

# 信用等级通知书

联合评字[2017]553号

---

深圳香江控股股份有限公司：

受贵公司委托，联合信用评级有限公司对贵公司及贵公司发行的公司债券的信用状况进行了跟踪评级。经本公司信用评级委员会审定，贵公司主体长期信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”；贵公司发行的“13香江债”公司债券的信用等级为AA。

特此通知

联合信用评级有限公司

评级总监：

二零一七年六月一日

---

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

# 跟踪评级公告

联合[2017]553号

深圳香江控股股份有限公司：

联合信用评级有限公司通过对深圳香江控股股份有限公司主体长期信用状况和发行的公司债券进行跟踪评级，确定：

**深圳香江控股股份有限公司主体长期信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”**

**深圳香江控股股份有限公司发行的“13 香江债”公司债券信用等级为“AA”**

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二零一七年六月一日

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号PICC大厦12层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

<http://www.unitedratings.com.cn>

# 深圳香江控股股份有限公司 公司债券 2017 年跟踪评级报告

主体长期信用等级

跟踪评级结果：AA 评级展望：稳定

上次评级结果：AA 评级展望：稳定

本次债项信用等级

债券简称	债券规模	债券期限	上次评级结果	本次评级结果	上次评级时间
13 香江债	7 亿元	5 年 (3+2)	AA	AA	2016.6.3

跟踪评级时间：2017 年 6 月 1 日

担保方：深圳市金海马实业股份有限公司

担保方式：全额不可撤销连带责任保证担保

主要财务数据：

发行人

项目	2015 年	2016 年	17 年 3 月
资产总额 (亿元)	182.18	159.80	180.09
所有者权益 (亿元)	54.66	52.94	76.96
长期债务 (亿元)	31.32	9.46	9.60
全部债务 (亿元)	48.44	26.64	26.15
营业收入 (亿元)	42.33	54.10	5.38
净利润 (亿元)	3.67	6.48	1.04
EBITDA (亿元)	9.44	12.36	--
经营性净现金流 (亿元)	-0.63	19.40	3.79
营业利润率 (%)	34.20	30.48	50.72
净资产收益率 (%)	13.43	12.04	--
资产负债率 (%)	70.00	66.87	57.27
全部债务资本化比率 (%)	46.98	33.47	25.36
流动比率 (倍)	1.52	1.27	1.55
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.20	0.46	--
EBITDA 利息倍数 (倍)	2.10	3.82	--
EBITDA/债券本金合计 (倍)	1.37	1.77	--

担保方

项目	2015 年	2016 年
资产总额 (亿元)	210.32	191.06
所有者权益 (亿元)	50.68	55.29
营业收入 (亿元)	43.12	55.59
净利润 (亿元)	1.64	5.23
资产负债率 (%)	75.90	71.06

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径；2、本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3、2017 年一季度数据未经审计；4、EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金。

评级观点

深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”或“香江控股”）经过一系列资产重组及配套融资，不断提升商贸物流产业布局，增强公司在商贸运营业务的综合实力，促进公司向商贸物流产业转型。2015年10月至今公司通过非公开发行股票募集资金约48亿元，资本实力得到增强，整体流动性得到较好补充。同时联合信用评级有限公司（以下简称“联合评级”）关注到公司主营业务毛利率下降、房地产业务面临调控风险及未来租金上涨可能对家居流通业务的盈利能力有所影响等因素对公司信用水平造成的不利影响。

本次债券由深圳市金海马实业股份有限公司（以下简称“深圳金海马”）提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。深圳金海马资产质量良好，经营规模较大，其担保对本次债券信用状况具有一定的积极影响。

综上，联合评级维持公司的主体长期信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”，同时维持“13香江债”的债项信用等级为“AA”。

优势

1. 公司经过一系列资产重组及配套融资，商贸物流布局得到完善，商贸物流基地商业物业销售收入增长较快。

2. 公司非公开发行股票募集资金规模大，资本实力得到增强，资产负债率下降，综合竞争力有所增强。

3. 深圳金海马资产质量良好，经营规模较大，其担保对本次债券信用状况具有一定的积极影响。

关注

1. 2016 年，受商品房、商铺及卖场销售毛利率下降影响，公司主营业务毛利率有所下降。

2. 公司土地储备集中度较高，且大部分位于二、三线城市，目前房地产行业政策趋紧、地区分化趋势使其未来收益的实现存在不确定性。

3. 公司家居门店主要为租赁自第三方物业，未来租金上涨对业务的盈利能力有所影响。

## 分析师

冯 磊

电话：010-85172818

邮箱：fengl@unitedratings.com.cn

李 镭

电话：010-85172818

邮箱：lil@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号

PICC 大厦 12 层（100022）

Http: //www.unitedratings.com.cn

## 信用评级报告声明

除因本次跟踪评级事项联合信用评级有限公司（联合评级）与评级对象构成委托关系外，联合评级、评级人员与评级对象不存在任何影响评级行为独立、客观、公正的关联关系。

联合评级与评级人员履行了尽职调查和诚信义务，有充分理由保证所出具的跟踪评级报告遵循了真实、客观、公正的原则。

本跟踪评级报告的评级结论是联合评级依据合理的内部信用评级标准和程序做出的独立判断，未因评级对象和其他任何组织或个人的不当影响改变评级意见。本评级报告所依据的评级方法在公司网站公开披露。

本跟踪评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

本跟踪评级报告中引用的评级对象相关资料主要由评级对象提供，联合评级对所依据的文件资料内容的真实性、准确性、完整性进行了必要的核查和验证，但联合评级的核查和验证不能替代评级对象及其它机构对其提供的资料所应承担的相应法律责任。

本跟踪评级报告自出具之日起至本次（期）债券到期兑付日有效；本次（期）债券存续期间，联合评级将持续开展跟踪评级，根据跟踪评级的结论，在存续期内评级对象的信用等级有可能发生变化。

分析师：

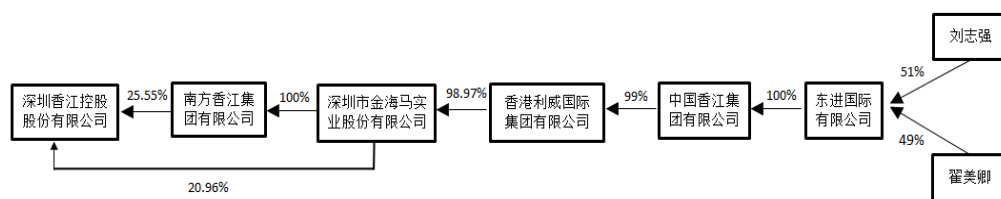


## 一、主体概况

深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”或“香江控股”）前身是 1993 年 3 月 26 日经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第 28 号文批准，由山东临沂工程机械厂独家发起，以定向募集方式设立的股份有限公司，初始注册资本为 7,000 万人民币。1998 年 5 月 18 日，经中国证券监督管理委员会批准，公司向社会公开发行人民币普通股 3,500 万股；1998 年 6 月 9 日，公司股票在上海证券交易所挂牌交易，股票简称：香江控股，股票代码：600162.SH。2002 年 12 月 25 日，公司控股股东山东工程机械集团有限公司（以下简称“山工集团”）与南方香江集团有限公司（以下简称“南方香江”）签署《国有股转让协议》，山工集团将持有的公司国有股 6,595 万股（占股份总数的 37.50%）中的 5,095 万股（占股份总数的 28.97%）转让给南方香江。股权转让完成后，南方香江持有 5,095 万股，占公司股份总数的 28.97%，成为公司第一大股东。此后公司经过多次股权转让、定向增发、转增和送股以及吸收合并，截至 2014 年底，公司总股本 76,781.26 亿元。

后经非公开发行股票、资本公积转增股本等，截至 2017 年 3 月底，公司股份总数增至 340,337.14 万股，其中南方香江持股比例为 25.55%，持股比例较 2016 年底的 30.96% 有所下降，仍为公司的控股股东；深圳市金海马实业股份有限公司（以下简称“深圳金海马”）持股 20.96%，持股比例较 2016 年底的 25.38% 有所下降。公司的最终控制人为刘志强先生和翟美卿女士（双方为夫妻关系）。

图1 截至2017年3月底公司股权结构



资料来源：公司提供

2016 年 12 月，公司经营范围变化为：投资兴办实业（具体项目另行申报）；物业管理；从事建筑工程和装饰工程的施工（须取得相应的资质证书后方可经营）；企业形象策划；酒店管理；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）；经济信息咨询（不含限制项目）；国内贸易；供应链管理；仓储服务。截至 2016 年底，公司拥有在职员工 3,439 人。

截至 2016 年底，公司合并资产总额 159.80 亿元，负债合计 106.86 亿元，所有者权益 52.94 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 48.88 亿元。2016 年，公司实现营业收入 54.10 亿元，净利润 6.48 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 6.90 亿元；经营活动现金流量净额为 19.40 亿元，现金及现金等价物净增加额-7.75 亿元。

截至 2017 年 3 月底，公司合并资产总额 180.09 亿元，负债合计 103.14 亿元，所有者权益 76.95 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 72.92 亿元。2017 年 1~3 月，公司实现营业收入 5.38 亿元，净利润 1.04 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 1.06 亿元；经营活动产生的现金流量净额为 3.79 亿元，现金及现金等价物净增加额 16.53 亿元。

公司注册地址：深圳市福田区金田路岗岗商务中心 1 号楼 3406A 单元；法人代表：翟美卿。

## 二、债券发行及募集资金使用情况

深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券(以下简称“13 香江债”), 债券代码为 122339.SH, 发行起始日期为 2014 年 12 月 10 日。本次债券实际发行总额为 7 亿元, 发行价格为 100 元/张, 采取网上面向社会公众投资者公开发行和网下面向机构投资者协议发行相结合的方式发行。

本次债券期限为 5 年(附第 3 年末发行人上调票面利率选择权和投资者回售权), 计息期限为自 2014 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 9 日止; 票面利率为 8.48%/年, 固定不变; 在本次债券存续的第 3 年末, 发行人可选择上调票面利率 0 至 100 个基点(含本数), 债券票面年利率为债券存续期前 3 年票面年利率 8.48%加上上调基点, 在债券存续期后 2 年固定不变。本次债券采用单利按年计息, 不计复利, 逾期不另计利息。本次债券扣除债券承销商以及相关佣金后募集资金净额 6.90 亿元, 公司已将全部募集资金用于补充流动资金。

公司已于 2016 年 12 月 12 日支付“13 香江债”自 2015 年 12 月 10 日至 2016 年 12 月 9 日的债券利息。

## 三、行业分析

### 1. 房地产业

#### (1) 行业概况

2016 年以来, 房地产市场有所回暖, 全国房地产开发投资 102,581 亿元, 比上年名义增长 6.9% (扣除价格因素实际增长 7.5%)。其中, 住宅投资 68,704 亿元, 同比增长 6.4%, 增速提高 0.4 个百分点, 住宅投资占房地产开发投资的比重为 67.0%。办公楼投资 6,532.60 亿元, 同比增长 5.20%。商业营业用房投资 15,837.53 亿元, 同比增长 8.42%。受市场需求及全国去库存政策效用显现影响, 2015 年开始, 一线和三线城市投资同比增速出现明显背离, 表明房地产开发商对市场分化存在共识, 投资更倾向于一线经济发达城市; 但 2016 年开始, 一二三线城市投资增速开始趋同, 一线城市投资增速放缓, 二线城市自年初开始投资增幅增长, 三线城市投资受去库存及市场预期影响增长有所滞后。受一线城市土地供应限制及限购政策从严等因素限制, 未来可能再度出现一线走低、三线走高的背离局面。

作为房地产市场景气度的前导指标, 2016 年房地产开发投资增速的再度上扬预示房地产开发商对未来房地产市场保持乐观态度及未来可售房源的增长。

2016 年, 房地产开发企业房屋施工面积 758,975 万平方米, 比上年增长 3.2%; 其中, 住宅施工面积 521,310 万平方米, 增长 1.9%。房屋新开工面积 166,928 万平方米, 增长 8.1%, 增速提高 0.5 个百分点。其中, 住宅新开工面积 115,911 万平方米, 增长 8.7%。房屋竣工面积 106,128 万平方米, 增长 6.1%, 增速回落 0.3 个百分点。其中, 住宅竣工面积 77,185 万平方米, 增长 4.6%。

2016 年, 房地产开发企业到位资金 144,214.05 亿元, 同比增长 15.18%。其中, 国内贷款 21,512.40 亿元, 增长 6.42%; 利用外资 140.44 亿元, 下降 52.64%; 自筹资金 49,132.85 亿元, 增长 0.19%; 其他资金 73,428.37 亿元, 增长 31.94%, 占比 50.92%, 较 2015 年提高了 6.46 个百分点。在其他资金中, 定金及预收款 41,952.14 亿元, 增长 29.00%; 个人按揭贷款 24,402.94 亿元, 增长 46.46%。2016 年房地产开发企业到位资金中, 其他资金的占比明显提升, 按揭贷款增速大幅上涨, 个人购房杠杆率提高。

2017 年 3 月 17 日下午, 北京市多部门发布楼市调控新政。规定购买普通二套房的首付比例

不低于 60%，购买非普通二套房的首付款比例不低于 80%；在确定购房套数时，采用“认房又认贷”的原则。政策即时生效。同时，部分三四线城市限购说明其进入了“去库存”和“控房价”双轨并行的模式，但去库存依然是三四线城市核心要务，限购也主要针对局部区域。

总体看，2016 年房地产行业整体有所回暖，投资、开发面积和到位资金等重要指标同比均有所提升，但是进入 2017 年以来调控政策明显趋严。

## （2）行业供需

土地供应方面，受到 2015 年“去库存”政策的影响，2016 年房地产开发企业土地购置面积 22,025 万平方米，同比下降 3.4%；土地成交价款 9,129 亿元，增长 19.8%，增速回落 1.6 个百分点。2016 年中国土地成交宗数为 64,502 宗，同比下降 10.71%；土地成交面积为 188,102.22 万平方米，同比下降 6.08%；土地成交价款共 34,637.32 亿元，同比增长 22.45%。2016 年，随着房地产市场不断升温，房价不断升高，同时部分城市土地供应收缩，导致“地王”频现；2016 年 9 月，100 大中城市成交土地溢价率为 80.10%，达到峰值，在“十一”前后，为抑制部分城市房价的持续上涨，一线和部分二线热点城市相继出台了调控政策，主要是限购限贷，减少投机性的购房需求，成交土地溢价率有所下降，2016 年底，成交土地溢价率为 27.38%。

销售方面，2016 年随着房地产市场不断升温，商品房销售面积 157,349 万平方米，比上年增长 22.5%；其中，住宅销售面积增长 22.4%，办公楼销售面积增长 31.4%，商业营业用房销售面积增长 16.8%。商品房销售额 117,627 亿元，增长 34.8%，增速回落 2.7 个百分点；其中，住宅销售额增长 36.1%，办公楼销售额增长 45.8%，商业营业用房销售额增长 19.5%。我国房价刚性较强，2010 年至今一直处于波动上升的态势，2016 年 12 月，百城住宅平均价格 13,035 元/平方米，已达到历史高点。

去化方面，截至 2016 年 12 月底，全国商品房待售面积 69,539 万平方米，比上年末下降 3.2%。而待售面积仅仅是指已经竣工的建筑面积，还有大量已经开工尚未竣工的面积。2015 年前 11 个月，中国新开工房屋 140,569 万平方米，新房还在不断涌入市场。基于该数据测算，中国商品住房总库存达 39.96 亿平方米，现房库存去化周期 23 个月，期房库存需 4.5 年来消化。

总体看，受“去库存”政策影响，2016 年房地产开发企业购置面积和土地成交面积较上年有所下降，2016 年上半年成交土地溢价率总体快速上涨，下半年有所回落；商品房销售面积较 2015 年有所回升，住宅销售均价回升趋势明显，待售面积同比略有下降，但弱三四线城市去化压力仍较大。

## （3）行业政策

2016 年 2 月，政府即出台两项利好政策，包括降低非限购城市首付比例，最低可至 20%；同时调整契税税率，降低购房成本等。6 月，国务院正式发布关于《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》，明确指出要支持住房租赁消费，允许将商业用房等按规定改建为租赁住房。这项政策不仅可以增强土地政策的适用性和灵活性，还可实现对商业存量用房的再利用，助力商业地产去库存。

2016 年下半年，随着房地产市场持续升温，新一轮限购政策出台，限制投资投机性购房，意图明显，随后年末中央经济工作会议上，政府明确提出“房子是用来住的，不是用来炒的”，进一步对未来房地产市场发展方向提出明确定位。在此背景下，2016 年 9~10 月初，各地政府密集出台多项房地产调控政策，包括北上广深等一线城市，也包括南京、合肥等热点城市以及无锡、

佛山等三线城市。房地产市场呈现明显分化特征，因此本轮调控也因城施政，目前政策的出台均系抑制热点城市的房地产投资投机性增长，具体到不同城市，则显现出明显的思路分化：一线城市调控最为严厉，重点在于抑制投机、去杠杆、同时保证刚需住宅的供应，深圳大幅提高二套房首付比例、提高社保缴纳标准等，均为历史最严；厦门、南京、武汉等城市二套房首付比例大幅提升，以上城市大幅提高二套房首付比例，对本地逐渐升温的房地产投资情绪起到重要的抑制作用，同时有效降低杠杆，预防由此导致的金融风险；其它城市根据各地房地产特殊情况作出针对性调整，并预防未来投资投机性购房增长。

同时，此轮限购政策在土地供应方面也提出要求，对于出现库存短缺的一线城市及部分供应收缩的热点二线城市，加大土地供应，以缓解自 2016 年开始该类城市的土地持续收缩，解决短期供应减少带来的房价急剧增长。但从全国范围来看，房地产整体在建和待售面积仍处于高位附近，房地产“去库存”过程并未结束，而是尚处于起步阶段，本轮政策调控本质上是对全面去库存政策的局部修正。

此外，2016 年 9 月，政府出台严控房地产企业发债的审批政策，收缩融资渠道，控制投资节奏和开发商借款比率。10 月 12 日央行召集多家银行召开商业银行住房信贷的会议，要求各商业银行理性对待楼市的同时，加强信贷结构调整，在强化住房信贷管理的同时控制好相关贷款风险；随后上海市银监局也对管辖内银行发出房贷的风险警示，可视为信贷政策的定向收紧。10 月 21 日，银监会召开三季度经济金融形势分析会，提出要严控房地产金融业务风险，包括严禁违规发放或挪用信贷资金进入房地产领域；严禁银行理财资金违规进入房地产领域等。这些政策都旨在防范房地产高杠杆蔓延为整体市场金融风险，可视作本轮调控中定向的供给侧配套政策。

2016 年 12 月中央经济工作会议进一步强调，要促进房地产市场平稳健康发展，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，既要抑制房地产泡沫，又防止出现大起大落，对未来房地产市场发展方向提出了明确的要求。

2017 年 3 月 17 日，北京市住建委、北京银监局等四部门联合发布《关于完善商品住房销售和差别化信贷政策的通知》，恢复“认房又认贷”的政策，并明确暂停发放期限在 25 年以上的房贷，其中所涉及的差别化信贷政策将从 3 月 17 日开始正式执行。该规定：居民家庭名下在本市无住房且无商业性住房贷款记录、公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的执行现行首套房政策，即首付款比例不低于 35%，购买非普通住房的首付款比例不低于 40%（两限房等政策性住房除外）。居民家庭名下在北京已拥有一套住房，以及在北京无住房但有商业性住房贷款记录或公积金住房贷款记录的，购买普通自住房的首付款比例不低于 60%，购买非普通自住房的首付款比例不低于 80%。

表 1 2016 年房地产行业新出台主要政策

政策出台时间	政策类别	政策内容	影响判断
2016 年 2 月 2 日	信贷政策	不实施“限购”措施的城市，居民家庭首次购买普通住房的商业性个人住房贷款，原则上最低首付款比例为 25%，各地可向下浮动 5 个百分点	刺激需求，加大地方调整自主权，分化调控
2016 年 2 月 19 日	税收政策	从 2016 年 2 月 22 日起，对个人购买家庭首套房和改善性住房的，按不同税率减征契税（不适用于北、上、广、深四城市）	持续刺激需求
2016 年 6 月 3 日	指导性政策	国务院正式发布关于《加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》	持续刺激需求
2016 年 9 月 30 日	限购政策、信贷政策	2016 年 9 月 30 日至 2016 年 10 月中旬，已有 21 个城市出台相关房地产限购限贷政策	抑制投资购房需求，调整房地产快速增长预期
2016 年 12 月 14 日	指导性政策	中央经济工作会议强调，要促进房地产市场平稳	保障刚性需求，抑制

		健康发展,坚持“房子是用来住的,不是用来炒的”的定位	投资性购房
2017年3月17日	信贷政策	规定购买普通二套房的首付比例不低于60%,购买非普通二套房的首付款比例不低于80%。	抑制投资性购房

资料来源:联合评级搜集整理

总体看,本轮限贷限购政策重在减缓一二线城市房价上涨幅度,打压投资投机性行为,是对全面去库存政策的局部纠偏,本轮调控政策对房价的涨幅抑制作用已初步显现,2016年中央经济工作会议则对未来房地产发展方向提出明确要求。

#### (4) 行业关注

##### 发债规模激增,行业资产负债率较高,需防范潜在风险

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。由于近年来政府对房地产企业融资渠道的控制,导致房地产企业融资成本高企;2016年,房地产行业总体发债规模为9,663.05亿元,较2015年增长46.38%,房企融资环境明显改善,资产百亿房企公司债发行量持续提升;另外,2015年由于国内资本融资环境向好,海外上市资产百亿房企积极转向境内发债,融资规模达1,025亿元,处于历史最高水平。

##### 房地产调控政策再度趋严

进入2016年,我国房地产调控政策再度趋严,全国各个城市陆续出台从限购、限价和限贷三个方面对房地产行业进行调控。自2016年9月30日至今,全国已有45个以上城市出台了各种房地产调控政策140余次,封堵投资客炒房。不排除此轮调控会有后续更加严厉政策继续出台的可能性,房地产行业再度面临进入行业紧缩期的可能。

##### 房企利润率普遍下滑

目前,房地产企业的利润已经达到一定饱和,部分项目的利润率走低。在房价的构成中,地价占比逐渐攀升;地产商所获利润的60%需缴纳税金,且此部分税金越来越高;另外还有一部分资金成本被金融机构获得。由于地产项目的成本高企,房地产企业单纯依靠房价上涨带来的利润愈发难以持续。如果房企不进行战略上的创新与管控能力的提升,将很难提升其利润率,获得超额利润。

#### (5) 未来发展

##### 调控政策去行政化和长期化

在过去几年的房地产调控中,限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用,但是仍然缺少有效的长期调控手段。2013年5月国务院批准对发改委的批复意见中提出深化个人住房房产税改革试点范围。未来,房产税将是一个长效的调控机制,用来替代目前的行政调控手段。从长远来看,由于中国经济转型的需要,中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在,这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展,最终脱离行政管理体系的前景是比较确定的。

##### 行业综合性和复杂度提高、开发运营精细化程度提升

大型房地产投资开发企业扩大综合开发领域,新型城镇化、文旅地产、产业地产、养老休闲地产、体育地产等领域资本集中度提升,中小房地产开发企业出现产品开发周期放长、去化周期放长、现金流频繁困难、开发利润下降的情况,财务成本高和融资结构门槛高成为商业地产开发的“双高”困难,开发企业项目转让及投资退出淘汰率加剧。商业地产尤其是城市商业综合体在

满足基础消费的基础上，更多关注市场细分、创新经营和差异化竞争，项目前期策划定位的全面性和综合性是成为关键投入，技术性投入比重加大。

总体看，未来几年，预计二线城市可能成为新的市场主力，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。

## 2. 家居流通行业

目前，我国家居流通行业离散度较高，市场整体以区域家居企业为主导，区域性企业已经在当地培育了良好的消费忠诚度。家居建材行业受政策和房地产行业影响极其明显。2016年，全国规模以上建材家居卖场实现销售额累计 11,852.80 亿元，较上年上升 9.25%。此外，2016 年国内城镇居民人均可支配收入 33,616.00 元，较上年上升 7.76%，随着居民可支配收入的提高和城镇化的推进，城镇居民消费全面升级，很多消费者存在房屋二次装修、家具翻新等方面的需求，这也将促进家居流通行业的发展。

从家居产业链来看，家居流通行业上游是家居制造业，下游是家居产品消费者。家居制造业影响着家居流通业的发展。家居制造业入门门槛低，家居制造企业众多，产品同质化程度严重，陷入无序竞争，供应商整合难度大，但这也让家居流通企业可以通过流通品牌建设来加大对家居产品的展示、推广和促销。2015 年，红星美凯龙、居然之家、月星集团、金盛集团及武汉欧亚达五家零售销售总额为 1,508 亿元，占总家居市场份额的 27.63%，其中红星美凯龙零售额排名第一。2016 年，就销售额而言，红星美凯龙占连锁家居装饰及家具商场行业的 11.8%，占商场行业的 4.5%，在中国家居装饰及家具零售行业中所占市场份额最大。未来家居流通行业将面临升级转型，逐渐走向差异化，行业集中度也将提升。

总体看，2016 年，受益于房地产行业的回暖，家居行业销售额增速有所上升；但目前房地产市场政策再次收紧，家居流通行业景气度可能相应波动。

## 四、管理分析

跟踪期内，公司管理层及核心团队稳定。

总体看，公司高层管理人员无变化，未对公司的经营生产产生重大影响。

## 五、经营分析

### 1. 经营概况

2016 年，公司通过发行股份及支付现金相结合的方式，向南方香江、深圳金海马、香江集团有限公司购买其持有的与家居商贸业务相关的物业资产，具体包括南方香江持有的沈阳香江好天地商贸有限公司（以下简称“沈阳好天地”）100% 股权、深圳金海马持有的深圳市家福特置业有限公司（以下简称“深圳家福特”）100% 股权及长春物业和郑州物业，以及香江集团有限公司持有的广州物业。通过本次重组，公司拥有与招商业务相关的物业资产，提高“自有物业+自有招商运营”的模式占比，符合公司向商贸物流产业转型发展的规划。以下经营数据采用重述后的数据。

公司主营房地产开发销售与家居流通平台运营，其中房地产开发销售着重于中高档住宅开发和商贸地产开发销售，家居流通平台运营指家居商贸城的招商运营业务。2016 年，公司实现营业收入 54.10 亿元，同比上升 27.79%，主要系商贸物流基地商业物业销售收入大幅上升所致；综合毛利率 40.79%，较上年下降 2.57 个百分点，主要是商品房、商铺及卖场销售毛利率下降所致。

表 2 2015~2016 年公司营业收入和毛利率情况 (单位: 亿元、%、百分点)

产品分类	2015 年			2016 年			营业收入 变化	毛利率 变化
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率		
商品房、商铺及卖场销售	25.56	60.38	42.02	20.33	35.57	35.65	-20.47	-6.37
商贸运营	10.55	24.92	58.00	10.78	19.92	57.21	2.19	-0.78
物业管理及其他	2.77	6.54	33.25	3.58	8.63	28.42	29.52	-4.83
商贸物流基地商业物业销售	3.46	8.17	31.54	19.41	35.88	39.77	460.46	8.23
<b>合计</b>	<b>42.33</b>	<b>100.00</b>	<b>44.57</b>	<b>54.10</b>	<b>100.00</b>	<b>40.79</b>	<b>27.79</b>	<b>-3.78</b>

资料来源: 公司年报

从收入构成来看, 2016 年公司营业收入结构有所变化, 收入主要来源于商贸物流基地商业物业销售收入, 占比较上年上升了 27.71 个百分点, 主要系公司已竣工长沙项目商贸地产项目于 2016 年结转所致。2016 年商品房、商铺及卖场销售营业收入占比较上年下降了 24.81 个百分点, 主要系 2016 年结转面积和价格较上年同期减少。2016 年物业管理及其他营业收入占比较 2015 年增加 2.09 个百分点, 主要系新增收入有咨询费、学校教育等其他板块的收入所致。2016 年, 商贸运营业务收入略有增长, 但营业收入占比较 2015 年减少 5.00 个百分点。

从毛利率情况来看, 商品房、商铺及卖场销售板块毛利率较上年下降了 6.37 个百分点, 主要系 2016 年结转项目不同; 商贸运营毛利率下降了 0.78 个百分点, 变化不大; 物业管理及其他业务毛利率较上年下降了 4.83 个百分点; 商贸物流基地商业物业销售板块毛利率较上年提升了 8.23 个百分点, 主要系 2016 年结转的长沙项目毛利率略高于 2015 年主要结转的香河项目毛利率。

2017 年 1~3 月, 公司实现营业收入 5.38 亿元, 同比下降 26.38%, 主要是增城项目结转面积较上期减少; 毛利率为 56.63%, 较上年增加了 8.12 个百分点。

总体看, 2016 年, 房地产板块与商贸物流经营板块成为公司收入及利润的主要来源。受收入结转项目的影响, 2016 年公司营业收入有所增长, 但毛利率有所下降。

## 2. 房地产板块

### (1) 土地储备

截至 2016 年底, 公司持有土地储备总建筑面积约 413.40 万平方米, 其中已竣工未销售建筑面积约 76.40 万平方米, 未来可供发展用地建筑面积约为 221.00 万平方米。公司土地储备主要为住宅及商业用途, 以出售为主, 公司根据市场情况决定是否出租及出租比例。其中, 2016 年公司新增土地储备占地面积 0.54 万平方米。

表 3 截至 2016 年底公司土地储备情况 (单位: 万平方米、%)

项目名称	所在城市	物业类型	占地面积	计容面积	享有权益比例
番禺锦绣香江	广州	住宅	17.44	35.69	51.00
增城翡翠绿洲	广州		15.77	12.89	100.00
南昆山锦绣香江项目	广州		12.75	8.53	45.90
恩平锦绣香江	恩平		3.38	7.05	100.00
连云港锦绣香江	连云港		4.57	16.65	70.00
株洲锦绣香江	株洲		6.04	13.98	100.00
成都紫钻	成都		3.87	11.24	50.00
南京湾锦绣香江	滁州		6.78	21.14	51.00
<b>小计</b>	--	--	<b>70.60</b>	<b>127.17</b>	--

长沙高岭国际商贸物流城	长沙	商业	12.00	32.30	100.00
成都香江全球家居 CBD	成都		7.88	26.20	100.00
洛阳项目	洛阳		9.01	14.28	100.00
新乡项目	新乡		4.97	10.58	100.00
聊城项目	聊城		3.04	4.45	100.00
小计	--	--	36.9	87.81	--
合计	--	--	107.5	214.98	--

资料来源：公司提供

总体看，公司土地储备以住宅和商业用地为主，能够满足未来发展需求；但房地产行业政策再次趋紧，且公司住宅用地中位于广州及部分二、三线城市，房地产地区分化趋势使其未来收益的实现存在一定不确定性。

## （2）房地产开发

2016年，公司开始战略转型，放缓房地产开发速度。公司2016年新开工面积34.23万平方米（新开工面积是计划建筑的面积，与实际会有少许偏差），较上年下降13.10%，主要为鄂州锦绣香江三期。公司2016年竣工面积45.43万平方米，较上年上升791.46%，竣工的项目主要有增城翡翠绿洲十四期、南昆山锦绣香江项目二期、长沙高岭国际商贸物流城一期A4-1以及南京湾项目一期E区（品牌街）。截至2016年底，公司在建面积122.49万平方米，较上年末下降23.07%，在建项目较2015年变化不大。

表4 2015~2016公司主要开发数据情况（单位：万平方米）

项目	2015年	2016年
新开工面积	39.39	34.23
竣工面积	5.74	45.43
在建面积	159.22	122.49

资料来源：公司提供，联合评级整理  
注：2015年~2016年在建面积为在建建筑面积。

截至2016年底，公司在建房地产项目共计9个，合计在建建筑面积122.49万平方米，其中住宅地产在建建筑面积为51.63万平方米，商业地产在建建筑面积为44.40万平方米，综合体项目在建建筑面积为26.46万平方米。从区域分布来看，公司的在建项目中，住宅项目主要位于鄂州（占74.80%）；商业项目主要位于长沙（占59.46%）、滁州（占比27.14%）。公司的在建项目区域集中度较高，易受区域经济及政策环境的影响。

表5 截至2016年底在建项目基本情况（单位：万平方米、%）

项目名称	所在城市	类型	在建建筑面积	权益占比
恩平锦绣香江J/K栋	恩平	住宅	2.78	100.00
连云港锦绣香江小高层1-6#-1-11#	连云港		3.80	70.00
鄂州二期（续建区）E7\8\20\21、三期	鄂州		38.62	100.00
株洲锦绣香江一期洋房、湖湘文化商业街、商业中心、博物馆	株洲		6.43	100.00
小计	--	--	51.63	--
长沙高岭国际商贸物流城一期A1-2、A2	长沙	商业	26.40	100.00

南京湾全球家居 CBD 一期商业 (规划展览中心)、一期商业 E 区	滁州		12.05	51.00
新乡项目香江城市广场二期 A1、A2、A3	新乡		5.95	100.00
<b>小计</b>	--	--	<b>44.40</b>	--
珠海南方金融传媒大厦	珠海	综合体	14.45	70.00
南沙香江国际金融中心	南沙		12.01	45.90
<b>小计</b>	--	--	<b>26.46</b>	--
<b>合计</b>	--	--	<b>122.49</b>	--

资料来源：公司提供

总体看，2016 年，公司放缓房地产开发速度，新开工面积和在建面积较上年均小幅下降；目前在建项目与去年变化不大，预计未来资金支出压力尚可。

### (3) 房地产销售

2016 年，公司实现房地产签约销售面积约 30.08 万平方米，较上年下降 8.68%；签约销售金额约 34.94 亿元，较上年上升 11.52%，销售面积和销售金额反向变化，主要系 2016 年商业房产单价较高，销售增加所致。其中商贸物流基地商品房 2016 年共计实现签约销售面积约 10.79 万平方米、签约销售金额约 9.55 亿元；住宅方面 2016 年番禺锦江、增城翡翠绿洲、恩平锦绣香江、连云港锦绣香江、武汉锦绣香江、株洲锦绣香江、成都香江紫钻及南京湾项目均有住宅项目推售，实现房地产签约销售面积约 19.29 万平方米、签约销售金额约 25.39 亿元。2016 年公司实现房地产结转面积约 43.46 万平方米，较上年上升 41.56%；结转收入金额约 39.74 亿元，较上年上升 36.94%，主要系结转面积大幅增长所致，结转区域有所变化。

表 6 2015~2016 年公司房地产销售情况 (单位: 个、万平方米、亿元、万元/平方米)

项目	2015 年	2016 年
达预售项目	11	15
签约销售面积	32.94	30.08
签约销售金额	31.33	34.94
签约销售均价	0.95	1.16
结转面积	30.70	43.46
结转收入	29.02	39.74

资料来源：公司提供

截至 2016 年底，公司在售项目可售面积合计 78.61 万平方米；其中住宅地产为 41.10 万平方米，占比 52.28%；商贸地产及综合体 37.51 万平方米，占比 47.72%。公司可售项目中，广州增城项目单体项目规模较大，占总可售面积的比较高，2016 年广州市房地产市场回暖，公司的在售项目去化压力一般。

表 7 截至 2016 年底公司在售项目情况 (单位: 平方米)

地区	项目	类型	2016 年预售面积	截至 2016 年底可售面积
广州	番禺锦江项目	住宅	660	23,120
广州	增城项目		82,037	208,105
广州	南昆山项目		7,847	67,643
鄂州	鄂州项目		54,606	1,854
恩平	恩平项目		1,694	20,452
连云港	连云港项目		2,030	46,631

株洲	株洲项目		4,250	7,459
成都	成都项目		2,862	35,036
来安	来安项目		1,558	661
<b>小计</b>	--	--	<b>157,544</b>	<b>410,961</b>
广州	南沙项目	综合体	11,667	7,189
珠海	珠海横琴项目		23,652	2,821
成都	成都香江全球家居 CBD	商业	162	186,888
香河	香河项目		34,334	30,510
来安	南京湾项目		30,800	12,781
长沙	长沙项目		42,559	134,955
<b>小计</b>	--	--	<b>143,174</b>	<b>375,144</b>
<b>合计</b>	--	--	<b>300,718</b>	<b>786,105</b>

资料来源：公司年报

总体看，2016年，公司签约销售面积小幅下降，签约销售金额较上年增长；结转面积和结转金额大幅增长；公司在售项目规模较大，集中于广州、成都、长沙和香河地区，公司在售项目去化压力一般。

### 3. 商贸运营板块

商贸运营板块下，公司通过将物业出租给个体商户收取租金，并通过对入驻商户提供营销人员培训、商场收银、广告促销及售后服务等综合管理服务，进而对个体商户收取管理费以获取收益。2016年定向增发收购标的资产（主要包括沈阳好天地100%股权、深圳金海马持有的深圳家福特100%股权及长春物业和郑州物业，以及香江集团有限公司持有的广州物业）后，截至2016年底，公司新增自有物业的建筑面积256,166平方米，新增自有门店5家。

2016年，公司实现租金收入合计6.03亿元，管理费收入4.67亿元，租金和管理费收入为公司整体经营发展提供了较稳定的现金流。但同时考虑到公司的门店大多租赁自第三方，未来租金的上涨对业务盈利能力将产生较大影响。从区域分布来看，公司商贸城分布较广泛，在广州、深圳、上海、天津等22个城市均涉及相关业务。截至2016年底，公司商业物业可租面积合计196.95万平方米，已租面积合计142.99万平方米。

表8 2016年公司商贸物流经营情况（单位：平方米、亿元）

区域	城市	可租面积	已租面积	租金收入	物业收入
华北	沈阳、天津、廊坊、青岛、保定、长春	456,129	291,183	2.07	0.49
华中	南昌、武汉、新乡、郑州、洛阳、长沙	565,916	480,196	1.46	0.51
华南	广州、韶关、深圳、汕头、惠州、增城、珠海	430,032	403,703	1.84	3.13
华东	上海、无锡	125,556	98,101	0.47	0.34
西南	成都	391,822	156,677	0.19	0.20
<b>合计</b>	--	<b>1,969,456</b>	<b>1,429,860</b>	<b>6.03</b>	<b>4.67</b>

资料来源：公司提供

截至2016年底，公司共经营47家门店，其中自有门店17家，租赁门店30家，广东省门店内达16家，自有物业的建筑面积921,137平方米。“自有物业+自有招商运营”的模式占比46.77%。

总体看，公司通过资产重组整合商贸运营板块，产业链进一步拓展，“自有物业+自有招商运营”的模式占比增长，租赁的业务板块还是会有租金上涨的风险。

#### 4. 重大事项

公司以发行股份及支付现金相结合的方式，购买关联方深圳市金海马实业股份有限公司持有的深圳市香江商业管理有限公司 100% 股权和深圳市大本营投资管理有限公司 100% 股权，其中现金支付部分为 3 亿元。同时，公司采用询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%，即不超过 24.50 亿元。

公司向其关联方南方香江、深圳金海马、香江集团发行股份及支付现金，购买其持有的与家居商贸业务相关的物业资产，具体包括南方香江持有的沈阳好天地 100% 股权（持有沈阳物业）、深圳金海马持有的深圳家福特 100% 股权（持有深圳物业）及长春物业和郑州物业，以及香江集团持有的广州物业，其中现金支付部分 7 亿元。同时，公司拟采用询价方式向不超过 10 名特定投资者非公开发行股票募集配套资金，募集配套资金总额不超过拟购买资产交易价格的 100%，即不超过 23.5 亿元。

总体看，公司上述资产重组所并购资产评估增值幅度较大；目前上述资产重组事项均已获证监会核准并且发行成功，2015 年 10 月至今公司通过非公开发行股票募集资金约 48 亿元，资本实力得到增强，整体流动性得到较好补充。

#### 5. 经营关注

##### **公司在建项目规模较大，转型期存在去化压力，未来投资情况需要关注**

公司的在建项目区域集中度较高，需关注未来区域经济及政策环境变动带来的影响以及二三线城市项目的去化情况。公司土地储备中部分住宅用地位于二、三线城市，目前房地产行业政策趋紧、地区分化趋势使其未来收益的实现存在一定不确定性。

##### **未来租金上涨对商贸运营板块业务盈利能力产生不利影响**

公司的商贸运营板块收入主要为住宅项目配套商铺的租金收入与家居商贸城的租金、管理费收入，考虑到公司的门店大多租赁自第三方，未来租金的上涨对业务盈利能力将产生较大影响。

#### 6. 未来发展

2017 年，公司继续加大在商贸物流产业的转型力度，同时积极探索智慧家居物联网平台等搭建工作。在设计方面继续做好成本控制；在工程施工方面，继续探索更好的管理方案；在招投标方面，加大成本控制力度。加大资产盘活力度，推进项目剩余土地的盘活开发。加大资产处置力度，推进项目的处置变现，减轻公司发展的压力。2016 年，公司已经在项目精细化管理方面做了一定的探索和实践。2017 年，管理要进一步向规范化、精细化方向发展，及时、有效地消除在开发过程中所遇到的各种不确定因素，确保开发周期、成本控制等目标均能按计划有效达成；进一步优化物业管理的流程和岗位，细化服务标准，增强一线岗位的标准作业并发挥其主观能动性，不断提高业主满意度；提高业主服务 APP 的使用率，推进智慧社区的形成。

在商贸物流项目拓展方面，公司把品牌输出和增值服务作为项目拓展的首要选项，并力争落到实处；总结现有的项目存在的不足，在新项目拓展前通过充分调研、分析、提前招商规划等举措，提高新项目质量。当成功的案例产生后，通过模式复制，加快拓展速度，为公司带来更深更长远效益。商贸物流运营方面，在 2017 年商贸物流运营上，公司积极配合项目开发和运营工作，通过运营为项目的开发等提供多方面的支持，同时积极探索智慧家居物联网平台的搭建工作。商贸物业管理方面，对于现有商贸市场物业，除了通过出租模式，考虑利用多种渠道对其进行改造，提升其潜在价值，为公司争取更长远的利益。

总体看，公司未来战略清晰，有利于公司未来持续稳健发展。

## 六、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供的 2015~2016 年度合并财务报表均已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留审计意见；2017 年一季度财务报表未经审计。公司经审计的财务报表按照财政部 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则》以及后续修订的会计准则及相关规定编制。

合并范围方面，2016 年，公司发生同一控制下企业合并，包括两个股权三个物业，主要系沈阳好天地、深圳家福特、广州物业、长春物业和郑州物业。因此，以下财务分析均采用追溯调整后的数据，财务数据可比性较强。

截至 2016 年底，公司合并资产总额 159.80 亿元，负债合计 106.86 亿元，所有者权益 52.94 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 48.88 亿元。2016 年，公司实现营业收入 54.10 亿元，净利润 6.48 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 6.90 亿元；经营活动现金流量净额为 19.40 亿元，现金及现金等价物净增加额-7.75 亿元。

截至 2017 年 3 月底，公司合并资产总额 180.09 亿元，负债合计 103.14 亿元，所有者权益 76.95 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 72.92 亿元。2017 年 1~3 月，公司实现营业收入 5.38 亿元，净利润 1.04 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 1.06 亿元；经营活动产生的现金流量净额为 3.79 亿元，现金及现金等价物净增加额 16.53 亿元。

### 2. 资产质量

截至 2016 年底，公司资产规模为 159.80 亿元，较年初下降 12.28%，主要系流动资产减少所致；其中流动资产占比 76.80%，非流动资产占比 23.20%。公司资产构成以流动资产为主，较年初变化不大。

截至 2016 年底，公司流动资产为 122.72 亿元，较年初下降 15.98%，主要系货币资金和存货的减少所致。截至 2016 年底，公司流动资产以货币资金（占比 22.53%）、存货（占比 65.99%）和其他应收款（占比 5.67%）为主。

截至 2016 年底，公司货币资金 27.65 亿元，较年初下降 27.69%，主要系公司于 2016 年偿还较大规模债务所致。截至 2016 年底，公司货币资金主要由银行存款（占比 97.40%）和其他货币资金构成（占比 2.50%）。公司货币资金中受限金额为 0.69 亿元，占公司货币资金总量的 2.50%，为履约保函保证金、未结按揭贷款余额保证金、工程保证金及农民工工资保证金等，受限比例较低。截至 2016 年底，公司存货账面价值为 80.99 亿元，较年初下降 13.00%，主要系开发成本减少所致；公司共计提存货跌价准备 641.18 万元，开发成本较上年变化不大，计提较为充分；截至 2016 年底，公司受限存货账面价值为 7.65 亿元（占存货余额 9.45%），存货受限比例较低；公司存货规模相对较大，土地储备及在建项目大部分位于二、三线城市，需关注公司项目去化情况。截至 2016 年底，公司其他应收款账面价值为 6.96 亿元，较年初下降 14.68%；其中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款账面余额 3.46 亿元，其中 1 年期的占 84.68%、1~2 年期的占 10.40%、账龄分布较为集中，以 1 年以内的为主；公司其他应收款共计提坏账准备 0.36 亿元，较为充分；公司其他应收款前五名余额占比为 68.79%，集中度较高，主要为合作意向金、往来款与代垫土地拆迁款等，对公司资金形成一定占用。

截至 2016 年底，公司非流动资产合计 37.07 亿元，较年初增长 2.65%。截至 2016 年底，公司非流动资产主要由投资性房地产（占比 53.88%）、固定资产（占比 27.71%）、递延所得税资产（占比 8.52%）构成。

公司投资性房地产以成本模式计量，截至 2016 年底，公司投资性房地产账面价值为 19.97 亿元，较年初下降 2.81%；其中使用受限部分账面价值为 4.56 亿元，占比 22.83%，受限比例较高。截至 2016 年底，公司固定资产账面价值为 10.27 亿元，较年初增长 89.40%，主要系产品完工由在建工程转入；固定资产主要由房屋及建筑物（占 96.88%）构成；截至 2016 年底，公司固定资产成新率为 78.53%，成新率一般；受限固定资产 3.77 亿元，受限比率为 36.71%。

截至 2017 年 3 月底，公司资产总额 180.09 亿元，较上年底增长 12.70%。公司流动资产合计 143.59 亿元，较上年底增长 16.99%；公司非流动资产合计 36.50 亿元，较上年底变化不大；公司流动资产占比为 79.73%，较上年底上升了 2.93 个百分点，公司资产结构较为稳定。

总体看，2016 年公司资产规模有所减少，公司资产仍以流动资产为主，其中货币资金和存货规模较大，公司投资性房地产以成本法计量，存在一定的升值空间。考虑到公司房地产项目部分位于二三线城市，公司整体资产质量一般。

### 3. 负债及所有者权益

#### 负债

截至 2016 年底，公司负债合计 106.87 亿元，较年初下降 16.20%，主要系非流动负债下降所致；其中流动负债占比 90.56%，非流动负债占比 9.44%，公司负债仍以流动负债为主。

截至 2016 年底，公司流动负债合计 96.78 亿元，较年初上升 0.80%。截至 2016 年底，公司流动负债以预收款项（占比 29.91%）、应付账款（占比 23.81%）、其他应付款（占比 15.26%）、一年内到期的非流动负债（占比 16.74%）和其他流动负债（占比 7.65%）为主。

截至 2016 年底，公司预收款项 28.95 亿元，较年初下降 17.14%，主要系当期公司预收售楼款所致。公司预收款项规模较大，为未来结转收入提供一定的保障。截至 2016 年底，公司应付账款 23.04 亿元，较年初增长 4.42%，主要为应付建筑工程款。截至 2016 年底，公司其他应付款余额 14.77 亿元，较年初增长 26.89%，主要系尚未支付的合并对价增加所致。截至 2016 年底，公司一年内到期的非流动负债总额 16.20 亿元，较年初增长 80.66%，主要系公司将应付债券年末余额调整至“一年内到期的非流动负债”所致。截至 2016 年底，公司其他流动负债合计 7.40 亿元，较年初增长 17.92%，主要系按清算口径计提的土地增值税增加所致。

截至 2016 年底，公司非流动负债合计 10.09 亿元，较年初下降 67.98%，主要系长期借款即将到期转入流动负债所致。公司非流动负债主要由长期借款（占比 93.74%）构成。

截至 2016 年底，公司长期借款余额 9.46 亿元，较年初下降 61.26%，主要系长期借款转入一年内到期的非流动负债所致。从长期借款的期限结构来看，偿付期主要集中在 2018~2019 年，有一定集中偿付压力。

截至 2017 年 3 月底，公司负债合计 103.14 亿元，较上年底下降 3.49%。其中，流动负债占比 90.08%，较上年底小幅下降 0.48 个百分点，公司负债结构较为稳定。

截至 2016 年底，公司全部债务为 26.64 亿元，较年初下降 45.01%，主要系长期债务减少所致。其中，短期债务 17.18 亿元，较年初增长 0.37%；长期债务 9.46 亿元，较年初下降 69.80%；截至 2016 年底，公司短期债务和长期债务占比分别为 63.29% 和 36.71%。

截至 2016 年底，公司资产负债率为 66.87%，较年初下降 3.12 个百分点，主要系公司债务规

模下降所致；公司全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 33.47%和 15.16%，公司负债水平一般，长期债务负担处于较低水平。

截至 2017 年 3 月底，公司资产负债率为 57.27%，较年初下降 9.60 个百分点，主要系公司非公开发行股票募集资金使得所有者权益大幅增长所致。全部债务资本化率和长期债务资本化率分别为 25.36%和 11.09%，均较年初大幅下降。

总体看，公司负债以流动负债为主，资产负债率有所下降；公司有息债务规模缩减，以短期债务为主；公司整体债务负担较轻。

#### 所有者权益

截至 2016 年底，公司所有者权益 52.94 亿元，同比下降 3.15%，主要来源于同一控制下企业合并股本增加、资本公积的减少。其中归属于母公司所有者权益为 48.88 亿元，少数股东权益 4.06 亿元。归属母公司所有者权益中，股本占比 57.55%，资本公积占比 14.05%，盈余公积占比 2.04%，未分配利润占比 27.18%。公司股本与未分配利润合计占比较高。

截至 2017 年 3 月底，公司所有者权益 76.96 亿元，较上年底上升 45.37%，公司 2017 年 2 月 17 日非公开发行股票募集资金，公司所有者权益大幅增长。归属于母公司的所有者权益中，股本占 46.67%，资本公积占 32.80%，未分配利润占 19.68%。

总体看，近两年公司非公开发行股票募集资金，使得所有者权益大幅增长；归属于母公司的所有者权益中股本与资本公积占比较高，权益结构较稳定。

#### 4. 盈利能力

2016 年，公司实现营业收入 54.10 亿元，同比上升 27.79%，主要系商贸物流基地商业物业销售收入结转增加所致；公司实现利润总额分别为 9.29 亿元，较上年上升 51.67%；公司实现净利润 6.48 亿元，同比上升 76.51%，主要是收入增加所致。

从期间费用来看，2016 年，公司费用总额为 7.33 亿元，同比下降 13.84%；其中销售费用同比下降 3.80%，主要系当期广告宣传费用下降所致；财务费用同比下降 44.80%，主要系有息债务规模下降所致；管理费用同比下降 8.29%，主要是税金及附加重分类较上年同期下降。公司费用收入比从 20.11%下降为 13.56%，公司费用控制能力有所提升。

从各项盈利指标来看，2016 年，公司营业利润率为 30.48%，较上年下降了 3.72 个百分点，公司盈利能力下降。2016 年公司总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率分别为 8.84%、6.36%和 12.04%，较上年均有所下降。从指标上看，公司整体盈利能力良好。

2017 年 1~3 月，公司实现营业收入 5.38 亿元，同比下降 26.38%，主要系本期增城项目结转面积较上期减少所致；实现净利润 1.04 亿元，其中归属于母公司的净利润 1.06 亿元，同比下降 8.38%，主要系随营业收入相应减少所致。

总体看，受商贸物流基地商业物业销售收入结转增加影响，公司营业收入较上年大幅上升，公司费用控制能力提升，整体盈利能力良好。

#### 5. 现金流

从经营活动情况来看，2016 年，公司销售商品、提供劳务收到的现金为 47.82 亿元，同比增长 9.18%，主要系随经营规模增长增加所致。经营活动现金流出方面，公司购买商品、接受劳务支付的现金为 19.13 亿元，同比下降 22.23%，主要系开工放缓所致。综上所述，公司经营活动产生的净现金流由负转正，净流入为 19.40 亿元，主要是销售商品收到的现金增加，购买商品、交

纳的税款及暂付经营性往来现金款减少。受地产业务开发和收入结转的不匹配性影响，2016年公司现金收入比为88.39%，较上年的103.46%大幅下降。

从投资活动情况来看，公司保持一定的对外投资规模，投资活动现金流表现为净流出，2016年，公司投资活动产生的现金流量净额为-1.35亿元，净流出规模较上年的-2.36亿元下降，主要系收回上期的投资理财产品减少，同时较上年同期本期取得子公司的现金暂未支付。

从筹资活动情况来看，2016年，公司筹资活动产生的现金流量净额由正转负，为-25.80亿元，较上年净流入17.71亿元下降较多，主要系2016年偿还部分债务及上期收到募集资金所致。

2017年1~3月，公司经营活动产生的现金流量净额3.79亿元；投资活动产生的现金流量净额-9.24亿元；筹资活动产生的现金流量净额21.97亿元；现金及现金等价物净增加额16.53亿元，本期收到募集资金导致现金及现金等价物净增加额较大。

总体看，公司现金流量净额大幅增长；投资活动持续净流入，但规模不大；公司近年通过非公开发行股票进行融资，整体筹资压力不大。

## 6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2016年，公司流动比率和速动比率分别1.27倍和0.43倍，较年初分别下降了0.25倍和0.12倍，流动性一般。2016年，公司现金短期债务比为1.61倍，较年初下降了0.63倍，现金类资产对短期债务保护程度有所下降，但仍属较高。整体看，公司短期偿债能力一般。

从长期偿债能力指标看，公司EBITDA为12.36亿元，较上年增长29.55%；EBITDA构成较为稳定，其中，利润总额占比较高，占比75.03%，计入财务费用的利息支出占比12.84%。2016年，EBITDA利息保障倍数为3.82倍，公司EBITDA对利息的保障程度较高；公司EBITDA全部债务比0.46倍，EBITDA对全部债务的保障能力较高。整体看，公司的长期偿债能力较强。

截至2017年3月底，公司除对子公司担保外，无其他对外担保事项。

截至2017年3月底，公司无对其生产经营或偿债能力产生重大影响的未决诉讼或未决仲裁。

根据中国人民银行企业基本信用信息报告显示（机构信用代码：G10440303000110105），截至2017年4月21日，公司无已结清和未结清的不良信贷记录，过往履约情况良好。

公司与各大银行建立了良好的长期合作伙伴关系，截至2016年底，公司共获得银行授信额度12.5亿元，已使用10.23亿元，尚未使用授信额度1.77亿元，间接融资渠道有待拓宽。考虑到公司作为上市公司，直接融资渠道较为便利。

总体看，公司现金类资产较充裕，目前整体债务负担尚可；公司整体偿债能力较强。

## 七、公司债券偿债能力分析

从资产情况来看，截至2016年底，公司现金类资产（货币资金、交易性金融资产、应收票据）达27.71亿元，约为“13香江债”本金（7亿元）的3.96倍，公司现金类资产对债券的覆盖程度高；净资产达52.94亿元，约为债券本金（7亿元）的7.56倍，公司较大规模的现金类资产和净资产对“13香江债”的按期偿付的保障作用较强。

从盈利情况来看，2016年，公司EBITDA为12.36亿元，约为债券本金（7亿元）的1.77倍，公司EBITDA对本期债券的覆盖程度较高。

从现金流情况来看，公司2016年经营活动产生的现金流入53.88亿元，约为债券本金（7亿元）

的7.70倍，公司经营活动现金流入量对本期债券的覆盖程度高。

综合以上分析，公司现金类资产充裕，对本次债券的覆盖程度高，并考虑到公司作为地产开发与家居流通平台招商运营双轮驱动的上市企业，品牌知名度较高、家居商贸业务板块毛利水平较高，公司对“13香江债”的偿还能力强。

## 八、债权保护条款分析

本次债券由深圳金海马提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 1. 担保人概况

深圳金海马于1996年2月7日注册成立，初始注册资本5,000万元，股东分别为自然人刘志强、翟美卿和刘会远，持股比例分别为70%、29%和1%。2015年10月8日，深圳金海马将深圳市香江商业管理有限公司和深圳市大本营投资管理有限公司100%股权转让给香江控股。2016年，深圳金海马

经多次增资及换股，2016年香港利威国际集团有限公司和深圳市前海香江金融控股集团有限公司对公司增资5.10亿元，截至2016年末，深圳金海马实收资本8.02亿元，公司最终控股股东为刘志强、翟美卿夫妇。

### 2. 经营情况

2016年深圳金海马实现营业收入55.59亿元，较上年增长28.91%，主要是房地产和家居流通收入增长较快所致。

从毛利率水平来看，随着深圳金海马房地产业务毛利率的下降，使得2016年深圳金海马主营业务毛利率达到40.63%，较上年下降3.68个百分点。

总体看，2016年，深圳金海马营业收入增长较快，但毛利率有所下降。

### 3. 财务状况

深圳金海马提供的2016年财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了标准无保留的审计意见，财务可比性较强。

截至2016年末，深圳金海马合并资产总额191.06亿元，负债合计135.77亿元，所有者权益55.29亿元，其中归属于母公司的所有者权益29.88亿元。2016年，深圳金海马实现营业收入55.59亿元，净利润5.23亿元，其中归属于母公司的净利润2.67亿元；经营活动产生的现金流量净额22.16亿元，现金及现金等价物净增加额-6.26亿元。

#### 资产质量

截至2016年末，深圳金海马资产总额191.06亿元，较年初相比下降9.16%，其中，流动资产和非流动资产所占比重分别为78.75%和21.25%，资产结构较上年末相比变化幅度小。

截至2016年末，深圳金海马流动资产合计150.46亿元，主要由货币资金（占19.77%）、其他应收款（占比8.22%）、存货（占比64.39%）构成。截至2016年末，深圳金海马货币资金合计29.75亿元，较年初下降23.41%，其中受限货币资金0.69亿元，占货币资金的比重为2.32%。截至2016年末，深圳金海马其他应收款12.36亿元，主要为应收关联方的往来款，较年初相比下降0.46%，账龄主要在1年以内，无受限情况。截至2016年末，深圳金海马已对其他应收款累计计提坏账准备0.66亿元，整体坏账准备计提比例为5.34%。截至2016年末，深圳金海马存货96.89

亿元，较年初下降 9.75%，主要系储备土地减少所致；其中主要以开发成本和开发产品为主，分别占比 49.97%和 41.15%。截至 2016 年末，深圳金海马对存货已计提存货跌价准备 0.90 亿元；此外，受限存货 7.65 亿元，占比 7.90%。

在非流动资产方面，截至 2016 年末，深圳金海马非流动资产合计 40.59 亿元，较年初增长 2.81%。在非流动资产构成方面，主要为投资性房地产（占 49.86%）、固定资产（占 25.53%）构成。截至 2016 年末，深圳金海马投资性房地产为 20.24 亿元，较年初下降 2.15%，主要为折旧所致；固定资产为 10.36 亿元，较年初增长 88.00%，主要系房屋及建筑物增长。

总体看，深圳金海马资产规模大，货币资金较为充裕，存货主要以房地产项目为主，资产结构合理，受限资产占比尚可，资产质量较好。

### 负债

截至 2016 年末，深圳金海马负债合计 135.77 亿元，其中流动负债和非流动负债分别占比 91.17%和 8.83%。截至 2016 年末，深圳金海马流动负债合计 123.78 亿元，主要由应付账款（占比 21.19%）、预收款项（占比 31.39%）、其他应付款（占比 22.45%）、一年内到期的非流动负债（占 13.09%）和其他流动负债（占比 5.98%）组成。

截至 2016 年末，深圳金海马应付账款 26.23 亿元，较年初增长 6.14%，主要系随着房地产建设项目规模的扩大，应付建筑工程款增加所致。截至 2016 年末，深圳金海马预收款项 38.85 亿元，较年初增长 9.00%，主要系 2016 年预收售楼款增加所致。截至 2016 年末，深圳金海马其他应付款合计 27.79 亿元，较年初增长 23.76%，主要系往来款增加所致。截至 2016 年末，其他流动负债为 7.40 亿元，较年初增长 17.92%，主要系按清算口径计提的土地增值税增长所致。截至 2016 年末，一年内到期的非流动负债为 16.20 亿元，较年初增长 80.66%，主要系应付债券调至一年内到期的非流动负债所致。

在非流动负债方面，截至 2016 年末，深圳金海马非流动负债合计 11.99 亿元，较年初下降 68.16%，主要系长期借款和应付债券下降所致。在非流动负债的构成方面，主要由长期借款（占比 94.73%）构成；长期借款较年初下降 62.65%。

截至 2016 年末，深圳金海马的债务总额为 36.74 亿元，较年初下降 48.99%，主要系短期借款和长期借款减少所致；截至 2016 年末，短期债务为 25.38 亿元（占比 69.08%），长期债务为 11.36 亿元（占比 30.92%），以短期债务为主，其中短期债务较年初下降 9.31 亿元，长期债务较年初下降 25.97 亿元。截至 2016 年末，深圳金海马资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 71.06%、39.92%和 17.04%，均较年初有所下降，债务负担有所减轻。

总体看，深圳金海马负债规模较大，债务结构以长期债务为主，整体债务压力一般。

### 所有者权益

截至 2016 年末，深圳金海马所有者权益合计 55.29 亿元，较年初增长 9.08%，主要系股本和未分配利润增长所致；归属母公司所有者权益中，实收资本占比 26.83%，资本公积占比 30.03%、未分配利润占比 40.98%，未分配利润占比高，权益结构的稳定性一般。

总体看，深圳金海马未分配利润占比较高，权益结构稳定性一般。

### 盈利能力

深圳金海马 2016 年全年实现营业收入 55.59 亿元，同比增长 28.91%，营业成本 33.07 亿元，同比增长 37.31%。深圳金海马 2016 年期间费用合计 9.11 亿元，其中，销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 37.40%、44.47%和 18.13%；费用收入比为 16.40%，较上年下降 7.68 个百分点。营业外收入较上年增长 31.03%。深圳金海马当年实现的利润总额和净利润分别较上年上升 75.23%

和 218.26%，分别为 7.93 亿元和 5.23 亿元。

在盈利指标方面，2016 年深圳金海马总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率分别为 7.02%、5.10%和 9.88%，与上年比较均出现上升。

总体看，2016 年，深圳金海马营业收入增长，盈利能力上升。

#### 现金流

2016 年深圳金海马经营活动现金流入量为 64.55 亿元，较上年增长 4.75%；同期经营活动现金流出量为 42.40 亿元，较上年下降 33.60%，主要系支付其他与经营活动有关的现金下降所致；深圳金海马 2016 年经营活动产生的现金流量由净流出状态转为净流入状态，2016 年净流入 22.16 亿元。深圳金海马 2016 年现金收入比为 105.15%，收入质量尚可。

在投资活动方面，2016 年深圳金海马投资活动现金流入量和流出量分别为 69.67 亿元和 66.59 亿元，较上年末相比变化幅度较大，当年投资活动产生的现金流量净额为 3.08 亿元。

深圳金海马 2016 年筹资活动现金流量净额为-31.50 亿元，由净流入转变为净流出，主要系支付其他与筹资活动有关的现金增加所致。

总体看，深圳金海马的现金流量结构得到了较为有效的调整，外部融资需求明显下降。

#### 偿债能力

在短期偿债能力方面，截至 2016 年末，深圳金海马流动比率和速动比率分别为 1.22 倍和 0.43 倍，两项指标较上年末相比有所下降；现金短期债务比为 1.18 倍，较上年末上升 0.06 倍，短期偿债能力较强。

在长期偿债能力方面，2016 年深圳金海马 EBITDA 为 11.83 亿元，较上年上升 35.96%，主要系利润总额上升所致；2016 年 EBITDA 利息倍数为 5.02 倍，EBITDA 全部债务比为 0.32 倍，较上年上升了 1.82 倍和 0.20 倍，EBITDA 对全部债务的保障程度较好，深圳金海马的长期偿债能力尚可。

截至 2016 年底，深圳金海马获得的银行授信总额为 8.40 亿元，其中尚未使用的授信额度为人民币 5.40 亿元，深圳金海马间接融资渠道有待拓宽。

截至 2016 年底，金海马对外担保 16.10 亿元，均为对母公司中国香江集团有限公司和对关联方深圳香江供应链管理有限公司的担保，或有负债风险不大。

根据中国人民银行企业信用报告，截至 2017 年 5 月 2 日，深圳金海马无未结清的不良信贷记录，有一笔已结清关注类信贷记录，过往履约情况良好。

总体来看，深圳金海马的整体偿债能力尚可，同时考虑到深圳金海马其家具卖场具备一定的品牌优势，辖下房地产业务发展较好，未来产业协同优势将逐步形成，有利于进一步提升深圳金海马的综合竞争力，因此金海马整体偿债能力较强。

#### 4. 担保效果评价

依据深圳金海马 2016 年末财务数据测算，发行规模(7 亿元)占深圳金海马资产总额的 3.66%、所有者权益的 12.66%和经营活动现金流入的 10.84%，深圳金海马对本次债券的的保护程度较好。

## 九、综合评价

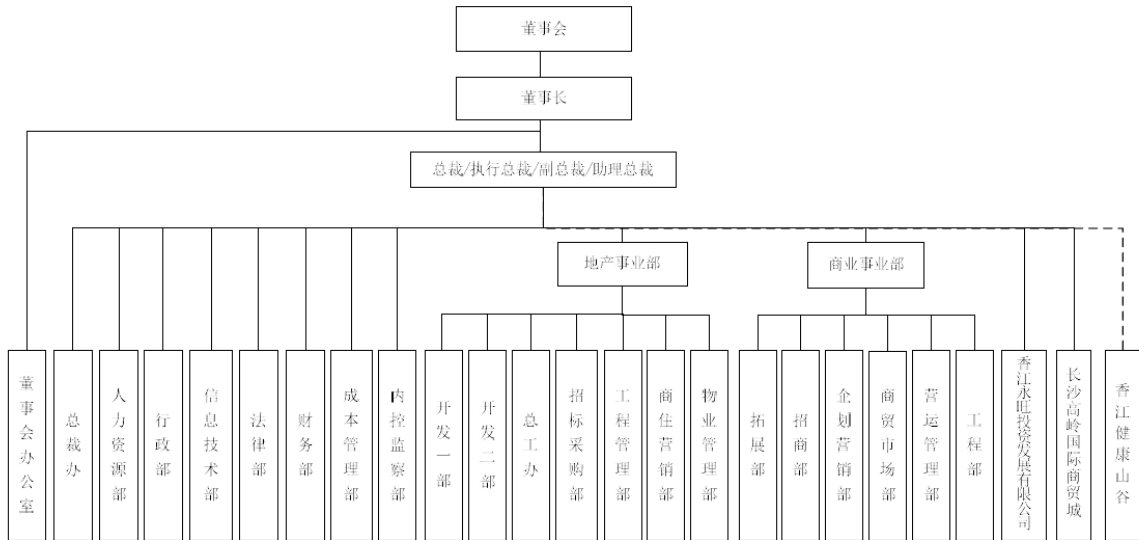
公司经过一系列资产重组及配套融资，不断提升商贸物流产业布局，增强公司在商贸运营业务的综合实力，促进公司向商贸物流产业转型。2015年10月至今公司通过非公开发行股票募集资

金约48亿元，资本实力得到增强，整体流动性得到较好补充。同时联合评级关注到公司主营业务毛利率下降、房地产业务面临调控风险及未来租金上涨可能对家居流通业务的盈利能力有所影响等因素对公司信用水平造成的不利影响。

本次债券由深圳金海马提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。深圳金海马资产质量良好，经营规模较大，其担保对本次债券信用状况具有一定的积极影响。

综上，联合评级维持公司的主体长期信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”，同时维持“13香江债”的债项信用等级为“AA”。

### 附件1-1 深圳香江控股股份有限公司 组织结构图



## 附件 2-1 深圳香江控股股份有限公司 主要财务指标

项目	2015 年	2016 年	2017.3
资产总额 (亿元)	182.18	159.80	180.09
所有者权益 (亿元)	54.66	52.94	76.96
短期债务 (亿元)	17.12	17.18	16.55
长期债务 (亿元)	31.32	9.46	9.60
全部债务 (亿元)	48.44	26.64	26.15
营业收入 (亿元)	42.33	54.10	5.38
净利润 (亿元)	3.67	6.48	1.04
EBITDA (亿元)	9.44	12.36	--
经营性净现金流 (亿元)	-0.63	19.40	3.79
应收账款周转次数(次)	85.42	75.99	--
存货周转次数 (次)	0.26	0.37	--
总资产周转次数 (次)	0.26	0.32	--
现金收入比率 (%)	103.46	88.39	193.01
总资本收益率 (%)	5.81	8.84	--
总资产报酬率 (%)	4.52	6.36	--
净资产收益率 (%)	8.76	12.04	--
营业利润率 (%)	34.20	30.48	50.72
费用收入比 (%)	20.11	13.56	27.49
资产负债率 (%)	70.00	66.87	57.27
全部债务资本化比率 (%)	46.98	33.47	25.36
长期债务资本化比率 (%)	36.43	15.16	11.09
EBITDA 利息倍数 (倍)	2.10	3.82	-
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.20	0.46	-
流动比率 (倍)	1.52	1.27	1.55
速动比率 (倍)	0.55	0.43	0.62
现金短期债务比 (倍)	2.24	1.61	2.67
经营现金流流动负债比率 (%)	-0.66	20.05	4.08
EBITDA/待偿本金合计 (倍)	1.37	1.77	-

注：2017 年一季度报表未经审计

## 附件 2-2 深圳市金海马实业股份有限公司 主要财务指标

项目	2015 年	2016 年
资产总额 (亿元)	210.32	191.06
所有者权益 (亿元)	50.68	55.29
短期债务 (亿元)	34.69	25.38
长期债务 (亿元)	37.32	11.36
全部债务 (亿元)	72.02	36.74
营业收入 (亿元)	43.12	55.59
净利润 (亿元)	1.64	5.23
EBITDA (亿元)	8.70	11.83
经营性净现金流 (亿元)	-2.23	22.16
应收账款周转次数(次)	75.74	70.48
存货周转次数 (次)	0.22	0.32
总资产周转次数 (次)	0.21	0.28
现金收入比率 (%)	102.51	105.15
总资本收益率 (%)	3.56	7.02
总资产报酬率 (%)	3.45	5.10
净资产收益率 (%)	3.24	9.88
营业利润率 (%)	33.94	30.10
费用收入比 (%)	24.08	16.40
资产负债率 (%)	75.90	71.06
全部债务资本化比率 (%)	58.69	39.92
长期债务资本化比率 (%)	42.41	17.04
EBITDA 利息倍数 (倍)	3.20	5.02
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.12	0.32
流动比率 (倍)	1.40	1.22
速动比率 (倍)	0.52	0.43
现金短期债务比 (倍)	1.12	1.18
经营现金流动负债比率 (%)	-1.83	17.90
EBITDA/待偿本金合计 (倍)	1.24	1.69

注：2017 年一季度报表未经审计

### 附件 3 有关计算指标的计算公式

指标名称	计算公式
<b>增长指标</b>	
年均增长率	(1) 2 年数据: 增长率=(本期-上期)/上期×100% (2) n 年数据: 增长率=[(本期/前 n 年) <sup>1/(n-1)</sup> -1]×100%
<b>经营效率指标</b>	
应收账款周转次数	营业收入/[期初应收账款余额+期末应收账款余额]/2]
存货周转次数	营业成本/[期初存货余额+期末存货余额]/2]
总资产周转次数	营业收入/[期初总资产+期末总资产]/2]
<b>盈利指标</b>	
总资本收益率	(净利润+计入财务费用的利息支出)/[(期初所有者权益+期初全部债务+期末所有者权益+期末全部债务)/2]×100%
总资产报酬率	(利润总额+计入财务费用的利息支出)/[(期初总资产+期末总资产)/2]×100%
净资产收益率	净利润/[期初所有者权益+期末所有者权益)/2]×100%
主营业务毛利率	(主营业务收入-主营业务成本)/主营业务收入×100%
营业利润率	(营业收入-营业成本-营业税金及附加)/营业收入×100%
费用收入比	(管理费用+营业费用+财务费用)/营业收入×100%
<b>财务构成指标</b>	
资产负债率	自有负债/自有资产×100%
全部债务资本化比率	全部债务/(长期债务+短期债务+所有者权益)×100%
长期债务资本化比率	长期债务/(长期债务+所有者权益)×100%
担保比率	担保余额/所有者权益×100%
<b>长期偿债能力指标</b>	
EBITDA 利息倍数	EBITDA/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
EBITDA 全部债务比	EBITDA/全部债务
经营现金债务保护倍数	经营活动现金流量净额/全部债务
筹资活动前现金流量净额债务保护倍数	筹资活动前现金流量净额/全部债务
<b>短期偿债能力指标</b>	
现金短期债务比	现金类资产/短期债务
经营现金流动负债比率	经营活动现金流量净额/流动负债合计×100%
经营现金利息偿还能力	经营活动现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
筹资活动前现金流量净额利息偿还能力	筹资活动前现金流量净额/(资本化利息+计入财务费用的利息支出)
<b>本期公司债券偿债能力</b>	
EBITDA 偿债倍数	EBITDA/本期公司债券到期偿还额
经营活动现金流入量偿债倍数	经营活动产生的现金流入量/本期公司债券到期偿还额
经营活动现金流量净额偿债倍数	经营活动现金流量净额/本期公司债券到期偿还额

注: 现金类资产=货币资金+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产+应收票据

长期债务=长期借款+应付债券

短期债务=短期借款+以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债+应付票据+

一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

## 附件 4 公司主体长期信用等级设置及其含义

公司主体长期信用等级划分成 9 级，分别用 AAA、AA、A、BBB、BB、B、CCC、CC 和 C 表示，其中，除 AAA 级，CCC 级（含）以下等级外，每一个信用等级可用“+”、“-”符号进行微调，表示略高或略低于本等级。

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

深圳市金海马实业股份有限公司  
2016 年度合并审计报告

天健粤审〔2017〕886 号

# 目 录

一、审计报告 .....	第 1—2 页
二、财务报表.....	第 3—10 页
(一) 合并资产负债表.....	第 3 页
(二) 母公司资产负债表.....	第 4 页
(三) 合并利润表.....	第 5 页
(四) 母公司利润表.....	第 6 页
(五) 合并现金流量表.....	第 7 页
(六) 母公司现金流量表.....	第 8 页
(七) 合并所有者权益变动表.....	第 9 页
(八) 母公司所有者权益变动表.....	第 10 页
三、财务报表附注 .....	第 11—73 页

# 审计报告

天健粤审〔2017〕886号

深圳市金海马实业股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的深圳市金海马实业股份有限公司（以下简称金海马实业）财务报表，包括2016年12月31日的合并及母公司资产负债表，2016年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表，以及财务报表附注。

## 一、管理层对财务报表的责任

编制和公允列报财务报表是金海马实业管理层的责任，这种责任包括：（1）按照企业会计准则的规定编制财务报表，并使其实现公允反映；（2）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。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估

计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，金海马实业财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金海马实业 2016 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况，以及 2016 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所 中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一七年四月三十日

# 合并资产负债表

2016年12月31日

会合01表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

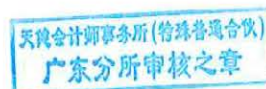
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	2,975,187,498.85	3,884,767,253.92	短期借款	19	80,000,000.00	1,696,700,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	8,956,729.83	9,854,376.92	拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据				衍生金融负债			
应收账款	3	93,335,283.48	52,411,270.63	应付票据	20	97,833,336.63	248,227,182.57
预付款项	4	660,173,404.45	482,578,554.35	应付账款	21	2,623,322,929.08	2,471,531,910.44
应收保费				预收款项	22	3,884,953,468.04	3,564,087,013.67
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
应收利息	5	1,450,000.00		应付职工薪酬	23	62,641,560.62	71,751,834.27
应收股利	6	1,225,672,173.24	1,241,683,343.28	应交税费	24	463,953,847.37	347,686,565.21
买入返售金融资产				应付利息	25	4,811,354.32	6,814,332.96
存货	7	9,688,896,687.99	10,735,395,929.87	应付股利	26	21,350,734.41	21,350,734.41
划分为持有待售的资产				其他应付款	27	2,774,292,439.56	2,245,210,172.97
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	8	392,193,575.65	676,301,778.81	保险合同准备金			
流动资产合计		15,045,865,353.49	17,082,992,507.78	代理买卖证券款			
				代理承销证券款			
				划分为持有待售的负债			
				一年内到期的非流动负债	28	1,620,181,590.58	896,794,912.50
				其他流动负债	29	740,093,727.59	627,621,451.63
				流动负债合计		12,373,434,988.20	12,197,776,110.62
				非流动负债：			
				长期借款	30	1,135,883,599.06	3,041,424,328.33
				应付债券	31		691,057,805.64
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				专项应付款			
				预计负债			
				递延收益	32	62,469,360.81	18,117,316.23
				递延所得税负债	17	702,735.00	14,728,107.08
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		1,199,055,694.87	3,765,327,557.28
				负债合计		13,572,490,683.07	15,963,103,667.90
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
发放委托贷款及垫款				实收资本(或股本)	33	801,682,300.00	291,682,286.86
可供出售金融资产	9	89,921,947.00	89,921,947.00	其他权益工具			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	10	52,294,147.31	18,354,429.73	资本公积	34	897,276,792.89	1,119,851,193.52
投资性房地产	11	2,024,253,517.50	2,068,634,317.17	减：库存股			
固定资产	12	1,036,399,954.45	551,271,323.07	其他综合收益			
在建工程	13	28,823,217.61	462,255,006.65	专项储备			
工程物资				盈余公积	35	64,314,419.84	64,314,419.84
固定资产清理				一般风险准备			
生产性生物资产				未分配利润	36	1,228,423,827.44	965,839,624.50
油气资产				归属于母公司所有者权益合计		2,991,697,340.17	2,431,687,524.72
无形资产	14	106,792,993.78	111,642,969.78	少数股东权益		2,541,170,861.81	2,636,772,124.01
开发支出				所有者权益合计		5,532,868,201.98	5,068,459,648.73
商誉	15	237,270,601.66	237,270,601.66				
长期待摊费用	16	167,657,518.86	129,147,898.54				
递延所得税资产	17	316,079,633.39	279,158,844.87				
其他非流动资产	18		913,470.38				
非流动资产合计		4,059,493,531.56	3,948,570,808.85				
资产总计		19,105,358,885.05	21,031,563,316.63	负债和所有者权益总计		19,105,358,885.05	21,031,563,316.63

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母 公 司 资 产 负 债 表

2016年12月31日

会企01表  
单位:人民币元

编制单位: 深圳市金海马实业股份有限公司

资 产	注 释 号	期 末 数	期 初 数	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释 号	期 末 数	期 初 数
流动资产:				流动负债:			
货币资金		7,764,232.76	42,749,368.63	短期借款		80,000,000.00	1,130,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
预付款项				预收款项			5,230,637.94
应收利息				应付职工薪酬		661,223.41	3,261,881.35
应收股利				应交税费		5,436,353.01	40,706,963.01
其他应收款	1	886,716,622.18	542,542,966.25	应付利息			
存货				应付股利		1,260,734.41	1,260,734.41
划分为持有待售的资产				其他应付款		1,417,083,329.92	164,079,920.24
一年内到期的非流动资产				划分为持有待售的负债			
其他流动资产		10,480,000.00	151,000,000.00	一年内到期的非流动负债			
流动资产合计		904,960,854.94	736,292,334.88	其他流动负债			
				流动负债合计		1,504,441,640.75	1,344,540,136.95
非流动资产:				非流动负债:			
可供出售金融资产				长期借款		190,000,000.00	600,000,000.00
持有至到期投资				应付债券			
长期应收款				其中: 优先股			
长期股权投资	2	1,766,864,750.16	1,764,142,980.71	永续债			
投资性房地产		12,178,085.51	326,764,042.00	长期应付款			
固定资产		794,478.30	213,838.99	长期应付职工薪酬			
在建工程				专项应付款			
工程物资				预计负债			
固定资产清理				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产		423,037.76	464,887.76	非流动负债合计		190,000,000.00	600,000,000.00
开发支出				负债合计		1,694,441,640.75	1,944,540,136.95
商誉				所有者权益(或股东权益):			
长期待摊费用				实收资本(或股本)		801,682,300.00	291,682,286.86
递延所得税资产		109,870.03	44,555.59	其他权益工具			
其他非流动资产				其中: 优先股			
非流动资产合计		1,780,370,221.76	2,091,630,305.05	永续债			
资产总计		2,685,331,076.70	2,827,922,639.93	资本公积		330,556,756.26	665,737,036.83
				减: 库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		64,314,419.84	64,314,419.84
				未分配利润		-205,664,040.15	-138,351,240.55
				所有者权益合计		990,889,435.95	883,382,502.98
				负债和所有者权益总计		2,685,331,076.70	2,827,922,639.93

法定代表人:

主管会计工作的负责人:

会计机构负责人:



# 合并利润表

2016年度

会合02表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

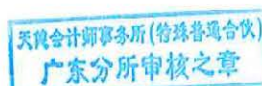
单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入	1	5,558,675,547.45	4,312,177,142.25
其中：营业收入	1	5,558,675,547.45	4,312,177,142.25
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本	1	4,820,982,146.23	3,907,465,821.70
其中：营业成本	1	3,307,227,159.83	2,408,628,413.66
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	578,039,335.92	440,107,851.24
销售费用		340,889,863.73	353,115,457.31
管理费用		401,313,671.23	428,449,704.37
财务费用	3	165,237,267.21	256,877,096.83
资产减值损失	4	28,274,848.31	20,287,298.29
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	5	-897,647.09	2,276,041.92
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	6	4,394,229.35	20,021,109.71
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-16,060,282.42	-45,148.26
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		741,189,983.48	427,008,472.18
加：营业外收入	7	62,004,071.47	47,321,679.66
其中：非流动资产处置利得		23,888,644.72	86,282.10
减：营业外支出	8	5,769,372.46	21,527,738.54
其中：非流动资产处置损失		563,128.32	2,662,676.50
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		797,424,682.49	452,802,413.30
减：所得税费用	9	270,154,149.33	288,385,145.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		527,270,533.16	164,417,267.77
归属于母公司所有者的净利润		272,584,202.94	94,186,448.95
少数股东损益		254,686,330.22	70,230,818.82
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
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		527,270,533.16	164,417,267.77
归属于母公司所有者的综合收益总额		272,584,202.94	94,186,448.95
归属于少数股东的综合收益总额		254,686,330.22	70,230,818.82
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司利润表

2016年度

会企02表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	27,628,129.60	33,917,906.42
减：营业成本	1	14,122,505.84	19,086,353.30
税金及附加		3,260,118.13	2,130,573.24
销售费用		1,516,005.73	4,861,232.28
管理费用		47,652,589.73	51,925,196.43
财务费用		71,011,082.71	91,594,248.27
资产减值损失		439,480.12	-437,065.67
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期损益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	43,731,977.24	16,420,298.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-66,641,675.42	-118,822,333.32
加：营业外收入		1,848,097.43	4,822,623.57
其中：非流动资产处置利得			
减：营业外支出		1,049.17	85,955.13
其中：非流动资产处置损失		1,045.96	85,220.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-64,794,627.16	-114,085,664.88
减：所得税费用		2,518,172.44	37,865,731.13
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-67,312,799.60	-151,951,396.01
五、其他综合收益的税后净额			
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		-67,312,799.60	-151,951,396.01
七、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2016年度

会合03表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
<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		5,845,142,761.62	4,420,615,708.41
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	1	560,310,162.25	244,598,328.05
经营活动现金流入小计		6,405,452,923.87	4,665,214,036.46
购买商品、接受劳务支付的现金		2,133,364,090.33	2,649,987,399.92
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		361,511,681.66	365,819,762.23
支付的各项税费		645,076,522.93	821,815,583.04
支付其他与经营活动有关的现金	2	851,032,756.55	1,050,654,889.18
经营活动现金流出小计		3,990,985,051.47	4,888,277,634.37
经营活动产生的现金流量净额		2,414,467,872.40	-223,063,597.91
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		6,589,950,000.00	2,166,231,700.00
取得投资收益收到的现金		20,454,511.77	20,913,854.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		75,016,232.79	46,371,735.92
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	3	143,186,794.14	
投资活动现金流入小计		6,828,607,538.70	2,233,517,289.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		128,744,104.61	181,914,846.24
投资支付的现金		6,444,950,000.00	2,042,171,700.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2.00	
支付其他与投资活动有关的现金	4	282,908,644.28	
投资活动现金流出小计		6,856,602,750.89	2,224,086,546.24
投资活动产生的现金流量净额		-27,995,212.19	9,430,743.69
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		7,832,400.00	2,520,821,734.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		7,832,400.00	2,520,821,734.00
取得借款收到的现金		1,202,840,000.00	4,444,860,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	5	1,902,728,764.89	438,269,158.10
筹资活动现金流入小计		3,113,401,164.89	7,403,950,892.10
偿还债务支付的现金		4,699,747,623.90	4,789,929,592.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		460,581,024.85	691,741,795.56
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		71,164,258.20	39,786,700.80
支付其他与筹资活动有关的现金	6	965,827,672.10	278,352,157.39
筹资活动现金流出小计		6,126,156,320.85	5,760,023,545.57
筹资活动产生的现金流量净额		-3,012,755,155.96	1,643,927,346.53
<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		3,532,011,876.11	2,101,717,383.80
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		2,905,729,380.36	3,532,011,876.11

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司现金流量表

2016年度

会企03表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
<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		23,156,230.88	35,059,729.14
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		483,344.64	36,823,418.59
经营活动现金流入小计		23,639,575.52	71,883,147.73
购买商品、接受劳务支付的现金		8,560,532.63	9,410,392.37
支付给职工以及为职工支付的现金		12,115,170.31	17,082,816.42
支付的各项税费		53,091,370.17	6,600,513.70
支付其他与经营活动有关的现金		41,795,571.12	83,070,699.18
经营活动现金流出小计		115,562,644.23	116,164,421.67
经营活动产生的现金流量净额		-91,923,068.71	-44,281,273.94
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		5,586,100,000.00	103,100,000.00
取得投资收益收到的现金		43,731,977.24	3,320,298.11
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,680,495.52	4,099,200.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			300,000,000.00
投资活动现金流入小计		5,631,512,472.76	410,519,499.07
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,059,835.83	
投资支付的现金		5,450,580,002.00	140,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			9,589,985.86
投资活动现金流出小计		5,463,639,837.83	149,589,985.86
投资活动产生的现金流量净额		167,872,634.93	260,929,513.21
<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		170,000,000.00	1,815,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,466,526,428.08	
筹资活动现金流入小计		1,636,526,428.08	1,815,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,630,000,000.00	1,619,850,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		71,418,121.07	215,693,592.63
支付其他与筹资活动有关的现金		46,043,009.10	210,691,670.99
筹资活动现金流出小计		1,747,461,130.17	2,046,235,263.62
筹资活动产生的现金流量净额		-110,934,702.09	-231,235,263.62
<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		42,749,368.63	57,336,392.98
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		7,764,232.76	42,749,368.63

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2016年度

会合04表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

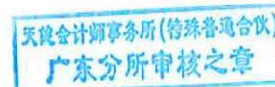
单位：人民币元

项 目	本期数											上年同期数																		
	归属于母公司所有者权益										少数股东	所有者	归属于母公司所有者权益										少数股东	所有者						
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本 公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	一般风 险准备			未分配 利润	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本 公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积			一般风 险准备	未分配 利润				
	优先 股	永续 债	其他								权益	权益合计		优先 股	永续 债	其他							权益	权益合计						
一、上年年末余额	291,682,286.86				1,119,851,193.52					64,314,419.84		955,893,624.50	2,636,772,124.01	5,068,459,648.73	291,682,286.86								60,699.00			15,111,289.84	984,054,574.66	1,378,845,160.04	2,669,754,004.40	
加：会计政策变更																														
前期差错更正																														
同一控制下企业合并																														
其他																														
二、本年初余额	291,682,286.86				1,119,851,193.52					64,314,419.84		955,893,624.50	2,636,772,124.01	5,068,459,648.73	291,682,286.86								60,699.00			15,111,289.84	984,054,574.66	1,378,845,160.04	2,669,754,004.40	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	510,000,013.14				-222,574,400.63							272,584,202.94	-95,601,262.20	464,408,953.25								1,119,790,494.52			49,203,136.00	-28,214,950.16	1,257,926,963.97	2,938,705,644.33		
（一）综合收益总额												272,584,202.94	254,686,380.22	527,270,593.16											94,186,448.95	70,230,818.82	164,417,267.77			
（二）所有者投入和减少资本												7,822,966.04	7,822,966.04																	
1. 所有者投入资本												7,822,966.04	7,822,966.04																	
2. 其他权益工具持有者投入资本																														
3. 股份支付计入所有者权益的金额																														
4. 其他																														
（三）利润分配													-71,002,258.20	-71,002,258.20													-122,401,399.11	-39,786,700.80	-162,188,099.91	
1. 提取盈余公积																														
2. 提取一般风险准备																														
3. 对所有者（或股东）的分配																											-122,401,399.11	-39,786,700.80	-162,188,099.91	
4. 其他																														
（四）所有者权益内部结转	510,000,013.14				-510,000,013.14																									
1. 资本公积转增资本（或股本）	510,000,013.14				-510,000,013.14																									
2. 盈余公积转增资本（或股本）																														
3. 盈余公积弥补亏损																														
4. 其他																														
（五）专项储备																														
1. 本期提取																														
2. 本期使用																														
（六）其他					287,425,612.51								-287,108,300.26	317,312.25													1,119,790,494.52	49,203,136.00	-1,240,958,888.05	-71,965,257.53
四、本期期末余额	801,682,300.00				897,276,792.89					64,314,419.84		1,228,428,827.44	2,541,170,861.81	5,532,868,201.98	291,682,286.86											64,314,419.84	955,893,624.50	2,636,772,124.01	5,068,459,648.73	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



## 母公司所有者权益变动表

2016年度

会企04表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

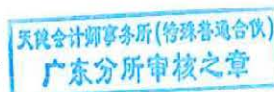
单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数											
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本 公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本 公积	减： 库存股	其他综 合收益	专项 储备	盈余 公积	未分配 利润	所有者 权益合计
		优先股	永续债	其他									优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	291,682,286.86				665,737,036.83				64,314,419.84	-138,351,240.55	883,382,502.98	291,682,286.86							64,314,419.84	138,001,554.57	1,055,994,178.24	
加：会计政策变更																						
前期差错更正																						
其他																						
二、本年初余额	291,682,286.86				665,737,036.83				64,314,419.84	-138,351,240.55	883,382,502.98	291,682,286.86							64,314,419.84	138,001,554.57	1,055,994,178.24	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	510,000,013.14				-335,180,280.57					-67,312,799.60	107,506,932.97									-274,352,795.12	-172,611,675.26	
（一）综合收益总额										-67,312,799.60	-67,312,799.60										-151,951,396.01	-151,951,396.01
（二）所有者投入和减少资本	510,000,013.14				-510,000,013.14																	
1. 所有者投入资本	510,000,013.14				-510,000,013.14																	
2. 其他权益工具持有者投入资本																						
3. 股份支付计入所有者权益的金额																						
4. 其他																						
（三）利润分配																					-122,401,399.11	-122,401,399.11
1. 提取盈余公积																						
2. 对所有者（或股东）的分配																					-122,401,399.11	-122,401,399.11
3. 其他																						
（四）所有者权益内部结转																						
1. 资本公积转增资本（或股本）																						
2. 盈余公积转增资本（或股本）																						
3. 盈余公积弥补亏损																						
4. 其他																						
（五）专项储备																						
1. 本期提取																						
2. 本期使用																						
（六）其他					174,819,732.57						174,819,732.57				101,741,119.86							101,741,119.86
四、本期期末余额	801,682,300.00				330,556,756.26				64,314,419.84	-205,664,040.15	990,889,435.95	291,682,286.86			665,737,036.83				64,314,419.84	-138,351,240.55	883,382,502.98	

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 深圳市金海马实业股份有限公司

## 财务报表附注

2016 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

深圳市金海马实业股份有限公司（以下称公司或本公司）原名深圳市金海马实业有限公司，由刘志强、翟美卿、刘会远共同出资设立，于 1996 年 2 月 7 日在深圳市市场监督管理局罗湖局登记注册。现持有统一社会信用代码为 91440300279324837M 的营业执照，注册资本 801,682,300.00 元。

经营范围：家具、床上用品、装饰材料、室内装饰用品、灯饰、办公系列用品、文教文化用品、百货、日用杂品、针纺织品、服装、家用电器、工艺品的批发及零售；柜台出租；企业管理咨询服务。

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

本公司不存在导致对报告期末起 12 个月内的持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况。

### 三、重要会计政策及会计估计

重要提示：本公司根据实际生产经营特点针对应收款项坏账准备计提、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认…等交易或事项制定了具体会计政策和会计估计。

#### （一）遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (三) 营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

### (四) 记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### (五) 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在企业合并中取得的资产和负债，按照合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。公司按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额与支付的合并对价账面价值或发行股份面值总额的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果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，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，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

### (六) 合并财务报表的编制方法

母公司将其控制的所有子公司纳入合并财务报表的合并范围。合并财务报表以母公司及其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由母公司按照《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》编制。

### (七) 合营安排分类及共同经营会计处理方法

#### 1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

#### 2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

- (1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
- (2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
- (3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- (4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
- (5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

### (八) 现金及现金等价物的确定标准

列示于现金流量表中的现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

#### (九) 外币业务折算

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率折算为人民币金额。资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，因汇率不同而产生的汇兑差额，除与购建符合资本化条件资产有关的外币专门借款本金及利息的汇兑差额外，计入当期损益；以历史成本计量的外币非货币性项目仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其人民币金额；以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，差额计入当期损益或其他综合收益。

#### (十) 金融工具

##### 1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下四类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（包括交易性金融资产和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产）、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下两类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债（包括交易性金融负债和在初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债）、其他金融负债。

##### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

公司按照公允价值对金融资产进行后续计量，且不扣除将来处置该金融资产时可能发生的交易费用，但下列情况除外：（1）持有至到期投资以及贷款和应收款项采用实际利率法，按摊余成本计量；（2）在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，以及与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产，按照成本计量。

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定

为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1) 按照《企业会计准则第 13 号——或有事项》确定的金额；2) 初始确认金额扣除按照《企业会计准则第 14 号——收入》的原则确定的累积摊销额后的余额。

金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，除与套期保值有关外，按照如下方法处理：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债公允价值变动形成的利得或损失，计入公允价值变动收益；在资产持有期间所取得的利息或现金股利，确认为投资收益；处置时，将实际收到的金额与初始入账金额之间的差额确认为投资收益，同时调整公允价值变动收益。(2) 可供出售金融资产的公允价值变动计入其他综合收益；持有期间按实际利率法计算的利息，计入投资收益；可供出售权益工具投资的现金股利，于被投资单位宣告发放股利时计入投资收益；处置时，将实际收到的金额与账面价值扣除原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之后的差额确认为投资收益。

当收取某项金融资产现金流量的合同权利已终止或该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬已转移时，终止确认该金融资产；当金融负债的现时义务全部或部分解除时，相应终止确认该金融负债或其一部分。

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给了转入方的，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，继续确认所转移的金融资产，并将收到的对价确认为一项金融负债。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产；(2) 未放弃对该金融资产控制的，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。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产的账面价值；(2) 因转移而收到的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额之和。金融资产部分转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和未终止确认部分之间，按照各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 终止确认部分的账面价值；(2) 终止确认部分的对价，与原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和。

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术确定相关金融资产和金融负债的公允价值。公司将估值技术使用的输入值分以下层级，并依次使用：

(1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

(2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

(3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

(1) 资产负债表日对以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，如有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。

(2) 对于持有至到期投资、贷款和应收款，先将单项金额重大的金融资产区分开来，单独进行减值测试；对单项金额不重大的金融资产，可以单独进行减值测试，或包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试；单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。测试结果表明其发生了减值的，根据其账面价值高于预计未来现金流量现值的差额确认减值损失。

#### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括：

- ① 债务人发生严重财务困难；
- ② 债务人违反了合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期；
- ③ 公司出于经济或法律等方面因素的考虑，对发生财务困难的债务人作出让步；
- ④ 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- ⑤ 因债务人发生重大财务困难，该债务工具无法在活跃市场继续交易；
- ⑥ 其他表明可供出售债务工具已经发生减值的情况。

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌，以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大

不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资，若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50%（含 50%）或低于其成本持续时间超过 12 个月（含 12 个月）的，则表明其发生减值；若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

以公允价值计量的可供出售金融资产发生减值时，原直接计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失予以转出并计入减值损失。对已确认减值损失的可供出售债务工具投资，在期后公允价值回升且客观上与确认原减值损失后发生的事项有关的，原确认的减值损失予以转回并计入当期损益。对已确认减值损失的可供出售权益工具投资，期后公允价值回升直接计入其他综合收益。

以成本计量的可供出售权益工具发生减值时，将该权益工具投资的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益，发生的减值损失一经确认，不予转回。

#### （十一）应收款项

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	应收款项期末金额 100 万元以上（含）
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

##### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

###### （1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄分析法组合	主要包括除余额百分比法组合外的应收款项
余额百分比法组合	该组合主要包括深圳香江控股股份有限公司房地产运营的子公司的应收款项
关联方、政府部门及合作方组合	控股股东及同一控制下的关联方欠款，以及应收政府部门及合作方款项
押金\保证金\备用金组合	应收款的性质为押金、保证金、备用金

按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法
关联方、政府部门及合作方组合	不计提坏账准备
押金\保证金\备用金组合	按期末余额 1.00%计提坏账准备

(2) 账龄分析法

账 龄	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年, 以下同)	5.00	5.00
1-2 年	15.00	15.00
2-3 年	25.00	25.00
3 年以上	50.00	50.00

(3) 余额百分比法

组合名称	应收账款 计提比例 (%)	其他应收款 计提比例 (%)
5 年以内	6.00	6.00
5 年以上	100.00	100.00

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项金额虽然不重大, 但是已经有确凿证据表明该应收款项已经发生减值
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备

对应收票据、应收利息、长期应收款等其他应收款项, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(十二) 存货

1. 存货的分类

存货包括在开发经营过程中为出售或耗用而持有的开发用土地、开发产品、意图出售而暂时出租的开发产品、周转房、库存材料、库存设备和低值易耗品等, 以及在开发过程中的开发成本。

2. 发出存货的计价方法

发出材料采用月末一次加权平均法, 其余存货发出时, 采用个别计价法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；需要经过加工的存货，在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；资产负债表日，同一项存货中一部分有合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

酒店业的低值易耗品采用五五摊销法进行摊销，其他的低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

#### (十三) 划分为持有待售的资产

公司将同时满足下列条件的非流动资产（不包含金融资产）划分为持有待售的资产：1. 该组成部分必须在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；2. 已经就处置该组成部分作出决议；3. 与受让方签订了不可撤销的转让协议；4. 该项转让很可能在一年内完成。

#### (十四) 长期股权投资

##### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，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，认定为共同控制。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，认定为重大影响。

##### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的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。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，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。

(2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

公司通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

1) 在个别财务报表中，按照原持有的股权投资的账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的初始投资成本。

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把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，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

(3) 除企业合并形成以外的：以支付现金取得的，按照实际支付的购买价款作为其初始投资成本；以发行权益性证券取得的，按照发行权益性证券的公允价值作为其初始投资成本；以债务重组方式取得的，按《企业会计准则第 12 号——债务重组》确定其初始投资成本；以非货币性资产交换取得的，按《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》确定其初始投资成本。

### 3. 后续计量及损益确认方法

对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算；对联营企业和合营企业的长期股权投资，采用权益法核算。

### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，

对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

## (2) 合并财务报表

1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的  
在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

丧失对原子公司控制权时，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或合并日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益，同时冲减商誉。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益等，应当在丧失控制权时转为当期投资收益。

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“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。

## (十五) 投资性房地产

1. 投资性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和已出租的建筑物。

2. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧或进行摊销。

## (十六) 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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20-60	0-5	1.58-5.00
机器设备	平均年限法	15	5	6.33
运输工具	平均年限法	10-15	5	6.33-9.50
办公及其他设备	平均年限法	5-10	5	9.50-19.00

#### (十七) 在建工程

1. 在建工程同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量则予以确认。在建工程按建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的实际成本计量。

2. 在建工程达到预定可使用状态时，按工程实际成本转入固定资产。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的，先按估计价值转入固定资产，待办理竣工决算后再按实际成本调整原暂估价值，但不再调整原已计提的折旧。

#### (十八) 借款费用

##### 1. 借款费用资本化的确认原则

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时确认为费用，计入当期损益。

##### 2. 借款费用资本化期间

(1) 当借款费用同时满足下列条件时，开始资本化：1) 资产支出已经发生；2) 借款费用已经发生；3) 为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

(2) 若符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断，并且中断时间连续超过 3 个月，暂停借款费用的资本化；中断期间发生的借款费用确认为当期费用，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

(3) 当所购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或可销售状态时，借款费用停止资本化。

##### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专

门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率,计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### (十九) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等,按成本进行初始计量。

2. 使用寿命有限的无形资产,在使用寿命内按照与该项无形资产有关的经济利益的预期实现方式系统合理地摊销,无法可靠确定预期实现方式的,采用直线法摊销。具体年限如下:

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	40.00-50.00
商标权、专利权及非专利技术	10.00
软件及其他	5.00-10.00

3. 内部研究开发项目研究阶段的支出,于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出,同时满足下列条件的,确认为无形资产:(1)完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性;(2)具有完成该无形资产并使用或出售的意图;(3)无形资产产生经济利益的方式,包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场,无形资产将在内部使用的,能证明其有用性;(4)有足够的技术、财务资源和其他资源支持,以完成该无形资产的开发,并有能力使用或出售该无形资产;(5)归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

#### (二十) 部分长期资产减值

对长期股权投资、采用成本模式计量的投资性房地产、固定资产、使用寿命有限的无形资产等长期资产,在资产负债表日有迹象表明发生减值的,估计其可收回金额。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年都进行减值测试。商誉结合与其相关的资产组或者资产组组合进行减值测试。

若上述长期资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额确认资产减值准备并计入当期损益。

#### (二十一) 长期待摊费用

长期待摊费用核算已经支出,摊销期限在1年以上(不含1年)的各项费用。长期待摊费用按实际发生额入账,在受益期或规定的期限内分期平均摊销。如果长期待摊的费用项目不能使以后会计期间受益则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

## (二十二) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

### 2. 短期薪酬的会计处理方法

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

### 3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

(1) 在职工为公司提供服务的会计期间，根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

1) 根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

2) 设定受益计划存在资产的，将设定受益计划义务现值减去设定受益计划资产公允价值所形成的赤字或盈余确认为一项设定受益计划净负债或净资产。设定受益计划存在盈余的，以设定受益计划的盈余和资产上限两项的孰低者计量设定受益计划净资产；

3) 期末，将设定受益计划产生的职工薪酬成本确认为服务成本、设定受益计划净负债或净资产的利息净额以及重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动等三部分，其中服务成本和设定受益计划净负债或净资产的利息净额计入当期损益或相关资产成本，重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益，并且在后续会计期间不允许转回至损益，但可以在权益范围内转移这些在其他综合收益确认的金额。

### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 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；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

向职工提供的其他长期福利，符合设定提存计划条件的，按照设定提存计划的有关规定进行会计处理；除此之外的其他长期福利，按照设定受益计划的有关规定进行会计处理，为简化相关会计处理，将其产生的职工薪酬成本确认为服务成本、其他长期职工福利净负债或净资产的利息净额以及重新计量其他长期职工福利净负债或净资产所产生的变动等组成项

目的总净额计入当期损益或相关资产成本。

### （二十三）预计负债

1. 因对外提供担保、诉讼事项、产品质量保证、亏损合同等或有事项形成的义务成为公司承担的现时义务，履行该义务很可能导致经济利益流出公司，且该义务的金额能够可靠的计量时，公司将该项义务确认为预计负债。

2. 公司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初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### （二十四）维修基金核算方法

根据开发项目所在地的有关规定，维修基金在开发产品销售（预售）时，向购房人收取或由公司计提计入有关开发产品的开发成本，并统一上缴维修基金管理部门。

### （二十五）质量保证金核算方法

质量保证金根据施工合同规定从施工单位工程款中预留。在开发产品保修期内发生的维修费，冲减质量保证金；在开发产品约定的保修期届满，质量保证金余额退还施工单位。

### （二十六）股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### （1）以权益结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应调整资本公积。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应调整资本公积。

换取其他方服务的权益结算的股份支付，如果其他方服务的公允价值能够可靠计量的，按照其他方服务在取得日的公允价值计量；如果其他方服务的公允价值不能可靠计量，但权益工具的公允价值能够可靠计量的，按照权益工具在服务取得日的公允价值计量，计入相关成本或费用，相应增加所有者权益。

##### （2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件

才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

### (3) 修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

如果修改减少了授予的权益工具的公允价值，公司继续以权益工具在授予日的公允价值为基础，确认取得服务的金额，而不考虑权益工具公允价值的减少；如果修改减少了授予的权益工具的数量，公司将减少部分作为已授予的权益工具的取消来进行处理；如果以不利于职工的方式修改了可行权条件，在处理可行权条件时，不考虑修改后的可行权条件。

如果公司在等待期内取消了所授予的权益工具或结算了所授予的权益工具（因未满足可行权条件而被取消的除外），则将取消或结算作为加速可行权处理，立即确认原本在剩余等待期内确认的金额。

## (二十七) 收入

### 1. 收入确认原则

#### (1) 房地产销售

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

#### (2) 销售商品

销售商品收入在同时满足下列条件时予以确认：1) 将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；2) 公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权，也不再对已售出的商品实施有效控制；3) 收入的金额能够可靠地计量；4) 相关的经济利益很可能流入；5) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

#### (3) 提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生

的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

#### (4) 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

#### (5) 建造合同

1) 建造合同的结果在资产负债表日能够可靠估计的，根据完工百分比法确认合同收入和合同费用。建造合同的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；若合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。

2) 固定造价合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：合同总收入能够可靠计量、与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量、合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地计量。成本加成合同同时满足下列条件表明其结果能够可靠估计：与合同相关的经济利益很可能流入、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量。

3) 确定合同完工进度的方法为累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例。

4) 资产负债表日，合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。执行中的建造合同，按其差额计提存货跌价准备；待执行的亏损合同，按其差额确认预计负债。

### 2. 收入确认的具体方法

(1) 出售自用房屋：自用房屋所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

(2) 物业管理在物业管理服务已经提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理相关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(3) 物业出租按租赁合同、协议约定的承租日期与租金额，在相关的经济利益很可能流入时确认出租物业收入的实现。

(4) 其他业务收入根据相关合同、协议的约定，与交易相关的经济利益能够流入企业，与收入相关的成本能够可靠地计量时，确认其他业务收入的实现。

#### (二十八) 政府补助

##### 1. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产使用寿命内平均分配，计入当期损益。但是，按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

##### 2. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关费用的期间，计入当期损益；用于补偿已发生的相关费用或损失的，直接计入当期损益。

#### (二十九) 递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

4. 公司当期所得税和递延所得税作为所得税费用或收益计入当期损益，但不包括下列情况产生的所得税：(1) 企业合并；(2) 直接在所有者权益中确认的交易或者事项。

#### (三十) 经营租赁

公司为承租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金计入相关资产成本或确认为当期损益，发生的初始直接费用，直接计入当期损益。或有租金在实际发生时计入当期损益。

公司为出租人时，在租赁期内各个期间按照直线法将租金确认为当期损益，发生的初始直接费用，除金额较大的予以资本化并分期计入损益外，均直接计入当期损益。或有租金在

实际发生时计入当期损益。

#### 四、税项

##### 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、11%或17%
营业税	应纳税营业额	3%、5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴	依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%或8.13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、3%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%

说明：下属房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

#### 五、合并财务报表项目注释

##### (一) 合并资产负债表项目注释

##### 1. 货币资金

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	2,648,336.46	2,306,595.27
银行存款	2,903,081,043.90	3,801,905,280.84
其他货币资金[注1]	69,458,118.49	80,555,377.81
合 计	2,975,187,498.85	3,884,767,253.92

[注 1]: 2016 年末其他货币资金包括未结按揭贷款余额保证金 44,675,606.38 元、履约保函保证金 2,000,000.00 元、农民工工资保证金 14,504,964.57 元以及工程保证金 8,277,547.54 元。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末数	期初数
交易性金融资产	8,956,729.83	9,854,376.92
其中：其他	8,956,729.83	9,854,376.92
合 计	8,956,729.83	9,854,376.92

3. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	100,792,880.76	100.00	7,457,597.28	7.40	93,335,283.48
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	100,792,880.76	100.00	7,457,597.28	7.40	93,335,283.48

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	56,935,727.31	100.00	4,524,456.68	7.95	52,411,270.63
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	56,935,727.31	100.00	4,524,456.68	7.95	52,411,270.63

2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	11,805,854.86	590,292.75	5.00
1-2 年	567.00	85.05	15.00
3 年以上	2,215,454.56	1,107,727.28	50.00
小 计	14,021,876.42	1,698,105.08	12.11

3) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以内	86,178,453.34	5,170,707.20	6.00
5 年以上	588,785.00	588,785.00	100.00
小 计	86,767,238.34	5,759,492.20	6.64

4) 组合中, 采用其他法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
收关联方的款项、应收政府部门及合作方款项	3,766.00		
小 计	3,766.00		

(2) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例 (%)	坏账准备
客户 1	3,620,000.00	3.59	217,200.00
客户 2	3,522,000.00	3.49	211,320.00
客户 3	3,522,000.00	3.49	211,320.00
客户 4	3,400,000.00	3.37	204,000.00
客户 5	1,730,000.00	1.72	103,800.00
小 计	15,794,000.00	15.67	947,640.00

4. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例 (%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	252,968,398.86	38.32		252,968,398.86	72,206,330.18	14.96		72,206,330.18
1-2 年	32,032,869.09	4.85		32,032,869.09	37,898,364.66	7.85		37,898,364.66
2-3 年	21,613,659.06	3.27		21,613,659.06	21,434,951.41	4.44		21,434,951.41
3 年以上	353,558,477.44	53.56		353,558,477.44	351,038,908.10	72.75		351,038,908.10
合 计	660,173,404.45	100.00		660,173,404.45	482,578,554.35	100.00		482,578,554.35

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
汉河新城建设指挥部	290,989,460.00	44.08
广州市国土资源和规划委员会	194,708,500.00	29.49
株洲市土地储备中心	77,000,000.00	11.66
天津市宝地建筑工程有限公司	17,528,325.68	2.66
鼎湖区宝鼎玉器工艺厂	10,000,000.00	1.51
小 计	590,226,285.68	89.40

5. 应收利息

项 目	期末数	期初数
关联方资金拆借利息	1,450,000.00	
合 计	1,450,000.00	

6. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	19,334,107.53	1.50	19,334,107.53	100.00	

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,270,969,112.51	98.36	45,296,939.27	3.56	1,225,672,173.24
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,849,316.15	0.14	1,849,316.15	100.00	
合 计	1,292,152,536.19	100.00	66,480,362.95	5.14	1,225,672,173.24

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	13,000,000.00	1.01	13,000,000.00	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,274,562,963.54	98.85	32,879,620.26	2.58	1,241,683,343.28
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,849,316.15	0.14	1,849,316.15	100.00	
合 计	1,289,412,279.69	100	47,728,936.41	3.70	1,241,683,343.28

2) 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	1,477,999.65	1,477,999.65	100	不可收回
临沂上赢实业有限公司	4,856,107.88	4,856,107.88	100	不可收回
山东华新建筑工程集团公司	13,000,000.00	13,000,000.00	100	不可收回
小 计	19,334,107.53	19,334,107.53	100	

3) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	21,276,904.86	1,063,845.14	5.00
1-2 年	6,408,161.58	961,224.25	15.00
2-3 年	2,361,149.19	590,287.32	25.00

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
3 年以上	27,379,073.50	13,689,536.83	50.00
小计	57,425,289.13	16,304,893.54	28.39

4) 组合中, 采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以内	337,756,574.61	20,265,394.48	6.00
5 年以上	8,205,424.36	8,205,424.36	100.00
小计	345,961,998.97	28,470,818.84	8.23

5) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
押金\保证金\备用金组合	52,122,689.42	521,226.89	0.99
收关联方的款项、应收政府部门及合作方款项	815,459,134.99		
小计	867,581,824.41	521,226.89	0.06

(2) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备	是否为关联方
香港利威国际有限公司	往来款	300,000,000.00	1 年以内	23.22		是
中建二局第三建筑工程有限公司	暂付款	285,358,794.96	1 年以内	22.08	17,121,527.70	否
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	拆借款	90,000,000.00	1 年以内	6.97		是
刘根森	往来款	59,745,611.00	1 年以内	4.62		是
深圳市高诺特国际贸易有限公司	往来款	54,510,000.00	1 年以内	4.22		是
小计		789,614,405.96		61.11	17,121,527.70	

7. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
开发成本	4,917,384,634.75	82,265,193.57	4,835,119,441.18
开发产品	3,989,702,632.02	7,519,923.82	3,982,182,708.20
拟开发土地	408,310,809.44		408,310,809.44
出租开发产品			
土地一级开发成本	450,892,387.18		450,892,387.18
小 计	9,766,290,463.39	89,785,117.39	9,676,505,346.00
非房地产开发项目：			
原材料	2,501,502.15		2,501,502.15
低值易耗品	8,667,508.92		8,667,508.92
其他	1,222,330.92		1,222,330.92
小 计	12,391,341.99		12,391,341.99
合 计	9,778,681,805.38	89,785,117.39	9,688,896,687.99

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：			
开发成本	6,842,025,279.34	75,853,405.71	6,766,171,873.63
开发产品	427,200,887.20		427,200,887.20
拟开发土地	3,082,127,641.26	8,266,315.54	3,073,861,325.72
出租开发产品			
土地一级开发成本	450,899,972.18		450,899,972.18
小 计	10,802,253,779.98	84,119,721.25	10,718,134,058.73
非房地产开发项目：			
原材料	2,251,396.86		2,251,396.86

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
低值易耗品	9,675,535.68		9,675,535.68
其他	5,334,938.60		5,334,938.60
小 计	17,261,871.14		17,261,871.14
合 计	10,819,515,651.12	84,119,721.25	10,735,395,929.87

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	75,853,405.71	6,411,787.86				82,265,193.57
开发产品	8,266,315.54			746,391.72		7,519,923.82
小 计	84,119,721.25	6,411,787.86		746,391.72		89,785,117.39

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

依据相关房地产项目的(预计)售价、估计的销售税费以及后续开发成本等信息预计相关房地产项目的可变现净值，并结合该房地产项目的账面成本，本年度计提存货跌价准备6,411,787.86元；因开发产品出售而转销存货跌价准备746,391.72元。

(3) 本期资本化的借款费用金额为159,597,308.67元(上年同期:226,624,316.83元)。

8. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
银行理财产品	21,100,000.00	216,100,000.00
预缴各项税费	371,093,575.65	460,201,778.81
合 计	392,193,575.65	676,301,778.81

9. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	89,921,947.00		89,921,947.00	89,921,947.00		89,921,947.00

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
其中：按成本价 值计量的	89,921,947.00		89,921,947.00	89,921,947.00		89,921,947.00
合 计	89,921,947.00		89,921,947.00	89,921,947.00		89,921,947.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
广州宏富房地产有限公司	68,690,747.00			68,690,747.00
广州文星企业管理有限公司	570,000.00			570,000.00
光彩四十九控股股份有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中房集团汕头广联实业股份有限公司	1,711,200.00			1,711,200.00
广州国际商品展贸城股份有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00
潼南民生村镇银行股份有限公司	2,450,000.00			2,450,000.00
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
小 计	89,921,947.00			89,921,947.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期 现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
广州宏富房地产有限公司					19.00	5,700,000.00
广州文星企业管理有限公司					19.00	
光彩四十九控股股份有限公司					2.50	
中房集团汕头广联实业股份有限公司					2.00	
广州国际商品展贸城股份有限公司					5.25	
潼南民生村镇银行股份有限公司					4.90	
蓬莱民生村镇银行股份有限公司					5.00	
小 计						5,700,000.00

10. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	5,323,315.73		5,323,315.73	13,135,023.22		13,135,023.22
对合营企业投资	46,970,831.58		46,970,831.58	5,219,406.51		5,219,406.51
合 计	52,294,147.31		52,294,147.31	18,354,429.73		18,354,429.73

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
深圳市大本营健康产业发展有限公司	11,535,723.22			-7,811,667.49	
深圳景江投资有限公司	1,599,300.00			-40.00	
小 计	13,135,023.22			-7,811,707.49	
合营企业					
宁波华生香江家居有限公司	5,219,406.51			-414,273.31	
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司		50,000,000.00		-7,834,301.62	
小 计	5,219,406.51	50,000,000.00		-8,248,574.93	
合 计	18,354,429.73	50,000,000.00		-16,060,282.42	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
深圳市大本营健康产业发展有限公司					3,724,055.73	
深圳景江投资有限公司					1,599,260.00	
小 计					5,323,315.73	
合营企业						
宁波华生香江家居有限公司					4,805,133.20	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放 现金股利或利润	计提减值准备	其他		
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司					42,165,698.38	
小计					46,970,831.58	
合计					52,294,147.31	

## 11. 投资性房地产

### (1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	2,565,968,163.11	2,565,968,163.11
本期增加金额	26,757,900.77	26,757,900.77
1) 外购	26,757,900.77	26,757,900.77
2) 存货\固定资产\在建工程转入		
本期减少金额	5,798,267.90	5,798,267.90
1) 处置	5,798,267.90	5,798,267.90
2) 其他转出		
期末数	2,586,927,795.98	2,586,927,795.98
累计折旧和累计摊销		
期初数	497,333,845.94	497,333,845.94
本期增加金额	65,742,041.99	65,742,041.99
1) 计提或摊销	65,742,041.99	65,742,041.99
本期减少金额	401,609.45	401,609.45
1) 处置	401,609.45	401,609.45
2) 其他转出		
期末数	562,674,278.48	562,674,278.48
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1) 计提		

项 目	房屋及建筑物	合 计
本期减少金额		
1) 处置		
2) 其他转出		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	2,024,253,517.50	2,024,253,517.50
期初账面价值	2,068,634,317.17	2,068,634,317.17

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
康乃馨 11#	6,017,992.00	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨二期南段商业街 11#-06A	283,670.90	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨二期南段商业 12#07A	258,785.00	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨二期南段商业 12#03A	310,542.00	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨二期南段商业 12#02A	250,631.50	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨二期南段商业 12#04A	258,785.00	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨二期南段商业 12#05A	258,785.00	企业商品房转出租，未及时办妥
玉兰园二期北段商业街	1,893,030.00	企业商品房转出租，未及时办妥
玉兰园商业街南楼一层 102/103	1,166,517.70	企业商品房转出租，未及时办妥
玉兰园南段商业街 10 号铺部分房屋	379,315.00	企业商品房转出租，未及时办妥
玉兰园商业街一区 B02	666,460.00	企业商品房转出租，未及时办妥
玉兰园南端 B-03 号	1,924,935.00	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨园商业街南端二层	1,725,493.30	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨商业街 12 号楼 109 号	174,520.35	企业商品房转出租，未及时办妥
玉兰园商业街南段 104 号	669,934.10	企业商品房转出租，未及时办妥
玉兰园北部商业街东南角	400,939.50	企业商品房转出租，未及时办妥
康乃馨商业街 12 号楼 08A 号	510,905.40	企业商品房转出租，未及时办妥
小 计	17,151,241.75	

## 12. 固定资产

### (1) 明细情况

项 目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	办公及其他设备	合 计
账面原值					
期初数	586,711,914.65	73,425,184.05	90,409,645.35	68,372,344.53	818,919,088.58
本期增加金额	561,880,630.07	2,443,740.67	4,084,905.56	3,059,604.47	571,468,880.77
1) 购置		2,443,740.67	4,084,905.56	3,059,604.47	9,588,250.70
2) 在建工程转入	561,880,630.07				561,880,630.07
本期减少金额	35,484,267.27	77,533.42	8,463,030.00	1,651,539.18	45,676,369.87
1) 处置或报废	35,484,267.27	77,533.42	8,463,030.00	1,651,539.18	45,676,369.87
期末数	1,113,108,277.45	75,791,391.30	86,031,520.91	69,780,409.82	1,344,711,599.48
累计折旧					
期初数	87,623,179.46	57,654,169.43	73,739,072.32	48,631,344.30	267,647,765.51
本期增加金额	30,189,798.35	7,471,524.49	5,572,829.90	6,807,018.04	50,041,170.78
1) 计提	30,189,798.35	7,471,524.49	5,572,829.90	6,807,018.04	50,041,170.78
本期减少金额	67,575.21	73,832.56	7,838,273.35	1,397,610.14	9,377,291.26
1) 处置或报废	67,575.21	73,832.56	7,838,273.35	1,397,610.14	9,377,291.26
期末数	117,745,402.60	65,051,861.36	71,473,628.87	54,040,752.20	308,311,645.03
减值准备					
期初数					
本期增加金额					
1) 计提					
本期减少金额					
1) 处置或报废					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	995,362,874.85	10,739,529.94	14,557,892.04	15,739,657.62	1,036,399,954.45
期初账面价值	499,088,735.19	15,771,014.62	16,670,573.03	19,741,000.23	551,271,323.07

## (2) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
展销厅/售楼部	145,833.23	临时建筑
办公室	1,025,373.73	尚待办理
大瀑布温泉中心酒店项目二期	555,672,849.80	尚待办理
小 计	556,844,056.76	

## 13. 在建工程

## (1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温泉中心酒店项目	11,903,096.97		11,903,096.97	445,537,143.68		445,537,143.68
成都投资服务中心	367,309.79		367,309.79	350,052.12		350,052.12
大丰门旅游中心项目	10,255,944.00		10,255,944.00	10,070,944.00		10,070,944.00
大丰门漂流市政工程	6,159,266.85		6,159,266.85	6,159,266.85		6,159,266.85
其他零星工程	137,600.00		137,600.00	137,600.00		137,600.00
合 计	28,823,217.61		28,823,217.61	462,255,006.65		462,255,006.65

## (2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
温泉中心酒店项目	1,322,066,734.25	445,537,143.68	128,212,004.56	561,846,051.27		11,903,096.97
成都投资服务中心	18,241,236.45	350,052.12	51,836.47	34,578.80		367,309.79
大丰门旅游中心项目	不适用	10,070,944.00	185,000.00			10,255,944.00
大丰门漂流市政工程	不适用	6,159,266.85				6,159,266.85
其他零星工程	不适用	137,600.00				137,600.00
小 计		462,255,006.65	128,448,841.03	561,880,630.07		28,823,217.61

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度(%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
温泉中心酒店项目	87.04	87.04	100,176,865.90	5,311,028.91	6.67	银行借款及自有资金

工程名称	工程累计投入 占预算比例(%)	工程 进度(%)	利息资本 化累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息 资本化率(%)	资金来源
成都投资服务中心	81.81	81.81				自有资金
大丰门旅游中心项目	不适用	不适用				自有资金
大丰门漂流市政工程	不适用	不适用				自有资金
其他零星工程	不适用	不适用				自有资金
小 计			100,176,865.90	5,311,028.91		

#### 14. 无形资产

项 目	土地使用权	商标权、专利 权及非专利技 术	软件及其他	合 计
账面原值				
期初数	113,064,159.85	131,100.00	36,205,032.20	149,400,292.05
本期增加金额			1,424,316.90	1,424,316.90
1) 购置			1,424,316.90	1,424,316.90
2) 内部研发				
3) 企业合并增加				
本期减少金额	818,107.63		118,950.00	937,057.63
1) 处置	818,107.63		118,950.00	937,057.63
期末数	112,246,052.22	131,100.00	37,510,399.10	149,887,551.32
累计摊销				
期初数	11,599,308.82	127,406.67	26,030,606.78	37,757,322.27
本期增加金额	2,890,221.83		2,597,699.85	5,487,921.68
1) 计提	2,890,221.83		2,597,699.85	5,487,921.68
本期减少金额	88,790.41		61,896.00	150,686.41
1) 处置	88,790.41		61,896.00	150,686.41
期末数	14,400,740.24	127,406.67	28,566,410.63	43,094,557.54
减值准备				
期初数				

项 目	土地使用权	商标权、专利权及非专利技术	软件及其他	合 计
本期增加金额				
1) 计提				
本期减少金额				
1) 处置				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	97,845,311.98	3,693.33	8,943,988.47	106,792,993.78
期初账面价值	101,464,851.03	3,693.33	10,174,425.42	111,642,969.78

#### 15. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初数	本期企业合并形成	本期减少	期末数
深圳香江控股股份有限公司	187,131,568.04			187,131,568.04
天津森岛宝地置业投资有限公司	6,728,267.85			6,728,267.85
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	6,744,121.25			6,744,121.25
天津市森岛置业投资有限公司	34,148,328.19			34,148,328.19
广州大丰门漂流娱乐有限公司	2,518,316.33			2,518,316.33
合 计	237,270,601.66			237,270,601.66

#### 16. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	90,811,238.19	32,848,626.42	28,904,004.66		94,755,859.95
土地租赁费	38,336,660.35	450,000.00	772,253.48		38,014,406.87
临时设施		37,379,198.61	2,491,946.57		34,887,252.04
合 计	129,147,898.54	70,677,825.03	32,168,204.71		167,657,518.86

17. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	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
坏账准备	35,563,735.51	8,890,933.88	21,061,881.59	5,265,470.41
可抵扣亏损	123,538,458.50	30,884,614.63	258,914,144.63	64,728,536.16
政府补助	62,090,600.80	15,522,650.20	18,117,316.23	4,529,329.06
内部交易未实现利润	247,137,456.80	61,784,364.20	147,968,815.72	36,992,203.93
留待以后年度抵扣的广告费	5,873,643.82	1,468,410.96	12,410,091.62	3,102,522.91
应付职工薪酬	868,265.39	217,066.35	1,517,345.37	379,336.34
按清算口径计提的土地增值税	770,337,754.54	192,584,438.64	645,836,781.34	161,459,195.34
交易性金融资产公允价值变动	61,902.48	15,475.62		
计提未支付的股权激励费用	8,262,855.08	2,065,713.77		
其他	10,583,860.63	2,645,965.14	10,809,002.89	2,702,250.72
合 计	1,264,318,533.55	316,079,633.39	1,116,635,379.39	279,158,844.87

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	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
交易性金融资产公允价值变动			1,052,791.24	263,197.81
非同一控制下企业合并资产评估增值			55,048,697.08	13,762,174.27
其他	2,810,940.00	702,735.00	2,810,940.00	702,735.00
合 计	2,810,940.00	702,735.00	58,912,428.32	14,728,107.08

18. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付非流动资产购置款		913,470.38
合 计		913,470.38

19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
质押和保证借款		280,000,000.00
抵押及保证借款		456,000,000.00
保证借款	80,000,000.00	210,000,000.00
票据贴现借款		178,000,000.00
质押借款		572,700,000.00
合 计	80,000,000.00	1,696,700,000.00

20. 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	97,833,336.63	248,227,182.57
合 计	97,833,336.63	248,227,182.57

21. 应付账款

项 目	期末数	期初数
应付建筑工程款	2,333,908,466.36	2,181,536,670.67
应付材料款	128,215,617.71	143,077,714.30
应付其他款	161,198,845.01	146,917,525.47
合 计	2,623,322,929.08	2,471,531,910.44

22. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收售楼款	3,590,317,134.57	3,315,536,396.54
预收租金和管理费	90,213,030.03	108,383,793.74
预收货款		8,965.30
其他	204,423,303.44	140,157,858.09
合 计	3,884,953,468.04	3,564,087,013.67

(2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

预收款项年末余额中账龄超过 1 年的款项主要为尚未实现销售的预收售楼款以及租金款。

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	71,794,478.47	331,704,962.42	340,782,208.75	62,717,232.14
离职后福利—设定提存计划	-42,644.20	18,508,779.87	18,541,807.19	-75,671.52
辞退福利		1,692,562.29	1,692,562.29	-
1 年内到期的其他福利				
合计	71,751,834.27	351,906,304.58	361,016,578.23	62,641,560.62

(2) 短期薪酬明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	73,071,606.63	294,724,004.56	303,759,923.36	64,035,687.83
职工福利费	-1,559,517.85	15,133,085.13	15,089,000.63	-1,515,433.35
社会保险费	-7,613.62	12,652,953.19	12,667,016.54	-21,676.97
其中：医疗保险费	-10,883.44	11,136,141.00	11,148,174.29	-22,916.73
工伤保险费	1,393.61	584,015.54	585,349.02	60.13
生育保险费	1,876.21	932,796.65	933,493.23	1,179.63
住房公积金	525,179.03	7,379,178.71	7,443,777.67	460,580.07
工会经费和职工教育经费	70,306.09	1,815,740.83	1,822,490.55	63,556.37
短期带薪缺勤	-8,057.30			-8,057.30
短期利润分享计划				
其他	-297,424.51			-297,424.51
小计	71,794,478.47	331,704,962.42	340,782,208.75	62,717,232.14

## (3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	-70,655.32	17,613,508.72	17,644,093.72	-101,240.32
失业保险费	28,011.12	895,271.15	897,713.47	25,568.80
企业年金缴费				
小 计	-42,644.20	18,508,779.87	18,541,807.19	-75,671.52

## 24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	34,819,046.04	1,165,164.34
营业税		16,060,666.42
企业所得税	270,911,592.21	199,745,032.81
代扣代缴个人所得税	2,804,310.15	2,394,531.86
城市维护建设税	1,664,964.35	511,553.70
土地增值税	142,468,818.25	119,090,781.88
房产税	5,351,429.10	3,507,754.20
土地使用税	2,176,904.80	2,636,697.78
教育费附加	782,930.85	359,486.42
其他税项	2,973,851.62	2,214,895.80
合 计	463,953,847.37	347,686,565.21

## 25. 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	1,396,121.44	3,112,893.53
企业债券利息	3,415,232.88	3,405,901.64
关联方借款利息		295,537.78
合 计	4,811,354.32	6,814,332.95

26. 应付股利

项 目	期末数	期初数
少数股东股利	20,090,000.00	20,090,000.00
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	1,260,734.41	1,260,734.41
合 计	21,350,734.41	21,350,734.41

27. 其他应付款

项 目	期末数	期初数
押金保证金	346,059,197.71	347,070,589.06
拆借款	2,049,147,245.29	1,500,112,780.69
限制性股票认购款[注]	73,400,200.00	67,222,000.00
应付暂收款	305,685,796.56	330,804,803.22
合 计	2,774,292,439.56	2,245,210,172.97

[注]：系根据《深圳香江控股股份有限公司限制性股票激励计划》收到的限制性股票激励对象缴纳的限制性股票认购款。如果限制性股票达到解锁条件，上述款项将自动转化为解锁对价，如未达到解锁条件或因激励对象个人情况发生变化不符合本公司激励计划的激励对象范围的，则将返还给激励对象。

28. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	927,129,512.86	896,794,912.50
一年内到期的应付债券	693,052,077.72	
合 计	1,620,181,590.58	896,794,912.50

29. 其他流动负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
按清算口径计提的土地增值税	740,093,727.59	627,621,451.63
合 计	740,093,727.59	627,621,451.63

(2) 其他说明

集团根据国家税务总局国税发〔2006〕187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定按清算口径计提了土地增值税，并计入损益。

30. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押和保证借款	501,557,163.40	1,280,103,846.98
抵押借款	427,526,435.66	461,320,481.35
质押借款		600,000,000.00
质押及抵押借款		400,000,000.00
保证借款	116,800,000.00	300,000,000.00
质押及保证借款	90,000,000.00	
合 计	1,135,883,599.06	3,041,424,328.33

31. 应付债券

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
公司债券		691,057,805.64
合 计		691,057,805.64

注：本公司之子公司香江控股于2014年12月10日按面值发行公司债券700,000,000.00元，每张债券面值为100元，债券期限为5年，票面年利率为8.48%。根据公司债券募集说明书，发行人有权决定是否在债券存续期限的第3年末上调本期债券后2年的票面利率，上调幅度为1至100个基点(含本数)；同时，在发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，本期债券持有人有权在第3个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人。基于上述提前回售条款约定将应付债券年末余额调整至“一年内到期的非流动负债”列报。

本公司为本债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

(2) 应付债券增减变动

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额
深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券	700,000,000.00	2014.12.10	5 年	700,000,000.00
小 计	700,000,000.00			700,000,000.00

(续上表)

期初数	本期发行	按面值 计提利息	溢折价 摊销	本期 偿还	期末数	其中一年内到期
691,057,805.64		59,369,331.24	1,994,272.08		693,052,077.72	693,052,077.72
691,057,805.64		59,369,331.24	1,994,272.08		693,052,077.72	693,052,077.72

### (3) 其他说明

本公司子公司深圳市香江控股股份有限公司于 2014 年 12 月 10 日按面值发行公司债券人民币 700,000,000.00 元，每张债券面值为人民币 100 元，债券期限为 5 年，票面年利率为 8.48%。根据公司债券募集说明书，发行人有权决定是否在债券存续期限的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率，上调幅度为 1 至 100 个基点(含本数)；同时，在发行人发出关于是否上调本期债券票面利率及上调幅度的公告后，本期债券持有人有权在第 3 个付息日将其持有的全部或部分本期债券按票面金额回售给发行人。本公司为债券的还本付息提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

## 32. 递延收益

### (1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	18,117,316.23	57,500,000.00	13,526,715.42	62,090,600.81	[注 1]
其他		378,760.00		378,760.00	[注 2]
合 计	18,117,316.23	57,878,760.00	13,526,715.42	62,469,360.81	

注 1：本公司之孙公司长春东北亚置业有限公司收到的长春市二道区科学技术局拨款，用于补助人防工程建设支出。

注 2：本公司之孙公司长沙香江商贸物流城开发有限公司收到的长沙金霞经济开发区管理委员会拨款，用于补助长沙高岭国际商贸城一期的开发建设资金。

(2) 其他说明

项目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入 营业外收入金额	其他 变动	期末数	与资产相关/ 与收益相关
“人防工程” 政府补助	18,117,316.23		715,963.47		17,401,352.76	与资产相关
产业扶植资金		57,500,000.00	12,810,751.95		44,689,248.05	与资产相关
小 计	18,117,316.23	57,500,000.00	13,526,715.42		62,090,600.81	

33. 股本

(1) 明细情况

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
香港利威国际集团有限公 司	288,682,286.86	504,742,713.14		793,425,000.00
深圳市前海香江金融控股 集团有限公司	3,000,000.00	5,257,300.00		8,257,300.00
合 计	291,682,286.86	510,000,013.14		801,682,300.00

(2) 其他说明

本期增加系根据股东大会决议将资本公积转增注册资本,该出资业经深圳国安会计师事务所有限公司出具《验资报告》(深国安外验报字[2016]第001号)审核。

34. 资本公积

(1) 明细情况

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
其他资本公积	1,119,851,193.52	287,425,612.51	510,000,013.14	897,276,792.89
合 计	1,119,851,193.52	287,425,612.51	510,000,013.14	897,276,792.89

(2) 其他说明

1) 资本溢价本期增加系同一控制下企业合并调整、以资产重组形式对子公司香江控股增持股份而确认的资本公积。

2) 本期减少系本期资本公积转增股本,详见五、33.(2)之说明。

35. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	64,314,419.84			64,314,419.84
合 计	64,314,419.84			64,314,419.84

36. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
期初未分配利润	955,839,624.50	984,054,574.66
加：本期归属于母公司所有者的净利润	272,584,202.94	94,186,448.95
减：提取法定盈余公积		
应付普通股股利		122,401,399.11
期末未分配利润	1,228,423,827.44	955,839,624.50

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	5,556,195,095.79	3,298,858,333.65	4,309,810,319.73	2,400,158,999.82
其他业务收入	2,480,451.66	8,368,826.18	2,366,822.52	8,469,413.84
合 计	5,558,675,547.45	3,307,227,159.83	4,312,177,142.25	2,408,628,413.66

2. 税金及附加

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
营业税	181,325,615.07	229,029,749.98
土地增值税	249,820,046.38	168,714,656.66
附加税及其他税项	146,893,674.47	42,363,444.60
合 计	578,039,335.92	440,107,851.24

(2) 其他说明

根据财政部《增值税会计处理规定》（财会〔2016〕22号）以及《关于〈增值税会计处理规定〉有关问题的解读》，本公司将2016年5-12月印花税、房产税、土地使用税、车船税

等的发生额列报于“税金及附加”项目，2016年5月之前的发生额仍列报于“管理费用”项目。

### 3. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	230,401,217.51	272,100,032.62
减：利息收入	67,192,682.37	19,421,456.53
银行手续费及其他	2,028,732.07	4,198,520.74
合 计	165,237,267.21	256,877,096.83

### 4. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	21,863,060.45	-288,459.60
存货跌价损失	6,411,787.86	20,575,757.89
合 计	28,274,848.31	20,287,298.29

### 5. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-897,647.09	2,276,041.92
合 计	-897,647.09	2,276,041.92

### 6. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	-16,060,282.42	-45,148.26
处置长期股权投资产生的投资收益		-847,596.03
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	5,700,000.00	15,383,537.48
理财产品收益	14,754,511.77	5,530,316.52
合 计	4,394,229.35	20,021,109.71

7. 营业外收入

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置利得合计	23,888,644.72	86,282.10
其中：固定资产处置利得	23,070,369.10	86,282.10
无形资产处置利得	818,275.62	
政府补助	19,645,002.34	3,580,350.30
无法支付款项	5,385,652.13	
违约金收入	3,263,470.84	16,114,876.44
罚没收入	351,597.07	1,068,339.50
其他	9,469,704.37	26,471,831.32
合 计	62,004,071.47	47,321,679.66

(2) 政府补助明细

补助项目	本期数	上年同期数
长春置业人防工程补助	715,963.47	866,869.07
其他	6,118,286.92	385,957.72
产业扶植资金款	12,810,751.95	2,327,523.51
小 计	19,645,002.34	3,580,350.30

8. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产处置损失合计	563,128.32	2,662,676.50
其中：固定资产处置损失	563,128.32	2,662,676.50
对外捐赠	407,200.00	304,000.00
滞纳金、违约金	358,693.62	403,311.54
罚没支出	232,557.70	13,621,974.83
其他	4,207,792.82	4,535,775.67
合 计	5,769,372.46	21,527,738.54

9. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	321,100,309.93	298,830,602.13
递延所得税费用	-50,946,160.60	-10,445,456.60
合 计	270,154,149.33	288,385,145.53

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
银行存款利息收入	67,192,682.37	19,421,456.53
罚款、违约金收入	3,615,067.91	17,183,215.94
政府补助	1,748,435.57	2,713,481.23
收回合作意向金和购地诚意金	450,000,000.00	
保证金减少	8,087,577.19	
其他	29,666,399.21	205,280,174.35
合 计	560,310,162.25	244,598,328.05

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
支付的销售费用	271,335,927.03	296,517,187.45
支付的管理费用	149,077,047.37	145,539,203.08
滞纳金、违约金、罚没支出	591,249.17	14,025,286.37
银行手续费	2,028,732.07	4,198,520.74
保证金增加		19,520,378.65
暂付经营性往来款	427,999,800.91	570,854,312.89
合 计	851,032,756.55	1,050,654,889.18

3. 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
关联方往来	85,308,034.14	

项 目	本期数	上年同期数
收到与资产相关政府补助	57,878,760.00	
合 计	143,186,794.14	

#### 4. 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
关联方往来	282,908,644.28	
合 计	282,908,644.28	

#### 5. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
关联方往来	1,630,528,764.89	438,269,158.10
作为商业承兑汇票贴现或借款的质押存款净减少	272,200,000.00	
合 计	1,902,728,764.89	438,269,158.10

#### 6. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
商业承兑汇票贴现、银行存款质押净增加		162,030,000.00
公司债券发行费用、财务顾问及贷款手续费等	909,433.96	52,297,775.76
关联方往来	964,918,238.14	61,300,000.00
收购少数股东权益款项		2,724,381.63
合 计	965,827,672.10	278,352,157.39

#### 7. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	527,270,533.16	164,417,267.77
加: 资产减值准备	28,274,848.31	20,287,298.29

补充资料	本期数	上年同期数
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	115,783,212.77	107,406,057.91
无形资产摊销	5,487,921.68	5,272,976.63
长期待摊费用摊销	32,168,204.71	32,659,184.33
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)	-23,325,516.40	2,576,394.40
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	897,647.09	-2,276,041.92
财务费用(收益以“-”号填列)	228,951,217.51	272,100,032.62
投资损失(收益以“-”号填列)	-4,394,229.35	-20,021,109.71
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-36,920,788.52	-10,708,654.41
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-14,025,372.08	263,197.81
存货的减少(增加以“-”号填列)	1,199,684,762.69	-90,410,262.37
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-219,355,403.37	371,011,231.04
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	499,148,927.90	-1,077,384,787.90
其他	74,821,906.30	1,743,617.60
经营活动产生的现金流量净额	2,414,467,872.40	-223,063,597.91
2) 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,905,729,380.36	3,532,011,876.11
减: 现金的期初余额	3,532,011,876.11	2,101,717,383.80
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	-626,282,495.75	1,430,294,492.31

(4) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	2,905,729,380.36	3,532,011,876.11
其中：库存现金	2,648,336.46	2,306,595.27
可随时用于支付的银行存款	2,903,081,043.90	3,529,705,280.84
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	2,905,729,380.36	3,532,011,876.11

(四) 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	69,458,118.49	履约保函保证金、未结按揭贷款余额保证金、工程保证金及农民工工资保证金等
存货	765,456,538.26	借款抵押
投资性房地产	455,780,541.39	借款抵押
固定资产	377,283,172.29	借款抵押
无形资产	65,411,165.57	借款抵押
合 计	1,733,389,536.00	

**六、合并范围的变更**

(一) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

(1) 基本情况

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
香江集团广州物业	100.00%	受同一实际控制人控制	2016-9-30	取得控制权

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
深圳市金海马贸易有限公司	100.00%	受同一实际控制人控制	2016-9-30	取得控制权

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
香江集团广州物业	2,222,576.83	342,099.89	3,043,963.92	445,503.47
深圳市金海马贸易有限公司				

## (2) 其他说明

1) 2015年11月,香江控股股份有限公司(以下简称香江控股)与本公司、南方香江集团有限公司(以下简称南方香江)、香江集团有限公司(以下简称香江集团)签署《发行股份及支付现金购买资产协议》,根据协议,香江控股以向本公司、南方香江、香江集团分别发行普通股(A股)113,819,097股、260,552,763股和40,201,005股(每股面值为1.00元,发行价格为3.98元)及支付现金相结合的方式购买南方香江持有的沈阳香江好天地商贸有限公司(以下简称香沈阳好天地)100%股权、本公司持有的深圳市家福特置业有限公司(以下简称深圳家福特)100%股权、长春物业和郑州物业以及香江集团持有的广州物业。沈阳好天地100%股权的交易价格为122,000万元,其中股权支付103,700万元,现金支付18,300万元;深圳家福特100%股权的交易价格为41,000万元,其中股权支付34,850万元,现金支付6,150万元;长春物业的交易价格为21,000万元,其中股权支付3,922.80万元,现金支付17,077.20万元;郑州物业的交易价格为35,000万元,其中股权支付6,527.20万元,现金支付28,472.80万元;广州物业的交易价格为16,000万元,其中股权支付16,000万元。香江控股于2016年陆续完成以上资产交割,并于2016年10月11日在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理完毕向本公司、南方香江和香江集团发行股份的登记手续。因此,本期发生的同一控制下企业合并范围为广州物业。

本期因上述事项的影响,本公司对香江控股的持股比例由50.47%(包括间接持股)增加到56.28%(包括间接持股),调整本期资本公积。

2) 2016年9月23日,本公司与香江集团有限公司、广州市金九千有限公司签订《股权转让协议》,本公司以1元向香江集团有限公司购买深圳市金海马贸易有限公司90%股权,以1元向广州市金九千有限公司购买深圳市金海马贸易有限公司10%股权。深圳市金海马贸

易有限公司已于 2016 年 9 月 30 日办妥工商变更登记手续，构成同一控制下企业合并。

## 2. 合并成本

项 目	香江集团广州物业	深圳市金海马贸易 有限公司
合并成本	160,000,000.00	2.00
现金		2.00
非现金资产的账面价值		
发行或承担的债务的账面价值		
发行的权益性证券的面值	160,000,000.00	
或有对价		

## 3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

项 目	香江集团广州物业		深圳市金海马贸易有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产	10,654,978.10	11,936,672.51	366,115.27	
货币资金			366,115.27	
应收款项				
存货				
固定资产				
无形资产				
投资性房地产	10,654,978.10	11,936,672.51		
负债			73,368.70	
借款				
应付款项				
应交税费			73,368.70	
净资产	10,654,978.10	11,936,672.51	292,746.57	
减：少数股东权益				
取得的净资产	10,654,978.10	11,936,672.51	292,746.57	

## (二) 其他原因的合并范围变动

### 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳市成泰电子商务有限公司	设立	2016-8-11	1000 万（实际未出资）	100.00%
深圳市荣益电子商务有限公司	设立	2016-10-10	1000 万（实际未出资）	100.00%

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
南方香江集团有限公司	深圳	深圳	投资	100.00		同一控制下企业合并
深圳香江控股股份有限公司	深圳	深圳	房地产	25.36	30.92	同一控制下企业合并

## 八、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 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 (%)
香港利威国际集团有限公司	香港	投资、贸易	HKD100.00	99.45	99.45

本公司最终控制方为刘志强先生、翟美卿女士（两人为夫妻关系）。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

#### 3. 本公司的合营和联营企业情况

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	合营企业

合营或联营企业名称	与本公司关系
深圳市大本营健康产业发展有限公司	联营企业
宁波华生香江家居有限公司	合营企业
深圳景江投资有限公司	合营企业
4. 本公司的其他关联方情况	
其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
东进国际有限公司	同一最终实际控制人
恩平市锦江新城建设投资有限公司	同一最终实际控制人
广州市香江健康体检管理有限公司	同一最终实际控制人
广州香江疗养院有限公司	同一最终实际控制人
金海马发展有限公司	同一最终实际控制人
洛阳香江万基铝业有限公司	同一最终实际控制人
深圳市高诺特国际贸易有限公司	实际控制人亲属控制的公司
深圳市金海马电子商务有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马网络科技有限公司	同一最终实际控制人
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	同一最终实际控制人
深圳市深商控股集团股份有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江供应链管理有限公司	同一最终实际控制人
天津市锦绣年华养老服务有限公司	同一最终实际控制人
香港利威国际有限公司	同一最终实际控制人
香江(深圳)投资有限公司	同一最终实际控制人
香江集团有限公司	同一最终实际控制人
香江社会救助基金会	该基金会受实际控制人重大影响
深圳微指尖数码科技有限公司	同一最终实际控制人
杨秀美	同一最终实际控制人亲属
刘根森	同一最终实际控制人亲属
刘楸妍	同一最终实际控制人亲属
李峰	子公司股东
天津市香江教育咨询有限公司	同一最终实际控制人
广州金海马家具有限公司	同一最终实际控制人
深圳市祈业建筑安装有限公司	同一最终实际控制人

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 明细情况

1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
香江社会救助基金会	捐赠性支出	350,000.00	300,000.00
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	支付资金占用费		3,013,916.68
深圳市金海马电子商务有限公司	购买商品	3,141,401.00	409,079.00
深圳微指尖数码科技有限公司	购买商品	1,762,309.55	
合计		5,253,710.55	3,722,995.68

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
洛阳香江万基铝业有限公司	旅游及相关服务收入	85,348.89	351,232.00
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	旅游及相关服务收入	32,175.17	26,273.00
深圳市香江供应链管理集团有限公司	旅游及相关服务收入	67,553.34	62,583.00
香江集团有限公司	旅游及相关服务收入		28,255.00
广州市香江健康体检管理有限公司	旅游及相关服务收入	672.64	
宁波华生香江家居有限公司	旅游及相关服务收入	728.00	
深圳市金海马电子商务有限公司	旅游及相关服务收入		11,297.00
香江集团有限公司	收取物业管理费	17,677.50	70,710.00
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	收取咨询费/ 收取利息收入	1,852,264.14	
合计		2,056,419.68	550,350.00

2. 关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
深圳市前海香江金融 控股集团有限公司	办公室	1,446,841.93	1,416,398.00
香江集团有限公司	办公室	718,720.00	848,520.00
深圳市金海马电子商 务有限公司	商铺	45,010,699.29	44,946,787.31
小 计		47,176,261.22	47,211,705.31

1) 公司出租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上年同期确认的 租赁费
香江集团有限公司	商铺		3,043,963.92
小 计			3,043,963.92

3. 关联担保情况

(1) 明细情况

1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 已经履行 完毕
香江集团有限公司	1,610,000,000.00	2016/3/28	2021/3/28	否
香江集团有限公司	190,000,000.00	2016/3/28	2021/3/28	否
深圳市香江供应链管理有限公司	1,300,000,000.00	2015/2/25	2020/2/24	否

2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否已 经履行完毕
香江集团有限公司	80,000,000	2016/8/11	2017/8/10	否
香江集团有限公司	100,000,000	2015/11/19	2017/11/18	否
香江集团有限公司	80,000,000	2016/1/5	2018/1/4	否

4. 关联方资金拆借

关联方	本期发生额			说明
	拆入金额	拆入偿还金额	利息 发生额	
香江集团有限公司	948,856,305.86	946,492,099.89		无息资金往来

关联方	本期发生额			说明
	拆入金额	拆入偿还金额	利息发生额	
天津市香江教育咨询有限公司	4,893.75	803.25		无息资金往来
恩平市锦江新城建设投资有限公司		18,287,200.00		无息资金往来
深圳市金海马网络科技有限公司	11,500,000.00			无息资金往来
深圳市香江供应链管理有限公司	670,000,000.00			无息资金往来
广州香江疗养院有限公司	167,565.28			无息资金往来
深圳市金海马电子商务有限公司				无息资金往来
宁波华生香江家居有限公司		138,135.00		无息资金往来
天津市锦绣年华养老服务有限公 司				无息资金往来
合 计	1,630,528,764.89	964,918,238.14		

(续上表)

关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出收回金额	利息发生额	
深圳市香江供应链管理有限公司	4,000,000.00			无息资金往来
深圳市金海马网络科技有限公司		31,000,000.00		无息资金往来
深圳市金海马电子商务有限公司	83,009.10	4,400,000.00		无息资金往来
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	90,000,000.00		1,450,000.00	有息资金往来
杨秀美	30,000,000.00			无息资金往来
刘根森	59,745,611.00			无息资金往来
刘楸妍	20,254,389.00			无息资金往来
深圳市前海香江金融控股集团有限公司		71,551.56		无息资金往来
深圳市大本营企业管理咨询有限公司		70,000.00		无息资金往来
深圳市祈业建筑安装有限公司	15,000,000.00			无息资金往来
洛阳万基氧化铝有限公司	25,635.18	48,114.28		无息资金往来
深圳市高诺特国际贸易有限公司	63,800,000.00	49,510,000.00		无息资金往来

关联方	本期发生额			说明
	拆出金额	拆出收回金额	利息发生额	
广州香江疗养院有限公司		208,368.30		无息资金往来
合 计	282,908,644.28	85,308,034.14	1,450,000.00	

#### 5. 其他关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
香江集团有限公司	房屋及建筑物(资产重组)	10,654,978.10	

注：关联交易情况详见本财务报表附注六、(一)1.(2)之说明。

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	香江集团有限公司	3,190.00		3,190.00	
应收账款	广州金海马家具有限公司	576.00		576.00	
小 计		3,766.00		3,766.00	
其他应收款	深圳市高诺特国际贸易有限公司	63,790,000.00		49,500,000.00	
其他应收款	深圳市香江供应链管理有限公司	4,000,000.00			
其他应收款	深圳市深商控股集团股份有限公司	478,732.63		478,732.63	
其他应收款	深圳市前海香江金融控股集团有限公司	82,329.57		82,329.57	
其他应收款	杨秀美	30,000,000.00			
其他应收款	刘根森	59,745,611.00			
其他应收款	刘楸妍	20,254,389.00			
其他应收款	香江(深圳)投资有限公司	130.00		130.00	
其他应收款	香港利威国际有限公司	605,858.78		605,858.78	
其他应收款	东进国际有限公司	134,780.33		134,780.33	
其他应收款	金海马发展有限公司	1,054,123.94		1,054,123.94	
其他应收款	湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	90,000,000.00			

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深圳市大本营健康产业发展有限公司			70,000.00	
其他应收款	洛阳香江万基铝业有限公司			22,479.10	
其他应收款	广州香江疗养院有限公司			208,368.30	
其他应收款	香港利威国际有限公司	300,000,000.00		300,000,000.00	
其他应收款	深圳市金海马网络科技有限公司			31,000,000.00	
其他应收款	深圳市金海马电子商务有限公司	83,009.10		4,400,000.00	
其他应收款	深圳市祈业建筑安装有限公司	15,000,000.00			
小计		585,228,964.35		387,556,802.65	
应收利息	湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	1,450,000.00			
小计		1,450,000.00			

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付账款	深圳微指尖数码科技有限公司	41,683.00	
应付账款	深圳市金海马电子商务有限公司	34,800.00	7,590.00
小计		76,483.00	7,590.00
预收款项	深圳市香江供应链管理有限公司	163,500.00	234,000.00
小计		163,500.00	234,000.00
其他应付款	香江集团有限公司	1,261,646,524.25	1,259,282,318.28
其他应付款	广州香江疗养院有限公司	167,565.28	
其他应付款	李峰	2,589,054.76	2,589,054.76
其他应付款	天津市香江教育咨询有限公司	4,090.50	
其他应付款	天津市锦绣年华养老服务有限公司	400.00	400.00
其他应付款	恩平市锦江新城建设投资有限公司		18,287,200.00
其他应付款	宁波华生香江家居有限公司		138,135.00
其他应付款	深圳市金海马网络科技有限公司	11,500,000.00	

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	深圳市香江供应链管理有限公司	670,000,000.00	
其他应付款	深圳市金海马电子商务有限公司	5,300,000.00	5,300,000.00
小 计		1,951,207,634.79	1,285,597,108.04

## 九、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

#### 1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	3,660,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	2,700,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	3.05/3年或2.14/4年

#### 2. 其他说明

根据本公司之子公司香江控股2016年12月2日召开的2016年第四次临时股东大会决议，其于2016年12月实施2015年限制性股票激励计划预留部分授予方案，本次授予股数为3,660,000股，授予人数为10人，授予价格为2.14元/股，有效期为4年，自限制性股票授予之日起12个月内为锁定期，锁定期满次日起3年为解锁期。若达到该计划规定的限制性股票的解锁条件，激励对象在三个解锁日（依次为锁定期满的第一个、第二个及第三个周年日）依次可申请解锁股票上限为该计划获授股票数量的40%、30%及30%。

2016年12月22日，香江控股召开第八届董事会第七次会议，审议通过《关于回购注销已不符合激励条件的激励对象已获授但尚未解锁的限制性股票的议案》，根据《深圳香江控股股份有限公司限制性股票激励计划》规定，对3位激励对象因已经从香江控股或香江控股的控股子公司离职，与香江控股或香江控股控股子公司彻底解除劳动合同，取消授予其尚未解锁的2,700,000股限制性股票，并由香江控股按照授予价格加年化6%利率计算的利息进行回购注销的处理。截至本财务报表批准报出日止，回购注销事宜尚在办理中。

### (二) 以权益结算的股份支付情况

#### 1. 明细情况

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	33,080,348.39
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	30,469,861.72

## 2. 其他说明

香江控股授予的限制性股票以授予日的公允价值为基础,对于董事及高级管理人员采用布莱克-斯科尔斯期权定价模型,结合香江控股股票的预计波动率以及授予股份期权的条款和条件,做出估计。波动率为上证指数历史股价波动率,预计销售期根据激励对象所持股份的年转让比例预测,但不一定是实际结果。

## 十、承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

#### (1) 资本承诺

项 目	年末金额	年初金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 出让土地使用权合同	5,790,000.00	15,790,000.00
- 购建长期资产承诺		5,859,300.98
- 大额发包合同	501,360,628.58	676,143,952.29
合 计	507,150,628.58	697,793,253.27

#### (2) 经营租赁承诺

至资产负债表日止,本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下:

	年末金额	年初金额
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额:		
资产负债表日后第1年	248,039,814.50	199,714,051.49
资产负债表日后第2年	189,706,266.81	156,441,571.57
资产负债表日后第3年	169,778,714.12	147,038,475.29
以后年度	878,118,913.75	133,505,052.37
合 计	1,485,643,709.18	636,699,150.72

在上述不可撤销的经营租赁合约中,经双方协议一致可撤销的最低租赁付款额为人民币815,429,096.69元。

### (二) 或有事项

本公司之子公司深圳香江控股股份有限公司为商品房承购人提供抵押贷款担保,担保期

限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。截至 2016 年 12 月 31 日止，本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币 4,017,819,965.17 元(上年末：人民币 2,953,488,472.42 元)。由于借款人将以房产抵押给贷款银行，因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

## **十一、资产负债表日后事项**

### **(一) 重要的非调整事项**

本公司之子公司深圳香江控股股份有限公司与广东裕泰地产开发有限公司及其股东江志明先生于 2016 年 2 月及 2017 年 1 月，分别签署《南沙蝴蝶洲地块合作协议》及《南沙蝴蝶洲地块合作协议》补充协议，以人民币 1,001 万元受让江志明先生持有广东裕泰地产开发有限公司的 100%股权，相关股东变更的工商登记手续已在 2017 年 1 月办理完毕。本公司后续将依据补充协议约定向广东裕泰地产开发有限公司提供运营资金支持。

本公司之子公司深圳香江控股股份有限公司于 2017 年 2 月与江苏顺友置业有限公司及其股东江苏中辰企业管理有限公司签署《股权转让协议》，拟以人民币 14,065.00 万元对价收购江苏顺友置业有限公司 100%股权，其中股权转让款为人民币 12,027.95 万元，代为清偿的债务为人民币 2,037.05 万元。相关股东变更的工商登记手续已在 2017 年 3 月办理完毕。

本公司之子公司深圳香江控股股份有限公司于 2017 年 2 月采用非公开发行人民币普通股(A 股)590,452,200 股(每股面值人民币 1 元)，发行价格为每股人民币 3.98 元，募集资金总额人民币 2,349,999,756.00 元，扣除发行费用人民币 57,799,995.61 元(含税)后，募集资金净额为人民币 2,292,199,760.39 元。上述股份发行已经天健会计师事务所(特殊普通合伙)出具《验资报告》(天健验(2017)7-12 号)验证。截至本财务报表批准报出日，本公司已发行的股份为 3,400,671,424 股所述尚在办理注销的限制性股票 2,700,000 股)。

## **十二、其他重要事项**

本公司本期不存在需要特别说明的其他重要事项。

## **十三、母公司财务报表主要项目注释**

### **(一) 母公司资产负债表项目注释**

#### **1. 其他应收款**

## (1) 明细情况

## 1) 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	887,156,102.30	100.00	439,480.12	0.05	886,716,622.18
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	887,156,102.30	100.00	439,480.12	0.05	886,716,622.18

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	542,721,188.60	100.00	178,222.35	0.03	542,542,966.25
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
合 计	542,721,188.60	100.00	178,222.35	0.03	542,542,966.25

## 2) 组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	6,950,085.50	347,504.28	5.00
1-2 年	600,683.69	90,102.55	15.00
2-3 年	7,493.17	1,873.29	25.00
小 计	7,558,262.36	439,480.12	5.81

## 3) 组合中, 采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
收关联方的款	879,597,839.94		

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
项、应收政府部门及合作方款项			
小 计	879,597,839.94		

(2) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	占其他应收款余额的比例 (%)	坏账准备
深圳香江控股股份有限公司	往来款	517,000,000.00	58.28	
香港利威国际集团有限公司	往来款	300,000,000.00	33.82	
深圳市金海马贸易有限公司	往来款	21,650,000.00	2.44	
深圳市祈业建筑安装有限公司	往来款	15,000,000.00	1.69	
上海南汇金海马家具有限公司	往来款	9,504,830.84	1.07	
小 计		863,154,830.84	97.29	

2. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,766,864,750.16		1,766,864,750.16	1,764,142,980.71		1,764,142,980.71
合 计	1,766,864,750.16		1,766,864,750.16	1,764,142,980.71		1,764,142,980.71

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
江门市大本营家具有限公司	4,404,066.13			4,404,066.13		
上海闵行金海马家具有限公司						
深圳市家福特置业有限公司	2,570,977.12		2,570,977.12			

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
上海南汇金海马家具有限公司	1,003,847.68			1,003,847.68		
南方香江集团有限公司	1,746,164,089.78			1,746,164,089.78		
深圳市高诺特移动互联科技有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00		
广州市卓升家具有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳香江投资控股有限公司						
深圳市金海马贸易有限公司		292,746.57		292,746.57		
小计	1,764,142,980.71	5,292,746.57	2,570,977.12	1,766,864,750.16		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	27,628,129.60	14,122,505.84	33,917,906.42	19,086,353.30
其他业务收入				
合计	27,628,129.60	14,122,505.84	33,917,906.42	19,086,353.30

2. 投资收益

项目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	35,966,542.77	
处置长期股权投资产生的投资收益		13,100,000.00
理财产品投资收益	7,765,434.47	3,320,298.11
合计	43,731,977.24	16,420,298.11

深圳市金海马实业股份有限公司

二〇一七年四月三十日



## 会计师事务所分所 执业证书

名 称： 天健会计师事务所（特殊普通合  
伙）广东分所

负 责 人： 张云鹤

办 公 场 所： 广州市天河区珠江东路 16 号 4301  
房之自编全层单元

分 所 编 号： 330000014401

批准设立文号： 粤财会[2010]11 号

批准设立日期： 2010 年 1 月

证书序号：NO.502682

### 说 明

- 1、《会计师事务所分所执业证书》是证明会计师事务所经财政部门依法审批，准予设立分所执行业务的凭证。
- 2、《会计师事务所分所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所分所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所分所终止，应当向财政部门交回《会计师事务所分所执业证书》。

发证机关：广东省财政厅

二〇一四年十一月六日

中华人民共和国财政部制

仅为报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所具有执业资质未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。



# 营业执照

(副本)

编号 S0152014023188 (1-1)

统一社会信用代码 914401015876216062

名称 天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所  
类型 （特殊普通合伙分支机构）  
营业场所 广州市天河区珠江东路16号4301房之自编全层单元  
（仅限办公用途）  
负责人 张云鹤  
成立日期 2011年12月09日  
营业期限 2011年12月09日 至 长期  
经营范围 商务服务业（具体经营项目请登录广州市商事主体  
信息公示平台查询。依法须经批准的项目，经相关  
部门批准后方可开展经营活动。）



登记机关



企业信用信息公示系统网址：<http://cri.gz.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

仅为报告后附之目的而提供文件的复印件，仅用于说明天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所合法经营未经本所书面同意，此文件不得用作任何其他用途，亦不得向第三方传送或披露。