

深圳香江控股股份有限公司

财务报表及审计报告

2018年12月31日止年度



深圳香江控股股份有限公司
财务报表及审计报告
2018年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 6
合并及母公司资产负债表	7 & 8
合并及母公司利润表	9 & 10
合并及母公司现金流量表	11 & 12
合并及母公司股东权益变动表	13 - 16
财务报表附注	17 - 107

审计报告

德师报(审)字(19)第 P02671 号
(第 1 页, 共 6 页)

深圳香江控股股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳香江控股股份有限公司(以下简称“香江控股”)的财务报表,包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表、2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了香江控股 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

三、关键审计事项 - 续

1、 房地产销售收入的确认

如财务报表附注(五)、35 所述, 香江控股 2018 年度商品房、商铺及写字楼销售收入和商贸流通运营中的商贸流通物业销售收入分别为人民币 2,323,372,304.88 元和人民币 244,922,300.27 元。根据会计政策, 香江控股的房地产销售于以下所有条件均已满足时确认收入: 房地产竣工验收合格(取得竣工验收备案表), 签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书, 取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的, 收到首期款并办好按揭手续; 不选择银行按揭自行付款的, 收到 50%以上房款), 买方在香江控股发出收楼通知之约定期限内前来收楼(或在销售合同规定的期限内因买方原因未及时办手续的视同收楼)。由于上述房地产销售收入金额重大, 同时管理层运用上述收入确认会计政策确认收入时需要作出判断, 我们将房地产销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对房地产销售收入的确认, 我们实施了以下主要审计程序予以应对:

- 1) 测试与房地产销售相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 2) 检查房地产标准买卖合同条款, 对照企业会计准则的相关规定, 评价有关房地产销售收入确认的会计政策是否符合企业会计准则的相关要求。
- 3) 与前期采用的会计政策进行比较, 检查有关房地产销售收入确认的会计政策是否得到一贯运用。
- 4) 就本年度确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 以判断相关房地产销售收入的确认是否正确。
- 5) 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目, 选取样本, 检查销售合同及可以证明房地产已达到交付条件的支持性文件, 以评估相关房地产销售收入是否记入恰当的会计期间。

三、关键审计事项 - 续

2、 存货跌价准备的计提

如财务报表附注(五)、6 所述, 2018 年 12 月 31 日, 香江控股房地产开发项目存货的账面余额为人民币 12,872,830,987.14 元, 相应的存货跌价准备为人民币 939,989.28 元。根据香江控股的会计政策, 存货期末按照成本与可变现净值孰低计量, 当存货的可变现净值低于成本时, 计提存货跌价准备。由于存货跌价准备的计提涉及管理层重大估计, 我们将存货跌价准备的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对存货跌价准备的计提, 我们实施了以下主要审计程序予以应对:

- 1) 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点, 观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目, 判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 2) 获取计算存货跌价准备的相关资料, 复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 3) 对于已完工的开发产品, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 4) 对于未完工的开发成本, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格或周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

三、关键审计事项 - 续

3、土地增值税的计量

如附注(五)、36 所述, 香江控股 2018 年度计提的土地增值税金额为人民币 407,421,818.00 元。根据相关税务法律法规的规定, 香江控股销售开发的房地产项目需要就土地增值额按照超率累进税率计算缴纳土地增值税。对于在资产负债表日尚未完成土地增值税清算的开发项目, 在计算应计土地增值税时, 在考虑相关税务法律法规的规定和实务操作的基础上, 需要估计销售房地产的计税收入以及可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。由于土地增值税计提金额重大, 且涉及管理层判断和估计, 因此, 我们将土地增值税的计量确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对土地增值税的计量, 我们实施了以下主要审计程序予以应对:

- 1) 获取主要开发项目计算土地增值税的资料, 复核本年计提的土地增值税金额是否正确。
- 2) 结合房地产销售收入审计, 检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。
- 3) 结合存货审计, 检查管理层计算土地增值税时扣除且已实际发生的土地成本、房地产开发成本、开发费用是否正确。
- 4) 按照土地增值税相关法律法规, 结合项目成本预算, 分析管理层在计算土地增值税时扣除已预计但尚未实际发生的开发成本和费用的合理性。
- 5) 利用内部税务专家, 复核本年计提的土地增值税金额是否正确。

四、其他信息

香江控股管理层对其他信息负责。其他信息包括 2018 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

香江控股管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表,使其实现公允反映,并设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

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

治理层负责监督香江控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(19)第 P02671 号
(第 6 页, 共 6 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

(2) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师
(项目合伙人)

蔡建斌



中国注册会计师

吴江斌



2019年4月19日



合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额 (已重述)	项目	附注	年末余额	年初余额 (已重述)
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	2,623,822,220.75	5,068,942,346.59	短期借款	(五)18	2,037,984,362.42	620,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(五)2	5,352,859.95	8,003,585.74	应付票据及应付账款	(五)19	2,565,318,591.51	2,880,555,485.64
应收票据及应收账款	(五)3	63,739,472.64	50,943,154.29	预收款项	(五)20	3,190,368,857.83	2,982,863,238.91
预付款项	(五)4	146,109,754.83	307,430,863.75	应付职工薪酬	(五)21	84,645,789.17	68,011,050.66
其他应收款	(五)5	670,262,020.90	722,945,681.01	应交税费	(五)22	638,063,337.40	518,178,124.21
存货	(五)6	12,886,655,119.20	8,707,873,279.14	其他应付款	(五)23	1,413,198,945.67	1,637,723,636.49
持有待售资产	(五)7	61,105,972.65	46,525,280.53	一年内到期的非流动负债	(五)24	2,206,018,134.36	877,625,393.12
其他流动资产	(五)8	408,096,300.08	526,441,199.97	其他流动负债	(五)25	1,248,659,841.54	891,069,143.37
流动资产合计		16,865,143,721.00	15,439,105,391.02	流动负债合计		13,384,257,859.90	10,476,026,072.40
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产	(五)9	71,375,000.00	18,350,000.00	长期借款	(五)26	1,879,431,323.69	787,521,248.15
长期股权投资	(五)10	89,275,863.73	24,258,931.50	应付债券	(五)27	1,056,202,205.99	695,218,066.96
投资性房地产	(五)11	3,087,843,143.59	3,094,093,236.95	递延收益	(五)28	56,330,584.46	58,451,415.55
固定资产	(五)12	876,965,590.91	946,877,903.97	递延所得税负债	(五)16	702,735.00	702,735.00
在建工程	(五)13	26,867,200.27	27,075,491.72	非流动负债合计		2,992,666,849.14	1,541,893,465.66
无形资产	(五)14	152,242,818.12	110,629,996.81	负债合计		16,376,924,709.04	12,017,919,538.06
长期待摊费用	(五)15	99,773,934.09	162,222,722.03	股东权益：			
递延所得税资产	(五)16	501,415,595.51	355,452,633.81	股本	(五)29	3,399,327,424.00	3,400,671,424.00
其他非流动资产	(五)17	16,400,164.82	429,200.00	其他权益工具	(五)30	46,948,156.43	42,677,074.44
非流动资产合计		4,922,159,311.04	4,739,390,116.79	资本公积	(五)31	14,241,100.00	2,528,436,927.28
				减：库存股	(五)32	16,140,860.00	40,579,400.00
				其他综合收益		-	-
				盈余公积	(五)33	90,170,399.45	154,563,511.95
				未分配利润	(五)34	1,549,493,612.96	1,615,390,511.02
				归属于母公司所有者权益合计		5,084,039,832.84	7,701,160,048.69
				少数股东权益		326,338,490.16	459,415,921.06
				股东权益合计		5,410,378,323.00	8,160,575,969.75
资产总计		21,787,303,032.04	20,178,495,507.81	负债和股东权益总计		21,787,303,032.04	20,178,495,507.81

附注为财务报表的组成部分

第7页至第107页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人



母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	年末余额	年初余额	项目	附注	年末余额	年初余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,378,356,225.94	2,161,918,188.70	短期借款		1,225,886,700.00	100,000,000.00
应收票据及应收账款		145,916,000.12	68,224,000.00	应付票据及应付账款		237,750.00	44,950.00
预付款项		179,921.00	126,000.00	预收款项		39,192,342.50	39,147,366.48
其他应收款	(十五)1	7,879,572,342.98	4,174,053,789.97	应付职工薪酬		8,927,180.84	8,707,162.24
存货		127,799,694.00	127,799,694.00	应交税费		2,484,290.48	4,034,204.31
流动资产合计		9,531,824,184.04	6,532,121,672.67	其他应付款		4,103,209,623.75	1,704,805,593.57
				一年内到期的非流动负债		1,142,898,634.36	58,545,243.12
				其他流动负债		26,022,260.92	9,707,547.52
				流动负债合计		6,548,858,782.85	1,924,992,067.24
非流动资产：				非流动负债：			
可供出售金融资产		43,000,000.00	-	长期借款		825,933,291.57	153,000,000.00
长期股权投资	(十五)2	2,551,974,627.54	2,424,595,876.38	应付债券		1,056,202,205.99	695,218,066.96
投资性房地产		306,711,016.31	317,393,681.39	非流动负债合计		1,882,135,497.56	848,218,066.96
固定资产		3,139,587.63	3,539,470.83	负债合计		8,430,994,280.41	2,773,210,134.20
无形资产		3,397,588.18	3,207,470.70	股东权益：			
其他非流动资产		-	190,010,000.00	股本		3,399,327,424.00	3,400,671,424.00
非流动资产合计		2,908,222,819.66	2,938,746,499.30	其他权益工具		46,948,156.43	42,677,074.44
				资本公积		14,241,100.00	2,481,883,744.17
				减：库存股		16,140,860.00	40,579,400.00
				其他综合收益		-	-
				盈余公积		150,742,799.69	135,727,039.06
				未分配利润		413,934,103.17	677,278,156.10
				股东权益合计		4,009,052,723.29	6,697,658,037.77
资产总计		12,440,047,003.70	9,470,868,171.97	负债和股东权益总计		12,440,047,003.70	9,470,868,171.97

附注为财务报表的组成部分



合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额 (已重述)
一、营业收入	(五)35	4,135,388,048.19	4,710,585,163.55
减：营业成本	(五)35	1,996,077,003.57	2,351,539,887.72
税金及附加	(五)36	533,684,379.55	488,282,994.49
销售费用	(五)37	346,152,731.08	332,596,265.32
管理费用	(五)38	395,374,063.22	323,619,043.54
财务费用	(五)39	338,980,756.44	135,018,578.31
其中：利息费用		377,839,798.41	184,043,408.64
利息收入		37,130,959.06	44,696,412.65
资产减值损失	(五)40	296,581.41	(47,356,783.44)
加：其他收益	(五)41	2,530,071.09	12,747,668.03
投资收益(损失)	(五)42	70,949,344.06	(9,848,918.83)
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		65,016,932.23	(19,341,414.93)
公允价值变动收益(损失)	(五)43	(2,650,725.79)	1,865,488.23
资产处置收益	(五)44	50,951,452.64	24,084,462.77
二、营业利润		646,602,674.92	1,155,733,877.81
加：营业外收入	(五)45	10,800,082.97	23,806,695.16
减：营业外支出	(五)46	17,299,153.19	6,367,521.07
三、利润总额		640,103,604.70	1,173,173,051.90
减：所得税费用	(五)47	233,585,815.60	297,024,591.31
四、净利润		406,517,789.10	876,148,460.59
(一)按经营持续性分类：			
1.持续经营净利润		406,517,789.10	876,148,460.59
2.终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类：			
1.归属于母公司股东的净利润		508,850,460.33	833,248,410.94
2.少数股东损益		(102,332,671.23)	42,900,049.65
五、其他综合收益的税后净额		-	-
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		406,517,789.10	876,148,460.59
归属母公司股东的综合收益总额		508,850,460.33	833,248,410.94
归属于少数股东的综合收益总额		(102,332,671.23)	42,900,049.65
七、每股收益			
(一)基本每股收益		0.1493	0.2490
(二)稀释每股收益		0.1493	0.2490

本年发生同一控制下企业合并，被合并方在合并当期期初至合并日实现的净利润为人民币 997,248.65 元；被合并方上年实现的净利润为人民币 28,266,724.02 元。

附注为财务报表的组成部分



母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十五)3	143,206,229.05	100,238,920.46
减：营业成本	(十五)3	26,578,515.12	23,621,525.04
税金及附加		6,738,111.03	8,551,748.60
销售费用		-	-
管理费用		72,625,625.85	47,794,329.95
财务费用		79,825,908.84	(45,357,899.21)
其中：利息费用		281,515,615.64	114,479,825.41
利息收入		201,809,298.98	159,935,015.88
资产减值损失		280,906.98	4,471.75
加：其他收益		-	545,568.74
投资收益	(十五)4	354,235,293.23	480,200,683.99
其中：对联营企业和合营企业的投资收益 (损失)		(314,024.75)	(382,509.57)
公允价值变动收益		-	-
资产处置收益		-	-
二、营业利润		311,392,454.46	546,370,997.06
加：营业外收入		11,090.00	800.00
减：营业外支出		239.00	-
三、利润总额		311,403,305.46	546,371,797.06
减：所得税费用		-	-
四、净利润		311,403,305.46	546,371,797.06
(一) 持续经营净利润		311,403,305.46	546,371,797.06
(二) 终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		311,403,305.46	546,371,797.06
七、每股收益			
(一) 基本每股收益		不适用	不适用
(二) 稀释每股收益		不适用	不适用

附注为财务报表的组成部分



合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额 (已重述)
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,311,053,193.48	4,186,755,111.66
收到其他与经营活动有关的现金	(五)48(1)	192,967,639.69	401,369,859.96
经营活动现金流入小计		4,504,020,833.17	4,588,124,971.62
购买商品、接受劳务支付的现金		5,969,064,488.58	2,370,780,403.10
支付给职工以及为职工支付的现金		403,889,021.19	355,060,789.40
支付的各项税费		592,065,774.54	724,993,453.18
支付其他与经营活动有关的现金	(五)48(2)	480,098,137.32	693,030,798.15
经营活动现金流出小计		7,445,117,421.63	4,143,865,443.83
经营活动产生的现金流量净额	(五)49(1)	(2,941,096,588.46)	444,259,527.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		187,600,000.00	106,015,465.02
取得投资收益收到的现金		5,363,701.72	836,198.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		243,625,046.34	106,372,038.29
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		790,200.68	-
收到其他与投资活动有关的现金	(五)48(3)	-	91,830,000.00
投资活动现金流入小计		437,378,948.74	305,053,701.32
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		98,341,106.36	58,561,330.56
投资支付的现金		227,025,000.00	97,310,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,533,040,000.00	700,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金	(五)48(4)	20,520,120.71	6,900,000.00
投资活动现金流出小计		2,878,926,227.07	862,771,330.56
投资活动产生的现金流量净额		(2,441,547,278.33)	(557,717,629.24)
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	2,349,999,756.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-
取得借款收到的现金		4,298,223,605.54	1,348,940,000.00
发行债券收到的现金		1,060,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)48(5)	70,000,000.00	295,511,808.75
筹资活动现金流入小计		5,428,223,605.54	3,994,451,564.75
偿还债务支付的现金		1,157,518,228.70	936,811,470.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		852,203,252.12	668,975,141.30
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		-	15,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	(五)48(6)	629,878,485.03	186,269,033.85
筹资活动现金流出小计		2,639,599,965.85	1,792,055,645.80
筹资活动产生的现金流量净额		2,788,623,639.69	2,202,395,918.95
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(2,594,020,227.10)	2,088,937,817.50
加：年初现金及现金等价物余额		4,956,332,644.47	2,867,394,826.97
六、年末现金及现金等价物余额	(五)49(2)	2,362,312,417.37	4,956,332,644.47

附注为财务报表的组成部分



母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		75,397,916.11	64,646,386.15
收到其他与经营活动有关的现金		22,220,498.75	49,367,491.03
经营活动现金流入小计		97,618,414.86	114,013,877.18
购买商品、接受劳务支付的现金		4,495,587.95	2,142,977.35
支付给职工以及为职工支付的现金		36,968,594.25	28,139,834.90
支付的各项税费		26,297,637.27	17,965,576.48
支付其他与经营活动有关的现金		85,789,898.14	167,289,284.81
经营活动现金流出小计		153,551,717.61	215,537,673.54
经营活动产生的现金流量净额		(55,933,302.75)	(101,523,796.36)
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资所收到的现金		160,000,000.00	-
取得投资收益收到的现金		14,459,117.30	58,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,015.00	-
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		790,200.68	-
收到其他与投资活动有关的现金		198,701,873.03	837,348,793.10
投资活动现金流入小计		373,953,206.01	895,348,793.10
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,622,938.94	2,819,497.57
投资支付的现金		203,000,000.00	10,820,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		2,520,640,000.00	835,079,450.00
支付其他与投资活动有关的现金		3,205,979,256.57	-
投资活动现金流出小计		5,931,242,195.51	848,718,947.57
投资活动产生的现金流量净额		(5,557,288,989.50)	46,629,845.53
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		-	2,349,999,756.00
取得借款收到的现金		2,465,586,700.00	100,000,000.00
发行债券收到的现金		1,060,000,000.00	-
收到其他与筹资活动有关的现金		2,296,159,503.79	-
筹资活动现金流入小计		5,821,746,203.79	2,449,999,756.00
偿还债务支付的现金		289,995,119.55	417,638,233.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		674,912,154.02	461,727,780.73
支付其他与筹资活动有关的现金		32,048,691.83	305,693,157.74
筹资活动现金流出小计		996,955,965.40	1,185,059,171.65
筹资活动产生的现金流量净额		4,824,790,238.39	1,264,940,584.35
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(788,432,053.86)	1,210,046,633.52
加：年初现金及现金等价物余额		2,161,918,188.70	951,871,555.18
六、年末现金及现金等价物余额		1,373,486,134.84	2,161,918,188.70

附注为财务报表的组成部分

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年									
	股本	其他权益工具	资本公积	归属于母公司股东权益 减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计	
一、上年年末余额	3,400,671,424.00	42,677,074.44	2,389,149,988.50	40,579,400.00	-	154,563,511.95	1,716,427,243.77	422,242,963.60	8,085,152,806.26	
加：同一控制下企业合并	-	-	139,286,938.78	-	-	-	(101,036,732.75)	37,172,957.46	75,423,163.49	
二、本年年初余额	3,400,671,424.00	42,677,074.44	2,528,436,927.28	40,579,400.00	-	154,563,511.95	1,615,390,511.02	459,415,921.06	8,160,375,969.75	
三、本年增减变动金额	(1,344,000.00)	4,271,081.99	(2,514,195,827.28)	(24,438,540.00)	-	(64,393,112.50)	(65,896,898.06)	(133,077,430.90)	(2,750,197,646.75)	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	508,850,460.33	(102,332,671.23)	406,517,789.10	
(二) 股东投入和减少资本	(1,344,000.00)	4,271,081.99	(2,514,195,827.28)	(24,438,540.00)	-	(95,533,443.05)	-	(30,744,759.67)	(2,613,108,408.01)	
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	4,271,081.99	-	-	-	-	-	-	4,271,081.99	
3. 其他	(1,344,000.00)	-	(2,514,195,827.28)	(24,438,540.00)	-	(95,533,443.05)	-	(30,744,759.67)	(2,617,379,490.00)	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	31,140,330.55	(574,747,358.39)	-	(543,607,027.84)	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	31,140,330.55	(31,140,330.55)	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	(543,607,027.84)	-	(543,607,027.84)	
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	3,399,327,424.00	46,948,156.43	14,241,100.00	16,140,860.00	-	90,170,399.45	1,549,493,612.96	326,338,490.16	5,410,378,323.00	

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

	上年(已重述)									
	归属于母公司股东权益					少数股东权益				
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计	
一、上年年末余额	2,812,919,224.00	33,080,348.39	686,920,730.25	73,232,800.00	-	99,926,332.24	1,328,329,099.19	405,959,207.96	5,293,902,142.03	
加：同一控制下企业合并	-	-	139,286,938.78	-	-	-	(117,687,162.76)	25,556,663.45	47,156,439.47	
二、本年初余额	2,812,919,224.00	33,080,348.39	826,207,669.03	73,232,800.00	-	99,926,332.24	1,210,641,936.43	431,515,871.41	5,341,058,581.50	
三、本年增减变动金额	587,752,200.00	9,596,726.05	1,702,229,258.25	(32,653,400.00)	-	54,637,179.71	404,748,574.59	27,900,049.65	2,819,517,388.25	
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	833,248,410.94	42,900,049.65	876,148,460.59	
(二) 股东投入和减少资本	587,752,200.00	9,596,726.05	1,702,229,258.25	(32,653,400.00)	-	-	-	-	2,332,231,584.30	
1. 股东投入的普通股	590,452,200.00	-	1,705,019,258.25	-	-	-	-	-	2,295,471,458.25	
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	9,596,726.05	-	(32,653,400.00)	-	-	-	-	9,596,726.05	
3. 其他	(2,700,000.00)	-	(2,790,000.00)	(32,653,400.00)	-	-	-	-	27,163,400.00	
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	54,637,179.71	(428,499,836.35)	(15,000,000.00)	(388,862,656.64)	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	54,637,179.71	(54,637,179.71)	-	-	
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(373,862,656.64)	(15,000,000.00)	(388,862,656.64)	
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
(五) 其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
四、本年年末余额	3,400,671,424.00	42,677,074.44	2,528,436,927.28	40,579,400.00	-	154,563,511.95	1,615,390,511.02	459,415,921.06	8,160,575,969.75	

附注为财务报表的组成部分

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年									
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计		
一、上年年末余额	3,400,671,424.00	42,677,074.44	2,481,883,744.17	40,579,400.00	-	135,727,039.06	677,278,156.10	6,697,658,037.77		
二、本年初余额	3,400,671,424.00	42,677,074.44	2,481,883,744.17	40,579,400.00	-	135,727,039.06	677,278,156.10	6,697,658,037.77		
三、本年增减变动金额	(1,344,000.00)	4,271,081.99	(2,467,642,644.17)	(24,438,540.00)	-	15,015,760.63	(263,344,052.93)	(2,688,605,314.48)		
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	311,403,305.46	311,403,305.46		
(二) 股东投入和减少资本	(1,344,000.00)	4,271,081.99	(2,467,642,644.17)	(24,438,540.00)	-	(16,124,569.92)	-	(2,456,401,592.10)		
1. 股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	4,271,081.99	-	-	-	-	-	4,271,081.99		
3. 其他	(1,344,000.00)	-	(2,467,642,644.17)	(24,438,540.00)	-	(16,124,569.92)	-	(2,460,672,674.09)		
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	31,140,330.55	(574,747,358.39)	(543,607,027.84)		
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	31,140,330.55	(31,140,330.55)	-		
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 其他	-	-	-	-	-	-	(543,607,027.84)	(543,607,027.84)		
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-		
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-		
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-		
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-		
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-		
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-		
四、本年年末余额	3,399,327,424.00	46,948,156.43	14,241,100.00	16,140,860.00	-	150,742,799.69	413,934,103.17	4,009,052,723.29		

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年							
	股本	其他权益工具	资本公积	减：库存股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
一、上年年末余额	2,812,919,224.00	33,080,348.39	779,654,485.92	73,232,800.00	-	81,089,859.35	559,406,195.39	4,192,917,313.05
二、本年初余额	2,812,919,224.00	33,080,348.39	779,654,485.92	73,232,800.00	-	81,089,859.35	559,406,195.39	4,192,917,313.05
三、本年增减变动金额	587,752,200.00	9,596,726.05	1,702,229,258.25	(32,653,400.00)	-	54,637,179.71	117,871,960.71	2,504,740,724.72
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	546,371,797.06	546,371,797.06
(二) 股东投入和减少资本	587,752,200.00	9,596,726.05	1,702,229,258.25	(32,653,400.00)	-	-	-	2,332,231,584.30
1. 股东投入的普通股	590,452,200.00	-	1,705,019,258.25	-	-	-	-	2,295,471,458.25
2. 股份支付计入股东权益的金额	-	9,596,726.05	-	-	-	-	-	9,596,726.05
3. 其他	(2,700,000.00)	-	(2,790,000.00)	(32,653,400.00)	-	-	-	27,163,400.00
(三) 利润分配	-	-	-	-	-	54,637,179.71	(428,499,836.35)	(373,862,656.64)
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	54,637,179.71	(54,637,179.71)	-
2. 提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 对股东的分配	-	-	-	-	-	-	(373,862,656.64)	(373,862,656.64)
4. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-
1. 资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
2. 盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
四、本年年末余额	3,400,671,424.00	42,677,074.44	2,481,883,744.17	40,579,400.00	-	135,727,039.06	677,278,156.10	6,697,658,037.77

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“本公司”)是经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第28号文批准,于1994年1月30日注册成立的股份有限公司。本公司的注册地在广东省深圳市,总部位于广东省广州市。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要的经营业务包括:投资兴办实业(具体项目另行申报);在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营;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);教育咨询服务、经济信息咨询(不含限制项目);国内贸易;柜台出租;供应链管理;投资管理;投资咨询;市场营销策划(不含限制项目);仓储服务;营养健康咨询服务;医院管理、疗养院、养老服务。

本公司的合并及母公司财务报表于2019年4月19日已经本公司董事会批准。

本年度合并财务报表范围子公司的详细情况参见附注(七)“在其他主体中的权益”。本年度合并财务报表范围变化详细情况参见附注(六)“合并范围的变更”。

(二) 财务报表的编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2014年修订)》披露有关财务信息。

持续经营

本集团对自2018年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

(二) 财务报表的编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

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

(三) 重要会计政策和会计估计

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

2、 会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发经营的子公司，其营业周期超过 12 个月，该等子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

4、 记账本位币

人民币为本集团经营所处的主要经济环境中的货币，本集团以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

5、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

当合并协议中约定根据未来或有事项的发生，购买方需追加/要求返还之前已经支付的合并对价时，本集团将合并协议约定的或有对价确认为一项负债/资产，作为企业合并对价的一部分，按照其在购买日的公允价值计入企业合并成本。对于资产/负债性质的或有对价，按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》和《企业会计准则第13号—或有事项》计量，发生的变化或调整按照合并日的处理调整留存收益或资本公积中的股本溢价。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

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

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、 合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

7、 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注（三）“13.3.2. 按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生资产减值损失的，本集团全额确认该损失。

本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

8、 现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短、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。

9、 金融工具

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

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、 金融工具 - 续

9.1 实际利率法

实际利率法是指按照金融资产或金融负债(含一组金融资产或金融负债)的实际利率计算其摊余成本及各期利息收入或支出的方法。实际利率是指将金融资产或金融负债在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量,折现为该金融资产或金融负债当前账面价值所使用的利率。

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

9.2 金融资产的分类、确认和计量

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

9.2.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括交易性金融资产和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。

满足下列条件之一的金融资产划分为交易性金融资产:(1)取得该金融资产的目的,主要是为了近期内出售;(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分,且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理;(3)属于衍生工具,但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下述条件之一的金融资产,在初始确认时可指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产:(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融资产的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况;(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明,对该金融资产所在的金融资产组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告;(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、 金融工具 - 续

9.2 金融资产的分类、确认和计量 - 续

9.2.2 持有至到期投资

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

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

9.2.3 贷款和应收款项

贷款和应收款项是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。本集团划分为贷款和应收款的金融资产包括应收票据及应收账款和其他应收款等。

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

9.2.4 可供出售金融资产

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

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

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

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。

9.3 金融资产减值

除了以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产外，本集团在每个资产负债表日对其他金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且能够对该影响进行可靠计量的事项。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、 金融工具 - 续

9.3 金融资产减值 - 续

金融资产发生减值的客观证据，包括下列可观察到的各项事项：

- (1) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- (2) 债务人违反合同条款，如偿付利息或本金发生违约或逾期等；
- (3) 本集团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者进行其他财务重组；
- (5) 因发行方发生重大财务困难，导致金融资产无法在活跃市场继续交易；
- (6) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，包括：
 - 该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化；
 - 债务人所在国家或地区经济出现了可能导致该组金融资产无法支付的状况；
- (7) 权益工具发行人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；
- (8) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- (9) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

以摊余成本计量的金融资产减值

以摊余成本计量的金融资产发生减值时，将其账面价值减记至按照该金融资产的原实际利率折现确定的预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，但金融资产转回减值损失后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、 金融工具 - 续

9.3 金融资产减值 - 续

可供出售金融资产减值

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

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

以成本计量的金融资产减值

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将其账面价值减记至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，减记金额确认为减值损失，计入当期损益。此类金融资产的减值损失一经确认不予转回。

9.4 金融资产转移

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

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、 金融工具 - 续

9.5 金融负债的分类、确认和计量

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

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

9.5.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

满足下列条件之一的金融负债划分为交易性金融负债：(1)承担该金融负债的目的，主要是为了近期内回购；(2)初始确认时即属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明本集团近期采用短期获利方式对该组合进行管理；(3)属于衍生工具，但是被指定且为有效套期工具的衍生工具、属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。

符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1)该指定可以消除或明显减少由于该金融负债的计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认和计量方面不一致的情况；(2)本集团风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融负债所在的金融负债组合或金融资产和金融负债组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合工具。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

9.5.2 其他金融负债

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、 金融工具 - 续

9.5 金融负债的分类、确认和计量 - 续

9.5.3 财务担保合同

财务担保合同是指保证人和债权人约定，当债务人不履行债务时，保证人按照约定履行债务或者承担责任的合同。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，以公允价值减直接归属的交易费用进行初始确认，在初始确认后按照《企业会计准则第13号—或有事项》确定的金额和初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号—收入》的原则确定的累计摊销额后的余额之中的较高者进行后续计量。

9.6 金融负债的终止确认

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

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

9.7 金融资产和金融负债的抵销

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

9.8 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、应收款项

10.1 单项金额重大并单独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	本集团将金额为人民币100万元(含人民币100万元)的应收款项认定为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试,单独测试未发生减值的应收款项,包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项,不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

10.2 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合一	本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。对于本组合,不计提坏账准备。
组合二	本组合主要包括应收押金和保证金。对于本组合,按期末余额1%计提坏账准备。
组合三	本组合为除组合一和组合二之外的应收款项。对于本组合,采用账龄分析法计提坏账准备。

组合三中,采用账龄分析法计提坏账准备的:

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
5年以内(含5年)	6	6
5年以上	100	100

10.3 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单独计提坏账准备的理由	有证据表明应收款项的未来现金流量现值与应收款项账面价值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	个别认定法

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、存货

11.1 存货的分类

本集团的存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品(包括意图出售而暂时出租的开发产品)、拟开发土地及土地一级开发成本等。存货按成本进行初始计量,存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。拟开发土地为本集团购入计划用于房地产开发的土地使用权,开始对土地使用权进行开发时,转入“开发成本”项目。土地一级开发成本为本集团与其他方合作进行一级土地开发项目而形成的开发成本。

11.2 发出存货的计价方法

原材料发出时,采用加权平均法确定其实际成本;其余存货发出时,采用个别计价法计价。

11.3 存货可变现净值的确定依据

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

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

11.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

11.5 低值易耗品的摊销方法

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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、持有待售资产

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

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足以下条件: (1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例, 在当前状况下即可立即出售; (2)出售极可能发生, 即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺, 预计出售将在一年内完成。

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的, 减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额, 减记的金额确认为资产减值损失, 计入当期损益, 同时计提持有待售资产减值准备。后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的, 恢复以前减记的金额, 并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回, 转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

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

13、长期股权投资

13.1 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时, 已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、长期股权投资 - 续

13.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

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

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

13.3 后续计量及损益确认方法

13.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

13.3.2 按权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、长期股权投资 - 续

13.3 后续计量及损益确认方法 - 续

13.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

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

13.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、投资性房地产

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

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

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

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

15、固定资产

15.1 确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本进行初始计量。

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

15.2 折旧方法

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

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	20 - 60	0 - 5	1.67 - 5.00
通用设备	3 - 5	5	19.00 - 31.67
运输工具	3 - 10	5	9.50 - 31.67
电子设备及其他设备	3 - 5	5	19.00 - 31.67

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、固定资产 - 续

15.3 其他说明

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

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

16、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

17、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

18、无形资产

无形资产包括本集团固定资产或拟开发自用固定资产占用的土地使用权、软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。各类无形资产的摊销方法、使用寿命和预计净残值如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)	残值率(%)
土地使用权	直线法	40 - 50	0
软件	直线法	3 - 10	0

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、长期待摊费用

长期待摊费用主要为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的租入固定资产改良支出和土地租赁费，其中租入固定资产改良支出在预计受益期 3-20 年分期平均摊销。

21、职工薪酬

21.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

21.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

21.3 辞退福利的会计处理方法

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

22、 预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

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

23、 股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

23.1 以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加其他权益工具。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整其他权益工具。

23.2 限制性股票回购义务的会计处理

本集团在收到股份支付计划所授予的激励对象缴纳的限制性股票认购款时，按照收到的认购款确认股本和资本公积(股本溢价)，同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。

23.3 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，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；若修改增加了所授予权益工具的数量，则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。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认其他权益工具。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

24、收入

24.1 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本集团按照从买方已收或应收的合同或协议价款确定商品销售收入金额，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定商品销售收入金额。应收的合同或协议价款与其公允价值之间的差额，在合同或协议期间内采用实际利率法进行摊销，计入当期损益。

房地产销售是以本集团房地产竣工验收合格(取得竣工验收备案表)，签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书，取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的，收到首期款并办好按揭手续；不选择银行按揭自行付款的，收到50%以上房款)，发出收楼通知之约定期限内前来收楼时或在销售合同规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼时确认收入的实现。

24.2 提供劳务收入

在提供劳务收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工程度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量时，确认提供劳务收入的实现。本集团于资产负债表日按照完工百分比法确认提供的劳务收入。劳务交易的完工进度按已经发生的劳务成本占预计总成本的比例确定。

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

24.3 利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

25.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的本公司之子公司长春东北亚置业有限公司(以下简称“长春置业”)收到的长春市二道区科学技术局拨款和长沙香江商贸物流城开发有限公司(以下简称“长沙物流”)收到的长沙金霞经济开发区管理委员会拨款，由于上述款项分别用于长春置业的人防工程建设和长沙物流长沙高岭国际商贸城一期的开发建设，该等政府补助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，在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

25.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的本公司之子公司广州市番禺锦绣香江幼儿园(以下简称“番禺幼儿园”)、广州市番禺区南村镇锦绣香江华府幼儿园(以下简称“华府幼儿园”)、广州市番禺区南村镇锦绣香江丹桂幼儿园(以下简称“丹桂幼儿园”)、广州市番禺区香江育才实验学校(以下简称“番禺香江学校”)收到的教育经费补助，由于上述款项与日常经营相关，该等政府补助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成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。本集团将难以区分性质的政府补助整体归类为与收益相关的政府补助。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、所得税

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

26.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

26.2 递延所得税资产及递延所得税负债

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

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

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

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

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

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

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、所得税 - 续

26.3 所得税的抵销

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

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

27、租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

27.1 本集团作为承租人记录经营租赁业务

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

27.2 本集团作为出租人记录经营租赁业务

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

28、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用本附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货可变现净值

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

递延所得税资产

对于以前年度未弥补的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，基于将来很可能有足够的应纳税所得额用于抵扣部分可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，本集团对此部分可利用的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异确认了递延所得税资产。递延所得税资产的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的递延所得税资产的账面价值和当期损益。

土地增值税

按照中国相关税法规定，本集团需缴纳土地增值税。于资产负债表日，地方税务机关尚未对部分开发项目土地增值税应纳税额出具清算审核意见书。本集团依据土地增值税暂行条例及其实施细则的规定，按照销售房地产的计税收入以及可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等计算应纳土地增值税额并入账。如果地方税务机关审核确认的土地增值税额与原入账金额不一致，该差异将计入完成土地增值税清算的会计期间。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、重要会计政策和会计估计的变更

29.1 会计政策变更

本集团从编制 2018 年度财务报表起执行财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15 号, 以下简称“财会 15 号文件”)。财会 15 号文件对资产负债表和利润表的列报项目进行了修订, 新增了“应收票据及应收账款”、“应付票据及应付账款”、“研发费用”行项目, 修订了“其他应收款”、“固定资产”、“在建工程”、“其他应付款”、“长期应付款”、“管理费用”行项目的列报内容, 减少了“应收票据”、“应收账款”、“应收股利”、“应收利息”、“固定资产清理”、“工程物资”、“应付票据”、“应付账款”、“应付利息”、“应付股利”及“专项应付款”行项目, 在“财务费用”项目下增加“其中: 利息费用”和“利息收入”行项目进行列报, 调整了利润表部分项目的列报位置。对于上述列报项目的变更, 本集团采用追溯调整法进行会计处理, 并对上年比较数据进行了追溯调整。

29.2 会计估计变更

为更加合理反映本集团应收款项的坏账风险, 并完善应收款项集中化管理, 本集团调整了应收款项的信用风险特征组合及坏账准备计提比例。该项会计估计变更于 2018 年 4 月 11 日经本公司董事会批准, 从 2018 年 1 月 1 日起开始适用。该项会计估计变更后的信用风险特征组合及其坏账准备计提比例详见附注(三)、10, 变更前的信用风险特征组合及其坏账准备计提比例列示如下:

组合一	本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项。对于本组合, 不计提坏账准备。
组合二	本组合包括本集团商贸运营的子公司的应收押金、保证金、备用金, 对于本组合, 按期末余额 1%计提坏账准备。
组合三	本组合为本集团非商贸运营的子公司除组合一之外的应收款项。对于本组合, 采用账龄分析法计提坏账准备。
组合四	本组合为本集团商贸运营的子公司除组合一和组合二之外的应收款项。对于本组合, 采用账龄分析法计提坏账准备。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、重要会计政策和会计估计的变更 - 续

29.2 会计估计变更 - 续

组合三中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	6	6
1至2年	6	6
2至3年	6	6
3至4年	6	6
4至5年	6	6
5年以上	100	100

组合四中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内	5	5
1至2年	15	15
2至3年	25	25
3年以上	50	50

该项会计估计变更对本年财务报表的影响为：应收账款坏账准备本年计提金额增加人民币 53,017.41 元，其他应收款坏账准备本年计提金额减少人民币 1,460,821.86 元，资产减值损失(坏账损失)本年发生额减少人民币 1,407,804.45 元。

(四) 税项**1、主要税种及税率**

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%或 25%
增值税(注 1、2)	按照销项税额抵扣准予抵扣的进项税额后的差额确定,销项税额按照销售货物或提供应税劳务的销售额和规定税率计算	3%、5%、6%、10%、11%、16%或 17%
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	1%-7%
教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的增值税税额	3%及 2%
土地增值税(注 3)	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	房产原值一次减除 10%至 30%后的余值或房产租金收入	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%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注 4)

注 1: 根据财政部和国家税务总局 2016 年 3 月 23 日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36 号),本公司及下属子公司从事的房地产开发经营等业务自 2016 年 5 月 1 日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于房地产老项目和建筑工程老项目,本公司下属子公司依据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》选择适用简易计税方法计缴增值税。

注 2: 根据财政部和国家税务总局 2018 年 4 月 4 日联合发布的《关于调整增值税税率的通知》(财税[2018]32 号),本公司及下属子公司发生的增值税应税销售行为自 2018 年 5 月 1 日起,原适用 17%和 11%税率的,税率分别调整为 16%和 10%。

注 3: 本公司及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。

注 4: 本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

2、 税收优惠

本公司之子公司珠海横琴新区灵动文化传播有限公司(以下简称“横琴灵动”)系位于广东横琴新区的鼓励类产业企业。根据财政部和国家税务总局于 2014 年 3 月 25 日颁布的《财政部 国家税务总局关于广东横琴新区 福建平潭综合实验区 深圳前海深港现代服务业合作区企业所得税优惠政策及优惠目录的通知》(财税[2014]26 号)规定,横琴灵动自 2014 年 1 月 1 日起至 2020 年 12 月 31 日止期间减按 15%的税率缴纳企业所得税。

本公司之子公司天津森岛宝地置业投资有限公司(以下简称“森岛宝地”)及天津宝坻区香江供热有限公司(以下简称“香江供热”)兼营供热服务,根据财政部和国家税务总局于 2016 年 8 月 24 日颁布的《财政部 国家税务总局关于供热企业增值税 房产税 城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2016]94 号)规定,自 2016 年 1 月 1 日至 2018 年供暖期结束,对向居民个人供热而取得的采暖费收入免缴增值税,对居民供热所使用的厂房和土地免缴房产税及城镇土地使用税。

(四) 税项 - 续

2、 税收优惠 - 续

本公司之子公司广州香江疗养院有限公司（以下简称“香江疗养院”）于2014年1月14日取得有效期为5年的《医疗机构执业许可证》，根据财政部和国家税务总局2016年3月23日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，对提供的医疗服务免缴增值税。

本公司之子公司天津市锦绣年华养老服务有限公司（以下简称“锦绣养老”）属于年应纳税所得额低于人民币100万元(含人民币100万元)的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

(五) 合并财务报表项目注释

1、 货币资金

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
现金	8,125,287.89	2,857,758.04
银行存款(注1)	2,516,433,301.47	4,953,474,886.43
其他货币资金(注2)	99,263,631.39	112,609,702.12
合计	2,623,822,220.75	5,068,942,346.59

注1：2018年末银行存款中包括银行贷款质押款项人民币150,000,000.00元(年初数：无)和诉讼冻结款项人民币12,246,171.99元(年初数：无)。

注2：2018年末其他货币资金包括未结按揭贷款余额保证金人民币74,762,150.88元(年初数：人民币90,238,813.06元)、农民工工资保证金人民币15,511,628.73元(年初数：人民币13,502,925.77元)、履约保证金人民币8,338,251.78元(年初数：人民币8,302,763.29元)以及电费担保金人民币651,600.00元(年初数：人民币565,200.00元)。

2、 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
交易性金融资产	5,352,859.95	8,003,585.74
其中：债务工具投资	-	-
权益工具投资	-	-
其他	5,352,859.95	8,003,585.74

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

3、 应收票据及应收账款

3.1 本集团年末及年初无应收票据。

3.2 应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额(已重述)				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		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的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款										
组合一	-	-	-	-	-	147,491.54	0.27	-	-	147,491.54
组合二	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
组合三(原组合三及组合四)	69,153,407.19	100.00	5,413,934.55	7.83	63,739,472.64	55,449,670.83	99.73	4,654,008.08	8.39	50,795,662.75
组合小计	69,153,407.19	100.00	5,413,934.55	7.83	63,739,472.64	55,597,162.37	100.00	4,654,008.08	8.37	50,943,154.29
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	69,153,407.19	100.00	5,413,934.55	7.83	63,739,472.64	55,597,162.37	100.00	4,654,008.08	8.37	50,943,154.29

组合三中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

单位：人民币元

账龄	年末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	36,998,583.49	2,033,005.67	5.49
1至2年	11,256,563.14	675,393.79	6.00
2至3年	12,476,898.64	748,613.92	6.00
3年4年	48,674.27	2,920.46	6.00
4至5年	6,828,390.37	409,703.43	6.00
5年以上	1,544,297.28	1,544,297.28	100.00
合计	69,153,407.19	5,413,934.55	

(2) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 1,067,036.93 元，转回坏账准备金额人民币 307,110.46 元。

(3) 本年无核销的应收账款。

(4) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	年末余额	占应收账款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
客户 1	3,650,000.00	5.28	219,000.00
客户 2	2,500,000.00	3.62	150,000.00
客户 3	2,184,904.00	3.16	131,094.24
客户 4	1,900,000.00	2.75	114,000.00
客户 5	1,838,466.00	2.66	110,307.96
合计	12,073,370.00	17.47	724,402.20

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额 (已重述)	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	49,700,308.78	34.01	213,731,289.68	69.52
1至2年	11,186,051.82	7.66	20,531,489.93	6.68
2至3年	12,216,512.96	8.36	12,051,401.29	3.92
3年以上	73,006,881.27	49.97	61,116,682.85	19.88
合计	146,109,754.83	100.00	307,430,863.75	100.00

年末余额中账龄超过1年且金额重要的预付款项主要为预付株洲市土地储备中心土地购买款，由于尚未办理土地移交手续故尚未结算。

(2) 按预付对象归集年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	年末余额	占预付款项年末余额合计数的比例(%)
株洲市土地储备中心	82,790,000.00	56.66
深圳市中恒电梯有限公司	15,746,173.06	10.78
湖南铭熙建设工程有限公司	3,500,000.00	2.40
天津泰达滨海清洁能源集团有限公司	2,391,409.07	1.64
上海美千居建材商场有限公司	1,455,371.00	1.00
合计	105,882,953.13	72.48

5、 其他应收款

5.1 本集团年末及年初均无应收利息。

5.2 本集团年末及年初均无应收股利。

5.3 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额				账面价值	年初余额(已重述)				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,852,878.88	0.70	4,852,878.88	100.00	-	4,852,878.88	0.65	4,852,878.88	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合一	443,729,870.37	63.99	-	-	443,729,870.37	516,269,744.65	69.30	-	-	516,269,744.65
组合二	110,699,555.65	15.96	1,106,995.36	1.00	109,592,560.09	46,469,532.21	6.24	464,695.32	1.00	46,004,836.89
组合三(原组合三和组合四)	134,173,557.08	19.35	17,233,966.64	12.84	116,939,590.44	177,405,488.93	23.81	16,734,389.46	9.43	160,671,099.47
组合小计	688,602,983.10	99.30	18,340,962.20	2.66	670,262,020.90	740,144,765.79	99.35	17,199,084.78	2.32	722,945,681.01
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	693,455,861.98	100.00	23,193,841.08	3.34	670,262,020.90	744,997,644.67	100.00	22,051,963.66	2.96	722,945,681.01

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(1) 其他应收款分类披露 - 续

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款:

单位: 人民币元

其他应收款	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
临沂上赢实业有限公司	4,852,878.88	4,852,878.88	100.00	不可收回

组合二中, 按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款:

单位: 人民币元

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
押金\保证金组合	110,699,555.65	1,106,995.56	1.00

组合三中, 按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

单位: 人民币元

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	34,928,389.87	1,436,876.37	4.11
1至2年	33,141,682.00	1,988,500.92	6.00
2至3年	26,509,978.57	1,590,598.71	6.00
3年4年	27,902,479.23	1,674,148.75	6.00
4至5年	1,220,410.13	73,224.61	6.00
5年以上	10,470,617.28	10,470,617.28	100.00
合计	134,173,557.08	17,233,966.64	

(2) 按款项性质分类情况

单位: 人民币元

款项性质	年末账面余额	年初账面余额 (已重述)
单位往来	595,869,761.51	641,948,109.50
个人往来	4,694,941.25	3,178,172.42
其他	92,891,159.22	99,871,362.75
合计	693,455,861.98	744,997,644.67

(3) 本年计提、收回或转回的坏账准备情况

本年计提坏账准备金额人民币 4,863,411.51 元, 转回坏账准备金额人民币 3,721,534.09 元。

(4) 本年无核销的其他应收款。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、其他应收款 - 续

5.3 其他应收款 - 续

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 年末余额
长沙江北投资有限公司	代垫土地拆迁款	300,000,000.00	2年以内	43.26	-
南通五建控股集团有限公司	农民工工资保证金	45,474,372.10	1年以内	6.56	-
连云港市房地产交易管理服务有限公司	商品房预售监管资金 及项目进度保证金	44,093,236.00	3年以内	6.36	-
株洲云龙示范区房产管理局	项目开发保证金	11,410,000.00	2年以内	1.65	-
华润深国投信托有限公司	信托贷款保障金	10,000,000.00	1年以内	1.44	100,000.00
合计		410,977,608.10		59.27	100,000.00

6、存货

(1) 存货分类

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额(已重述)		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：						
开发成本	6,647,485,592.81	692,981.59	6,646,792,611.22	2,217,822,123.37	57,439,481.98	2,160,382,641.39
拟开发土地	1,151,501,153.37	-	1,151,501,153.37	922,761,580.29	-	922,761,580.29
开发产品	4,623,235,765.50	247,007.69	4,622,988,757.81	5,158,941,052.06	247,007.69	5,158,694,044.37
土地一级开发成本	450,608,475.46	-	450,608,475.46	450,704,299.68	-	450,704,299.68
小计	12,872,830,987.14	939,989.28	12,871,890,997.86	8,750,229,055.40	57,686,489.67	8,692,542,565.73
非房地产开发项目：						
原材料	9,270,554.95	-	9,270,554.95	2,280,807.45	-	2,280,807.45
低值易耗品	1,276,471.30	-	1,276,471.30	8,505,236.69	-	8,505,236.69
其他	4,217,095.09	-	4,217,095.09	4,544,669.27	-	4,544,669.27
小计	14,764,121.34	-	14,764,121.34	15,330,713.41	-	15,330,713.41
合计	12,887,595,108.48	939,989.28	12,886,655,119.20	8,765,559,768.81	57,686,489.67	8,707,873,279.14

房地产开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计最近(实际)竣工时间	预计总投资额 (人民币万元)	年初余额 (已重述)	年末余额
增城翡翠绿洲项目	2018.09	2020.10	545,498.11	66,312,495.79	3,303,874,178.22
番禺锦绣香江花园	待确定	待确定	16,489.00	139,902,739.19	142,356,430.03
新乡香江城市广场	2010.10	待确定	20,828.00	149,810,954.29	151,351,440.22
成都置业香江全球家居 CBD 建材城	2010.01	2023.03	27,056.38	40,867,845.48	40,867,845.48
恩平锦绣香江花园	2008.01	2019.12	52,059.10	52,453,535.25	61,505,219.76
连云港锦绣香江	2010.01	2020.11	26,148.47	183,727,416.17	84,474,447.29
株洲锦绣香江湖湘文化城	2011.07	2019.04	85,418.50	458,926,437.32	374,961,203.70
武汉锦绣香江	2013.12	2020.09	58,453.70	198,675,056.61	106,124,159.83
成都繁城新都锦绣香江	2011.01	2021.10	26,167.00	65,029,774.52	65,029,774.52
来安香江南京湾项目	2011.10	2019.12	69,600.36	87,122,236.11	222,040,656.69
来安香江南京湾全球家居 CBD	2012.01	待确定	23,152.00	227,990,458.91	244,796,109.03
长沙高岭国际商贸城	2014.05	待确定	600,000.00	230,196,713.80	242,916,863.37
天津锦绣香江健康小镇	2008.06	2019.12	205,679.83	314,671,746.02	747,562,650.41
常德香江悦府	2018.03	2019.12	64,000.00	-	418,134,790.43
南通香江翡翠观澜苑	2018.07	2020.09	110,000.00	-	431,167,786.13
其他			116,200.00	2,134,713.91	10,322,037.70
合计			2,046,750.45	2,217,822,123.37	6,647,485,592.81

注：本年资本化的借款费用金额为人民币 22,153,930.25 元(上年度：人民币 76,592,774.05 元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

拟开发土地列示如下：

单位：人民币元

所属子公司	土地面积(m ²)	年初余额 (已重述)	本年变动额	年末余额	预计开工时间
增城香江房地产有限公司("增城香江")	20,633.51	3,783,968.06	1,632,030.45	5,415,998.51	待确定
广州番禺锦江房地产有限公司("番禺锦江")	174,439.10	309,891,110.49	-	309,891,110.49	2020.05
聊城香江光彩置业有限公司(原名:聊城香江光彩大市场有限公司)("聊城香江")	25,333.00	7,299,376.64	-	7,299,376.64	2021.01
恩平市锦江新城置业有限公司("恩平置业")	-	5,608,183.29	(5,608,183.29)	-	-
武汉锦绣香江置业有限公司("武汉香江")	139,313.70	146,057,979.92	(6,326,767.16)	139,731,212.76	2019.03
成都香江家园房地产开发有限公司("成都家园")	5,700.00	12,442,223.64	-	12,442,223.64	2020.03
株洲锦绣香江房地产开发有限公司("株洲香江")	14,981.31	-	41,225,600.00	41,225,600.00	2019.04
长沙物流	18,774.73	58,623,194.29	(8,040,115.27)	50,583,079.02	2020.06
江苏晶喆置业有限公司(原名:江苏顺友置业有限公司)("江苏顺友")	32,306.00	140,647,418.26	1,920,275.00	142,567,693.26	2019.11
天津市森岛置业投资有限公司("森岛置业")	156,197.52	49,429,614.02	10,197,126.73	59,626,740.75	2019.10
天津森岛鸿盈置业投资有限公司("森岛鸿盈")	101,139.93	86,074,317.13	(54,060,508.05)	32,013,809.08	2019.02
森岛宝地	194,885.11	102,904,194.55	(41,224,960.93)	61,679,233.62	2020.07
广东裕泰地产开发有限公司("广东裕泰")	63,455.04	-	289,025,075.60	289,025,075.60	2019.06
合计	947,158.95	922,761,580.29	228,739,573.08	1,151,501,153.37	

房地产开发产品列示如下：

单位：人民币元

项目名称	最近竣工时间	年初余额 (已重述)	本年增加	本年减少	年末余额
番禺锦绣香江花园(注2)	2013.05	354,749,523.93	-	21,513,109.89	333,236,414.04
增城翡翠绿洲项目(注1、2)	2016.10	899,903,145.10	96,452,240.03	219,329,607.78	777,025,777.35
聊城光彩大市场(注4)	2004.06	19,262,906.00	-	14,165,931.67	5,096,974.33
南昌香江家居建材中心	2003.12	8,154,335.78	-	-	8,154,335.78
株洲锦绣香江湖湘文化城(注2、3)	2018.09	2,059,678.69	221,172,390.83	189,713,063.66	33,519,005.86
保定香江好天地商业广场(注2)	2009.12	2,755,017.77	-	77,398.68	2,677,619.09
长春东北亚国际采购中心A区、B区	2009.09	13,030,895.23	-	-	13,030,895.23
恩平锦绣香江花园(注2)	2014.05	63,850,610.99	-	5,133,808.92	58,716,802.07
连云港锦绣香江(注2、3)	2018.06	128,672,047.44	157,458,653.23	115,847,729.05	170,282,971.62
成都置业香江全球家居CBD建材城(注2)	2011.06	132,644,944.03	-	1,773,080.00	130,871,864.03
香河香江全球家居CBD项目(注2)	2014.08	145,748,377.35	-	1,644,765.81	144,103,611.54
成都家园香江全球家居CBD建材城(注2)	2014.10	215,822,134.03	-	1,228,066.53	214,594,067.50
成都繁城新都锦绣香江(注2)	2013.12	110,991,342.25	-	87,959,086.41	23,032,255.84
来安香江南京湾项目(注1)	2014.10	2,409,388.33	14,201,889.11	-	16,611,277.44
武汉华中建材家居采购中心(注2)	2008.05	13,383,634.65	-	291,325.56	13,092,309.09
来安香江南京湾全球家居CBD(注2)	2016.12	24,336,529.33	-	16,731,953.22	7,604,576.11
来安香江南京湾B区品牌街(注1、2)	2014.10	41,506,940.33	4,158,535.49	11,616,685.62	34,048,790.20
武汉锦绣香江(注2、3)	2018.09	132,529,700.50	305,116,203.82	275,422,344.99	162,223,559.33
洛阳百年商铺(注2)	2004.12	2,068,716.96	-	136,098.42	1,932,618.54
长沙高岭国际商贸城(注2)	2017.12	279,069,306.23	-	77,767,532.63	201,301,773.60
南方国际金融传媒大厦(注2)	2017.12	1,310,044,351.89	-	157,232,897.58	1,152,811,454.31
香江商业集团华南总部(注1、2、4)	2017.06	472,966,074.05	5,895,510.91	91,147,884.93	387,713,700.03
天津锦绣香江健康小镇(注1、2)	2017.10	782,981,451.20	1,753,291.43	53,181,630.06	731,553,112.57
合计		5,158,941,052.06	806,208,714.85	1,341,914,001.41	4,623,235,765.50

注1：本年增加系竣工结算或补缴土地出让金产生的成本调整。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、 存货 - 续

(1) 存货分类 - 续

注2：本年减少有部分系结转营业成本。

注3：本年增加系本年新增完工开发产品。

注4：本年减少有部分系结转至投资性房地产。

土地一级开发成本列示如下：

单位：人民币元

项目名称	开工时间	(预计)完工时间	年末余额	年初余额
成都家具产业园	2007.10	待确定	323,371,195.46	323,467,019.68
香河家具产业园	2010.06	待确定	127,237,280.00	127,237,280.00
合计			450,608,475.46	450,704,299.68

(2) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加金额		本年减少金额		年末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	57,439,481.98	-	-	56,746,500.39	-	692,981.59
开发产品	247,007.69	-	-	-	-	247,007.69
合计	57,686,489.67	-	-	56,746,500.39	-	939,989.28

本集团本年度转回存货跌价准备人民币 1,605,222.48 元，因房地产项目竣工实现销售而转销存货跌价准备人民币 55,141,277.91 元。

7、 持有待售资产

单位：人民币元

项目	账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
持有待售资产	61,105,972.65	121,223,281.00	-	2019年
减：持有待售资产减值准备	-			
净额	61,105,972.65			

注：持有待售资产系本集团待处置的固定资产。

8、 其他流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额(已重述)
预缴税费(注1)	408,096,300.08	305,156,537.00
理财产品	-	13,600,000.00
其他(注2)	-	207,684,662.97
合计	408,096,300.08	526,441,199.97

注1：系部分子公司预缴的土地增值税及其他税费。

注2：其他年初余额系本公司以资产收购方式收购广东裕泰所支付的款项，截至2018年12月31日止，该资产收购已完成。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、可供出售金融资产

(1) 可供出售金融资产情况

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	71,375,000.00	-	71,375,000.00	18,350,000.00	-	18,350,000.00
按成本计量的(注1)	71,375,000.00	-	71,375,000.00	18,350,000.00	-	18,350,000.00
合计	71,375,000.00	-	71,375,000.00	18,350,000.00	-	18,350,000.00

(2) 年末按成本计量的可供出售金融资产

单位：人民币元

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例 (%)	本年现金红利
	年初	本年增加	本年减少	年末	年初	本年增加	本年减少	年末		
广州大丰门旅游景区开发有限公司(“大丰门旅游”)(注2)	400,000.00	4,000,000.00	-	4,400,000.00	-	-	-	-	20.00	-
广州国际商品展贸城股份有限公司	10,500,000.00	-	-	10,500,000.00	-	-	-	-	5.25	-
湖南民生村镇银行股份有限公司	2,450,000.00	-	-	2,450,000.00	-	-	-	-	4.90	-
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-	-	-	-	5.00	500,000.00
吉安东昊房地产开发有限公司	-	3,000,000.00	-	3,000,000.00	-	-	-	-	15.00	-
深圳市福田香江股权投资基金合伙企业(有限合伙)(注3)	-	40,000,000.00	-	40,000,000.00	-	-	-	-	20.00	3,759,117.30
湖南百川供应链管理有限公司	-	1,025,000.00	-	1,025,000.00	-	-	-	-	15.00	-
深圳极效智能有限公司	-	5,000,000.00	-	5,000,000.00	-	-	-	-	5.41	-
合计	18,350,000.00	63,025,000.00	-	71,375,000.00	-	-	-	-	-	4,259,117.30

注1：本集团对上述公司的股权投资年末余额为人民币71,375,000.00元，由于相关公司股权未在任何交易市场交易，且其公允价值不能可靠计量，故采用成本计量。

注2：本公司之子公司增城香江持有大丰门旅游20%股权，根据该公司章程的约定，大丰门旅游设立股东会，股东按出资比例行使表决权，对于重大事项的决议须经代表三分之二以上表决权的股东通过，同时大丰门旅游不设董事会，仅设立由股东会选举产生的执行董事，因此本集团对大丰门旅游不具有控制及重大影响。

注3：本公司于2018年1月11日与深圳市香江富汇基金管理有限公司（以下简称“深圳市香江富汇”）、深圳市福田引导基金投资有限公司、香江集团有限公司（以下简称“香江集团”）、深圳市前海香江金融控股集团有限公司（以下简称“深圳前海香江金融”）、平潭基可投资合伙企业(有限合伙)以及壹方置业(深圳)有限公司相关各方签署了合伙协议，共同成立深圳市福田香江股权投资基金合伙企业(有限合伙)，本公司以自有资金人民币2亿元出资购买了20%的有限合伙份额。于2018年11月，全体合伙人决议将出资方式调整为分期出资，第一期实缴出资比例为已出资金额的20%，于是本公司收回上述出资款的80%。根据该有限合伙企业合伙协议的约定，本公司作为有限合伙人，按照“先回本后分利”的分配原则，全体合伙人按实缴出资比例收回其全部实缴出资额后，将合伙企业投资净收益的20%分配给普通合伙人，合伙企业投资净收益的80%按照各合伙人的实缴出资比例进行分配；合伙企业清算出现亏损时，以各合伙人实缴出资额为限承担债务。有限合伙人不执行具体事项，具体事务由普通合伙人深圳市香江富汇负责。本公司无权委派代表进入投资决策委员会参与该基金的投资决策，因此本公司对该有限合伙企业不具有控制及重大影响。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	年初余额	本年增减变动				年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	宣告发放现金 股利或利润		
一、合营企业							
湖南香江红星美凯龙商业 地产开发有限公司 ("香江红星美凯龙")	22,232,181.07	-	-	65,330,956.98	-	87,563,138.05	-
英德市东方广场房地产 开发有限公司("英德东 方广场")	177,714.56	-	-	(177,714.56)	-	-	-
小计	22,409,895.63	-	-	65,153,242.42	-	87,563,138.05	-
二、联营企业							
深圳景江投资有限公司 ("景江投资")	1,598,757.59	-	-	-	-	1,598,757.59	-
深圳市香江全屋智能家 居设计有限公司("香江 全屋智能家居")	250,278.28	-	-	(136,310.19)	-	113,968.09	-
小计	1,849,035.87	-	-	(136,310.19)	-	1,712,725.68	-
合计	24,258,931.50	-	-	65,016,932.23	-	89,275,863.73	-

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋建筑物及土地使用权
一、账面原值	
1. 年初余额(已重述)	3,746,545,399.42
2. 本年增加金额	100,850,123.63
(1) 存货转入	100,850,123.63
3. 本年减少金额	7,705,459.28
(1) 处置	7,705,459.28
4. 年末余额	3,839,690,063.77
二、累计折旧和累计摊销	
1. 年初余额(已重述)	652,452,162.47
2. 本年增加金额	99,567,213.60
(1) 计提或摊销	99,567,213.60
3. 本年减少金额	172,455.89
(1) 处置	172,455.89
4. 年末余额	751,846,920.18
三、减值准备	
1. 年初余额	-
2. 本年增加金额	-
3. 本年减少金额	-
4. 年末余额	-
四、账面价值	
1. 年末账面价值	3,087,843,143.59
2. 年初账面价值(已重述)	3,094,093,236.95

(2) 截至本年末，未办妥产权证书的投资性房地产账面价值为人民币 1,148,091,609.23 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、 固定资产

12.1 本集团年末及年初均无固定资产清理。

12.2 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	电子设备及其他设备	合计
一、 账面原值					
1. 年初余额(已重述)	1,087,491,138.30	60,968,063.80	84,625,182.23	59,199,255.72	1,292,283,640.05
2. 本年增加金额	7,454,056.76	12,312,117.03	2,471,851.99	2,408,822.91	24,646,848.69
(1) 购置	1,124,646.36	12,312,117.03	2,471,851.99	2,408,822.91	18,317,438.29
(2) 在建工程转入	6,329,410.40	-	-	-	6,329,410.40
3. 本年减少金额	61,890,109.96	472,992.07	4,605,228.95	1,615,932.83	68,584,263.81
(1) 处置或报废	36,677,295.94	472,992.07	4,605,228.95	1,615,932.83	43,371,449.79
(2) 转入持有待售资产	25,212,814.02	-	-	-	25,212,814.02
4. 年末余额	1,033,055,085.10	72,807,188.76	82,491,805.27	59,992,145.80	1,248,346,224.93
二、 累计折旧					
1. 年初余额(已重述)	172,506,469.31	55,423,852.11	73,571,590.68	43,903,823.98	345,405,736.08
2. 本年增加金额	32,789,855.24	3,621,159.60	3,963,203.70	3,292,564.94	43,666,783.48
(1) 计提	32,789,855.24	3,621,159.60	3,963,203.70	3,292,564.94	43,666,783.48
3. 本年减少金额	11,679,977.57	445,375.73	4,079,988.83	1,486,543.41	17,691,885.54
(1) 处置或报废	8,168,773.37	445,375.73	4,079,988.83	1,486,543.41	14,180,681.34
(2) 转入持有待售资产	3,511,204.20	-	-	-	3,511,204.20
4. 年末余额	193,616,346.98	58,599,635.98	73,454,805.55	45,709,845.51	371,380,634.02
三、 减值准备					
1. 年初余额	-	-	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-	-	-
四、 账面价值					
1. 年末账面价值	839,438,738.12	14,207,552.78	9,036,999.72	14,282,300.29	876,965,590.91
2. 年初账面价值(已重述)	914,984,668.99	5,544,211.69	11,053,591.55	15,295,431.74	946,877,903.97

(2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：人民币元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
恩平置业展销厅/售楼部	145,833.23	临时建筑
恩平置业办公室	897,674.07	尚待办理
森岛置业白玉兰办公楼	6,016,889.32	尚待办理
合计	7,060,396.62	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、在建工程

13.1 本集团年末及年初均无工程物资。

13.2 在建工程

(1) 在建工程情况

单位：人民币元

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南昆山金福酒店项目	15,914,396.48	-	15,914,396.48	16,452,237.93	-	16,452,237.93
成都投资服务中心	367,309.79	-	367,309.79	367,309.79	-	367,309.79
大丰门旅游中心项目	10,255,944.00	-	10,255,944.00	10,255,944.00	-	10,255,944.00
香江健康小镇供热站	329,550.00	-	329,550.00	-	-	-
合计	26,867,200.27	-	26,867,200.27	27,075,491.72	-	27,075,491.72

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、在建工程 - 续

13.2 在建工程 - 续

(2) 重要在建工程项目本年变动情况

单位：人民币元

项目名称	预算数	年初余额	本年增加金额	本年转入固定资产金额	本年其他减少金额	年末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	其中：本年利息资本化金额	本年利息资本化率 (%)	资金来源
南岭山金福酒店项目	500,000,000.00	16,452,237.93	5,791,568.95	6,329,410.40	-	15,914,396.48	4.45	4.45	348,571.90	-	-	自有资金和银行借款
威翔投资服务中心	18,241,236.45	367,309.79	-	-	-	367,309.79	81.81	81.81	-	-	-	自有资金
大丰门旅游中心项目	不适用	10,255,944.00	-	-	-	10,255,944.00	不适用	不适用	-	-	-	自有资金
香江健康小鼠供热站	不适用	-	329,550.00	-	-	329,550.00	不适用	不适用	-	-	-	自有资金
合计		27,075,491.72	6,121,118.95	6,329,410.40	-	26,867,200.27			348,571.90	-	-	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

14、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：人民币元

项目	土地使用权	软件	合计
一、 账面原值			
1. 年初余额(已重述)	116,135,730.65	26,251,244.23	142,386,974.88
2. 本年增加金额	48,924,339.77	1,944,475.69	50,868,815.46
(1) 购置	48,924,339.77	1,944,475.69	50,868,815.46
3. 本年减少金额	3,528,838.20	-	3,528,838.20
(1) 处置	2,662,850.12	-	2,662,850.12
(2) 转入持有待售资产	865,988.08	-	865,988.08
4. 年末余额	161,531,232.22	28,195,719.92	189,726,952.14
二、 累计摊销			
1. 年初余额(已重述)	16,657,509.73	15,099,468.34	31,756,978.07
2. 本年增加金额	3,514,799.11	2,907,617.21	6,422,416.32
(1) 计提	3,514,799.11	2,907,617.21	6,422,416.32
3. 本年减少金额	695,260.37	-	695,260.37
(1) 处置	552,911.36	-	552,911.36
(2) 转入持有待售资产	142,349.01	-	142,349.01
4. 年末余额	19,477,048.47	18,007,085.55	37,484,134.02
三、 减值准备			
1. 年初余额	-	-	-
2. 本年增加金额	-	-	-
(1) 计提	-	-	-
3. 本年减少金额	-	-	-
(1) 处置	-	-	-
4. 年末余额	-	-	-
四、 账面价值			
1. 年末账面价值	142,054,183.75	10,188,634.37	152,242,818.12
2. 年初账面价值(已重述)	99,478,220.92	11,151,775.89	110,629,996.81

(2) 本集团无未办妥产权证书的土地使用权。

15、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	年末余额
装修费	88,412,860.67	15,818,804.29	29,053,054.48	-	75,178,610.48
土地租赁费	38,291,275.60	-	532,481.27	37,758,794.33	-
临时设施	28,336,981.96	323,884.25	7,800,394.17	-	20,860,472.04
其他	7,181,603.80	249,490.70	3,696,242.93	-	3,734,851.57
合计	162,222,722.03	16,392,179.24	41,082,172.85	37,758,794.33	99,773,934.09

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、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

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额(已重述)	
	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	17,621,043.68	4,405,260.93	16,235,498.30	4,058,874.58
可抵扣亏损	407,986,913.23	101,996,728.30	145,575,956.42	36,393,989.16
政府补助	55,995,940.17	13,998,985.05	58,060,065.98	14,515,016.50
内部交易未实现利润	236,763,505.68	59,190,876.42	236,829,548.84	59,207,387.21
留待以后年度抵扣的广告费	24,184,465.43	6,046,116.35	11,961,484.17	2,990,371.04
应付职工薪酬	2,794,086.84	698,521.71	1,158,360.54	289,590.14
按清算口径计提的土地增值税	1,303,040,769.34	325,760,192.34	985,556,289.04	246,389,072.26
交易性金融资产公允价值变动	847,140.05	211,785.01	-	-
计提未支付的股权激励费用	5,178,660.00	1,294,665.00	7,357,030.00	1,839,257.50
其他	692,981.59	173,245.40	10,323,011.52	2,580,752.87
合计	2,055,105,506.01	513,776,376.51	1,473,057,244.81	368,264,311.26

注：根据测算结果，本集团认为在未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	年末余额		年初余额(已重述)	
	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
预缴土地增值税	49,443,124.00	12,360,781.00	49,443,124.00	12,360,781.00
交易性金融资产公允价值变动	-	-	1,803,585.80	450,896.45
其他	2,810,940.00	702,735.00	2,810,940.00	702,735.00
合计	52,254,064.00	13,063,516.00	54,057,649.80	13,514,412.45

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和 负债年末互抵金额	抵销后递延所得税 资产或负债年末余额	递延所得税资产和 负债年初互抵金额	抵销后递延所得税资 产或负债年初余额 (已重述)
递延所得税资产	12,360,781.00	501,415,595.51	12,811,677.45	355,452,633.81
递延所得税负债	12,360,781.00	702,735.00	12,811,677.45	702,735.00

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额(已重述)
可抵扣亏损	1,009,731,949.52	930,847,363.39
可抵扣暂时性差异	255,364,472.01	261,482,055.25
合计	1,265,096,421.53	1,192,329,418.64

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

16、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	年末余额	年初余额 (已重述)
2018年	-	105,113,347.97
2019年	155,761,681.34	229,190,798.65
2020年	166,630,580.24	202,410,560.94
2021年	144,693,209.02	156,956,149.48
2022年	157,168,797.04	237,176,506.35
2023年	385,477,681.88	-
合计	1,009,731,949.52	930,847,363.39

17、其他非流动资产

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
预付装修工程款或非流动资产购置款	13,400,164.82	429,200.00
预付股权投资款	3,000,000.00	-
合计	16,400,164.82	429,200.00

18、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
信用借款	1,225,886,700.00	100,000,000.00
保证或质押借款(注)	812,097,662.42	520,000,000.00
合计	2,037,984,362.42	620,000,000.00

注：年末保证或质押借款系由本公司提供保证担保或以本集团之定期银行存款存单作质押。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

19、应付票据及应付账款

19.1 应付票据及应付账款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
应付票据	115,664,330.00	229,228,826.75
应付账款	2,449,654,261.51	2,651,326,658.89
合计	2,565,318,591.51	2,880,555,485.64

19.2 应付票据

单位：人民币元

种类	年末余额	年初余额 (已重述)
商业承兑汇票	115,664,330.00	229,228,826.75

19.3 应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
应付建筑工程款	2,211,350,246.09	2,409,789,100.19
应付材料款	152,013,656.10	121,017,835.43
应付其他款	86,290,359.32	120,519,723.27
合计	2,449,654,261.51	2,651,326,658.89

(2) 账龄超过1年的重要应付账款

单位：人民币元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
中建二局第三建筑工程有限公司	141,797,326.17	尚待结算支付的工程款
南通建工集团股份有限公司	51,320,325.62	尚待结算支付的工程款
中建三局集团有限公司	25,784,066.45	尚待结算支付的工程款
湖南中天建设集团股份有限公司	19,728,529.62	尚待结算支付的工程款
天津市宝地建筑工程有限公司	9,055,495.62	尚待结算支付的工程款
合计	247,685,743.48	

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

20、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
预收售楼款	2,783,813,759.53	2,655,030,918.39
预收租金	90,034,646.33	97,999,201.90
其他	316,520,451.97	229,833,118.62
合计	3,190,368,857.83	2,982,863,238.91

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

账龄	年末余额		年初余额 (已重述)	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	1,659,129,070.05	52.00	1,630,222,368.09	54.65
1至2年	869,033,427.98	27.24	1,119,037,664.92	37.52
2至3年	564,869,662.80	17.71	31,864,230.04	1.07
3年以上	97,336,697.00	3.05	201,738,975.86	6.76
合计	3,190,368,857.83	100.00	2,982,863,238.91	100.00

注：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。

其中，主要预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目名称	年末余额	年初余额 (已重述)	预计最近(实际)竣工 时间	预售比例(%)
番禺锦绣香江花园	69,978,633.00	59,614,790.00	2013.05	
增城翡翠绿洲项目	206,080,406.15	19,142,656.51	2020.10	
连云港锦绣香江	33,403,636.00	58,770,120.02	2020.11	
株洲锦绣香江湖湘文化城	923,962,190.83	446,713,588.00	2019.04	94.57
武汉锦绣香江	219,875,418.81	731,763,424.00	2020.09	
来安香江南京湾项目	225,488,224.00	1,396,583.00	2019.12	30.28
来安香江南京湾B区品牌街	19,965,366.70	32,335,226.00	2014.10	
长沙高岭国际商贸城	56,225,511.23	120,664,389.12	2017.12	
南方国际金融传媒大厦	5,194,377.00	478,696,729.00	2017.12	
天津锦绣香江健康小镇	752,271,308.20	662,025,529.79	2019.12	60.38
常德香江悦府	181,051,660.00	-	2019.12	35.38
南通香江翡翠观澜苑	60,839,409.80	-	2020.09	
其他	29,477,617.81	43,907,882.95	2003.12-2017.10	
合计	2,783,813,759.53	2,655,030,918.39		

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、 应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额 (已重述)	本年增加	本年减少	年末余额
一、短期薪酬	68,084,405.42	400,072,329.18	383,410,898.91	84,745,835.69
二、离职后福利-设定提存计划	(82,522.44)	19,254,295.43	19,280,987.19	(109,214.20)
三、辞退福利	9,167.68	1,197,135.09	1,197,135.09	9,167.68
合计	68,011,050.66	420,523,759.70	403,889,021.19	84,645,789.17

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	年初余额 (已重述)	本年增加	本年减少	年末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	69,807,258.91	359,271,988.07	342,359,767.78	86,719,479.20
二、职工福利费	(1,538,359.95)	15,355,388.47	15,658,743.58	(1,841,715.06)
三、社会保险费	(25,802.00)	14,186,017.99	14,160,248.31	(32.32)
其中：医疗保险费	(26,609.27)	12,413,046.57	12,388,347.32	(1,910.02)
工伤保险费	(150.11)	533,303.74	533,484.74	(331.11)
生育保险费	957.38	1,239,667.68	1,238,416.25	2,208.81
四、住房公积金	13,160.92	6,298,822.24	6,308,083.60	3,899.56
五、工会经费和职工教育经费	66,436.51	1,805,066.04	1,769,009.27	102,493.28
六、短期带薪缺勤	59,135.54	-	-	59,135.54
七、其他	(297,424.51)	3,155,046.37	3,155,046.37	(297,424.51)
合计	68,084,405.42	400,072,329.18	383,410,898.91	84,745,835.69

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、基本养老保险	(107,593.15)	18,664,509.74	18,689,497.49	(132,580.90)
二、失业保险费	25,070.71	589,785.69	591,489.70	23,366.70
合计	(82,522.44)	19,254,295.43	19,280,987.19	(109,214.20)

注：本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险和失业保险计划，根据该等计划，本集团按照规定的标准每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年应分别向养老保险、失业保险计划缴存费用人民币 18,664,509.74 元及人民币 589,785.69 元(2017 年度：人民币 17,439,001.68 元及人民币 764,092.42 元)。于 2018 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 23,366.70 元 (2017 年 12 月 31 日：人民币 25,070.71 元) 的应缴存费用是于本报告期间到期而未支付的失业保险费。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、应交税费

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
企业所得税	313,249,991.92	269,238,057.78
增值税	47,667,533.72	22,359,719.33
土地增值税	198,434,964.47	206,123,522.09
房产税	19,848,755.54	8,195,144.17
城市维护建设税	3,017,735.81	1,314,121.00
土地使用税	5,546,038.91	4,478,437.57
契税	45,000,000.00	-
其他	5,298,317.03	6,469,122.27
合计	638,063,337.40	518,178,124.21

23、其他应付款

23.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
应付利息	73,343,355.16	6,487,810.70
应付股利	20,090,000.00	20,090,000.00
其他应付款	1,319,765,590.51	1,611,145,825.79
合计	1,413,198,945.67	1,637,723,636.49

23.2 应付利息

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
公司债券利息	64,996,698.09	3,415,232.92
分期付息到期还本的长期借款利息	3,710,530.36	2,215,086.11
短期借款利息	4,636,126.71	857,491.67
合计	73,343,355.16	6,487,810.70

23.3 应付股利

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
少数股东股利	20,090,000.00	20,090,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、其他应付款 - 续

23.4 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
往来款	808,117,444.16	987,675,631.16
保证金、押金等	331,998,736.26	358,547,219.79
限制性股票认购款(注)	16,031,240.00	40,605,512.00
其他	163,618,170.09	224,317,462.84
合计	1,319,765,590.51	1,611,145,825.79

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¹限制性股票认购款余额。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。详见附注(十一)。

(2) 账龄超过1年的重要其他应付款

单位：人民币元

项目	年末余额	未偿还或结转的原因
南方香江集团有限公司("南方香江")	418,956,021.74	借款人未要求偿还
无锡中南置业投资有限公司	31,601,814.87	未支付的2014至2017年商场租金，合作方未要求偿还
山东金柱集团有限公司	20,000,000.00	履约保证金，合作业务尚未完成
郑州居然之家欧凯龙家居建材有限公司	10,400,000.00	租赁保证金，租赁期结束后退还
客户1	3,262,080.36	代收代付款
合计	484,219,916.97	

24、一年内到期的非流动负债

(1) 一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	1,508,436,332.00	877,625,393.12
一年内到期的应付债券(详见附注(五)、27)	697,581,802.36	-
合计	2,206,018,134.36	877,625,393.12

(2) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
抵押和保证借款(注1)	659,728,200.00	339,357,243.12
抵押借款(注2)	800,000,132.00	517,306,150.00
保证借款(注3)	22,100,000.00	13,550,000.00
信用借款	6,600,000.00	-
保证、抵押和质押借款(注4)	20,008,000.00	7,412,000.00
合计	1,508,436,332.00	877,625,393.12

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、一年内到期的非流动负债 - 续

(2) 一年内到期的长期借款 - 续

注1：年末抵押和保证借款系以本集团之投资性房地产、存货、固定资产和无形资产作抵押，并由本公司及本集团子公司提供担保。

注2：年末抵押借款系以本集团之固定资产、投资性房地产、存货和无形资产作抵押。

注3：年末保证借款系由本公司提供保证担保。

注4：年末保证、抵押和质押借款系以本集团之投资性房地产作抵押，本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司（以下简称“深圳家福特”）的应收租金权利、本集团之子公司深圳市金海马企业管理有限公司（以下简称“深圳金海马管理”）的应收租金权利作质押，并由本公司及深圳金海马管理提供担保。

25、其他流动负债

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
按清算口径计提的土地增值税(注)	1,245,503,164.86	889,648,575.32
其他	3,156,676.68	1,420,568.05
合计	1,248,659,841.54	891,069,143.37

注：本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土地增值税，并计入损益。

26、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
抵押和保证借款(注1)	1,109,901,521.69	464,628,000.00
信用借款	24,750,000.00	-
保证借款(注2)	7,250,000.00	29,350,000.00
抵押借款(注3)	234,999,802.00	102,855,248.15
保证、抵押和质押借款(注4)	502,530,000.00	190,688,000.00
合计	1,879,431,323.69	787,521,248.15

注1：年末抵押和保证借款系以本集团之投资性房地产、固定资产、存货和无形资产作抵押，并由本公司、本集团子公司和关联公司南方香江提供担保。

注2：年末保证借款系由本公司提供保证担保。

注3：年末抵押借款系以本集团之固定资产、投资性房地产、存货和无形资产作抵押。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、长期借款 - 续

(1) 长期借款分类 - 续

注4：年末保证、抵押和质押借款系以本集团之投资性房地产作抵押，深圳家福特的应收租金权利、深圳金海马管理的应收租金权利作质押，并由本公司及深圳金海马管理提供担保。

注5：上述借款合同约定的年利率为4.99%至8.00%。

27、应付债券

(1) 应付债券

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
2013年公司债券(注1)	697,581,802.36	695,218,066.96
2018年公司债券(第一期)(注2)	906,806,006.73	-
2018年公司债券(第二期)(注3)	149,396,199.26	-
合计	1,753,784,008.35	695,218,066.96
减：一年内到期的公司债券	697,581,802.36	-
一年后到期的公司债券	1,056,202,205.99	695,218,066.96

注1：本公司于2014年12月10日按面值发行2013年公司债券人民币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2013年公司债券募集说明书，该债券的到期日为2019年12月10日。

深圳市金海马实业股份有限公司（以下简称“深圳金海马实业”）为2013年公司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。

注2：本公司于2018年3月9日按面值发行2018年公司债券(第一期)人民币910,000,000.00元，每张债券面值为人民币100元，债券期限为4年，票面年利率为7.90%。根据2018年公司债券募集说明书，该债券的到期日为2022年3月9日，为无担保债券。

注3：本公司于2018年9月27日按面值发行2018年公司债券(第二期)人民币150,000,000.00元，每张债券面值为人民币100元，债券期限为4年，票面年利率为7.90%。根据2018年公司债券募集说明书，该债券的到期日为2022年9月27日，为无担保债券。

深圳香江控股股份有限公司
 财务报表附注
 2018年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

27、应付债券 - 续

(2) 应付债券的增减变动

单位：人民币元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	年初余额	本年发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本年偿还	年末余额	其中一年以内到期
2013年公司债券	700,000,000.00	2014.12.10	5年	700,000,000.00	695,218,066.96	-	59,360,000.04	2,363,735.40	-	697,581,802.36	697,581,802.36
2018年公司债券 (第一期)	910,000,000.00	2018.03.09	4年	910,000,000.00	-	906,112,495.55	58,496,794.55	693,511.18	-	906,806,006.73	-
2018年公司债券 (第二期)	150,000,000.00	2018.09.27	4年	150,000,000.00	-	149,359,202.56	3,084,246.58	36,996.70	-	149,396,199.26	-
合计	1,760,000,000.00			1,760,000,000.00	695,218,066.96	1,055,471,698.11	120,941,041.17	3,094,243.28	-	1,753,784,008.35	697,581,802.36

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

28、递延收益

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	形成原因
人防工程政府补助	16,910,326.54	-	491,026.24	16,419,300.30	注1
产业扶植资金	41,149,739.44	-	1,573,099.57	39,576,639.87	注2
其他	391,349.57	409,240.00	465,945.28	334,644.29	
政府补助合计	58,451,415.55	409,240.00	2,530,071.09	56,330,584.46	

涉及政府补助的项目：

单位：人民币元

项目	年初余额	本年新增补助金额	本年计入其他收益金额	其他变动	年末余额	与资产相关/与收益相关
人防工程政府补助	16,910,326.54	-	491,026.24	-	16,419,300.30	与资产相关
产业扶植资金	41,149,739.44	-	1,573,099.57	-	39,576,639.87	与资产相关
其他	391,349.57	409,240.00	465,945.28	-	334,644.29	与收益相关
合计	58,451,415.55	409,240.00	2,530,071.09	-	56,330,584.46	

注1：系本公司之子公司长春置业收到的长春市二道区科学技术局拨款，用于补助长春置业的人防工程建设支出。本年度计入其他收益金额为人民币491,026.24元。

注2：系本公司之子公司长沙物流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。本年度计入其他收益的金额为人民币1,573,099.57元。

29、股本

单位：人民币元

项目	年初余额	本年变动				小计	年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他		
股份总数	3,400,671,424.00	-	-	-	(1,344,000.00)	(1,344,000.00)	3,399,327,424.00

本公司于2018年1月11日召开第八届董事会第十六次会议，审议通过了《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》。针对四名激励对象蒋映岚先生、胡洋先生、吴双胜先生及王锋先生因离职不符合激励条件的情况，本公司将以上四名离职人员已获授但尚未解锁的134.4万股限制性股票全部进行回购注销。2018年6月21日，本公司完成了对上述限制性股票的回购注销事宜。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

30、其他权益工具

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
限制性股票激励计划	42,677,074.44	4,271,081.99	-	46,948,156.43

本公司 2015 年开始实施限制性股票激励计划，本公司在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权股票数量的最佳估计为基础，按照单位限制性股票的公允价值，将当年取得服务的成本计入相关费用和其他权益工具。本年增加系计提限制性股票激励计划费用人民币 4,271,081.99 元（上年度：人民币 9,596,726.05 元）。

31、资本公积

单位：人民币元

项目	年初余额 (已重述)	本年增加	本年减少(注)	年末余额
股本溢价	2,514,195,827.28	-	2,514,195,827.28	-
其他资本公积	14,241,100.00	-	-	14,241,100.00
合计	2,528,436,927.28	-	2,514,195,827.28	14,241,100.00

注：资本溢价本年减少系：(1)因同一控制下企业合并调整资本公积人民币 2,512,755,827.28 元，同一控制下企业合并事项详见附注(六)、2；以及(2)因回购注销四名离职人员已获授但尚未解锁的限制性股票冲回资本溢价人民币 1,440,000.00 元，具体详见附注(五)、29。

32、库存股

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
限制性股票激励计划	40,579,400.00	-	24,438,540.00	16,140,860.00

详见附注(十一)。

33、盈余公积

单位：人民币元

项目	年初余额	本年增加(注 1)	本年减少(注 2)	年末余额
法定盈余公积	154,563,511.95	31,140,330.55	95,533,443.05	90,170,399.45

注 1：根据本公司章程规定，法定盈余公积按母公司净利润之 10% 提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

注 2：本年减少系：(1)同一控制下企业合并冲减盈余公积人民币 17,074,172.72 元，同一控制下企业合并事项详见附注(六)、2；以及(2)收购少数股东股权冲减盈余公积人民币 78,459,270.33 元。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

34、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年(已重述)
调整前上年末未分配利润	1,716,427,243.77	1,328,329,099.19
调整年初未分配利润合计数(注 1)	(101,036,732.75)	(117,687,162.76)
调整后年初未分配利润	1,615,390,511.02	1,210,641,936.43
加：本年归属于母公司所有者的净利润	508,850,460.33	833,248,410.94
减：提取法定盈余公积(注 2)	31,140,330.55	54,637,179.71
应付普通股股利(注 3)	543,607,027.84	373,862,656.64
年末未分配利润	1,549,493,612.96	1,615,390,511.02

注 1：本公司本年度发生同一控制下企业合并导致的合并范围变更，减少年初未分配利润人民币 101,036,732.75 元 (上年度：减少人民币 117,687,162.76 元)。

注 2：提取法定盈余公积

根据本公司章程规定，法定盈余公积金按母公司净利润之 10% 提取。本公司法定盈余公积金累计额为本公司注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

注 3：本年度股东大会已批准的现金股利

2018 年 5 月 15 日，经本公司 2017 年年度股东大会决议，本公司按已发行之股份 3,399,327,424 股(每股面值人民币 1.00 元，不包含附注(五)、29 中所述已回购注销的限制性股票 1,344,000 股)计算，以每 10 股向全体股东派发现金红利人民币 1.60 元(含税)，共计人民币 543,892,387.84 元。因四名参与限制性股票激励计划之激励对象于本年度不再属于激励计划的激励对象范围，本公司将收回已向其发放的现金股利人民币 285,360.00 元。

注 4：资产负债表日后决议的利润分配情况

根据 2019 年 4 月 19 日董事会决议，本公司拟按截至本财务报表批准报出日之已发行股份 3,395,781,424.00 股(每股面值人民币 1.00 元，不包含附注(十一)所述尚在办理注销的限制性股票 3,546,000 股)计算，向全体股东按每 10 股派发现金红利人民币 0.75 元(含税)，共计人民币 254,683,606.80 元。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

注 5：子公司已提取的盈余公积

截至 2018 年 12 月 31 日止，本集团未分配利润余额中包括子公司已提取的盈余公积为人民币 277,900,158.97 元(年初数：人民币 208,334,202.20 元)。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、营业收入和营业成本

(1) 营业收入及营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额(已重述)	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	4,135,388,048.19	1,996,077,003.57	4,710,585,163.55	2,351,539,887.72

(2) 主营业务(分行业)

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额(已重述)	
	收入	成本	收入	成本
商品房、商铺及写字楼销售	2,323,372,304.88	1,054,069,487.63	2,598,686,617.94	1,322,774,204.32
商贸流通运营(注)	1,382,778,239.26	644,062,779.50	1,731,803,489.82	757,619,901.43
土地一级开发、工程和装饰	-	-	-	-
其他	429,237,504.05	297,944,736.44	380,095,055.79	271,145,781.97
合计	4,135,388,048.19	1,996,077,003.57	4,710,585,163.55	2,351,539,887.72

注：商贸流通运营业务包含商贸运营业务和商贸流通物业销售，其中商贸运营业务本年收入和成本分别为人民币 1,137,855,938.99 元(上年度：人民币 1,122,284,329.95 元)和人民币 526,802,025.48 元(上年度：人民币 463,472,145.71 元)，商贸流通物业销售本年收入和成本分别为人民币 244,922,300.27 元(上年度：人民币 609,519,159.87 元)和人民币 117,260,754.02 元(上年度：人民币 294,147,755.72 元)。

(3) 本集团前五名客户的营业收入情况

前五名客户营业收入总额为人民币 9,427.99 万元(上年度：人民币 12,436.19 万元)，占全部营业收入的比例为 2.28%(上年度：2.64%)。

36、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
营业税	6,708,272.73	28,301,557.30
城市维护建设税	16,792,982.33	17,410,834.52
教育费附加及地方教育费附加	11,146,363.80	12,278,843.24
土地增值税	407,421,818.00	346,323,838.26
房产税	61,293,792.77	53,552,103.89
其他	30,321,149.92	30,415,817.28
合计	533,684,379.55	488,282,994.49

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

37、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
职工薪酬	67,738,822.16	59,912,620.49
广告宣传费用	194,185,276.81	197,054,842.04
其他	84,228,632.11	75,628,802.79
合计	346,152,731.08	332,596,265.32

38、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
职工薪酬	187,337,558.56	164,322,797.20
办公事务费用	53,572,511.03	56,376,922.03
业务招待费用	17,524,142.47	12,548,818.29
财产保险费用及折旧	39,766,337.43	42,593,586.24
其他	97,173,513.73	47,776,919.78
合计	395,374,063.22	323,619,043.54

39、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
利息支出	399,993,728.66	260,636,182.69
减：已资本化的利息费用	22,153,930.25	76,592,774.05
减：利息收入	37,130,959.06	44,696,412.65
其他	(1,728,082.91)	(4,328,417.68)
合计	338,980,756.44	135,018,578.31

40、资产减值损失

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
坏账损失	1,901,803.89	(16,837,967.40)
存货跌价损失	(1,605,222.48)	(30,518,816.04)
合计	296,581.41	(47,356,783.44)

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

41、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
产业扶植资金	1,573,099.57	3,539,508.61
长春置业人防工程政府补助	491,026.24	491,026.22
成都创博会财政资金补贴	-	5,000,000.00
其他	465,945.28	3,717,133.20
合计	2,530,071.09	12,747,668.03

42、投资收益(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
权益法核算的长期股权投资收益(损失)	65,016,932.23	(19,341,414.93)
处置长期股权投资产生的投资收益	790,200.68	8,725,174.12
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	400,303.53	-
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	4,259,117.30	147,000.00
理财产品投资收益	704,280.89	781,577.63
其他	(221,490.57)	(161,255.65)
合计	70,949,344.06	(9,848,918.83)

43、公允价值变动收益(损失)

单位：人民币元

产生公允价值变动收益的来源	本年发生额	上年发生额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	(2,650,725.79)	1,865,488.23

44、资产处置收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
长期资产处置利得	50,951,452.64	24,084,462.77

45、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)	计入当年非经常性损益的金额
违约金收入	3,946,506.41	7,647,262.70	3,946,506.41
罚款收入	2,392,177.65	815,482.00	2,392,177.65
少数股东补偿子公司运营亏损	-	1,800,000.00	-
工程罚款	4,281,998.91	7,489,321.59	4,281,998.91
其他	179,400.00	6,054,628.87	179,400.00
合计	10,800,082.97	23,806,695.16	10,800,082.97

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

46、 营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)	计入当年非经常性 损益的金额
对外捐赠	726,000.00	327,500.00	726,000.00
罚没支出	891,713.11	2,567,748.93	891,713.11
滞纳金、违约赔偿金	13,576,087.54	723,913.62	13,576,087.54
其他	2,105,352.54	2,748,358.52	2,105,352.54
合计	17,299,153.19	6,367,521.07	17,299,153.19

47、 所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
当期所得税费用	375,576,422.74	321,598,644.98
递延所得税费用	(145,962,961.70)	(27,142,180.70)
以前年度所得税调整	3,972,354.56	2,568,127.03
合计	233,585,815.60	297,024,591.31

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
利润总额	640,103,604.70	1,173,173,051.90
按 25% 的税率计算的所得税费用	160,025,901.17	293,293,262.99
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	50,254,946.24	6,316,170.98
非应税收入的影响	(16,237,673.11)	-
本期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损 和可抵扣暂时性差异的影响	123,480,589.64	61,989,385.92
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣 亏损和可抵扣暂时性差异的影响	(82,789,754.58)	(65,395,015.40)
子公司适用不同税率的影响	(5,120,548.32)	(1,747,340.21)
以前年度所得税调整	3,972,354.56	2,568,127.03
合计	233,585,815.60	297,024,591.31

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
未结按揭贷款余额保证金减少	15,476,662.18	-
罚款、违约金收入	6,338,684.06	8,462,744.70
农民工工资保证金减少	-	1,002,038.80
政府补助及其他补贴	409,240.00	8,729,722.77
利息收入及其他手续费收入	51,254,114.43	52,374,899.59
收回暂付经营性款项	115,027,540.11	310,688,886.54
其他	4,461,398.91	20,111,567.56
合计	192,967,639.69	401,369,859.96

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
管理费用支付的现金	154,181,143.89	96,301,148.43
销售费用支付的现金	197,854,033.10	249,018,668.84
暂付经营性往来款	84,078,371.24	294,818,437.94
手续费等	12,395,072.46	3,326,418.08
未结按揭贷款余额保证金增加	-	8,137,712.38
诉讼冻结款项增加	12,246,171.99	-
履约保证金增加	35,488.49	25,215.75
农民工工资保证金增加	2,008,702.96	-
其他	17,299,153.19	41,403,196.73
合计	480,098,137.32	693,030,798.15

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
关联方资金拆借	-	91,830,000.00

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、现金流量表项目 - 续

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
关联方资金拆借	-	6,900,000.00
同一控制下企业合并相关财务顾问费用	14,000,000.00	-
预付投资款	3,000,000.00	-
其他	3,520,120.71	-
合计	20,520,120.71	6,900,000.00

(5) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
关联方资金拆借	70,000,000.00	295,511,808.75

(6) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额 (已重述)
财务顾问及贷款手续费等	4,296,733.89	60,289,995.61
股份激励退回	2,784,000.00	5,490,000.00
关联方资金拆借	395,823,721.14	120,489,038.24
收购少数股东权益款项	76,974,030.00	-
银行贷款质押款项增加	150,000,000.00	-
合计	629,878,485.03	186,269,033.85

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额 (已重述)
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	406,517,789.10	876,148,460.59
加：资产减值准备	296,581.41	(47,356,783.44)
固定资产折旧	43,666,783.48	52,249,256.70
无形资产摊销	6,422,416.32	5,858,356.45
投资性房地产摊销	99,567,213.60	68,937,680.49
长期待摊费用摊销	41,082,172.85	42,933,925.17
处置固定资产、无形资产和 其他长期资产的损失(收益)	(50,951,452.64)	(24,084,462.77)
公允价值变动损失(收益)	2,650,725.79	(1,865,488.23)
财务费用	377,839,798.41	184,043,408.64
股份支付	4,271,081.99	9,596,726.05
投资损失(收益)	(70,949,344.06)	9,848,918.83
递延所得税资产的减少(增加)	(145,962,961.70)	(27,142,180.70)
存货的减少(增加)	(4,255,872,810.96)	(81,502,605.95)
经营性应收项目的减少(增加)	275,151,445.42	(163,908,535.76)
经营性应付项目的增加(减少)	310,884,702.91	(455,479,203.02)
递延收益的增加(减少)	(2,120,831.09)	(4,017,945.26)
其他	16,410,100.71	-
经营活动产生的现金流量净额	(2,941,096,588.46)	444,259,527.79
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,362,312,417.37	4,956,332,644.47
减：现金的年初余额	4,956,332,644.47	2,867,394,826.97
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(2,594,020,227.10)	2,088,937,817.50

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

49、现金流量表补充资料 - 续

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额 (已重述)
一、现金	2,362,312,417.37	4,956,332,644.47
其中：库存现金	8,125,287.89	2,857,758.04
可随时用于支付的银行存款	2,354,187,129.48	4,953,474,886.43
二、现金等价物	-	-
其中：三个月内到期的债券投资	-	-
三、年末现金及现金等价物余额	2,362,312,417.37	4,956,332,644.47

50、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	年末账面价值	受限原因
货币资金	261,509,803.38	银行贷款质押存款、诉讼冻结存款、未结按揭贷款余额保证金、履约保证金及农民工工资保证金等
存货	483,871,532.40	借款抵押
投资性房地产	1,774,174,023.76	借款抵押
固定资产	279,848,327.61	借款抵押
无形资产	3,009,382.54	借款抵押
合计	2,802,413,069.69	

51、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：人民币元

种类	金额	列报项目	其中：计入当期损益的金额
其他	409,240.00	递延收益/其他收益	74,595.71

注：与资产相关的政府补助说明详见附注(五)、28。

(2) 本集团本年无政府补助退回情况。

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

(1) 本年发生的非同一控制下企业合并

单位：人民币元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本(注)	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至年末被购买方的收入	购买日至年末被购买方的净利润
深圳市真善美会展有限公司("深圳真善美会展")	2018年6月6日	2.00	51.00	收购	2018年6月6日	取得控制权	2,491,337.02	(405,258.46)

注：本公司之子公司深圳市香江创新国际会展有限公司（以下简称“深圳创新会展”）于2018年6月从第三方收购了深圳真善美会展51%股权，支付对价人民币2.00元。

(2) 合并成本

单位：人民币元

合并成本	深圳真善美会展
现金	2.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	39,140.06
合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	(39,138.06)

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：人民币元

项目	深圳真善美会展	
	购买日公允价值	购买日账面价值
流动资产	1,757,927.52	1,757,927.52
非流动资产	10,600.00	10,600.00
资产总计	1,768,527.52	1,768,527.52
流动负债	1,691,782.31	1,691,782.31
非流动负债	-	-
负债合计	1,691,782.31	1,691,782.31
净资产	76,745.21	76,745.21
减：少数股东权益	37,605.15	37,605.15
取得的净资产	39,140.06	39,140.06

注：上述可辨认资产、负债公允价值以账面价值为基础评估确定。

(六) 合并范围的变更 - 续

2、 同一控制下企业合并

(1) 本年发生的同一控制下企业合并

单位：人民币万元

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	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
森岛置业(注1)	65.00%	受同一实际控制人控制	2018年2月11日	取得控制权	(1.02)	(410.55)	33,075.80	2,243.31
森岛鸿盈(注1)	65.00%		2018年2月11日	取得控制权	-	(140.23)	240.50	(766.94)
森岛宝地(注1)	65.00%		2018年2月11日	取得控制权	61.76	(151.42)	4,165.96	260.83
广州香江健康体检管理有限公司("健康体检")(注2)	100.00%		2018年10月15日	取得控制权	1,209.87	833.07	1,795.55	902.06
锦绣养老(注2)	100.00%		2018年10月15日	取得控制权	130.91	(31.15)	400.95	187.41

注1：本公司依据2017年12月与南方香江签署的《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之股权购买协议》和《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之盈利补偿协议》，以人民币250,164万元的对价购买南方香江持有的森岛宝地、森岛鸿盈以及森岛置业（以下简称“天津三公司”）各65%股权。

注2：本公司之子公司广州大瀑布旅游开发有限公司（以下简称“广州大瀑布”）和森岛置业分别依据2018年8月与深圳市大本营健康产业发展有限公司（以下简称“深圳大本营健康”）签署的《深圳市大本营健康产业发展有限公司与广州大瀑布旅游开发有限公司之股权购买协议》及《深圳市大本营健康产业发展有限公司与天津市森岛置业投资有限公司之股权购买协议》，以人民币3,010万元和人民币130万元的对价收购深圳大本营健康持有的健康体检及锦绣养老100%股权。

(2) 合并成本

单位：人民币万元

合并成本	天津三公司	健康体检	锦绣养老
现金	250,164.00	3,010.00	130.00

注：依据南方香江与本公司签订的《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之盈利补偿协议》，森岛置业、森岛鸿盈和森岛宝地的业绩承诺分别为：森岛宝地2018年至2021年拟实现的累计净利润(扣除非经常性损益)合计数为人民币35,300.00万元，森岛鸿盈2018年至2021年拟实现的累计净利润(扣除非经常性损益)合计数为人民币44,100.00万元，森岛置业2018年至2021年拟实现的累计净利润(扣除非经常性损益)合计数为人民币37,600.00万元。若森岛置业，森岛鸿盈和森岛宝地在截至2021年期末合计计算的业绩承诺期实际净利润(扣除非经常性损益)合计数低于预测数，南方香江将按照《深圳香江控股股份有限公司与南方香江集团有限公司之盈利补偿协议》的约定以本次重组取得的本公司现金对价为基础对本公司进行现金补偿。

(六) 合并范围的变更 - 续

2、 同一控制下企业合并 - 续

(3) 合并日被合并方的资产、负债的账面价值

单位：人民币万元

项目	天津三公司		健康体检		锦绣养老	
	合并日	上年年末	合并日	上年年末	合并日	上年年末
流动资产	184,931.62	185,104.93	2,503.84	6,414.39	588.36	714.14
非流动资产	7,937.16	7,992.98	404.27	464.15	7.55	8.91
资产总计	192,868.78	193,097.91	2,908.11	6,878.54	595.91	723.05
流动负债	195,739.51	195,266.45	42.46	1,237.26	579.60	675.59
非流动负债	1,236.08	1,236.08	-	-	-	-
负债合计	196,975.59	196,502.53	42.46	1,237.26	579.60	675.59
净资产	(4,106.81)	(3,404.62)	2,865.65	5,641.28	16.31	47.46
减：少数股东权益	(1,437.39)	(1,191.62)	-	-	-	-
取得的净资产	(2,669.42)	(2,213.00)	2,865.65	5,641.28	16.31	47.46

3、 其他原因的合并范围变动

本集团本年新增如下子公司，并将其纳入合并范围：

子公司全称	投资主体	是否已投入认缴资本
南通香江房地产开发有限公司("南通香江")	本公司	否
深圳荣千贸易有限公司("深圳荣千")	本集团	否
长沙香江晶喆商贸物流开发有限公司("长沙晶喆")	本集团	否
南通香江置业有限公司("南通置业")	本集团	是
深圳市香江国际教育有限公司("深圳国际教育")	本公司	否
广州番禺区金优教育咨询有限公司("广州金优教育")	本集团	否
广州香江教育投资有限公司("广州教育投资")	本公司	否
深圳创新会展	本公司	是
深圳市香江国际会展有限公司("深圳国际会展")	本集团	否
天津市香江创新展览展示有限公司("天津创新会展")	本集团	否
珠海市香江国际会展有限公司("珠海国际会展")	本集团	否
广州市香江国际会展有限公司("广州国际会展")	本集团	否
沈阳市香江创新会展有限公司("沈阳创新会展")	本集团	否
惠州市香江会展服务有限公司("惠州会展服务")	本集团	否
武汉市香江创新会展服务有限公司("武汉创新会展")	本集团	否
南昌市香江会展有限公司("南昌香江会展")	本集团	否
成都市香江创新会展有限公司("成都创新会展")	本集团	否
上海香江会展有限公司("上海香江会展")	本集团	否
广州誉高投资发展有限公司("广州誉高")	本公司	否
广州聚兴企业管理有限公司("广州聚兴")	本集团	否
香江云科技(肇庆)有限公司("肇庆云科技")	本集团	否
肇庆益昌科技有限公司("肇庆益昌")	本公司	是
新余市瀚森房地产销售代理有限公司("新余瀚森")	本集团	否
新余市富泰房地产销售代理有限公司("新余富泰")	本公司	否
新余市浩昆贸易有限公司("新余浩昆")	本公司	否
新余市旭泰建筑工程有限公司("新余旭泰")	本公司	否
香江供热	本集团	否

本公司本年购买广东裕泰 100%股权，因广东裕泰尚未正式动工，故本公司将该项收购确认为资产收购。

本集团本年注销子公司沈阳广发物业管理有限公司，其注销日前的经营成果和现金流量已包括在合并利润表和合并现金流量表中。

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
番禺锦江	广州	广州	房地产	51	-	同一控制下 企业合并
聊城香江	聊城	聊城	房地产	100	-	
郑州郑东置业有限公司("郑州置业")	郑州	郑州	房地产	100	-	
洛阳百年置业有限公司("洛阳百年")	洛阳	洛阳	房地产	100	-	
长春置业	长春	长春	房地产	100	-	
新乡市光彩大市场置业有限公司("新乡置业")	新乡	新乡	房地产	100	-	
南昌香江商贸有限公司("南昌商贸")	南昌	南昌	房地产	100	-	
武汉金海马置业有限公司("武汉置业")	武汉	武汉	房地产	100	-	
武汉广发物业管理有限公司("武汉物业")	武汉	武汉	物业管理	-	100	
番禺幼儿园	广州	广州	教育	-	100	
广州大瀑布	广州	广州	旅游开发	-	90	
广州市锦绣香江俱乐部有限公司	广州	广州	会所	-	100	
增城香江	广州	广州	房地产	100	-	
增城小楼香江农贸发展有限公司	广州	广州	批发零售	-	56.96	
保定香江好天地房地产开发有限公司("保定香江")	保定	保定	房地产	100	-	
成都香江家具产业投资发展有限公司("成都香江")	成都	成都	房地产	100	-	
聊城民生物业管理有限公司	聊城	聊城	物业管理	-	100	
郑州民生物业管理有限公司("郑州物业")	郑州	郑州	物业管理	-	100	
洛阳民生物业管理有限公司("洛阳物业")	洛阳	洛阳	物业管理	-	100	
长春市广发物业管理有限公司("长春物业")	长春	长春	物业管理	-	100	
新乡市民生物业管理有限公司("新乡物业")	新乡	新乡	物业管理	-	100	
南昌民生物业管理有限公司("南昌物业")	南昌	南昌	物业管理	-	100	
广州香江物业管理有限公司("广州香江物业")	广州	广州	物业管理	100	-	
广州市翡翠轩俱乐部有限公司("翡翠轩俱乐部")	广州	广州	服务业	-	100	
广州锦绣香江物业管理有限公司("锦江物业")	广州	广州	物业管理	51	-	
广州金爵建筑装饰工程有限公司("金爵装饰")	广州	广州	装修	-	51	
深圳市千本建筑工程有限公司("千本建筑")	深圳	深圳	建筑业	100	-	
广州市卓升家具有限公司("卓升家具")	广州	广州	房地产	-	90	
深圳市香江商业管理有限公司("香江商业")	广州	深圳	租赁业务	100	-	
广州市香江投资发展有限公司("广州香江投资")	广州	广州	租赁业务	-	100	
深圳市金海马世博国际家居城管理有限公司(原名: 深圳市金海马世博国际家居有限公司)("深圳金海马世博")	深圳	深圳	租赁业务	-	100	
广州市金海马家居博览中心有限公司("广州金海马")	广州	广州	租赁业务	-	100	
深圳金海马管理	深圳	深圳	租赁业务	-	100	
汕头市香江家居商城经营管理有限公司(原名: 汕头市香江家具有限公司)("汕头香江家具")	汕头	汕头	租赁业务	-	100	
韶关市金海马企业管理有限公司(原名: 韶关市金海马家居博览中心有限公司)("韶关金海马")	韶关	韶关	租赁业务	-	100	
南昌市香江实业有限公司("南昌实业")	南昌	南昌	租赁业务	-	100	
武汉市金海马企业管理有限公司(原名: 武汉市金海马家具有限公司)("武汉金海马")	武汉	武汉	租赁业务	-	100	
无锡市金海马家具市场有限公司("无锡金海马")	无锡	无锡	租赁业务	-	100	
无锡新区金海马家居有限公司("无锡新区金海马")	无锡	无锡	租赁业务	-	100	
上海浦东香江家居有限公司("上海浦东香江")	上海	上海	租赁业务	-	70	
上海香江家具有限公司("上海香江")	上海	上海	租赁业务	-	100	
上海闸北金海马家居有限公司("上海闸北")	上海	上海	租赁业务	-	100	
天津香江金海马市场管理有限公司(原名: 天津市金海马家居有限公司)("天津金海马家居")	天津	天津	租赁业务	-	100	
天津市金海马家具市场管理有限公司(原名: 天津市金海马家具有限公司)("天津金海马家具")	天津	天津	租赁业务	-	100	
天津市金海马企业管理有限公司(原名: 天津市金海马实业有限公司)("天津金海马企业管理")	天津	天津	租赁业务	-	100	
青岛市金海马家居博览有限公司("青岛金海马")	青岛	青岛	租赁业务	-	100	
上海松江金海马家具销售有限公司("上海松江")	上海	上海	租赁业务	-	100	
无锡市五洲香江家居有限公司("无锡五洲")	无锡	无锡	租赁业务	-	51	

深圳香江控股股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市大本营投资管理有限公司("深圳大本营")	南昌	深圳	租赁业务	100	-	同一控制下 企业合并
广州市香江家具有限公司 ("广州家具")(注)	广州	广州	租赁业务	-	100	
沈阳香江好天地商贸有限公司("沈阳好天地")	沈阳	沈阳	租赁业务	100	-	
深圳家福特	深圳	深圳	租赁业务	100	-	
森岛置业	天津	天津	房地产	67	-	
森岛鸿盈	天津	天津	房地产	67	-	
森岛宝地	天津	天津	房地产	67	-	
锦绣养老	天津	天津	养老服务	-	100	
健康体检	广州	广州	医疗	-	100	
香江疗养院	广州	广州	医疗	-	100	
恩平置业	恩平	恩平	房地产	100	-	设立或投资
广州市通悦投资有限公司("广州通悦")	广州	广州	投资	100	-	
连云港锦绣香江置业有限公司("连云港香江")	连云港	连云港	房地产	70	30	
株洲香江	株洲	株洲	房地产	100	-	
恩平市锦绣香江物业管理有限公司("恩平物业")	恩平	恩平	物业管理	-	100	
成都香江置业有限公司("成都置业")	成都	成都	房地产	-	100	
成都龙城香江房地产开发有限公司("成都龙城")	成都	成都	房地产	50	50	
武汉香江	武汉	武汉	房地产	100	-	
保定广发物业管理有限公司("保定物业")	保定	保定	物业管理	-	100	
成都香江全球家居城有限公司("全球家居城")	成都	成都	物业管理	-	100	
成都繁城香江房地产开发有限公司("繁城香江")	成都	成都	房地产	-	100	
成都家园	成都	成都	房地产	-	100	
香河锦绣香江房地产开发有限公司("香河香江")	香河	香河	房地产	40	60	
来安香江置业有限公司("来安香江")	来安	来安	房地产	-	100	
来安锦城房地产开发有限公司("锦城房产")	来安	来安	房地产	-	100	
来安宏博房地产开发有限公司("宏博房产")	来安	来安	房地产	-	100	
香河名家居资产管理有限公司(原名: 香河香江商贸有限公司)("香河名家居")	香河	香河	批发、零售	100	-	
来安香江商贸城有限公司("来安商贸")	来安	来安	物业管理	100	-	
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司("横琴锦江")	珠海	珠海	房地产	70	-	
广州香江企业管理有限公司("香江企业管理")	广州	广州	咨询策划服务	100	-	
华府幼儿园	广州	广州	教育	-	100	
丹桂幼儿园	广州	广州	教育	-	100	
番禺香江学校	广州	广州	教育	-	100	
广州香江教育科技有限公司("教育科技")	广州	广州	教育	100	-	
长沙物流	长沙	长沙	房地产	100	-	
长沙商贸	长沙	长沙	批发、零售	100	-	
惠州粤东商贸物流园有限公司("惠州商贸")	惠州	惠州	房地产	100	-	
广州锦翠信息科技有限公司("锦翠科技")	广州	广州	信息技术咨询	100	-	
长沙高岭商贸城有限公司("长沙高岭商贸")	长沙	长沙	批发、零售	-	100	
长沙高岭商贸物业管理有限公司("长沙高岭物业")	长沙	长沙	物业管理	-	100	
武汉香江新城房地产开发有限公司("武汉新城")(注)	武汉	武汉	房地产	-	100	
武汉香江家园房地产开发有限公司("武汉家园")(注)	武汉	武汉	房地产	-	100	
深圳市香江永旺投资有限公司("永旺投资")	深圳	深圳	投资	100	-	
江苏顺友	南京	南京	房地产开发	100	-	
广州香江云科技有限公司("香江云科技")	广州	广州	信息技术服务	100	-	
广州大山体育运动有限公司("大山体育")	广州	广州	健身服务	-	90	
横琴灵动	珠海	珠海	文化创意服务	100	-	
常德锦绣香江房地产开发有限公司("常德香江")	常德	常德	房地产开发	-	100	
成都创博展览有限公司("成都创博")	成都	成都	会议及展览服务	-	100	
深圳市正禄物流有限公司("正禄物流")(注)	深圳	深圳	物流业务	100	-	
深圳市正禄贸易有限公司("正禄贸易")(注)	深圳	深圳	贸易业务	100	-	
香港嘉利发展有限公司("香港嘉利")(注)	香港	香港	投资	100	-	
香港港兴发展有限公司("香港港兴")(注)	香港	香港	投资	-	100	

深圳香江控股股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、 在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
长沙凯进物流有限公司("长沙凯进")(注)	长沙	长沙	物流代理	-	100	设立或投资
长沙益聚物流有限公司("长沙益聚")(注)	长沙	长沙	物流代理	-	100	
江苏香江晶喆企业管理有限公司("江苏晶喆")	南京	南京	企业管理咨询	100	-	
广州市增城区翡翠绿洲幼儿园("翡翠幼儿园")(注)	广州	广州	教育	-	100	
南通香江(注)	南通	南通	房地产	100	-	
深圳荣干(注)	深圳	深圳	贸易	-	51	
长沙晶喆(注)	长沙	长沙	物流	-	100	
南通置业	南通	南通	房地产	-	100	
深圳国际教育(注)	深圳	深圳	教育	100	-	
广州金优教育(注)	广州	广州	教育	-	51	
广州教育投资(注)	广州	广州	教育	100	-	
深圳创新会展	深圳	深圳	展览	100	-	
深圳国际会展(注)	深圳	深圳	展览	-	51	
天津创新会展(注)	天津	天津	展览	-	100	
珠海国际会展(注)	珠海	珠海	展览	-	100	
广州国际会展(注)	广州	广州	展览	-	100	
沈阳创新会展(注)	沈阳	沈阳	展览	-	100	
惠州会展服务(注)	惠州	惠州	展览	-	100	
武汉创新会展(注)	武汉	武汉	展览	-	100	
南昌香江会展(注)	南昌	南昌	展览	-	100	
成都创新会展(注)	成都	成都	展览	-	100	
上海香江会展(注)	上海	上海	展览	-	100	
广州誉高(注)	广州	广州	投资	100	-	
广州聚兴(注)	广州	广州	咨询策划服务	-	100	
肇庆云科技(注)	肇庆	肇庆	科技服务	-	100	
肇庆益昌	肇庆	肇庆	科技服务	100	-	
新余瀚森(注)	新余	新余	销售代理	-	51	
新余富泰(注)	新余	新余	销售代理	100	-	
新余浩昆(注)	新余	新余	贸易	100	-	
新余旭泰(注)	新余	新余	建筑工程	100	-	
香江供热(注)	天津	天津	电力、热力生产和供应	-	100	
广东裕泰	广州	广州	房地产	100	-	
深圳真善美会展	深圳	深圳	商务服务	-	51	非同一控制下收购

注：为本集团设立但尚未投入缴纳资本的子公司。

(2) 本集团无重要的非全资子公司。

(3) 本集团不存在使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制的情况。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、 在合营企业和联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业

合营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
香江红星美凯龙	长沙	长沙	房地产开发	-	50%	权益法核算

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：人民币元

	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
流动资产	574,829,079.31	811,768,198.31
非流动资产	4,861,439.64	1,592,333.31
资产合计	579,690,518.95	813,360,531.62
流动负债	404,564,242.82	568,896,169.46
非流动负债	-	200,000,000.00
负债合计	404,564,242.82	768,896,169.46
净资产	175,126,276.13	44,464,362.16
按持股比例计算的净资产份额	87,563,138.05	22,232,181.07
对合营企业权益投资的账面价值	87,563,138.05	22,232,181.07
营业收入	744,484,808.92	23,584.90
净利润	130,661,913.97	(39,867,034.61)
综合收益总额	130,661,913.97	(39,867,034.61)

(3) 本集团无重要的联营企业。

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

项目	年末余额/本年发生额	年初余额/上年发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	-	177,714.56
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(177,714.56)	(332,285.44)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(177,714.56)	(332,285.44)
联营企业：		
投资账面价值合计	1,712,725.68	1,849,035.87
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(136,310.19)	3,059,837.82
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(136,310.19)	3,059,837.82

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、应收票据及应收账款、其他应收款、可供出售金融资产、短期借款、应付票据及应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制

在限定的范围之内。

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

1、 风险管理目标和政策

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

1.1 市场风险

1.1.1 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。于2018年12月31日，本集团资产及负债均为人民币余额，故无外汇风险。

1.1.2 利率风险—现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款有关。本集团目前未采取任何措施规避利率风险。

利率风险敏感性分析

利率风险敏感性分析基于下述假设：

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

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.1 市场风险 - 续

1.1.2 利率风险—现金流量变动风险 - 续

利率风险敏感性分析 - 续

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加 1%	(54,258,520.18)	(54,258,520.18)	(22,922,913.93)	(22,922,913.93)
对外借款	减少 1%	54,258,520.18	54,258,520.18	22,922,913.93	22,922,913.93

1.1.3 其他价格风险

本集团持有的分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产的投资在资产负债表日以公允价值计量。因此，本集团承担着证券市场价格变动的风险。本集团目前未采取任何措施规避价格风险。

1.2 信用风险

2018年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失及本集团为商品房承购人提供的抵押贷款担保及为关联方提供的保证担保。具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额以及附注(十二)、2披露的或有事项所涉及担保金额；对于以公允价值计量的债务工具而言，账面价值反映了其风险敞口，但并非最大风险敞口，其最大风险敞口将随着未来公允价值的变化而改变。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，本集团的其他应收款主要是与房地产项目施工方及政府部门的往来款，故流动资金和其他应收款的信用风险较低。

本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录，因而应收账款无重大信用风险。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、 风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动风险

管理流动风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款和公司债券的使用情况进行监控并确保遵守相关协议。

本集团的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

项目	1 年以内	1 至 5 年	5 年以上
短期借款	2,204,195,252.66	-	-
应付票据及应付账款	2,565,318,591.51	-	-
其他应付款	1,433,983,460.92	-	-
长期借款(含一年内到期的银行借款)	1,651,744,107.71	1,496,911,045.38	799,868,951.04
应付债券(含一年内到期的应付债券)	843,100,000.00	1,311,220,000.00	-
财务担保合同	4,027,712,760.43	100,000,000.00	-

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	年末公允价值			合计
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	
一、持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,352,859.95	-	-	5,352,859.95
1. 交易性金融资产	5,352,859.95	-	-	5,352,859.95
1) 债务工具投资	-	-	-	-
2) 权益工具投资	-	-	-	-
3) 其他	5,352,859.95	-	-	5,352,859.95
持续以公允价值计量的资产总额	5,352,859.95	-	-	5,352,859.95

2、持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本集团以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产为基金投资，本集团依据相关基金管理公司对外发布的基金净值确定相关基金的市价。

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

本集团管理层认为，除以下项目外，本财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

单位：人民币元

项目	2018年12月31日			公允价值计量层次
	账面价值	公允价值	差异	
应付债券	1,753,784,008.35	1,759,995,000.00	6,210,991.65	第二层次

(十) 关联方及关联方交易

1、 本公司的母公司情况

单位：人民币万元

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(%)
南方香江	深圳	项目投资、策划及企业管理咨询(以上各项不含限制项目); 国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品); 计算机软硬件的技术开发; 家俱的生产(生产场地另行申报)	60,000	30.12	30.12

深圳金海马实业直接持有本公司 20.98%股份，通过南方香江间接持有本公司 30.12%股份，其为本公司的中间控股股东。本公司最终控制方为刘志强先生和翟美卿女士夫妇。

2、 本公司的子公司情况详见附注(七)、1。

3、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与公司关系
洛阳香江万基铝业有限公司("洛阳香江铝业")	同一最终实际控制人
深圳市香江供应链管理有限公司("深圳香江供应链")	同一最终实际控制人
深圳市金海马电子商务有限公司(原名: 深圳市香江祥龙电子商务有限公司)("深圳金海马商务")	同一最终实际控制人
深圳市香江智能家居有限公司("深圳香江智能家居")	同一最终实际控制人
广州市香江唯家居有限公司("广州香江唯家居")	同一最终实际控制人
深圳市雅美整体家居有限公司("深圳雅美")	同一最终实际控制人
广州市雅美唯家家居有限公司("广州雅美")	同一最终实际控制人
广州市雅居唯家家居有限公司("广州雅居")	同一最终实际控制人
香江社会救助基金会("香江救助")	同一最终实际控制人
香江红星美凯龙	合营企业
英德东方广场(注 1)	合营企业
宁波华生香江家居有限公司("宁波华生香江")(注 2)	合营企业
深圳市金海马贸易有限公司("深圳金海马贸易")	同一最终实际控制人
深圳前海香江金融	同一最终实际控制人
深圳市慧创办公家具有限公司("深圳慧创")	同一最终实际控制人
深圳微指尖数码科技有限公司("深圳微指尖")	同一最终实际控制人
深圳企礼网电子商务有限公司("深圳企礼网")	同一最终实际控制人
深圳选礼易电子商务有限公司("深圳选礼易")	同一最终实际控制人
香江集团	同一最终实际控制人
东莞市金海马家具有限公司 ("东莞金海马家具")	同一最终实际控制人
广州市蒂蔓秀健康管理有限公司("广州蒂蔓秀健康")	同一最终实际控制人
广州香江融资租赁有限公司("广州香江租赁")	同一最终实际控制人
深圳大本营健康	同一最终实际控制人
天津市香江教育咨询有限公司("天津香江教育")	同一最终实际控制人
广州市锦绣香江健康管理有限公司("广州香江健康")	同一最终实际控制人
天津宝坻锦绣香江医院("天津宝坻香江医院")	同一最终实际控制人
深圳市香江国康健康管理有限公司("深圳香江国康")	同一最终实际控制人
广州市锦绣香江中医门诊有限公司("锦绣香江中医门诊")	同一最终实际控制人
公司董事、总经理及其他高级管理人员	关键管理人员

注 1: 本公司于 2018 年 7 月转让持有英德东方广场的全部股权，在转让日后英德东方广场不再属于本集团的关联方。

注 2: 本集团下属子公司广州香江投资于 2017 年 8 月 18 日转让持有宁波华生香江的全部股权，在转让日后宁波华生香江不再属于本集团的关联方。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、 关联方交易情况

(1) 购销商品/提供或接受劳务/支付资金占用费/捐赠的关联交易

采购商品/接受劳务/捐赠情况表:

单位: 人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额(已重述)
东莞金海马家具	购买商品	-	2,537,621.68
香江救助	捐赠性支出	660,000.00	270,000.00
深圳企礼网	购买商品	3,231,942.00	-
深圳选礼易	购买商品	5,466,527.00	-
广州蒂蔓秀健康	购买商品	783,652.46	55,681.00
深圳金海马商务	咨询服务/购买商品	1,147,905.00	498,896.00
深圳微指尖	购买商品	1,038,947.20	3,272,429.00
天津宝坻香江医院	体检费、药品费	-	789.64
南方香江	支付资金占用费	20,835,016.64	-
广州香江租赁	支付资金占用费	7,154,345.04	-
深圳香江智能家居	购买商品	356,340.00	-
合计		40,674,675.34	6,635,417.32

出售商品/提供劳务情况表:

单位: 人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额(已重述)
深圳金海马贸易	出售商品	-	9,178,898.00
香江红星美凯龙	收取咨询费/收取利息收入	2,125,848.99	4,426,771.48
宁波华生香江	收取管理费	-	1,430,978.20
香江集团	收取物业管理费/旅游及相关服务收入	-	21,790.57
南方香江	收取物业管理费	405,095.30	2,485.00
深圳金海马实业	收取物业管理费	31,367.92	-
深圳慧创	收取物业管理费	38,505.20	-
深圳香江供应链	旅游及相关服务收入	-	163,500.00
洛阳香江铝业	旅游及相关服务收入	88,233.03	118,511.76
天津宝坻香江医院	提供保洁服务	-	9,708.74
合计		2,689,050.44	15,352,643.75

(2) 关联租赁情况

本集团作为出租方:

单位: 人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
深圳金海马商务	商铺	7,957,118.33	42,246,886.56
香江红星美凯龙	商铺	267,034.32	422,297.81
深圳慧创	商铺/办公室	18,513,533.21	-
深圳香江智能家居	商铺	3,614,593.79	-
广州香江唯家居	商铺	1,168,410.00	-
深圳雅美	商铺	308,211.00	-
广州雅美	商铺	518,976.00	-
广州雅居	商铺	901,015.00	-
天津宝坻香江医院	商铺	62,500.00	-
深圳前海香江金融	办公室	-	1,180,416.15
深圳金海马实业	办公室	430,920.00	287,280.00
深圳金海马商务	办公室	48,000.00	206,000.00
香江集团	办公室	-	143,640.00
合计		33,790,311.65	44,486,520.52

注: 本集团将天津市宝坻区大白街道康乃馨园1号楼101、102、201商铺出租给天津宝坻香江医院, 租赁期限自2015年8月1日起至2025年7月31日止, 免租期为2015年8月1日至2018年7月31日止。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

4、 关联方交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况 - 续

本集团作为承租方：

单位：人民币元

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
深圳金海马实业	商铺	-	7,328,088.55
深圳金海马贸易	商铺	19,270,092.95	18,964,036.06
合计		19,270,092.95	26,292,124.61

(3) 关联担保情况

本集团作为担保方：

单位：人民币元

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
香江红星美凯龙	100,000,000.00	2017.07.17	2020.07.16	否

本集团作为被担保方：

单位：人民币元

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
南方香江	400,000,000.00	2018.11.12	2021.11.20	否
深圳金海马实业	700,000,000.00	2014.12.10	2019.12.10	否

(4) 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	说明
深圳大本营健康	24,289,929.01	为本集团2018年因同一控制下企业合并纳入合并范围的子公司健康体检和锦绣养老在合并日前同关联方发生的非经营性资金往来，截至2018年12月31日止，该等款项余额已结清。
锦绣香江中医门诊	1,100,000.00	
天津宝坻香江医院	1,328,787.11	
合计	26,718,716.12	

(5) 关联方股权转让情况

单位：人民币元

关联方	关联方交易内容	本年发生额	上年发生额
香江集团	转让深圳大本营健康股权	-	4,698,975.00
深圳大本营健康	购买健康体检、锦绣养老股权	31,400,000.00	-
南方香江	购买森岛置业、森岛鸿盈、森岛宝地股权	2,501,640,000.00	-
合计		2,533,040,000.00	4,698,975.00

(6) 关键管理人员报酬

单位：人民币万元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	1,040.48	1,043.89

上述金额中不包含关键管理人员限制性股票激励计划中相关的薪酬。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、 关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目	关联方	年末余额		年初余额(已重述)	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	香江集团	-	-	147,491.54	-
合计		-	-	147,491.54	-
其他应收款	英德东方广场	-	-	500,000.00	-
	南方香江	-	-	2,485.00	-
	天津香江教育	-	-	2,860.60	-
	广州香江健康	-	-	30,000,000.00	-
	深圳大本营健康	-	-	24,289,929.01	-
	深圳选礼易	108,891.50	-	-	-
合计		108,891.50	-	54,795,274.61	-
预付款项	深圳金海马商务	173,426.00	-	156,082.00	-
	广州蒂蔓秀健康	-	-	9,600.00	-
合计		173,426.00	-	165,682.00	-

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目	关联方	年末余额		年初余额(已重述)	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应付账款	深圳金海马商务	3,840.00	-	150,340.00	-
	东莞金海马家具	-	-	91,440.00	-
	深圳微指尖	9,900.00	-	113,741.00	-
	广州蒂蔓秀健康	-	-	10,776.20	-
合计		13,740.00	-	366,297.20	-
应付票据	深圳金海马商务	-	-	185,957.00	-
合计		-	-	185,957.00	-
其他应付款	香江红星美凯龙	90,219,202.01	-	49,981,590.91	-
	深圳香江供应链	-	-	72.00	-
	南方香江	437,607,900.06	-	546,772,883.42	-
	广州香江租赁(注)	-	-	195,823,721.14	-
	深圳香江国康	-	-	4,980,000.00	-
合计		527,827,102.07	-	797,558,267.47	-

注：为广州香江租赁提供给本集团的融资租赁抵押借款，截至2018年12月31日止，该等款项余额已结清。

(十一) 股份支付

1、 股份支付总体情况

单位：股

项目	本年	上年
公司本年授予的各项权益工具总额	-	-
公司本年行权的各项权益工具总额	9,261,000.00	13,416,000.00
公司本年失效的各项权益工具总额	3,546,000.00	1,344,000.00
年末发行在外的权益工具总额	6,453,000.00	19,260,000.00
公司年末发行在外的股份期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用	不适用
公司年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元/1年或2.14元/2年	3.05/2年或2.14/3年

2018年1月11日，本公司召开第八届董事会第十六次会议，审议通过了《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4位激励对象因已经从本公司或本公司的控股子公司离职，与本公司或本公司控股子公司彻底解除劳动合同，取消授予其尚未解锁的1,344,000股限制性股票，并由本公司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。2018年6月，本公司完成了对上述股份的回购注销。

2019年4月19日，本公司召开第八届董事会第二十七次会议，审议通过了《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15位因职务发生变更，或已经从本公司或本公司的控股子公司离职，或因个人绩效未达标未能解锁的激励对象，取消授予其尚未解锁的3,546,000股限制性股票，并由本公司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。

2、 以权益结算的股份支付情况

单位：人民币元

项目	本年	上年
以权益结算的股份支付计入其他权益工具的累计金额	46,948,156.43	42,677,074.44
本年以权益结算的股份支付确认的费用总额	4,271,081.99	9,596,726.05

本公司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，结合本公司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，预计限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。

(十二) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币元

项目	年末金额	年初金额(已重述)
已签约但尚未于财务报表中确认的		
- 出让土地使用权合同	-	110,800,000.00
- 大额发包合同	1,831,937,608.33	1,325,415,947.06
- 其他承诺	283,074,200.00	366,500,000.00
其中：与对合营企业投资相关的未确认承诺	500,000.00	-
合计	2,115,011,808.33	1,802,715,947.06

(2) 经营租赁承诺

截至资产负债表日止，本集团对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

单位：人民币元

项目	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	231,135,071.31	221,748,955.28
资产负债表日后第2年	178,965,149.90	192,754,568.00
资产负债表日后第3年	157,734,504.31	157,923,806.61
以后年度	983,891,868.20	1,037,366,629.28
合计	1,551,726,593.72	1,609,793,959.17

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856,270,874.78元。

2、或有事项

本公司之子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2018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4,027,712,760.43元(上年末：人民币4,416,474,465.81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。

本公司为合营企业香江红星美凯龙抵押贷款提供担保，参见附注(十)、4。由于香江红星美凯龙财务状况良好，预计有充足现金流归还贷款，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。

(十三) 资产负债表日后事项**1、 重要的非调整事项**

2017年9月28日，本公司之子公司番禺锦江与广州市番禺区土地开发中心（以下简称“番禺土地开发中心”）签订了《土地补偿协议》，约定番禺土地开发中心将以约人民币5.3亿元的货币补偿方式收回番禺锦江的部分商住用地。2019年3月1日，番禺锦江与番禺土地开发中心签订《国有土地收储补偿补充协议》，对地块收储补偿事宜进行补充，确定番禺土地开发中心预付补偿款的金额为人民币1.2亿元，双方需根据区政府审定的补偿总额，另行签订协议约定明确补偿款的最终结算总额。

2019年4月2日，本公司第八届董事会第二十六次会议审议通过《关于使用闲置募集资金暂时补充流动资金的议案》，同意本公司使用闲置募集资金暂时补充流动资金的金额为不超过人民币5.5亿元，使用期限自董事会审议通过之日起不超过12个月，到期归还至相应募集资金专用账户。

2、 利润分配情况

单位：人民币元

拟分配的股利	254,683,606.80
--------	----------------

(十四) 其他重要事项**1、 借款费用**

单位：人民币元

项目	当年资本化的借款费用金额	资本化率(%)
存货	22,153,930.25	4.75-5.46
当期资本化借款费用小计	22,153,930.25	
计入当年损益的借款费用	377,839,798.41	
当年借款费用合计	399,993,728.66	

2、 分部报告**(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为四个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了四个报告分部，分别为商品房、商铺及写字楼销售，商贸流通运营，土地一级开发、工程和装饰和其他。这些报告分部是以经营分部为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计政策与计量基础保持一致。

(十四) 其他重要事项 - 续

2、 分部报告 - 续

(2) 报告分部的财务信息

2018 年度

单位：人民币元

项目	商品房、商铺及写字楼销售	商贸流通运营	土地一级开发、工程和装饰	其他	未分配项目	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	2,323,372,304.88	1,517,837,938.43	105,870,846.81	612,357,407.40	-	(424,050,449.33)	4,135,388,048.19
其中：对外交易收入	2,323,372,304.88	1,382,778,239.26	-	429,237,504.05	-	-	4,135,388,048.19
分部间交易收入	-	135,059,699.17	105,870,846.81	183,119,903.35	-	(424,050,449.33)	-
二、营业成本/费用	1,616,108,235.43	1,201,246,252.55	16,456,513.15	666,778,149.38	-	(424,004,596.20)	3,076,584,554.31
三、分部营业利润(亏损)	707,264,069.45	316,591,685.88	89,414,333.66	(54,420,741.98)	-	(45,853.13)	1,058,803,493.88
四、调节项目							(412,200,818.96)
五、报表营业利润							646,602,674.92
加：营业外收入							10,800,082.97
减：营业外支出							17,299,153.19
六、报表利润总额							640,103,604.70

2017 年度(已重述)

单位：人民币元

项目	商品房、商铺及写字楼销售	商贸流通运营	土地一级开发、工程和装饰	其他	未分配项目	分部间相互抵减	合计
一、营业收入	2,598,686,617.94	1,867,407,295.45	85,240,209.60	517,139,705.92	-	(357,888,665.36)	4,710,585,163.55
其中：对外交易收入	2,598,686,617.94	1,731,803,489.82	-	380,095,055.79	-	-	4,710,585,163.55
分部间交易收入	-	135,603,805.63	85,240,209.60	137,044,650.13	-	(357,888,665.36)	-
二、营业成本/费用	1,748,588,297.07	1,214,245,673.49	25,572,062.88	536,063,366.97	76,216.71	(381,771,842.23)	3,142,773,774.89
三、分部营业利润(亏损)	850,098,320.87	653,161,621.96	59,668,146.72	(18,923,661.05)	(76,216.71)	23,883,176.87	1,567,811,388.66
四、调节项目							(412,077,510.85)
五、报表营业利润							1,155,733,877.81
加：营业外收入							23,806,695.16
减：营业外支出							6,367,521.07
六、报表利润总额							1,173,173,051.90

(3) 按收入来源地划分的对外交易收入和资产所在地划分的非流动资产

本年度本集团的对外交易收入来源地及非流动资产所在地均为中国内地。

(4) 对主要客户的依赖程度

本年度本集团无单个营业收入超过本集团营业收入 10%以上的客户。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

1.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
应收利息	152,353,921.75	139,372,601.89
应收股利	465,970,127.69	200,899,127.69
其他应收款	7,261,248,293.54	3,833,782,060.39
合计	7,879,572,342.98	4,174,053,789.97

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、 其他应收款 - 续

1.2 应收利息

单位：人民币元

项目	年末余额	年初余额
关联方资金拆借	152,353,921.75	139,372,601.89

1.3 应收股利

(1) 应收股利

单位：人民币元

被投资单位	年末余额	年初余额
武汉置业	4,539,548.67	20,039,548.67
番禺锦江	20,910,000.00	20,910,000.00
恩平置业	9,949,579.02	9,949,579.02
千本建筑	330,571,000.00	150,000,000.00
武汉香江	100,000,000.00	-
合计	465,970,127.69	200,899,127.69

注：本公司本年应收武汉置业和千本建筑股利与应付该等公司款项对抵人民币74,229,000.00元，无实际现金流入。

(2) 重要的账龄超过1年的应收股利

单位：人民币元

被投资单位	年末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
武汉置业	4,539,548.67	4至5年	合并范围内应收子公司股利	应收集团内子公司股利，未发生减值
番禺锦江	20,910,000.00	3至4年	合并范围内应收子公司股利	应收集团内子公司股利，未发生减值
恩平置业	9,949,579.02	3至4年	合并范围内应收子公司股利	应收集团内子公司股利，未发生减值
千本建筑	80,571,000.00	1至2年	合并范围内应收子公司股利	应收集团内子公司股利，未发生减值
合计	115,970,127.69			

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、 其他应收款 - 续

1.4 其他应收款

(1) 其他应收款分类披露

单位：人民币元

种类	年末余额					年初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	4,852,878.88	0.07	4,852,878.88	100.00	-	4,852,878.88	0.13	4,852,878.88	100.00	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款										
组合一	7,242,845,433.29	99.68	-	-	7,242,845,433.29	3,833,627,089.33	99.87	-	-	3,833,627,089.33
组合二	18,599,273.51	0.25	300,423.32	1.62	18,298,850.19	-	-	-	-	-
组合三(原组合三和组合四)	110,649.00	-	6,638.94	6.00	104,010.06	241,126.34	-	86,155.28	35.73	154,971.06
组合小计	7,261,555,355.80	99.93	307,062.26	-	7,261,248,293.54	3,833,868,215.67	99.87	86,155.28	-	3,833,782,060.39
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	7,266,408,234.68	100.00	5,159,941.14	0.07	7,261,248,293.54	3,838,721,094.55	100.00	4,939,034.16	0.13	3,833,782,060.39

注：组合一主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项；组合二主要为应收保证金及押金；组合三系为除组合一和组合二之外的应收款项。

年末单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

其他应收款	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
临沂上赢实业有限公司	4,852,878.88	4,852,878.88	100.00	不可收回

组合二中，按余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

组合名称	年末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
押金\保证金组合	18,599,273.51	300,423.32	1.62

(1) 其他应收款分类披露 - 续

组合三中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

单位：人民币元

账龄	年末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	110,540.00	6,632.40	6.00
1至2年	-	-	-
2至3年	109.00	6.54	6.00
3年4年	-	-	-
4至5年	-	-	-
5年以上	-	-	-
合计	110,649.00	6,638.94	6.00

(2) 本年计提坏账准备金额为人民币 220,906.98 元。

(3) 本年无实际核销其他应收款的情况。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、 其他应收款 - 续

1.4 其他应收款 - 续

(4) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	年末账面余额	年初账面余额
内部往来	6,984,920,722.25	3,618,485,125.81
单位往来	279,754,834.46	218,952,467.81
个人往来	-	370,164.89
其他	1,732,677.97	913,336.04
合计	7,266,408,234.68	3,838,721,094.55

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	年末余额	账龄	占其他应收款 年末余额合计数的 比例(%)	坏账准备 年末余额
增城香江	内部往来	2,931,746,751.56	1年以内	40.35	-
横琴锦江	内部往来	630,166,764.84	1至2年	8.67	-
卓升家具	内部往来	474,302,964.79	1至3年	6.53	-
长沙物流	内部往来	385,750,435.82	1至2年	5.31	-
森岛宝地	内部往来	315,414,537.03	1年以内	4.34	-
合计		4,737,381,454.04		65.20	-

深圳香江控股股份有限公司

财务报表附注

2018年12月31日止年度

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、 长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位	年初余额	本年增减变动			年末余额	减值准备 年末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益		
一、子公司						
锦江物业	2,907,992.17	-	-	-	2,907,992.17	-
番禺锦江(注1)	266,795,971.03	44,960.00	-	-	266,840,931.03	-
增城香江(注1)	231,319,701.99	1,618,560.00	-	-	232,938,261.99	-
广州香江物业	8,847,639.55	-	-	-	8,847,639.55	-
聊城香江	97,291,428.83	-	-	-	97,291,428.83	-
南昌商贸	79,707,462.53	-	-	-	79,707,462.53	-
洛阳百年	13,454,658.78	-	-	-	13,454,658.78	-
郑州置业	173,802,537.61	-	-	-	173,802,537.61	-
新乡置业	30,044,618.20	-	-	-	30,044,618.20	-
保定香江	3,956,883.14	-	-	-	3,956,883.14	-
长春置业	50,832,630.91	-	-	-	50,832,630.91	-
成都香江	45,496,062.70	-	-	-	45,496,062.70	-
千木建筑	29,442,749.86	-	-	-	29,442,749.86	-
恩平置业	30,724,381.63	-	-	-	30,724,381.63	-
广州通悦	30,000,000.00	-	-	-	30,000,000.00	-
连云港香江	49,000,000.00	-	-	-	49,000,000.00	-
株洲香江	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
武汉香江(注1)	50,520,410.00	169,290.00	-	-	50,689,700.00	-
香河香江	20,000,000.00	-	-	-	20,000,000.00	-
成都龙城(注1)	25,618,200.00	-	146,120.00	-	25,472,080.00	-
武汉置业	181,953,900.12	-	-	-	181,953,900.12	-
香河名家居	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-
来安商贸	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-
赣琴锦江	84,000,000.00	-	-	-	84,000,000.00	-
香江企业管理	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
教育科技	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-
长沙物流(注1)	104,945,600.00	44,960.00	-	-	104,990,560.00	-
惠州商贸	4,900,000.00	-	-	-	4,900,000.00	-
长沙商贸	500,000.00	-	-	-	500,000.00	-
翡翠科技	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
香江商业(注1)	299,085,948.55	523,235.00	-	-	299,609,183.55	-
深圳大本营(注1)	54,031,610.71	141,075.00	-	-	54,172,685.71	-
沈阳好天地	255,786,216.25	-	-	-	255,786,216.25	-
深圳家福特	40,023,071.39	-	-	-	40,023,071.39	-
江苏顺友	124,079,450.00	-	-	-	124,079,450.00	-
香江云科技	10,000,000.00	-	-	-	10,000,000.00	-
横琴灵动	1,000,000.00	-	-	-	1,000,000.00	-
森岛置业(注2)	-	28,813,662.56	-	-	28,813,662.56	-
森岛鸿盈(注2)	-	41,469,015.35	-	-	41,469,015.35	-
森岛宝地(注2)	-	26,004,138.00	-	-	26,004,138.00	-
永旺投资(注4)	-	5,000,000.00	-	-	5,000,000.00	-
江苏晶晶(注4)	-	3,000,000.00	-	-	3,000,000.00	-
深圳创新会展(注2)	-	1,000,000.00	-	-	1,000,000.00	-
肇庆益昌(注2)	-	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-
广东裕泰(注2)	-	10,010,000.00	-	-	10,010,000.00	-
二、联营企业						
景江投资	1,598,757.59	-	-	-	1,598,757.59	-
香江全屋智能家居	250,278.28	-	-	(136,310.19)	113,968.09	-
三、合营企业						
英德东方广场 (注3)	177,714.56	-	-	(177,714.56)	-	-
合计	2,424,595,876.38	127,838,895.91	146,120.00	(314,024.75)	2,551,974,627.54	-

注1：本年投资额变动系本公司根据股权激励计划确认以权益结算的股份支付事宜所致。

注2：本年投资增加系本公司投资设立或收购项目公司所致。

注3：本年投资减少系本公司进行权益法调整并处置相关合营公司所致。

注4：本年投资增加系本公司缴纳资本所致。

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、 营业收入、营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
商贸物流运营	27,796,135.40	10,682,665.08	27,182,411.20	10,682,665.08
其他	115,410,093.65	15,895,850.04	73,056,509.26	12,938,859.96
合计	143,206,229.05	26,578,515.12	100,238,920.46	23,621,525.04

4、 投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	350,000,000.00	485,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	(314,024.75)	(382,509.57)
处置长期股权投资产生的投资收益	790,200.68	(4,416,806.44)
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	3,759,117.30	-
合计	354,235,293.23	480,200,683.99

(2) 成本法核算的长期股权投资收益

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
增城香江	-	300,000,000.00
千本建筑	250,000,000.00	150,000,000.00
横琴锦江	-	35,000,000.00
武汉香江	100,000,000.00	-
合计	350,000,000.00	485,000,000.00

5、 关联方交易情况

本公司本年度与子公司之间发生的关联方交易情况如下，与其他关联方发生的重大关联方交易已在附注(十)、4所列的合并关联方交易情况中披露。

(1) 提供或接受劳务的关联交易

接受劳务情况表：

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
广州大瀑布	接受劳务	-	91,649.34

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、 关联方交易情况 - 续

(1) 提供或接受劳务的关联交易 - 续

提供劳务情况表:

单位: 人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
长沙物流	提供劳务	16,090,566.08	16,090,566.08
来安香江	提供劳务	16,090,565.92	16,090,565.97
增城香江	提供劳务	16,090,566.09	16,090,566.09
横琴锦江	提供劳务	8,045,283.04	8,045,283.04
武汉香江	提供劳务	8,045,282.80	8,045,282.80
卓升家具	提供劳务	8,045,283.04	8,045,283.04
合计		72,407,546.97	72,407,547.02

本公司向下属子公司提供房地产开发项目的各项专业技术服务, 服务费按照双方商定的金额结算。

(2) 关联方租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
深圳金海马管理	商铺	5,072,611.74	5,038,260.00
广州香江投资	商铺	2,844,105.70	2,824,845.40
合计		7,916,717.44	7,863,105.40

本公司作为承租方:

单位: 人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
番禺锦江	商铺	774,857.16	774,857.16

(3) 资金拆借

本公司向关联方收取的利息情况如下:

单位: 人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
横琴锦江	收取利息收入	59,485,020.99	39,899,372.12
卓升家具	收取利息收入	49,274,362.88	38,298,703.24
番禺锦江	收取利息收入	31,323,899.48	25,810,062.89
广州大瀑布	收取利息收入	26,169,811.40	21,557,593.04
锦城房产	收取利息收入	1,679,245.29	754,716.98
宏博房产	收取利息收入	452,830.19	665,094.34
成都置业	收取利息收入	-	484,407.75
长沙物流	收取利息收入	-	494,968.41
株洲香江	收取利息收入	-	3,497,790.88
来安香江	收取利息收入	2,943,396.22	-
森岛置业	收取利息收入	4,498,931.28	-
森岛鸿盈	收取利息收入	6,507,926.64	-
森岛宝地	收取利息收入	1,974,461.94	-
合计		184,309,886.31	131,462,709.65

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 资金拆借 - 续

本公司向关联方支付的利息情况如下：

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
香江商业	支付利息费用	80,920,000.00	24,417,600.00

本集团设有资金管理部，统一管理并调度本集团内资金，本集团内公司根据公司运营情况，向本公司拆借公司运营所需资金，同时本公司亦通过委托贷款形式向本集团部分公司提供项目运营所需资金，并收取或支付一定的资金占用费。

(4) 关联担保情况

本公司作为担保方：

单位：人民币元

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
深圳家福特	540,000,000.00	30/04/2017	30/04/2027	否
长沙物流	400,000,000.00	01/11/2016	01/11/2024	否
香江商业	200,000,000.00	15/05/2017	16/05/2020	否
香江商业	50,000,000.00	14/09/2016	14/09/2021	否
香江商业	150,000,000.00	06/07/2018	05/07/2019	否
香江商业	300,000,000.00	10/07/2018	10/07/2019	否
香江商业	133,340,000.00	17/04/2018	16/04/2019	否
香江商业	100,000,000.00	26/09/2018	25/09/2022	否
广州香江投资	100,000,000.00	30/11/2017	01/11/2020	否
广州香江投资	70,000,000.00	03/05/2018	02/05/2019	否
广州香江投资	50,000,000.00	26/03/2018	25/03/2019	否
常德香江	230,000,000.00	15/06/2018	15/06/2021	否
广州大瀑布	60,000,000.00	12/10/2018	12/10/2020	否
香江商业	100,000,000.00	25/12/2018	23/12/2019	否
增城香江	1,400,000,000.00	20/12/2018	18/12/2021	否
合计	3,883,340,000.00			

本公司作为被担保方：

单位：人民币元

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
郑州置业	200,000,000.00	17/04/2018	27/11/2020	否
洛阳百年	70,000,000.00	20/12/2017	27/11/2020	否
新乡置业	160,000,000.00	28/11/2017	27/11/2020	否
武汉置业	300,000,000.00	20/12/2017	27/11/2020	否
武汉置业	200,000,000.00	09/09/2016	09/09/2019	否
合计	930,000,000.00			

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、 关联方应收应付款项

本公司本年末与子公司之间的关联方应收应付款项余额如下，与其他关联方的应收应付款项余额，已在附注(十)所列的合并关联方应收应付款项中披露。

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	横琴锦江	25,584,000.04	-	17,056,000.00	-
	卓升家具	25,584,000.05	-	17,056,000.00	-
	来安香江	34,112,000.01	-	17,056,000.00	-
	长沙物流	34,112,000.01	-	17,056,000.00	-
	武汉香江	8,528,000.00	-	-	-
	增城香江	17,056,000.01	-	-	-
合计		144,976,000.12	-	68,224,000.00	-
应收利息	株洲香江	58,165,637.15	-	58,165,637.15	-
	连云港香江	19,991,852.26	-	19,991,852.26	-
	长沙物流	61,215,112.48	-	61,215,112.48	-
	森岛置业	4,498,931.28	-	-	-
	森岛宝地	6,507,926.64	-	-	-
	森岛鸿盈	1,974,461.94	-	-	-
合计		152,353,921.75	-	139,372,601.89	-
应收股利	千本建筑	330,571,000.00	-	150,000,000.00	-
	武汉置业	4,539,548.67	-	20,039,548.67	-
	武汉香江	100,000,000.00	-	-	-
	番禺锦江	20,910,000.00	-	20,910,000.00	-
	恩平置业	9,949,579.02	-	9,949,579.02	-
合计		465,970,127.69	-	200,899,127.69	-
其他应收款	连云港香江	141,915,120.78	-	224,164,719.15	-
	成都龙城	13,970,000.00	-	95,200,000.00	-
	保定香江	69,500,000.00	-	74,500,000.00	-
	恩平置业	71,430,000.00	-	72,030,000.00	-
	成都香江	151,678,674.30	-	148,203,000.00	-
	长春物业	12,700,000.00	-	12,100,000.00	-
	株洲香江	-	-	219,904,500.00	-
	新乡置业	256,600,000.00	-	256,000,000.00	-
	番禺锦江	255,630,000.00	-	286,373,690.18	-
	长春置业	84,193,968.33	-	86,193,968.33	-
	横琴锦江	630,166,764.84	-	232,743,816.40	-
	长沙物流	385,750,435.82	-	457,306,279.89	-
	成都家园	185,957,897.99	-	176,540,744.05	-
	香河名家居	46,560,000.00	-	35,540,000.00	-
	成都置业	117,279.68	-	4,600,000.00	-
	沈阳好天地	6,500,000.00	-	43,200,000.00	-
	永旺投资	31,434.00	-	1,134.00	-
	广州大瀑布	190,570,000.00	-	272,053,684.08	-
	全球家居城	55,180,000.00	-	56,580,000.00	-
	卓升家具	474,302,964.79	-	431,957,643.11	-
金爵装饰	-	-	420,777.83	-	

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、 关联方应收应付款项 - 续

(1) 应收项目 - 续

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末余额		年初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	锦城房产	-	-	7,050,000.00	-
	广州香江物业	5,500,000.00	-	2,500,000.00	-
	江苏顺友	22,693,667.04	-	17,970,550.00	-
	香江云科技	14,300,000.00	-	6,300,000.00	-
	横琴灵动	-	-	163,198,510.00	-
	正禄贸易	-	-	11,000.00	-
	增城香江	2,931,746,751.56	-	50,928,676.79	-
	千本建筑	-	-	129,911,000.00	-
	正禄物流	1,432.00	-	1,432.00	-
	常德香江	-	-	55,000,000.00	-
	森岛置业	181,317,339.60	-	-	-
	森岛鸿盈	104,908,682.00	-	-	-
	森岛宝地	315,414,537.03	-	-	-
	香河香江	39,461,100.03	-	-	-
	来安香江	28,000,000.00	-	-	-
	来安商贸	181,378.72	-	-	-
	江苏晶喆	4,724,923.47	-	-	-
	南通置业	259,712,690.27	-	-	-
	深圳创新会展	5,892,530.00	-	-	-
	肇庆益昌	38,301,150.00	-	-	-
深圳国际教育	10,000.00	-	-	-	
合计		6,984,920,722.25	-	3,618,485,125.81	-
其他非流动资产	横琴锦江	-	-	180,000,000.00	-
合计		-	-	180,000,000.00	-

(十五) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

6、 关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	年末金额	年初金额
其他应付款	武汉香江	497,815,932.34	256,475,932.34
	南昌商贸	80,355,287.46	78,055,287.46
	聊城香江	62,424,991.92	62,924,991.92
	广州香江物业	6,000,000.00	3,000,000.00
	郑州物业	6,450,000.00	5,950,000.00
	洛阳物业	4,685,000.00	6,485,000.00
	南昌物业	7,000,000.00	11,700,000.00
	郑州置业	41,000,000.00	19,000,000.00
	深圳家福特	499,676,500.00	5,676,500.00
	繁城香江	44,313,694.20	20,568,694.20
	香江企业管理	7,200,000.00	7,530,000.00
	广州通悦	30,000,000.00	20,000,000.00
	广州香江投资	267,870,621.12	81,620,000.00
	天津金海马企业管理	11,000,000.00	11,000,000.00
	香江商业	2,131,396,072.64	992,000,000.00
	锦翠科技	7,195,333.00	7,285,333.00
	香河香江	-	4,838,899.97
	洛阳百年	19,927,266.18	2,427,266.18
	锦江物业	-	2,015.50
	株洲香江	81,155,500.00	-
	新乡物业	600,000.00	-
	长沙高岭商贸	1,630,000.00	-
	深圳大本营	46,000,000.00	-
	横琴灵动	17,932,210.00	-
	常德香江	19,330,000.00	-
正禄贸易	1,739,000.00	-	
合计		3,892,697,408.86	1,596,539,920.57
应付利息	香江商业	71,580,000.00	24,417,600.00
	广州香江投资	9,340,000.00	-
合计		80,920,000.00	24,417,600.00
其他流动负债	番禺锦江	2,377,358.61	1,210,691.93
	广州大瀑布	6,226,415.21	4,849,056.69
	卓升家具	5,509,434.14	3,647,798.90
	来安香江	1,584,905.68	-
	横琴锦江	10,324,147.28	-
合计		26,022,260.92	9,707,547.52

*** 财务报表结束 ***

1、 当期非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额
非流动资产处置损益	51,741,653.32
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	2,530,071.09
委托他人投资或管理资产的损益	4,837,772.31
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	997,248.65
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	(2,650,725.79)
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	39,138.06
对外委托贷款取得的损益	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	(5,928,123.98)
所得税影响额	(8,098,867.87)
少数股东权益影响额(税后)	(1,722,781.03)
合计	41,745,384.76

2、 净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是深圳香江控股股份有限公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号 - 净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	9.12	0.1493	0.1493
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	8.40	0.1370	0.1370

补充资料由深圳香江控股股份有限公司下列负责人签署：

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

2019年4月19日

证书序号: 0004094

说明

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



会计师事务所 执业证书

名称: 德勤华永会计师事务所 (特殊普通合伙)

首席合伙人: 曾顺福

主任会计师:

经营场所: 上海市延安东路222号30楼



组织形式:

特殊的普通合伙企业

执业证书编号:

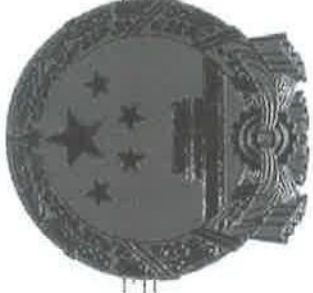
31000012

批准执业文号:

财会函 (2012) 40 号

批准执业日期:

二〇一二年九月十四日



证书序号：000400

会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

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

首席合伙人：曾顺福



证书号：36

发证时间：二〇一〇年十二月十二日

证书有效期至：二〇一〇年十二月十二日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

9131000005587870XB

证照编号: 00000002201903070062



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称 德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 外商投资特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 曾顺福

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。

【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】

成立日期 2012年10月19日

合伙期限 2012年10月19日至不约定期限

主要经营场所 上海市黄浦区延安东路222号30楼

登记机关

2019年03月07日

