

# 跟踪评级公告

联合〔2019〕1147

深圳香江控股股份有限公司：

联合信用评级有限公司通过对贵公司主体长期信用状况和贵公司公开发行的“13 香江债”、“18 香江 01”、“18 香江 02”和“19 香江 01”进行跟踪评级，确定：

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

**深圳香江控股股份有限公司公开发行的“13 香江债”、“18 香江 01”、“18 香江 02”和“19 香江 01”信用等级为 AA**

特此公告

联合信用评级有限公司

评级总监：

二〇一九年六月十四日

地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层（100022）

电话：010-85172818

传真：010-85171273

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

# 深圳香江控股股份有限公司 公司债券 2019 年跟踪评级报告

主体长期信用等级

跟踪评级结果：AA 评级展望：稳定

上次评级结果：AA 评级展望：稳定

债项信用等级

债券简称	债券规模	债券期限	上次评级结果	本次评级结果	上次评级时间
19 香江 01	1.00 亿元	4 年 (2+2)	AA	AA	2019.5.21
18 香江 02	1.50 亿元	4 年 (2+2)	AA	AA	2018.9.10
18 香江 01	9.10 亿元	4 年 (2+2)	AA	AA	2018.6.8
13 香江 债	7.00 亿元	5 年 (3+2)	AA	AA	2018.6.8

跟踪评级时间：2019 年 6 月 14 日

主要财务数据：

发行人-深圳香江控股股份有限公司

项目	2016 年	2017 年	2018 年	19 年 3 月
资产总额 (亿元)	159.80	201.78	217.87	227.21
所有者权益 (亿元)	52.94	81.61	54.10	54.17
短期债务 (亿元)	17.18	17.27	43.60	24.35
长期债务 (亿元)	9.46	14.83	29.36	45.43
全部债务 (亿元)	26.64	32.10	72.95	69.78
营业收入 (亿元)	54.10	47.11	41.35	5.31
净利润 (亿元)	6.48	8.76	4.07	0.07
EBITDA (亿元)	12.38	15.02	12.09	--
经营性净现金流 (亿元)	19.40	4.44	-29.41	9.89
营业利润率 (%)	30.48	39.71	38.83	41.80
净资产收益率 (%)	12.04	13.02	5.99	--
资产负债率 (%)	66.87	59.56	75.17	76.16
全部债务资本化比率 (%)	33.47	28.23	57.42	56.29
流动比率 (倍)	1.27	1.47	1.26	1.39
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.46	0.47	0.17	--
EBITDA 利息倍数 (倍)	3.82	6.42	3.02	--
EBITDA/待偿本金合计 (倍)	0.66	0.81	0.65	--

担保方-深圳市金海马实业股份有限公司

项目	2016 年	2017 年	2018 年
资产总额 (亿元)	190.23	220.19	236.82
所有者权益 (亿元)	55.00	81.42	66.14
营业收入 (亿元)	56.86	47.04	41.37
净利润 (亿元)	5.33	8.00	-2.17
资产负债率 (%)	71.09	63.02	72.07

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径；2、部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3、2019 年一季度数据未经审计；4、EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金。

评级观点

2018 年，深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”或“香江控股”）房地产板块收入稳步增长，商贸运营租金收入较稳定；公司加大地产开发力度，新开工面积明显增长；公司土地储备较为充裕。同时，联合评级也关注到公司房地产业务面临调控风险、部分商贸项目去化较慢、公司债务水平快速上升、短期债务规模占比扩大、债务面临一定集中到期和回售压力、所有者权益下降较多等因素给公司信用水平带来的不利影响。

公司在建面积相较于年销售面积规模较大，未来，随着在建项目的销售和结转，公司的盈利能力有望提升。

“13 香江债”由深圳市金海马实业股份有限公司（以下简称“深圳金海马”）提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。深圳金海马收入主要来自于公司，其担保对“13 香江债”信用状况具有一定的积极影响。

综上，联合评级维持公司的主体长期信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”，同时维持“13 香江债”、“18 香江 01”、“18 香江 02”和“19 香江 01”的债项信用等级为“AA”。

优势

1. 2018 年，公司加大地产开发力度，新开工面积大幅增长；同时，公司收购控股股东项目，补充土地储备，目前土地储备较为充裕。

2. 公司商贸运营业务租金收入较为稳定，可为公司带来稳定的现金流补充。

3. 公司投资性房地产以成本计量，有一定升值空间；公司资产受限比例较低，尚有一定的再融资空间。

## 关注

1. 房地产政策面临局部性调整，房地产企业受各项调控政策的影响较大；公司部分住宅和商贸流通物业有一定去化压力；成都和香河项目体量较大，出租率不高。

2. 由于公司补充土地储备、补缴土地款及加大开工力度，公司经营性净现金流由正转负，公司面临一定融资需求。目前公司剩余授信规模不大，间接融资渠道有待拓展。

3. 2018年，公司债务规模增长较快，短期借款占比扩大，长期借款和应付债券面临一定的集中到期和回售压力。

4. 公司购买控股股东南方香江集团有限公司持有的天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司、天津森岛置业投资有限公司三家公司（以下简称“天津三公司”）各65%股权，由于溢价收购，重组完成后，公司所有者权益规模大幅下降；同时若未来天津三公司盈利能力未达预期，将对公司经营业绩将造成不利影响。

## 分析师

宋莹莹

电话：010-85172818

邮箱：songyy@unitedratings.com.cn

卢瑞

电话：010-85172818

邮箱：lur@unitedratings.com.cn

传真：010-85171273

地址：北京市朝阳区建国门外大街2号  
PICC大厦12层（100022）

Http: //www.unitedratings.com.cn

## 信用评级报告声明

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

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

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

本跟踪评级报告用于相关决策参考，并非是某种决策的结论、建议等。

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

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

分析师：



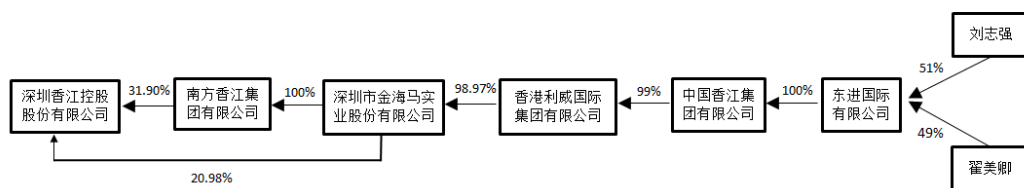
联合信用评级有限公司

## 一、主体概况

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

历经多次股权转让、定向增发、转增和送股以及吸收合并，截至 2019 年 3 月底，公司注册资本为 33.99 亿元，其中南方香江持股比例为 31.90%，为公司的控股股东。截至 2019 年 3 月底，公司控股股东南方香江股权质押总量为 4.14 亿股，占公司总股本比 12.18%，公司实际控制人为刘志强先生和翟美卿女士（双方为夫妻关系）。

图 1 截至 2019 年 3 月底公司股权结构图



资料来源：公司提供

2018 年，公司经营范围未发生变化。截至 2018 年底，公司拥有在职员工 3,912 人。

截至 2018 年底，公司合并资产总额 217.87 亿元，负债合计 163.77 亿元，所有者权益（含少数股东权益）54.10 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 50.84 亿元。2018 年，公司实现营业收入 41.35 亿元，净利润（含少数股东损益）4.07 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 5.09 亿元；经营活动现金流量净额为-29.41 亿元，现金及现金等价物净增加额-25.94 亿元。

截至 2019 年 3 月底，公司合并资产总额 227.21 亿元，负债合计 173.04 亿元，所有者权益（含少数股东权益）54.17 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 50.99 亿元。2019 年 1~3 月，公司实现营业收入 5.31 亿元，净利润（含少数股东损益）0.07 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 0.15 亿元；经营活动产生的现金流量净额为 9.89 亿元，现金及现金等价物净增加额 4.31 亿元。

公司注册地址：深圳市福田区金田路皇岗商务中心 1 号楼 3406A 单元；法定代表人：翟美卿。

## 二、债券发行及募集资金使用情况

### 1. 13 香江债

深圳香江控股股份有限公司 2013 年公司债券（以下简称“13 香江债”），债券代码为 122339.SH，发行起始日期为 2014 年 12 月 10 日。本次债券实际发行总额为 7 亿元，期限为 5 年（附第 3 年末发

行人上调票面利率选择权和投资者回售权），计息期限为自 2014 年 12 月 10 日至 2019 年 12 月 9 日止；票面利率为 8.48%，第 3 年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。本次债券采用单利按年计息，不计复利，逾期不另计利息。公司已将全部募集资金用于补充流动资金。

公司已于 2018 年 12 月 10 日按期付息。

## 2. 18 香江 01

深圳香江控股股份有限公司 2018 年公司债券（以下简称“18 香江 01”），证券代码为 143494.SH，发行起始日期为 2018 年 3 月 9 日。本次债券实际发行总额为 9.10 亿元，期限为 4 年，计息期限为自 2018 年 3 月 9 日起至 2022 年 3 月 9 日止；票面利率为 7.90%，第 2 年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。公司已将本期全部募集资金用于偿还银行贷款和利息。

公司已于 2019 年 3 月 11 日按期付息。

## 3. 18 香江 02

深圳香江控股股份有限公司 2018 年公司债券（第二期）（以下简称“18 香江 02”），证券代码为 143841.SH，发行起始日期为 2018 年 9 月 27 日。本次债券实际发行总额为 1.50 亿元，期限为 4 年，计息期限为自 2018 年 9 月 27 日起至 2022 年 9 月 27 日止；票面利率为 7.90%，第 2 年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。公司已将本期全部募集资金用于偿还银行贷款和利息。

截至 2019 年 3 月底，“18 香江 02”尚未到第一个付息日。

## 4. 19 香江 01

深圳香江控股股份有限公司 2019 年公司债券（第一期）（以下简称“19 香江 01”），发行工作已于 2019 年 5 月 31 日发行结束，最终发行规模为 1 亿元，票面利率为 8.1%，期限为 4 年，第 2 年末附发行人上调票面利率选择权及投资者回售选择权。本期债券采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。公司已将全部募集资金用于偿还银行贷款和利息。

截至 2019 年 3 月底，“19 香江 01”尚未到第一个付息日。

## 三、行业分析

### 1. 房地产行业

#### （1）行业概况

2018 年，全国房地产开发投资 120,263.51 亿元，同比增长 9.50%，增速高于 2017 年水平；其中，住宅投资 85,192 亿元，增长 13.40%，比上年提高 4 个百分点，住宅投资占房地产开发投资的比重为 70.80%；办公楼投资 5,996 亿元，同比下降 11.30%；商业营业用房投资 14,177 亿元，同比下降 9.40%。整体看，在土地购置费和补库存驱动的新开工高速增长背景下，房地产开发投资增速继续维持在高位。

土地供应方面，2018 年，土地供应量继续上扬，全国 300 个城市土地供应量 128,440 万平方米，同比增长 20%；土地成交面积 105,492 万平方米，同比增长 14%，其中住宅用地成交面积 38,931 万平方米，同比增长 10%；土地出让金总额为 41,773 亿元，同比微增 2%；整体成交楼面均价及溢价

率均有所下滑，房企拿地趋于理性。分城市来看，2018年，一线城市供地节奏放缓，同比下降12%，成交指标均降，其中出让金总额下降12%；二线重点城市实施“分类调控、因城施策”政策，土地供应量同比增长16%，但土地出让金和溢价率同比回落；三四线城市面对热点城市的需求外溢，加快供地节奏，土地供应量、成交面积、出让金均同比走高，但溢价率同比下滑明显。

资金来源方面，2018年，房地产开发企业到位资金165,962.89亿元，同比增长6.40%。其中，国内贷款同比下降4.90%，主要系银行信贷受到监管，银行资金流入房地产市场受限所致；自筹资金同比增长9.70%，主要系房企发债及资产证券化规模增长所致；其他资金同比增长7.84%，主要系房企加快回款所致。随着政策对房地产企业融资的限制，房企自身造血能力对房地产企业愈加重要；2018年，央行已进行4次降准，释放一定流动性，货币政策结构性宽松；首套房及二套房房贷利率2019年以来连续下降，2019年前三月房企信用债发行只数和额度均大幅超过去年同期水平、发债利率明显降低，房地产行业融资环境有所改善。

市场供需方面，2018年，在调控政策持续深化背景下，商品房销售增速继续下滑，全国房地产销售面积171,654.36万平方米，同比增长1.30%，增速自8月之后开始收窄；全国房地产销售金额149,972.74亿元，同比增长12.20%，增速较1~11月上涨0.10个百分点；房地产销售面积及销售金额同比增速均有所放缓，处于2015年6月以来的相对较低位。2018年，房地产开发企业房屋施工面积822,300.24万平方米，同比增长5.20%；房屋竣工面积93,550.11万平方米，同比减少7.80%；商品房待售面积52,414万平方米，较2017年底减少11.05%。分城市来看，一线城市商品房销售成交维持低位，但一季度之后，销售增速企稳回升；重点二线城市调控因城施策，销售增速低位徘徊，2018年底增速为-0.01%；三线城市虽整体呈下降趋势但仍表现最佳，维持2%左右增速，主要系相对宽松的调控政策、棚改货币化补偿政策，以及部分人口逆向流动所带来的返乡置业需求。但随着住建部出台因地制宜推行棚改货币化和实物安置相结合的政策，以及本轮三四线城市购买力的消耗与透支，预计未来三、四线城市商品房的销售将承受一定去化压力。

销售价格方面，2018年，一二三线城市百城住宅价格指数增速均有所放缓，2018年末，一线城市同比增速0.40%，二线城市同比增速7.08%，三线城市同比增速8.71%。

竞争格局方面，从市场集中度来看，2018年，前10名和前20名房地产企业销售额占比分别为26.89%和38.32%；前10名和前20名房地产企业销售面积占比分别为19.08%和25.74%，集中度继续提升。从房企销售额来看，据CRIC统计的2018年房企销售额情况，碧桂园、万科地产和中国恒大销售额均步入5,000亿，其中碧桂园销售额超过7,000亿；融创中国、保利发展、绿地控股迈入3,000亿门槛；中海地产、新城控股、华润置地、龙湖集团进入2,000亿阵营，另有20家房企世茂房地产、招商蛇口、华夏幸福、阳光城等销售额过千亿，再次呈现强者恒强局面。

总体看，2018年，全国房地产开发投资保持较高增速；土地供应量继续上扬，成交楼面均价及溢价率继续走低；商品房销售增速在持续调控下继续回落；货币政策结构性宽松，房企融资环境有所改善；行业集中度进一步提升。

## （2）行业政策

2018年3月，“两会”政府工作报告地产直接相关内容主要包含群众住房问题和房地产税两个方面：全国整体棚改目标有所下滑，且棚改货币化程度或将减弱，但部分区域受益于扶持政策，棚改计划逆势增加；在“差别化调控”下，不同城市房地产政策将延续分化；房地产税是落实长效机制的重要组成部分，房地产税立法相关的草案推进有所提速。

2019年3月，李克强总理在《政府工作报告》中对房地产相关表述主要有两处：一是“更好解决群众住房问题，落实城市主体责任，改革完善住房市场体系和保障体系，促进房地产市场平稳健康

发展。继续推进保障性住房建设和城镇棚户区改造，保障困难群体基本居住需求”，二是“健全地方税体系，稳步推进房地产税立法”。总体以稳为主，强调城市主体责任，因城施策，推进房地产税立法。

总体看，2018年，“房住不炒”总基调未变，但开始体现“因城施策”调控思路；2019年两会定调房地产市场平稳发展，继续推进房地产税长效机制。

### （3）行业关注

#### 行业债务水平较高，且2016年10月以来房企融资渠道收窄，违约风险加大

房地产行业具有资金密集、高杠杆化的特征。2015年以来，国内货币政策持续宽松，再融资政策进一步松绑，房企融资环境明显改善，公司债融资规模大幅增长，行业债务水平高企。但2016年10月份以来相关主管机构从银行理财资金、信托、公司债以及私募基金四个方面对房地产行业开发资金来源监管趋严，对房地产企业的再融资能力产生一定不利影响；同时考虑到部分房地产企业存续债项可能存在集中到期的现象，在一定程度上加大了房地产行业债券违约风险。

#### 房地产调控政策短期内不会退出

进入2019年，从“政府工作报告”及住建部副部长倪虹近期在中国发展高层论坛上的发言来看，“房住不炒”的定位没变，房地产调控不会动摇，稳地价、稳房价、稳预期，防止楼市大起大落仍将是各地的主要调控目标。总体看，房地产调控政策短期内难以出现实质性放松。

#### 中小房企面临被整合风险

中小房企面临较大经营压力，为市场提供了大批收购机会，为百亿房企提供了收购项目加速扩张的助力，实力突出的百亿房企，相继在上海、深圳、成都、东莞等热点城市以收购、合作两种主要方式，进一步优化总体布局，保障企业稳定发展。

### （4）未来发展

现阶段中国房地产行业已经走过最初的粗放式发展阶段，行业龙头逐渐形成，行业集中度不断提高。短期来看，房地产售价不断升高及库存结构性失衡导致房地产市场风险不断积累，政策调控仍然至关重要。长期来看，人口结构、货币环境，市场投资环境等因素将扮演更重要的角色，龙头企业逐渐建立起更大的市场优势，同时具有特色和区域竞争优势的中型房地产企业也会获得一定的生存空间。

## 2. 家居流通行业

目前，我国家居流通行业离散度较高，市场整体以区域家居企业为主导，区域性企业已经在当地培育了良好的消费忠诚度。家居建材行业受政策和房地产行业影响极其明显。受全国房地产调控加码和电商冲击等因素影响，2018年，全国规模以上建材家居卖场实现销售额累计9,661.60亿元，较上年上涨8.59%。近5年来，全国建材家居景气指数（BHI）呈波动下降趋势。

从家居产业链来看，家居流通行业上游是家居制造业，下游是家居产品消费者。家居制造业影响着家居流通业的发展。家居制造业入门门槛低，家居制造企业众多，产品同质化程度严重，陷入无序竞争，供应商整合难度大，但这也让家居流通企业可以通过流通品牌建设来加大对家居产品的展示、推广和促销。近年来由于海外市场的急剧萎缩使得我国家具生产出现明显的产能过剩，国内快速增长的需求在短期内难以弥补因出口快速下降而出现的供给过剩。2018年全国家具产量71,277.36万件，同比下降1.27%，家具产量增速近几年有所放缓，在房住不炒的定位下，建材家居市场仍面临较大压力。未来家居流通行业将面临升级转型，逐渐走向差异化，行业集中度也将提升。

总体看，受房地产调控政策的影响，2018年家居产量受到一定影响，但市场总体需求平稳。家

居建材行业有继续向龙头集中的趋势。

#### 四、管理分析

跟踪期内，2018年3月，公司董事会秘书舒剑刚先生因个人原因辞职。2018年5月，公司监事会主席黄志伟先生因个人原因辞职，公司召开股东大会选举李菲女士为公司监事。2018年6月，公司召开董事会聘请王晶先生为公司董事会秘书，任期至第八届董事会届满。公司其他高层管理人员没有变化。

#### 五、经营分析

##### 1. 经营概况

公司主营业务依然为房地产开发销售与家居流通平台运营，其中房地产开发销售着重于中高档住宅开发和商贸地产开发销售，家居流通平台运营主要为家居商贸城的招商运营业务。2018年，公司实现营业收入41.35亿元，同比下降12.21%，主要系商贸物流基地商业物业销售收入下降所致。

表1 2016~2018公司营业收入情况（单位：亿元、%）

行业名称	2016年			2017年			2018年		
	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率	收入	占比	毛利率
商品房、商铺及写字楼销售	20.33	37.57	35.65	22.26	51.60	53.77	23.23	56.18	54.63
商贸流通运营	30.19	55.81	46.00	17.32	40.15	56.44	13.83	33.45	53.42
其中：商贸运营	10.78	19.92	57.21	11.22	26.01	58.99	11.38	27.52	53.69
商贸物流基地商业物业销售	19.41	35.88	39.77	6.10	14.14	51.74	2.45	5.93	52.24
其他	3.58	6.62	28.42	3.56	8.25	27.93	4.29	10.37	30.59
合计	54.10	100.00	40.95	43.14	100.00	52.07	41.35	100.00	51.73

资料来源：公司提供，联合评级整理。

注：其中“商贸运营”是指投资性房地产的租金收入。

从收入构成来看，2018年公司营业收入结构变化不大，收入主要来源于商品房、商铺及写字楼销售收入，占比较上年下降了4.58个百分点。2018年商品房、商铺及写字楼销售收入23.23亿元，同比增长4.36%，主要系增城翡翠绿洲等住宅项目销售增加所致。商贸流通运营业务中，商贸运营收入11.38亿元，同比增长1.43%，商贸物流基地商业物业销售收入2.45亿元，同比下降59.84%，主要系公司2018年无大规模项目结转所致。公司其他业务收入同比变化不大。

从毛利率情况来看，商品房、商铺及写字楼销售板块毛利率较上年上升了0.86个百分点，主要系公司房地产板块结转的珠海横琴和鄂州房地产项目毛利率较高所致；商贸流通运营毛利率下降了3.02个百分点，主要系香江商业板块的深圳泥岗项目于2018年9月合同到期撤场、福田项目装修免租影响所致；其他业务毛利率上升2.66个百分点，主要系物业管理和学校经营收入占比变化所致。综上，公司综合毛利率为51.73%，较上年下降0.34个百分点。

2019年1~3月，公司实现营业收入5.31亿元，同比增长21.69%；毛利率为49.65%，较上年变化不大。

总体看，2018年，商品房、商铺及写字楼销售和商贸流通运营是公司的核心业务；受商贸流通运营收入有所下降影响，公司营业收入有所下降，但毛利率水平稳步上升且处于较高水平。

## 2. 房地产板块

### (1) 土地储备

公司主要通过“招拍挂”、股权并购、合作开发等方式获取土地储备，以招拍挂为主。2018年，公司新增土地储备，占地面积64.78万平方米，土地出让金3亿元。截至2018年底，公司持有土地储备权益计容面积383.59万平方米，可满足公司3年左右开发需求，土地储备较充足；其中一线城市占比10.87%，二线城市（天津、成都、郑州）占比51.17%，三四线城市占比37.96%，天津占比较大。公司土地储备主要为住宅及商业用途，以出售为主，公司根据市场情况决定是否出租及出租比例。2018年，公司补缴土地出让金30.37亿元，成功获取了增城第十六期项目的土地储备。

表2 截至2018年底公司土地储备情况（单位：万平方米、%）

项目名称	所在城市	物业类型	占地面积	计容面积	享有权益	权益计容面积
番禺锦绣香江	广州	住宅	17.44	32.05	51.00	16.35
增城翡翠绿洲	广州		10.77	22.63	100.00	22.63
南昆山锦绣香江项目	广州		12.75	8.49	45.90	3.90
大封门项目	广州		10.71	5.34	100	5.34
小桥头项目	广州		0.36	0.60	100	0.60
蝴蝶洲项目	广州		4.51	7.7	100	7.7
恩平锦绣香江	恩平		1.93	6.09	100.00	6.09
武汉锦绣香江	鄂州		13.53	32.48	100.00	32.48
株洲锦绣香江	株洲		12.76	21.65	100.00	21.65
连云港锦绣香江	连云港		1.16	6.11	100.00	6.11
句容项目	句容		3.23	3.56	100.00	3.56
天津项目	天津		85.71	160.59	65.00	104.38
如东项目	南通		2.52	4.76	100.00	4.76
成都紫钻	成都		3.87	11.24	50.00	5.62
小计			<b>181.25</b>	<b>323.29</b>	--	<b>241.17</b>
成都香江全球家居CBD	成都	商业	7.88	26.20	100.00	26.20
郑州项目	郑州		4.82	6.56	100.00	6.56
洛阳项目	洛阳		9.01	10.81	100.00	10.81
新乡项目	新乡		4.97	10.58	100.00	10.58
聊城项目	聊城		2.89	6.15	100.00	6.15
小计			<b>29.57</b>	<b>60.30</b>	--	<b>60.30</b>
合计			<b>210.82</b>	<b>383.59</b>	--	<b>301.47</b>

资料来源：公司提供

总体看，公司土地储备以住宅和商业用地为主，土地储备较充裕，可支撑公司未来3年左右开发需求；一二三线城市均有分布，土地储备集中度一般。

### (2) 房地产开发

公司开发的项目主要为商业地产和大型综合性住宅社区两大类，以住宅地产为主，商业地产为辅，其中商业地产主要为家居建材卖场，住宅项目主要针对改善型需求客户。2018年新开工面积95.08万平方米（新开工面积是计划建筑的面积，与实际会有少许偏差），较上年增39.99%，主要系公司加大开发力度所致。公司2018年竣工面积22.03万平方米，较上年下降76.40%。截至2018年底，公司在建面积107.10万平方米，较上年末增加75.27%。

表3 2016~2018年公司主要开发数据情况(单位:万平方米)

项目	2016年	2017年	2018年
新开工面积	34.23	67.92	95.08
竣工面积	45.43	93.36	22.03
在建面积	122.49	97.05	170.10

资料来源:公司提供,联合评级整理

截至2018年底,公司在建房地产项目共计9个,以住宅为主,尚需投资约22亿元。从区域分布来看,公司位于三四线城市的在建项目未来可能面临一定的去化压力。

表4 截至2018年底在建项目基本情况(单位:万平方米、%)

项目名称	所在城市	类型	建筑面积	权益占比
连云港锦绣香江	连云港	住宅	10.93	100.00
武汉锦绣香江	武汉		29.29	100.00
株洲锦绣香江	株洲		20.56	100.00
来安锦绣香江	滁州		36.27	51.00
常德项目	常德		9.79	100.00
天津项目	天津		38.93	65.00
增城翡翠绿洲	广州		19.68	100.00
如东项目	南通		11.76	100.00
<b>小计</b>	--	--	<b>177.21</b>	--
新乡项目香江城市广场二期A1、A2、A3	新乡	商业	5.95	100.00
<b>小计</b>	--	--	<b>5.95</b>	--
<b>合计</b>	--	--	<b>183.16</b>	--

资料来源:公司提供

注:表中合计建筑面积为住宅+商业

总体看,2018年,公司为补充库存,新开工快速增长,在建面积大幅提升,未来可能面临一定的资金支出压力。

### (3) 房地产销售

2018年,公司实现房地产签约销售面积约35.24万平方米,较上年增长9.75%;签约销售金额约32.53亿元,较上年增长18.51%,销售均价0.92万元/平方米,较上年提升明显。2018年公司实现房地产结转面积约28.55万平方米,较上年有所上升;结转收入金额约25.68亿元,较上年有所下降。

表5 2016~2018年公司房地产销售情况(单位:个、万平方米、亿元、%、万元/平方米)

项目	2016年	2017年	2018年
预售项目	15	13	15
签约销售面积	30.08	32.11	35.24
签约销售金额	34.94	27.45	32.53
签约销售回款率	99.95	93.02	91.22
签约销售均价	1.16	0.85	0.92
结转面积	43.46	23.51	28.55
结转收入	39.74	28.35	25.68

资料来源:公司提供

注:签约回款率包含跨期回款。

截至 2018 年底，公司在售项目中已取得预售证的待售面积合计 77.24 万平方米，待售面积规模尚可。公司可售项目中，按待售面积计算一线城市占比 42.87%，二线城市（天津、成都、长沙）占比 29.18%，三四线城市占比 27.95%，以广州和天津为主。公司在售项目去化率 83.03%，去化率尚可；位于常德的项目和广州南昆山项目去化率不及预期，一方面系当地需求不足，去化有一定压力；另一方面，常德项目新开盘不久，销售时间不长。在售项目中，珠海横琴项目销售均价较高主要系项目靠近澳门关口，地理位置优越；位于天津和成都的项目销售均价较低，主要系项目所在区域位置较偏远所致。

表 6 截至 2018 年底公司在售项目情况（单位：万平方米、万元/平方米）

地区	项目	类型	已取得预售证的面积	已售面积	销售均价	已取得预售证未售面积
广州	增城项目	住宅	176.10	149.97	2.50	26.13
广州	南昆山项目		9.62	4.26	1.91	5.36
恩平	恩平项目		17.74	15.99	0.35	1.76
天津	天津项目		81.14	61.89	0.90	19.25
鄂州	鄂州项目		33.79	32.61	0.58	1.17
来安	来安项目		21.07	13.56	0.90	7.51
连云港	连云港项目		14.18	11.27	0.48	2.91
株洲	株洲项目		23.52	21.67	0.59	1.85
成都	成都项目		6.53	6.12	0.46	0.41
常德	常德项目		4.50	1.51	0.95	2.99
小计			<b>388.19</b>	<b>318.85</b>	--	<b>69.34</b>
广州	南沙项目	综合体	6.03	4.40	1.39	1.62
珠海	珠海横琴项目		2.67	2.37	4.12	0.30
长沙	长沙高岭国际商贸城	商业	26.44	23.55	1.07	2.88
香河	香河项目		18.12	15.09	0.75	3.04
来安	南京湾项目		13.79	13.73	0.48	0.06
小计			<b>67.05</b>	<b>59.14</b>	--	<b>7.90</b>
合计			<b>455.24</b>	<b>377.99</b>	--	<b>77.24</b>

资料来源：公司年报

注：1、公司天津项目位于天津市宝坻区，销售均价较天津市市区有一定差距；2、公司新拿增城项目补缴地价款系 25 万方调规用地，为增城项目第 16 期。

总体看，2018 年，公司签约销售面积和销售金额小幅增长，公司待售项目规模较大，其中广州南昆山、常德和天津的住宅项目存在一定去化压力。

### 3. 商贸运营板块

商贸运营板块下，公司主要通过将物业出租给从事家具销售的个体商户收取租金，并通过对入驻商户提供营销人员培训、商场收银、广告促销及售后服务等综合管理服务，进而对个体商户收取管理费以获取收益。

2018 年，公司实现租金收入合计 6.62 亿元，管理费收入 4.42 亿元，租金和管理费收入为公司整体经营发展提供了较稳定的现金流。从区域分布来看，公司商贸城分布较广泛，在广州、深圳、上海、天津等 23 个城市均涉及相关业务。截至 2018 年底，公司商业物业可租面积合计 203.79 万平方米，已租面积合计 151.31 万平方米。华北地区出租率不高，主要受香河项目体量较大、需求不足

的影响；西南地区出租率不高，主要受成都项目体量较大需求不足，以及区位因素影响。2018年，公司租金收入和管理费收入较上年变化不大，租金和管理费收入为公司整体经营发展提供了较稳定的现金流。

表7 2018年公司商贸运营情况（单位：万平方米、%、亿元）

区域	城市	可租面积	已租面积	出租率	租金收入	管理费收入
华北	沈阳、天津、廊坊、青岛、保定、长春	46.10	24.71	54.00	2.04	0.49
华中	南昌、武汉、新乡、郑州、洛阳、长沙	53.10	49.92	94.00	1.84	0.55
华南	广州、韶关、深圳、汕头、惠州、珠海、增城、东莞	54.20	45.29	84.00	2.18	2.80
华东	上海、无锡	9.87	8.13	82.00	0.39	0.35
西南	成都	40.52	23.26	57.00	0.16	0.23
合计	--	203.79	151.31	74.00	6.62	4.42

资料来源：公司提供

总体看，公司商贸运营可为公司提供较稳定的现金流，但华北和西南地区的项目总体出租率不高。

#### 4. 其他业务

公司其他业务主要是物业管理，公司为保证房地产项目的质量和为入驻业主提供优质的物业服务，公司所有的住宅项目和大部分商业地产项目均由下属的物业管理公司负责相关物业管理。截至2018年底，公司管理物业面积合计430万平方米。物业管理费成本结算以月结为主，对入驻业务的结算也采用月结方式；2018年，公司实现物业管理费收入4.92亿元，较上年增长38.20%。

总体看，公司物业管理在管规模尚可，2018年，物业管理业务收入保持稳步增长。

#### 5. 重大事项

2017年，为增加公司土地储备，公司以支付现金的方式购买控股股东南方香江持有的天津森岛宝地置业投资有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司、天津森岛置业投资有限公司（以下简称“天津三公司”）各65%股权，支付交易对价合计为25.02亿元。南方香江承诺天津三公司2018~2021年拟实现的累计净利润总额11.70亿元。2018年2月，天津三公司的股权过户手续全部完成。2018年，天津三公司的主业均为房地产开发销售，受房地产调控政策和2018年天津市环保整改措施的影响，天津三公司开发周期和预售证取得晚于预期，去化不及预期，截至2018年底天津三公司财务情况如下。

表8 截至2018年底天津三公司财务情况（单位：元）

公司简称	营业收入	净利润	资产总额	负债总额	所有者权益
森岛宝地	2,804,193.51	-15,648,627.77	590,669,156.28	633,257,015.71	-42,587,859.43
森岛鸿盈	46,861,779.74	-19,758,869.65	919,151,709.15	913,497,944.22	5,653,764.93
森岛置业	10,724,759.65	-32,509,925.01	672,310,930.36	712,974,082.00	-40,663,151.64

资料来源：天津三公司审计报告

#### 6. 经营关注

(1)公司部分在售项目存在一定去化压力；同时公司土地储备和在建项目部分位于三四线城市，

三四线城市人口、产业等缺乏支撑以及棚改货币化收紧，需关注后续项目去化情况。

(2) 公司香河和成都的商贸项目体量较大，当地需求不足，出租率处于较低水平。

(3) 收购天津三公司均处于天津宝坻区，若未来天津三公司盈利能力未达预期，对公司的经营业绩将造成一定影响，后续经营状况需持续关注。

## 7. 未来发展

公司确定加快向商贸物流开发和运营商转型的战略，按照“开发建设”与“招商运营”双轮驱动的发展战略开展经营，拓展包括家居商贸流通平台设计规划、施工建设、工程装饰、商铺招商、运营管理等综合服务在内的多种业态综合运营，实现公司的转型升级。同时加强品牌建设，依托香江地产在房地产市场以及招商业务板块在家居流通领域良好口碑和品牌优势，通过专业和高质量的服务，打造服务品牌、雇主品牌、社会责任品牌等全方位的品牌形象，力争将公司地产板块和家居板块打造成国内商贸平台开发建设和运营管理综合服务一体化的领先品牌。

公司业务一方面要加强广州、深圳等传统华南市场的战略布局，另一方面要将商业与地产联动，积极将区域拓展至华中、华北和华东等区域。公司将以既有的业务区域和分支机构为根据地，采取“以现有业务带动新业务，以现有业务区域带动新区域、以现有客户带动新客户”的营销拓展理念，支撑公司战略及业务拓展布局。

总体看，公司未来发展坚定战略转型，同时有计划拓展业务区域，发展计划可实施性较强。

## 六、财务分析

### 1. 财务概况

公司提供的 2017~2018 年度合并财务报表均已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了标准无保留审计意见的审计报告；2019 年一季度财务数据未经审计。公司经审计的财务报表按照财政部颁布的最新《企业会计准则》以及后续修订的会计准则及相关规定编制。

截至 2018 年底，公司合并资产总额 217.87 亿元，负债合计 163.77 亿元，所有者权益（含少数股东权益）54.10 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 50.84 亿元。2018 年，公司实现营业收入 41.35 亿元，净利润（含少数股东损益）4.07 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 5.09 亿元；经营活动现金流量净额为-29.41 亿元，现金及现金等价物净增加额-25.94 亿元。

截至 2019 年 3 月底，公司合并资产总额 227.21 亿元，负债合计 173.04 亿元，所有者权益（含少数股东权益）54.17 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 50.99 亿元。2019 年 1~3 月，公司实现营业收入 5.31 亿元，净利润（含少数股东损益）0.07 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 0.15 亿元；经营活动产生的现金流量净额为 9.89 亿元，现金及现金等价物净增加额 4.31 亿元。

### 2. 资产质量

截至 2018 年底，公司资产规模为 217.87 亿元，较年初增长 7.97%，主要来自流动资产的增长。其中流动资产占比 77.41%，非流动资产占比 22.59%，以流动资产为主。资产结构较年初变化不大。

截至 2018 年底，公司流动资产为 168.65 亿元，较年初增长 9.24%，主要系存货大幅增长所致。截至 2018 年底，公司流动资产以货币资金（占比 15.56%）和存货（占比 76.41%）为主。

截至 2018 年底，公司货币资金 26.24 亿元，较年初减少 48.24%，主要系公司增城项目调规补缴地价款 30.37 亿元所致。公司货币资金主要由银行存款（占比 95.91%）和其他货币资金构成（占比

3.77%)。公司货币资金中受限金额为 2.62 亿元，占 9.98%，为银行贷款质押存款、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，受限比例较低。

截至 2018 年底，公司存货账面价值为 128.87 亿元，较年初增长 47.99%，主要系增城翡翠绿洲项目和天津锦绣香江健康小镇项目的开发成本增长所致。公司存货主要由开发成本（占 51.58%）、开发产品（占 35.87%）和拟开发土地（占 8.94%）构成。存货中受限部分账面价值为 4.84 亿元（占存货余额 3.76%），系用于借款抵押，存货受限比例低；受当地市场环境和政府政策等影响，公司累计计提存货跌价准备 0.01 亿元，计提比例较小。公司存货中开发产品规模较大，需关注公司项目去化情况。

截至 2018 年底，公司非流动资产合计 49.22 亿元，较年初增长 3.86%，主要系递延所得税资产增加所致；公司非流动资产主要由投资性房地产（占比 62.73%）、固定资产（占比 17.82%）和递延所得税资产（占比 10.19%）构成。

公司投资性房地产以成本模式计量，截至 2018 年底，公司投资性房地产账面价值为 30.88 亿元，较年初减少 0.20%；其中使用受限部分账面价值为 17.74 亿元，系用于借款抵押，占比 57.45%，受限比例较高。公司投资性房地产按照成本模式计量，存在一定增值空间。

截至 2018 年底，公司固定资产账面价值为 8.77 亿元，较年初减少 7.38%，主要系房屋处置和转入待售所致。公司固定资产主要由房屋及建筑物（占 95.67%）构成，固定资产成新率为 70.27%，成新率较高。公司受限固定资产 2.80 亿元，受限比率为 31.93%。

截至 2018 年底，公司递延所得税资产总额为 5.01 亿元，较年初增长 41.06%，主要系公司计提的土地增值税增加所致。

截至 2018 年底，公司受限资产 28.02 亿元，占总资产比重为 12.86%，受限程度一般。受限资产详情如下表。

表9 截至2018年底公司受限资产情况（单位：亿元、%）

项目	期末账面价值	占总资产比重	受限原因
货币资金	2.62	1.20	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	4.84	2.22	借款抵押
固定资产	2.80	1.29	借款抵押
无形资产	0.03	0.01	借款抵押
投资性房地产	17.74	8.14	借款抵押
<b>合计</b>	<b>28.02</b>	<b>12.86</b>	—

资料来源：公司年报

截至 2019 年 3 月底，公司资产总额 227.21 亿元，较年初增长 4.29%。公司流动资产合计 175.97 亿元，较年初增长 4.34%，主要系货币资金增加所致；公司非流动资产合计 51.25 亿元，较年初增长 4.12%；仍以流动资产为主。

总体看，近年来公司资产规模持续增长，公司资产以流动资产为主，存货中开发产品规模较大，公司房地产项目部分位于三、四线城市，需关注存货去化情况；公司投资性房地产以成本法计量，存在一定的升值空间。公司受限比例较低，整体资产质量尚可。

### 3. 负债及所有者权益

#### 负债

截至 2018 年底，公司负债合计 163.77 亿元，较年初增长 36.27%，主要系流动负债增长所致；其中流动负债占比 81.73%，非流动负债占比 18.27%，公司负债以流动负债为主。

截至 2018 年底，公司流动负债合计 133.84 亿元，较年初增长 27.76%，主要系短期借款、预收款项、其他应付款和一年内到期的非流动负债增长所致。截至 2018 年底，公司流动负债以短期借款（占比 15.23%）、应付账款（占比 18.30%）、预收款项（占比 23.84%）、其他应付款（占比 9.86%）、一年内到期的非流动负债（占比 16.48%）和其他流动负债（占比 9.33%）为主。

截至 2018 年底，公司短期借款 20.38 亿元，较年初增长 228.71%，主要系信用借款大幅增长所致。截至 2018 年底，公司应付账款为 24.50 亿元，较年初减少 7.61%，主要系应付材料款减少所致。截至 2018 年底，公司预收款项 31.90 亿元，较年初增长 6.96%，主要系当年签约销售金额有所增长而结转收入同比下降所致。截至 2018 年底，公司其他应付款余额 13.20 亿元，较年初减少 18.09%，主要系往来款增加所致。截至 2018 年底，公司一年内到期的非流动负债 22.06 亿元，较年初增长 151.36%，主要系一年内到期的保证、抵押和质押借款和应付债券增加所致。截至 2018 年底，公司其他流动负债合计 12.49 亿元，较年初增长 40.13%，以计提的土地增值税增加为主。

截至 2018 年底，公司非流动负债合计 29.93 亿元，较年初增长 94.09%，主要系长期借款和应付债券大幅增加所致，公司非流动负债主要由长期借款（占比 62.80%）和应付债券（占比 35.29%）构成。

截至 2018 年底，公司长期借款余额 18.79 亿元，较年初增长 138.65%，主要为抵押和保证借款（占 59.07%）和保证、抵押和质押借款（占 26.77%）。从长期借款的期限看，2020 年到期占比 71.54%，2021 年到期占比 20.32%，2022 年到期占比 8.14%，基本集中于 2020 年到期，面临一定集中到期兑付压力。

截至 2018 年底，公司应付债券 10.56 亿元，较年初增长 51.92%，主要系公司发行“18 香江 01”和“18 香江 02”所致。“18 香江 01”和“18 香江 02”均将于 2020 年到回售期，公司应付债券面临一定集中回售压力。

截至 2019 年 3 月底，公司负债合计 173.04 亿元，较年初增长 5.66%，主要系预收款项和长期借款大幅增长所致；其中流动负债占 73.42%、非流动负债占 26.58%，仍以流动负债为主。公司负债结构较为稳定。

截至 2018 年底，公司全部债务 72.95 亿元，较年初增长 127.30%，其中短期债务占 59.76%，长期债务占 40.24%，以短期债务为主，债务结构有待优化。截至 2018 年底，公司资产负债率为 75.17%，较年初增加 15.61 个百分点，主要系公司负债规模增加和资本公积减少所致；公司全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 57.42%和 35.17%，较年初分别增加 29.19 个百分点和 19.80 个百分点，公司负债和债务规模增加较快，债务负担有所加重，但整体尚属适中水平。

截至 2019 年 3 月底，公司全部债务 69.78 亿元，较年初减少 4.35%，主要系短期借款减少所致；其中，短期债务占 34.89%，长期债务占 65.11%，债务结构有所优化。截至 2019 年 3 月底，公司资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 76.16%、56.29%和 45.61%，分别较上年末增长 0.99 个百分点、减少 1.12 个百分点和增加 10.44 个百分点，公司债务负担较年初变化不大。总体看，公司有息债务规模有所减少，以长期债务为主，债务结构有所优化，公司债务负担尚处可控水平。

总体看，公司负债以流动负债为主，2018 年债务规模增长较快，短期借款占比扩大，全部债务

资本化比率大幅提升，公司债务负担有所增加，但仍处于可控水平；公司长期借款面临一定集中还款压力，应付债券面临一定集中兑付压力。

#### 所有者权益

截至 2018 年底，公司所有者权益中归属于母公司所有者权益为 50.84 亿元，少数股东权益 3.26 亿元。归属于母公司所有者权益中，股本占比 66.86%，盈余公积占比 1.77%，未分配利润占比 30.48%。公司资本公积 0.14 亿元，较年初减少 99.44%，主要系同一控制下企业合并导致资本溢价减少所致。公司股本占比较高，所有者权益稳定性较强。

截至 2019 年 3 月底，公司所有者权益 54.17 亿元，较年初增长 0.13%，变化不大；截至 2019 年 3 月底，公司归属于母公司的所有者权益 50.99 亿元（占 94.12%），其中股本占 66.67%，未分配利润占 30.68%，公司股本占比较高，权益稳定性较好。

总体看，受同一控制下合并调减资本公积，公司权益波动较大；公司所有者权益中股本占比较高，所有者权益稳定性较好。

#### 4. 盈利能力

2018 年，公司实现营业收入 41.35 亿元，同比减少 12.21%，主要系商贸物流基地商业物业销售收入下降所致；实现利润总额为 6.40 亿元，同比减少 45.44%，主要系房地产结转收入下降所致；公司实现净利润 4.07 亿元，同比减少 53.60%。

从期间费用来看，2018 年，公司期间费用总额为 10.81 亿元（其中销售费用占 32.04%、管理费用占 36.59%、财务费用占 31.37%），同比增长 36.56%；其中销售费用同比增长 4.08%；财务费用同比上升 151.06%，主要系有息债务规模大幅增加所致；管理费用同比增长 22.17%，主要系人力成本增加所致。

从各项盈利指标来看，2018 年，公司营业利润率为 38.83%，较上年减少了 0.89 个百分点，较上年变化不大。2018 年公司总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率分别为 6.52%、4.85%和 5.99%，较上年均有所下降。从指标上看，公司整体盈利能力尚可。

2018 年，公司投资收益 0.71 亿元，由负转正，主要系权益法核算的长期股权投资收益大幅增长所致；资产处置收益 0.51 亿元，较年初大幅增长 111.55%，主要系公司长期资产处置利得同比大幅增长所致。2018 年，公司营业外收入 0.11 亿元，较年初减少 54.63%。公司非经常性损益对利润总额的影响不大。

2019 年 1~3 月，公司实现营业收入 5.31 亿元，同比增加 21.69%；实现净利润 0.07 亿元，同比增长 132.84%。

总体看，受公司商贸流通运营板块收入下降和房地产项目结转收入减少的影响，公司营业收入有所下降；2018 年公司营业外收入同比大幅减少且财务费用大幅增加，导致净利润下降较快，公司整体盈利能力一般。

#### 5. 现金流

从经营活动情况来看，2018 年，公司经营活动现金流入 45.04 亿元，同比减少 1.83%，主要系房地产销售回款减少所致。经营活动现金流出 74.45 亿元，同比增加 79.67%，主要系开工面积增加和补缴地价款综合因素所致。综上所述，公司经营活动产生的现金流净额为-29.41 亿元，由正转负。

从投资活动情况来看，2018 年，公司投资活动现金流入 4.37 亿元，同比增加 43.38%，主要系处置公司的子公司广州大瀑布旅游开发有限公司资产及出售大本营土地使用权收到现金增加所致。

投资活动现金流出 28.79 亿元，同比大幅增加 233.68%，主要系收购天津项目所致。综上所述，公司投资活动产生的现金流量净额为-24.42 亿元，净流出规模有所扩大。

从筹资活动情况来看，2018 年，公司筹资活动现金流入 54.28 亿元，同比大幅增加 35.89%，主要系公司融资规模大幅增长所致。筹资活动现金流出 26.40 亿元，同比增加 47.29%，主要系偿还债务支付现金增加所致。综上所述，公司筹资活动产生的现金流量净额为 27.89 亿元，净流入规模有所扩大。

2019 年 1~3 月，公司经营活动产生的现金流量净额 9.89 亿元，同比由负转正，主要系销售商品、提供劳务导致的经营现金流入增加所致；投资活动产生的现金流量净额 0.01 亿元，筹资活动产生的现金流量净额-5.60 亿元。

总体看，公司经营活动产生的现金流量净额有所波动，公司对外收并购较为频繁，投资活动现金持续净流出，存在一定的筹资压力。

## 6. 偿债能力

从短期偿债能力指标看，2018 年，公司流动比率和速动比率分别为 1.26 倍和 0.30 倍，分别较年初下降了 0.21 倍和 0.35 倍，流动性尚可。现金短期债务比为 0.60 倍，较年初下降了 2.34 倍，现金类资产对短期债务保护程度较弱。整体看，公司短期偿债能力一般。

从长期偿债能力指标看，公司 EBITDA 为 12.09 亿元，同比减少 19.53%，其中利润总额占 52.96%，计入财务费用的利息支出占 31.26%，折旧占 11.85%，摊销占 3.93%。2018 年，EBITDA 利息保障倍数为 3.02 倍，公司 EBITDA 对利息的保障程度较高；公司 EBITDA 全部债务比 0.17 倍，EBITDA 对全部债务的保障能力一般。整体看，公司的长期偿债能力一般。

截至 2018 年底，公司共获得银行授信 51.83 亿元，已使用 48.47 亿元，尚未使用授信额度 3.36 亿元，间接融资渠道有待拓宽。

截至 2018 年底，公司对外担保金额为 1.00 亿元，为对关联方湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司的担保，担保起始日 2017 年 3 月，到期日 2022 年 3 月。

截至 2018 年底，公司金额超过 500 万元的重大诉讼主要为合同纠纷案，公司作为原告未决诉讼 2,605.22 万元，作为被告未决诉讼 5,604.92 万元。

根据中国人民银行企业基本信用信息报告显示（机构信用代码：G10440303000110105），截至 2019 年 5 月 20 日，公司无已结清和未结清的不良信贷记录，过往履约情况良好。

总体看，公司短期偿债能力和长期偿债能力指标表现一般，考虑到公司签约销售面积稳步增长，新开工面积和在建面积大幅提升，商贸运营租金收入稳定，随着公司在建项目逐步实现销售，公司偿债能力将进一步增强。

## 七、公司债券偿债能力分析

截至 2018 年底，公司现金类资产（货币资金、交易性金融资产、应收票据）达 26.29 亿元，约为“13 香江债”、“18 香江 01”、“18 香江 02”和“19 香江 01”本金（18.60 亿元）的 1.41 倍，公司现金类资产对债券的覆盖程度高；净资产达 54.10 亿元，约为四笔债券本金（18.60 亿元）的 2.91 倍，公司较大规模的现金类资产和净资产对“13 香江债”、“18 香江 01”、“18 香江 02”和“19 香江 01”的按期偿付的保障作用很强。

2018 年，公司 EBITDA 为 12.09 亿元，约为四笔债券本金（18.60 亿元）的 0.65 倍，公司 EBITDA

对本期债券的覆盖程度一般。

公司2018年经营活动产生的现金流入45.04亿元，约为四笔债券本金（18.60亿元）的2.42倍，公司经营活动现金流入量对本期债券的覆盖程度较高。

综合以上分析，并考虑到公司作为地产开发建设与家居流通平台招商运营双轮驱动的上市企业，品牌知名度较高、家居商贸业务板块毛利水平较高，公司对“13香江债”、“18香江01”、“18香江02”和“19香江01”的偿还能力仍属很强。

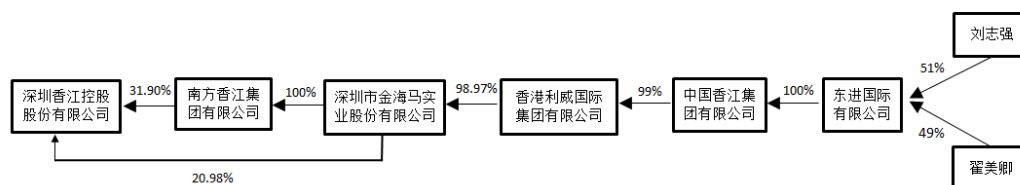
## 八、债权保护条款分析

“13 香江债”由深圳金海马提供全额无条件不可撤销的连带责任保证担保。

### 1. 担保人概况

深圳金海马于 1996 年 2 月 7 日注册成立，初始注册资本 5,000 万元，股东分别为自然人刘志强、翟美卿和刘会远，持股比例分别为 70%、29%和 1%。2015 年 10 月 8 日，深圳金海马将深圳市香江商业管理有限公司和深圳市大本营投资管理有限公司 100%股权转让给香江控股。2016 年，深圳金海马经多次增资及换股，2016 年香港利威国际集团有限公司和深圳市前海香江金融控股集团有限公司对深圳金海马增资 5.10 亿元，截至 2018 年末，深圳金海马实收资本 8.02 亿元，实际控制人为刘志强、翟美卿夫妇。

图 2 截至 2018 年底深圳金海马股权结构图



资料来源：公司提供

### 2. 经营情况

深圳金海马 90% 以上收入来源于香江控股，其经营情况详见前文香江控股经营分析。

### 3. 财务状况

深圳金海马提供的 2018 年财务报告经天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所审计，并出具了标准无保留的审计意见，财务可比性较强。

截至 2018 年末，深圳金海马合并资产总额 236.82 亿元，负债合计 170.68 亿元，所有者权益 66.14 亿元，其中归属于母公司的所有者权益 25.37 亿元。2018 年，深圳金海马实现营业收入 41.37 亿元，净利润-2.17 亿元，其中归属于母公司的净利润-3.78 亿元；经营活动产生的现金流量净额-29.12 亿元，现金及现金等价物净增加额-25.90 亿元。

### 资产质量

截至 2018 年末，深圳金海马资产总额 236.82 亿元，较年初上升了 7.55%，其中，流动资产和非流动资产所占比重分别为 76.86%和 23.14%，资产结构较上年末变化不大。

截至 2018 年末，深圳金海马流动资产合计 182.03 亿元，主要由货币资金（占 14.51%）、其他应收款（占比 8.85%）和存货（占比 70.80%）构成。截至 2018 年末，深圳金海马货币资金合计 26.41 亿元，较年初减少 48.02%，其中受限货币资金 2.62 亿元，占货币资金的比重为 9.92%。截至 2018 年末，深圳金海马其他应收款 16.11 亿元，主要为应收关联方的往来款，较年初减少 3.16%，账龄主要在 1 年以内，无受限情况。截至 2018 年末，深圳金海马已对其他应收款累计计提坏账准备 0.49 亿元，整体坏账准备计提比例为 2.98%。截至 2018 年末，深圳金海马存货 128.87 亿元，较年初上升 47.99%，主要系开发成本增加所致；存货主要以开发成本和出租开发产品为主。截至 2018 年末，深圳金海马对存货已计提存货跌价准备 94.00 万元；此外，受限存货 4.84 亿元，占比 2.04%。

在非流动资产方面，截至 2018 年末，深圳金海马非流动资产合计 54.80 亿元，较年初增长 3.07%。在非流动资产构成方面，主要为投资性房地产（占 56.71%）、固定资产（占 19.47%）构成。截至 2018 年末，深圳金海马投资性房地产为 31.08 亿元，较年初减少 0.22%，变化不大，受限投资性房地产 17.74 亿元，占比 57.09%；固定资产为 10.67 亿元，较年初减少 7.99%，主要系房屋及建筑物减少，固定资产受限规模 4.68 亿元，占比 43.86%。

截至 2018 年末，深圳金海马受限资产 29.90 亿元，占资产比重 12.63%，受限比例较低。

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

### 负债

截至 2018 年末，深圳金海马负债合计 170.68 亿元，较年初增长 23.00%，其中流动负债和非流动负债分别占比 81.04%和 18.96%。截至 2018 年末，深圳金海马流动负债合计 138.31 亿元，主要由短期借款（占比 15.24%）、应付账款（占比 17.73%）、预收款项（占比 23.07%）、其他应付款（占比 6.55%）、一年内到期的非流动负债（占 18.41%）和其他流动负债（占比 9.03%）组成。

截至 2018 年末，深圳金海马短期借款 21.08 亿元，较年初增长 2.03 倍。应付账款 24.53 亿元，较年初减少 7.60%。预收款项 31.90 亿元，较年初增加 6.95%，主要系楼盘交付结转增加所致。其他应付款 9.07 亿元，较年初减少 65.99%，主要系往来款减少所致。一年内到期的非流动负债 25.46 亿元，较年初增加 190.10%，主要系一年内到期的长期借款大幅增加所致。其他流动负债为 12.49 亿元，较年初增长 40.13%，主要系按清算口径计提的土地增值税增长所致。

在非流动负债方面，截至 2018 年末，深圳金海马非流动负债合计 32.37 亿元，较年初增长 44.13%，主要系应付债券增加所致。在非流动负债的构成方面，主要由长期借款（占比 61.15%）和应付债券（占比 32.63%）组成。

截至 2018 年末，深圳金海马长期借款 19.79 亿元，较年初增加 52.55%，主要是抵押保证借款增加所致。应付债券 10.56 亿元，较年初增加 51.92%，主要系公司 2018 年新发行“18 香江 01”和“18 香江 02”债券所致。

截至 2018 年末，深圳金海马的债务总额为 78.05 亿元，较年初增长 105.70%，主要系短期债务增加所致；其中短期债务为 47.70 亿元（占比 61.11%），长期债务为 30.36 亿元（占比 38.89%），以短期债务为主。截至 2018 年末，深圳金海马资产负债率、全部债务资本化比率和长期债务资本化比率分别为 72.07%、54.13%和 31.46%，较年初有所上升。

总体看，深圳金海马负债规模较大，债务结构以短期债务为主，整体债务压力一般。

### 所有者权益

截至 2018 年末，深圳金海马所有者权益合计 66.14 亿元，较年初下降 18.77%，主要系少数股东权益减少所致；归属母公司所有者权益中，实收资本占比 31.60%，资本公积占比 52.95%、盈余公积

占比 6.56%、未分配利润占比 8.88%，资本公积占比较高，所有者权益的稳定性较高。

总体看，深圳金海马所有者权益稳定性较高。

### 盈利能力

深圳金海马 2018 年全年实现营业收入 41.37 亿元，同比减少 12.06%，营业成本 19.95 亿元，同比减少 13.74%。深圳金海马 2018 年期间费用合计 13.04 亿元，其中，销售费用、管理费用和财务费用占比分别为 26.55%、40.43%和 33.02%；费用收入比为 31.52%，较上年上升 12.75 个百分点。深圳金海马当年实现的利润总额和净利润分别较上年下降 88.22%和 127.11%，分别为 1.32 亿元和-2.17 亿元，主要系控股子公司香江控股的利润总额和净利润下降所致。

在盈利指标方面，2018 年深圳金海马总资本收益率、总资产报酬率和净资产收益率分别为 2.11%、2.74%和-2.94%，与上年比较均出现下降。

总体看，2018 年，深圳金海马盈利能力有所下降。

### 现金流

2018 年深圳金海马经营活动现金流入量为 63.59 亿元，较上年增加 36.42%；同期经营活动现金流出量为 92.71 亿元，较上年增长 113.97%；深圳金海马 2018 年经营活动产生的现金流量净额为-29.12 亿元，较上年下降 9.87 倍。深圳金海马 2018 年现金收入比为 104.32%，收入质量一般。

在投资活动方面，2018 年深圳金海马投资活动现金流入量和流出量分别为 81.68 亿元和 110.51 亿元，较上年末相比变化幅度较大，当年投资活动产生的现金流量净额为-28.83 亿元。

深圳金海马 2018 年筹资活动现金流量净额为 32.05 亿元，净流入规模扩大，主要系支付其他与筹资活动有关的现金减少所致。

总体看，深圳金海马的现金净流入对筹资活动的依赖较大。

### 偿债能力

在短期偿债能力方面，截至 2018 年末，深圳金海马流动比率和速动比率分别为 1.32 倍和 0.38 倍，均较上年末相比有所下降；现金短期债务比为 0.55 倍，较上年末大幅减少 2.27 倍，短期偿债能力一般。

在长期偿债能力方面，2018 年深圳金海马 EBITDA 为 8.45 亿元，较上年减少 44.93%，主要系利润总额下降所致；2018 年 EBITDA 利息倍数为 1.63 倍，EBITDA 全部债务比为 0.11 倍，较上年分别下降了 3.39 倍和 0.30 倍，EBITDA 对全部债务的保障程度一般，深圳金海马的长期偿债能力一般。

截至 2018 年底，深圳金海马获得的银行授信总额为 5.10 亿元，已全部使用，深圳金海马间接融资渠道有待拓宽。

截至 2018 年底，金海马对外担保 1 亿元，或有负债风险不大。

根据中国人民银行企业信用报告（机构信用代码：G1044030300506480H），截至 2019 年 6 月 5 日，深圳金海马无未结清的不良信贷记录，已结清中有一笔关注类贷款记录和四笔欠息记录。

总体来看，深圳金海马的整体偿债能力尚可。

#### 4. 担保效果评价

依据深圳金海马 2018 年末财务数据测算，“13 香江债”存续规模（7.00 亿元）占深圳金海马资产总额的 2.96%、所有者权益的 10.58%和经营活动现金流入的 11.01%，深圳金海马对“13 香江债”的保护程度较好。

## 九、综合评价

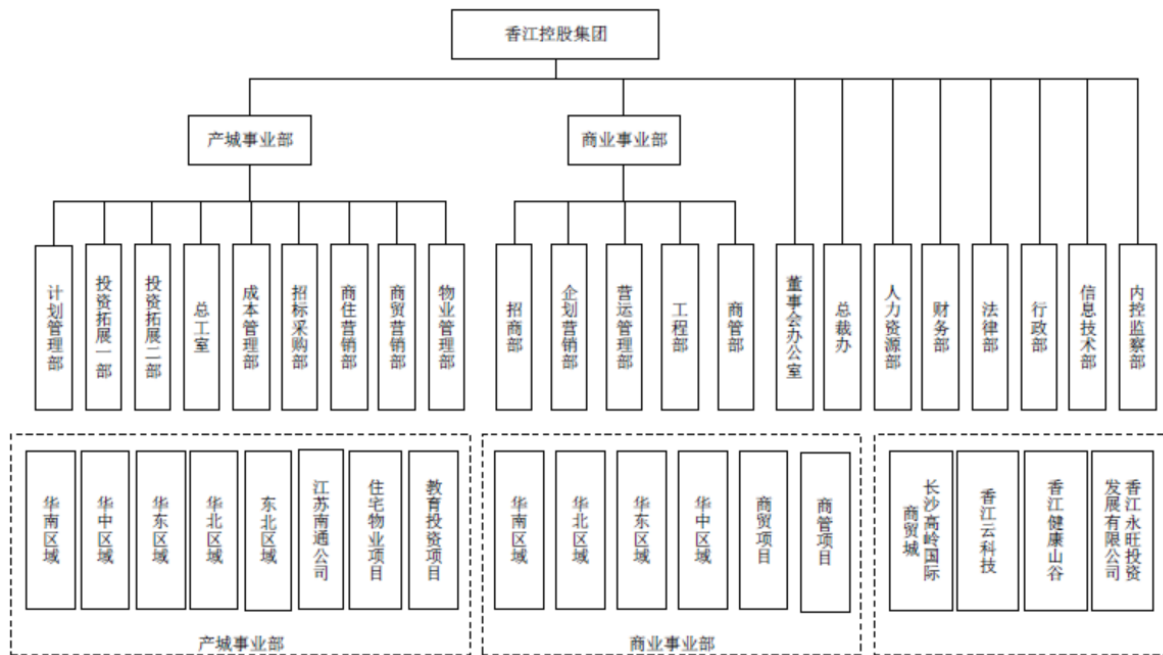
2018年，公司房地产板块收入稳步增长，商贸运营租金收入较稳定；公司加大地产开发力度，新开工面积明显增长；公司土地储备较为充裕。同时，联合评级也关注到公司房地产业务面临调控风险、部分商贸项目去化较慢、公司债务水平快速上升、短期债务规模占比扩大、债务面临一定集中到期和回售压力、所有者权益下降较多等因素给公司信用水平带来的不利影响。

公司在建面积相较于年销售面积规模较大，未来，随着在建项目的销售和结转，公司的盈利能力有望提升。

“13香江债”由深圳金海马提供全额无条件的不可撤销连带责任保证担保。深圳金海马收入主要来自于公司，净资产规模较大，其担保对“13香江债”信用状况具有一定的积极影响。

综上，联合评级维持公司的主体长期信用等级为“AA”，评级展望为“稳定”，同时维持“13香江债”、“18香江01”、“18香江02”和“19香江01”的债项信用等级为“AA”。

### 附件1 深圳香江控股股份有限公司组织结构图



## 附件 2-1 深圳香江控股股份有限公司 主要财务指标

项目	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年 3 月
资产总额 (亿元)	159.80	201.78	217.87	227.21
所有者权益 (亿元)	52.94	81.61	54.10	54.17
短期债务 (亿元)	17.18	17.27	43.60	24.35
长期债务 (亿元)	9.46	14.83	29.36	45.43
全部债务 (亿元)	26.64	32.10	72.95	69.78
营业收入 (亿元)	54.10	47.11	41.35	5.31
净利润 (亿元)	6.48	8.76	4.07	0.07
EBITDA (亿元)	12.38	15.02	12.09	--
经营性净现金流 (亿元)	19.40	4.44	-29.41	9.89
流动资产周转次数(次)	0.40	0.34	0.26	--
存货周转次数 (次)	0.37	0.28	0.18	--
总资产周转次数 (次)	0.32	0.26	0.20	--
现金收入比率 (%)	88.39	88.88	104.25	323.45
总资本收益率 (%)	8.84	10.71	6.52	--
总资产报酬率 (%)	6.36	7.37	4.85	--
净资产收益率 (%)	12.04	13.02	5.99	--
营业利润率 (%)	30.48	39.71	38.83	41.80
费用收入比 (%)	13.56	16.80	26.13	42.62
资产负债率 (%)	66.87	59.56	75.17	76.16
全部债务资本化比率 (%)	33.47	28.23	57.42	56.29
长期债务资本化比率 (%)	15.16	15.38	35.17	45.61
EBITDA 利息倍数 (倍)	3.82	6.42	3.02	-
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.46	0.47	0.17	-
流动比率 (倍)	1.27	1.47	1.26	1.39
速动比率 (倍)	0.43	0.64	0.30	0.37
现金短期债务比 (倍)	1.61	2.94	0.60	1.34
经营现金流流动负债比率 (%)	20.05	4.24	-21.97	7.79
EBITDA/待偿本金合计 (倍)	0.66	0.81	0.65	-

注：1、本报告中数据不加特别注明均为合并口径；2、本报告中部分合计数与各相加数之和在尾数上存在差异，系四舍五入造成；除特别说明外，均指人民币；3、2019 年一季度数据未经审计；4、EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告所跟踪债项合计待偿本金。

## 附件 2-2 深圳市金海马实业股份有限公司 主要财务指标

项目	2016 年	2017 年	2018 年
资产总额 (亿元)	190.23	220.19	236.82
所有者权益 (亿元)	55.00	81.42	66.14
短期债务 (亿元)	17.98	18.02	47.70
长期债务 (亿元)	11.36	19.93	30.36
全部债务 (亿元)	29.34	37.95	78.05
营业收入 (亿元)	56.86	47.04	41.37
净利润 (亿元)	5.33	8.00	-2.17
EBITDA (亿元)	11.88	15.35	8.45
经营性净现金流 (亿元)	23.82	3.28	-29.12
应收账款周转次数(次)	71.51	0.30	0.24
存货周转次数 (次)	0.33	0.25	0.18
总资产周转次数 (次)	0.28	0.23	0.18
现金收入比率 (%)	102.79	90.47	104.32
总资本收益率 (%)	7.38	10.12	2.11
总资产报酬率 (%)	5.17	6.58	2.74
净资产收益率 (%)	10.09	11.73	-2.94
营业利润率 (%)	29.85	40.40	38.83
费用收入比 (%)	16.14	18.76	31.52
资产负债率 (%)	71.09	63.02	72.07
全部债务资本化比率 (%)	34.79	31.79	54.13
长期债务资本化比率 (%)	17.12	19.66	31.46
EBITDA 利息倍数 (倍)	5.04	5.03	1.63
EBITDA 全部债务比 (倍)	0.40	0.40	0.11
流动比率 (倍)	1.21	1.44	1.32
速动比率 (倍)	0.43	0.69	0.38
现金短期债务比 (倍)	1.66	2.82	0.55
经营现金流流动负债比率 (%)	19.34	2.82	-21.05
EBITDA/待偿本金合计 (倍)	0.64	0.83	0.45

注：担保方 EBITDA/待偿本金合计=EBITDA/本报告中担保方担保债项待偿本金。

### 附件3 有关计算指标的计算公式

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

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

长期债务=长期借款+应付债券

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

一年内到期的非流动负债

全部债务=长期债务+短期债务

EBITDA=利润总额+计入财务费用的利息支出+固定资产折旧+摊销

所有者权益=归属于母公司所有者权益+少数股东权益

## 附件 4 公司主体长期信用等级设置及其含义

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

AAA 级：偿还债务的能力极强，基本不受不利经济环境的影响，违约风险极低；

AA 级：偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低；

A 级：偿还债务能力较强，较易受不利经济环境的影响，违约风险较低；

BBB 级：偿还债务能力一般，受不利经济环境影响较大，违约风险一般；

BB 级：偿还债务能力较弱，受不利经济环境影响很大，违约风险较高；

B 级：偿还债务的能力较大地依赖于良好的经济环境，违约风险很高；

CCC 级：偿还债务的能力极度依赖于良好的经济环境，违约风险极高；

CC 级：在破产或重组时可获得保护较小，基本不能保证偿还债务；

C 级：不能偿还债务。

长期债券（含公司债券）信用等级符号及定义同公司主体长期信用等级。

深圳市金海马实业股份有限公司  
2018 年度合并审计报告



防伪编号：201906035555497274

天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所已签



微信扫一扫查询真伪

报告文号：天健粤审（2019）1401号  
委托单位：香江集团有限公司  
被审验单位名称：深圳市金海马实业股份有限公司  
被审单位所在地：深圳市  
事务所名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所  
报告类型：年度审计(无保留意见)  
报告日期：2019-05-16  
报备日期：2019-06-03  
签名注册会计师：彭宗显 麦丽婵

# 深圳市金海马实业股份有限公司

## 2018年度审计报告

事务所名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所  
事务所电话：020-37600380  
传真：  
通信地址：  
电子邮件：[pccpaxz@163.com](mailto:pccpaxz@163.com)  
事务所网址：

如对上述报备资料有疑问，请与深圳市注册会计师协会秘书处联系。  
防伪查询电话号码：0755-83515412  
防伪技术支持电话：0755-82733911  
防伪查询网址：<http://check.szicpa.org>



深圳注协

# 目 录

一、审计报告	第 1—3 页
二、财务报表	第 4—11 页
(一) 合并资产负债表	第 4 页
(二) 母公司资产负债表	第 5 页
(三) 合并利润表	第 6 页
(四) 母公司利润表	第 7 页
(五) 合并现金流量表	第 8 页
(六) 母公司现金流量表	第 9 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 10 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 11 页
三、财务报表附注	第 12—84 页

# 审计报告

天健粤审〔2019〕1401号

深圳市金海马实业股份有限公司全体股东：

## 一、 审计意见

我们审计了深圳市金海马实业股份有限公司（以下简称金海马公司）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、合并及母公司所有者权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了金海马公司2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2017年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

## 二、 形成审计意见的基础

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

## 三、 管理层和治理层对财务报表的责任

金海马公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报

表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估金海马公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

金海马公司治理层（以下简称治理层）负责监督金海马公司的财务报告过程。

#### **四、注册会计师对财务报表审计的责任**

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

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

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

（二）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

信息。然而，未来的事项或情况可能导致金海马公司不能持续经营。

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

(六) 就金海马公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。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。

天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇一九年五月十六日

# 合并资产负债表

2018年12月31日

会合01表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

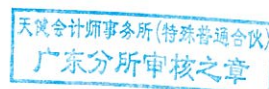
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	2,641,489,159.38	5,082,196,556.76	短期借款	19	2,107,984,362.42	695,000,000.00
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				吸收存款及同业存放			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	2	5,352,859.95	8,003,585.74	拆入资金			
衍生金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
应收票据及应收账款	3	63,784,478.88	50,972,141.18	衍生金融负债			
预付款项	4	446,648,749.76	607,964,182.68	应付票据及应付账款	20	2,568,430,181.53	2,883,640,099.56
应收保费				预收款项	21	3,190,378,388.13	2,982,966,568.81
应收分保账款				卖出回购金融资产款			
应收分保合同准备金				应付手续费及佣金			
其他应收款	5	1,611,240,560.72	1,663,826,527.38	应付职工薪酬	22	84,748,938.08	68,112,589.61
买入返售金融资产				应交税费	23	655,039,290.51	540,258,117.63
存货	6	12,886,753,719.20	8,707,971,879.14	其他应付款	24	1,430,012,374.50	2,692,285,334.37
持有待售资产	7	61,105,972.65	46,525,280.53	应付分保账款			
一年内到期的非流动资产				保险合同准备金			
其他流动资产	8	486,346,413.77	535,131,132.72	代理买卖证券款			
流动资产合计		18,202,721,914.31	16,702,591,286.13	代理承销证券款			
				持有待售负债			
				一年内到期的非流动负债	25	2,546,018,134.36	877,625,393.12
				其他流动负债	26	1,248,659,841.54	891,069,143.37
				流动负债合计		13,831,271,511.07	11,630,957,246.47
				非流动负债：			
				长期借款	27	1,979,431,323.69	1,297,521,248.15
				应付债券	28	1,056,202,205.99	695,218,066.96
				其中：优先股			
				永续债			
				长期应付款	29	144,262,423.10	193,890,409.43
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益	30	56,330,584.46	58,451,415.55
				递延所得税负债	17	702,735.00	702,735.00
				其他非流动负债			
				非流动负债合计		3,236,929,272.24	2,245,783,875.09
非流动资产：				负债合计		17,068,200,783.31	13,876,741,121.56
发放委托贷款及垫款				所有者权益(或股东权益)：			
可供出售金融资产	9	138,946,947.00	89,921,947.00	实收资本(或股本)	31	801,682,300.00	801,682,300.00
持有至到期投资				其他权益工具			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	10	89,275,863.73	24,258,931.50	永续债			
投资性房地产	11	3,107,542,184.24	3,114,504,077.96	资本公积	32	1,343,516,616.22	1,480,832,093.86
固定资产	12	1,067,037,587.13	1,159,742,442.39	减：库存股			
在建工程	13	33,164,067.12	33,372,358.57	其他综合收益			
生产性生物资产				专项储备			
油气资产				盈余公积	33	166,500,056.38	117,600,037.13
无形资产	14	152,582,155.88	111,011,184.57	一般风险准备			
开发支出				未分配利润	34	225,414,412.98	1,193,566,274.69
商誉	15	237,270,601.66	237,270,601.66	归属于母公司所有者权益合计		2,537,113,385.58	3,593,680,705.68
长期待摊费用	16	129,610,717.51	183,299,722.11	少数股东权益		4,077,041,272.26	4,548,662,482.96
递延所得税资产	17	507,803,237.75	362,682,558.31	所有者权益合计		6,614,154,657.84	8,142,343,188.64
其他非流动资产	18	16,400,164.82	429,200.00	负债和所有者权益总计		23,682,355,441.15	22,019,084,310.20
非流动资产合计		5,479,633,526.84	5,316,493,024.07				
资产总计		23,682,355,441.15	22,019,084,310.20				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 母公司资产负债表

2018年12月31日

会企01表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

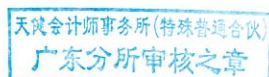
单位：人民币元

资产	注释号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		4,718,978.59	711,485.35	短期借款		70,000,000.00	75,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款				应付票据及应付账款			
预付款项				预收款项			
其他应收款	1	524,883,910.14	744,848,872.63	应付职工薪酬		93,419.99	93,419.99
存货				应交税费		1,947,883.38	20,775,551.76
持有待售资产				其他应付款		498,315,195.38	579,032,193.83
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产				一年内到期的非流动负债		340,000,000.00	
流动资产合计		529,602,888.73	745,560,357.98	其他流动负债			
				流动负债合计		910,356,498.75	674,901,165.58
				非流动负债：			
非流动资产：				长期借款		100,000,000.00	510,000,000.00
可供出售金融资产				应付债券			
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	2	1,776,864,750.16	1,786,864,750.16	长期应付款			
投资性房地产		11,588,219.97	11,883,152.74	长期应付职工薪酬			
固定资产		417,133.96	815,072.84	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债			
无形资产		339,337.76	381,187.76	非流动负债合计		100,000,000.00	510,000,000.00
开发支出				负债合计		1,010,356,498.75	1,184,901,165.58
商誉				所有者权益(或股东权益)：			
长期待摊费用				实收资本(或股本)		801,682,300.00	801,682,300.00
递延所得税资产		383,498.81	326,908.84	其他权益工具			
其他非流动资产				其中：优先股			
非流动资产合计		1,789,592,940.66	1,800,271,072.34	永续债			
				资本公积		330,556,801.04	330,556,801.04
				减：库存股			
资产总计		2,319,195,829.39	2,545,831,430.32	其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		166,500,056.38	117,600,037.13
				未分配利润		10,100,173.22	111,091,126.57
				所有者权益合计		1,308,839,330.64	1,360,930,264.74
				负债和所有者权益总计		2,319,195,829.39	2,545,831,430.32

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



# 合并利润表

2018年度

会合02表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		4,136,659,188.53	4,703,709,247.66
其中：营业收入	1	4,136,659,188.53	4,703,709,247.66
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,849,622,519.56	3,639,723,827.08
其中：营业成本	1	1,994,754,428.73	2,312,575,542.09
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	535,469,042.27	490,823,031.33
销售费用		346,165,635.66	332,998,820.01
管理费用		527,103,063.68	404,089,556.22
研发费用			
财务费用	3	430,499,240.44	145,512,968.09
其中：利息费用		494,963,356.13	196,223,456.33
利息收入		81,865,705.78	64,783,231.13
资产减值损失	4	15,631,108.78	-46,276,090.66
加：其他收益	5	2,530,071.09	12,747,668.03
投资收益（损失以“-”号填列）	6	-197,063,045.06	-2,026,581.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		65,016,932.23	-19,341,414.93
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	7	-2,650,725.79	1,865,488.23
资产处置收益（损失以“-”号填列）	8	51,095,852.96	24,084,462.77
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		140,948,822.17	1,100,656,457.87
加：营业外收入	9	10,800,082.98	24,739,513.79
减：营业外支出	10	19,971,358.36	6,418,074.86
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		131,777,546.79	1,118,977,896.80
减：所得税费用	11	348,703,883.46	318,662,000.70
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-216,926,336.67	800,315,896.10
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-216,926,336.67	800,315,896.10
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		-378,160,715.89	330,877,843.84
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		161,234,379.22	469,438,052.26
六、其他综合收益的税后净额			
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-216,926,336.67	800,315,896.10
归属于母公司所有者的综合收益总额		-378,160,715.89	330,877,843.84
归属于少数股东的综合收益总额		161,234,379.22	469,438,052.26
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母公司利润表

2018年度

会企02表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	724,712.31	44,580,925.90
减：营业成本	1	294,932.77	7,211,509.59
税金及附加		129,602.53	890,790.21
销售费用		4,500.00	53,205.92
管理费用		8,521,569.92	15,057,873.23
研发费用			
财务费用		35,778,231.50	-1,431,634.89
其中：利息费用		27,619,982.63	17,752,540.27
利息收入		10,842,641.37	20,037,969.83
资产减值损失		226,359.89	912,218.21
加：其他收益			
投资收益（损失以“-”号填列）	2	534,362,077.83	734,028,586.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		150,700.32	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		490,282,293.85	755,915,550.12
加：营业外收入			927,199.44
减：营业外支出		2,021,707.80	3,401.05
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		488,260,586.05	756,839,348.51
减：所得税费用		-739,606.42	18,319,135.42
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		489,000,192.47	738,520,213.09
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		489,000,192.47	738,520,213.09
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		489,000,192.47	738,520,213.09
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

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并现金流量表

2018年度

会合03表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
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		4,315,346,358.98	4,255,332,017.82
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,043,198,162.20	405,571,711.61
经营活动现金流入小计		6,358,544,521.18	4,660,903,729.43
购买商品、接受劳务支付的现金		5,970,339,153.06	2,397,555,866.38
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		407,220,245.32	357,147,219.79
支付的各项税费		713,764,630.05	751,512,273.53
支付其他与经营活动有关的现金		2,179,326,309.49	826,491,728.88
经营活动现金流出小计		9,270,650,337.92	4,332,707,088.58
经营活动产生的现金流量净额		-2,912,105,816.74	328,196,640.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		4,864,165,000.00	2,047,420,097.34
取得投资收益收到的现金		8,803,712.90	8,658,535.10
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		244,183,046.35	106,378,413.79
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		3,050,391,853.20	1,395,702,745.61
投资活动现金流入小计		8,168,333,813.13	3,558,159,791.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		126,806,544.98	79,896,531.87
投资支付的现金		5,345,407,182.33	2,016,087,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		31,400,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		5,547,582,253.39	1,683,603,669.88
投资活动现金流出小计		11,051,195,980.70	3,779,587,201.75
投资活动产生的现金流量净额		-2,882,862,167.58	-221,427,409.90
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			2,349,999,800.78
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			2,349,999,800.78
取得借款收到的现金		4,368,223,605.54	1,863,940,000.00
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		621,060,741.67	2,449,360,846.67
筹资活动现金流入小计		6,049,284,347.21	6,663,300,647.45
偿还债务支付的现金		1,302,518,228.70	1,136,811,470.65
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		799,511,312.61	832,057,662.83
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		283,285,550.72	199,734,059.47
支付其他与筹资活动有关的现金		741,894,320.22	2,713,596,058.15
筹资活动现金流出小计		2,843,923,861.53	4,682,465,191.63
筹资活动产生的现金流量净额		3,205,360,485.68	1,980,835,455.82
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-2,589,607,498.64	2,087,604,686.77
加：期初现金及现金等价物余额		4,969,586,854.64	2,881,982,167.87
六、期末现金及现金等价物余额		2,379,979,356.00	4,969,586,854.64

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 母公司现金流量表

2018年度

会企03表

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

单位：人民币元

项目	注释号	本期数	上年同期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,392,377.44	48,220,433.90
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		6,593,774.69	1,056,154.60
经营活动现金流入小计		7,986,152.13	49,276,588.50
购买商品、接受劳务支付的现金			7,576,341.08
支付给职工以及为职工支付的现金		1,129,186.00	1,216,011.90
支付的各项税费		17,676,025.83	7,358,642.63
支付其他与经营活动有关的现金		14,210,374.97	27,931,283.10
经营活动现金流出小计		33,015,586.80	44,082,278.71
经营活动产生的现金流量净额		-25,029,434.67	5,194,309.79
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		295,900,001.00	1,460,880,000.00
取得投资收益收到的现金		214,362,076.83	634,028,586.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		550,000.00	
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		136,000,000.00	1,100,168,858.96
投资活动现金流入小计		646,812,077.83	3,195,077,445.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		200,000.00	26,149.99
投资支付的现金		295,900,000.00	1,470,400,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		154,124,182.39	834,939,413.37
投资活动现金流出小计		450,224,182.39	2,305,365,563.36
投资活动产生的现金流量净额		196,587,895.44	889,711,882.09
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			44.78
取得借款收到的现金		70,000,000.00	515,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		65,125,741.67	2,097,865,885.00
筹资活动现金流入小计		135,125,741.67	2,612,865,929.78
偿还债务支付的现金		145,000,000.00	200,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		138,711,109.20	387,492,703.76
支付其他与筹资活动有关的现金		18,965,600.00	2,927,332,165.31
筹资活动现金流出小计		302,676,709.20	3,514,824,869.07
筹资活动产生的现金流量净额		-167,550,967.53	-901,958,939.29
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>			
加：期初现金及现金等价物余额		711,485.35	7,764,232.76
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>			
		4,718,978.59	711,485.35

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

# 合并所有者权益变动表

2014年度

单位：人民币元

编制单位：深圳市金海马实业股份有限公司

项 目	本阶段										上年同期																
	归属于母公司所有者权益					所有者权益合计					归属于母公司所有者权益					所有者权益合计											
	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	专项 储备	其他综合收益	减：库存股	其他权益工具 优先股 永续债 其他	其他权益工具 优先股 永续债 其他	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	专项 储备	其他综合收益	减：库存股	其他权益工具 优先股 永续债 其他	其他权益工具 优先股 永续债 其他	实收资本 (或股本)	资本公积	盈余公积	专项 储备	其他综合收益	减：库存股	其他权益工具 优先股 永续债 其他	其他权益工具 优先股 永续债 其他			
一、上年年末余额	801,682,300.00	1,597,687,256.22	1,597,687,256.22						1,698,976,823.54	4,516,925,402.27	8,532,872,819.16						801,682,300.00	897,236,792.89	64,314,419.84						1,100,416,529.83	2,546,942,281.82	5,697,732,423.58
加：会计政策变更																											
前期差错更正																											
同一控制下企业合并																											
其他																											
二、本年年初余额	801,682,300.00	1,600,832,693.86	1,600,832,693.86						1,192,586,274.69	4,516,925,402.27	8,532,872,819.16						801,682,300.00	870,421,026.53	64,314,419.84						1,284,453,477.22	2,572,137,264.42	5,594,094,152.01
三、本阶段增减变动金额(减少以“-”号填列)																											
(一) 综合收益总额																											
1. 所有者投入和减少资本																											
2. 其他权益工具持有者投入资本																											
3. 股份支付计入所有者权益的金额																											
4. 其他																											
(二) 利润分配																											
1. 提取盈余公积																											
2. 提取一般风险准备																											
3. 对所有者(或股东)的分配																											
4. 其他																											
(三) 所有者权益内部结转																											
1. 资本公积转增资本(或股本)																											
2. 盈余公积转增资本(或股本)																											
3. 盈余公积弥补亏损																											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益																											
5. 其他																											
(四) 专项储备																											
1. 本期提取																											
2. 本期使用																											
(六) 其他																											
四、本阶段所有者权益	801,682,300.00	1,343,516,616.22	1,343,516,616.22						225,414,412.96	4,477,404,272.26	8,414,148,627.84						801,682,300.00	1,400,832,693.86	117,680,037.13						1,192,586,274.69	4,590,652,482.95	8,452,343,185.64

法定代表人： 会计机构负责人：



# 母公司所有者权益变动表

2018年度

单位：人民币元

项 目	本期数										上年同期数				
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	未分配利润	所有者权益合计	其他综合收益	库存股	所有者权益合计
		优先股	永续债					其他	优先股						
一、上年年末余额	801,682,300.00			330,556,801.04	111,091,126.57	1,380,930,264.74	801,682,300.00			330,556,756.26		1,380,930,264.74			990,889,435.95
加：会计政策变更															
前期差错更正															
其他															
二、本年初余额	801,682,300.00			330,556,801.04	111,091,126.57	1,380,930,264.74	801,682,300.00			330,556,756.26		1,380,930,264.74			990,889,435.95
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)															
(一)综合收益总额					489,000,192.47	489,000,192.47									738,520,213.09
(二)所有者投入和减少资本															44.78
1.所有者投入的普通股															44.78
2.其他权益工具持有者投入资本															
3.股份支付计入所有者权益的金额															
4.其他															
(三)利润分配															
1.提取盈余公积					-589,991,145.82	-589,991,145.82									-589,991,145.82
2.对所有者(或股东)的分配					-48,000,019.25	-48,000,019.25									-48,000,019.25
3.其他															
(四)所有者权益内部结转															
1.资本公积转增资本(或股本)															
2.盈余公积转增资本(或股本)															
3.盈余公积弥补亏损															
4.设定受益计划变动额结转留存收益															
5.其他															
(五)专项储备															
1.本期提取															
2.本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	801,682,300.00			330,556,801.04	10,100,173.22	1,308,839,330.64	801,682,300.00			330,556,801.04		1,308,839,330.64			1,306,990,264.74

会计机构负责人：

主管会计工作的负责人：



# 深圳市金海马实业股份有限公司

## 财务报表附注

2018 年度

金额单位：人民币元

### 一、公司基本情况

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

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

### 二、财务报表的编制基础

#### （一）编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### （二）持续经营能力评价

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

### 三、重要会计政策及会计估计

#### （一）遵循企业会计准则的声明

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

#### （二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### （三）营业周期

公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。

#### （四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

#### （五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### 1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

##### 2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

公司在购买日对合并成本大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；如果合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，经复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

#### （六）合并财务报表的编制方法

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

#### （七）现金及现金等价物的确定标准

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

#### （八）外币业务和外币报表折算

##### 1. 外币业务折算

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

## 2. 外币财务报表折算

资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算；所有者权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用交易发生日的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，计入其他综合收益。

### (九) 金融工具

#### 1. 金融资产和金融负债的分类

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

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

#### 2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

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

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

公司采用实际利率法，按摊余成本对金融负债进行后续计量，但下列情况除外：（1）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值计量，且不扣除将来结清金融负债时可能发生的交易费用；（2）与在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融负债，按照成本计量；（3）不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，或没有指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益并将以低于市场利率贷款的贷款承诺，在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：1）按照《企业会计准则第13号——或有事项》确定的金额；2）初始确认金额扣除按照《企业会计准则第14号——收入》的原则确定的累积

摊销额后的余额。

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

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

### 3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

### 4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

#### 5. 金融资产的减值测试和减值准备计提方法

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

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

#### (3) 可供出售金融资产

1) 表明可供出售债务工具投资发生减值的客观证据包括:

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

2) 表明可供出售权益工具投资发生减值的客观证据包括权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌,以及被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化使公司可能无法收回投资成本。

本公司于资产负债表日对各项可供出售权益工具投资单独进行检查。对于以公允价值计量的权益工具投资,若其于资产负债表日的公允价值低于其成本超过 50% (含 50%) 或低于其成本持续时间超过 12 个月 (含 12 个月) 的,则表明其发生减值;若其于资产负债表日的

公允价值低于其成本超过 20%（含 20%）但尚未达到 50%的，或低于其成本持续时间超过 6 个月（含 6 个月）但未超过 12 个月的，本公司会综合考虑其他相关因素，诸如价格波动率等，判断该权益工具投资是否发生减值。对于以成本计量的权益工具投资，公司综合考虑被投资单位经营所处的技术、市场、经济或法律环境等是否发生重大不利变化，判断该权益工具是否发生减值。

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

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

#### （十）应收款项

##### 1. 单项金额重大并单项计提坏账准备的应收款项

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

##### 2. 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

###### （1）具体组合及坏账准备的计提方法

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	主要包括除余额百分比法组合外的应收款项
余额百分比法组合	该组合主要包括深圳香江控股股份有限公司（以下简称香江控股）房地产运营的子公司的应收款项
关联方、政府部门及合作方组合	控股股东及同一控制下的关联方欠款，以及应收政府部门及合作方款项
押金\保证金\备用金组合	应收款的性质为押金、保证金、备用金
按组合计提坏账准备的计提方法	
账龄组合	账龄分析法
余额百分比法组合	余额百分比法
关联方、政府部门及合作方组合	不计提坏账准备
押金\保证金\备用金组合	按期末余额 1.00%计提坏账准备

(2) 账龄分析法

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

(3) 余额百分比法

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

3. 单项金额不重大但单项计提坏账准备的应收款项

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

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

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

发出材料采用月末一次加权平均法, 其余存货发出时, 采用个别计价法计价。

3. 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日, 存货采用成本与可变现净值孰低计量, 按照单个存货成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货, 在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 需要经过加工的存货, 在正常生产经营过程中以所生产的产成品的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值; 资产负债表日, 同一项存货中一部分有

合同价格约定、其他部分不存在合同价格的，分别确定其可变现净值，并与其对应的成本进行比较，分别确定存货跌价准备的计提或转回的金额。

#### 4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### 5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

##### (1) 低值易耗品

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

##### (2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

#### (十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

##### 1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（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，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

公司专为转售而取得的非流动资产或处置组，在取得日满足“预计出售将在一年内完成”的条件，且短期（通常为3个月）内很可能满足持有待售类别的其他划分条件的，在取得日将其划分为持有待售类别。

因公司无法控制的下列原因之一，导致非关联方之间的交易未能在一年内完成，且公司仍然承诺出售非流动资产或处置组的，继续将非流动资产或处置组划分为持有待售类别：（1）买方或其他方意外设定导致出售延期的条件，公司针对这些条件已经及时采取行动，且预计能够自设定导致出售延期的条件起一年内顺利化解延期因素；（2）因发生罕见情况，导致持有待售的非流动资产或处置组未能在一年内完成出售，公司在最初一年内已经针对这些新情况采取必要措施且重新满足了持有待售类别的划分条件。

##### 2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

##### (1) 初始计量和后续计量

初始计量和在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

对于取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划

分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

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。

#### (2) 资产减值损失转回的会计处理

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，以前减记的金额予以恢复，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转回。

后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，根据处置组中除商誉外各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。

#### (3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

终止确认持有待售的非流动资产或处置组时，将尚未确认的利得或损失计入当期损益。

### (十三) 长期股权投资

#### 1. 共同控制、重要影响的判断

按照相关约定对某项安排存在共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策，认定为共同控制。对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定，认定为重大影响。

#### 2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的，合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或

发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

公司通过多次交易分步实现同一控制下企业合并形成的长期股权投资，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日，根据合并后应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额确定初始投资成本。合并日长期股权投资的初始投资成本，与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

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

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

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

2) 在合并财务报表中，判断是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，把各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及权益法核算下的其他综合收益等的，与其相关的其他综合收益等转为购买日所属当期收益。但由于被投资方重新计量设定受益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

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

### 3. 后续计量及损益确认方法

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

#### 4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

##### (1) 个别财务报表

对处置的股权，其账面价值与实际取得价款之间的差额，计入当期损益。对于剩余股权，对被投资单位仍具有重大影响或者与其他方一起实施共同控制的，转为权益法核算；不能再对被投资单位实施控制、共同控制或重大影响的，确认为金融资产，按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的相关规定进行核算。

##### (2) 合并财务报表

###### 1) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积（资本溢价），资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

###### 2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理。但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。

#### (十四) 投资性房地产

1. 投资性房地产包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权和已出租的建筑物。

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

#### (十五) 固定资产

##### 1. 固定资产确认条件

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

## 2. 各类固定资产的折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	平均年限法	20-60	0-10	1.50 - 5.00
通用设备	平均年限法	3-5	5、10	18.00-31.67
运输工具	平均年限法	3-10	5	9.50-31.67
电子设备及其他设备	平均年限法	3-5	5	19.00-31.67

### (十六) 在建工程

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

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

### (十七) 借款费用

#### 1. 借款费用资本化的确认原则

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

#### 2. 借款费用资本化期间

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

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

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

#### 3. 借款费用资本化率以及资本化金额

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

金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

#### （十八）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、专利权及非专利技术等，按成本进行初始计量。

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

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

#### （十九）部分长期资产减值

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

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

#### （二十）长期待摊费用

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

#### （二十一）职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

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

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

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

#### 4. 辞退福利的会计处理方法

向职工提供的辞退福利，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：(1) 公司不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；(2) 公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

#### 5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

### (二十二) 预计负债

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

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在

资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

### （二十三）维修基金核算方法

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

### （二十四）质量保证金核算方法

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

### （二十五）股份支付

#### 1. 股份支付的种类

包括以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

#### 2. 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

##### （1）以权益结算的股份支付

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

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

##### （2）以现金结算的股份支付

授予后立即可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在授予日按公司承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债。完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按公司承担负债的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和相应的负债。

##### （3）修改、终止股份支付计划

如果修改增加了所授予的权益工具的公允价值，公司按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；如果修改增加了所授予的权益工具的数量，公司将增加的权益工具

的公允价值相应地确认为取得服务的增加；如果公司按照有利于职工的方式修改可行权条件，公司在处理可行权条件时，考虑修改后的可行权条件。

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

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

## （二十六）收入

### 1. 收入确认原则

#### （1）房地产销售

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

#### （2）销售商品

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

#### （3）提供劳务

提供劳务交易的结果在资产负债表日能够可靠估计的（同时满足收入的金额能够可靠地计量、相关经济利益很可能流入、交易的完工进度能够可靠地确定、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量），采用完工百分比法确认提供劳务的收入，并按已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务交易的结果在资产负债表日不能够可靠估计的，若已经发生的劳务成本预计能够得到补偿，按已经发生的劳务成本金额确认提供劳务收入，并按相同金额结转劳务成本；若已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认劳务收入。

#### （4）让渡资产使用权

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

#### (5) 建造合同

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

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

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

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

#### 2. 收入确认的具体方法

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

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

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

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

#### (二十七) 政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：(1) 公司能够满足政府补助所附的条件；

(2) 公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

#### 2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助划分为与资产相关的政府补助。政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

#### 3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

除与资产相关的政府补助之外的政府补助划分为与收益相关的政府补助。对于同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，难以区分与资产相关或与收益相关的，整体归类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，在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

4. 与公司日常经营活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益或冲减相关成本费用。与公司日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

### (二十八) 递延所得税资产、递延所得税负债

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

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

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

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

(二十九) 租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

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

(三十) 重要会计政策变更

1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)及其解读和企业会计准则的要求编制 2018 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2017 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收	
应收账款	50,972,141.18	账款	50,972,141.18
应收利息			
应收股利		其他应收款	1,663,826,527.38
其他应收款	1,663,826,527.38		
固定资产	1,159,742,442.39	固定资产	1,159,742,442.39
固定资产清理			
在建工程	33,372,358.57	在建工程	33,372,358.57
工程物资			
应付票据	229,228,826.75	应付票据及应付	
应付账款	2,654,411,272.81	账款	2,883,640,099.56
应付利息	6,487,810.70		
应付股利	20,090,000.00	其他应付款	2,692,285,334.37
其他应付款	2,665,707,523.67		
长期应付款	193,890,409.43	长期应付款	193,890,409.43

专项应付款			
管理费用	404,089,556.22	管理费用	404,089,556.22
		研发费用	

2) 财政部于 2017 年度颁布了《企业会计准则解释第 9 号——关于权益法下投资净损失的会计处理》《企业会计准则解释第 10 号——关于以使用固定资产产生的收入为基础的折旧方法》《企业会计准则解释第 11 号——关于以使用无形资产产生的收入为基础的摊销方法》及《企业会计准则解释第 12 号——关于关键管理人员服务的提供方与接受方是否为关联方》。公司自 2018 年 1 月 1 日起执行上述企业会计准则解释，执行上述解释对公司期初财务数据无影响。

#### 四、税项

##### (一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	3%、5%、6%、10%、11%或 17%
消费税	应纳税销售额	3%、5%
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	超率累进税率 30%-60%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴	依照房产余值计算缴纳的，税率为 1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为 12%或 8.13%
城市维护建设税	应缴流转税税额	1%、3%、5%、7%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、25%

##### 不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
珠海横琴新区灵动文化传播有限公司	15%
天津市锦绣年华养老服务有限公司等小微企业	20%
除上述以外的其他纳税主体	25%

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

## （二）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。

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《关于全面推开营业税改征增值税时点的通知》（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等小微企业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

### （一）合并资产负债表项目注释

#### 1. 货币资金

##### （1）明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	8,188,362.64	2,889,685.38
银行存款	2,533,897,447.64	4,966,697,169.26
其他货币资金	99,403,349.10	112,609,702.12
合 计	2,641,489,159.38	5,082,196,556.76

(2) 其他说明

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）。

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）、证券账户余额 139,467.71 元、微信账户余额 250.00 元。

2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项 目	期末数	期初数
交易性金融资产	5,352,859.95	8,003,585.74
其中：其他	5,352,859.95	8,003,585.74
合 计	5,352,859.95	8,003,585.74

3. 应收票据及应收账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收票据		
应收账款	63,784,478.88	50,972,141.18
合 计	63,784,478.88	50,972,141.18

(2) 应收账款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	69,203,979.18	100.00	5,419,500.30	7.83	63,784,478.88

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	69,203,979.18	100.00	5,419,500.30	7.83	63,784,478.88

(续上表)

种 类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	55,631,275.36	100.00	4,659,134.18	8.38	50,972,141.18
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	55,631,275.36	100.00	4,659,134.18	8.38	50,972,141.18

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内	37,000,523.49	2,033,102.67	5.49
1-2 年	6,600.00	990.00	15.00
2-3 年	5,369.00	1,342.25	25.00
3 年以上	6,272.99	3,136.50	50.00
小 计	37,018,765.48	2,038,571.42	5.51

③ 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
5 年以内	30,610,526.42	1,836,631.60	6.00
5 年以上	1,544,297.28	1,544,297.28	100.00
小 计	32,154,823.70	3,380,928.88	10.51

④ 组合中，采用其他法计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
收关联方的款项、应收政府部门及合作方款项	30,390.00		
小计	30,390.00		

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备 760,366.12 元。

3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
客户 1	3,650,000.00	5.27	219,000.00
客户 2	2,500,000.00	3.61	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
小计	12,073,370.00	17.45	724,402.20

4. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账龄	期末数				期初数			
	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值	账面余额	比例(%)	坏账准备	账面价值
1 年以内	49,705,984.78	11.13		49,705,984.78	222,326,327.18	36.57		222,326,327.18
1-2 年	19,781,089.32	4.43		19,781,089.32	20,531,489.93	3.38		20,531,489.93
2-3 年	12,216,512.96	2.74		12,216,512.96	12,930,222.72	2.13		12,930,222.72
3 年以上	364,945,162.70	81.70		364,945,162.70	352,176,142.85	57.92		352,176,142.85
合计	446,648,749.76	100.00		446,648,749.76	607,964,182.68	100.00		607,964,182.68

2) 账龄 1 年以上重要的预付款项未及时结算的原因说明

单位名称	期末数	未结算原因
汉河新城建设指挥部	290,989,460.00	土地款, 交易尚未完成
株洲市土地储备中心	82,790,000.00	尚未办理土地移交手续
小 计	373,779,460.00	

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
汉河新城建设指挥部	290,989,460.00	65.15
株洲市土地储备中心	82,790,000.00	18.54
深圳市中恒电梯有限公司	15,746,173.06	3.53
鼎湖区宝鼎玉器工艺厂	8,595,037.50	1.92
湖南铭熙建设工程有限公司	3,500,000.00	0.78
小 计	401,620,670.56	89.92

5. 其他应收款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利		
其他应收款	1,611,240,560.72	1,663,826,527.38
合 计	1,611,240,560.72	1,663,826,527.38

(2) 其他应收款

1) 明细情况

① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	4,852,878.88	0.29	4,852,878.88	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,655,460,980.46	99.71	44,220,419.74	2.67	1,611,240,560.72

种类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	1,660,313,859.34	100.00	49,073,298.62	2.96	1,611,240,560.72

(续上表)

种类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备	17,852,878.88	1.04	17,852,878.88	100.00	
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,695,107,215.12	98.85	31,280,687.74	1.85	1,663,826,527.38
单项金额不重大但单项计提坏账准备	1,849,316.15	0.11	1,849,316.15	100.00	
小计	1,714,809,410.15	100.00	50,982,882.77	2.97	1,663,826,527.38

② 期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
临沂上赢实业有限公司	4,852,878.88	4,852,878.88	100.00	不可收回
小计	4,852,878.88	4,852,878.88	100.00	

③ 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	7,749,512.95	387,475.65	5.00
1-2年	70,007,493.17	10,501,123.98	15.00
2-3年	10,816,873.37	2,704,218.35	25.00
3年以上	24,262,725.39	12,131,362.70	50.00
小计	112,836,604.88	25,724,180.68	22.80

④ 组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
5年以内	123,702,939.80	6,763,349.36	5.47

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
5年以上	10,470,617.28	10,470,617.28	100.00
小计	134,173,557.08	17,233,966.64	12.84

⑤ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
押金\保证金\备用金组合	126,227,241.07	1,262,272.42	1.00
收关联方的款项、应收政府部门及合作方款项	1,282,223,577.43		
小计	1,408,450,818.50	1,262,272.42	0.09

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

1) 本期计提坏账准备 16,475,965.14 元。

(3) 本期实际核销的其他应收账款情况

本期实际核销其他应收账款 18,385,549.29 元。

(4) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备	是否为关联方
深圳市香江供应链管理有限公司	往来款	630,016,888.88	1年以内	37.95		是
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	18.07		否
深圳市高诺特国际贸易有限公司	往来款	94,628,007.87	1年以内	5.70		是
深圳市富春东方房地产开发有限公司	往来款	76,134,470.88	3年以内	4.59	11,915,806.77	否
刘根森	往来款	53,906,231.24	2-3年	3.25		是
小计		1,154,685,598.87		69.56	11,915,806.77	

## 6. 存货

(1) 明细情况

项目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	6,647,577,592.81	692,981.59	6,646,884,611.22

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发产品	4,623,235,765.50	247,007.69	4,622,988,757.81
拟开发土地	1,151,501,153.37		1,151,501,153.37
土地一级开发成本	450,608,475.46		450,608,475.46
原材料	9,270,554.95		9,270,554.95
低值易耗品	1,283,071.30		1,283,071.30
其他	4,217,095.09		4,217,095.09
合 计	12,887,693,708.48	939,989.28	12,886,753,719.20

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	2,217,914,123.37	57,439,481.98	2,160,474,641.39
开发产品	5,158,941,052.06	247,007.69	5,158,694,044.37
拟开发土地	922,761,580.29		922,761,580.29
土地一级开发成本	450,704,299.68		450,704,299.68
原材料	2,280,807.45		2,280,807.45
低值易耗品	8,511,836.69		8,511,836.69
其他	4,544,669.27		4,544,669.27
合 计	8,765,658,368.81	57,686,489.67	8,707,971,879.14

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	57,439,481.98			56,746,500.39		692,981.59
开发产品	247,007.69					247,007.69
小 计	57,686,489.67			56,746,500.39		939,989.28

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因

本公司依据相关房地产项目的(预计)售价、估计的销售税费以及后续开发成本等信息预计相关房地产项目的可变现净值,并结合该房地产项目的账面成本,本年度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。

(3) 借款费用资本化情况

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）。

7. 持有待售资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值	账面价值	账面余额	减值	账面价值
持有待售资产	61,105,972.65		61,105,972.65	46,525,280.53		46,525,280.53
合 计	61,105,972.65		61,105,972.65	46,525,280.53		46,525,280.53

(2) 期末持有待售资产情况

项 目	期末账面价值	公允价值	预计出售费用	出售原因及方式	预计处置时间
持有待售资产	61,105,972.65	121,223,281.00			2019 年

8. 其他流动资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预缴各项税费[注 1]	414,656,340.27	312,555,469.75
银行理财产品	71,690,073.50	14,891,000.00
其他[注 2]		207,684,662.97
合 计	486,346,413.77	535,131,132.72

(2) 其他说明

[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地产开发有限公司所支付的款项，截至 2018 年 12 月 31 日止，该资产收购已完成。

9. 可供出售金融资产

(1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	138,946,947.00		138,946,947.00	89,921,947.00		89,921,947.00
其中：按成本价值计量的	138,946,947.00		138,946,947.00	89,921,947.00		89,921,947.00
合 计	138,946,947.00		138,946,947.00	89,921,947.00		89,921,947.00

(2) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额			
	期初数	本期增加	本期减少	期末数
广州宏富房地产有限公司	68,690,747.00			68,690,747.00
广州文星企业管理有限公司	570,000.00			570,000.00
光彩四十九控股股份有限公司	1,000,000.00			1,000,000.00
中房集团汕头广联实业股份有限公司	1,711,200.00			1,711,200.00
广州国际商品展贸城股份有限公司	10,500,000.00			10,500,000.00
潼南民生村镇银行股份有限公司	2,450,000.00			2,450,000.00
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00
吉安东昊房地产开发有限公司		3,000,000.00		3,000,000.00
深圳市福田香江股权投资基金合伙企业(有限合伙)		40,000,000.00		40,000,000.00
湖南百川汇供应链管理有限公司		1,025,000.00		1,025,000.00
深圳极效智能有限公司		5,000,000.00		5,000,000.00
小 计	89,921,947.00	49,025,000.00		138,946,947.00

(续上表)

被投资单位	减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
广州宏富房地产有限公司					19.00	
广州文星企业管理有限公司					19.00	
光彩四十九控股股份有限公司					2.50	

被投资单位	减值准备				在被投资单位 持股比例(%)	本期 现金红利
	期初数	本期增加	本期减少	期末数		
中房集团汕头广联实业股份有限公司					2.00	
广州国际商品展贸城股份有限公司					5.25	
潼南民生村镇银行股份有限公司					4.90	
蓬莱民生村镇银行股份有限公司					5.00	500,000.00
吉安东昊房地产开发有限公司					15.00	
深圳市福田香江股权投资基金合伙企业(有限合伙)					20.00	3,759,117.30
湖南百川汇供应链管理有限公司					15.00	
深圳极效智能有限公司					5.41	
小 计						4,259,117.30

## 10. 长期股权投资

### (1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对联营企业投资	1,712,725.68		1,712,725.68	1,849,035.87		1,849,035.87
对合营企业投资	87,563,138.05		87,563,138.05	22,409,895.63		22,409,895.63
合 计	89,275,863.73		89,275,863.73	24,258,931.50		24,258,931.50

### (2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
联营企业					
深圳景江投资有限公司	1,598,757.59				
深圳市香江全屋智能家居设计有限公司	250,278.28			-136,310.19	
小 计	1,849,035.87			-136,310.19	

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
宁波华生香江家居有限公司					
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	22,232,181.07			65,330,956.98	
英德市东方广场房地产开发有限公司	177,714.56			-177,714.56	
小计	22,409,895.63			65,153,242.42	
合计	24,258,931.50			65,016,932.23	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
联营企业						
深圳景江投资有限公司					1,598,757.59	
深圳市香江全屋智能家					113,968.09	
小计					1,712,725.68	
合营企业						
宁波华生香江家居有限公司						
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司					87,563,138.05	
英德市东方广场房地产开发有限公司						
小计					87,563,138.05	
合计					89,275,863.73	

## 11. 投资性房地产

### (1) 明细情况

项目	房屋及建筑物	合计
账面原值		
期初数	3,767,624,379.92	3,767,624,379.92

项 目	房屋及建筑物	合 计
本期增加金额	100,850,123.63	100,850,123.63
1) 外购		
2) 存货转入	100,850,123.63	100,850,123.63
本期减少金额	7,705,459.28	7,705,459.28
1) 处置	7,705,459.28	7,705,459.28
期末数	3,860,769,044.27	3,860,769,044.27
累计折旧和累计摊销		
期初数	653,120,301.96	653,120,301.96
本期增加金额	100,279,013.96	100,279,013.96
1) 计提或摊销	100,279,013.96	100,279,013.96
本期减少金额	172,455.89	172,455.89
1) 处置	172,455.89	172,455.89
期末数	753,226,860.03	753,226,860.03
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
本期减少金额		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	3,107,542,184.24	3,107,542,184.24
期初账面价值	3,114,504,077.96	3,114,504,077.96

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
长沙高岭国际商贸城一期 2 号交易中心	863,212,669.71	尚待办理
长沙高岭国际商贸城一期永久性仓库	77,515,851.34	尚待办理
香江商业集团华南总部	191,442,527.03	尚待办理
森岛置业康乃馨园区商铺	15,920,561.15	尚待办理
小 计	1,148,091,609.23	

12. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	1,067,037,587.13	1,159,742,442.39
固定资产清理		
合 计	1,067,037,587.13	1,159,742,442.39

(2) 固定资产

1) 明细情况

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
账面原值					
期初数	1,087,491,138.30	65,597,176.59	308,501,901.04	79,584,541.54	1,541,174,757.47
本期增加金额	7,454,056.76	12,312,117.03	2,671,851.99	2,510,047.78	24,948,073.56
1) 购置	1,124,646.36	12,312,117.03	2,671,851.99	2,510,047.78	18,618,663.16
2) 在建工程 转入	6,329,410.40				6,329,410.40
本期减少金额	61,890,109.96	472,992.07	5,472,254.59	1,615,932.83	69,451,289.45
1) 处置或报 废	36,677,295.94	472,992.07	5,472,254.59	1,615,932.83	44,238,475.43
2) 转入持有 待售资产	25,212,814.02				25,212,814.02
期末数	1,033,055,085.10	77,436,301.55	305,701,498.44	80,478,656.49	1,496,671,541.58
累计折旧					
期初数	172,506,469.31	59,893,815.16	87,646,405.87	61,385,624.74	381,432,315.08
本期增加金额	32,789,855.24	3,625,406.17	25,497,293.04	4,510,258.49	66,422,812.94
1) 计提	32,789,855.24	3,625,406.17	25,497,293.04	4,510,258.49	66,422,812.94
本期减少金额	11,679,977.57	445,375.73	4,609,276.86	1,486,543.41	18,221,173.57
1) 处置或报 废	8,168,773.37	445,375.73	4,609,276.86	1,486,543.41	14,709,969.37
2) 转入持有 待售资产	3,511,204.20				3,511,204.20
期末数	193,616,346.98	63,073,845.60	108,534,422.05	64,409,339.82	429,633,954.45

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
减值准备					
期初数					
本期增加金额					
本期减少金额					
期末数					
账面价值					
期末账面价值	839,438,738.12	14,362,455.95	197,167,076.39	16,069,316.67	1,067,037,587.13
期初账面价值	914,984,668.99	5,703,361.43	220,855,495.17	18,198,916.80	1,159,742,442.39

2) 融资租入固定资产

项 目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
运输工具	221,498,277.91	33,667,738.18		187,830,539.73
小 计	221,498,277.91	33,667,738.18		187,830,539.73

3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
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
小 计	7,060,396.62	

13. 在建工程

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
在建工程	33,164,067.12	33,372,358.57
工程物资		
合 计	33,164,067.12	33,372,358.57

(2) 在建工程

1) 明细情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
温泉中心酒店项目	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
大丰门漂流市政工程	6,159,266.85		6,159,266.85	6,159,266.85		6,159,266.85
天津健康小镇供热站	329,550.00		329,550.00			
其他零星工程	137,600.00		137,600.00	137,600.00		137,600.00
合 计	33,164,067.12		33,164,067.12	33,372,358.57		33,372,358.57

2) 重要在建工程项目本期变动情况

工程名称	预算数	期初数	本期增加	转入固定资产	其他减少	期末数
温泉中心酒店项目	500,000,000.00	16,452,237.93	5,791,568.95	6,329,410.40		15,914,396.48
成都投资服务中心	18,241,236.45	367,309.79				367,309.79
大丰门旅游中心项目	不适用	10,255,944.00				10,255,944.00
大丰门漂流市政工程	不适用	6,159,266.85				6,159,266.85
天津健康小镇供热站	不适用		329,550.00			329,550.00
其他零星工程	不适用	137,600.00				137,600.00
小 计		33,372,358.57	6,121,118.95	6,329,410.40		33,164,067.12

(续上表)

工程名称	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度 (%)	利息资本化累计金额	本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
温泉中心酒店项目	4.45	4.45				自有资金
成都投资服务中心	81.81	81.81				自有资金

工程名称	工程累计投入 占预算比例 (%)	工程进度(%)	利息资本 化累计金额	本期利息 资本化金额	本期利息资本 化率(%)	资金来源
大丰门旅游 中心项目	不适用	不适用				自有资金
大丰门漂流 市政工程	不适用	不适用				自有资金
天津健康小 镇供热站	不适用	不适用				自有资金
其他零星工 程	不适用	不适用				自有资金
小 计						

#### 14. 无形资产

项 目	土地使用权	商标权、专利 权及非专利技 术	软件及其他	合 计
账面原值				
期初数	116,135,730.65	131,100.00	43,430,899.27	159,697,729.92
本期增加金额	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
本期减少金额	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
期末数	161,531,232.22	131,100.00	45,375,374.96	207,037,707.18
累计摊销				
期初数	16,657,509.73	127,406.67	31,901,628.95	48,686,545.35
本期增加金额	3,514,799.11		2,949,467.21	6,464,266.32
1) 计提	3,514,799.11		2,949,467.21	6,464,266.32
本期减少金额	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
期末数	19,477,048.47	127,406.67	34,851,096.16	54,455,551.30

项 目	土地使用权	商标权、专利权及非专利技术	软件及其他	合 计
减值准备				
期初数				
本期增加金额				
本期减少金额				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	142,054,183.75	3,693.33	10,524,278.80	152,582,155.88
期初账面价值	99,478,220.92	3,693.33	11,529,270.32	111,011,184.57

#### 15. 商誉

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

#### 16. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
装修费	91,389,536.23	28,698,183.19	32,912,525.58		87,175,193.84
土地租赁费	56,391,600.12		792,605.73	37,758,794.33	17,840,200.06

项目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
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	183,299,722.11	29,271,558.14	45,201,768.41	37,758,794.33	129,610,717.51

17. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
坏账准备	43,171,750.15	10,792,903.17	45,156,385.36	11,288,799.08
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	2,080,656,212.48	520,164,018.75	1,501,978,131.87	375,494,235.76

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
交易性金融资产公允价值变动			1,803,585.80	450,896.45
预缴的土地增值税	49,443,124.00	12,360,781.00	49,443,124.00	12,360,781.00
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

项 目	期末数		期初数	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	12,360,781.00	507,803,237.75	12,811,677.45	362,682,558.31
递延所得税负债	12,360,781.00	702,735.00	12,811,677.45	702,735.00

## 18. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付非流动资产购置款	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

## 19. 短期借款

项 目	期末数	期初数
信用借款	1,225,886,700.00	100,000,000.00
保证借款	882,097,662.42	595,000,000.00
合 计	2,107,984,362.42	695,000,000.00

## 20. 应付票据及应付账款

## (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付票据	115,664,330.00	229,228,826.75
应付账款	2,452,765,851.53	2,654,411,272.81
合 计	2,568,430,181.53	2,883,640,099.56

## (2) 应付票据

项 目	期末数	期初数
商业承兑汇票	115,664,330.00	229,228,826.75
小 计	115,664,330.00	229,228,826.75

(3) 应付账款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付建筑工程款	2,214,098,097.26	2,409,883,012.94
应付材料款	152,372,794.95	121,239,835.43
应付其他款	86,294,959.32	123,288,424.44
小 计	2,452,765,851.53	2,654,411,272.81

2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	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	19,782,529.62	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
小 计	247,739,743.48	

21. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收售楼款	2,783,813,759.53	2,655,030,918.39
预收租金	90,034,646.33	98,059,201.90
其他	316,529,982.27	229,876,448.52
合 计	3,190,378,388.13	2,982,966,568.81

(2) 账龄 1 年以上重要的预收款项

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

22. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	68,185,944.37	403,329,625.43	386,666,585.20	84,848,984.60
离职后福利— 设定提存计划	-82,522.44	19,295,983.79	19,322,675.55	-109,214.20
辞退福利	9,167.68	1,227,135.09	1,227,135.09	9,167.68
合 计	68,112,589.61	423,852,744.31	407,216,395.84	84,748,938.08

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	69,908,797.86	362,245,960.99	345,332,130.74	86,822,628.11
职工福利费	-1,538,359.95	15,581,817.81	15,885,172.92	-1,841,715.06
社会保险费	-25,802.00	14,211,542.95	14,185,773.27	-32.32
其中：医疗保险费	-26,609.27	12,434,938.77	12,410,239.52	-1,910.02
工伤保险费	-150.11	534,370.12	534,551.12	-331.11
生育保险费	957.38	1,242,234.06	1,240,982.63	2,208.81
住房公积金	13,160.92	6,312,218.24	6,321,479.60	3,899.56
工会经费和职工教育经费	66,436.51	1,823,039.07	1,786,982.30	102,493.28
短期带薪缺勤	59,135.54			59,135.54
短期利润分享计划	-297,424.51	3,155,046.37	3,155,046.37	-297,424.51
小 计	68,185,944.37	403,329,625.43	386,666,585.20	84,848,984.60

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	-107,593.15	18,704,472.74	18,729,460.49	-132,580.90
失业保险费	25,070.71	591,511.05	593,215.06	23,366.70
小 计	-82,522.44	19,295,983.79	19,322,675.55	-109,214.20

23. 应交税费

项 目	期末数	期初数
企业所得税	328,172,455.78	287,392,164.52

项 目	期末数	期初数
土地增值税	198,434,964.47	206,123,522.09
增值税	48,927,117.11	25,341,066.80
房产税	19,848,755.54	8,220,976.22
土地使用税	5,546,038.91	4,478,745.27
个人所得税	2,263,486.52	2,596,588.25
城市维护建设税	3,038,308.27	1,406,901.56
其他	48,808,163.91	4,698,152.92
合 计	655,039,290.51	540,258,117.63

#### 24. 其他应付款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息	73,343,355.16	6,487,810.70
应付股利	450,090,000.00	20,090,000.00
其他应付款	906,579,019.34	2,665,707,523.67
合 计	1,430,012,374.50	2,692,285,334.37

##### (2) 应付利息

项 目	期末数	期初数
分期付息到期还本的长期借款利息	3,710,530.36	2,215,086.11
企业债券利息	64,996,698.09	3,415,232.92
短期借款应付利息	4,636,126.71	857,491.67
小 计	73,343,355.16	6,487,810.70

##### (3) 应付股利

项 目	期末数	期初数
少数股东股利	20,090,000.00	20,090,000.00
香港利威国际集团有限公司	425,571,014.85	
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	4,428,985.15	
小 计	450,090,000.00	20,090,000.00

(4) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
往来款	391,680,243.11	2,036,925,241.45
保证金、押金等	332,189,349.76	358,737,533.29
限制性股票认购款[注]	16,031,240.00	40,605,512.00
应付暂收款		325,956.85
其他	166,678,186.47	229,113,280.08
小 计	906,579,019.34	2,665,707,523.67

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

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
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
无锡中南置业投资有限公司	9,074,699.13	未支付的 2014 年至 2016 年商场租金
河南欧凯龙家居有限公司	5,800,000.00	租赁保证金，租赁期结束后退还
无锡五洲国际商业运营有限公司	3,889,156.78	未支付的 2014 年至 2016 年商场管理费
客户 1	3,262,080.36	代收代付款
小 计	42,025,936.27	

25. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,848,436,332.00	877,625,393.12
一年内到期的应付债券	697,581,802.36	
合 计	2,546,018,134.36	877,625,393.12

## 26. 其他流动负债

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
按清算口径计提的土地增值税	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

### (2) 其他说明

公司根据国家税务总局下发的《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》(国税发〔2006〕187号)及其他有关规定按清算口径计提了土地增值税,并计入损益。

## 27. 长期借款

项 目	期末数	期初数
抵押及保证借款	1,109,901,521.69	464,628,000.00
保证、质押及抵押借款	502,530,000.00	190,688,000.00
保证借款	107,250,000.00	29,350,000.00
抵押借款	234,999,802.00	102,855,248.15
质押及保证借款		510,000,000.00
信用借款	24,750,000.00	
合 计	1,979,431,323.69	1,297,521,248.15

## 28. 应付债券

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
2013年公司债券	697,581,802.36	695,218,066.96
2018年公司债券(第一期)	906,806,006.73	
2018年公司债券(第二期)	149,396,199.26	
减:一年内到期的公司债券	-697,581,802.36	
合 计	1,056,202,205.99	695,218,066.96

### (2) 应付债券增减变动(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)

债券名称	期初数	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末数	其中一年内到期
2013年 公司债券	695,218,066.96		59,360,000.04	2,363,735.40		697,581,802.360	697,581,802.360
2018年 公司债券 (第一期)		906,112,495.55	58,496,794.55	693,511.18		906,806,006.73	
2018年 公司债券 (第二期)		149,359,202.56	3,084,246.58	36,996.70		149,396,199.26	
小 计	695,218,066.96	1,055,471,698.11	120,941,041.17	3,094,243.28		1,753,784,008.35	697,581,802.360

## (2) 其他说明

本公司之子公司香江控股于 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。

本公司之子公司香江控股于 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。

本公司之子公司香江控股于 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 年香江控股债券募集说明书，该债券的到期日为 2022 年 9 月 27 日，为无担保债券。

## 29. 长期应付款

### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
长期应付款	144,262,423.10	193,890,409.43
专项应付款		
合 计	144,262,423.10	193,890,409.43

(2) 长期应付款

项 目	期末数	期初数
融资租赁款项	144,262,423.10	193,890,409.43
小 计	144,262,423.10	193,890,409.43

30. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助	58,451,415.55	409,240.00	2,530,071.09	56,330,584.46	
合 计	58,451,415.55	409,240.00	2,530,071.09	56,330,584.46	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期损 益[注]	期末数	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
产业扶持资 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
小 计	58,451,415.55	409,240.00	2,530,071.09	56,330,584.46	

[注]:政府补助本期计入当期损益详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

31. 股本

股东名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
香港利威国际集团有限公司	793,425,000.00			793,425,000.00
深圳市前海香江金融控股集团 有限公司	8,257,300.00			8,257,300.00
合 计	801,682,300.00			801,682,300.00

32. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	1,480,832,093.86	2,344,259,632.35	2,481,575,109.99	1,343,516,616.22
合 计	1,480,832,093.86	2,344,259,632.35	2,481,575,109.99	1,343,516,616.22

(2) 其他说明

1) 资本溢价本年减少 2,481,575,109.99 元系子公司香江控股发生同一控制下企业合并, 因此调整资本公积。

2) 资本溢价本年增加 2,344,259,632.35 元系本公司增持子公司香江控股股份, 持股比例增加, 因此调整资本公积

33. 盈余公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	117,600,037.13	48,900,019.25		166,500,056.38
合 计	117,600,037.13	48,900,019.25		166,500,056.38

(2) 其他说明

本期盈余公积的增加系按母公司本期实现净利润的 10%提取法定盈余公积。

34. 未分配利润

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	1,088,978,823.54	1,190,416,629.03
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	104,587,451.15	94,036,848.19
调整后期初未分配利润	1,193,566,274.69	1,284,453,477.22
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	-378,160,715.89	330,877,843.84
减: 提取法定盈余公积	48,900,019.25	53,285,617.29
应付普通股股利	541,091,126.57	368,479,429.08
期末未分配利润	225,414,412.98	1,193,566,274.69

(2) 其他说明

由于同一控制导致的合并范围变更, 影响期初未分配利润 104,587,451.15 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	4,136,659,188.53	1,994,042,628.37	4,703,709,247.66	2,312,030,291.26
其他业务收入		711,800.36		545,250.83
合 计	4,136,659,188.53	1,994,754,428.73	4,703,709,247.66	2,312,575,542.09

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
土地增值税	407,421,818.00	346,323,838.26
房产税	61,566,907.80	53,833,423.65
营业税	6,708,272.73	28,301,557.30
城市维护建设税	16,880,556.21	18,091,228.80
教育费附加及地方教育费附加	11,208,801.21	13,106,877.90
印花税	1,337,072.10	749,515.82
其他税项	30,345,614.22	30,416,589.60
合 计	535,469,042.27	490,823,031.33

3. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	517,117,286.38	272,816,230.38
减：已资本化的利息费用	22,153,930.25	76,592,774.05
减：利息收入	81,865,705.78	64,783,231.13
银行手续费及其他	17,401,590.09	14,072,742.89
合 计	430,499,240.44	145,512,968.09

#### 4. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	17,236,331.26	-15,757,274.62
存货跌价损失	-1,605,222.48	-30,518,816.04
合 计	15,631,108.78	-46,276,090.66

#### 5. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
产业扶植资金	1,573,099.57	3,539,508.61	1,573,099.57
长春置业人防工程补助	491,026.24	491,026.22	491,026.24
成都创博会财政资金补贴		5,000,000.00	
其他	465,945.28	3,717,133.20	465,945.28
合 计	2,530,071.09	12,747,668.03	2,530,071.09

本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注合并财务报表项目注释其他之政府补助说明。

#### 6. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	65,016,932.23	-19,341,414.93
处置长期股权投资产生的投资收益	-9,210,398.12	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持有期间取得的投资收益	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	5,847,000.00
理财产品收益	4,144,292.07	2,903,914.72
其他	-261,673,292.07	-161,255.65
合 计	-197,063,045.06	-2,026,581.74

#### 7. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年同期数
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	-2,650,725.79	1,865,488.23
合 计	-2,650,725.79	1,865,488.23

8. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
长期资产处置收益	51,095,852.96	24,084,462.77	51,095,852.96
合 计	51,095,852.96	24,084,462.77	51,095,852.96

9. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数
无法支付款项		906,686.85
违约金收入	3,946,506.42	815,482.00
罚没收入	2,392,177.65	7,647,262.70
少数股东补偿子公司运营亏损		1,800,000.00
工程罚款收入	4,281,998.91	7,489,321.59
其他	179,400.00	6,080,760.65
合 计	10,800,082.98	24,739,513.79

10. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数
非流动资产报废损失		5,756.90
捐赠支出	2,943,500.00	327,500.00
罚款支出	891,763.11	2,573,142.63
滞纳金、违约金	14,026,242.71	740,493.94
其他	2,109,852.54	2,771,181.39
合 计	19,971,358.36	6,418,074.86

11. 所得税费用

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	493,824,562.90	352,919,610.87

项 目	本期数	上年同期数
递延所得税费用	-145,120,679.44	-34,257,610.17
合 计	348,703,883.46	318,662,000.70

### (三) 合并现金流量表项目注释

#### 1. 现金流量表补充资料

##### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	-216,926,336.67	800,315,896.10
加: 资产减值准备	15,631,108.78	-46,276,090.66
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	166,701,826.90	135,718,823.60
无形资产摊销	6,464,266.32	5,900,206.45
长期待摊费用摊销	45,201,768.41	43,573,394.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-51,095,852.96	-24,084,462.77
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		5,756.90
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	2,650,725.79	-1,865,488.23
财务费用(收益以“-”号填列)	468,666,823.54	163,385,194.12
投资损失(收益以“-”号填列)	197,063,045.06	2,026,581.74
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-145,120,679.44	-34,257,610.17
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		
存货的减少(增加以“-”号填列)	-4,255,872,810.96	-81,502,605.95
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	2,111,287,522.79	-197,807,080.30
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,275,317,575.91	-442,514,655.19
其他	18,560,351.61	5,578,780.79
经营活动产生的现金流量净额	-2,912,105,816.74	328,196,640.85
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		

补充资料	本期数	上年同期数
融资租入固定资产		
3) 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	2,379,979,356.00	4,969,586,854.64
减: 现金的期初余额	4,969,586,854.64	2,881,982,167.87
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-2,589,607,498.64	2,087,604,686.77

(2) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	2,379,979,356.00	4,969,586,854.64
其中: 库存现金	8,188,362.64	2,889,685.38
可随时用于支付的银行存款	2,371,790,993.36	4,966,697,169.26
可随时用于支付的其他货币资金		
2) 现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	2,379,979,356.00	4,969,586,854.64

(四) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	261,509,803.38	未结按揭贷款余额保证金、工程保证金及农民工工资保证金、业主贷款保证金和水电保证金等。
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	467,678,867.34	借款抵押以及融资租赁租入的固定资产
无形资产	3,009,382.54	借款质押
合 计	2,990,243,609.42	

## 2. 政府补助

### (1) 明细情况

#### 1) 与资产相关的政府补助

##### ① 总额法

项 目	期初 递延收益	本期 新增 补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
人防工 程政府 补助	16,910,326.54		491,026.24	16,419,300.30	其他收益	
产业扶 持资金	41,149,739.44		1,573,099.57	39,576,639.87	其他收益	
小 计	58,060,065.98		2,064,125.81	55,995,940.17		

#### 2) 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期结转	期末 递延收益	本期结转 列报项目	说明
其 他	391,349.57	409,240.00	465,945.28	334,644.29	其他收益	
小 计	391,349.57	409,240.00	465,945.28	334,644.29		

## 六、合并范围的变更

### (一) 非同一控制下企业合并

#### 1. 本期发生的非同一控制下企业合并

##### (1) 基本情况

被购买方名称	股权取得 时点	股权取得 成本	股权取得 比例(%)	股权取得 方式
深圳市真善美会 展有限公司	2018年6月6日	2	51	收购

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的 确定依据	购买日至期末 被购买方的收入	购买日至期末被 购买方的净利润
深圳市真善美会 展有限公司	2018年6月6日	取得控制权	2,491,337.02	-405,258.46

## 2. 合并成本及商誉

### (1) 明细情况

项 目	深圳市真善美会展有限公司
合并成本	
现金	2.00
非现金资产的公允价值	
发行或承担的债务的公允价值	
发行的权益性证券的公允价值	
或有对价的公允价值	
购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
其他	
合并成本合计	2.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	39,140.06
商誉/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

### (2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

合并成本公允价值以账面价值为基础评估确定。

## 3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

### (1) 明细情况

项 目	深圳市真善美会展有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产：	1,768,527.52	1,768,527.52
货币资金		
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		

流动资产	1,757,927.52	1,757,927.52
非流动资产	10,600.00	10,600.00
负债	1,691,782.31	1,691,782.31
借款		
应付款项	1,691,782.31	1,691,782.31
递延所得税负债		
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

(2) 可辨认资产、负债公允价值的确定方法

可辨认资产、负债公允价值以账面价值为基础评估确定。

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

(1) 基本情况

单位：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
广州香江健康体检管理有限公司	100.00%	受同一实际控制人控制	2018年10月15日	取得控制权
天津市锦绣年华养老服务服务有限公司	100.00%	受同一实际控制人控制	2018年10月15日	取得控制权

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
广州香江健康体检管理有限公司	1,209.87	833.07	1,795.55	902.06
天津市锦绣年华养老服务服务有限公司	130.91	-31.15	400.95	187.41

(2) 其他说明

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）和天津森岛置业

投资有限公司分别依据 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产业发展有限公司持有的广州香江健康体检管理有限公司及天津市锦绣年华养老服务有限公司 100%股权。

## 2. 合并成本

### (1) 明细情况

单位：万元

项 目	广州香江健康体检管理有限公司	天津市锦绣年华养老服务有限公司
合并成本		
现金	3,010.00	130.00

## 3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

### (1) 明细情况

单位：万元

项 目	广州香江健康体检管理有限公司		天津市锦绣年华养老服务有限公司	
	合并日	上期期末	合并日	上期期末
资产	2,908.11	6,878.54	595.91	723.05
货币资金				
应收款项				
存货				
固定资产				
无形资产				
流动资产	2,503.84	6,414.39	588.36	714.14
非流动资产	404.27	464.15	7.55	8.91
负债	42.46	1,237.26	579.60	675.59
借款				
应付款项				
流动负债	42.46	1,237.26	579.60	675.59

非流动负债				
净资产	2,865.65	5,641.28	16.31	47.46
减：少数股东权益				
取得的净资产	2,865.65	5,641.28	16.31	47.46

### (三) 其他原因的合并范围变动

#### 1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	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	新设	本公司	否
深圳荣千贸易有限公司	新设	本公司	否
长沙香江晶喆商贸物流开发有限公司	新设	本公司	否
南通香江置业有限公司	新设	本公司	是
深圳市香江国际教育有限公司	新设	本公司	否
广州番禺区金优教育咨询有限公司	新设	本公司	否
广州香江教育投资有限公司	新设	本公司	否
深圳市香江创新国际会展有限公司	新设	本公司	是
天津市香江创新展览展示有限公司	新设	本公司	否
珠海市香江国际会展有限公司	新设	本公司	否
广州市香江国际会展有限公司	新设	本公司	否

沈阳市香江创新会展有限公司	新设	本公司	否
惠州市香江会展服务有限公司	新设	本公司	否
武汉市香江创新会展服务有限公司	新设	本公司	否
南昌市香江会展有限公司	新设	本公司	否
成都市香江创新会展有限公司	新设	本公司	否
上海香江会展有限公司	新设	本公司	否
广州誉高投资发展有限公司	新设	本公司	否
广州聚兴企业管理有限公司	新设	本公司	否
香江云科技(肇庆)有限公司	新设	本公司	否
肇庆益昌科技有限公司	新设	本公司	是
新余市瀚森房地产销售代理有限公司	新设	本公司	否
新余市富泰房地产销售代理有限公司	新设	本公司	否
新余市浩昆贸易有限公司	新设	本公司	否
新余市旭泰建筑工程有限公司	新设	本公司	否
香江供热	新设	本公司	否

## 2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点
深圳市成泰电子商务有限公司	处置	2018年3月

## 七、在其他主体中的权益

### (一) 在重要子公司中的权益

#### 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
南方香江集团有限公司	深圳	深圳	投资	100.00		同一控制下企业合并
香江控股	深圳	深圳	房地产	20.98	30.12	同一控制下企业合并
深圳市金海马贸易有限公司	深圳	深圳	贸易	100.00		同一控制下企业合并

## 八、关联方及关联交易

### (一) 关联方情况

#### 1. 本公司的母公司情况

##### (1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
香港利威国际集团有限公司	香港	投资	HKD100 元	98.97	98.97

(2) 本公司最终控制方是为刘志强先生、翟美卿女士（两人为夫妻关系）。

2. 本公司的子公司情况详见本财务报表附注在其他主体中的权益之说明。

#### 3. 本公司的合营和联营企业情况

##### (1) 本公司的合营和联营企业

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

合营或联营企业名称	与本公司关系
宁波华生香江家居有限公司	合营企业
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	合营企业
英德市东方广场房地产开发有限公司	合营企业

##### (2) 其他说明

本公司于 2018 年 7 月转让持有英德东方广场的全部股权，在转让日后英德市东方广场

房地产开发有限公司不再属于本公司的关联方。

本公司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家居有限公司的全部股权，在转让日后宁波华生香江不再属于本公司的关联方。

#### 4. 本公司的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
香江社会救助基金会	该基金会受实际控制人重大影响
深圳市前海香江金融控股集团有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马电子商务有限公司	同一最终实际控制人
深圳微指尖数码科技有限公司	同一最终实际控制人
洛阳香江万基铝业有限公司	同一最终实际控制人
香江集团有限公司	同一最终实际控制人
广州香江健康体检管理有限公司	同一最终实际控制人
广州香江融资租赁有限公司	同一最终实际控制人
广州市锦绣香江健康管理有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江供应链管理有限公司	同一最终实际控制人
广州市锦绣香江中医门诊有限公司	同一最终实际控制人
广州金海马家具有限公司	同一最终实际控制人
深圳市高诺特国际贸易有限公司	实际控制人亲属控制的公司
深圳市深商控股集团股份有限公司	同一最终实际控制人
广州市蒂蔓秀健康管理有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马网络科技有限公司	同一最终实际控制人
刘根森	实际控制人亲属
刘楸妍	实际控制人亲属
翟增太	实际控制人亲属
香江(深圳)投资有限公司	同一最终实际控制人
香港利威国际有限公司	同一最终实际控制人
全球家具建材 CBD (香港) 有限公司	同一最终实际控制人
东进国际有限公司	同一最终实际控制人
金海马发展有限公司	同一最终实际控制人

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
广州香江疗养院有限公司	同一最终实际控制人
天津市香江教育咨询有限公司	同一最终实际控制人
天津市锦绣年华养老服务有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江国康健康管理有限公司	同一最终实际控制人
东莞市金海马家具有限公司	同一最终实际控制人
深圳市祈业建筑安装有限公司	关联方高诺特国际贸易的少数股东
深圳市乔旺国际贸易有限公司	同一最终实际控制人
沈阳香江好天地商贸有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江智能家居有限公司	同一最终实际控制人
深圳市慧创办公家具有限公司	同一最终实际控制人
深圳市大本营健康产业发展有限公司	同一最终实际控制人

## (二) 关联交易情况

### 1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

#### (1) 明细情况

##### 1) 采购商品和接受劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
东莞市金海马家具有限公司	购买商品		2,537,621.68
香江社会救助基金会	捐赠性支出	660,000.00	270,000.00
深圳企礼网电子商务有限公司	购买商品	3,231,942.00	
深圳选礼易电子商务有限公司	购买商品	5,466,527.00	
广州市蒂蔓秀健康管理有限公司	购买商品	783,652.46	55,681.00
广州香江融资租赁有限公司	资金占用费	26,375,390.22	21,566,245.34
深圳市金海马电子商务有限公司	购买商品	1,147,905.00	498,896.00
深圳微指尖数码科技有限公司	购买商品	1,038,947.20	3,272,429.00
深圳市香江智能家居有限公司	购买商品	356,340.00	

天津宝坻锦绣香江医院	体检费、药品费		789.64
小 计		39,060,703.88	70,882,968.65

2) 出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	收取咨询费/收取利息收入	2,125,848.99	4,426,771.48
宁波华生香江家居有限公司	收取管理费		1,430,978.20
香江集团有限公司	收取物业管理费		13,300.00
香江集团有限公司	旅游及相关服务收入		8,490.57
深圳市慧创办公家具有限公司	收取物业管理费	38,505.20	
深圳市香江供应链管理有限公司	收取利息收入	42,371,069.18	
深圳市香江供应链管理有限公司	旅游及相关服务收入		163,500.00
洛阳香江万基铝业有限公司	旅游及相关服务收入	88,233.03	118,511.76
天津宝坻锦绣香江医院			9,708.74
小 计		44,623,656.40	6,171,260.75

2. 关联租赁情况

(1) 明细情况

1) 公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
深圳市金海马电子商务有限公司	商铺	7,957,118.33	42,246,886.56
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	商铺	267,034.32	422,297.81
深圳市慧创办公家具有限公司	商铺/办公室	18,513,533.21	
深圳市香江智能家居有限公司	商铺	3,614,593.79	

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁收入	上年同期确认的 租赁收入
广州市香江唯家居有限公司	商铺	1,168,410.00	
深圳市雅美整体家居有限公司	商铺	308,211.00	
广州市雅美唯家家居有限公司	商铺	518,976.00	
广州市雅居唯家家居有限公司	商铺	901,015.00	
天津宝坻锦绣香江医院 [注]	商铺	62,500.00	
深圳市前海香江金融控股集团 有限公司	办公室		1,180,416.15
深圳市金海马电子商务有限公司	办公室	48,000.00	206,000.00
香江集团有限公司	办公室		143,640.00
合 计		33,359,391.65	44,199,240.52

[注]本公司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。

## 2) 公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的 租赁费	上年同期确认的 租赁费
深圳市金海马电子商务有限公司	商铺	19,270,092.95	18,964,036.06

## 3. 关联担保情况

### (1) 明细情况

#### 1) 本公司及子公司作为担保方

被担保方	担保金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 已经履行 完毕
湖南香江红星美凯龙商业地产 开发有限公司	100,000,000.00	2017/7/17	2020/7/16	否
香江集团有限公司	1,610,000,000.00	2016/3/28	2021/3/28	否
香江集团有限公司	190,000,000.00	2016/3/28	2021/3/28	否

#### 2) 本公司及子公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
香江集团有限公司/刘志强/翟美卿	70,000,000.00	2018/11/16	2019/11/15	否
香江集团有限公司	100,000,000.00	2017/7/6	2019/7/6	否
香江集团有限公司	240,000,000.00	2017/9/15	2019/9/15	否
香江集团有限公司	100,000,000.00	2017/10/9	2020/7/17	否

#### 4. 关联方资产转让、债务重组情况

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
香江集团有限公司	转让股权		4,698,975.00
深圳市大本营健康产业发展有限公司	购买股权	31,400,000.00	

### (三) 关联方应收应付款项

#### 1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	香江集团有限公司	3,190.00		3,190.00	
应收账款	广州金海马家具有限公司	576.00		576.00	
小计		3,766.00		3,766.00	
其他应收款	深圳市高诺特国际贸易有限公司	94,628,007.87		109,242,554.18	
其他应收款	沈阳香江好天地商贸有限公司	7,402,554.18			
其他应收款	深圳市香江供应链管理有限公司	630,016,888.88		567,603,555.56	
其他应收款	深圳市深商控股集团股份有限公司	478,732.63		478,732.63	
其他应收款	深圳市前海香江金融控股集团有限公司	82,329.57		82,329.57	
其他应收款	刘根森	53,906,231.24		55,105,286.00	
其他应收款	刘楸妍	15,672,737.00		15,672,737.00	
其他应收款	香江(深圳)投资有限公司			130.00	
其他应收款	香港利威国际集团有限公司	4,931,872.30		4,931,872.30	

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
	司				
其他应收款	东进国际有限公司	134,780.33		134,780.33	
其他应收款	金海马发展有限公司	1,054,123.94		1,054,123.94	
其他应收款	深圳选礼易电子商务有限公司	108,891.50			
其他应收款	深圳市金海马电子商务有限公司	173,426.00		407,170.45	
其他应收款	深圳市祈业建筑安装有限公司	2,000,000.00		16,000,000.00	
其他应收款	英德市东方广场房地产开发有限公司			500,000.00	
其他应收款	全球家具建材 CBD (香港) 有限公司	1,026,993.65		1,026,993.65	
其他应收款	翟增太	250,000.00			
其他应收款	广州香江融资租赁有限公司	15,808,455.47		15,808,455.47	
其他应收款	深圳市乔旺国际贸易有限公司	11,100,000.00		10,000,000.00	
其他应收款	广州市锦绣香江健康管理 有限公司			30,000,000.00	
其他应收款	深圳市大本营健康产业发 展有限公司			24,289,929.01	
其他应收款	天津市香江教育咨询有限 公司			2,860.60	
其他应收款	广州市蒂蔓秀健康管理有 限公司			9,600.00	
小 计		838,776,024.56		852,351,110.69	

## 2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
应付票据	深圳市金海马电子商务有限公司		185,957.00
应付账款	深圳微指尖数码科技有限公司	9,900.00	113,741.00
应付账款	深圳市金海马电子商务有限公司	3,840.00	150,340.00
应付账款	东莞市金海马家具有限公司		91,440.00
应付账款	广州市蒂蔓秀健康管理有限公司		10,776.20
小 计		13,740.00	552,254.20

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	香江集团有限公司	7,034,018.75	1,454,803,848.21
其他应付款	深圳市金海马网络科技有限公司	11,500,000.00	11,500,000.00
其他应付款	深圳市金海马电子商务有限公司		120,009,361.76
其他应付款	湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	90,219,202.01	49,981,590.91
其他应付款	广州香江融资租赁有限公司		195,823,721.14
其他应付款	深圳市香江国康健康管理有限公司		4,980,000.00
其他应付款	深圳市祈业建筑安装有限公司		3,700,000.00
其他应付款	深圳市香江供应链管理有限公司		72.00
小 计		108,753,220.76	1,840,798,594.02

## 九、股份支付

### (一) 股份支付总体情况

#### 1. 明细情况

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	9,261,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	3,546,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	不适用
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	3.05 元/1 年或 2.14 元/2 年

#### 2. 其他说明

2018 年 1 月 11 日，本公司之子公司香江控股集团有限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，本公司之子公司香江控股股份有限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。

## （二）以权益结算的股份支付情况

### 1. 明细情况

以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	46,948,156.43
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	4,271,081.99

### 2. 其他说明

本公司之子公司香江控股股份有限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、承诺及或有事项

### （一）重要承诺事项

#### 1. 资本承诺

项 目	期末数	期初数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
其中：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

至资产负债表日止，本公司对外签订的不可撤销的经营租赁合约情况如下：

项 目	期末数	期初数
不可撤销经营租赁的最低租赁付款额		
其中：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

注：在上述不可撤销的经营租赁合同中，经双方协议一致可撤销的最低租赁付额为人民币 856,270,874.78 元。

## （二）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，因此本公司认为该担保事项将不会对本公司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，。由于湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司财务状况良好，预计有充足现金流归还贷款，因此本公司认为该担保事项将不会对本公司财务状况造成重大影响。

## 十一、资产负债表日后事项

### （一）重要的非调整事项

2017 年 9 月 28 日，本公司之子公司广州番禺锦江地产有限公司（以下简称番禺锦江）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。

## 十二、其他重要事项

截至本报告批准报出之日，本公司不存在需要披露的其他重要事项。

## 十三、母公司财务报表主要项目注释

### (一) 母公司资产负债表项目注释

#### 1. 其他应收款

##### (1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应收利息		
应收股利	430,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	94,883,910.14	644,848,872.63
合 计	524,883,910.14	744,848,872.63

##### (2) 应收股利

###### 1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
南方香江集团有限公司	430,000,000.00	100,000,000.00
小 计	430,000,000.00	100,000,000.00

##### (3) 其他应收款

###### 1) 明细情况

###### ① 类别明细情况

种 类	期末数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	96,417,905.38	100.00	1,533,995.24	1.59	94,883,910.14
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小 计	96,417,905.38	100.00	1,533,995.24	1.59	94,883,910.14

(续上表)

种类	期初数				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项金额重大并单项计提坏账准备					
按信用风险特征组合计提坏账准备	646,156,507.98	100.00	1,307,635.35	0.20	644,848,872.63
单项金额不重大但单项计提坏账准备					
小计	646,156,507.98	100.00	1,307,635.35	0.20	644,848,872.63

② 组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款

账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内	1,108,300.91	55,415.05	5.00
1-2年	7,493.17	1,123.98	15.00
2-3年	5,271,457.25	1,317,864.31	25.00
3年以上	198,951.29	99,475.65	50.00
小计	6,586,202.62	1,473,878.99	22.38

③ 组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
收关联方的款项、应收政府部门及合作方款项	83,820,077.76		
押金\保证金\备用金组合	6,011,625.00	60,116.25	1.00
小计	89,831,702.76	60,116.25	0.07

2) 其他应收款金额前5名情况

单位名称	款项性质	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
深圳市香江供应链管理有限公司	往来款	32,130,777.78	33.32	
深圳市金海马贸易有限公司	往来款	21,650,000.00	22.45	

单位名称	款项性质	账面余额	占其他应收款余额的比例(%)	坏账准备
深圳市荣益电子商务有限公司	往来款	13,000,000.00	13.48	
上海南汇金海马家具有限公司	往来款	9,502,761.46	9.86	
深圳市皇岗实业股份有限公司	保证金	5,900,000.00	6.12	59,000.00
小计		82,183,539.24	85.24	59,000.00

## 2. 长期股权投资

### (1) 明细情况

项目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,776,864,750.16		1,776,864,750.16	1,786,864,750.16		1,786,864,750.16
合计	1,776,864,750.16		1,776,864,750.16	1,786,864,750.16		1,786,864,750.16

### (2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
江门市大本营家具有限公司	4,404,066.13			4,404,066.13		
上海南汇金海马家具有限公司	1,003,847.68			1,003,847.68		
南方香江集团有限公司	1,746,164,089.78			1,746,164,089.78		
深圳市高诺特移动互联科技有限公司	5,000,000.00			5,000,000.00		
广州市卓升家具有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
深圳市金海马贸易有限公司	292,746.57			292,746.57		
深圳市成泰电子商务有限公司	10,000,000.00		10,000,000.00			

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
深圳市荣益电子商务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
小 计	1,786,864,750.16		10,000,000.00	1,776,864,750.16		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

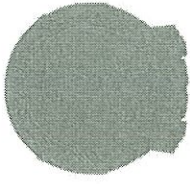
项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	724,712.31		44,580,925.90	6,916,576.82
其他业务收入		294,932.77		294,932.77
合 计	724,712.31	294,932.77	44,580,925.90	7,211,509.59

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
成本法核算的长期股权投资收益	544,121,836.16	732,774,927.67
处置长期股权投资产生的投资收益	-9,999,999.00	
理财产品投资收益	240,240.67	1,253,658.82
合 计	534,362,077.83	734,028,586.49

深圳市金海马实业股份有限公司

二〇一九年五月十六日



## 会计师事务所分所 执业证书

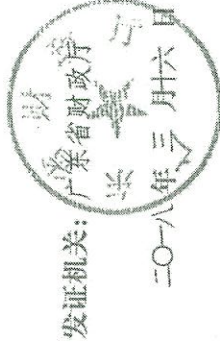
名称：天健会计师事务所（特殊普通合伙）广东分所  
 负责人：张云鹤  
 经营场所：广州市天河区珠江东路16号4301房之自编全层单元（仅限办公用途）  
 分所执业证书编号：3300000014401  
 批准执业文号：粤财会[2010]11号  
 批准执业日期：2010年01月25日



证书序号：5001709

## 说明

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



发证机关：广东省财政厅  
 二〇一〇年三月十六日  
 中华人民共和国财政部制

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



# 营业执照

(副本)

编号 S0152014023188 (1-1)

统一社会信用代码 914401015876216062

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



登记机关



2016年04月18日

企业信用信息公示系统网址: <http://cri.gz.gov.cn>

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

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