监督公司及下属公司开立和撤销银行账户的情况，安排公司的外部融资活动，保障公司整体资金回笼与融资计划的稳定运行，同时资本运营中心负责发行重大投资的管理及控制，就每项重大投资而言，由资本运营中心成立专门小组编制可行性分析报告，审计监察中心及法律事务中心则进行尽职审查，资源拓展中心制定执行计划。根据专门小组编制的建议，资本运营中心副主任与投资及决策委员会商议是否启动一项投资，并报公司董事会批准。

### 4、内部审计工作管理规程

为规范其内部审计工作，明确工作流程，提高内部审计质量，公司结合公司实际，制定了《内部审计规范》，审计监察中心独立开展各项内部审计工作，监督公司内部各项管理制度的有效执行。

总体来看，公司现有内部管理制度已基本建立健全，能够适应公司管理的要求和发展的需要，能够对编制真实、公允的财务报表提供合理的保证。公司内部控制制度制订以来，各项制度得到了有效的实施，保证了公司财务收支和经营活动的合法性和规范化。

在报告期内，以上制度均得到良好遵守与执行。

## 第五节 重大事项

### 一、关于重大诉讼、仲裁或受到重大行政处罚的事项

无。

### 二、关于破产重整事项

无。

### 三、关于暂停上市或终止上市事项

无。

### 四、关于司法机关调查事项

无。

### 五、关于重大事项

#### (一) 《公司债券发行与交易管理办法》第四十五条

序号	重大事项	有/无
1	发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化	无
2	债券信用评级发生变化	无
3	发行人主要资产被查封、扣押、冻结	无
4	发行人发生未能清偿到期债务的违约情况	无
5	发行人当年累计新增借款或对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十	无
6	发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十	无
7	发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失	无
8	发行人作出减资、合并、分立、解散及申请破产的决定	无
9	发行人涉及重大诉讼、仲裁事项或受到重大行政处罚	无
10	保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化	无
11	发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件	无
12	发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施	无
13	其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项	无

报告期内公司未发生需要公告的重大事项。

#### (二) 公司董事会或有权机构判断为重大的事项

无。

## 第六节 备查文件目录

一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的 2018 年正兴隆房地产（深圳）有限公司财务报表；

二、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的正兴隆房地产（深圳）有限公司审计报告（瑞华审字【2019】48360010 号）原件；

三、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿；

四、按照境内外其他监管机构、交易场所等的要求公开披露的年度报告、年度财务信息。

（以下无正文）

(本页无正文，为《正兴隆房地产（深圳）有限公司公司债券 2018 年年度报告》之盖章页)

正兴隆房地产（深圳）有限公司  
2019年4月26日

A red circular stamp is positioned over the company name and date. The text inside the stamp reads "正兴隆房地产(深圳)有限公司" (Zhengxinglong Real Estate (Shenzhen) Co., Ltd.) in a circular arrangement.

附件 审计报告、财务报表及附注

正兴隆房地产(深圳)有限公司

# 审计报告

瑞华审字【2019】48360010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





通讯地址：北京市东城区永定门西滨河路8号院7号楼中海地产广场西塔9层  
Postal Address: 9/F, West Tower of China Overseas Property Plaza, Building 7 NO. 8, Yongdingmen Xibinhe Road,  
Dongcheng District, Beijing  
邮政编码 (Post Code): 100077  
电话 (Tel): +86(10)88095568 传真 (Fax): +86(10)88091199

# 审计报告

瑞华审字【2019】48360010号

正兴隆房地产（深圳）有限公司董事会：

## 一、 审计意见

我们审计了正兴隆房地产（深圳）有限公司（以下简称“正兴隆公司”或“公司”）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，公允反映了正兴隆房地产（深圳）有限公司 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，我们独立于正兴隆房地产（深圳）有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

## 三、 关键审计事项

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

## （一）存货的可变现净值的评估

### 1、事项描述

2018年12月31日，正兴隆公司存货账面价值为人民币718,072.82万元，占公司总资产24.46%。公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。

公司确定资产负债表日每个存货项目的可变现净值。在确定存货可变现净值过程中，需要估计开发产品达到完工状态时预计发生的建造成本，估算每个存货项目的预期未来销售净价等，该过程涉及重大的判断和估计。因此，我们将存货可变现净值的评估识别为关键审计事项。

### 2、审计应对

与评价存货的可变现净值相关的主要审计程序如下：

1)评价公司与预测各存货项目的建造成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

2)在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并了解这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算；

3)将各存货项目的估计建造成本与公司的最新动态成本进行比较，以评价公司预测的准确性和预算过程；

4)评价公司采用的估值方法的合理性。

## （二）投资性房地产之公允价值

### 1、事项描述

2018年12月31日，正兴隆公司的投资性房地产的账面价值为人民币1,192,219.30万元，占公司总资产40.60%。公司投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量。

公司定期聘请专业机构对投资性房地产的公允价值进行评估。对投资性房地产的公允价值评估过程中涉及系列估计和假设，估计和假设的变化会对评估的投资性房地产之公允价值产生影响。因此，我们将投资性房地产之公允价值的评估识别为关键审计事项。



## 2、审计应对

与评价投资性房地产之公允价值相关的主要审计程序如下：

- 1) 评价公司与投资性房地产公允价值核算和列报的关键内部控制的设计和运行的有效性；
- 2) 评价公司聘请的专业评估机构的客观性、独立性及专业胜任能力；
- 3) 邀请房地产评估专家审阅与复核公司聘请的专业评估机构的评估方法的合理性；
- 4) 复核财务报表中与投资性房地产公允价值评估有关的列报与披露的充分性。

## 四、其他信息

正兴隆公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

正兴隆公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估正兴隆公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算正兴隆公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督正兴隆公司的财务报告过程。

## 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（六）就正兴隆公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表意见。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。



中国·北京

中国注册会计师  
(项目合伙人):



中国注册会计师:



二〇一九年四月十六日

# 合并资产负债表

2018年12月31日

编制单位：正兴隆房地产（深圳）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2018年12月31日	2018年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	7,125,222,153.29	5,491,038,392.54
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、2	11,913,391.63	378,227,926.91
预付款项	七、3	282,130,426.83	481,405,216.34
其他应收款	七、4	869,817,159.94	476,470,557.72
存货	七、5	7,180,728,236.51	6,214,119,141.97
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、6	76,976,928.10	203,390,901.86
<b>流动资产合计</b>		<b>15,546,788,296.30</b>	<b>13,244,652,137.34</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、7	521,997,840.71	522,002,702.89
长期股权投资	七、8	6,094,511.43	6,103,254.21
其他权益工具投资	七、9	490,815,780.00	444,259,400.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七、10	11,922,193,000.00	11,820,680,000.00
固定资产	七、11	496,600,866.82	495,599,098.44
在建工程	七、12	1,086,856.71	11,808,250.32
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、13	2,634,249.50	3,833,078.10
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	七、14	13,570,304.43	10,103,315.98
递延所得税资产	七、15	360,881,473.69	163,480,521.69
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>13,815,874,883.29</b>	<b>13,477,869,621.63</b>
<b>资产总计</b>		<b>29,362,663,179.59</b>	<b>26,722,521,758.97</b>



## 合并资产负债表(续)

2018年12月31日

编制单位: 正兴隆房地产(深圳)有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2018年12月31日	2018年1月1日
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、16	192,000,000.00	192,000,000.00
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	七、17	1,082,522,486.42	585,072,785.10
预收款项	七、18	3,623,357.82	14,284,390.48
合同负债	七、19	1,455,275,557.58	834,086,874.94
应付职工薪酬	七、20	46,767,499.77	14,865,048.12
应交税费	七、21	1,548,168,768.16	1,013,971,635.11
其他应付款	七、22	1,234,309,935.41	844,899,719.22
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、23	1,829,587,431.04	2,685,047,431.04
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>7,392,255,036.20</b>	<b>6,184,227,884.01</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、24	7,132,874,923.76	6,787,328,354.80
应付债券	七、25	2,591,916,706.17	2,589,097,889.76
长期应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、15	2,470,979,305.21	2,403,378,616.72
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>12,195,770,935.14</b>	<b>11,779,804,861.28</b>
<b>负债合计</b>		<b>19,588,025,971.34</b>	<b>17,964,032,745.29</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本	七、26	42,632,000.00	42,632,000.00
其他权益工具			
资本公积			
减: 库存股			
其他综合收益	七、27	181,981,976.36	75,744,300.00
盈余公积	七、28	21,316,000.00	21,316,000.00
未分配利润	七、29	9,532,335,071.81	8,620,444,217.46
<b>归属于母公司所有者权益合计</b>		<b>9,778,265,048.17</b>	<b>8,760,136,517.46</b>
少数股东权益		-3,627,839.92	-1,647,503.78
<b>所有者权益合计</b>		<b>9,774,637,208.25</b>	<b>8,758,489,013.68</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>29,362,663,179.59</b>	<b>26,722,521,758.97</b>

载于第18页至第77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:

单位负责人: 曹少华 主管会计工作负责人: 梁伟琦 会计机构负责人: 郑丹封



# 合并利润表

2018年度

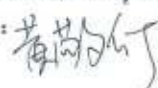
编制单位：正兴隆房地产(深圳)有限公司

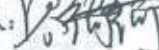
金额单位：人民币元


项 目	注释	本年金额	上年金额
一、营业总收入		4,350,157,361.16	3,029,697,948.80
其中：营业收入	七、31	4,350,157,361.16	3,029,697,948.80
二、营业总成本		3,028,290,117.69	1,758,398,874.92
其中：营业成本	七、31	1,750,166,456.51	987,114,642.33
税金及附加	七、32	574,901,372.66	48,285,950.09
销售费用		124,594,300.78	61,421,157.30
管理费用		240,517,017.16	173,766,225.21
研发费用			
财务费用	七、32	338,150,254.09	487,892,792.38
其中：利息费用	七、32	549,346,274.66	505,035,188.55
利息收入	七、32	221,790,540.76	24,026,132.99
资产减值损失	七、33	-39,283.51	-81,892.39
信用减值损失			
加：其他收益	七、34	985,344.15	3,207,899.76
投资收益（损失以“-”号填列）	七、35	22,870,122.54	17,188,508.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	七、35	-8,742.78	-58,204.06
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、36	-80,883,966.48	274,570,635.03
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,264,838,743.68	1,566,266,116.94
加：营业外收入	七、37	4,191,950.19	2,818,674.03
减：营业外支出	七、38	19,612,415.02	53,247,293.03
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,249,418,278.85	1,515,837,497.94
减：所得税费用	七、39	342,842,397.57	386,516,606.76
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		906,575,881.28	1,129,320,891.18
（一）按所有权归属分类			
归属于母公司所有者的净利润		911,890,854.35	1,130,968,394.96
少数股东损益		-5,314,973.07	-1,647,503.78
（二）按经营持续性分类			
持续经营净利润		906,575,881.28	1,129,320,891.18
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额		106,237,676.36	-87,591,450.00
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		106,237,676.36	-87,591,450.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		34,917,285.00	-87,591,450.00
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			
3、其他权益工具投资公允价值变动		34,917,285.00	-87,591,450.00
4、企业自身信用风险公允价值变动			
5、其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		71,320,391.36	
1、权益法下可转损益的其他综合收益			
2、其他债权投资公允价值变动			
3、金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4、其他债权投资信用减值准备			
5、现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
6、外币财务报表折算差额			
7、其他		71,320,391.36	
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		1,012,813,557.64	1,041,729,441.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,018,128,530.71	1,043,376,944.96
归属于少数股东的综合收益总额		-5,314,973.07	-1,647,503.78

载于第18页至第77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：

单位负责人：

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：正兴隆房地产（深圳）有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,455,917,907.74	3,375,700,906.87
收到的税费返还		190,143.61	
收到其他与经营活动有关的现金		10,888,764,640.29	9,267,360,755.64
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>16,344,872,691.64</b>	<b>12,643,061,662.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		1,866,021,971.58	2,744,179,532.58
支付给职工以及为职工支付的现金		263,091,852.88	219,067,516.97
支付的各项税费		714,657,389.77	238,705,863.59
支付其他与经营活动有关的现金		10,338,215,581.49	8,865,250,009.39
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>13,181,986,795.72</b>	<b>12,067,202,922.53</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>3,162,885,895.92</b>	<b>575,858,739.98</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		656,292,621.55	28,100,000.00
取得投资收益收到的现金		22,491,678.15	17,301,119.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额		9,400.00	30.00
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		213,217,528.55	390,000,000.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>892,011,228.25</b>	<b>435,401,149.18</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		10,292,438.66	5,570,180.98
投资支付的现金		506,361,998.24	212,600,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			9,520,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		97,740,773.08	190,000,000.00
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>614,395,209.98</b>	<b>417,690,180.98</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>277,616,018.27</b>	<b>17,710,968.20</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		3,675,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,675,000.00	
取得借款收到的现金		3,872,674,000.00	4,408,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,453,678,881.60	217,679,297.66
<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,330,027,881.60</b>	<b>4,625,679,297.66</b>
偿还债务支付的现金		4,355,787,431.04	2,750,752,582.08
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		729,264,012.76	530,574,701.31
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		3,311,492,268.91	433,190,440.61
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>8,396,543,712.71</b>	<b>3,714,517,724.00</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-3,066,515,831.11</b>	<b>911,161,573.66</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>373,986,083.08</b>	<b>1,504,731,281.84</b>
加：期初现金及现金等价物余额		3,545,825,714.82	2,041,094,432.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>3,919,811,797.90</b>	<b>3,545,825,714.82</b>

载于第18页至第77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：

单位负责人：黄尚行

主管会计工作负责人：陈梅梅

会计机构负责人：郑丹村




# 合并所有者权益变动表

## 2018年度

金额单位：人民币元

项 目	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计
	本年金额												
	实收资本	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	未分配利润	其他	小计		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	42,632,000.00					75,744,300.00		21,316,000.00	8,620,444,217.46		8,760,136,517.46	-1,647,503.78	8,758,489,013.68
加：会计政策变更													
前期差错更正													
其他													
二、本年初余额	42,632,000.00					75,744,300.00		21,316,000.00	8,620,444,217.46		8,760,136,517.46	-1,647,503.78	8,758,489,013.68
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）						106,237,676.36			911,890,854.35		1,018,128,530.71	-1,980,336.14	1,016,148,194.57
（一）综合收益总额						106,237,676.36			911,890,854.35		1,018,128,530.71	-5,314,973.07	1,012,813,557.64
（二）所有者投入和减少资本												3,334,636.93	3,334,636.93
1、所有者投入的普通股												3,334,636.93	3,334,636.93
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入所有者权益的金额													
4、其他													
（三）专项储备提取和使用												-340,363.07	-340,363.07
1、提取专项储备													
2、使用专项储备													
（四）利润分配													
1、提取盈余公积													
其中：法定公积金													
任意公积金													
2、提取一般风险准备													
3、对所有者的分配													
4、其他													
（五）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本													
2、盈余公积转增资本													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
四、本年年末余额	42,632,000.00					181,981,976.36		21,316,000.00	9,532,335,071.81		9,778,265,048.17	-3,627,839.92	9,774,637,208.25

载于第18页至第77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：  
单位负责人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

# 合并所有者权益变动表 (续)

## 2018年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额										所有者权益合计			
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本	其他权益工具 优先股	永续债	其他	资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润		其他	小计	少数股东权益
一、上年年末余额	42,632,000.00								21,316,000.00	7,489,475,822.50		7,716,759,572.50		7,716,759,572.50
加: 会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年初余额	42,632,000.00								21,316,000.00	7,489,475,822.50		7,716,759,572.50		7,716,759,572.50
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)										1,130,968,394.96		1,043,376,844.96	-1,647,503.78	1,041,729,441.18
(一) 综合收益总额										1,130,968,394.96		1,043,376,844.96	-1,647,503.78	1,041,729,441.18
(二) 所有者投入和减少资本														
1、所有者投入的普通股														
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他														
(三) 专项储备提取和使用														
1、提取专项储备														
2、使用专项储备														
(四) 利润分配														
1、提取盈余公积														
其中: 法定公积金														
任意公积金														
2、提取一般风险准备														
3、对所有者的分配														
4、其他														
(五) 所有者权益内部结转														
1、资本公积转增资本														
2、盈余公积转增资本														
3、盈余公积弥补亏损														
4、设定受益计划变动额结转留存收益														
5、其他综合收益结转留存收益														
6、其他														
四、本年年末余额	42,632,000.00								21,316,000.00	8,620,444,217.46		8,760,136,517.46	-1,647,503.78	8,758,489,013.68

截至第18页至第77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:

单位负责人: 

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：正兴隆房地产(深圳)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	2018年12月31日	2018年1月1日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		2,688,705,619.12	1,352,196,555.25
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	十六、1	19,191.18	108,414.75
预付款项			270,000,000.00
其他应收款	十六、2	2,510,844,100.19	2,506,979,641.54
存货		22,568,892.42	33,431,068.63
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		21,115.14	94,124.37
<b>流动资产合计</b>		<b>5,222,158,918.05</b>	<b>4,162,809,804.54</b>
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十六、3	776,300,000.00	360,000,000.00
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产		1,235,844,000.00	1,222,300,000.00
固定资产		13,464,699.57	14,109,295.99
在建工程		69,973.20	69,973.20
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		591,833.43	845,833.43
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		7,228.14	50,596.74
递延所得税资产			
其他非流动资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>2,026,277,734.34</b>	<b>1,597,375,699.36</b>
<b>资产总计</b>		<b>7,248,436,652.39</b>	<b>5,760,185,503.90</b>

(承上页)

# 资产负债表(续)

2018年12月31日

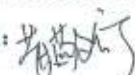


编制单位: 正兴隆房地产(深圳)有限公司

金额单位: 人民币元

项 目	注释	2018年12月31日	2018年1月1日
<b>流动负债:</b>			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据及应付账款		9,575,919.06	10,492,220.86
预收款项		70,715.83	320,525.68
合同负债		50,000.00	
应付职工薪酬		211,536.50	
应交税费		4,060,601.98	1,619,353.00
其他应付款		2,504,158,078.52	1,039,533,710.65
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		90,000,000.00	367,500,000.00
其他流动负债			
<b>流动负债合计</b>		<b>2,608,126,851.89</b>	<b>1,419,465,810.19</b>
<b>非流动负债:</b>			
长期借款		551,250,000.00	360,250,000.00
应付债券		2,591,916,706.17	2,589,097,889.76
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		260,974,537.73	253,766,891.19
其他非流动负债			
<b>非流动负债合计</b>		<b>3,404,141,243.90</b>	<b>3,203,114,780.95</b>
<b>负债合计</b>		<b>6,012,268,095.79</b>	<b>4,622,580,591.14</b>
<b>所有者权益:</b>			
实收资本		42,632,000.00	42,632,000.00
其他权益工具			
资本公积			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		21,316,000.00	21,316,000.00
其中: 法定公积金		21,316,000.00	21,316,000.00
任意公积金			
未分配利润		1,172,220,556.60	1,073,656,912.76
<b>所有者权益合计</b>		<b>1,236,168,556.60</b>	<b>1,137,604,912.76</b>
<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>7,248,436,652.39</b>	<b>5,760,185,503.90</b>

载于第18页至第77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:

单位负责人:  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：正兴隆房地产(深圳)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本金额	上年金额
一、营业总收入		80,094,087.48	66,674,226.48
其中：营业收入	十六、4	80,094,087.48	66,674,226.48
二、营业总成本		-6,616,292.90	94,974,024.40
其中：营业成本	十六、4	11,477,638.61	12,690,933.89
税金及附加		7,367,019.54	6,261,222.69
销售费用		1,758,308.78	1,239,676.76
管理费用		5,050,707.27	5,329,357.62
研发费用			
财务费用		-32,269,967.10	69,452,833.44
其中：利息费用		71,499,048.10	73,076,299.12
利息收入		105,491,291.63	5,214,247.35
资产减值损失			
其他			
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	十六、5	5,732,876.71	100,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		13,544,000.00	40,400,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		105,987,257.09	112,100,202.08
加：营业外收入		2,000,005.06	1,808.36
其中：政府补助			
减：营业外支出		0.02	6,741,711.69
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		107,987,262.13	105,360,298.75
减：所得税费用		9,423,618.29	13,933,150.17
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		98,563,643.84	91,427,148.58
持续经营净利润		98,563,643.84	91,427,148.58
终止经营净利润			
六、其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		98,563,643.84	91,427,148.58

载于第18页至第77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：

单位负责人：黄尚斌

主管会计工作负责人：李琦琦

会计机构负责人：郑丹甘



# 现金流量表

2018年度

编制单位：正兴隆房地产(深圳)有限公司

金额单位：人民币元

项 目	注释	本年金额	上年金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		72,785,581.70	68,811,056.84
收到的税费返还		8,360.86	
收到其他与经营活动有关的现金		14,031,082,995.44	14,875,807,261.73
经营活动现金流入小计		14,103,876,938.00	14,944,618,318.57
购买商品、接受劳务支付的现金		9,237,713.74	95,964,491.08
支付给职工以及为职工支付的现金		918,710.13	781,424.36
支付的各项税费		10,930,231.42	8,778,268.07
支付其他与经营活动有关的现金		11,815,181,115.99	14,643,094,213.55
经营活动现金流出小计		11,836,267,771.28	14,748,618,397.06
经营活动产生的现金流量净额		2,267,609,166.72	195,999,921.51
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		105,732,876.71	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产所收回的现金净额			
处置子公司及其他营业单位收回的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		132,740,773.08	
投资活动现金流入小计		238,473,649.79	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产所支付的现金		11,986.00	50,000.00
投资支付的现金		416,300,000.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		97,740,773.08	
投资活动现金流出小计		514,052,759.08	50,000.00
投资活动产生的现金流量净额		-275,579,109.29	-50,000.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		300,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		300,000,000.00	
偿还债务支付的现金		386,500,000.00	48,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		209,367,128.00	73,885,019.81
支付其他与筹资活动有关的现金		1,268,018,750.19	157,498,836.54
筹资活动现金流出小计		1,863,885,878.19	279,883,856.35
筹资活动产生的现金流量净额		-1,563,885,878.19	-279,883,856.35
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		842,684,195.93	926,618,130.77
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		1,270,828,375.17	842,684,195.93

载于第18页至第77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：

单位负责人：黄蔚行

主管会计工作负责人：陈绮荷

会计机构负责人：郑月甘

# 所有者权益变动表

2018年度

金额单位：人民币元

项 目	本金额						所有者权益 合计
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他	
一、上年年末余额	42,632,000.00			21,316,000.00	1,073,656,912.76		1,137,604,912.76
加：会计政策变更							
前期差错更正							
其他							
二、本年初余额	42,632,000.00			21,316,000.00	1,073,656,912.76		1,137,604,912.76
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）					98,563,643.84		98,563,643.84
（一）综合收益总额					98,563,643.84		98,563,643.84
（二）所有者投入和减少资本							
1、所有者投入的普通股							
2、其他权益工具持有者投入资本							
3、股份支付计入所有者权益的金额							
4、其他							
（三）专项储备提取和使用							
1、提取专项储备							
2、使用专项储备							
（四）利润分配							
1、提取盈余公积							
其中：法定公积金							
任意公积金							
2、提取一般风险准备							
3、对所有者的分配							
4、其他							
（五）所有者权益内部结转							
1、资本公积转增资本							
2、盈余公积转增资本							
3、盈余公积弥补亏损							
4、设定受益计划变动额结转留存收益							
5、其他综合收益结转留存收益							
6、其他							
四、本年年末余额	42,632,000.00			21,316,000.00	1,172,220,556.60		1,236,168,556.60

载于第18页至第77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：

单位负责人： 

主管会计工作负责人： 

会计机构负责人： 

46



# 所有者权益变动表 (续)

2018年度

金额单位: 人民币元

项 目	上年金额							
	实收资本	资本公积	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	其他	小计	所有者权益合计
一、上年年末余额	42,632,000.00			21,316,000.00	982,229,764.18		1,046,177,764.18	1,046,177,764.18
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	42,632,000.00			21,316,000.00	982,229,764.18		1,046,177,764.18	1,046,177,764.18
三、本年增减变动金额 (减少以“-”号填列)					91,427,148.58		91,427,148.58	91,427,148.58
(一) 综合收益总额					91,427,148.58		91,427,148.58	91,427,148.58
(二) 所有者投入和减少资本								
1、所有者投入的普通股								
2、其他权益工具持有者投入资本								
3、股份支付计入所有者权益的金额								
4、其他								
(三) 专项储备提取和使用								
1、提取专项储备								
2、使用专项储备								
(四) 利润分配								
1、提取盈余公积								
其中: 法定公积金								
任意公积金								
2、提取一般风险准备								
3、对所有者的分配								
4、其他								
(五) 所有者权益内部结转								
1、资本公积转增资本								
2、盈余公积转增资本								
3、盈余公积弥补亏损								
4、设定受益计划变动额结转留存收益								
5、其他综合收益结转留存收益								
6、其他								
四、本年年末余额	42,632,000.00			21,316,000.00	1,073,656,912.76		1,137,604,912.76	1,137,604,912.76

载于第18页至第77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:

单位负责人: 黄文

主管会计工作负责人: 李国栋

会计机构负责人: 郭丹

## 正兴隆房地产（深圳）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

正兴隆房地产（深圳）有限公司（以下简称“本公司”）是在深圳市成立的有限责任公司，企业法人统一社会信用代码为 91440300618934411C，本公司成立于 1997 年 12 月 22 日，经营期限为营业执照签发之日起 70 年。本公司的母公司为绿景控股有限公司。

本公司及子公司主要从事房地产开发、经营与房屋租赁、物业管理服务及房地产信息咨询等。

#### 二、财务报表的编制基础

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”）的规定编制。

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。

#### 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。

#### 四、重要会计政策和会计估计

##### 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。



本公司及其他子公司主要从事房地产开发，正常营业周期超过一年，但因正常营业周期具有不确定性，故以一年作为正常营业周期，并以其作为资产和负债的流动性划分标准。

### 3、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 4、企业合并

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、13“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、13“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、13、（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、13（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的现金、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用于境外经营净投资有效套期的套期工具



的汇兑差额(该差额计入其他综合收益,直至净投资被处置才被确认为当期损益);以及③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,采用交易发生日的即期汇率折算。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即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目,在现金流量表中单独列报。

年初余额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。

### (1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：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金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，计入当期损益。

#### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外，本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益，公允价值变动计入其他综合收益。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。

#### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外，在初始确认时，本公司为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产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。对于此类金融资产，本公司采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入当期损益。

### (2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。



### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，除与套期会计有关外，公允价值变动计入当期损益。

被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，该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，且终止确认该负债时，计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本公司将该金融负债的全部利得或损失（包括企业自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，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）金融资产减值

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。

信用损失，是指本公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

本公司在每个资产负债表日评估金融资产的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后已显著增加，本公司按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来 12 个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于不含重大融资成分的应收款项，本公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。



#### (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) 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)与借出方签订协议,以承担新金融负债的方式替换原金融负债,且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的,终止确认原金融负债,同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债(或其一部分)的合同条款作出实质性修改的,终止确认原金融负债,同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债(或其一部分)终止确认的,本公司将其账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的负债)之间的差额,计入当期损益。

#### (6) 金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利,且该种法定权利是当前可执行的,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净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。



### （7）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。本公司不确认权益工具的公允价值变动。

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

## 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

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

②按信用风险组合计提坏账准备的应收款项的确定依据、坏账准备计提方法

#### A. 信用风险特征组合的确定依据

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

#### B. 根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

③单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收款项

本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，以 12 个月基础或预计存续期基础计量预期信用损失，并单独确认其坏账准备：应收关联方；有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项。



### （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

存货按成本进行初始计量。存货按房地产产品和非开发产品分类。房地产开发产品包括已完工开发产品、在建开发产品和拟开发产品。非房地产开发产品包括原材料、库存商品。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，采用个别计价法确定其实际成本。

### （2）维修基金

本公司物业管理公司收到业主委托代为管理的公共维修基金，专项用于住宅共同部位、共同设备和物业管理区域公共设施的维修、更新。

### （3）质量保证金

在支付建安工程结算款时，按合同确定的质量保证金比例进行扣款并在“应付账款”科目下分单位核算。质量保证期满，未发生工程质量问题，则根据公司工程开发部门的通知退还质量保证金。

### （4）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。

### （5）存货的盘存制度为永续盘存制。

### （6）周转材料的摊销方法

周转材料于领用时按一次摊销法摊销。

## 12、持有待售资产和处置组

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组根据类似交易中出售此类资产



或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；本公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺；预计出售将在一年内完成。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第 42 号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

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

### 13、长期股权投资

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。



对于本公司2007年1月1日首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资,如存在与该投资相关的股权投资借方差额,按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

### 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。

#### 14、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。

在同时满足下列条件时, 本公司对持有的投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量:

①投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

②本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息, 从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销, 在资产负债表日以投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值, 公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

确定投资性房地产的公允价值时, 参照活跃市场上同类或类似房地产的现行市场价格; 无法取得同类或类似房地产的现行市场价格的, 参照活跃市场上同类或类似房地产的最近交易价格, 并考虑交易情况、交易日期、所在区域等因素, 从而对投资性房地产的公允价值作出合理的估计; 或基于预计未来获得的租金收益和有关现金流量的现值确定其公允价值。

自用房地产或存货转换为投资性房地产时, 按照转换当日的公允价值计价, 转换当日的公允价值小于原账面价值的, 其差额计入当期损益; 转换当日的公允价值大于



原账面价值的，其差额确认为其他综合收益。投资性房地产转换为自用房地产时，以转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。

## 15、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。固定资产仅在与其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	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20	5	4.75
运输设备	4	5	23.75
机器设备	10	5	9.5
办公设备	3-5	5	19-31.67
其他设备	5	5	19

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、20“非流动非金融资产减值”。

### (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。

## 16、在建工程

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

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注四、20“非流动非金融资产减值”。

## 17、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。

## 18、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。

本公司持有的无形资产为软件,摊销年限为5年。

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) 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、20“非流动非金融资产减值”。

### 19、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。

### 20、非流动非金融资产减值

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。

## 21、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、辞退福利以及其他长期职工福利。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设定提存计划及设定受益计划。其中设定提存计划主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等,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。本公司聘请独立精算师根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的归属期间。于资产负债表日,本公司将设定受益计划所产生的义务按现值列示,并将当期服务成本计入当期损益。

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。

## 22、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件,确认为预计负债:(1)该义务是本公司承担的现时义务;(2)履行该义务很可能导致经济利益流出;(3)该义务的金额能够可靠地计量。



在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

#### （1）亏损合同

亏损合同是履行合同义务不可避免会发生的成本超过预期经济利益的合同。待执行合同变成亏损合同，且该亏损合同产生的义务满足上述预计负债的确认条件的，将合同预计损失超过合同标的资产已确认的减值损失（如有）的部分，确认为预计负债。

#### （2）重组义务

对于有详细、正式并且已经对外公告的重组计划，在满足前述预计负债的确认条件的情况下，按照与重组有关的直接支出确定预计负债金额。对于出售部分业务的重组义务，只有在本公司承诺出售部分业务（即签订了约束性出售协议时），才确认与重组相关的义务。

### 23、收入

本公司与客户之间的合同同时满足下列条件时，在客户取得相关商品控制权时确认收入：合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务相关的权利和义务；合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；合同具有商业实质，即履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额；公司因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

在合同开始日，本公司识别合同中存在的各单项履约义务，并将交易价格按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例分摊至各单项履约义务。在确定交易价格时考虑了可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

对于合同中的每个单项履约义务，如果满足下列条件之一的，公司在相关履约时段内按照履约进度将分摊至该单项履约义务的交易价格确认为收入：客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；客户能够控制公司履约过程中在建的商品；公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。履约进度根据所转让商品的性质采用投入法或产出法确定，当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

如果不满足上述条件之一，则公司在客户取得相关商品控制权的时点将分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；客户已接受该商品；其他表明客户已取得商品控制权的迹象。



### (1) 开发产品销售收入确认

销售合同已经签订,合同约定的完工开发产品移交条件已经达到,公司已将完工开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方,相关的收入已经收取或取得了收款的凭据,该项销售的成本能可靠地计量时,确认为营业收入的实现。实务操作中,本公司确定房地产销售收入的确认必须同时满足以下五项具体条件:

A、销售合同已经签订并合法生效; B、房地产项目已向当地政府建设主管部门取得房地产建设工程项目竣工验收备案收文回执和/或住宅交付使用许可证等类似文件; C、向业主发出入伙通知和/或公告后,已向该业主实际交付房产或合同约定的交房日届满; D、根据合同约定公司已收讫房款,或首期款收讫的同时办好按揭手续; E、公司根据实际情况已适当预计该房产项目总建造成本,同时基于项目竣工面积查丈报告合理确定可销售面积。

### (2) 开发产品租赁收入确认

本公司采用直线法将收到的租金在租赁期内确认为收入;或有租金在其实际发生时确认为收入。

### (3) 提供劳务收入确认

提供的劳务在同一年度开始并完成的,在完成劳务时确认营业收入的实现;如劳务的开始和完成分属不同的会计年度,在劳务总收入和总成本能够可靠计量、与交易相关的价款能够流入公司、劳务的完成程度能够可靠地确定时,按完工百分比法,确认劳务收入的实现。

完工百分比以累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

如果提供劳务的结果不能可靠地估计,区别以下情况处理: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加以确认,合同成本在其发生的当期确认为费用;合同成本不可能收回的,在发生时立即确认为费用,不确认收入。

如果合同预计总成本将超过合同预计总收入,将预计损失立即确认为当期费用。

### (4) 让渡资产使用权收入确认

让渡资产使用权在相关经济利益很可能流入企业且收入金额能够可靠计量时确认收入。

让渡资产使用权收入金额的确定:

- 1) 利息收入金额,按照他人使用本企业货币资金的时间和实际利率计算确定;
- 2) 使用费收入金额,按照有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

## 24、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。本公司将所取得的用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助界定为与资产相关的政府补助;其余政府补助界定为与收益相关的政府补



助。若政府文件未明确规定补助对象，则采用以下方式将补助款划分为与收益相关的政府补助和与资产相关的政府补助：（1）政府文件明确了补助所针对的特定项目的，根据该特定项目的预算中将形成资产的支出金额和计入费用的支出金额的相对比例进行划分，对该划分比例需在每个资产负债表日进行复核，必要时进行变更；（2）政府文件中对用途仅作一般性表述，没有指明特定项目的，作为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。

本公司对于政府补助通常在实际收到时，按照实收金额予以确认和计量。但对于期末有确凿证据表明能够符合财政扶持政策规定的相关条件预计能够收到财政扶持资金，按照应收的金额计量。按照应收金额计量的政府补助应同时符合以下条件：（1）应收补助款的金额已经过有权政府部门发文确认，或者可根据正式发布的财政资金管理办法的有关规定自行合理测算，且预计其金额不存在重大不确定性；（2）所依据的是当地财政部门正式发布并按照《政府信息公开条例》的规定予以主动公开的财政扶持项目及其财政资金管理办法，且该管理办法应当是普惠性的（任何符合条件条件的企业均可申请），而不是专门针对特定企业制定的；（3）相关的补助款批文中已明确承诺了拨付期限，且该款项的拨付是有相应财政预算作为保障的，因而可以合理保证其可在规定期限内收到；（4）根据本公司和该补助事项的具体情况，应满足的其他相关条件（如有）。

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按照合理、系统的方法分期计入当期损益。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，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退回时，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；属于其他情况的，直接计入当期损益。

## 25、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。

## 26、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。

## 五、会计政策、会计估计变更以及差错更正的说明

### 1、会计政策变更

#### (1) 执行新金融工具准则导致的会计政策变更

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”),要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起执行新金融工具准则。

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商业模式、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当期损益。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。

本公司追溯应用新金融工具准则,但对于分类和计量(含减值)涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的,本公司选择不进行重述。

执行新金融工具准则对本公司年初(2018年1月1日)财务报表项目的影响明细情况如下:

单位:元

追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
<b>资产负债表:</b>		<b>资产负债表:</b>	
可供出售金融资产	444,259,400.00	其他权益工具投资	444,259,400.00
其他综合收益—可供出售金融资产公允价值变动	75,744,300.00	其他综合收益—其他权益工具投资公允价值变动	75,744,300.00

上述会计政策变更对公司2018年度财务报表及可比年度净资产和净利润无影响。

## (2) 执行新收入准则导致的会计政策变更

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入(2017年修订)》(财会〔2017〕22号)(以下简称“新收入准则”)。要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业自2018年1月1日起执行新金融工具准则和新收入准则。



为执行新收入准则, 本公司重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定, 本公司选择仅对在 2018 年 1 月 1 日尚未完成的合同的累积影响数进行调整, 以及对于最早可比期间期初(即 2017 年 1 月 1 日)之前或 2018 年 1 月 1 日之前发生的合同变更予以简化处理, 即根据合同变更的最终安排, 识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初(即 2018 年 1 月 1 日)的留存收益及财务报表其他相关项目金额, 对 2017 年度财务报表不予调整。

执行新收入准则对本公司年初(2018 年 1 月 1 日)财务报表项目的影响明细情况如下:

追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
预收款项	848,371,265.42	预收款项	14,284,390.48
		合同负债	834,086,874.94

上述会计政策变更对公司 2018 年度财务报表及可比年度净资产和净利润无影响。

### (3) 财务报表列报

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会(2018)15 号), 本公司对财务报表格式进行了以下修订:

①资产负债表: 将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”; 将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”; 将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”; 将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”; 将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”; 将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付款”项目归并至“其他应付款”; 将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

②利润表: 将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报; 利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

③所有者权益变动表: 新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本公司年初(2018 年 1 月 1 日)受影响的财务报表项目明细情况如下:

单位: 元

追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据		应收票据及应收账款	378,227,926.91
应收账款	378,227,926.91		
应收利息		其他应收款	476,470,557.72
应收股利			
其他应收款	476,470,557.72		



追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
固定资产	495,599,098.44	固定资产	495,599,098.44
固定资产清理			
应付票据		应付票据及应付账款	580,072,785.10
应付账款	580,072,785.10		
应付利息	75,748,204.29		
应付股利	45,217,144.33	其他应付款	844,899,719.22
其他应付款	723,934,370.60		

上述会计政策变更事项对公司 2018 年度财务报表及可比年度净资产和净利润无影响。

## 2、会计估计变更

本年度无重要会计估计变更事项。

## 六、税项

税种	具体税率情况
增值税	应税收入按3%、5%、6%、10%、11%的税率/征收率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育费附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
土地增值税	按销售房地产所取得的增值额和规定的税率缴纳土地增值税。
企业所得税	按应纳税所得额的25%计缴。

本公司销售开发的房地产项目（选择简易计税方法的房地产老项目除外）发生增值税应税销售行为，原适用 11% 税率。根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率的通知》（财税[2018]32 号）规定，自 2018 年 5 月 1 日起，适用税率调整为 10%。

## 七、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，“上年”指 2017 年。

### 1、货币资金

项目	年末余额	年初余额
库存现金	600,612.37	879,416.12
银行存款（注 1）	4,138,587,235.53	3,576,446,298.70
其他货币资金（注 2）	2,986,034,305.39	1,913,712,677.72
合计	7,125,222,153.29	5,491,038,392.54

注 1: 本公司在编制 2018 年度现金流量表时将定期 3 个月以上的银行存款 219,376,050.00 元从现金及现金等价物中扣除;

注 2: 于 2018 年 12 月 31 日, 本公司的使用权受限制的货币资金为人民币 2,986,034,305.39 元, 本公司在编制 2018 年度现金流量表时已将其从现金及现金等价物中扣除, 所有权或使用权受限制的资产详见附注七、41。

## 2、应收票据及应收账款

种类	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	11,913,391.63	378,227,926.91
合计	11,913,391.63	378,227,926.91

### (1) 应收账款

①应收账款按账龄分析如下

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	10,493,291.32	65,814.16	0.63
1 至 2 年			
2 年以上	2,092,110.26	606,195.79	28.98
合计	12,585,401.58	672,009.95	5.34

(续)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	374,580,854.40	105,097.67	0.03
1 至 2 年	1,157,371.56		
2 年以上	3,200,994.41	606,195.79	18.94
合计	378,939,220.37	711,293.46	0.19

②按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 6,163,449.26 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 48.97%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0 元。

③因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款的情况。

④转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。



### 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	175,295,777.76	62.13	198,138,173.68	41.16
1至2年	93,622,321.63	33.19	270,997,465.33	56.29
2至3年	966,493.77	0.34	1,300,000.00	0.27
3年以上	12,245,833.67	4.34	10,969,577.33	2.28
合计	<b>282,130,426.83</b>	<b>100.00</b>	<b>481,405,216.34</b>	<b>100.00</b>

#### (2) 预付账款按性质分类如下

性质	年末金额	年初金额
预付土地款	10,845,535.27	10,962,720.77
预付工程款	270,177,428.61	200,000,365.66
合作意向款		270,000,000.00
其他	1,107,462.95	442,129.91
合计	<b>282,130,426.83</b>	<b>481,405,216.34</b>

### 4、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	22,260,060.64	
应收股利		
其他应收款	847,557,099.30	476,470,557.72
合计	<b>869,817,159.94</b>	<b>476,470,557.72</b>

#### (1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
应收定期存款利息收入	22,260,060.64	
合计	<b>22,260,060.64</b>	

#### (2) 其他应收款

##### ①其他应收款按账龄分析如下

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	696,598,923.56		
1至2年	98,516,151.68		
2年以上	52,442,024.06		
合计	<b>847,557,099.30</b>		



(续)

账龄	年初余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	368,986,489.73		
1至2年	46,906,917.17		
2年以上	60,577,150.82		
合计	476,470,557.72		

## ②本年实际核销的其他应收款情况

本公司本年无实际核销其他应收款。

## ③涉及政府补助的其他应收款

本公司本年无涉及政府补助的其他应收款。

## ④因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司本年度无因金融资产转移而终止确认的其他应收款情况。

## ⑤转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债金额

本公司本年度无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的情况。

## 5、存货

## (1) 存货分类

项目	年末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品	344,177,195.03		344,177,195.03
在建开发产品	3,880,151,300.94		3,880,151,300.94
已完工开发产品	2,955,758,726.16		2,955,758,726.16
原材料	629,101.88		629,101.88
低值易耗品	11,912.50		11,912.50
合计	7,180,728,236.51		7,180,728,236.51

(续)

项目	年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品	1,267,932,952.46		1,267,932,952.46
在建开发产品	4,273,436,475.67		4,273,436,475.67
已完工开发产品	671,605,024.72		671,605,024.72
原材料	1,144,689.12		1,144,689.12
低值易耗品			
合计	6,214,119,141.97		6,214,119,141.97

## (2) 拟开发产品

项目	年末余额	年初余额
珠海东桥项目	77,314,613.90	13,384,839.13
黎光项目	212,100,575.92	210,996,763.19
中核缙香名苑二期	42,500,777.14	42,500,777.14
珠海绿景喜悦荟商务中心		1,000,000,000.00
其他	12,261,228.07	1,050,573.00
合计	<b>344,177,195.03</b>	<b>1,267,932,952.46</b>

## (3) 在建开发产品

项目	年末余额	年初余额
红树湾壹号	42,926,514.81	2,239,338,906.20
绿景国际花城	1,264,061,997.94	1,197,895,220.10
美景工业苑	1,102,056,233.27	836,202,349.37
珠海绿景喜悦荟商务中心	1,471,106,554.92	
合计	<b>3,880,151,300.94</b>	<b>4,273,436,475.67</b>

## (4) 已完工开发产品

项目	年末余额	年初余额
公馆 1866 花园	22,568,892.42	33,431,068.63
红树湾壹号	2,229,681,447.04	
中城天邑花园	3,937,145.21	3,937,145.21
绿景山庄	19,047,653.80	19,047,653.80
绿景花园二期	22,429,002.59	22,429,002.59
蓝湾半岛	35,146,858.90	35,146,858.90
绿景香颂花园	17,667,904.31	17,667,904.31
城市立方花园	40,560,981.15	48,622,144.20
中核缙香名苑一期		14,255,620.39
虹湾项目	77,819,397.79	235,349,501.08
国际花城	486,899,442.95	241,718,125.61
合计	<b>2,955,758,726.16</b>	<b>671,605,024.72</b>

(5) 本公司所有权受限制的存货详见附注七、41。



**6、其他流动资产**

项目	年末余额	年初余额
预缴税金及待抵扣进项税	51,452,428.79	50,390,901.86
理财产品	23,070,056.10	153,000,000.00
合同取得成本	2,454,443.21	
合计	<b>76,976,928.10</b>	<b>203,390,901.86</b>

注：本公司使用权受限的其他流动资产详见附注七、41。

**7、长期应收款**

类别	年末余额	年初余额
应收关联公司	521,997,840.71	522,002,702.89
减：坏账准备		
合计	<b>521,997,840.71</b>	<b>522,002,702.89</b>

**8、长期股权投资****(1) 长期股权投资分类**

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
对合营公司的投资	6,103,254.21		-8,742.78	6,094,511.43
减：长期股权投资减值准备				
合计	<b>6,103,254.21</b>		<b>-8,742.78</b>	<b>6,094,511.43</b>

**(2) 长期股权投资明细情况**

被投资单位	核算方法	投资成本	年初数	增减变动	年末数
深圳市安元实业发展有限公司	权益法	9,520,000.00	6,103,254.21	-8,742.78	6,094,511.43
合计		<b>9,520,000.00</b>	<b>6,103,254.21</b>	<b>-8,742.78</b>	<b>6,094,511.43</b>

(续)

被投资单位	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位享有表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
深圳市安元实业发展有限公司	40	40				

**9、其他权益工具投资****(1) 其他权益工具投资明细**

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
上海银行股份有限公司 (注)	490,815,780.00		490,815,780.00	444,259,400.00		444,259,400.00
合计	<b>490,815,780.00</b>		<b>490,815,780.00</b>	<b>444,259,400.00</b>		<b>444,259,400.00</b>



续

项目	本年确认的股利收入	计入其他综合收益的累计利得或损失	其他综合收益转入留存收益的金额	其他综合收益转入留存收益的原因
上海银行股份有限公司(注)	15,665,000.00	110,661,585.00		
合计	<b>15,665,000.00</b>	<b>110,661,585.00</b>		

注：本公司出于战略目的而计划长期持有的上述权益投资，本公司将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

## 10、投资性房地产

### (1) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	在建工程	合计
一、年初余额	<b>10,812,625,000.00</b>	<b>1,008,055,000.00</b>	<b>11,820,680,000.00</b>
二、本年增加	897,064,000.00	31,173,366.16	928,237,366.16
三、本年减少	1,311,399.68	744,529,000.00	745,840,399.68
四、公允价值变动	68,804,399.68	-149,688,366.16	-80,883,966.48
五、年末余额	<b>11,777,182,000.00</b>	<b>145,011,000.00</b>	<b>11,922,193,000.00</b>

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无尚未办妥产权证书的房屋建筑物。

(3) 本公司所有权受限制的投资性房地产详见附注七、41。

## 11、固定资产

### (1) 固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计	<b>672,930,041.35</b>	<b>38,525,578.47</b>	<b>429,609.07</b>	<b>711,026,010.75</b>
其中：房屋建筑物	620,752,472.40	35,511,778.23		656,264,250.63
办公设备	10,800,607.05	351,713.31	409,122.87	10,743,197.49
运输设备	16,704,246.57	1,985,321.21		18,689,567.78
其他设备	24,672,715.33	676,765.72	20,486.20	25,328,994.85
二、累计折旧合计	<b>177,330,942.91</b>	<b>37,477,454.59</b>	<b>383,253.57</b>	<b>214,425,143.93</b>
其中：房屋建筑物	134,611,718.09	33,486,834.93		168,098,553.02
办公设备	8,606,323.31	535,231.66	363,791.69	8,777,763.28
运输设备	11,641,795.27	2,799,191.51		14,440,986.78
其他设备	22,471,106.24	656,196.49	19,461.88	23,107,840.85
三、账面净值合计	<b>495,599,098.44</b>			<b>496,600,866.82</b>
其中：房屋建筑物	486,140,754.31			488,165,697.61
办公设备	2,194,283.74			1,965,434.21

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
运输设备	5,062,451.30			4,248,581.00
其他设备	2,201,609.09			2,221,154.00
四、减值准备合计				
其中：房屋建筑物				
办公设备				
运输设备				
其他设备				
五、账面价值合计	<b>495,599,098.44</b>			<b>496,600,866.82</b>
其中：房屋建筑物	486,140,754.31			488,165,697.61
办公设备	2,194,283.74			1,965,434.21
运输设备	5,062,451.30			4,248,581.00
其他设备	2,201,609.09			2,221,154.00

本年折旧额为人民币 28,299,270.35 元。

(2) 所有权受到限制的固定资产情况

本公司所有权受限制的固定资产详见附注七、41。

(3) 暂时闲置的固定资产

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无重大固定资产闲置的情况。

(4) 未办妥产权证书的固定资产情况

截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无未办妥产权证书的固定资产。

## 12、在建工程

(1) 在建工程情况

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
红树湾壹号商业车库				11,140,337.12		11,140,337.12
办公软件改造	562,940.00		562,940.00	597,940.00		597,940.00
停车场工程	453,943.51		453,943.51			
停车场收费系统	69,973.20		69,973.20	69,973.20		69,973.20
合计	<b>1,086,856.71</b>		<b>1,086,856.71</b>	<b>11,808,250.32</b>		<b>11,808,250.32</b>

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

项目名称	年初余额	本年增加 金额	本年转入固 定资产金额	本年其他减 少金额	年末余额
红树湾壹号商业车库	11,140,337.12	4,224,104.65	15,364,441.77		
办公软件改造	597,940.00	35,000.00	70,000.00		562,940.00
停车场工程		453,943.51			453,943.51
合计	<b>11,738,277.12</b>	<b>4,713,048.16</b>	<b>15,434,441.77</b>		<b>1,016,883.51</b>



## 13、无形资产

## (1) 无形资产情况

项目	计算机软件	合计
一、账面原值		
1、年初余额	9,310,329.56	9,310,329.56
2、本年增加金额	214,000.00	214,000.00
(1) 购置	214,000.00	214,000.00
3、本年减少金额	37,000.00	37,000.00
4、年末余额	9,487,329.56	9,487,329.56
二、累计摊销		
1、年初余额	5,477,251.46	5,477,251.46
2、本年增加金额	1,412,828.60	1,412,828.60
(1) 计提	1,412,828.60	1,412,828.60
3、本年减少金额	37,000.00	37,000.00
4、年末余额	6,853,080.06	6,853,080.06
三、减值准备		
1、年初余额		
2、本年增加金额		
3、本年减少金额		
4、年末余额		
四、账面价值		
1、年末账面价值	2,634,249.50	2,634,249.50
2、年初账面价值	3,833,078.10	3,833,078.10

注：本年摊销金额为 1,412,828.60 元。

(2) 截止 2018 年 12 月 31 日，本公司无因担保或其他原因造成所有权或使用权受到限制的无形资产。

## 14、长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加	本期摊销	年末余额
经营租赁改良支出	836,916.11		128,822.26	708,093.85
咨询顾问费	5,015,833.33	6,361,520.00	2,295,318.68	9,082,034.65
其他	4,250,566.54	249,248.49	719,639.10	3,780,175.93
合计	10,103,315.98	6,610,768.49	3,143,780.04	13,570,304.43



## 15、递延所得税资产/递延所得税负债

## (1) 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
预售楼款预交所得税	560,084,064.60	140,021,016.15		
预计土地增值税	879,691,203.28	219,922,800.82	540,520,762.80	135,130,190.70
可抵扣亏损	3,750,626.88	937,656.72	113,401,323.96	28,350,330.99
合计	<b>1,443,525,894.76</b>	<b>360,881,473.69</b>	<b>653,922,086.76</b>	<b>163,480,521.69</b>

## (2) 已确认递延所得税负债

项目	年末余额		年初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
投资性房地产公允价值变动	8,834,269,596.64	2,208,567,399.16	8,747,569,089.88	2,186,892,272.47
投资性房地产累计折旧	715,106,797.08	178,776,699.27	579,155,726.56	144,788,931.64
资本化利息暂时性差异	89,797,250.44	22,449,312.61	89,797,250.44	22,449,312.61
其他权益工具投资公允价值变动	147,548,780.00	36,887,195.00	100,992,400.00	25,248,100.00
其他	97,194,796.68	24,298,699.17	96,000,000.00	24,000,000.00
合计	<b>9,883,917,220.84</b>	<b>2,470,979,305.21</b>	<b>9,613,514,466.88</b>	<b>2,403,378,616.72</b>

## (3) 未确认递延所得税资产明细

项目	年末余额	年初余额
可抵扣亏损	35,756,673.60	93,234,933.29
合计	<b>35,756,673.60</b>	<b>93,234,933.29</b>

## 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损于以下年度到期

项目	年末余额	年初余额
于2018年到期		2,609,108.00
于2019年到期		7,152,403.00
于2020年到期	586,652.99	1,402,185.00
于2021年到期	2,198,690.96	22,163,382.30
于2022年到期	4,536,526.01	59,907,854.99
于2023年到期	28,434,803.64	
合计	<b>35,756,673.60</b>	<b>93,234,933.29</b>

**16、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	192,000,000.00	192,000,000.00
合计	192,000,000.00	192,000,000.00

**(2) 已逾期未偿还的短期借款情况**

本年末不存在已逾期未偿还的短期借款。

(3) 质押借款的质押资产类别以及金额,详见附注七、41。

**17、应付账款及应付票据**

种类	年末余额	年初余额
应付票据		5,000,000.00
应付账款	1,082,522,486.42	580,072,785.10
合计	1,082,522,486.42	585,072,785.10

**(1) 应付票据**

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票		5,000,000.00
合计		5,000,000.00

**(2) 应付账款**

项目	年末余额	年初余额
应付工程款	1,013,096,219.20	552,005,511.48
其他	69,426,267.22	28,067,273.62
合计	1,082,522,486.42	580,072,785.10

**18、预收款项**

项目	年末余额	年初余额
预收款项	3,623,357.82	14,284,390.48
合计	3,623,357.82	14,284,390.48

**19、合同负债**

项目	年末余额	年初余额
虹湾花园	50,000.00	100,378,698.00
红树湾壹号	633,727,673.00	
绿景国际花城	821,497,884.58	733,708,176.94
合计	1,455,275,557.58	834,086,874.94



## 20、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	14,797,848.12	278,030,100.83	246,060,449.18	46,767,499.77
二、离职后福利-设定提存计划		16,029,241.27	16,029,241.27	
三、辞退福利	67,200.00	934,962.43	1,002,162.43	
四、一年内到期的其他福利				
合计	14,865,048.12	294,994,304.53	263,091,852.88	46,767,499.77

### (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	14,521,353.13	246,048,285.81	214,078,634.16	46,491,004.78
2、职工福利费		13,000,566.47	13,000,566.47	
3、社会保险费		6,345,289.13	6,345,289.13	
其中：医疗保险费		5,655,842.72	5,655,842.72	
工伤保险费		220,081.65	220,081.65	
生育保险费		384,233.58	384,233.58	
其他		85131.18	85131.18	
4、住房公积金		11,336,403.42	11,336,403.42	
5、工会经费和职工教育经费	276,494.99	965,891.80	965,891.80	276,494.99
6、其他		333,664.20	333,664.20	
合计	14,797,848.12	278,030,100.83	246,060,449.18	46,767,499.77

### (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		15,694,032.97	15,694,032.97	
2、失业保险费		335,208.30	335,208.30	
3、企业年金缴费				
合计		16,029,241.27	16,029,241.27	

注：本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险、企业年金计划，根据该等计划，本公司分别按相关规定向该等计划缴存费用。除上述缴存费用外，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。

## 21、应交税费

项目	年末余额	年初余额
企业所得税	572,971,574.43	379,189,362.19
增值税	109,498,199.40	57,613,455.06



项目	年末余额	年初余额
城市维护建设税	1,962,489.72	3,479,184.90
教育费附加	1,408,790.84	2,504,054.28
土地增值税准备金	859,915,192.12	564,002,443.00
房产税	197,329.15	4,875,978.23
土地使用税	374,334.16	389,849.72
个人所得税	837,459.79	1,065,812.49
其他	1,003,398.55	851,495.24
合计	<b>1,548,168,768.16</b>	<b>1,013,971,635.11</b>

**22、其他应付款**

项目	年末余额	年初余额
应付利息	76,468,929.33	75,748,204.29
应付股利	45,217,144.33	45,217,144.33
其他应付款	1,112,623,861.75	723,934,370.60
合计	<b>1,234,309,935.41</b>	<b>844,899,719.22</b>

**(1) 应付利息**

项目	年末余额	年初余额
应付借款利息	17,357,513.86	16,636,788.82
应付债券利息	59,111,415.47	59,111,415.47
合计	<b>76,468,929.33</b>	<b>75,748,204.29</b>

**(2) 应付股利**

项目	年末余额	年初余额
应付股利	45,217,144.33	45,217,144.33
合计	<b>45,217,144.33</b>	<b>45,217,144.33</b>

**(3) 其他应付款**

项目	年末余额	年初余额
押金及保证金	130,383,383.69	135,960,481.64
关联公司往来	84,917,731.69	532,417,391.38
其他公司往来款	855,659,336.99	43,838,756.47
其他	41,663,409.38	11,717,741.11
合计	<b>1,112,623,861.75</b>	<b>723,934,370.60</b>

**23、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(七、24)	1,829,587,431.04	2,685,047,431.04
合计	<b>1,829,587,431.04</b>	<b>2,685,047,431.04</b>

注：抵押借款、质押借款的抵押和质押资产类别以及金额，详见附注七、41。

**24、长期借款**

项目	年末余额	年初余额
抵押、担保借款	8,962,462,354.80	9,152,375,785.84
质押借款		320,000,000.00
减：一年内到期的长期借款（七、23）	1,829,587,431.04	2,685,047,431.04
合计	<b>7,132,874,923.76</b>	<b>6,787,328,354.80</b>

注：抵押借款、质押借款的抵押和质押资产类别以及金额,详见附注七、41。

**25、应付债券****(1) 应付债券**

项目	年末余额	年初余额
固定利率债券	2,591,916,706.17	2,589,097,889.76
合计	<b>2,591,916,706.17</b>	<b>2,589,097,889.76</b>

**(2) 应付债券的增减变动**

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额
固定利率债券	2,600,000,000.00	2016-8-26	5年	2,600,000,000.00	2,589,097,889.76
小计	2,600,000,000.00			2,600,000,000.00	2,589,097,889.76
减：一年内到期部分年末余额					
合计	<b>2,600,000,000.00</b>			<b>2,600,000,000.00</b>	<b>2,589,097,889.76</b>

**(续)**

债券名称	本年发行	按面值计提利息	利息调整	本年偿还	年末余额
固定利率债券		169,000,000.00	2,818,816.41		2,591,916,706.17
小计		169,000,000.00	2,818,816.41		2,591,916,706.17
减：一年内到期部分年末余额					
合计		<b>169,000,000.00</b>	<b>2,818,816.41</b>		<b>2,591,916,706.17</b>

**26、实收资本**

股东名称	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
绿景控股有限公司	42,632,000.00			42,632,000.00
合计	<b>42,632,000.00</b>			<b>42,632,000.00</b>

上述实收资本分两期出资，第一期出资港币 2,000 万元，于 1998 年 4 月 10 日由深圳北成会计师事务所出具《北成验字[98]第 044 号》验资报告验证；第二期出资港币 2,000 万元，于 2005 年 2 月 24 日由深圳铭审会计师事务所出具《深铭审验字[2005]第 028 号》验资报告验证。



## 27、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	
一、不能重分类进损益的 其他综合收益	75,744,300.00	46,556,380.00		11,639,095.00	34,917,285.00	110,661,585.00
其中：其他权益工具投 资公允价值变动损益	75,744,300.00	46,556,380.00		11,639,095.00	34,917,285.00	110,661,585.00
二、将重分类进损益的其 他综合收益		95,093,855.15		23,773,463.79	71,320,391.36	71,320,391.36
其中：存货转以公允价 值模式核算的投资性房 地产公允价值变动		95,093,855.15		23,773,463.79	71,320,391.36	71,320,391.36
其他综合收益合计	75,744,300.00	141,650,235.15		35,412,558.79	106,237,676.36	181,981,976.36



**28、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	21,316,000.00			21,316,000.00
合计	<b>21,316,000.00</b>			<b>21,316,000.00</b>

根据公司法、章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金，累计盈余公积达到实收资本的50%后不再提取。

**29、未分配利润**

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	8,620,444,217.46	7,489,475,822.50
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	8,620,444,217.46	7,489,475,822.50
加: 本年归属于母公司股东的净利润	911,890,854.35	1,130,968,394.96
减: 提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		
其他		
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	<b>9,532,335,071.81</b>	<b>8,620,444,217.46</b>

**30、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	4,350,157,361.16	1,750,166,456.51	3,029,697,948.80	987,114,642.33
合计	<b>4,350,157,361.16</b>	<b>1,750,166,456.51</b>	<b>3,029,697,948.80</b>	<b>987,114,642.33</b>

**(2) 主营业务收入(分行业)**

项目	本年发生额	上年发生额
商品房销售收入	3,477,807,588.73	2,216,807,045.75
租金收入	513,664,076.34	462,289,615.51
综合服务收入	358,685,696.09	350,601,287.54
合计	<b>4,350,157,361.16</b>	<b>3,029,697,948.80</b>

## (3) 主营业务成本(分行业)

项目	本年发生额	上年发生额
商品房销售成本	1,454,467,608.08	730,608,755.15
租金成本	44,268,866.47	35,889,718.04
综合服务成本	251,429,981.96	220,616,169.14
合计	1,750,166,456.51	987,114,642.33

## 31、税金及附加

项目	本年发生额	上年发生额
营业税	447,738.03	303,750.83
土地增值税	521,508,686.59	4,635,689.63
城市维护建设税	14,429,062.33	9,879,813.82
教育费附加	10,301,624.00	6,923,841.00
房产税	20,530,937.99	19,627,610.14
土地使用税	2,808,724.89	2,695,117.14
其他	4,874,598.83	4,220,127.53
合计	574,901,372.66	48,285,950.09

注：各项税金及附加的计缴标准详见附注五、税项。

## 32、财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	741,633,720.53	765,960,516.82
减：利息收入	221,790,540.76	24,026,132.99
减：利息资本化金额	192,287,445.87	260,925,328.27
其他	10,594,520.19	6,883,736.82
合计	338,150,254.09	487,892,792.38

## 33、资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
坏账损失	-39,283.51	-81,892.39
合计	-39,283.51	-81,892.39

## 34、其他收益

项目	本年发生额	上年发生额
与收益相关的政府补助	985,344.15	3,207,899.76
合计	985,344.15	3,207,899.76



**35、投资收益**

项目	本年发生额	上年发生额
长期股权投资：		
权益法核算的损益	-8,742.78	-58,204.06
理财收益	7,213,865.32	5,196,712.33
其他权益工具投资持有期间的投资收益	15,665,000.00	12,050,000.00
合计	<b>22,870,122.54</b>	<b>17,188,508.27</b>

**36、公允价值变动损益**

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
投资性房地产	-80,883,966.48	274,570,635.03
合计	<b>-80,883,966.48</b>	<b>274,570,635.03</b>

**37、营业外收入**

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
往来款清理		473,544.00	
没收定金及违约金	1,981,443.09	1,149,277.22	1,981,443.09
其他	2,210,507.10	1,195,852.81	2,210,507.10
合计	<b>4,191,950.19</b>	<b>2,818,674.03</b>	<b>4,191,950.19</b>

**38、营业外支出**

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	15,106.06	15,389.67	15,106.06
其中：固定资产毁损报废损失	15,106.06	15,389.67	15,106.06
捐赠支出	5,026,000.00	295,000.00	5,026,000.00
罚款和滞纳金支出	1,000,050.00	45,787.91	1,000,050.00
违约金	12,584,501.26	45,767,930.28	12,584,501.26
其他	986,757.70	7,123,185.17	986,757.70
合计	<b>19,612,415.02</b>	<b>53,247,293.03</b>	<b>19,612,415.02</b>

**39、所得税费用**

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	508,055,219.87	272,729,774.64
递延所得税费用	-165,212,822.30	113,786,832.12
合计	<b>342,842,397.57</b>	<b>386,516,606.76</b>



## 40、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
<b>1、将净利润调节为经营活动现金流量:</b>		
净利润	906,575,881.28	1,129,320,891.18
加: 资产减值准备	-39,283.51	-81,892.39
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,299,270.35	27,906,520.20
无形资产摊销	1,412,828.60	1,529,910.10
长期待摊费用摊销	3,143,780.04	9,143,558.19
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)		
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	15,106.06	15,389.67
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	80,883,966.48	-274,570,635.03
财务费用(收益以“-”号填列)	549,346,274.66	505,035,188.55
投资损失(收益以“-”号填列)	-22,870,122.54	-17,188,508.27
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-197,400,952.00	12,590,021.79
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	32,188,129.70	101,196,810.33
存货的减少(增加以“-”号填列)	-774,321,648.67	-1,329,824,655.05
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	492,886,238.32	-124,053,754.21
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	2,062,766,427.15	534,839,894.92
其他		
经营活动产生的现金流量净额	3,162,885,895.92	575,858,739.98
<b>2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:</b>		
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		
<b>3、现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	3,919,811,797.90	3,545,825,714.82
减: 现金的期初余额	3,545,825,714.82	2,041,094,432.98
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	373,986,083.08	1,504,731,281.84

## (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	3,919,811,797.9	3,545,825,714.82
其中：库存现金	600,612.37	879,416.12
可随时用于支付的银行存款	3,919,211,185.53	3,544,946,298.7
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	3,919,811,797.90	3,545,825,714.82
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		

## 41、所有权或使用权受限制的资产

项目	年末账面价值	年初账面价值	受限原因
货币资金	2,986,034,305.39	1,913,712,677.72	借款监管资金、保证金
存货	2,909,510,301.33	3,214,455,640.94	借款抵押/收益权留置
投资性房地产	10,175,295,415.00	9,303,183,413.33	借款抵押
固定资产	154,455,818.00	165,210,125.84	借款抵押
合计	16,225,296,919.94	14,596,561,857.83	

## 八、合并范围的变更

## 1、非同一控制下企业合并

## (1) 本年发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得比例(%)	股权取得方式
广州市粤景房地产开发有限公司	93	股权转让
广州市友展物业租赁有限公司	51.15	增资控制

## 2、同一控制下企业合并

本公司报告期无同一控制下企业合并。

## 3、反向购买

本公司报告期无反向购买的情况。

## 4、处置子公司

本公司报告期无处置子公司的情况。

## 5、因收购资产而增加的合并主体

本公司报告期无因收购资产而增加的合并主体的情况。

## 6、其他原因的合并范围变动

本期新设成立纳入合并报表范围的子公司为：深圳市福景电子商务管理有限公司和绿景(深圳)酒店管理有限公司，新设子公司基本情况详见“附注九、1、在子公司中的权益”。



## 九、在其他主体中的权益

## 1、在子公司中的权益

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市绿景房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100		新设
深圳市绿景浩辉投资发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产咨询	100		新设
化州市绿景房地产开发有限公司	化州市	化州市	房地产开发	100		新设
正兴隆房地产（珠海）有限公司	珠海市	珠海市	房地产开发	100		新设
广州市粤景房地产开发有限公司	广州市	广州市	房地产开发	93		并购
深圳市绿景资产管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理服务		100	新设
深圳市龙康弘投资发展有限公司（注）	深圳市	深圳市	房地产开发		100	新设
深圳市绿景物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理服务		100	新设
化州市绿景物业管理有限公司	化州市	化州市	物业管理服务		100	新设
珠海市绿景东桥投资有限公司	珠海市	珠海市	商务服务		51	新设
深圳市绿景酒店有限公司	深圳市	深圳市	酒店管理服务		100	新设
深圳市绿景纪元物业管理服务有限公司	深圳市	深圳市	物业管理服务		100	新设
益阳中核置业有限公司	益阳市	益阳市	房地产开发		100	并购
益阳中核物业有限公司	益阳市	益阳市	物业管理服务		100	并购
深圳市绿景房地产策划有限公司	深圳市	深圳市	房地产信息咨询		100	新设
深圳市福景电子商务管理有限公司	深圳市	深圳市	商务服务		100	新设
广州市友展物业租赁有限公司	广州市	广州市	物业管理服务		51.15	并购
珠海市绿景翔投资有限公司	珠海市	珠海市	商务服务		51	新设
绿景（深圳）酒店管理有限公司	深圳市	深圳市	酒店管理服务		100	新设

注：本公司间接持有的深圳市龙康弘投资发展有限公司 100% 股权已用于借款质押，质押期限为 2018 年 9 月 29 日至 2021 年 3 月 28 日。

## 2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

本公司无在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司交易的情况。

## 3、在合营企业或联营企业中的权益

合营公司/联营公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)	
				直接	间接
深圳市安元实业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发		40

## 4、重要的共同经营

本公司报告期无共同经营的情况。

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

本公司报告期无未纳入合并财务报表范围的结构主体。



## 十、主要关联方

### 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(%)
绿景控股有限公司	香港	投资控股业务	HKD10,000	100	100

### 2、本公司的子公司情况

详见附注九、1、在子公司中的权益。

### 3、本公司的合营和联营企业情况

公司名称	注册地	业务性质	注册资本	本公司的持股比例(%)	本公司的表决权比例(%)
深圳市安元实业发展有限公司	深圳市	房地产开发	2,380 万元	40	40

### 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
黄康境先生	实际控制人
绿景(中国)地产投资有限公司	本公司之母公司之股东
兴富(中国)有限公司	最终受同一股东控制
香港佳田国际贸易发展有限公司	最终受同一股东控制
深圳溢佳实业发展有限公司	最终受同一股东控制
吴江新泽地产有限公司	最终受同一股东控制
崇亞投資(香港)有限公司	最终受同一股东控制
苏州新兴地产有限公司	最终受同一股东控制
深圳市赋安安全系统有限公司	双方实际控制人为同一家庭成员
深圳市绿景企业管理集团有限公司	受同一实际控制

### 5、关联方交易情况

#### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

##### ①购买商品/接受劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市赋安安全系统有限公司	购买商品		2,054,188.67

##### ②出售商品/提供劳务情况

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市赋安安全系统有限公司	提供服务收入	892,330.66	
苏州新兴地产有限公司	提供服务收入	3,155,473.15	



## (2) 关联担保情况

## ①本公司作为担保方

被担保方	担保余额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已经 履行完毕
化州市绿景房地产开发有限公司	23,400,000.00	2018/4/25	2020/2/12	否
化州市绿景房地产开发有限公司	29,400,000.00	2018/3/2	2020/2/12	否
化州市绿景房地产开发有限公司	31,200,000.00	2018/5/18	2020/2/12	否
化州市绿景房地产开发有限公司	36,000,000.00	2018/2/12	2020/2/12	否
化州市绿景房地产开发有限公司	80,000,000.00	2018/12/25	2021/12/25	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	450,000,000.00	2017/11/13	2027/11/13	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	200,000,000.00	2017/9/19	2021/9/18	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	130,000,000.00	2017/10/24	2021/10/23	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	78,282,000.00	2018/6/28	2021/9/18	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	29,902,000.00	2018/9/30	2021/9/18	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	190,000,000.00	2018/4/20	2021/3/14	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018/10/30	2021/3/14	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	768,810,656.25	2015/8/27	2027/8/24	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	406,321,031.92	2015/11/6	2027/8/24	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	98,000,000.00	2017/5/3	2020/3/29	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	100,000,000.00	2017/5/27	2020/3/29	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	250,000,000.00	2017/6/1	2020/3/29	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	399,000,000.00	2017/10/31	2020/3/29	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	299,000,000.00	2018/2/6	2020/3/29	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	677,600,000.00	2017/1/20	2027/1/20	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	174,000,000.00	2017/2/4	2027/2/4	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	226,170,000.00	2018/7/24	2030/7/24	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	68,830,000.00	2018/9/6	2030/7/24	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	180,000,000.00	2015/12/4	2025/12/4	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	176,785,000.00	2018/7/16	2019/8/16	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	18,200,000.00	2018/6/29	2019/7/29	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司	553,260,000.00	2018/5/9	2022/12/31	否
崇亞投資(香港)有限公司	HKD606,280,000.00	2018/11/29	2021/12/29	否
绿景(中国)地产投资有限公司	HKD80,000,000.00	2018/12/7	2019/3/7	否
绿景(中国)地产投资有限公司	HKD221,000,000.00	2018/11/23	2019/2/23	否
绿景(中国)地产投资有限公司	180,000,000.00	2017/7/18	2019/8/18	否
绿景(中国)地产投资有限公司	310,000,000.00	2018/2/9	2021/3/9	否
绿景(中国)地产投资有限公司	300,000,000.00	2018/2/9	2021/3/9	否



## ②本公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳市绿景房地产开发有限公司	280,000,000.00	2018/8/24	2023/8/24	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司				
深圳市绿景房地产开发有限公司	104,297,331.00	2014/3/28	2024/3/28	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	126,952,669.00	2014/4/1	2024/4/1	否
深圳市绿景房地产开发有限公司	130,000,000.00	2016/6/28	2026/6/28	否
绿景(中国)地产投资有限公司	60,000,000.00	2018/9/13	2020/9/13	否

## ③本公司之子公司深圳市绿景房地产开发有限公司作为担保方

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳溢佳实业发展有限公司	18,300,000.00	2017-8-1	2025-8-1	否
深圳溢佳实业发展有限公司	18,300,000.00	2017-8-2	2025-8-1	否
深圳溢佳实业发展有限公司	19,400,000.00	2018-7-27	2025-8-1	否
绿景(中国)地产投资有限公司	HKD30,000,000.00	2018-6-29	2019-7-29	否
绿景(中国)地产投资有限公司	HKD285,000,000.00	2018-7-16	2019-8-16	否
绿景(中国)地产投资有限公司	HKD284,000,000.00	2018-2-22	2020-2-22	否

## ④本公司之子公司深圳市绿景房地产开发有限公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
黄康境	200,000,000.00	2017-9-19	2021-9-18	否
黄康境	130,000,000.00	2017-10-24	2021-10-23	否
黄康境	78,282,000.00	2018-6-28	2021-9-18	否
黄康境	29,902,000.00	2018-9-30	2021-9-18	否
绿景(中国)地产投资有限公司	190,000,000.00	2018-4-20	2021-3-14	否
绿景(中国)地产投资有限公司	300,000,000.00	2018-10-30	2021-3-14	否

## ⑤本公司之二级子公司深圳市龙康弘投资发展有限公司作为担保方

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳溢佳实业发展有限公司	80,000,000.00	2017/11/10	2020/11/10	否

## ⑥本公司之二级子公司深圳市龙康弘投资发展有限公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
绿景(中国)地产投资有限公司	1,785,690,000.00	2018-9-29	2021-03-28	否
黄康境				



## ⑦本公司之子公司之间相互担保

担保方	被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳绿景房地产开发有限公司	深圳市绿景资产管理有限公司	272,000,000.00	2015-5-29	2024-11-29	否
深圳绿景房地产开发有限公司	深圳市龙康弘投资发展有限公司	1,785,690,000.00	2018-9-29	2021-3-28	否
深圳市绿景资产管理有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	110,190,000.00	2017-6-14	2032-6-13	否
深圳市绿景资产管理有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	89,000,000.00	2017-6-16	2022-6-15	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	180,000,000.00	2015/12/4	2025/12/4	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	450,000,000.00	2017-11-13	2027-11-13	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	190,000,000.00	2018-4-20	2021-3-14	否
深圳市龙康弘投资发展有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018-10-30	2021-3-14	否
深圳市绿景酒店有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	385,416,666.63	2016-3-23	2028-3-22	否
化州市绿景房地产开发有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	190,000,000.00	2018-4-20	2021-3-14	否
化州市绿景房地产开发有限公司	深圳市绿景房地产开发有限公司	300,000,000.00	2018-10-30	2021-3-14	否

## (2) 关键管理人员报酬

项目	本年发生额(万元)	上年发生额(万元)
关键管理人员报酬	953.98	1,040.70

## 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
<b>其他应收款:</b>		
绿景控股有限公司	3,000,000.00	3,000,000.00
兴富(中国)有限公司	24,933,120.00	24,933,120.00

项目名称	年末余额	年初余额
香港佳田国际贸易发展有限公司	8,178,824.46	8,178,824.46
深圳市绿景企业管理集团有限公司	482,872,279.82	293,000,765.22
苏州新兴地产有限公司	180,000,000.00	
吴江新泽地产有限公司	40,000,000.00	
深圳溢佳实业发展有限公司	1,021,645.57	
<b>应收账款:</b>		
苏州新兴地产有限公司	2,993,995.29	
<b>长期应收款:</b>		
深圳市安元实业发展有限公司	521,997,840.71	522,002,702.89

## (2) 应付项目

项目名称	年末余额	年初余额
<b>应付账款:</b>		
深圳市赋安安全系统有限公司	285,384.30	285,384.30
<b>应付股利:</b>		
绿景控股有限公司	45,217,144.33	45,217,144.33
<b>其他应付款:</b>		
绿景(中国)地产投资有限公司	943,183.11	943,183.11
绿景控股有限公司	33,937,437.27	282,637,437.27
苏州新兴地产有限公司	3,237,111.30	
吴江新泽地产有限公司		100,000,000.00
深圳市绿景企业管理集团有限公司		18,000,000.00
深圳溢佳实业发展有限公司	46,800,000.01	130,836,771.00

## 十一、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、市场风险

##### (1) 利率风险

本公司因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率银行借款(详见本附注七、24)有关。本公司的政策是保持这些借款的浮动利率。

利率风险敏感性分析:

利率风险敏感性分析基于下述假设:

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

在上述假设的基础上,在其他变量不变的情况下,管理层预计利率增加或减少1%(2017:1%),对公司的利润及股东权益影响分别增加或减少人民币7,416,337元(2017年:人民币7,659,605元)

#### 2、信用风险

信用风险,是指金融工具的一方不能履行义务,造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自于货币资金、应收账款、其他应收款。为降低信用风险,管理层已制定适当的信用政策,并且持续监控这些信用风险的敞口。

2018年12月31日,可能引起本公司财务损失的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注十、5所披露的本公司作出的财务担保外,本公司没有提供任何其他可能令本公司承受信用风险的担保。

此外,本公司除现金以外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。

#### 3、流动风险

流动风险,是指公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。管理流动风险时,本公司通过利用银行借款及债务等方式维持资金延续性与灵活性之间的平衡,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,确保公司在所有合理预测的情况下拥有充足的资金偿还债务,并降低现金流量波动的影响。本公司金融负债的情况详见附注六相关科目的披露情况。

本公司将自有资金作为重要的资金来源。截止2018年12月31日本公司流动负债未超过流动资产。管理层有信心如期偿还到期借款,并取得新的循环借款。

综上所述,本公司管理层认为本公司所承担的流动风险已经大为降低,对本公司的经营和财务报表不构成重大影响,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

## 十二、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

项目	2018年年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)其他权益工具投资			490,815,780.00	490,815,780.00
(二)投资性房地产				
1、出租的建筑物			11,776,543,000.00	11,776,543,000.00
2、在建的建筑物			145,011,000.00	145,011,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			11,921,554,000.00	11,921,554,000.00

### 2、持续和非持续第三层次公允价值计量项目,采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

项目	年末公允价值	估值技术	不可观察输入值
一、其他权益工具投资	490,815,780.00	收盘价	
二、投资性房地产			
出租的建筑物	11,776,543,000.00	收入法	资本化率
在建的建筑物	145,011,000.00	假设开发法	预期利润率

### 3、持续的第三层次公允价值计量项目,年初与年末账面价值之间的调节信息及不可观察参数的敏感性分析

管理层预计本地货币购买力增加或减少1%,对公司的本年利润及股东权益影响分别增加或减少人民币119,215,540.00元。

### 4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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

### 十三、承诺及或有事项

#### 1、为小业主提供的担保

本公司及本公司之子公司为房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，担保类型为阶段性担保，担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止。于2018年12月31日，本公司承担阶段性担保金额为人民币1,105,190,000.00元。

#### 2、担保事项

担保事项详见附注十、5披露的关联方担保事项。

### 十四、资产负债表日后事项

截止报告出具日，本公司无需披露的重要资产负债表日后事项。

### 十五、其他重要事项

#### 1、前期差错更正

本公司报告期内无前期差错更正的情况。

#### 2、债务重组

本公司报告期内无债务重组的情况。

#### 3、资产置换

本公司报告期内无非货币性资产交换等资产置换的情况。

#### 4、其他对投资者决策有影响的重要事项

本公司报告期内无其他对投资者决策有影响的重要事项。

### 十六、公司财务报表主要项目注释

#### 1、应收票据及应收账款

种类	年末余额	年初余额
应收票据		
应收账款	19,191.18	
合计	19,191.18	

#### (1) 应收账款

①应收账款按账龄分析如下

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	19,191.18		
合计	19,191.18		



(续)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	108,414.75		
合计	108,414.75		

## ②按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名应收账款汇总金额为 19,191.18 元, 占应收账款年末余额合计数的比例为 100.00%, 相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为 0 元。

## ③因金融资产转移而终止确认的应收账款

本公司报告期无因金融资产转移而终止确认的应收账款的情况。

## ④转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额的情况。

## 2、其他应收款

项目	年末余额	年初余额
应收利息	3,543,911.49	
应收股利		100,000,000.00
其他应收款	2,507,300,188.70	2,406,979,641.54
合计	2,510,844,100.19	2,506,979,641.54

## (1) 应收利息

项目	年末余额	年初余额
定期保证金存款	3,543,911.49	
合计	3,543,911.49	

## (2) 其他应收款

## ①其他应收款按账龄分析如下

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,455,878,307.95		
1至2年	1,010,984,136.29		
2年以上	40,437,744.46		
合计	2,507,300,188.70		



(续)

账龄	年初余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,820,814,421.27		
1至2年	586,039,420.27		
2年以上	125,800.00		
合计	2,406,979,641.54		

## ②本年实际核销的其他应收款情况

本公司本年无核销的其他应收款。

## ③按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

本公司本年按欠款方归集的年末余额前五名其他应收款汇总金额为2,454,313,889.00元,占其他应收款年末余额合计数的比例为97.89%,相应计提的坏账准备年末余额汇总金额为0元。

## ④涉及政府补助的应收款项

本公司本年末无涉及政府补助的应收款项。

## ⑤因金融资产转移而终止确认的其他应收款

本公司报告期内无因金融资产转移而终止确认其他应收款的情况。

## ⑥转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

本公司报告期内无转移其他应收款且继续涉入形成资产、负债的情况。

**3、长期股权投资**

## (1) 长期股权投资分类

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
对子公司投资	360,000,000.00	416,300,000.00		776,300,000.00
小 计	360,000,000.00	416,300,000.00		776,300,000.00
减:长期股权投资减值准备				
合 计	360,000,000.00	416,300,000.00		776,300,000.00

## (2) 对子公司投资

被投资单位	年初余额	本年增减变动			年末余额	年末减值准备
		追加投资	减少投资	其他		
化州市绿景房地产开发有限公司	210,000,000.00				210,000,000.00	
深圳市绿景房地产开发有限公司	150,000,000.00				150,000,000.00	

被投资单位	年初余额	本年增减变动			年末余额	年末减值准备
		追加投资	减少投资	其他		
正兴隆房地产(珠海)有限公司		407,000,000.00			407,000,000.00	
广州市粤景房地产开发有限公司		9,300,000.00			9,300,000.00	
<b>合计</b>	<b>360,000,000.00</b>	<b>416,300,000.00</b>			<b>776,300,000.00</b>	

#### 4、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	80,094,087.48	11,477,638.61	66,674,226.48	12,690,933.89
<b>合计</b>	<b>80,094,087.48</b>	<b>11,477,638.61</b>	<b>66,674,226.48</b>	<b>12,690,933.89</b>

#### 5、投资收益

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算单位分红		100,000,000.00
理财收益	5,732,876.71	
<b>合计</b>	<b>5,732,876.71</b>	<b>100,000,000.00</b>

### 十六、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	-15,106.06	
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		
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	7,213,865.32	
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		



项目	金额	说明
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	-80,883,966.48	
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	-15,405,358.77	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
小计	-89,090,565.99	
减:所得税影响额	-22,272,641.50	
少数股东权益影响额(税后)		
合计	-66,817,924.49	

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。

法定代表人: 黄尚行

主管会计工作负责人: 梁伟新

会计机构负责人: 李丹峰

日期:

日期:

日期: 2019.4.16





# 营业执照

(副本) (5-1)

统一社会信用代码 9111010856949923XD

名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

执行事务合伙人 其他股东(委派杨荣华, 刘贵彬, 冯忠为代表)

成立日期 2011年02月22日

合伙期限 2011年02月22日至 2061年02月21日

经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律、法规规定的其他业务。(企业依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)



在线扫码获取详细信息

登记机关



2018年 12月 13日

提示: 每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。



会计师事务所

执业证书



名称 瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)

首席合伙人 刘贵彬

主任会计师:

经营场所:

北京市海淀区西四环中路16号院2号楼4层

组织形式 特殊普通合伙

执业证书编号: 11010130

批准执业文号: 京财会许可[2011]0022号

批准执业日期: 2011年02月14日

证书序号: 0000146

### 说明

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



发证机关: 北京市财政局

二〇一八年六月三日

中华人民共和国财政部制





证书序号：000417

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证



经财政部、中国证监会审查，批准  
瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）  
执行证券、期货相关业务。

首席合伙人：刘贵彬



证书号：17      发证时间：二〇二〇年七月五日  
证书有效期至：二〇二〇年七月五日