

公司代码：600393

公司简称：粤泰股份

广州粤泰集团股份有限公司 2017 年年度报告

重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人杨树坪、主管会计工作负责人徐应林及会计机构负责人（会计主管人员）陈硕杰声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

公司2017年度利润分配预案拟为：以2017年12月31日公司总股本2,536,247,870股为基数，拟向全体股东按每10股派发现金红利1.4元（含税），共计派发现金红利355,074,701.80元（含税）。本预案将经股东大会批准后实施。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告中所涉及的对公司未来发展战略以及经营计划的前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

九、重大风险提示

1、公司所处的房地产开发业属于国家重点调控的行业。对宏观经济政策敏感性较强，是政策导向型产业。国家的调控政策会对公司发展战略及经营目标的实现带来一定影响。

2、公司其他风险已在本年度报告中描述，敬请投资者予以关注，详见本年度报告“经营情况讨论与分析”等有关章节中关于公司面临风险的描述。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	4
第三节	公司业务概要.....	8
第四节	经营情况讨论与分析.....	11
第五节	重要事项.....	31
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	49
第七节	优先股相关情况.....	57
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	58
第九节	公司治理.....	67
第十节	公司债券相关情况.....	72
第十一节	财务报告.....	73
第十二节	备查文件目录.....	206

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
粤泰股份、本公司、公司	指	广州粤泰集团股份有限公司
子公司、下属子公司	指	广州粤泰集团股份有限公司下属全资或控股的子公司
粤泰控股、公司控股股东	指	广州粤泰控股集团有限公司
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，中国法定流通货币单位

第二节 公司简介和主要财务指标

一、 公司信息

公司的中文名称	广州粤泰集团股份有限公司
公司的中文简称	粤泰股份
公司的外文名称	GUANGZHOU YUETAI GROUP Co., Ltd.
公司的外文名称缩写	GZYT
公司的法定代表人	杨树坪

二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蔡锦鹭	徐广晋
联系地址	广州市越秀区寺右新马路170号 四楼	广州市越秀区寺右新马路170号 四楼
电话	020-87397172	020-87379702
传真	020-89786297	020-87386297
电子信箱	caijinlu@tom.com	xuguangjin2002@163.com

三、 基本情况简介

公司注册地址	广州市越秀区寺右新马路170号四楼
公司注册地址的邮政编码	510600
公司办公地址	广州市越秀区寺右新马路170号四楼
公司办公地址的邮政编码	510600
公司网址	www.gzytgf.com
电子信箱	gzdhsy@163.com

四、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、 《上海证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司证券与投资者关系管理中心

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	粤泰股份	600393	东华实业、G东华

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	武汉市武昌区东湖路 169 号 2-9 层
	签字会计师姓名	吴杰、陈刚
报告期内履行持续督导职责的财务顾问	名称	广州证券股份有限公司
	办公地址	广州市珠江西路 5 号广州国际金融中心 19 层、20 层
	签字的财务顾问 主办人姓名	边洪滨、刘亚勇
	持续督导的期间	2016 年 2 月 5 日-2017 年 12 月 31 日

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2017年	2016年	本期比上年同期 增减(%)	2015年
营业收入	5,600,660,745.26	953,913,839.35	487.12	926,836,550.57
归属于上市公司股东的净利润	1,167,857,949.17	145,142,276.61	704.63	54,790,294.31
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	1,175,386,696.93	139,787,757.92	740.84	31,096,850.17
经营活动产生的现金流量净额	-863,147,758.17	-3,201,902,056.15	73.04	-1,218,084,346.47
	2017年末	2016年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2015年末
归属于上市公司股东的净资产	5,894,767,744.83	4,845,934,178.11	21.64	1,248,472,499.06
总资产	18,642,647,209.36	12,492,763,233.28	49.23	7,726,191,401.33

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2017年	2016年	本期比上年同期增减 (%)	2015年
基本每股收益（元/股）	0.46	0.07	557.14	0.18

稀释每股收益（元/股）	0.46	0.07	557.14	0.18
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.46	0.07	557.14	0.10
加权平均净资产收益率（%）	21.76	3.32	增加18.44个百分点	4.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	21.90	3.17	增加18.73个百分点	3.32

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2017 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	2,558,626,974.62	1,206,549,346.17	1,269,238,219.17	566,246,205.30
归属于上市公司股东的净利润	725,122,878.55	186,679,762.91	280,231,408.93	-24,176,101.22
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	731,269,479.65	190,792,138.17	282,556,827.90	-29,231,748.79
经营活动产生的现金流量净额	1,012,747,158.29	-675,892,742.49	-519,095,781.31	-680,906,392.66

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2017 年金额	附注（如适用）	2016 年金额	2015 年金额
非流动资产处置损益	16,067,594.89		10,144,746.78	371,488.52
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免				
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相	165,319.27	2011 年 6 月经广州市政府同意，广州市国土	4,612,417.85	29,290,295.97

关,符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外		局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514号《关于《建设用地通知书》阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定,经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中99号地块进行前期投入补偿。本期益丰花园项目达到收入确认条件,按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入		
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用,如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-14,771,345.87	-9,075,897.33
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外,持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益,以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益			2,367.10	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	126,057.91			

对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,786,204.45		6,806,557.88	2,241,247.06
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	1,750,671.83		1,780,911.83	1,426,621.69
所得税影响额	1,147,812.79		-3,221,136.88	-560,311.77
合计	-7,528,747.76		5,354,518.69	23,693,444.14

十一、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

公司的主营业务为房地产开发，具备房地产开发一级资质。报告期内公司业务范围主要集中在北京、广州、深圳、江门、淮南、海南、三门峡、湖南、柬埔寨等地。公司商品住宅开发以商住类型的住宅产品为主。公司经营模式以自主开发房地产项目为主，多年来一直沿用“以销定产”的发展战略，经营决策合理，从不在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况下参与土地的竞拍，坚持以协议收购，用合理的价格、相对宽松、灵活的付款和合作的方式取得土地储备。在房地产市场陷入低迷阶段，土地市场价格大幅下跌，公司则以合作的方式取得项目开发权，所取得的项目都是依据公司的自有开发能力而确定，项目布局灵活，成本合理，为公司未来的持续稳健发展和业绩增长奠定了坚实的基础。

公司所处房地产行业是受政策调控影响比较大的行业，2017年房地产政策主要强调坚持住房居住属性，地方继续因城施策，控房价防泡沫与去库存并行。两会政府工作报告中强调要加强房地产市场分类调控，坚持住房的居住属性，加快建立和完善促进房地产市场平稳健康发展的长效机制。长效机制构建方面，中央出台住房租赁市场管理条例征求意见稿，推进住房制度逐步完善。

国家统计局数据显示，2017年，商品房销售面积16.9亿平方米，比上年增长7.7%。其中，住宅销售面积增长5.3%，办公楼销售面积增长24.3%，商业营业用房销售面积增长18.7%。

而商品房销售额133,701亿元，增长13.7%，增速提高1%。其中，住宅销售额增长11.3%，办公楼销售额增长17.5%，商业营业用房销售额增长25.3%。

报告期内，公司在广州从化的亿城泉说项目实现销售6,382.46万元，结转收入4,393.95万元；广州天鹅湾二期项目实现销售收入17,367.48万元，结转收入15,320.33万元。公司在广州的荣庆二期、嘉盛项目等均在施工建设中，报告期内尚未进行销售。

报告期内，公司江门天鹅湾项目实现销售48,749.71万元，结转收入32,502.34万元；淮南项目尚处于施工建设中，并未实现销售；公司三门峡天鹅湾项目实现销售7,931.79万元，结转收入5,230.83万元；公司海南项目实现销售142,955.01万元，结转收入140,107.78万元；公司湖南郴

州华泰嘉德项目结转收入86,225.21万元；公司柬埔寨项目实现销售10,007.71万美元，结转收入7,297.81万美元。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

1、报告期内，公司第八届董事会第五十二次会议审议通过了《关于控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司变更分立方案的议案》，对于2016年8月26日公司第八届董事会第四十一次会议审议通过的关于控股子公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司分立相关议案进行了调整。调整后的分立方案具体如下：

①仁爱置业采用存续分立方式，仁爱置业注册资本为8,200万元，股东广州粤泰集团股份有限公司认缴出资7,380万元，持股比例为90%；股东安徽江龙投资有限公司认缴出资820万元，持股比例为10%。分立后该公司资产为2,142,485,065.73元，负债2,082,566,514.89元，净资产59,918,550.84元，拥有位于田家庵区舜耕中路北侧、学院南路西侧的安理大旧校区中地块，土地证号：淮国用（2011）第030115号，土地面积265,290平方米地块的开发权。

②以安徽理工大学旧校区西地块资产及相关联的债务组建独立的新公司，名称为“淮南粤泰天鹅湾置业有限公司”（以下简称“粤泰置业”）。分立后派生公司淮南粤泰天鹅湾置业有限公司注册资本为3,000万元，股东广州粤泰集团股份有限公司认缴出资2,700万元，持股比例为90%；股东安徽江龙投资有限公司认缴出资300万元，持股比例为10%。分立后该公司资产为359,280,162.4元，负债336,700,999.58元，净资产22,579,162.82元，拥有田家庵区洞山中路南侧、两淮路东侧的安理大旧校区西地块，土地证号：淮国用（2011）第030114号，土地面积87,131平方米地块的开发权。

③以安徽理工大学旧校区北地块及相关联的债务组建独立的新公司，名称为“淮南恒升天鹅湾置业有限公司”（以下简称“恒升置业”）。分立后派生公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司注册资本为8,800万元，股东广州粤泰集团股份有限公司认缴出资7,920万元，持股比例为90%；股东安徽江龙投资有限公司认缴出资880万元，持股比例为10%。分立后该公司资产为991,063,571.41元，负债923,533,728.6元，净资产67,529,842.81元，拥有位于田家庵区姚南村西侧、曹咀村东侧、湖滨西路北侧的安理大旧校区北地块，土地证号：淮国用（2016）第030023号，土地面积69,002.04平方米；土地证号：淮国用（2016）第030024号，土地面积118,072.36平方米；土地证号：淮国用（2016）第030025号，土地面积62,799.65平方米。上述安理大旧校区北地块的三块地，共计249,874.05平方米的开发权。

④上述两个新公司依法办理设立工商登记，原公司淮南仁爱天鹅湾置业有限公司存续，目前上述两个新公司已完成设立的工商登记手续。

报告期内，经公司八届五十九次董事会及仁爱置业股东会审议通过，在公司2016年第四次临时股东大会的授权范围内，仁爱置业于2017年3月22日与淮南永嘉商业运营管理有限公司签署《淮南天鹅湾（中校区）项目转让协议》，根据协议安排，仁爱置业将其拥有的淮南中校区项目一次性转让给永嘉商业，仁爱置业和永嘉商业双方确认按淮南中校区项目计容建筑面积1,061,150m²乘以2100元/m²单价计算，合计转让价款总额为人民币2,228,415,000元。

报告期内，经公司八届六十一一次董事会审议通过，公司和安徽江龙投资有限公司于2017年4月6日与淮南永嘉商业运营管理有限公司签署《淮南仁爱天鹅湾置业有限公司股权转让协议》，根据协议安排，永嘉商业同意按本协议约定的条件和方式受让本公司及江龙投资所持有的目标公司100%股权。永嘉商业为取得目标公司100%股权，向本公司及安徽江龙支付979,861,012.10元作为本次交易的对价。截至目前，淮南仁爱天鹅湾置业有限公司已完成工商变更手续。

由于仁爱置业原为公司控股子公司，公司从2015年至出售前陆续为仁爱置业垫付其所开发的天鹅湾中校区房地产开发项目的项目土地出让金、前期开发支出以及该项目建设的工程款支出等相关费用，累计垫付人民币11.07亿元，从而形成公司对仁爱置业的应收债权。

对于上述欠款及资金占用费，公司与仁爱置业及永嘉商业协商，永嘉商业同意将支付仁爱置业剩余的11.14亿淮南天鹅湾中校区的项目转让款用于归还仁爱置业尚欠公司的往来款，资金占用费已在转让款中予以考虑，具体支付时间按项目转让协议约定12月15日前支付。截至本报告披露

日,由于仁爱置业暂未收到永嘉商业11.14亿项目转让款,因此仁爱置业尚未向公司支付上述款项。公司已按照会计政策的规定计提了坏账准备。

2、报告期内,经公司第八届董事会第六十三次会议审议通过,同意公司的二级全资控股子公司海南粤泰投资有限公司(粤泰投资系本公司全资控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司的全资子公司)以人民币880,600,950元收购位于海南省海口市琼州区的滨江花园项目及福嘉花园项目。在上述董事会审议通过后,海南粤泰投资有限公司于2017年5月22日在海南省海口市与自然人张泰超、李青苗、黄宏权以及海口中税房地产开发有限公司签署《项目转让协议》。截止本报告日,“滨江花园”已取得中华人民共和国国土资源部颁发的不动产权证。

3、2017年11月20日公司2017年第五次临时股东大会对公司出售广州天鹅湾二期项目收益权资产已经做出预授权。2017年12月28日,经公司第八届董事会第七十七次会议审议,同意与湛江海河投资有限公司(以下简称“湛江海河”)签署《标的资产收益权转让合同》,湛江海河以人民币56,028.30102万元购买公司在广州开发的房地产项目广州天鹅湾二期中住宅部分共计10,375.6113平方米面积的收益权。截止2017年12月31日,公司收到湛江海河投资有限公司支付给公司的8,500万元人民币。在收到上述8,500万元人民币后,2017年12月31日公司与海河投资经友好协商,同意标的《资产收益权转让合同》分期履约,第一期交付201—1501单元,并于2017年12月31日签署了《确认书》及《补充协议》予以确认。

现经公司和海河投资友好协商后达成一致,公司和海河投资同意变更原签署的《标的资产收益权转让合同》、《标的资产收益权转让合同之补充协议》的有关内容,并就上述变更事项签署《标的资产收益权转让合同之补充协议(二)》。协议签署后,公司和海河投资原约定的广州天鹅湾二期项目剩余价值为人民币38,660.82642万元的资产收益权转让不再继续履行,因此公司未能全部实现原来8,000万元人民币的盈利预测。经审计本次交易在2017年度确认营业收入15,320.33万元,净利润2,495.45万元。

4、2017年8月16日,公司全资下属公司江门市粤泰发展有限公司(以下简称“江门粤泰”)与江门市新会区凯富投资开发有限公司以各自名义组成联合体参与江门市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让,并以总价人民币捌亿零肆佰伍拾壹万元整(小写人民币80,451万元)竞得编号为JCR2017-91(新会14)号地块【宗地位于南新区梅江荫交、孖洛、九宾、西甲九滨(土名)】的国有建设用地使用权。截止本报告日,公司已取得中华人民共和国国土资源部颁发的不动产权证。

其中:境外资产868,852,398.89(单位:元 币种:人民币),占总资产的比例为4.66%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

1、长期从事房地产行业带来的综合优势

公司在房地产业务领域耕耘多年,作为广州市老牌的房地产开发商,是广州市最早取得房地产开发一级资质的少数几家公司之一,在广州房地产界拥有良好的知名度,公司在房地产开发方面拥有极其丰富的经验。近年来,公司高薪聘请了在行业内具有丰富设计经验和良好口碑的房地产设计人才,并吸收了大批年轻优秀的专业人员。公司“天鹅湾”品牌的设计,具有时尚前瞻的风格,在广州、江门、海口、淮南、三门峡等地与同档次的房地产产品相比都具有较强的市场竞争力。

2、有效的项目成本控制,稳健进取的发展战略

多年来公司一直沿用“以销定产”的发展战略,经营决策合理,从不在房地产市场“过热”、地价不合理飙升等状况参与土地的竞拍。当房地产市场过热时,公司主要通过协议收购、盘活烂尾楼盘等形式,用合理的价格,相对宽松、灵活的付款节奏等方式获得土地储备;在房地产市场陷入低迷阶段,土地市场价格大幅下跌时,公司则以合作开发的方式取得项目开发权。公司取得的项目均依据自有开发能力而确定,项目布局灵活,成本合理,为公司未来的持续稳健发展奠定了坚实的基础。

3、经验丰富、心理素质良好、决策灵活的管理团队

公司拥有多年房地产开发和经营经验的管理团队，公司经营管理层中大部分人员都经历过房地产的低谷阶段，经受过房地产低潮的考验，具有丰富的带领企业度过行业逆境的经验。丰富的管理经验与良好的心理素质是引导企业克服困难的保证。

4、规范治理优势

公司具有较为完善、系统的公司治理模式。2013 年以来，公司通过重大资产重组的形式，解决了与控股股东及其关联方的同业竞争问题，公司治理结构得以进一步完善，形成股东大会、董事会、监事会及经理层各司其职，相互制衡的治理结构，有利于保障全体股东的合法利益，保证了公司持续、独立和稳定的经营。在管理体系上，逐步形成了层次分明、设置合理、决策科学、分配合理的运行机制。与此同时，围绕精细化、科学化、规范化、集团化管理理念，通过总结经验 and 借助外力，公司已经初步形成一套较为完善的管理体系，并持续改进，以不断适应现代社会发展的需要。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

房地产业是我国国民经济的重要支柱产业，在现代社会经济生活中有着举足轻重的地位。经过十几年的发展，中国房地产行业已逐步转向规模化、品牌化和规范化运作，房地产业的增长方式正由偏重速度规模向注重效益和市场细分转变。

从近年房地产行业发展趋势来看，2014 年，我国房地产行业增速有所减缓，受经济增速放缓和限购效果逐步实现的影响，2014 年全年房地产开发投资 95,035.61 亿元，名义同比增长 10.49%，增速同比大幅下滑 9.30 个百分点。受限购政策持续影响以及对房地产行业悲观预期，2015 年，全国房地产开发投资 95,978.84 亿元，较上年名义增长 1.0%，增速继续同比下滑 9.50 个百分点，为近五年来的最低点。受益于宽松的信贷政策和去库存政策实施，2016 年全国房地产开发投资 10,258.00 亿元，名义同比增长 6.88%。其中，住宅投资 68,704.00 亿元，同比增长 6.36%，全国办公楼开发投资额为 6,533.00 亿元，同比增长 5.20%；商业营业用房开发投资额为 15,838.00 亿元，同比增长 8.43%。2017 年 1~6 月，全国房地产开发投资 50,610.00 亿元，同比增长 8.50%，增速较上年同期上升 2.40 个百分点，2017 年房地产投资回升态势明显。

总体看，房地产业作为国民经济的重要支柱产业，近几年行业发展较快、波动较大。受国家政策导向的影响，自 2014 年起房地产业告别了高速增长态势，开发投资增速逐渐放缓；但 2016 年起，房地产投资增速有所回升。

二、报告期内主要经营情况

报告期内公司主要经营情况如下：

1. 江门地区公司：江门天鹅湾项目全年签约销售面积 52,227.43 平方米，签约金额 48,749.71 万元，全年实现结转销售收入 32,502.34 万元。

2. 柬埔寨公司：柬埔寨天鹅湾项目全年销售面积 3,442.01 平方米，签约金额 1,054.68 万美元，全年实现结转销售收入 979.90 万美元。柬埔寨寰宇项目全年销售面积 69,028 平方米，签约金额 8,953.03 万美元，全年实现结转销售收入 6,317.91 万美元。

3. 海南地区公司：海南天鹅湾项目全年签约销售面积 80,428.77 平方米，签约金额 104,108.25 万元。全年实现销售收入 103,564.32 万元；定安香江丽景项目全年签约销售面积 58,623.41 平方米，签约金额 38,846.76 万元。全年实现结转销售收入 36,543.46 万元。

4. 从化项目公司：从化亿城泉说项目全年签约销售面积：3,183.7 平方米，签约金额：6,382.46 万元，全年实现结转销售收入：4,393.95 万元。

5. 淮南公司：淮南公园天鹅湾项目全年签约销售面积 20,539 平方米，签约金额 11,119.42 万元。淮南仁爱项目实现结转销售收入 212,230.00 万元。

6. 三门峡公司：三门峡天鹅湾项目全年签约销售面积 19,805.12 平方米，签约金额 7,931.79 万元。全年实现结转销售收入 5,230.83 万元。

7. 郴州公司：全年实现结转销售收入 86,225.21 万元。

8. 广州天鹅湾二期项目全年签约面积 3216.20 平方，签约成交额 17,367.48 万元。全年实现结转销售收入 15,320.33 万元。

2017 年公司全年实现营业收入 560,066.07 万元，比上年同期增长 487.12%。主要原因是：

①、仁爱置业将其拥有的淮南中校区项目一次性转让给永嘉商业，因而导致仁爱置业收入大幅增长；

②、公司控股子公司淮南粤泰天鹅湾置业有限公司、海南白马天鹅湾置业有限公司、江门粤泰房地产有限公司等公司销售量和价格上涨带来收入增加；

报告期内公司归属母公司净利润 116,785.79 万元，同比增长 704.63%。截止 2017 年 12 月 31 日，公司总资产 186.43 亿元，归属于母公司的所有者权益为 58.95 亿元。

报告期内在公司经营管理层的努力下，公司取得了一定的经营成绩。与此同时，公司也在不断提升自身管控水平，加强制度建设，强化资金管理，严格控制成本，抓重点求突破。

公司的主业房地产业属于资金密集型行业，房地产开发从取得开发土地到实现房地产销售需要大量的资金投入。目前房地产市场的调控政策及市场环境比较复杂，公司虽然在 2016 年初重组成功后实现资产规模的扩张，但相较国内其他大型房地产开发商而言，公司的业务规模还是偏小，房地产业务的市场竞争力和抗风险能力相对较弱，在当前房地产行业竞争加剧、行业集中度进一步提高的背景下，公司房地产业务的发展面临着一定局限。

一、报告期内公司房地产项目储备及开发情况：

1、报告期内，本公司通过司法诉讼的方式取得位于广州市白云区夏茅村畜牧场使用权及建筑物（以下简称“夏茅地块”），规划用途住宿餐饮用地、坑塘水面。

2、报告期内，公司全资下属公司江门市粤泰发展有限公司与江门市新会区凯富投资开发有限公司以各自名义组成联合体参与江门市公共资源交易中心举办的国有建设用地使用权网上挂牌出让，竞得编号为 JCR2017-91（新会 14）号地块【宗地位于南新区梅江荫交、孖洛、九宾、西甲九滨（土名）】的国有建设用地使用权。

3、报告期内，公司下属金边天鹅湾置业发展有限公司向关联方柬埔寨集团有限公司收购柬埔寨持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权。目前上述土地过户手续尚在办理中。

4、报告期内，海南定安香江丽景二期 6、7、8、9 号楼于 2017 年 9 月 29 日取得竣工验收备案，面积是 39,358.38 平方米。“滨江花园”取得《海口市规划局关于滨江花园项目复工续建的规划核验意见》，正在办理相关复工续建手续。

5、报告期内，海南天鹅湾项目（004152 号土地）G 地块已取得施工许可证，总建筑面积为 52,189.77 平方米。

6、报告期内，江门兴南小区 F 组团 F1 栋于 2017 年 5 月 31 日取得竣工验收备案，建筑面积为 17,926 平方米。

二、在公司多元化业务方面

1、新豪斯设计院和国森园林公司在公司体系内快速开展业务。其中新豪斯设计院 2017 年以配合公司地产项目为主要工作任务，在确保全面完成设计任务同时积极开展对外项目拓展工作，加强团队技术力量和日常管理。

2、国森园林公司 2017 年全面配合集团地产项目园建施工，同时做好苗木生产和销售工作。

3、健康医疗产业方面：2017 年公司完成收购广东康正天伦（粤沛）医疗投资有限公司股权，布局“大健康”板块，积极开拓高端康护医疗机构项目，与广东省第二人民医院成立国际医学中心项目，引入“省二院”生殖医学及生殖力保护中心，开设医疗美容、生殖健康等项目，2018 年正式运营。

三、日常管理方面

(一) 推行标准化建设

2017 年重点加强和规范投资拓展、户型设计、营销管理等业务的标准化，强化各项目公司业务标准化执行力度。通过标准化提高效率同时降低成本，提高设计质量和产品质量，打造精品产品，实现企业可持续、跨越式发展。

(二) 全面预算管理

报告期内公司积极深化和推进财务预算管理工作，建立全面预算管理制度，将财务预算从点到面全面推进。促使企业从粗放型向集约型的转变，也促使企业从原始的、经验的、人为的管理向科学化、精细化、标准化管理过渡。严格按照预算管理制度管控、调拨各项目公司资金。

(三) 项目招标结算采购方面

公司严格执行《工程招标管理办法》，不断完善大型工程招标管理，对大宗设备均进行集中采购招标，以降低工程及原材料成本。根据公司《工程结算管理细则》，不断完善二级结算审核。对公司各地区工程项目实行每月上报项目指令报表和估算金额的方式，由总部进行分析，对各工程项目实际发生的成本进行严格把控。从而确保各个开发项目建设的顺利进行。

(四) 人力资源管理方面

公司总部根据各公司的业务需要对各公司的编制进行了定编定岗工作。通过实地考察、组织讨论等形式，对各地区公司的岗位设置、人员需求有了明确的认识，并根据因事设岗、按需定编的原则对地区公司 2017 年的编制计划提出了较好的修改意见，完成了对各地区公司的定岗定编工作。报告期内公司根据实际情况不断完善各种规章制度，严格管理机制，控制人力成本，根据各项目公司的业务需要进行了定编定岗的工作，以完善薪酬调整方案。

(五) 财务管理资金统筹方面

公司根据全国各地项目进展情况，分别制定资金计划，整体统筹调度资金，科学安排，营运调拨，保证资金在各环节的综合平衡，确保各项目开发生产的顺利进行。公司红橘微财务系统基本建设完成，将成功建立以总部财务管控为核心，总部与子公司之间一体化的财务信息共享平台，实现总部对子公司数据的动态监控与分析、资源集中优化配置、成本费用全流程控制、风险全面管控。

除此以外，公司报告期内根据业务发展需要，将管理模式由二级管控模式调整为三级管控模式，合理调整公司管理组织架构；加强公司内部控制检查与风险评估工作，再次完善部分管理制度；加强公司办公信息化进程，OA 系统全面上线并逐渐推广到各项目，明源售楼系统、红橘报销系统正式投入使用，浪潮财务系统正式运行。

(一) 主营业务分析

利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	5,600,660,745.26	953,913,839.35	487.12
营业成本	3,105,535,330.10	523,470,895.78	493.26
销售费用	171,094,329.89	59,573,598.33	187.20
管理费用	184,399,951.15	138,778,464.69	32.87
财务费用	208,437,718.21	46,573,785.10	347.54
经营活动产生的现金流量净额	-863,147,758.17	-3,201,902,056.15	73.04
投资活动产生的现金流量净额	-652,489,201.87	164,063,791.54	-497.70
筹资活动产生的现金流量净额	1,440,186,446.02	3,342,911,235.42	-56.92
研发支出			

1. 收入和成本分析

√适用 □不适用

无

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况

分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
1、房地产业	5,446,039,535.18	3,052,148,519.31	43.96	495.53	513.11	减少 1.60 个百分点
2、服务业	27,389,086.08	25,742,051.01	6.01	-23.17	6.98	减少 26.49 个百分点
3、建筑施工业	119,076,576.77	26,258,399.89	77.95			增加 77.95 个百分点
4、矿业						
5、林业	3,665,812.45	507,838.71	86.15	21.1	-62.04	增加 30.35 个百分点

主营业务分产品情况

分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
1、房产销售	5,415,097,080.30	3,026,109,686.42	44.12	506.88	531.56	减少 2.18 个百分点
2、房地产出租	30,942,454.88	26,038,832.89	15.85	39.42	39.46	减少 0.02 个百分点
3、建筑安装	119,076,576.77	26,258,399.89	77.95			增加 77.95 个百分点
4、苗木销售及绿化工程	3,665,812.45	507,838.71	86.15	21.1	-62.04	增加 30.35 个百分点
5、其他	27,389,086.08	25,742,051.01	6.01	-23.17	6.98	减少 26.49 个百分点

主营业务分地区情况

分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
华东地区	2,170,619,049.69	1,146,964,140.86	47.16			增加 47.16 个百分点
华南地区	2,881,203,846.80	1,590,249,742.83	44.81	305.38	284.41	增加 3.01 个百分点
华中地区	52,308,274.35	44,383,250.13	15.15	192.12	155.85	增加 12.03 个百分点
境外	492,039,839.64	323,059,675.10	34.34	119.17	250.44	减少 24.60 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

适用 不适用

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 成本分析表

单位：元

分行业情况

分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
1、房地产业	广州、淮南、海南、三门峡、江	3,052,148,519.31	98.31	497,817,806.83	95.15	3.16	

	门、柬埔寨等项目						
2、服务业	物业服务、设计服务等	25,742,051.01	0.83	24,062,961.72	4.60	-3.77	
3、建筑施工		26,258,399.89	0.85			0.85	
4、矿业							
5、林业	苗木销售及绿化工程	507,838.71	0.02	1,337,932.42	0.26	-0.24	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
1、房产销售	广州、海南、三门峡、江门、柬埔寨等项目	3,026,109,686.42	97.47	479,146,972.59	91.58	5.89	
2、房地产出租	住宅、车位、商铺、写字楼	26,038,832.89	0.84	18,670,834.24	3.57	-2.73	
3、建筑安装		26,258,399.89	0.85			0.85	
4、苗木销售及绿化工程	苗木销售及绿化工程	507,838.71	0.02	1,337,932.42	0.26	-0.24	
5、其他	物业服务、设计服务等其他	25,742,051.01	0.83	24,062,961.72	4.60	-3.77	

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

2. 费用

适用 不适用

报告期内公司销售费用 171,094,329.89 元，同比增加 187.2%，主要由于金边天鹅湾、海南天鹅湾、江门天鹅湾等项目销售佣金和宣传费增加所致；管理费用 184,399,951.15 元，同比增加 32.87%；财务费用 208,437,718.21 元，同比增加 347.54%，主要由于报告期内总体的有息负债规模增加较大导致。

3. 研发投入

研发投入情况表

适用 不适用

情况说明

适用 不适用

4. 现金流

适用 不适用

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
应收账款	640,933,599.29	3.44%	262,091,409.75	2.10%	144.55%	应收账款的增加主要因为公司海南、江门地区等项目应收购房款增加。
其他应收款	2,444,752,464.49	13.11%	590,113,157.82	4.72%	314.29%	主要是由于仁爱置业原为公司控股子公司,公司从2015年至出售前陆续为仁爱置业垫付其所开发的天鹅湾中校区房地产开发项目的项目土地出让金、前期开发支出以及该项目建设工程款支出等相关费用,累计垫付人民币11亿元,从而形成公司对仁爱置业的应收债权。
存货	12,811,980,813.99	68.72%	8,512,623,217.57	68.14%	50.51%	1、主要是收购华泰嘉德郴州项目、海南滨江花园、福嘉花园项目 2、增加土地储备江门悦泰金融中心 3、深圳横岗四联贤合旧村一期旧城改造投入
无形资产	103,174,132.56	0.55%	174,324,758.56	1.40%	-40.81%	主要是海南土地成本转入项目开发成本导致
短期借款	3,781,433,182.97	20.28%	1,803,396,470.14	14.44%	109.68%	主要是满足公司对项目投入增加的贷款导致
应付票据	177,072,600.00	0.95%	29,050,000.00	0.23%	509.54%	主要是满足公司对项目投入增加的商业承兑汇票导致
预收款项	366,352,502.44	1.97%	93,463,946.69	0.75%	291.97%	主要是未满足确认销售收入确认条件的预售房款增加导致
应付职工薪酬	14,744,590.59	0.08%	9,984,822.33	0.08%	47.67%	主要是计提17年年底双薪及绩效工资导致
应交税费	446,071,906.35	2.39%	144,156,232.26	1.15%	209.44%	主要是收入增长导致计提相关

						税费导致
应付利息	32,044,424.92	0.17%	16,100,966.35	0.13%	99.02%	主要是满足公司对项目投入增加的贷款导致
一年内到期的非流动负债	2,195,906,788.99	11.78%	513,950,000.00	4.11%	327.26%	主要是满足公司对项目投入增加的贷款导致

其他说明
无

2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

其中受限的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行按揭保证金	40,473,012.89	7,623,749.86
农民工工资保证金	1,588,712.92	1,583,889.76
贷款保证金（注）	653,162.65	56,143,510.00
其他保证金	2,120,444.47	5,734,040.24
合计	44,835,332.93	71,085,189.86

注：期末借款保证金 653,162.65 元，系本公司 2015 年度取得的厦门国际银行珠海南屏支行人民币 28,000 万元长期借款，该笔借款期末余额为 19,970.80 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

未办妥产权证书的固定资产情况

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
海南办公大楼	33,058,287.71	正在办理中

未办妥产权证书的无形资产情况

公司无形资产中的采矿权、探矿权证均已到期，延期申请手续正在办理之中

银行贷款抵押资产情况

a. 本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司人和支行借款 9000 万、期末余额 8822 万元。广州普联房地产开发有限公司以 11 套物业抵押，抵押物清单如下：亿城一街 64、66、68 号、145 号 1-3 层、143 号 102、106、201 房、亿城二街 14、16 号，评估值合计为 12327.492 万元，。

b. 本公司子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行西华路支行借款 30000 万元，期末余额 30000 万元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地（荣庆二期）5057.55 平方米，评估价值 43367 万元。

c. 本公司子公司三门峡粤泰房地产开发有限公司向三门峡峡州农村商业银行借款 2000 万元、期末余额 2000 万元。抵押物清单如下：城区天鹅湾社区 C1 会所 3284.28 平方米抵押，评估值 2010.6518 万元。

d. 本公司子公司海南白马天鹅湾置业有限公司向交通银行借款 30000 万元，期末余额 16,781.27 万元。抵押物清单如下：海南白马公司 A 地块部份现房、北区土地使用权及地上建筑物，抵押物评估值合计 27601 万元。

e. 本公司控股子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司向郴州市百福投资集团有限公司借款人民币 20000 万元，期末余额 20000 万元。抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街道高壁村地块及地上建筑物（国土证编号：郴国用（2016）第 BJ（0338）号）抵押担保，土地面积 68164.00 m²评估值 40073.39 万元。

f. 本公司子公司江门市粤泰房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司江门市分行借款 7450 万元，期末余额 7450 万元。抵押物清单如下：江海区江海花园麻园路以南地段土地抵押（粤（2016）江门市不动产权第 1008870 号），面积 9934.49 平米，评估值 13020.57 万元。

g. 本公司向中国工商银行西华路支行借款人民币 75000 万元，期末余额 75000 万元。抵押物清单如下：越秀区寺右新马路以南地段土地（嘉盛大厦）5446 平方米，评估价值 115253.15 万元。

h. 本公司向华夏银行广州分行借款 20000 万元，期末借款余额 20000 万元。抵押物清单如下：持有的广州普联房地产开发有限公司 55%股权质押，质物价值为认缴的注册资本 30555580 元。

i. 本公司向华信信托股份有限公司借款 18000 万元，期末借款余额 18000 万元，抵押物清单如下：越秀区 21 套房产、荔湾区 3 套、海珠区 14 套合计 38 套房产，面积合计 10700.8 平方米，抵押物评估值 246,360,000.00 元。

j. 本公司向南洋商业银行有限公司借款 205,000.00 万元，期末借款余额 169,000.00 万元。抵押物清单如下：公司开发的天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程，土地面积 10225.748 m² [粤（2016）广州不动产权第 00253778 号]，建筑工程规划许可证：建字第穗规建证[2014]969 号，评估值 142285.42 万元；公司开发的雅鸣轩项目土地使用权及附属在建工程：[粤（2016）广州不动产权第 00205261 号土地面积 2749.315 m²、粤（2016）广州不动产权第 00205320 号]土地面积 3287 m²，评估值 72301.43 万元；淮南粤泰名下的位于安徽理工大学老校区的西校区 87130.86 m² 和土地使用权；淮南恒升名下位于安徽理工大学老校区 249874.05 m² 土地使用权。公司拥有的淮南恒升天鹅湾置业有限公司 90%股权质押；公司拥有的淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 90%股权质押。

k. 本公司向华信信托股份有限公司借款 65000 万元，期末借款余额 59000 万元。抵押物清单如下：从化亿城泉说 171 套物业抵押，抵押物评估价值 126682 万元。

l. 本公司向南洋商业银行有限公司借款 100000 万元，期末借款余额 36420 万元。抵押物清单如下：持有的深圳市大新佳业投资发展有限公司 60%股权，质物价值为认缴的注册资本 30000 万元。

m. 本公司向渤海国际信托股份有限公司借款 48000 万元，期末借款余额 48000 万元。抵押物清单如下：江门市南新区宗地编号为 JCR2017-91（新会 14）号的 104,627 m² 国有土地使用权提供抵押担保；应收淮南仁爱不低于 10.12 亿元的应收帐款提供质押担保。

n. 本公司向南洋商业银行（中国）有限公司佛山支行借款 55000 万元，期末借款余额 55000 万元，抵押物清单如下：天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程（不动产权证书：粤 2016 广州市不动产权第 00253778；建设工程规划许可证：穗规建证（2014）969 号），土地面积 102258.748 平米及其上的所有在建工程，评估值 119450.66 万元。

o. 本公司控股子公司寰宇国际进出口有限公司向柬埔寨金边商业银行（PPCB）借款 1210 万美元，期末借款余额 1178 万美元，抵押物清单如下：寰宇国际土地诺罗敦地契号 12010110-0724，面积 4747.74 平方米；金边天鹅湾有限公司以 EAST ONE 公寓 71 份地契抵押。

p. 本公司向招商银行股份有限公司武汉水果湖支行借款 50000 万元，期末借款余额 50000 万元，抵押物清单如下：江门市悦泰置业有限公司名下位于江门市新会区南新区梅江萌交、孖洛、九宾、西甲九滨的土地抵押担保，不动产权证号：粤（2017）江门市不动产权第 2035247 号，土地面积 104627.00 m²。

q. 本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款 28000 万元，期末借款余额 19608.8 万元，抵押物清单如下：荔湾区南岸路 63 号房产及相应土地使用权，91 套物业评估值 391,581,400.00 元，36 个车位评估值 12,240,000.00 元、63.4 万元保证金质押、南岸路 63 号 91 套房产和寺右新马路 111 号 30 楼的租金及收益。

r. 本公司向华鑫国际信托有限公司借款 80000 万元，期末借款余额 72000 万元，抵押物清单如下：北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号 2 幢房产抵押，面积 19622.90 m²；广州市天河区天河北路侨林街 59 号首层、二层、三层（不动产权证号：粤（2016）广州市不动产权第 02221627 号、粤（2016）广州市不动产权第 02221645 号、粤（2016）广州市不动产权第 02218747 号），面积 8337.73 m²，评估值 38064.15 万元；海南白马天鹅湾名下海口市美兰区南渡江东岸、琼山大道东侧和海口市南渡江东岸、白驹大道南侧的两处土地（国土证号：海口市国用（2014）第 008111 号、海口市国用（2011）第 004152 号），面积 92182.87 m²，评估值 42314.74 万元；。

s. 本公司向广州银行股份有限公司科技园支行借款 19000 万元，期末借款余额 19000 万元，抵押物清单如下：越秀区广州大道中路 129-133 号、越秀区寺右新马路 111-115 号、越秀区寺右新马路 111 号三十楼、四楼、寺右新马路南一街六巷 4 号地下平台层商场之三、寺右新马路南二街六巷 8 号首层地 12 商铺、东湖西路 50 号首层地 07、荔湾区南岸路 63 号，34 套物业合计评估值 354828400 元。

t. 本公司向山东省国际信托股份有限公司借款 30000 万元，期末借款余额 29000 万元，抵押物清单如下：江门市粤泰房地产开发有限公司 100%股权质押，质物价值为认缴的注册资本 1.2 亿元。

u. 本公司向光大兴陇信托有限责任公司借款人民币 18000 万元，期末余额 18000 万元。抵押物清单如下：江门市江海区江海花园规划范围内，粤（2017）江门市不动产权第 1005058 号，18363.06 m²；江海区麻三沙冲围（银泉花园侧）西南地块，粤（2016）江门市不动产权第 1006695 号，15228.3 m²

3. 其他说明

适用 不适用

（四） 行业经营性信息分析

适用 不适用

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	一级土地整理面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	广州市白云区夏茅村畜牧场	62,490.999	62,490.999	暂无	否	-	-
2	北京朝阳区百子湾路 29、31 号	19,622.90	19,622.90	暂无	是	不适用	70
3	安徽淮南粤泰天鹅湾	87,130.83	0	348,477.41	否	-	-
4	(新会 14) 号地块	104,627.00	0	327,482.51	是	不适用	55
5	柬埔寨金边 189 号地块	15,383	-	暂无	否	-	-
6	柬埔寨金边棉芷区永盛路	17,781	-	暂无	否	-	-

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目 /竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资额	报告期实际投 资额
1	广州越秀区	嘉盛项目	正在施工建设中	在建	5,446	43,312.2	65,711	65,711	0	111,036.92	47,773.71
2	广州越秀区	雅鸣轩项目	正在施工建设中	在建	6,036	27,938	40,118.10	40,118.10	0	90,000.00	79,121.18
3	广州越秀区	旭城项目	正在施工建设中	在建	5,057.55	26,961.50	37,386.7	37,386.7	0	73,127.59	52,429.48
4	广州海珠区	天鹅湾二期	正在施工建设中	在建	10,225.748	46,780.1	70,768.30	70,768.30	0	200,000	181,371.15
6	广州从化区	亿城泉说项目	目前正在销售中	竣工	84,522	0	70,762	0	70,206.7	88,232.30	1,568.38
7	广东江门	江门江海花园南区	目前尚处在中、后期开发阶段	在建	350,000	767,233	770,000	212,824	403,147.83	250,000	24,832
8	广东江门	兴南小区F组团	目前正在销售中	竣工	10,100	46,000	62,443	0	62,443	23,800	2,638
9	海南海口	天鹅湾项目	正在施工建设中	在建	199,538.86	239,461.60	318,487.6	52,189.77	219,323.79	218,469.16	19,497.00
10	海南海口定安	香江丽景	正在施工建设中	在建	46,993.3	93,400.31	93,870.10	19,526.44	73,704.16	38,428.37	8,845.68
11	海南海口	滨江花园、福嘉花园	正在施工建设中	在建	49,220.66	171,857.57	171,857.57	171,857.57	0	120,000	46,150.00
12	河南三门峡	天鹅湾东区	正在施工建设中	在建	100,851.3	130,234.8	153,874.68	14,304.4	139,570.28	40,000	4,000
13	河南三门峡	天鹅湾西区	正在施工建设中	在建	100,353.27	179,340.29	223,150.35	84,784.2	0	60,000	8,010
14	安徽淮南	恒升天鹅湾	正在施工建设中	在建	249,874.05	749,622	919,622	65,174	0	411,300	114,956
15	湖南郴州	华泰城(高壁综合大市	正在施工建设中	在建	198,822	531,321	661,048	661,048	341,039	187,600	37,408

		场)									
16	柬埔寨金边	柬埔寨 EAST ONE 项目	进入销售尾期	竣工	1,274.95	22,111.16	23,404.70	0	23,404.70	21,080,281.13 美元	580.78 万美元
17	柬埔寨金边	柬埔寨 EAST VIEW 项目	正在施工建设中	在建	4,654.47	106,258.78	109,506.46	109,506.46	0	8,217.52 万美元	855.05 万美元

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	广东江门	江门江海花园南区	住宅、商业	51,870.29	424,850.44
2	广东江门	兴南小区 F 组团	住宅、商业	5,155.42	40,697.89
3	广州从化区	亿城泉说项目	住宅、商业	48,390.55	20,562.74
4	河南三门峡	天鹅湾东区	住宅、商业	18,324.01	115,494.8
5	河南三门峡	天鹅湾西区	住宅、商业	3687.52	13,646.48
6	海南海口	天鹅湾项目	住宅、商业、车位	40,334.76	181,639.03
7	海南海口定安	香江丽景	住宅	7,082.78	83,974.98
8	柬埔寨金边	柬埔寨 EAST ONE 项目	住宅公寓（一楼底商）	2,969.98	17,757.02
9	柬埔寨金边	柬埔寨 EAST VIEW&ECC 项目	住宅、商业公寓和办公楼（一楼底商）	22,269.24	74,367.15
10	安徽淮南	恒升天鹅湾	住宅、商业	43,178.60	19,009.79
11	湖南省郴州市北湖区	华泰城(高壁综合大市场)	住宅、商业、车位	501,152	126,000

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积 (平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式	租金收入/房地产公允价值 (%)
1	广州地区	城启大厦及零星物业	住宅、商业、写字楼、车位	53,575	3,356	否	不适用
2	广州从化区	亿城泉说项目	住宅、商业	462	55.44	否	不适用
3	广东江门	江海花园	住宅、商业	880	17.88	否	不适用
4	广东江门	南苑商城	住宅、商业	3,075.13	35.50	否	不适用
5	广东江门	新南里	住宅、商业	967.46	9.27	否	不适用
6	广东江门	兴南小区	住宅、商业	3,400.05	18.24	否	不适用
7	河南三门峡	天鹅湾（东区）	住宅、商业	976	23.76	否	不适用

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本 (%)	利息资本化金额
888,802.79	9%	44,348.20

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

适用 不适用

(1) 重大的股权投资

适用 不适用

报告期内，公司控股子公司淮南粤泰天鹅湾置业有限公司于 2017 年 5 月 18 日在湖南郴州与广州亿城安璟投资有限公司、广州粤湘投资有限公司、广州汇峰投资有限公司、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司以及自然人邓冠华签署《股权转让协议》，以人民币 14,279.1 万元平价收购位于湖南郴州市的湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司 55%的股权。

湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司（以下简称华泰公司）成立于 2013 年 12 月 12 日，由广东省郴州商会会长邓冠华等商会成员出资组建。公司注册地址：郴州市北湖区同心路 89 号华泰城 1 栋；法定代表人周专；注册资本人民币 25962 万元；实收资本人民币 25962 万元；公司类型：有限责任公司；公司经营范围：城市基础设施建设投资、房地产开发与经营、市场管理服务。

华泰公司所开发的华泰城是郴州市政府重点招商引资项目，湖南省郴州市重点工程，承担着郴州市老城区市场搬迁承接及郴州市商业产业升级的重任。项目占地 660 亩，建筑面积 150 万 m^2 。其中地块一地块二以商业用地为主，总占地面积约 300 亩，总建筑面积约 64 万 m^2 。地块三 360 亩地未摘牌。

地块二占地面积 126951 m^2 (190.43 亩)，总建筑面积约 343787 m^2 ，其中地上建筑面积约 258466 m^2 ，地下建筑面约 85321 m^2 ，包含：商业建筑面积 120423 m^2 ，仓储建筑面积 67912 m^2 ，办公建筑面积 46724 m^2 ，酒店建筑面积 38897 m^2 ，停车场建筑面积 46560 m^2 ，公用建筑面积 17715 m^2 。车位数量 2363 个（地下停车位 1534 个，地面停车位 750 个，装卸车位 79 个）。地块二物业形态涵盖商业综合体、独栋商铺、底层商铺、高层仓库及写字楼。主要由 1 栋 21 层的酒店综合楼，3 栋 13 层公寓，2 栋 9 层的市场仓储楼和 9 栋 3 层的独立市场楼组成。目前地块二总建筑面积 34.37 万平方米已经全部完工，达到交楼条件，未完成竣工验收，目前已有部分物流公司进场启用。地块二的独立铺已于 2016 年 5 月 31 日通知商户开始交楼，计划在 2017 年下半年将整体开业。

地块一占地面积 71691 m^2 (约 107.54 亩)，规划总建筑面积约 320620 m^2 ，其中，地上建筑面积 228707 m^2 ，规划地下建筑面积 91913 m^2 ，车位数量 2206 个（地面停车位 61 个，地下停车位 2145 个）。包含：海洋馆总建筑面积 6 万 m^2 ，地块一商业综合体建筑面积 18.4 万 m^2 ，酒店式公寓 7.8 万 m^2 。目前地块一海洋馆主体结构已经达到封顶状态；地块一综合体工程目前建设累计完工框架土建约完成 20 万 m^2 ，未完成 12 万 m^2 ，未完成部分有四栋原商业办公约 8 万 m^2 ，商业部分 4 万 m^2 。

(2) 重大的非股权投资

适用 不适用

报告期内，经公司第八届董事会第六十三次会议审议通过，同意公司的二级全资控股子公司海南粤泰投资有限公司（粤泰投资系本公司全资控股子公司海南白马天鹅湾置业有限公司的全资子公司）以人民币 880,600,950 元收购位于海南省海口市琼州区的滨江花园项目及福嘉花园项目。在上述董事会审议通过后，海南粤泰投资有限公司于 2017 年 5 月 22 日在海南省海口市与自然人张泰超、李青苗、黄宏权以及海口中税房地产开发有限公司签署《项目转让协议》。关于本次项目收购的具体情况详见公司于 2017 年 5 月 24 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》刊登的《广州粤泰集团股份有限公司关于下属全资公司收购海南省海口市房地产项目的对外投资公告》。

(3) 以公允价值计量的金融资产

□适用 √不适用

(六) 重大资产和股权出售

√适用 □不适用

1、报告期内，经公司八届五十九次董事会及仁爱置业股东会审议通过，在公司 2016 年第四次临时股东大会的授权范围内，仁爱置业于 2017 年 3 月 22 日与淮南永嘉商业运营管理有限公司（以下简称“永嘉商业”）签署《淮南天鹅湾（中校区）项目转让协议》，根据协议安排，仁爱置业将其拥有的淮南中校区项目一次性转让给永嘉商业，仁爱置业和永嘉商业双方确认按淮南中校区项目计容建筑面积 1,061,150 m²乘以 2100 元/m²单价计算，合计转让价款总额为 2,228,415,000 元。关于本次项目出售的具体情况详见公司于 2017 年 3 月 24 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》刊登的《广州粤泰集团股份有限公司关于控股子公司出售项目资产暨转让部分募集资金投资项目的公告》。

2、报告期内，经公司八届六十一一次董事会及仁爱置业股东会审议通过，公司和安徽江龙投资有限公司于 2017 年 4 月 6 日与淮南永嘉商业运营管理有限公司（以下简称“永嘉商业”）签署《淮南仁爱天鹅湾置业有限公司股权转让协议》（以下简称“股权转让协议”），根据协议安排，永嘉商业同意按本协议约定的条件和方式受让本公司及江龙投资所持有的目标公司 100% 股权。永嘉商业为取得目标公司 100% 股权，向本公司支付 979,861,012.10 元作为本次交易的对价。关于本次股权出售的具体情况详见公司于 2017 年 4 月 8 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》、《上海证券报》刊登的《广州粤泰集团股份有限公司关于出售控股子公司股权的公告》。

3、报告期内，经公司八届六十八次董事会审议通过，本公司将其持有的广东世外高人健康产业发展有限公司的 50.4% 股份转让给广州珠江实业集团有限公司（以下简称“珠江实业”）及刘远炳先生。2017 年 8 月 23 日，本公司与珠江实业及刘远炳先生签署《广东世外高人健康产业发展有限公司股权转让合同》，根据协议安排，公司将持有标的公司 50.4% 的股权共 12600 万元的出资额，以人民币 14028 万元的交易价格转让给珠江实业以及刘远炳。其中珠江实业以人民币 8400.9855 万元的交易价格受让公司所持标的公司 46.48% 的股权（公司对标的公司 11620 万元的出资额）。刘远炳以人民币 5627.0145 万元的交易价格受让公司所持标的公司 3.92% 的股权（公司对标的公司 980 万元的出资额）。截止本报告日，广东世外高人健康产业发展有限公司已完成工商变更手续。

(七) 主要控股参股公司分析

√适用 □不适用

公司名称	主要业务	权益比例 (%)	注册资本 (万元)	本年度营业收入 (万元)	本年度净利润 (万元)	本年末总资产 (万元)	本年末净资产 (万元)
江门市粤泰房地产开发有限公司	房地产开发	100%	12,000.00	32,502.34	7,932.34	126,793.70	39,587.04
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 (合并)	房地产开发	90%	3,000.00	91,056.12	18,825.16	272,267.71	46,299.62
海南白马天鹅湾置业有限公司 (合并)	房地产开发	100%	10,000.00	150,060.49	31,542.76	302,173.59	45,401.23
香港粤泰置业	房地	100%		49,203.9	10,041.9		

投资有限公司 (合并)	产及 投资		873.77	8	4	86,885.2 4	-11,886.0 7
淮南仁爱置业 有限公司*	房地 产开 发	90%	20,000. 00	212,230. 00	92,346.9 6	-	-

注：淮南仁爱置业有限公司股权已出售，上表该公司营业收入和净利润为年初至股权出售日数据。

- 1、重要的非全资子公司和重要非全资子公司、合营企业或联营企业详见《第十一节财务报告中第九点在其他主体中的权益》
- 2、取得和处置的子公司详见《第十一节财务报告中第八点合并范围的变更的非同一控制下企业合并和处置子公司》

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

房地产开发行业属于充分竞争、资源密集型行业。企业在当前形势下想要继续做强做大，应顺应市场大势、进行合理城市布局、深耕当地市场，同时把握市场主流需求、优化产品体系、适时调整产品策略和营销战略。当前我国房地产市场区域和城市的差异与分化日趋明显，行业内各房地产企业在经营水平、资源利用能力、品牌形象等方面的差距日益加大，强者更强，标杆企业凭借在当地多年丰富经验和资源的积累，领先优势继续扩大。

展望未来，房地产行业格局与以往不同。随着宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，城镇化进程持续加快，未来房地产市场供需矛盾将日益缓和，行业利润空间将逐步回归理性。同时，随着房地产行业的不断发展，购房者对房地产开发产品要求不断提高，需求不断多元化，房地产开发产品细分程度将逐渐增强。房地产的开发也呈现出地域化、多样化、个性化的特征。房地产的开发类型以及相配套的物业管理都根据地区的差异化和消费人群的多元化而改变。产品差异化的竞争也使得开发企业更加注重为客户群体分类设计。未来房地产企业竞争也会越发激烈，行业内并购重组加速，行业的集中度不断上升，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现较大转变。随着市场化程度的加深，资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场，具有较大市场影响能力的房地产企业将会在这一过程中获得更高的市场地位和更大的市场份额，行业的集中度也将因此而逐步提高。

我国房地产开发行业的未来发展趋势：

1、调控政策去行政化和长期化

在过去几年的房地产调控中，限购等行政手段在短期内起到了很多积极作用，但是仍然缺少有效的长期调控手段。2017年2月，国务院出台的《关于创新政府配置资源方式的指导意见》中明确提到“支持各地区在房地产税、养老和医疗保障等方面探索创新”；未来，房产税将是一个长效的调控机制，用来替代目前的行政调控手段。从长远来看，由于中国经济转型的需要，中国政府抑制房价过快上涨和保持房地产行业健康发展的动力同时存在，这就导致调控政策向常态化和长期化方向发展。

2、行业综合性和复杂度提高、开发运营精细化程度提升

大型房地产投资开发企业扩大综合开发领域，新型城镇化、文旅地产、产业地产、养老休闲地产、体育地产等领域资本集中度提升，中小房地产开发企业出现产品开发周期放长、去化周期放长、现金流频繁困难、开发利润下降的情况，财务成本高和融资结构门槛高成为商业地产开发的“双高”困难，开发企业项目转让及投资退出淘汰率加剧。商业地产尤其是城市商业综合体在满足基础消费的基础上，更多关注市场细分、创新经营和差异化竞争，项目前期策划定为的全面性和综合性成为关键投入，技术性投入比重也将逐步加大。

3、地产金融化，资本化尝试催生大地产格局，地产金融属性加速释放

2015 年以来，大规模保险资金进入房地产行业，推动资本和实业跨界融合，地产金融化迎来发展良机。这种“资本+地产”加速联姻，深度合作为轻资产、多元化转型创造条件。近年，房企通过银行贷款、信托等传统方式融资占比有所下降，股权类、权益类信托融资逐渐增加。地产金融化发展，一方面为房企主动利用多元资本、加强资本合作创造条件；另一方面，房企加速地产金融化尝试，获得财务投资回报的同时，也可实现其自身业务多元化向投融资方向转变。

4、转变盈利模式，提升经营收益

由于土地价格持续上涨和国家对房地产价格及开发周期的调控措施，高周转的经营方式逐渐成为主流。此外，城市综合体的开发和城市运营理念逐步代替单纯的房屋建造的商业模式，这必将对房地产开发企业的融资能力、管理能力、营销能力和运营能力提出更多挑战。

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

(二) 公司发展战略

√适用 □不适用

本公司密切把握国家宏观调控政策，与国家城镇化发展战略保持同步，聚焦一线城市进行深耕，适时推出精品项目的同时，重视二、三线重点城市发展机遇，加大存量土地开发建设和销售，加快推进业绩释放和价值释放。

未来的发展战略是立足于北京、广州、深圳等一线城市的房地产开发，并继续发展二、三线城市现有的房地产项目。目前公司已在江门、三门峡、海南、淮南、湖南、柬埔寨等地稳步推进房地产项目开发，各地项目公司也将充分发挥其辐射作用，在周边地区获取优质项目，提升公司的持续经营能力。

公司将重点提升项目土地获取的能力和资金运用效率，逐步加强公司的核心竞争实力。同时公司将根据目前所处的行业发展格局及自身的实际情况，适时开拓多元化的发展，努力探索能让公司更长远发展的经营模式。此外，公司将密切关注宏观调控新形势下行业的新动态，发挥公司现有的优势，加强对市场的预测和开拓能力，及时调整经营思路，把握市场契机，继续努力寻找新的利润增长点，增强公司的盈利能力和收益能力，使公司具有更强的持续发展力。

随着房地产企业的竞争进一步加剧，为了提升企业竞争力，公司将坚持拓展多元化发展的道路，在做好以房地产开发经营为主业的前提下，还将通过下属全资子公司广州粤泰健康产业发展有限公司，定位全力打造“粤泰健康高端医疗护理服务平台”，不断整合强有力的健康产业资源，并将其作为企业创新升级的重要领域进行培育。通过业务多元化规避未来住宅市场利润持续摊薄的风险，挖掘未来新利润增长点。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

公司的未来发展仍将继续坚持“以房地产为主业、开发一片、管理一片”的业务模式，成就“粤泰”品牌。

（一）房地产项目开发计划

公司将稳步发展广州、深圳等一线城市，逐步扩大二、三线城市开发规模，在已进入的城市增加开发项目，积极开拓其他城市。

目前公司在北京、广州、深圳等地均有项目储备，公司在北京的子公司北京东华虹湾房地产开发有限公司开发的北京虹湾国际中心项目位于朝阳区百子湾路，地处东三环中路以东，西大望路以西，通惠河南岸，紧临 CBD，地理位置极为优越，占地面积 19622.9 平方米，规划建设成集中分组式公寓、酒店、商业设施相结合的业态，目前公司取得了该地块其中一部分土地的商业性质土地使用权证，另外一小部分土地尚未拆迁纳入，虹湾项目仍需经过政府的招拍挂程序方可重新取得二级开发的土地使用权证，目前该项目仍未进入招拍挂阶段。

公司在广州越秀区分别拥有雅鸣轩项目、嘉盛项目和东华西项目，其中雅鸣轩项目占地 6,036 平方米，总建筑面积 40,118.10 平方米。嘉盛项目占地 5,446 平方米，总建筑面积 65,711 平方米。东华西项目占地面积 5,057.55 平方米，总建筑面积 37,386.7 平方米。在海珠区拥有天鹅湾二期项目占地面积 10,225.748 平方米，总建筑面积 70,768.30 平方米。目前雅鸣轩项目、嘉盛项目、东华西项目、天鹅湾二期项目均已取得建设工程施工许可证，进入项目建设阶段。公司上述开发项目均处在广州市中心六区之内。

目前公司已设立了广州番禺项目部，拟参与广州番禺樟边村及官堂村的“城中村”改造工作。如后续公司能参与也可大幅增加公司的土地储备，满足公司未来若干年开发的土地需求，也将极大的增强公司在广州本地的开发实力。

公司深圳龙岗区横岗镇贤合村项目目前仍处于前期拆迁阶段，单元范围面积：145,872.0 m²，拆迁用地范围面积：122,259.1 m²。

公司在北京朝阳区青年路小区开发的天鹅湾项目曾是公司多年的主要业绩来源，北京天鹅湾的品牌在北京拥有一定的知名度，在北京拥有良好的房地产经营基础。

综上所述，公司有实力，也有能力在国内一线城市稳步发展房地产项目，同时未来公司也将合理规划现有在二三线城市的房地产项目，以实现公司的经营发展目标。

2018 年公司主要项目开发计划如下：

1、广州地区：全面加快已有的嘉盛项目、天鹅湾二期项目、雅鸣轩项目、荣廷府项目的工程及开发进度，加快广州各项目的销售速度；重点加强番禺城中村改造项目的推进力度，将城中村改造工作定为广州地区 2018 年的重点突破工作。

2、淮南地区：重点加快公园天鹅湾和洞山天鹅湾施工、开发报建及销售进度，通过严格控制开发节点，确保工期计划完成，抢占淮南房地产市场回暖的有利时机。

3、江门地区：重点加快江海花园尾盘施工、开发及销售进度，做好江门新会写字楼前期开发及施工工作。

4、海南地区：重点加快海口滨江花园、福嘉花园前期开发、工程施工及销售进度。做好海南天鹅湾项目和定安香江丽景项目竣工验收工作。

5、三门峡地区：加快西区的开发及工程建设，并以此为基础同时加大销售力度。

6、柬埔寨地区：加大柬埔寨本地市场的开拓力度，努力增加本地市场销售份额，开拓新的海外市场，在控制营销成本的前提下推动销售。

7、从化项目：重点加快分户别墅室内装修和销售工作。

8、深圳项目：加快项目的拆迁速度，争取依据规划和开发策略对部份地块进行开工。

9、湖南郴州项目：加快华泰城项目综合体开发报建及高壁综合市场验收工作。

（二）在标准化建设方面

公司计划全面推行标准化建设。逐步建立管理模式、项目选择、规划设计、材料使用、招标、工程管理及营销等七重标准化，依托标准化运营模式，在全国迅速拓展，通过紧密型集团化管理，从而对各地区公司实施标准化运营，在确保成本控制的同时，提高设计质量和产品质量，打造精品产品，实现企业可持续、跨越式发展。

（三）在预算管理方面

公司仍将积极深化和推进财务预算管理工作,建立全面预算管理制度,并从点到面全面推进。加强过程控制,事中分析,事后监督考核,杜绝超预算费用开支,各专项费用按指标控制使用。每月对各单位指标完成情况,对比预算指标进度完成情况,严格考核。充分发挥全面预算现金流,促使企业从粗放型向集约型的转变,实现科学化、精细化、标准化的财务管理。

(四) 企业品牌及销售方面

公司将重点加强企业品牌建设及推广力度,做好企业官网、微信公众号等自媒体建设和宣传,加强企业形象宣传。除粤泰天鹅湾品牌外,全力多方位打造新的产品品牌,为项目销售提高溢价空间。

(五) 企业融资方面

公司将积极开展多样化融资渠道,推进融资业务,同时将强化地区公司、项目公司当地融资力量,加强对地区公司融资工作的考核。为公司业务提供资金保障的同时,致力降低融资成本,确保以最小融资成本获得最大融资额度。紧密依托各地区银行的优势,为集团各地区公司提供最优的资金支持,加强与各地区公司的联系,多方收集投资项目信息。维护存量贷款的持续以及优化融资结构,降低融资成本。

(六) 成本控制方面

将成本控制前置,重点推进设计阶段的成本控制,加大力度在造价控制最有效的阶段促使及时优化设计,避免在施工阶段的边施工边修改而产生浪费现象。加强合同审核工作,防范法律风险,合理及时的进行大型/特大型工程招标,与相关厂商建立战略合作联盟。加大开展工程预算工作,高效、高质量、低成本的完成各项工作,争取公司利润最大化,把历史遗留工程和待解决工程协商完毕并结清,确保各地区生产顺利进行。

(七) 人才发展计划

企业的竞争最终是人才的竞争。公司将继续加强人力资源的管理与开发,加强人才的培养选拔;继续优化员工队伍结构,使员工队伍结构趋向于年轻化、知识化;加强“引智”和人才基地建设,建立一套完整的人才储备、培养、选拔的人才成长计划。

(四) 可能面对的风险

适用 不适用

(一) 行业政策风险

国家宏观调控政策在房地产政策、税收、土地供应、原材料供应、住房供应结构、信贷政策以及由此引起的房地产开发企业资金成本和周转、消费者需求和购买意向等多方面对房地产市场产生的重大影响。

(二) 行业市场风险

房地产属于资金密集型行业,近几年行业收益水平相对稳定,因此吸引了大批资金实力雄厚的企业进军房地产业,在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下,行业竞争日益激烈。

(三) 行业经营风险

A、原材料价格风险

原材料主要是水泥、沙石、钢材、玻璃、铝合金门窗、电线电缆等建筑材料及一些装修材料,这些原材料供应渠道的顺畅与否,价格的高低走势都会直接影响到公司的建筑成本继而影响公司产品的价格竞争力。

B、产品价格风险

房地产产品是一种兼具使用价值和投资价值的特殊商品,房地产产品的价格决定因素非常复杂,既反映企业的开发成本,又受经济发展程度、发展阶段以及同类产品的供需情况、租金、利率、其他投资品种表现的影响。如果房地产行业整体发展回落,行业产品的价格发生大幅下降,将直接影响到公司的经营效益。

C、项目开发风险

房地产开发是一项很复杂的系统工程,涉及环节多、开发时间长、投资金额大、涉及部门和协作单位多。在投资决策、土地获得、项目设计、工程施工、销售和回款等环节涉及众多合作单位,并受土地、规划、建筑、交通等多个政府部门的管理,从而加大了公司对开发项目的综合控

制难度。项目公司因此将面临因设计、施工条件、环境条件变化等因素导致开发成本提高，因外部环境的变化导致土地的闲置或者延误项目进度及其他相关风险。

D、销售风险

房地产产品的销售不仅取决于产品的质量和价格，还直接受项目的市场定位、经济发展状况及同类楼盘的供给影响。由于房地产项目的开发周期往往较长，而市场情况多变，若公司不能充分考虑到市场的变化趋势，则可能存在新开发的项目市场定位错误或同类竞争楼盘短时期内出现大量供给，也将影响公司所开发产品的销售。

E、工程质量风险

设计单位、施工单位和监理单位原因使项目质量出现问题，也会给公司项目的销售和品牌形象造成负面影响。

（四）财务风险

筹资风险。房地产业是资金密集型行业，充足的现金流对企业的发展至关重要。随着公司业务的发展，经营规模的扩大，对公司的融资能力提出了更高的要求。融资能力体现在两方面，即不仅要及时足额筹集到发展所需资金，而且要支付较低的资金成本。

公司目前进行房地产开发的资金主要来源为两种形式，一是公司历年来滚存的自有资金以及现有项目回笼的资金；二是银行借款。商品房预售情况对公司资金的运转有很重要的作用，如果公司所开发房产项目的预售情况不好，将影响到公司的资金运转。如果国家经济政策、产业政策及银行贷款政策发生变化，也将可能导致筹措不到所需资金或者需要支付较高的资金成本。另外公司如在资本市场上寻求融资，如果公司达不到资本市场融资具备的要求，将有可能导致花费了相当数额的融资成本而筹集不到资金。

（五）管理风险

房地产项目从取得土地使用权到项目完工，要经过规划设计、施工、销售等各个环节，时间周期长，管理难度大，因此，房地产公司存在着因管理不力而导致成本上升、销售不畅的风险。

A、子公司管理控制的风险。本公司的控股子公司分布于北京、江门、河南、淮南、海南、湖南、深圳等地，并在当地开展房地产的开发经营。尽管公司以往在项目开发过程中积累了较为成熟、较为丰富的项目管理经验，但对跨地区公司的风险控制、管理能力、人力资源等方面仍需提升。

B、人才管理风险。房地产专业人才、企业经营管理人才对于房地产企业的发展起着决定性作用。目前公司已经形成了成熟的经营模式和管理制度，培养了一批行业内专业水平较高、忠诚度较高的业务骨干和核心人员。但随着公司项目的增加以及经营区域的外拓，难免产生现有人才储备和高素质人才需求之间的矛盾，从而可能影响公司的发展。

报告期末，公司总市值 160.80 亿元，营业收入 56.01 亿元，总资产 186.43 亿元，归属于上市公司股东的净资产 58.95 亿元。从资产规模与同行业的房地产上市公司相比，公司的自有资金及资产规模属于中等偏小，公司的土地储备和项目储备仍不如许多知名的房地产上市公司丰富，一线城市的项目资源不多，这对公司在目前房地产行业中的发展带来一定的限制。

（五）其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司制定了《广州粤泰集团股份有限公司分红管理制度》及《广州粤泰集团股份有限公司未来三年股东回报规划》，明确提出公司在 2015 年度至 2017 年度的具体股东回报规划为：

1、公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利，具备现金分红条件的，应当进行现金分红。公司董事会可以根据公司的盈利状况及资金需求状况提议公司进行中期分配。

2、由于存在行业特性，公司依据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，如无重大对外投资计划或重大现金支出（募集资金项目除外），未来三年以现金方式累计分配的利润不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会依照公司章程的规定根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

3、在确保足额现金股利分配以及保证公司股本规模和股权结构合理的前提下，公司可以另行采取股票股利分配的方式进行利润分配。

4、公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出分红议案，并提交股东大会进行表决。公司通过多种渠道接受所有股东（特别是中小股东）、独立董事和监事对公司分红的建议和监督。

5、公司股东大会对利润分配方案作出决议后，公司董事会须在股东大会召开后 2 个月内完成股利（或股份）的派发事项。

报告期内，经公司 2016 年度股东大会审议通过，公司 2016 年度利润分配方案为：向全体股东按每 10 股派发现金红利 0.40 元（含税），以资本公积金向全体股东每 10 股转增 10 股，现金红利分配利润 50,724,957.40 元。上述利润分配方案已在报告期内实施完毕。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2017 年	0	1.4	0	355,074,701.80	1,167,857,949.17	30.40
2016 年	0	0.4	10	50,724,957.4	145,142,276.60	34.95
2015 年	0	1	0	126,812,394.00	64,509,465.97	196.58

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

适用 不适用

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	股份限售	广州粤泰控股集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州城启集团有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州豪城房产开发有限公司。	公司于 2013 年 12 月 26 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于 2014 年 6 月 18 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业 60%股权、海南置业 52%股权；淮南中峰持有的淮南置业 30%股权；广州新意持有的海南置业 25%股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易已于 2016 年 2 月 5 日办理完成新增股份登记手续。上述交易对方承诺：通过本次重大资产重组取得的股份，自完成股份登记之日起 36 个月内不得以任何形式转让，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。	2019 年 2 月 5 日	是	是		
	盈利预测及补偿	广州粤泰控股集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州新意实业发展有限公司、广州城启集团有限公司、广州建豪房	公司于 2013 年 12 月 26 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于 2014 年 6 月 18 日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有	2017 年 12 月 31 日	是	是		

		地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州豪城房产开发有限公司。	的淮南置业 60%股权、海南置业 52%股权；淮南中峰持有的淮南置业 30%股权；广州新意持有的海南置业 25%股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易对方承诺标的资产 2015 年、2016 年、2017 年实现的归属于母公司扣除非经常性损益后净利润合计不低于 125,222.31 万元。如果实际净利润低于上述承诺净利润，则交易对方将按照《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》的规定进行补偿。				
其他对公司中小股东所作承诺	盈利预测及补偿	广州粤泰控股集团有限公司	广州粤泰控股集团有限公司：若茶陵县明大矿业投资有限责任公司采矿权、探矿权及井建工程发生明显大幅减值时，其将以现金方式补偿给上市公司或以不低于原交易价格回购茶陵县明大矿业投资有限责任公司股权；将在 2017 年合适时机，以不低于上市公司原取得茶陵嘉元矿业有限公司支付的对价，回购茶陵嘉元矿业有限公司股权。	2017 年 12 月 31 日	是	是	2018 年 4 月 25 日，经公司第八届董事会第八十五次会议审议通过，公司以人民币 2,087.39 万元向广州粤城泰矿业投资有限公司出售所持有的明大矿业 65%股权。茶陵嘉元矿业公司出于对该公司实际情况和具体经营考虑，报告期内并未向关联方提出回购要求。

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

本公司于 2016 年 2 月向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业 60%股权、海南置业 52%股权；淮南中峰持有的淮南置业 30%股权；广州新意持有的海南置业 25%股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。

本公司在 2015 年 1 月 28 日与上述关联交易对方签订《盈利预测补偿协议之补充协议》，交易对方承诺：标的资产 2015 年、2016 年及 2017 年实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计不低于人民币 125,222,31 万元。

合计承诺利润实现情况

上述存在业绩承诺的标的资产 2015、2016、2017 年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润分别为 133,667.25 万元，发行股份购买标的资产之合计承诺利润已经实现。

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,500,000
境内会计师事务所审计年限	2年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）	500,000
财务顾问	广州证券股份有限公司	

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

(一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

九、破产重整相关事项

适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

√本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 □本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

√适用 □不适用

事项概述及类型	查询索引
<p>2014年2月，西安东华医药有限公司向西安市莲湖区人民法院起诉广州东华实业股份有限公司及控股子公司西安东华置业有限公司。西安东华医药有限公司认为：在将中远医保物流配送项目变更至西安东华置业公司名下的过程中，利用了其医药的经营资质，且在更名过程中承担了项目的策划宣传费用，故要求西安东华置业有限公司及东华实业股份有限公司赔偿 5158947.71 元。</p> <p>一审法院判决西安东华置业有限公司返还西安东华医药有限公司垫付费用 5158947.71 元，广州东华实业股份有限公司不承担责任。西安东华置业有限公司不服一审判决，向西安中院提起上诉，案件经开庭审理后，二审法院于 2016 年 3 月 14 日作出裁定，撤销原审判决，发回重审。重审已于 2016 年 12 月 9 日开庭审理，现等待法院判决。</p>	

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
广州粤泰集团股份有限公司	被告一: 陕西中远医保产品物流配送有限公司; 第三		民事诉讼	2010年12月7日, 东华实业公司与被告签订了《陕西中远医保产品物流配送中心项目合作合同》, 共同开发陕西中远医保产品物流配送中心项目, 并组建项目公司西安东华置业有限公司(第三人), 原告东华实业公司按《合作合同》履行了全部的	2,200	否	案件一审判决被告陕西中远医保产品物流有限公司向第三人东华置业有限公司履行现金出资 1300 万元, 驳回原告东华实业的其余诉讼请求; 东华实业上诉后, 二审改判由陕西中远医保产品物流配送有限公司将	预计不会对生产经营	

	人：西安 东华置业 有限公司			出资义务；但被告陕西中远医保产品物流配送有限公司至今未按《合作合同》履行出资义务，故原告广州东华实业股份有限公司诉请陕西中远医保产品物流配送有限公司按《合作合同》的约定履行 1300 万元的现金出资义务并将位于西安市莲湖区南二环西段 202 号 9 座花园 2411—2420 房合共 904.11 平方米过户至第三人西安东华置业有限公司名下。			西安市莲湖区二环南路西段 202 号 9 座花园，2411-2420 号房屋共计 904.11 平方米的写字楼物业作价 900 万元的房屋过户到西安东华置业有限公司名下，驳回东华实业的其余诉讼请求。二审判决作出后，广州东华实业股份有限公司不服二审判决，向最高人民法院申请再审，2016 年 1 月 28 日，最高人民法院受理本案再审。2016 年 3 月 30 日，最高人民法院作出裁定，驳回广州东华实业股份有限公司的再审申请。现该案正在执行阶段。2017 年 12 月 21 日西安东华置业有限公司向西安市莲湖区人民法院提出执行异议。	成 重 大 影 响。
西 安 东 华 置 业 有 限 公 司 （ 本 公 司 控 股 子 公 司 ）	被告一： 西安市国 土资源局 未央分局 被告二： 陕西省西 咸新区沣 东新城管 理委员会 被告三： 西安市未 央区六村 堡街道办 事处 被告四： 西安市未 央区建章 路街道办 事处	民 事 诉 讼	广州粤泰集团股份有限公司于 2010 年 12 月 7 日与陕西中远医保公司签订合作合同，于 2010 年 12 月 14 日设立原告西安东华置业有限公司。原告于 2010 年 12 月 20 日与中远公司、被告一签订《统征补充协议》约定由原告承担中远公司在六村堡土地征用项目中的权利义务，且原告于 2010 年 12 月 23 日向被告一支付 8000 万元统征费。后，西咸新区成立，六村堡项目被划归被告二管辖，被告二告知若要启动六村堡项目还需对北皂河村和泥河村两城中村进行改造。最终，原告同意对该两城中村进行投资改造并分别于 2011 年 12 月 23 日以及 2012 年 5 月 30 日向沣东新城土地储备中心支付城改保证金 2000 万元以及 8000 万元。同时，亦向被告三支付城改保证金 3000 万元后，因相关环境发生变动，被告一将 8000 万元征地款中的 2000 万元退还给原告，将 4000 万元转入被告三处作为城改保证金。在签订相关协议已支付相关款项后，土地征用以及城改动迁一直未启动。考虑各方面因素，原告于 2014 年 4 月 28 日向被告二请示退回已缴纳的城改保证金 1.9 亿元。被告二于 2014 年 6 月 24 日回复原告，同意先退还 1.5 亿元的城改保证金，剩余 0.4 亿元，待项目后续遗留问题得到妥善处理前提下于一年内退还原告。在被告二退还 1.5 亿保证金后。原告多次催告及发律师函催告被告一退还 2000 万元土地统征款、被告二、三退还剩余城改保证金 4000 万元，三被告一直不予退还。另外，原六村堡街道拆分为建章路街道办事处（被告四）和	6,000	否	原告于 2017 年 6 月 22 日向西安市中级人民法院递交诉状，西安市中级人民法院在审查完诉状及证据材料后，于 2017 年 7 月正式立案。2017 年 12 月 19 日进行证据交换，另追加西安市建章路街道办事处为被告。	预 计 不 会 对 公 司 生 产 经 营 造 成 重 大 影 响。	

			新的六村堡街道办事处（被告三），但未明确原六村堡街道办事处的经济责任由被告三还是被告四承担与继受，因此被告四也与本案具有事实上和法律上的利害关系，对应退还款项应承担共同责任。因此，原告于 2017 年 6 月 22 日西安市中级人民法院递交起诉状，诉请被告一、被告二、被告三及被告四共同向原告返还土地统征款 2000 万元、城改保证金 4000 万元，合计 6000 万元。					
--	--	--	---	--	--	--	--	--

(三) 其他说明

适用 不适用

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

报告期内公司及其控股股东、实际控制人并未存在未履行法院生效判决、所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
2015 年 8 月 17 日公司 2015 年第三次临时股东大会审议通过了公司员工持股计划。参与此次计划的人员以 5.60 元 / 股的价格协议受让公司控股股东粤泰集团持有的不超过 1,500 万股标的股票，相关转让登记费用由粤泰集团承担，具体情况以双方签署的股份转让合同为准。标的股票中的 1,000 万股系公司股东粤泰集团在公司股权分置改革时所承诺提供的长期激励计划股票。参加人员总人数不超过 40 人，具体参加人数根据员工实际缴款情况确定。此次员工持股计划由公司自行管理，投资范围为购买和持有粤泰股份股票。	http://static.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2015-08-20/600393_20150820_1.pdf
2017 年 7 月 6 日公司 2017 年第三次临时股东大会审议通过了公司第二期员工持股计划。本次公司第二期员工持股计划员工已募集资金 16,000 万元，参与的员工人数为 176 人（其中杨树葵、何德赞、李宏坤、陈湘云、范志强、隆利、谭建国、李浴林、余静文、付恩平、徐应林、蔡锦鹭共 12 名董事、监事及高级管理人员合计缴款 4,200 万元）。	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-08-30/600393_20170830_1.pdf
2017 年 8 月 14 日，公司代表第二期员工持股计划与云南国际信托有限公司签订《粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划资金信托合同（以下称“信托合同”）及相关协议文件。本次信托计划规模为人民币 40000 万元（大写：人民币肆亿元），包括优先信托计划资金人民币 2.4 亿元和次级信托计划资金人民币 1.6 亿元。本次公司第二期员工持股计划以员工实际募集的资金 16,000 万元参与认购本次信托计划的次级信托计划份额。	

<p>截止2017年8月29日，粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划通过二级市场购买的方式累计买入公司股份52,682,936股，占公司总股本的比例为2.08%，购买均价为人民币7.4134元/股。累计成交金额为人民币390,559,885.81元。截止2017年8月29日，公司第二期员工持股计划已完成股票购买，上述购买的股票将按规定予以锁定，锁定期自本公告日起12个月。</p>	
--	--

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

2015年8月17日公司2015年第三次临时股东大会审议通过了公司员工持股计划。参与此次计划的人员以5.60元/股的价格协议受让公司控股股东粤泰集团持有的不超过1,500万股标的股票，相关转让登记费用由粤泰集团承担，具体情况以双方签署的股份转让合同为准。标的股票中的1,000万股系公司股东粤泰集团在公司股权分置改革时所承诺提供的长期激励计划股票。参加人员总人数不超过40人，具体参加人数根据员工实际缴款情况确定。此次员工持股计划由公司自行管理，投资范围为购买和持有东华实业股票。公司已经就上述员工持股计划开设名称为“广州东华实业股份有限公司—第一期员工持股计划”的员工持股计划股票账户，1,500万股的股份已经完成过户至员工持股计划股票账户。

报告期内，公司实施2016年度利润分配方案后，该员工持股份额变更为3,000万股。

由于本员工持股计划条款约定：自上市公司2017年度《广州东华实业股份有限公司2017年年度报告》出具后，本员工持股计划所持标的股票可解锁比例按照如下公式计算： $(2015年度、2016年度、2017年度经会计师事务所审计的归属于母公司扣除非经常性损益后的累计净利润金额) / 131,878.46 \text{ 万元} * 100\% - \text{前期已解锁股份数量} / \text{员工持股计划本次受让股份数量} * 100\%$ ；因此，截止2017年12月31日，本员工持股计划已经达到解锁的条件，具体可解锁的股份数量，公司目前尚在核算中。

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
2017 年 9 月 25 日，经公司第八届董事会第七十一次会议以通讯方式审议通过，公司董事会同意公司在香港的全资子公司香港粤泰置业投资有限公司（以下简称“香港粤泰”）下属金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）与关联方柬埔寨集团有限公司（以下简称“柬埔寨”）签订《柬埔寨集团有限公司之柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权转让协议》，金边天鹅湾根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《评估报告》（鹏信资评报字：【2017】第 S074 号）为定价基础，以 6000 万美元收购柬埔寨持有的柬埔寨王国金边市地块编号为 189 的土地所有权。	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-09-26/600393_20170926_4.pdf

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

2016 年 12 月 26 日，经公司 2016 年第三次临时股东大会审议通过，公司在香港的全资子公司香港粤泰置业投资有限公司（以下简称“香港粤泰”）收购关联人杨树坪、杨硕所持有的位于柬埔寨的金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾”）45%的股权及另外 53%的收益权，以及关联人杨树坪、杨硕所持有的位于柬埔寨的寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际公司”）19%的股权及另外 49%的收益权。

报告期内，公司在香港的全资子公司香港粤泰置业投资有限公司与 DAC 投资有限公司签订《股权转让协议》，收购 DAC 投资有限公司持有的寰宇国际进出口有限公司 30%股权，交易金额为 918 万美元。寰宇国际进出口有限公司于 2017 年 8 月 3 日股东变更为香港粤泰置业投资有限公司占股份 49%；杨树坪占股份 32%，杨硕占股份 19%，香港粤泰置业投资有限公司持有寰宇国际进出口有限公司 98%收益权。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

本公司于 2016 年 2 月向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业 60%股权、海南置业 52%股权；淮南中峰持有的淮南置业 30%股权；广州新意持有的海南置业 25%股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。

本公司在 2015 年 1 月 28 日与上述关联交易对方签订《盈利预测补偿协议之补充协议》，交易对方承诺：标的资产 2015 年、2016 年及 2017 年实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润合计不低于人民币 125,222,31 万元。

合计承诺利润实现情况

上述存在业绩承诺的标的资产 2015、2016、2017 年度实现的归属于母公司的扣除非经常性损益后的累计净利润分别为 133,667.25 万元，发行股份购买标的资产之合计承诺利润已经实现。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(五) 其他

适用 不适用

十五、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

1、托管情况

适用 不适用

2、承包情况

适用 不适用

3、租赁情况

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

出租方名称	租赁方名称	租赁资产情况	租赁资产涉及金额	租赁起始日	租赁终止日	租赁收益	租赁收益确定依据	租赁收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
广州粤泰集团股份有限公司	广州粤泰控股集团有限公司	投资性房地产	1,060,662.86	2016.1.1	2020.12.31	1,060,662.86	公允价值		是	母公司
广州粤泰集团股份有限公司	广州溢城贸易发展有限公司	投资性房地产	10,000.00	2016.1.1	2017.10.31	10,000.00	公允价值		是	母公司的全资子公司
广州粤泰集团股份有限公司	广州市粤泰物业服务服务有限公司	投资性房地产	169,458.00	2017.1.1	2018.12.31	169,458.00	公允价值		是	母公司的控股子公司

租赁情况说明

无

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）													0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）													0
公司及其子公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计													550,420,000
报告期末对子公司担保余额合计（B）													887,832,730
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）													887,832,730
担保总额占公司净资产的比例（%）													13.68
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）													0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）													632,332,730
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）													0
上述三项担保金额合计（C+D+E）													632,332,730
未到期担保可能承担连带清偿责任说明													
担保情况说明													
<p>截止报告期，本公司为下属控股子公司担保明细为：</p> <p>①截止报告期，公司持有广东省富银建筑工程有限公司100%股权。本公司为其担保明细为：富银公司向广州农村商业银行股份有限公司人和支行借款8,822万元。</p> <p>②截止报告期，本公司持有广州旭城实业发展有限公司100%股权。本公司为其担保明细为：广州旭城实业向中国工商银行股份有限公司广州西华路支行借款30,000万元。</p> <p>③截止报告期，本公司持有广东国森林业有限公司100%股权。本公司为其担保明细为：国森林业向湖南省信托有限责任公司借款10,000万元。</p> <p>④截止报告期，本公司持有三门峡粤泰房地产开发公司100%股权。本公司为其担保明细为：三门峡粤泰向陕西省国际信托股份有限公司借款5,630万元，向三门峡陕州农村信用合作联社借款2,000万元。</p> <p>⑤截止报告期，本公司持有江门市粤泰房地产开发公司100%</p>													

	<p>股权。本公司为其担保明细为：江门市粤泰向陕西省国际信托股份有限公司借款8,100万元，向中国建设银行股份有限公司江门市分行借款7,450万元。</p> <p>⑥截止报告期，本公司持有海南白马天鹅湾置业有限公司100%股权。本公司为其担保明细为：海南白马公司向海南交行借款16,781.27万元。</p>
--	--

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、报告期内，公司收到公司董事付恩平先生、监事范志强先生的书面辞职报告。由于工作调动的原因，付恩平先生申请辞去公司董事的职务，范志强先生申请辞去公司监事的职务。报告期内，经公司第八届董事会第五十七次会议审议通过，决定聘任付恩平先生为公司副总裁。2017年3月20日，经公司2016年年度股东大会投票选举通过，范志强先生当选为公司第八届董事会增补董事，李浴林先生当选为公司第七届监事会增补监事。

2、公司于2016年10月19日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》刊登了《广州粤泰集团股份有限公司股东减持股份计划公告》。按照上述减持计划，粤泰控股拟自减持计划公告之日起三个交易日后的六个月内，计划通过大宗交易系统减持9,000万-13,000万股其持有的本公司无限售流通股股份，减持股份占公司总股本的7.10%-10.25%。

截止2017年3月14日，粤泰控股通过上海证券交易所大宗交易系统对本公司股份实施了减持。累计减持本公司股份9152.157万股无限售流通股，减持股份总数占公司总股本的7.22%。并由此导致公司第一大股东变更为广州城启集团有限公司。由于广州城启集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司同为粤泰控股控制下的子公司，因此本次权益变动后，公司控股股东仍旧为粤泰控股。本次权益变动未使公司控股股东及实际控制人发生变化。在上述权益变动后，粤泰控股的上述减持计划全部实施完毕。

2017年10月17日，公司收到粤泰控股通知，粤泰控股于2017年10月17日与其全资子公司广州恒发签署吸收合并协议。按照协议安排，粤泰控股将吸收合并广州恒发，吸收合并完成后，粤泰控股继续存在，广州恒发解散并注销。本次吸收合并完成后，粤泰控股将持有上市公司633,598,250股，占上市公司总股本的24.98%，成为本公司第一大股东。公司实际控制人仍为杨树坪先生。粤泰控股及其一致行动人合并持有本公司股份1,627,052,318股，占公司发行股本总数的64.15%。截止目前广州恒发已经完成工商注销程序，但其持有的股份尚未办理完成吸收合并。

3、2017年3月30日，公司将暂时用于补充流动资金的募集资金30,425,620.54元全部归还至公司募集资金账户，并且将归还情况通知了独立财务顾问和项目主办人。同时，经公司董事会审议通过，公司继续使用闲置募集资金3000万元暂时用于补充公司的流动资金，使用期限为董事会审议批准起不超过6个月。其后，公司累计补充流动资金金额为人民币1,500万元。

2017年6月22日，公司已将暂时用于补充流动资金的募集资金1,500万元全部归还至公司募集资金账户，并且将归还情况通知了独立财务顾问和项目主办人。

2017年7月13日，本公司在浙商银行股份有限公司广州分行所开设的募集资金专户内的募集资金196,999,999.72元人民币，已按规定全部用于投入公司广州天鹅湾二期项目的开发。本公司使用募集资金符合公司《募集资金管理制度》、《募集资金三方监管协议》的相关规定。截至2017年7月13日，上述募集资金专户余额为169.08元，均为募集资金产生的利息收入。鉴于公司上述募集资金专户的募集资金已按规定用途使用完毕，该募集资金专户将不再使用，为方便公司资金账户管理，公司于2017年7月13日将扣除销户手续费后的余额169.08元转入基本账户中（后续将用于广州天鹅湾二期项目建设），并将上述募集资金专户注销。报告期内，公司办理了募集资金专户账户的注销手续。上述募集资金专户账户注销后，公司、广州证券股份有限公司与浙商银行股份有限公司广州分行签署的《募集资金三方监管协议》相应终止。

至此，公司上述募集资金专户注销后，公司5个募集资金专户已经全部注销完毕。

4、2017年4月18日，公司完成了2016年度利润的分配。本次利润分配及转增股本以方案实施前的公司总股本1,268,123,935股为基数，每股派发现金红利0.04元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增1股，共计派发现金红利50,724,957.40元，转增1,268,123,935股，本次分配后公司总股本为2,536,247,870股。

2017年7月6日，经公司2017年第三次临时股东大会审议通过，原公司章程第六条：“公司注册资本为人民币1,268,123,935元”变更为“公司注册资本为人民币2,536,247,870元”；原公司章程第十八条增加“2017年3月20日经公司股东大会批准，以资本公积金向全体股东每股转增1股，增加股本1,268,123,935股，公司普通股总数变更为2,536,247,870股”；原公司章程第十九条：

“公司的股份总数为1,268,123,935股,公司的股本结构为:人民币普通股1,268,123,935股”变更为“公司的股份总数为2,536,247,870股,公司的股本结构为:人民币普通股2,536,247,870股”。

5、2017年4月5日,经公司2017年第二次临时股东大会审议通过,公司对原非公开发行股票方案进行调整,调整后公司拟发行股份数量为:按照募集资金总额除以发行价格确定,同时本次非公开发行股票的发行数量不超过本次发行前上市公司总股本的20%,即不超过253,624,787股(含253,624,787股),并以中国证券监督管理委员会最终核准发行的股票数量为准。发行股份的价格及定价原则为:本次非公开发行的定价基准日为本次非公开发行股票发行期的首日,发行价格为不低于定价基准日前二十个交易日公司A股股票交易均价的90%(定价基准日前20个交易日A股股票交易均价=定价基准日前20个交易日A股股票交易总额/定价基准日前20个交易日A股股票交易总量)。报告期内,经董事会慎重研究,决定终止本次非公开发行事项,针对本次非公开发行募集资金的投资项目,公司拟通过使用自有资金或自筹资金对相关项目的投入等方式来完成。

6、2017年6月20日,公司第八届董事会第六十四次会议审议并通过《关于〈广州粤泰集团股份有限公司第二期员工持股计划(草案)〉及其摘要的议案》。为建立和完善劳动者与所有者的利益共享机制,完善公司治理结构,充分调动管理者和员工的积极性和创造性,吸引和保留优秀管理人才和业务核心人员,提高公司员工的凝聚力和竞争力,公司根据相关法律法规的规定并结合公司的实际情况,拟定了《广州粤泰集团股份有限公司第二期员工持股计划(草案)》。2017年7月7日,公司2017年第三次临时股东大会审议通过了上述员工持股计划。截止2017年8月29日,粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划通过二级市场购买的方式累计买入公司股份52,682,936股,占公司总股本的比例为2.08%,购买均价为人民币7.4134元/股,累计成交金额为人民币390,559,885.81元。截止2017年8月29日,公司第二期员工持股计划已完成股票购买,上述购买的股票将按规定予以锁定,锁定期自公告日起12个月。截止目前,上述股份仍在锁定期内。

7、广州证券股份有限公司为本公司2015年重大资产重组的独立财务顾问,本次重大资产重组已获中国证券监督管理委员会证监许可(2015)1786号文件批复且相关资产均已过户完毕,目前正处于持续督导期。报告期内,本公司接到广州证券关于更换持续督导独立财务顾问主办人的通知,原独立财务顾问主办人之一张绪帆先生因工作变动不再负责本次重大资产重组持续督导工作,广州证券委派边洪滨先生接替张绪帆先生担任公司本次重大资产重组的独立财务顾问主办人,继续履行后续持续督导工作职责。本次独立财务顾问主办人变更后,本公司重大资产重组持续督导期间的独立财务顾问主办人为刘亚勇先生和边洪滨先生,持续督导期至2017年12月31日。

8、2017年10月11日,经公司2017年第四次临时股东大会审议,同意公司非公开发行公司债券。本次发行的公司债券规模不超过人民币14亿元(含14亿元)。债券面值为人民币100元,按面值平价发行,期限不超过5年(含5年)。债券品种可以为单一年限品种、多种期限的混合品种。债券票面利率将以非公开方式向具备相应风险识别和承担能力的合格投资者进行询价,由发行人和主承销商根据市场情况确定。截止目前,上述公司债有关资料尚未上报上海证券交易所。

9、2017年10月11日,经公司2017年第四次临时股东大会审议通过,同意公司发行中期票据。注册规模:拟注册金额为不超过人民币20亿元(含20亿元)。截止目前,上述中期票据发行事项尚无进展。

10、2017年10月11日,经公司2017年第四次临时股东大会审议通过,同意授权公司经营管理层土地储备投资额度,在累计金额不超过20亿元的情况下,由公司经营管理层对我公司或下属子公司单独或联合参加竞拍土地事项行使决策权。公司将在参与竞拍并取得土地项目后按照信息披露的规定进行信息披露。上述授权期限为公司股东大会审议通过之日起至2017年度股东大会召开日止。

11、报告期内,根据公司经营发展的需要,决定将公司总部的职能部门调整为:1、经营管理中心,2、财务管理中心,3、行政人事中心,4、法务合同中心,5、产品研发与成本控制中心,6、预结算中心,7、资金管理中心,8、审计监察中心,9、证券与投资者关系管理中心,10、企业投资与发展中心,11、集团营销管理中心,12、集团工程管理中心。

12、报告期内,公司与深圳市锦安控股集团有限公司签署战略合作框架协议,深圳市锦安控股集团有限公司根据本公司在日常经营,项目开发、收购并购等业务中的融资需求,有意向为本

公司提供 20 亿元的融资支持。深圳市锦安控股集团有限公司为本公司提供的资金、期限、利率等根据具体业务另行洽商。

13、报告期内，广东省绿色金融投资集团有限公司委托光大兴陇信托有限责任公司向本公司发放 1.8 亿元贷款，贷款期限 12 个月。公司全资子公司江门市粤泰房地产开发有限公司提供经广东省绿色金融投资集团有限公司认可的评估机构评估的广东江门粤泰天鹅湾项目地块及上盖建筑物作为本次贷款的抵押担保物。同时各方约定，如抵押人在本次贷款发放之日起三个月内未办妥抵押物的抵押登记手续，则本公司应当于前述三个月届满之日起五日内提前归还本息。

14、报告期内，公司与招商银行股份有限公司武汉水果湖支行签署委托贷款合同，招商银行股份有限公司武汉水果湖支行接受武汉高德思迈资产管理有限公司的委托，向本公司发放 5 亿元人民币的贷款，公司提供相关资产作为本次借款的抵押。

15、报告期内，公司与通惠商业保理有限公司广州分公司签署《保理服务合同》，通惠商业保理有限公司广州分公司根据本公司的实际业务融资需要，为本公司推荐保理商或融资方提供保理融资服务，或通惠保理直接为本公司提供保理融资服务。保理服务费总额按照公司与融资方或保理商签订的合同项下融资款总额的 0.5% 由公司向通惠保理支付保理服务费，原则上每年不超过 500 万。

通惠商业保理有限公司注册地址：深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室。办公地点：广州市越秀区寺右新马路 111-115 号五羊新城广场 30 楼；法定代表人：高国柱；注册资本：壹亿元人民币；主营业务：应收账款融资、资信调查评估、信用风险担保、销售分户账管理、账款催收等业务为一体的多元化保理服务。

因本公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司为通惠保理控股股东，股权占比 70%。因此，通惠保理为本公司关联方，按照《上海证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易构成关联交易。

16、2017 年 11 月 19 日，依据总经理会议决议，公司向南京金融资产交易中心申请挂牌非公开发行定向融资工具，发行资金用于补充公司流动资金。公司拟发行多个定向融资工具产品，所有产品发行规模不超过人民币（大写）叁亿元整。

17、报告期内，本公司在广州新设广州粤泰建设有限公司，注册资本是 1000 万元，经营范围：房屋建筑工程施工；园林绿化工程服务；室内体育场、娱乐设施工程服务；室外娱乐用设施工程施工；景观和绿地设施工程施工；建筑工程后期装饰、装修、装修和清理；室内装饰、装修，法人代表是杨树葵，广州粤泰建设有限公司为本公司全资子公司。

18、报告期内，公司下属公司江门市粤泰房地产开发有限公司法定代表人变更为陈畅云。

19、报告期内，公司下属公司广州普联房地产开发有限公司经营范围变更为房地产开发经营；房地产咨询服务；企业管理服务（涉及许可经营项目的除外）；室内装饰、装修；建材、装饰材料批发；房屋租赁；场地租赁（不含仓储）。

20、报告期内，公司下属公司广州粤泰金控投资有限公司法定代表人变更为付恩平。

21、报告期内，淮南粤泰天鹅湾置业有限公司设立全资子公司西藏甚宜居装饰工程有限公司注册资本 1000 万人民币，法定代表人呈先明，截止本报告日，上述公司已取得工商管理部门颁发的营业执照。

22、报告期内，公司下属公司海南白马天鹅湾置业有限公司设立全资子公司西藏岭南潮装饰工程有限公司，注册资本 1000 万人民币，法定代表人周经良，截止本报告日，上述公司已取得工商管理部门颁发的营业执照。

23、2017 年 9 月 21 日，经公司第八届董事会第七十次会议审议，同意公司下属全资子公司北京粤泰置地房地产发展有限公司以人民币 153,081,089 元收购位于辽宁省沈阳市的沈阳万盈置业有限公司 100% 股权。按照《股权转让合同》约定，截至 2017 年 9 月 22 日，粤泰置地已完成支付全部股权转让款，共计人民币 153,081,089 元（大写：人民币壹亿伍仟叁佰零捌万壹仟零捌拾玖元）；同意公司下属全资子公司北京粤泰置地房地产发展有限公司与香港维士达国际投资有限公司和辽宁安泰成发房地产开发有限公司签署《框架协议》，本公司有意向香港维士达国际投资有限公司和辽宁安泰成发房地产开发有限公司收购沈阳安泰房地产开发有限公司 100% 股权。

2018年4月3日公司第八届董事会第八十三次会议审议通过《关于全资子公司对外转让沈阳安泰房地产开发有限公司<框架协议>权利义务及债权的议案》和《公司关于全资子公司终止对外投资的议案》。公司下属全资子公司北京粤泰置地房地产发展有限公司向交易对方转让沈阳安泰房地产开发有限公司的合同权利义务及出售债权以及终止收购沈阳市的沈阳万盈置业有限公司100%股权。交易对方应向公司下属全资子公司支付人民币1,258,239,612.34元作为本次交易的对价。

公司就上述两个项目向原出让方、项目公司债权人、项目公司累计支付和投入人民币993,269,201.38元。期间从项目公司收回人民币44,000,000元。

截止本报告披露日，交易对方已经按照《沈阳安泰房地产开发有限公司<框架协议>权利义务及债权转让合同》（以下简称“转让合同”）及《〈沈阳万盈置业有限公司股权转让合同〉之解除协议》（以下简称“终止协议”）的条款，全额向公司及下属公司支付人民币1,258,239,612.34元。公司已经按照相关合同条款，将香港维士达国际投资有限公司100%股权办理变更登记给天实安德（中国）投资有限公司。同时北京粤泰置地房地产发展有限公司将已接管的沈阳安泰房地产开发有限公司和沈阳万盈置业有限公司完成移交给天实安德（中国）投资有限公司。至此，本次交易的《转让合同》及《终止协议》已经履行完毕。

十七、积极履行社会责任的工作情况

（一）上市公司扶贫工作情况

适用 不适用

（二）社会责任工作情况

适用 不适用

报告期内，公司一方面积极开展生产经营工作，努力开拓市场，优化业务模式，依法保护职工的合法权益，着力提升职工幸福指数，构筑企业与职工之间的和谐氛围；另一方面，树立和维护诚信、守法、公正的良好形象，依法纳税，主动承担对自然环境、对社会和经济发展的义务，积极维护民族团结和社会稳定，支持和赞助社会公益事业，关注社会弱势群体的生存环境，扶贫济困，救助灾害。公司已将承担企业社会责任融入到公司的经营发展之中，求公司与客户、员工、股东和社会的共同进步和发展。

一、在对投资者保护方面

公司通过持续完善公司治理结构、加强内控制度建设、建立合规风控体系、严格履行信息披露义务、强化投资者关系管理，切实保障股东和债权人等其他利益相关者的权益；保障公司所有股东地位平等，所有利益相关者的权益得到保护，追求公司与社会的可持续发展。

公司严格遵守《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《证券公司治理准则》等法律、法规和规范性文件，进一步完善治理结构，形成了股东大会、董事会、监事会与经理层权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的公司治理结构，确保公司的规范运作，切实保障股东和债券人的合法权益。积极参与由广东证监局及广东上市公司协会举办的投资者关系管理活动。公司通过参加投资者集团接待日、信披直通车专题交流、董秘值班周、上市公司舆情管理培训等系列活动，促进了公司与投资者之间的交流沟通，使公司投资者关系的管理水平得到提高。

报告期内，公司对公司治理的各项规章制度进行了细致的梳理，先后修订及建立健全了各项治理制度以保障投资者的利益。

报告期内，公司按照新一期的《广州粤泰集团股份有限公司未来三年股东回报规划》及《广州粤泰集团股份有限公司分红管理制度》的要求，经公司2017年度股东大会审议通过，公司实施了2016年度利润分配。本次利润分配及转增股本以方案实施前的公司总股本1,268,123,935股为基数，每股派发现金红利0.04元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增1股，共计派发现金红利50,724,957.40元，转增1,268,123,935股，本次分配后总股本为2,536,247,870股。

报告期内，公司共召开了6次股东大会，公司股东大会的召集、召开和表决程序严格按照《上市公司股东大会规则》和公司《股东大会议事规则》的规定执行，聘请了律师事务所专业律师进

行见证并出具专项法律意见，充分保障了股东大会的规范召开和所有股东依法行使职权。报告期内，公司董事会召开了 26 次会议，均严格按照法定程序规范召开，充分保障了董事依据法律、法规及《公司章程》行使职权。董事会下设的各专门委员会全年召开了多次会议，在董事会的科学决策中发挥了重要作用。公司独立董事在报告期内均遵守法律、法规和《公司章程》等相关规定，认真履行职责，参与公司重大决策，对公司重大事项发表独立意见，切实维护了公司整体利益和中小股东的利益。报告期内，公司监事会召开了 9 次会议，公司监事列席了公司历次股东大会和董事会的现场会议，充分保障了监事对公司事务的知情权和依法行使监督权。

报告期内，公司坚持“真实、准确、完整、及时、公平”的信息披露原则，全年进行临时信息披露 119 次，编制定期报告 4 次。

报告期内，公司在年度股东大会上实施累积投票制度选举董监事。同时，公司推行重大事项中小股东表决机制，在公司股东大会上无论任何事项表决公司均提供网络投票的平台以方便中小投资者投票。同时，公司还单独计算并披露中小投资者的投票情况。

二、在员工培养及权益保障方面

公司一直严格按照《劳动合同法》和《劳动合同法实施条例》等法律法规，全面与员工签订劳动合同。在聘用、报酬、培训、升迁、离职等方面，公司一贯公平对待全体员工，同工同酬，不因民族、宗教信仰、性别、年龄等因素进行歧视。

同时，公司杜绝强制劳动，杜绝雇佣童工，融洽劳资关系，妥善处理劳资纠纷，最大限度维护员工合法权益。公司为员工提供了全面的福利待遇，包括但不限于基本养老保险、基本医疗保险、工伤保险、生育保险、失业保险和住房公积金，法定休假日、法定年休假、企业年休假、婚假、丧假等带薪假期等等。公司建立了系统工会和覆盖各所属公司的基层工会，完成并完善系统工会组织的组建和改选。

2017 年，公司为员工提供良好的工作环境和培训机制。报告期内，总部组织 20 余次制度培训及业务知识讲座，内容涵盖财务审计类、工程类、销售类、法务类、行政类、人力资源类等各个方面。

公司人才培养及培训形式丰富多样，注重对于参训人员技能应用的跟踪与评估，有效地推动了公司学习型组织的建设和发展。此外，公司也外派员工参加相关行业的研讨会、培训、交流等活动，进一步拓宽了职员对于行业发展的认知，使员工在交流中提升了自身的岗位技能与知识水平。

三、在节能环保方面

公司在房地产开发建设过程中，认真遵守环境保护的相关法律法规，会同监理单位、施工单位对施工现场进行严格管理，尽量降低施工中造成的噪音、扬尘、振动和废弃物污染，对出现的问题及时督促整改，并随时接受社区群众的监督。

公司在部分开发项目上使用节能环保的建筑材料，如双层中空玻璃、硅酸铝保温砂浆、混凝土蒸压加气块、挤塑聚苯板等。另公司在施工方面也注重为减少对环境的污染。在施工过程中，采用喷水降尘方法降低尘土飞扬，并减少污水排放；将项目前期地基挖出的土方留存，为后期的回填备料等。

四、社会公益与慈善活动

报告期内，公司在诚信经营、创新经营的同时，始终勇于承担企业社会责任，积极回报社会。公司一直积极参与社区建设，鼓励员工志愿参与社会公益活动；关心支持教育、文化、卫生等公共福利事业。在发生重大自然灾害和突发事件的情况下，积极提供财力、物力和人力等方面的支持和援助。报告期内，公司下属控股公司淮南粤泰天鹅湾置业有限公司为贯彻习近平总书记精准扶贫思想，落实习近平总书记到安徽省金寨县视察时提出的“精准识别、精准施策、精准帮扶、精准脱贫”指示，帮助寿县保义镇张祠重点贫困村发展经济、摆脱贫困，改善基础设施，向淮南市寿县保义镇人民政府捐赠人民币 100 万元，用于美丽乡村建设，实施道路亮化工程。公司全资子公司江门粤泰公司关心支持江南街道慈善公益项目发展，向该会捐款人民币 50 万元，捐款全额定向江海区江南慈善会用于江南街道富横社区体育公园建设和江南街道开展慈善公益活动。此外，报告期内，公司有关人员专赴广州五羊北社区居委会“新春送温暖”慰问活动现场，为社区内困

困难群众送去了新春礼品，并给他们带去了春节的祝福。在慰问活动现场，东山街有关负责人员对公司在内的多家爱心企业热心公益的精神给与了高度赞扬。

五、获奖情况

1、报告期内，公司全资下属公司广东国森林业有限公司于 2017 年 6 月获广州市工商行政管理局颁发的《连续五年（2012-2016）广东省守合同重信用企业》称号、于 2017 年 12 月获广东省林业厅颁发的《广东省林业龙头企业》证书。

2、报告期内，公司控股下属公司深圳市中浩丰投资发展有限公司获深圳市龙岗区横岗街道党工委颁发的《特别贡献奖》。

3、报告期内，公司控股下属公司广州亿城泉说酒店有限公司荣获第十七届中国饭店金马奖。

（三）环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

报告期内，公司下属子公司茶陵县明大矿业有限公司继续停产，茶陵县明大矿业有限公司 2017 年度内主要工作为矿山的日常维护；债权、债务及合同的清理；证件办理等几个方面，并无实际建设工程，因此并未产生环保方面的问题。

2. 重点排污单位之外的公司

适用 不适用

3. 其他说明

适用 不适用

（四）其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

（一）转债发行情况

适用 不适用

（二）报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

（三）报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

（四）转股价格历次调整情况

适用 不适用

（五）公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

适用 不适用

（六）转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	968,618,935	76.38			774,021,159	-194,597,776	579,423,383	1,548,042,318	61.04
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	968,618,935	76.38			774,021,159	-194,597,776	579,423,383	1,548,042,318	61.04
其中：境内非国有法人持股	968,618,935	76.38			774,021,159	-194,597,776	579,423,383	1,548,042,318	61.04
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	299,505,000	23.62			494,102,776	194,597,776	688,700,552	988,205,552	38.96
1、人民币普通股	299,505,000	23.62			494,102,776	194,597,776	688,700,552	988,205,552	38.96
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、普通股股份总数	1,268,123,935	100			1,268,123,935	0	1,268,123,935	2,536,247,870	100

2、普通股股份变动情况说明

√适用 □不适用

1、本公司于 2016 年 2 月向控股股东及其关联方发行股份购买资产进行重大资产重组，同时向创金合信基金管理有限公司、上海锐懿资产管理有限公司、万家共赢资产管理有限公司、鹏华资产管理（深圳）有限公司、大成创新资本管理有限公司共 5 家特定投资者非公开发行合计 194,597,776 股股票募集配套资金，上述发行的新增股份于 2016 年 3 月 30 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕股份登记手续。限售期为 12 个月，上述 194,597,776 股限售股的上市流通时间为 2017 年 3 月 31 日。2017 年 3 月 31 日，194,597,776 股限售股如期上市流通。

2、2017 年 4 月 18 日，公司完成了 2016 年度利润的分配。本次利润分配及转增股本以方案实施前的公司总股本 1,268,123,935 股为基数，每股派发现金红利 0.04 元（含税），以资本公积金向全体股东每股转增 1 股，共计派发现金红利 50,724,957.40 元，转增 1,268,123,935 股，本次分配后总股本为 2,536,247,870 股。

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

√适用 □不适用

2017 年 4 月，经 2016 年年度股东大会审议，公司以 2016 年末公司总股本 1,268,123,935 股为基数，向全体股东按每 10 股转增 10 股，公司股本增至 2,536,247,870 元，并于 2017 年 7 月 26 日办理了工商变更手续。

2016 年每股收益 0.13 元变为 0.07 元。

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□适用 √不适用

(二) 限售股份变动情况

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
创金合信基金管理有限公司	22,237,196	22,237,196	0	0	参与公司重组募集配套资金的定增	2017 年 3 月 30 日
上海锐懿资产管理有限公司	56,199,460	56,199,460	0	0	参与公司重组募集配套资金的定增	2017 年 3 月 30 日
万家共赢资产管理有限公司	52,560,646	52,560,646	0	0	参与公司重组募集配套资金的定增	2017 年 3 月 30 日
鹏华资产管理（深圳）有限公司	19,460,916	19,460,916	0	0	参与公司重组募集配套资金的定增	2017 年 3 月 30 日
大成创新资本管理有限公司	44,139,558	44,139,558	0	0	参与公司重组募集配套资金的定增	2017 年 3 月 30 日
广州城启集团有限公司	256,688,000	0	256,688,000	513,376,000	公积金转增股本	2019 年 2 月 5 日
广州粤泰控股集团有限公司	214,292,000	0	214,292,000	428,584,000	公积金转增股本	2019 年 2 月 5 日
广州豪城房产开发有限公司	77,802,553	0	77,802,553	139,931,928	公积金转增股本	2019 年 2 月 5 日
广州建豪房地产开发有限公司	69,965,964	0	69,965,964	128,111,320	公积金转增股本	2019 年 2 月 5 日
广州恒发房地产开发有限公司	64,055,660	0	64,055,660	125,014,250	公积金转增股本	2019 年 2 月 5 日
广州新意实业发展	62,507,125	0	62,507,125	56,429,714	公积金转增股本	2019 年 2

有限公司						月 5 日
淮南市中峰房地产 投资管理有限公司	28,214,857	0	28,214,857	155,605,106	公积金转增股本	2019 年 2 月 5 日
合计	968,123,935	194,597,776	773,526,159	1,547,052,318	/	/

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

1、公司于 2016 年 10 月 19 日在上海证券交易所网站、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》刊登了《广州粤泰集团股份有限公司股东减持股份计划公告》。按照上述减持计划，公司控股股东粤泰控股拟自减持计划公告之日起三个交易日后的六个月内，计划通过大宗交易系统减持 9,000 万-13,000 万股其持有的本公司无限售流通股股份，减持股份占公司总股本的 7.10%-10.25%。

①2016 年 10 月 27 日，粤泰控股通过上海证券交易所大宗交易系统对本公司股份实施了减持。累计减持股份总数为 2,490 万股无限售流通股，减持股份总数占公司总股本的 1.96%，具体分别为：2016 年 10 月 24 日通过上海证券交易所大宗交易系统减持 1,178 万股无限售流通股，占公司总股本的 0.93%；2016 年 10 月 27 日通过上海证券交易所大宗交易系统减持 1,312 万股无限售流通股，占公司总股本的 1.03%。

②2016 年 11 月 11 日，粤泰控股于 2016 年 11 月 10 日、2016 年 11 月 11 日通过上海证券交易所大宗交易系统对本公司股份实施了减持。继续累计减持股份总数为 2,385 万股无限售流通股，减持股份总数占公司总股本的 1.88%，具体分别为：2016 年 11 月 10 日通过上海证券交易所大宗交易系统减持 510 万股无限售流通股，占公司总股本的 0.4%；2016 年 11 月 11 日通过上海证券交易所大宗交易系统减持 1,875 万股无限售流通股，占公司总股本的 1.48%。

③2016 年 11 月 15 日，粤泰控股于 2016 年 11 月 15 日通过上海证券交易所大宗交易系统对本公司股份实施了减持。继续减持股份总数为 1,465.62 万股无限售流通股，减持股份总数占公司总股本的 1.16%。至此粤泰控股已累计减持本公司股份 6,340.62 万股无限售流通股，减持股份总数占公司总股本的 5.00%。信息披露义务人粤泰控股同时披露了简式权益变动报告书。

④2016 年 11 月 22 日，粤泰控股于 2016 年 11 月 22 日通过上海证券交易所大宗交易系统对本公司股份实施了减持。继续减持股份总数为 2,415.8 万股无限售流通股，减持股份总数占公司总股本的 1.91%。

⑤2017 年 3 月 14 日，粤泰控股于 2017 年 3 月 14 日通过上海证券交易所大宗交易系统对本公司股份实施了减持。继续减持股份总数为 3,957,370 股无限售流通股，减持股份总数占公司总股本的 0.31%。至此粤泰控股已累计减持本公司股份 9152.157 万股无限售流通股，减持股份总数占公司总股本的 7.22%。本次权益变动后，粤泰控股的上述减持计划全部实施完毕。

粤泰控股减持计划全部实施完毕后，粤泰控股持有上市公司 254,292,000 股，占上市公司总股本的 20.05%，广州城启集团有限公司持有本公司股份 256,688,000 股，占公司发行股本总数的 20.24%，广州城启集团有限公司变更为本公司第一大股东。公司实际控制人仍为杨树坪先生。粤泰控股及其一致行动人合并持有本公司股份 813,526,159 股，占公司发行股本总数的 64.15%。由于广州城启集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司同为粤泰控股控制下的子公司，因此本次权益变动后，公司控股股东仍旧为粤泰控股。本次权益变动未使公司控股股东及实际控制人及发生变化。

2、2017年10月17日，公司收到粤泰控股通知，粤泰控股于2017年10月17日与其全资子公司广州恒发签署吸收合并协议。按照协议安排，粤泰控股将吸收合并广州恒发，吸收合并完成后，粤泰控股继续存在，广州恒发解散并注销。本次吸收合并完成后，粤泰控股将持有上市公司633,598,250股，占上市公司总股本的24.98%，成为本公司第一大股东。公司实际控制人仍为杨树坪先生。粤泰控股及其一致行动人合并持有本公司股份1,627,052,318股，占公司发行股本总数的64.15%。截止本报告日，相关手续仍在办理中。

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	24,695
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	27,423
截止报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东(或无限售条件股东)持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件股份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
广州城启集团有限公司	256,688,000	513,376,000	20.24	513,376,000	质押	513,376,000	境内非国有法人
广州粤泰控股集团有限 公司	250,334,630	508,584,000	20.05	428,584,000	质押	502,684,000	境内非国有法人
淮南市中峰房地产投资 管理有限公司	77,802,553	155,605,106	6.14	155,605,106	质押	155,605,106	境内非国有法人
广州豪城房产开发有限 公司	69,965,964	139,931,928	5.52	139,931,928	质押	139,931,928	境内非国有法人
广州建豪房地产开发有 限公司	64,055,660	128,111,320	5.05	128,111,320	质押	128,111,320	境内非国有法人
广州恒发房地产开发有 限公司	62,507,125	125,014,250	4.93	125,014,250	质押	113,014,250	境内非国有法人
万家共赢—宁波银行— 山东信托—山东信托恒 赢18号集合资金信托计 划	50,285,739	102,846,385	4.06	0	无	0	未知
锐懿资产—宁波银行— 山东信托—山东信托恒 赢19号集合资金信托计 划	36,598,180	92,797,640	3.66	0	无	0	未知
广州新意实业发展有限 公司	28,214,857	56,429,714	2.22	56,429,714	质押	56,429,714	境内非国有法人

云南国际信托有限公司—粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划	52,682,936	52,682,936	2.08	0	无	0	境内非国有法人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
万家共赢—宁波银行—山东信托—山东信托恒赢 18 号集合资金信托计划	102,846,385		人民币普通股	102,846,385			
锐懿资产—宁波银行—山东信托—山东信托恒赢 19 号集合资金信托计划	92,797,640		人民币普通股	92,797,640			
广州粤泰控股集团有限公司	80,000,000		人民币普通股	80,000,000			
云南国际信托有限公司—粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划	52,682,936		人民币普通股	52,682,936			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·持盈 86 号证券投资集合资金信托计划	43,890,496		人民币普通股	43,890,496			
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·持盈 15 号证券投资集合资金信托计划	40,134,900		人民币普通股	40,134,900			
汉富城开投资有限公司	30,379,116		人民币普通股	30,379,116			
广州东华实业股份有限公司—第一期员工持股计划	30,000,000		人民币普通股	30,000,000			
华泰证券股份有限公司	29,957,500		人民币普通股	29,957,500			
北京汉富美邦国际投资顾问中心（普通合伙）	21,400,000		人民币普通股	21,400,000			
上述股东关联关系或一致行动的说明	广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司存在关联关系，互为一致行动人。广州东华实业股份有限公司—第一期员工持股计划为本公司第一期员工持股计划的集体账户，为本公司关联方。云南国际信托有限公司—粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划为本公司第二期员工持股计划的集体账户，为本公司关联方。其余股东未知是否存在关联关系，未知是否属于《上市公司持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人情况。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无						

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

√适用 □不适用

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	广州城启集团有限公司	513,376,000	2019年2月5日	513,376,000	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定 36 个月。
2	广州粤泰控股集团有限公司	428,584,000	2019年2月5日	428,584,000	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定 36 个月。

3	淮南市中峰房地产投资管理有限公司	155,605,106	2019年2月5日	155,605,106	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。
4	广州豪城房产开发有限公司	139,931,928	2019年2月5日	139,931,928	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。
5	广州建豪房地产开发有限公司	128,111,320	2019年2月5日	128,111,320	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。
6	广州恒发房地产开发有限公司	125,014,250	2019年2月5日	125,014,250	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。
7	广州新意实业发展有限公司	56,429,714	2019年2月5日	56,429,714	限售期自该等股份于证券登记结算公司登记至交易对方名下之日起开始锁定36个月。
上述股东关联关系或一致行动的说明		广州粤泰控股集团有限公司、广州城启集团有限公司、淮南市中峰房地产投资管理有限公司、广州豪城房产开发有限公司、广州建豪房地产开发有限公司、广州恒发房地产开发有限公司、广州新意实业发展有限公司存在关联关系，互为一致行动人。			

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

名称	广州粤泰控股集团有限公司
单位负责人或法定代表人	杨树坪
成立日期	1994年8月1日
主要经营业务	企业自有资金投资;场地租赁(不含仓储);物业管理;商品批发贸易(许可审批类商品除外);商品零售贸易(许可审批类商品除外);土石方工程服务。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

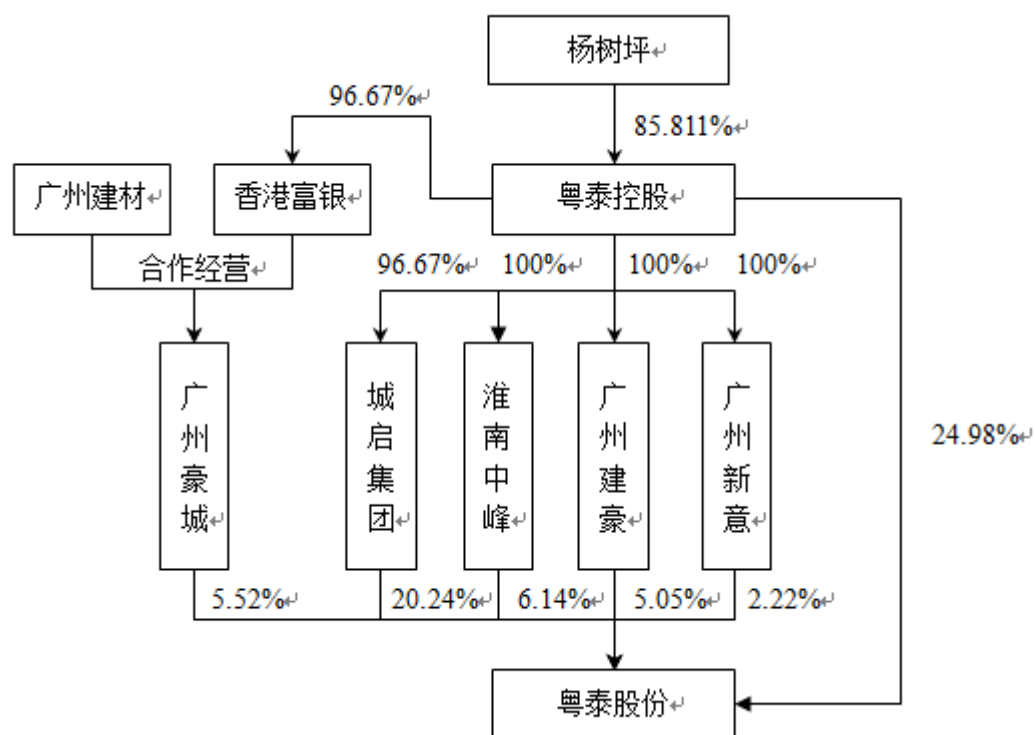
适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



(二) 实际控制人情况

1 法人

适用 不适用

2 自然人

适用 不适用

姓名	杨树坪
国籍	中国（香港）
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	目前担任本公司董事长及总裁
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	广州粤泰集团股份有限公司

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明

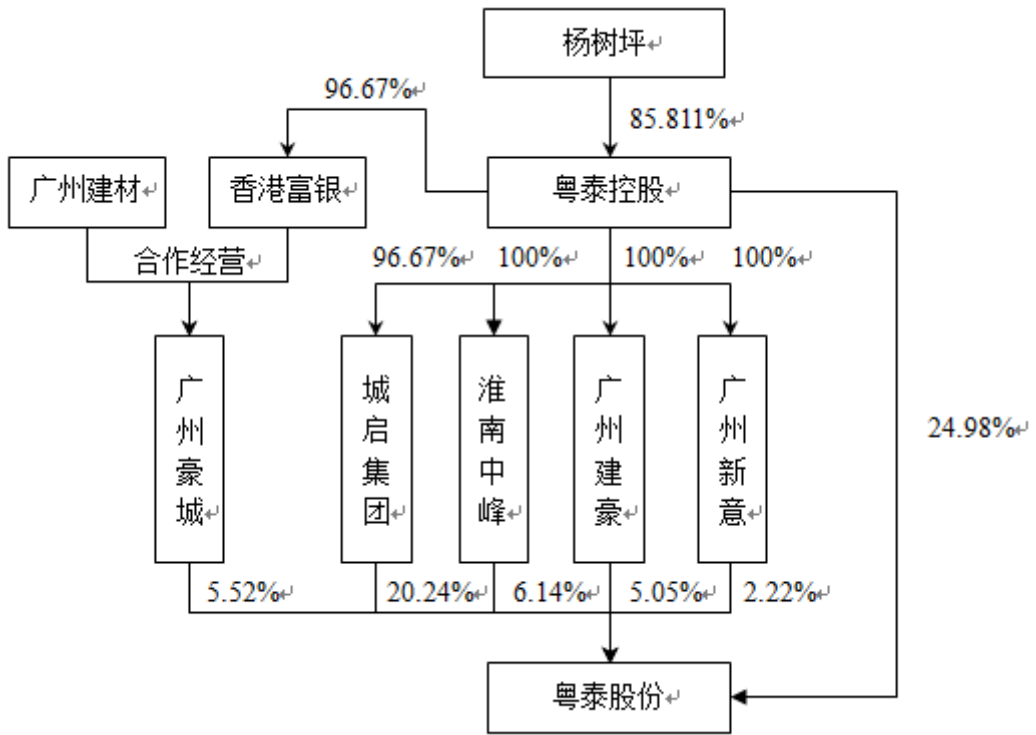
适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期

适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动情况及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
杨树坪	董事长、总裁	男	60	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		165.30	否
杨树葵	副董事长、副总裁	男	56	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		114.00	否
何德赞	董事、副总裁	男	49	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		110.55	否
李宏坤	董事、副总裁	男	56	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		110.55	否
范志强	董事	男	54	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		0	是
陈湘云	董事	男	44	2015-05-14	2018-05-13					0	是
李新春	独立董事	男	55	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		10.71	否
吴向能	独立董事	男	43	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		10.71	否
王朋	独立董事	男	62	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		10.71	否
隆利	监事会主席	女	57	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		63.69	否
李浴林	监事	男	30	2017-03-20	2020-03-20	0	0	0		28.09	否
谭建国	监事	男	54	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		0	是
余静文	副总裁	女	47	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		105.86	否
蔡锦鹭	董事会秘书	女	46	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		70.84	否
徐应林	财务总监	男	47	2016-03-21	2019-03-20	0	0	0		67.60	否
付恩平	副总裁	男	36	2015-05-14	2018-05-13	0	0	0		70.42	否
合计	/	/	/	/	/	0	0	0	/	939.03	/

姓名	主要工作经历
杨树坪	<p>硕士，高级工程师。历任广州粤泰集团股份有限公司第四、五、六、七、八届董事会董事长。广州粤泰控股集团有限公司董事局主席兼总裁。现任广州粤泰控股集团有限公司法定代表人；广州粤泰集团股份有限公司董事长、总裁、法定代表人；广州城启集团有限公司董事长、法定代表人；深圳市大新佳业投资发展有限公司法定代表人、董事长、总经理；海南长荣投资有限公司董事长、总经理；广州市广百新翼房地产开发有限公司法定代表人；广州豪城房产开发有限公司法定代表人、董事长；新疆锦同泰能源化工有限公司法定代表人、董事长；郴州市城泰矿业投资有限责任公司法定代表人、董事长；广州粤泰南粤投资控股有限公司法定代表人、董事长；北京瀚华园生态文化产业发展有限公司法定代表人、董事长、总经理；广州溢城贸易发展有限公司法定代表人、董事长、总经理；广州粤东铨矿业有限公司、法定代表人、董事长；广东新豪斯建筑设计有限公司董事；山西博大天鹅湾房地产开发有限公司董事；广州粤泰金控投资有限公司董事；广州旭城实业发展有限公司经理；广州城启发展有限公司经理；广州普联房地产开发有限公司高董事；广州市宏天房地产开发有限公司董事；沈阳东华弘玺房地产开发有限公司董事；深圳市中浩丰投资发展有限公司董事；西安东华置业有限公司董事；广州市住友房地产有限公司董事；广州豪城房产开发有限公司法定代表人、董事长；广州市达文房地产开发有限公司董事；香港粤泰置业投资有限公司董事。</p>
杨树葵	<p>最近 5 年一直担任广州粤泰集团股份有限公司第六、七、八届董事会董事、副董事长。现任广州粤泰集团股份有限公司第八届董事会副董事长、副总裁。香港粤泰置业投资有限公司董事；广州粤泰建设有限公司法定代表人、经理、执行董事；广州信兴华房地产开发有限公司法定代表人、董事长；北京东华基业投资有限公司法定代表人、董事长；广州粤泰控股集团有限公司股东、董事；广州城启集团有限公司董事；广州城启发展有限公司董事；淮南粤泰天鹅湾置业有限公司董事；江门市粤泰房地产开发有限公司董事；广州粤泰物业服务有限公司董事；淮南恒升天鹅湾置业有限公司高管；广州天城房地产实业有限公司董事；广州市住友房地产有限公司董事；广州豪城房产开发有限公司董事；广州溢城贸易发展有限公司董事；广州市宏天房地产开发有限公司董事；广州市粤基房地产开发有限公司董事；广州市达文房地产开发有限公司董事。</p>
何德赞	<p>学士学位。历任广州粤泰集团股份有限公司第六届、第七届董事会董事。现任广州粤泰集团股份有限公司第八届董事会董事、副总裁。三门峡粤泰房地产开发有限公司法定代表人、执行董事兼总经理；湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司法定代表人、董事长；沈阳东华弘玺房地产开发有限公司法定代表人、董事兼总经理；北京东华虹湾房地产开发有限公司法定代表人、董事长；广州旭城实业发展有限公司法定代表人、执行董事；广州普联房地产开发有限公司董事长；北京粤泰置地房地产发展有限公司法定代表人；沈阳粤泰置业有限公司法定代表人、执行董事；广州粤泰置业发展有限公司法定代表人；郴州粤泰物业服务有限公司法定代表人、执行董事；广州粤泰置业发展有限公司法定代表人、执行董事；海南白马天鹅湾置业有限公司执行董事；淮南粤泰天鹅湾置业有限公司董事长；江门市粤泰房地产开发有限公司董事长、深圳市大新佳业投资发展有限公司董事；深圳市中浩丰投资发展有限公司董事；淮南恒升天鹅湾置业有限公司董事，北京东华虹湾房地产开发有限公司法定代表人、董事长，西安东华置业有限公司董事，江门市粤泰发展有限公司董事长，广州市东御房地产有限公司经理。</p>

李宏坤	硕士，高级工程师。曾任广州粤泰集团股份有限公司董事会秘书、副总经理；广州粤泰集团股份有限公司第四、五、七届董事会董事。现任广州粤泰集团股份有限公司第八届董事会董事、副总裁；茶陵嘉元矿业有限公司董事；广州粤东铨矿业有限公司董事兼总经理。
范志强	本科学历，高级人力资源管理师。2011年1月任职广州城启集团有限公司行政人事部人事经理、副总经理，2013年12月任职广州城启集团有限公司行政人事部行政经理，2015年3月起至今任职广州粤泰控股集团企业管理中心副总经理。现任广州粤泰集团股份有限公司董事；广州粤泰贸易有限公司法定代表人、执行董事兼经理；北京粤泰投资有限公司法定代表人、执行董事；广州市东晨房地产开发有限公司法定代表人、执行董事兼总经理；广州新华汇昌房地产开发有限公司董事；广东华城房地产开发有限公司董事。
陈湘云	硕士，工程师。曾任广州粤泰集团有限公司企业发展经营部高级项目经理、副总经理，广州粤泰集团股份有限公司第五届、六届、七届董事会董事，广州粤泰集团董事会办公室主任，广州粤泰集团股份有限公司投融资中心总经理，广州粤泰集团股份有限公司第七届监事会监事。现任广州粤泰控股集团有限公司总裁助理兼企业管理中心总经理、广州粤泰集团股份有限公司董事；新疆粤新能源化工有限公司法定代表人、董事长；新疆粤和泰化工科技有限公司法定代表人、董事长；新疆粤和泰股权投资有限合伙企业执行事务合伙人、股东；新疆锦同泰能源化工有限公司董事；云南鲁甸朱提矿业有限公司董事；广州新华汇昌房地产开发有限公司法定代表人；杭州粤和泰等离子科技有限公司法定代表人、股东、执行董事、经理；茶陵县明大矿业投资有限责任公司股东、董事；广州城启发展有限公司法定代表人；江门市粤泰房地产开发有限公司监事；山西博大天鹅湾房地产开发有限公司经理；海南长荣投资有限公司董事；广州市粤基房地产开发有限公司董事；北京市新鸿合泰置业有限公司董事。
李新春	中山大学管理学院教授、博士生导师，享受国务院政府特殊津贴专家。2004年4月至2011年3月任中山大学管理学院院长。现任公司第八届董事会独立董事。
吴向能	中国注册会计师、国际注册内部审计师、中山大学管理学院兼职副教授。曾任广东南海控股投资有限公司副总经理，现任广州能迪资产管理有限公司总经理；本公司第八届董事会独立董事。
王朋	管理学教授。曾广州大学财务处处长，工商管理学院教授。研究方向市场营销理论与实践研究、新产品创新及扩散理论研究。现任公司第八届董事会独立董事。
隆利	大学本科，高级会计师，党员。曾任广州铁路第五工程公司、广州铁路工程总公司助理会计师、会计师；广州铁路第五工程公司、广铁工程实业公司、广州铁路工程总公司会计师、高级会计师、审计部副部长、总会计师；中铁二十五局集团公司工程实业公司总会计师；中铁二十五局集团公司财务部副部长；中铁二十五局集团公司监察审计部副部长；中铁二十五局集团公司审计处长。2012年1月按中铁二十五局集团公司规定退居二线。2012年经公司第七届董事会聘任，隆利女士为公司审计中心主任。现任广州粤泰集团股份有限公司监事会主席、广州粤泰控股集团有限公司监事、广州城启集团有限公司监事、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司监事、海南白马天鹅湾置业有限公司监事、新疆粤新能源化工有限公司监事、广州城启发展有限公司监事、广州粤泰金控投资有限公司监事、淮南粤泰天鹅湾置业有限公司监事、广东新豪斯建筑设计有限公司监事、广州粤泰健康产业发展有限公司监事、新疆粤和泰化工科技有限公司监事、庐山县矾山矿业有限公司监事、淮南

	恒升天鹅湾置业有限公司监事、广州普联房地产开发有限公司监事会主席、广州建豪房地产开发有限公司监事、广东国森林业有限公司监事、广东粤沛健康医疗投资有限公司监事、广东粤泰健康国际医学中心有限公司监事、广州恒发房地产开发有限公司监事、江门市粤泰发展有限公司监事、广州沛东发展有限公司监事、广州天诚房地产实业有限公司监事、沈阳粤泰置业有限公司监事、淮南市中峰房地产投资管理有限公司监事、广州粤泰健康医疗科技有限公司监事、淮南博爱天鹅湾置业有限公司监事、广州市宏天房地产开发有限公司监事、海南粤泰房地产开发有限公司监事、广州粤泰健康管理有限公司监事、北京粤泰投资有限公司监事、鹤山市粤泰置业有限公司监事、淮南臻爱天鹅湾置业有限公司监事、广州粤泰置业发展有限公司监事、广州市东御房地产有限公司监事、广州市粤基房地产开发有限公司监事、海南粤泰天鹅湾房地产开发有限公司监事、西藏粤泰创业投资管理有限公司监事、广州番禺区粤泰置业发展有限公司监事、杭州市粤和泰等离子科技有限公司监事、广州市达文房地产开发有限公司监事、江门市粤泰置业有限公司监事、广州粤东铨矿业有限公司监事、广州泰德置业有限公司监事、湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司监事、江门市古斗园林工程有限公司监事、广州粤泰建设有限公司监事、广州粤泰南粤投资控股有限公司监事、江门市古斗装饰工程有限公司监事。
谭建国	大专，会计师。曾任职于广州粤泰集团有限公司审计部，曾任广州粤泰集团股份有限公司审计室主任、第五届监事会监事，广东省富银建筑有限公司财务经理，广州粤泰集团股份有限公司审计中心经理。现任广州粤泰控股集团有限公司财务管理中心总经理；广州粤泰集团股份有限公司监事；广东省富银建筑工程有限公司法定代表人；信宜市信誉建筑工程有限公司监事；庐江县粤城泰商贸有限公司监事。
李浴林	硕士研究生。2012年6月至2015年6月任职中国能源建设集团广东火电物资有限公司合同部专责、燃料部主管、副经理，2015年11月至2016年7月任职广州粤泰集团股份有限公司投融资中心项目经理。现任广州粤泰集团股份有限公司总裁秘书、监事及高管、湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司董事、深圳市大新佳业投资发展有限公司董事、广州市粤泰物业服务有限公司高管、深圳市中浩丰投资发展有限公司董事、鹤山市粤泰置业有限公司高管、广州市粤泰置业发展有限公司经理、江门市粤泰置业有限公司董事、广州粤泰置业有限公司董事、湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司董事、广州粤泰南粤投资控股有限公司。
余静文	硕士学历，注册会计师。1998年7月至2012年7月在广州恒瀚实业有限公司先后历任财务总监、副总裁。2012年8月起至2016年2月在广州粤泰控股集团有限公司任职常务副总裁，2016年3月起至2018年2月任广州粤泰集团股份有限公司副总裁。目前已经辞职离开公司。
蔡锦鹭	硕士，会计师，房地产经济师，执业企业法律顾问。广州市政协第十一届、十二届委员。现任公司董事会秘书；信宜市东信贸易服务有限公司法定代表人、执行董事、监事；湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司法定代表人、董事长；湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司董事；广州粤泰南粤投资控股有限公司董事；香港粤泰置业投资有限公司董事；沈阳东华弥玺房地产开发有限公司董事；广州粤东铨矿业有限公司董事。
徐应林	注册会计师。1992年7月毕业于中南财经大学（现中南财经政法大学），在职研究生学历。1992年7月—1999年11月任职湖北省农业厅主任科员；1999年11月—2003年5月任职武汉众环会计师事务所部门副主任；2003年5月—2006年7月任职深圳清江投资发展有限公司（现湖北清能地产公司）财务经理；2006年7月—2012年4月任职武汉凯迪电力股份有限公司（现凯迪生态 000939）副总经理；2012年4月—2016

付恩平	<p>年3月任职纽宾凯集团投资总监，现任广州粤泰集团股份有限公司财务总监，广州粤泰金控投资有限公司董事。</p> <p>硕士学历，注册会计师。2009年7月在汤臣倍健股份有限公司任职财务总监，2012年6月在广东宏升投资管理有限公司任职总经理，2013年4月起至2016年2月在广州粤泰控股集团有限公司任财务总监，2016年2月至2017年3月任广州粤泰控股集团有限公司常务副总裁，本公司第八届董事会董事。现任广州粤泰集团股份有限公司副总裁、广州粤泰金控投资有限公司法定代表人、广东宏升投资管理有限公司股东、广州蓝莓荟信息科技有限公司股东及董事、深圳前海宏升鼎盛股权投资合伙企业（有限合伙）股东、广州盈泰盛隆贸易有限公司股东及监事、深圳前海宏升优选一号股权投资合伙企业（有限合伙）股东。</p>
-----	---

其它情况说明

适用 不适用

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
杨树坪	广州粤泰控股集团有限公司	法定代表人		
	广州城启集团有限公司	董事长、法定代表人		
	广州豪城房产开发有限公司	法定代表人、董事长		
	广州市新华汇昌房地产开发有限公司	董事长		
	广州市广百新翼房地产开发有限公司	法定代表人		
	新疆锦同泰能源化工有限公司	法定代表人、董事长		
	广州溢城贸易发展有限公司	法定代表人、董事长、总经理		
	海南长荣投资有限公司	董事长、总经理		
	郴州市城泰矿业投资有限责任公司	法定代表人、董事长		
	北京瀚华园生态文化产业发展有限公司	法定代表人、董事长、总经理		
	山西博大天鹅湾房地产开发有限公司	董事		
	广州城启发展有限公司	经理		
	广州市宏天房地产开发有限公司	董事		

	广州豪城房地产开发有限公司	法定代表人、董事长		
	广州市达文房地产开发有限公司	董事		
杨树葵	北京东华基业投资有限公司	法定代表人、董事长		
	广州城启集团有限公司	董事		
	广州城启发展有限公司	董事		
	广州天城房地产实业有限公司	董事		
	广州豪城房产开发有限公司	董事		
	广州市粤泰物业服务有限公司	董事		
	广州粤泰控股集团有限公司	股东、董事		
	广州市粤基房地产开发有限公司	董事		
	广州市广百新翼房地产开发有限公司	董事		
	广州市宏天房地产开发有限公司	董事		
	广州新华汇昌房地产开发有限公司	董事		
	广州市达文房地产开发有限公司	董事		
	广州溢城贸易发展有限公司	董事		
谭建国	广州粤泰控股集团有限公司	财务管理中心总经理		
	庐江县粤城泰商贸有限公司	监事		
陈湘云	广州粤泰控股集团有限公司	总裁助理兼企业管理中心总经理		
	广州城启发展有限公司	董事长		
	西藏诚旭创业投资管理有限公司	执行董事		
	新疆粤新能源化工有限公司	法定代表人、董事长		
	新疆粤和泰化工科技有限公司	法定代表人、董事长		
	新疆粤和泰股权投资有限合伙企业	执行事务合伙人、股东		
	新疆锦同泰能源化工有限公司	董事		
	云南鲁甸朱提矿业有限公司	董事		
	广州新华汇昌房地产开发有限公司	法定代表人		
	杭州粤和泰等离子科技有限公司	法定代表人、股东、执行董事、 经理		
	广州城启发展有限公司	法定代表人		

	山西博大天鹅湾房地产开发有限公司	经理		
	海南长荣投资有限公司	董事		
	广州市粤基房地产开发有限公司	董事		
范志强	广州粤泰控股集团有限公司	企业管理中心副总经理兼人力资源总监		
	广州粤泰贸易有限公司	法定代表人、执行董事兼经理		
	广州海角红楼旅游度假酒店有限公司	执行董事		
	广州市众智成投资有限公司	董事长		
	西藏恒晋隆实业有限公司	执行董事		
	西藏星粤贸易有限公司	执行董事		
	北京粤泰投资有限公司	法定代表人、执行董事		
	广东华城房地产开发有限公司	董事		
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
王朋	广州大学工商管理学院	教授、硕士生导师		
李新春	中山大学管理学院	教授、博士生导师		
	广东海大集团股份有限公司	独立董事		
吴向能	广州能迪资产管理有限公司	总经理		
	棕榈生态城镇发展股份有限公司	独立董事		
	广州岭南集团控股股份有限公司	独立董事		
付恩平	云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	董事		
	广州蓝莓荟信息科技有限公司	董事		
	豪尔赛科技集团股份有限公司	董事		
	广州盈泰盛隆贸易有限公司	监事		
在其他单位任职情况的				

说明	
----	--

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、高级管理人员的报酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定并负责考核。公司高级管理人员薪酬方案由董事会通过后实施。公司董事、监事的薪酬方案由董事会审议通过后提交公司股东大会审议通过。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	在本公司专职工作的董事、监事、高级管理人员的薪金标准按其在本公司实际担任的经营管理职务，根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定；不在本公司专职工作的董事（除独立董事）、监事不在本公司领取报酬和津贴；本公司独立董事每年可领取税后 9 万元的津贴。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	报告期内公司董事、监事和高级管理人员报酬都按照上述方案支付。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	报告期内，公司董事、监事和高级管理人员从公司实际获得的报酬税后合计699.9135万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
付恩平	董事	离任	因工作变动原因辞去董事职务
付恩平	副总裁	聘任	因工作原因聘任
范志强	监事	离任	因工作变动原因辞去董事职务
范志强	董事	选举	增补董事
李浴林	监事	选举	增补监事
余静文	副总裁	离任	因个人原因辞去副总裁职务

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量	110
主要子公司在职员工的数量	693
在职员工的数量合计	803
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	64
销售人员	107
技术人员	213
财务人员	88
行政人员	161
其他	170
合计	803
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
高中以下	145
高中	90
大专	253
本科及以上	310
其他	5
合计	803

(二) 薪酬政策

适用 不适用

公司薪酬设计按人力资源的不同类别，实行分类管理，着重体现岗位（或职位）价值和个人贡献。鼓励员工长期为企业服务，共同致力于企业的不断成长和可持续发展，同时共享企业发展所带来的成果。公司薪酬制定遵循以下原则：（1）竞争原则：企业保证薪酬水平具有相对市场竞争力。（2）公平原则：使企业内部不同职务序列、不同部门、不同职位员工之间的薪酬相对公平合理。（3）激励原则：企业根据员工的贡献，决定员工的薪酬。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司培训方式分为两种：一是利用网络培训资源，在线观看培训讲座。二是由各专业部门组织专题培训。2017 年度公司计划开展多方位的员工培训，内容包括员工的职业化素养提升、实战执行力、员工胜任能力训练、责任与能力等各方面。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》和中国证监会有关法律法规的要求，不断完善公司法人治理结构，加强信息披露管理工作，改进投资者关系管理，杜绝内幕交易，规范公司运作。报告期内，公司制订了《广州东华实业股份有限公司 2015 年至 2017 年股东回报规划》。按照有关要求指引修订了《公司章程》及《股东大会议事规则》。公司董事会认为按中国证监会《上市公司治理准则》的文件要求，公司法人治理的实际状况与该文件的要求不存在差异，基本符合文件要求，具体内容如下：

1、关于股东与股东大会：报告期内公司召开了 1 次年度股东大会、5 次临时股东大会。公司严格按照《股东大会规范意见》、《公司股东大会议事规则》、《公司章程》的有关规定，召集、召开股东大会，聘请律师对股东大会的合法性出具法律意见书，确保所有股东，特别是中小股东的平等地位，充分行使股东的合法权利，并尽可能地使更多的股东能够参加股东大会，保证股东权利的正常行使。在关联交易上，公司遵循公开、公平、公正的原则，对交易事项按有关规定予以充分披露，关联方在表决时必须回避。

2、关于控股股东与上市公司的关系：公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动，公司与控股股东及实际控制人之间进行的关联交易公平合理，公司与控股股东在人员、资产、财务、机构、业务做到了五独立，公司董事会、监事会和内部机构能够独立运作。公司一直以来得到了控股股东在资金、人才和资源等各方面的大力支持和帮助，未发生过大股东占用上市公司资金和资产的情况。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资金、侵害上市公司利益的长效机制，并在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、关于董事与董事会：报告期内公司共召开了 26 次董事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》、《董事会议事规则》和《独立董事工作制度》的规定规范运作，董事选聘程序、董事会人数和人员构成符合法律、法规的要求，公司各位董事能够依据《董事会议事规则》等制度，认真出席董事会会议。公司建立了《独立董事制度》，公司独立董事严格遵守该制度，公司目前有独立董事三名，占董事会成员的三分之一，符合中国证监会的有关规定。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会、关联交易控制委员会五个专门委员会，在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项都进行认真审阅和讨论，形成一致意见后再报董事会会议审议，对董事会的科学决策发挥了重要的作用。

4、关于监事与监事会：报告期公司共召开 9 次监事会。公司严格按照《公司法》、《公司章程》的规定规范运作，监事会成员的产生和人员构成符合法律、法规的要求；公司监事能够按照《监事会议事规则》等的要求，认真履行职责，对公司的经营、财务以及公司董事、总经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于绩效评价与激励约束机制：公司高级管理人员的聘免均按照有关法律、法规和《公司章程》的规定进行，公司高级管理人员的聘免由公司董事会提名委员会审核任职资格后向董事会提出建议人选；公司高级管理人员的薪酬由公司董事会薪酬与考核委员会制定薪酬制度并报公司董事会批准实施。

6、关于相关利益者：公司能够充分尊重和维护银行及其他债权人、职工、客户、社区等其他利益相关者的合法权利，并共同推动公司持续、健康地发展。

7、关于上市公司打击和防控内幕交易活动的情况：在避免内幕交易方面，公司制订了《董事、监事和高级管理人员买卖公司股票及衍生品种的管理制度》、《广州东华实业股份有限公司外部信息使用人管理制度》、《内幕信息知情人管理制度》，以加强避免内幕交易。

公司治理是一项长期工作，需要持续地改进和提高，公司将继续根据有关规定及时更新完善公司内部治理制度，及时发现问题解决问题，不断强化内部管理，以提高公司规范运作和法人治理水平，促进公司的平稳健康发展。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第一次临时股东大会	2017-01-16	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-01-17/600393_20170117_2.pdf	2017-01-17
广州粤泰集团股份有限公司 2016 年年度股东大会	2017-03-20	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-03-21/600393_20170321_7.pdf	2017-03-21
广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第二次临时股东大会	2017-04-05	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-04-06/600393_20170406_4.pdf	2017-04-06
广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第三次临时股东大会	2017-07-07	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-07-07/600393_20170707_1.pdf	2017-07-07
广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第四次临时股东大会	2017-10-12	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-10-12/600393_20171012_1.pdf	2017-10-12
广州粤泰集团股份有限公司 2017 年第五次临时股东大会	2017-11-21	http://www.sse.com.cn/disclosure/listedinfo/announcement/c/2017-11-21/600393_20171121_1.pdf	2017-11-21

股东大会情况说明

适用 不适用

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
杨树坪	否	26	2	24	0	0	否	6
杨树葵	否	26	2	24	0	0	否	4
何德赞	否	26	2	24	0	0	否	6
李宏坤	否	26	2	24	0	0	否	6
付恩平	否	5	1	4	0	0	否	4
范志强	否	20	1	19	0	0	否	4
陈湘云	否	26	2	24	0	0	否	5
李新春	是	26	2	24	0	0	否	1
吴向能	是	26	2	24	0	0	否	4
王朋	是	26	2	24	0	0	否	6

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	26
其中：现场会议次数	1
通讯方式召开会议次数	24
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

1、公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2017 年第一次会议于 2017 年 2 月 24 日 17:15 在公司董事会议室召开。应到董事委员五名，实到五名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事王朋先生主持，会议审议并通过了如下决议：（1）《广州粤泰集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会履职情况的报告》；根据公司股东大会的授权以及第八届董事会薪酬与考核委员会制定的公司本届高级管理人员的薪酬标准，董事会薪酬与考核委员会对公司 2016 年年度报告中披露的公司董事、监事和高级管理人员的薪酬进行了审核，并因此出具审核意见，本委员会认为：公司 2016 年年度报告中披露的董事、监事和高级管理人员的薪酬严格执行公司的薪酬管理制度，符合董事会薪酬与考核委员会的相关要求。（2）《关于制定〈广州粤泰集团股份有限公司董事、监事及高级管理人员薪酬管理制度〉的议案》。

2、公司第八届董事会提名委员会 2017 年第一次会议于 2017 年 2 月 24 日下午 17:00 在公司会议室召开，应参加表决的董事委员五名，亲自参加表决的董事委员五名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会提名委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事李新春先生代为主持，会议审议并通过了如下决议：《关于提名广州粤泰集团股份有限公司第八届董事会增补董事候选人的议案》；鉴于公司第八届董事会董事付恩平先生已向公司董事会提出辞职，根据《公司法》、《公司章程》的有关规定，经持有公司 5%以上股份的股东广州粤泰控股集团有限公司的提名，提名范志强先生为公司第八届董事会增补董事候选人，公司董事会提名委员会对范志强先生的任职资格进行了认真审查，认为以上被提名人符合《公司法》、《公司章程》关于公司董事任职要求的规定，符合董事的任职资格，通过对上述被提名人的任职资格审核。

3、公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2017 年第二次会议于 2017 年 4 月 11 日以通讯方式召开。应到董事委员五名，实到五名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事王朋先生主持，会议审议并通过了《广州粤泰集团股份有限公司高级管理人员绩效考核与激励办法》。

4、公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2017 年第三次会议于 2017 年 5 月 11 日以通讯方式召开。应到董事委员五名，实到五名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事王朋先生主持，会议审议并通过了《粤泰股份高管 2017 年第一季度绩效考核结果及实施方案》。

5、公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2017 年第四次会议于 2017 年 8 月 3 日以通讯方式召开。应到董事委员五名，实到五名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》及《广州粤泰集

团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事王朋先生主持，会议审议并通过了《粤泰股份高管 2017 年第二季度绩效考核结果及实施方案》。

6、公司第八届董事会薪酬与考核委员会 2017 年第五次会议于 2017 年 11 月 11 日以通讯方式召开。应到董事委员五名，实到五名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会薪酬与考核委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事王朋先生主持，会议审议并通过了《粤泰股份高管 2017 年第三季度绩效考核结果及实施方案》。

7、公司第八届董事会关联交易控制委员会 2017 年第一次会议于 2017 年 9 月 25 日以通讯方式召开，应参加表决的董事委员五名，亲自参加表决的董事委员五名，会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会关联交易控制委员会实施细则》的有关规定。会议对公司拟与关联方进行的关联交易事项进行了讨论，会议审议通过《关于广州粤泰集团股份有限公司关于下属公司金边天鹅湾置业发展有限公司收购关联方柬埔寨土地所有权的关联交易议案》；

根据《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市规则》以及《公司章程》的有关规定，经认真审核有关公司下属公司拟收购关联方柬埔寨资产的关联交易事项。我们认为本次交易是公司根据经营发展战略的需要，为了增加公司房地产项目的储备，增大公司的盈利空间，提高公司的主营业务收入而进行；同时本次收购也为公司配合国家一带一路政策，进一步加强境外房地产项目的开发，并未损害公司其他股东，特别是中小股东和非关联股东的利益，因此我们同意上述议案并将该议案提交公司第八届董事会第七十一次会议审议。

8、公司第八届董事会审计委员会 2017 年第一次会议于 2017 年 1 月 25 日上午 10:00 在寺右新马路 170 号公司董事会会议室召开。应到委员五名，实到五名，会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会审计委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事吴向能先生主持，公司高管人员、财务负责人、公司审计机构中审众环会计师事务所的负责人参加了会议。会议主要议程及纪要如下：

一、公司副总裁何德赞先生向独立董事汇报 2016 年度公司经营情况和重大事项的进展情况；
二、公司财务总监徐应林向独立董事汇报 2016 年度公司财务状况；
三、公司年报审计机构中审众环会计师事务所的会计师吴杰、陈刚向公司审计委员会介绍今年审计机构审计工作的时间安排以及关注的重点；

（一）计划审计进度及时间安排：

根据上市公司的时间要求，审计机构于 2017 年 2 月 2 日正式进场进行审计，2017 年 2 月 21 日出具审计报告初稿，2017 年 2 月 25 日前完成全部审计工作，出具正式审计报告。

（二）今年审计工作探讨的重点问题主要是公司重大资产重组及非公开发行 A 股股票后公司整体的相关事项。

四、审计委员会委托公司内部审计部门以及董事会秘书处负责督促审计机构在约定时限内提交审计报告，必要时形成书面意见并由相关人员签字确认。

五、审计机构完成现场审计之后将再安排与独立董事会面，对发现的问题进行汇报和沟通。

9、公司第八届董事会审计委员会 2017 年第二次会议于 2017 年 2 月 15 日下午 15:00 在公司董事会议室召开。应到委员五名，实到五名，会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会审计委员会实施细则》的有关规定，会议由主任委员独立董事吴向能先生主持，公司高管人员、财务负责人参加了会议。会议审议了公司编制的财务会计报表初稿，并对此形成书面意见如下：

公司编制的财务会计报表的有关数据基本反映了公司截止 2016 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2016 年度的生产经营成果，同意以此财务报表为基础进行 2016 年度财务审计工作，并对此出具相关意见。希望公司经营管理层及公司董秘办能抓紧推进审计工作的进度并及时反馈给各审计委员会的委员。

10、公司第八届董事会审计委员会 2017 年第三次会议于 2017 年 2 月 21 日下午 14:30 在公司董事会议室召开。应到委员五名，实到五名。会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会审计委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事吴向能先生主持，公司高管人员、审计室主任、会计师事务所有关人员列席了会议。会议对《广州

粤泰集团股份有限公司 2016 年度财务状况分析报告》、《广州粤泰集团股份有限公司 2016 年度审计报告》初稿以及《审计委员会关于中审众环会计师事务所有限公司从事本年度公司审计工作的总结报告》进行了讨论，形成决议如下：

一、会议对公司出具的《广州粤泰集团股份有限公司 2016 年度财务状况分析报告》进行了审议，认为公司出具的《分析报告》对公司 2016 年度财务及经营状况进行了详细深入的剖析，较为真实地反映了公司的财务状况，审计委员会同意公司出具的《财务分析报告》。

二、会议对立信会计师事务所有限公司出具的《广州粤泰集团股份有限公司 2016 年度审计报告》进行了讨论，对《审计报告》中所提供信息的真实性表示了肯定，认为公司 2016 年度财务会计报表的有关数据基本反映了公司截至 2016 年 12 月 31 日的资产负债情况和 2016 年的生产经营成果，并同意以此审计报告为基础制作公司 2016 年度报告及年度报告摘要，并要求中审众环会计师事务所按照审计计划尽快完成审计工作，出具正式的审计报告提交公司董事会审议。

三、审计委员会认为需提请董事会及公司经营管理层关注以下几个问题：

1、公司要想出合理的方案解决旭城收购过来时的面积差问题；

2、明大矿业及嘉元矿业已停产多时，建议公司考虑一个合理的方式进行处理，并督促大股东以现金方式补偿在转让时所做的业绩承诺；

3、2017 年是公司必须进行内控审计的第一年，针对公司的实际情况希望公司尽快开展内控审计的基础建设工作。

四、同意《审计委员会关于中审众环会计师事务所有限公司从事本年度公司审计工作的总结报告》，同意公司董事会聘用中审众环会计师事务所作为公司 2017 年度财务报表审计及公司内控审计机构。

11、公司董事会审计委员会 2017 年第四次会议于 2017 年 7 月 27 日以通讯方式召开。应到委员五名，实到五名。会议的召开符合《公司法》、《公司章程》及《广州粤泰集团股份有限公司董事会审计委员会实施细则》的有关规定。会议由主任委员独立董事吴向能先生主持，公司高管人员、财务负责人、审计中心主任列席了会议。会议对公司出具的《公司 2017 年半年度财务报告》以及《公司 2017 年半年度财务分析报告》进行了讨论，形成决议如下：

一、会议对公司出具的《公司 2017 年半年度财务状况分析报告》以及《公司 2017 年半年度财务报告》进行了讨论，对《分析报告》以及《财务报告》中所提供信息的真实性表示了肯定，认为公司出具的 2017 年半年度财务报告没有重大差错，审计委员会同意公司出具的《财务分析报告》和《财务报告》。

二、会议对公司的财务状况以及经营现状进行了详细讨论，对公司上半年的经营管理工作表示了肯定，并提出了如下事项提请公司董事会及经营管理层关注：

1、2017 年是重大资产重组完成后完成业绩承诺的最后一年，也是最关键的一年，建议公司经营管理层下半年多注重业绩承诺的完成进展情况；

2、明大矿业及嘉元矿业已停产多时，建议公司考虑一个合理的方式进行处理，并督促大股东以现金方式补偿在转让时所做的业绩承诺；

3、公司经营管理层在项目扩展方面需结合公司资金面的情况及公司的经营情况，合理规划，促进公司健康、可持续发展。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

本公司高级管理人员的薪酬按其在本公司实际担任的经营管理职务根据公司的实际盈利水平及个人贡献综合考评，参照本公司工资制度确定。

公司的董事会薪酬与考核委员会，报告期内负责对公司的高级管理人员实行绩效考核和评价，并完善公司的激励考核机制，公司高级管理人员的薪酬制度及各人基本薪酬由董事会薪酬与考核委员会负责制定。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司董事会对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》的要求对财务报告内部控制进行了评价，详见《广州粤泰集团股份有限公司2017年度内部控制评价报告》。该报告已于2018年4月28日在上海证券交易所网站披露。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请的中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)对公司内部控制出具了《内部控制评价报告》。该报告已于2018年4月28日在上海证券交易所网站披露。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

众环审字(2018)012342 号

广州粤泰集团股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

我们审计了广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“粤泰股份”）财务报表，包括 2017 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2017 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及财务报表附注。

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，公允反映了粤泰股份 2017 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，我们独立于粤泰股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

（一）房地产项目的收入确认

参见财务报表附注（五）24 收入确认方法和原则、及附注（七）36 营业收入和成本的相关披露。

1、事项描述

粤泰股份主营业务为房地产开发，收入主要来源于房地产开发项目。由于房地产开发项目的收入对粤泰股份的重要性，以及单个房地产开发项目销售收入确认上的细小错误汇总起来可能对粤泰股份的利润产生重大影响，因此，我们将房地产项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

为应对上述关键审计事项，我们执行的审计应对程序主要包括：

- （1）评价与房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- （2）检查房产买卖合同，以评价有关房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；现场抽样检查本年已确认收入的项目，观察项目完成情况；
- （3）选取样本检查本年房产销售收入确认文件，包括商品房买卖合同、项目主体验收文件及收款记录等，以评价相关房产销售收入是否已按照集团的收入确认政策确认；
- （4）检查资产负债表日前后房产销售收入，以评价相关收入是否在恰当的期间确认。

（二）存货可变现净值估计

参见财务报表附注（五）11 存货的分类和计量、及附注（七）6 存货的相关披露。

1、事项描述

截至 2017 年 12 月 31 日，粤泰股份房地产开发形成的存货账面价值 1,278,407.60 万元，并按照成本与可变现净值孰低计量。在确定上述存货可变现净值过程中，管理层需对存货达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算项目预期售价和未来销售费用、销售税金等，该过程涉及重大的管理层判断和估计。由于存货项目的重要性，且估计未来达到完工状态时将要发生的成本和净售价存在固有风险，我们将对存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。

2、审计应对

为应对上述关键审计事项，我们执行的审计应对程序主要包括：

(1) 评价与编制、预测存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

(2) 评价管理层对项目预期售价的估计方法，抽样复核项目预期售价，并与市场可获取数据和销售预算计划进行比较；

(3) 抽样检查各存货项目的估计建造成本与最新预算及相关合同进行比较，以评价管理层预测的准确性和预算过程。

(4) 获取公司聘请外部专业机构出具的部分存货期末估值报告，评价其资格、专业能力及独立性。并分析估值假设和判断的合理性。

四、 其他信息

粤泰股份管理层对其他信息负责。其他信息包括粤泰股份 2017 年年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、 管理层和治理层对财务报表的责任

粤泰股份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，管理层负责评估粤泰股份的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算粤泰股份、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督粤泰股份的财务报告过程。

六、 注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

(二) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能导致对粤泰股份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粤泰股份不能持续经营。

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

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

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

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

中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师 吴杰
(项目合伙人)

中国注册会计师 陈刚

中国 武汉 2018 年 4 月 26 日

二、财务报表

合并资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位: 广州粤泰集团股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金	(七) 1	416, 472, 951. 80	518, 136, 010. 07
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(七) 5	640, 933, 599. 29	262, 091, 409. 75
预付款项	(七) 6	829, 246, 844. 87	1, 120, 355, 198. 81
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
应收利息			151,666.67
应收股利			
其他应收款	(七)9	2,444,752,464.49	590,113,157.82
买入返售金融资产			
存货	(七)10	12,811,980,813.99	8,512,623,217.57
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	(七)13	46,937,467.48	2,826,394.38
流动资产合计		17,190,324,141.92	11,006,297,055.07
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(七)17	1,968,677.43	1,809,474.18
投资性房地产	(七)18	716,533,110.67	742,634,714.30
固定资产	(七)19	199,310,100.97	205,487,280.18
在建工程	(七)20	204,431,507.42	172,641,271.81
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	(七)25	103,174,132.56	174,324,758.56
开发支出			
商誉	(七)27	61,276,886.23	53,709,081.25
长期待摊费用	(七)28	18,586,065.83	14,835,066.72
递延所得税资产	(七)29	104,331,953.40	121,024,531.21
其他非流动资产	(七)30	42,710,632.93	
非流动资产合计		1,452,323,067.44	1,486,466,178.21
资产总计		18,642,647,209.36	12,492,763,233.28
流动负债：			
短期借款	(七)31	3,781,433,182.97	1,803,396,470.14
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	(七)34	177,072,600.00	29,050,000.00
应付账款	(七)35	1,392,167,468.03	291,567,356.59
预收款项	(七)36	366,352,502.44	93,463,946.69
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	(七)37	14,744,590.59	9,984,822.33
应交税费	(七)38	446,071,906.35	144,156,232.26

应付利息	(七)39	32,044,424.92	16,100,966.35
应付股利	(七)40	393,428.27	393,428.27
其他应付款	(七)41	831,040,975.40	267,779,907.40
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	(七)43	2,195,906,788.99	513,950,000.00
其他流动负债	(七)44	2,815,304.54	2,823,574.61
流动负债合计		9,240,043,172.50	3,172,666,704.64
非流动负债:			
长期借款	(七)45	2,910,687,881.01	4,040,329,343.70
应付债券			
其中: 优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,910,687,881.01	4,040,329,343.70
负债合计		12,150,731,053.51	7,212,996,048.34
所有者权益			
股本	(七)53	2,536,247,870.00	1,268,123,935.00
其他权益工具			
其中: 优先股			
永续债			
资本公积	(七)55	2,071,721,390.59	3,339,868,769.40
减: 库存股			
其他综合收益	(七)57	-8,229,300.71	3,166,503.93
专项储备			
盈余公积	(七)59	162,265,085.87	109,141,699.68
一般风险准备			
未分配利润	(七)60	1,132,762,699.08	125,633,270.10
归属于母公司所有者权益合计		5,894,767,744.83	4,845,934,178.11
少数股东权益		597,148,411.02	433,833,006.83
所有者权益合计		6,491,916,155.85	5,279,767,184.94
负债和所有者权益总计		18,642,647,209.36	12,492,763,233.28

法定代表人: 杨树坪 主管会计工作负责人: 徐应林 会计机构负责人: 陈硕杰

母公司资产负债表

2017 年 12 月 31 日

编制单位:广州粤泰集团股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产:			
货币资金		40,434,713.08	80,671,839.77
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	(十七)1	80,493,246.86	20,341,509.74
预付款项		70,819,199.04	184,211,373.66
应收利息			151,666.67
应收股利			50,000,000.00
其他应收款	(十七)2	7,892,949,858.94	5,323,750,806.24
存货		3,294,933,680.28	3,140,817,322.77
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		22,657,363.77	1,135,508.61
流动资产合计		11,402,288,061.97	8,801,080,027.46
非流动资产:			
可供出售金融资产			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	(十七)3	2,133,693,452.22	1,658,510,001.44
投资性房地产		710,413,722.04	736,312,059.27
固定资产		34,690,847.06	36,070,869.51
在建工程			
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		1,004,309.05	317,545.79
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		17,224,068.54	9,143,853.65
递延所得税资产		51,504,612.99	73,092,838.40
其他非流动资产		42,000,000.00	
非流动资产合计		2,990,531,011.90	2,513,447,168.06
资产总计		14,392,819,073.87	11,314,527,195.52
流动负债:			
短期借款		3,214,200,000.00	1,691,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		354,995,100.00	29,050,000.00

应付账款		9,160,505.29	12,840,169.20
预收款项		109,914,573.22	1,779,534.23
应付职工薪酬		3,680,546.59	2,514,138.37
应交税费		48,603,832.38	41,345,915.33
应付利息		30,323,125.32	15,283,978.68
应付股利		393,428.27	393,428.27
其他应付款		1,026,695,662.70	533,809,752.11
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		1,894,810,000.00	513,950,000.00
其他流动负债		2,815,304.54	2,823,574.61
流动负债合计		6,695,592,078.31	2,844,790,490.80
非流动负债：			
长期借款		2,364,898,000.00	3,617,916,613.70
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,364,898,000.00	3,617,916,613.70
负债合计		9,060,490,078.31	6,462,707,104.50
所有者权益：			
股本		2,536,247,870.00	1,268,123,935.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,158,290,590.63	3,426,414,525.63
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		157,537,592.21	104,414,206.02
未分配利润		480,252,942.72	52,867,424.37
所有者权益合计		5,332,328,995.56	4,851,820,091.02
负债和所有者权益总计		14,392,819,073.87	11,314,527,195.52

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：徐应林会计机构负责人：陈硕杰

合并利润表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		5,600,660,745.26	953,913,839.35
其中：营业收入	(七)61	5,600,660,745.26	953,913,839.35
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		4,005,403,200.43	837,015,972.20
其中：营业成本	(七)61	3,105,535,330.10	523,470,895.78
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	(七)62	239,419,256.07	52,123,749.15
销售费用	(七)63	171,094,329.89	59,573,598.33
管理费用	(七)64	184,399,951.15	138,778,464.69
财务费用	(七)65	208,437,718.21	46,573,785.10
资产减值损失	(七)66	96,516,615.01	16,495,479.15
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(七)68	16,184,218.95	11,659,333.76
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		159,203.25	-190,525.82
资产处置收益（损失以“－”号填列）		42,579.19	-1,702,745.68
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
其他收益		27,319.27	
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,611,511,662.24	126,854,455.23
加：营业外收入	(七)69	1,161,873.31	25,962,669.46
减：营业外支出	(七)70	27,810,077.76	14,442,884.42
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,584,863,457.79	138,374,240.27
减：所得税费用	(七)71	188,294,538.69	8,749,639.81
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,396,568,919.10	129,624,600.46
（一）按经营持续性分类			
1. 持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		1,396,568,919.10	129,624,600.46
2. 终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1. 少数股东损益		228,710,969.93	-15,517,676.15
2. 归属于母公司股东的净利润		1,167,857,949.17	145,142,276.61
六、其他综合收益的税后净额		-12,863,318.57	3,472,129.80
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-11,395,804.64	3,608,825.03
（一）以后不能重分类进损益的其他综			

合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		-11,395,804.64	3,608,825.03
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额		-11,395,804.64	3,608,825.03
6. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-1,467,513.93	-136,695.23
七、综合收益总额		1,383,705,600.53	133,096,730.26
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,156,462,144.53	148,751,101.64
归属于少数股东的综合收益总额		227,243,456.00	-15,654,371.38
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.46	0.07
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.46	0.07

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：徐应林会计机构负责人：陈硕杰

母公司利润表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	(十七) 4	151,115,050.33	80,730,353.85
减：营业成本	(十七) 4	116,740,471.20	75,539,435.50
税金及附加		7,421,532.67	6,147,859.16
销售费用		5,608,773.18	4,002,535.42
管理费用		49,809,985.36	50,935,842.92
财务费用		196,352,685.91	34,647,614.98
资产减值损失		63,178,698.53	7,683,785.36
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	(十七) 5	840,410,222.42	170,000,000.00
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			

资产处置收益（损失以“-”号填列）			-14,120.88
其他收益		8,270.07	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		552,421,395.97	71,759,159.63
加：营业外收入		2.75	25,106,823.02
减：营业外支出		1,704,741.60	1,643,137.26
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		550,716,657.12	95,222,845.39
减：所得税费用		19,482,795.18	-13,318,926.66
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		531,233,861.94	108,541,772.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		531,233,861.94	108,541,772.05
（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）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		531,233,861.94	108,541,772.05
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：杨树坪主管会计工作负责人：徐应林会计机构负责人：陈硕杰

合并现金流量表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			

销售商品、提供劳务收到的现金		3,661,028,269.16	759,165,003.39
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,613,196,947.81	382,703,661.39
经营活动现金流入小计		5,274,225,216.97	1,141,868,664.78
购买商品、接受劳务支付的现金		3,355,875,258.03	1,948,097,661.87
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		124,983,582.87	84,952,764.89
支付的各项税费		252,877,055.66	156,700,611.71
支付其他与经营活动有关的现金		2,403,637,078.58	2,154,019,682.46
经营活动现金流出小计		6,137,372,975.14	4,343,770,720.93
经营活动产生的现金流量净额		-863,147,758.17	-3,201,902,056.15
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金			2,367.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		135,961.08	921,662.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		85,414,363.55	2,709,144.36
收到其他与投资活动有关的现金		4,704,950.00	292,671,402.46
投资活动现金流入小计		90,255,274.63	296,304,576.03
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		133,755,105.90	23,919,682.73
投资支付的现金		153,081,089.00	89,000,000.00
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		3,982,877.16	19,321,101.76
支付其他与投资活动有关的现金		451,925,404.44	
投资活动现金流出小计		742,744,476.50	132,240,784.49
投资活动产生的现金流量净额		-652,489,201.87	164,063,791.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		45,000,000.00	1,422,256,765.45

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		45,000,000.00	
取得借款收到的现金		5,871,254,857.31	7,292,435,213.84
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		61,548,252.72	301,965,100.00
筹资活动现金流入小计		5,977,803,110.03	9,016,657,079.29
偿还债务支付的现金		3,709,307,818.18	4,472,801,600.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		702,644,717.48	606,500,447.47
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金		125,664,128.35	594,443,796.40
筹资活动现金流出小计		4,537,616,664.01	5,673,745,843.87
筹资活动产生的现金流量净额		1,440,186,446.02	3,342,911,235.42
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		37,312.68	934,199.48
五、现金及现金等价物净增加额		-75,413,201.34	306,007,170.29
加：期初现金及现金等价物余额		447,050,820.21	141,043,649.92
六、期末现金及现金等价物余额		371,637,618.87	447,050,820.21

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：徐应林 会计机构负责人：陈硕杰

母公司现金流量表

2017年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		214,001,275.60	80,789,121.61
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,326,608,638.22	283,050,387.85
经营活动现金流入小计		2,540,609,913.82	363,839,509.46
购买商品、接受劳务支付的现金		807,867,306.85	455,460,080.02
支付给职工以及为职工支付的现金		26,784,334.29	21,571,139.02
支付的各项税费		9,749,478.54	15,855,431.45
支付其他与经营活动有关的现金		2,731,562,900.30	3,421,231,471.52
经营活动现金流出小计		3,575,964,019.98	3,914,118,122.01
经营活动产生的现金流量净额		-1,035,354,106.16	-3,550,278,612.55
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,022,154,910.89	
取得投资收益收到的现金		50,000,000.00	120,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		2,000.00	3,200.00
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			87,000,000.00

投资活动现金流入小计		1,072,156,910.89	207,003,200.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		54,541,490.66	19,993,888.09
投资支付的现金		815,068,789.00	984,224,916.55
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		202,492,815.33	
投资活动现金流出小计		1,072,103,094.99	1,004,218,804.64
投资活动产生的现金流量净额		53,815.90	-797,215,604.64
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			1,422,256,765.45
取得借款收到的现金		4,295,991,386.30	6,816,236,613.70
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		61,500,000.00	163,700,000.00
筹资活动现金流入小计		4,357,491,386.30	8,402,193,379.15
偿还债务支付的现金		2,644,950,000.00	3,468,340,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		600,283,190.33	485,073,682.39
支付其他与筹资活动有关的现金		61,710,763.09	130,452,479.74
筹资活动现金流出小计		3,306,943,953.42	4,083,866,162.13
筹资活动产生的现金流量净额		1,050,547,432.88	4,318,327,217.02
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		15,247,142.62	-29,167,000.17
加：期初现金及现金等价物余额		22,411,735.04	51,578,735.21
六、期末现金及现金等价物余额		37,658,877.66	22,411,735.04

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：徐应林 会计机构负责人：陈硕杰

合并所有者权益变动表
2017 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公 积	减:库存 股	其他综 合收益	专项储 备	盈余公 积	一般风 险准备			未分配 利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,268,123,935 .00				3,339, 868,76 9.40		3,166, 503.93		109,14 1,699. 68		125,63 3,270. 10	433,833,006 .83	5,279,767,184. 94
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、本年期初余额	1,268,123,935 .00				3,339, 868,76 9.40		3,166, 503.93		109,14 1,699. 68		125,63 3,270. 10	433,833,006 .83	5,279,767,184. 94
三、本期增减变动金额(减少以 “-”号填列)	1,268,123,935 .00				-1,268 ,147,3 78.81		-11,39 5,804. 64		53,123 ,386.1 9		1,007, 129,42 8.98	163,315,404 .19	1,212,148,970. 91
(一) 综合收益总额							-11,39 5,804. 64				1,167, 857,94 9.17	227,243,456 .00	1,383,705,600. 53
(二) 所有者投入和减少资本	1,268,123,935 .00				-1,268 ,123,9 35.00							156,596,538 .85	156,596,538.85
1. 股东投入的普通股	1,268,123,935 .00				-1,268 ,123,9							45,000,000. 00	45,000,000.00

2017 年年度报告

					35.00								
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											111,596,538.85	111,596,538.85	
(三) 利润分配									53,123,386.19	-103,848,343.59		-50,724,957.40	
1. 提取盈余公积									53,123,386.19	-53,123,386.19			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-50,724,957.40		-50,724,957.40	
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他					-23,443.81					-56,880,176.60	-220,524,590.66	-277,428,211.07	
四、本期期末余额	2,536,247,870				2,071,		-8,229		162,26	1,132,	597,148,411	6,491,916,155.	

	.00				721,390.59		,300.71		5,085.87		762,699.08	.02	85
--	-----	--	--	--	------------	--	---------	--	----------	--	------------	-----	----

项目	上期												
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	300,000,000.00				216,625,210.96				98,287,522.47		409,596,839.3	121,930,354.56	1,146,439,927.29
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					257,000,000.00		-442,321.10				-32,594,752.57	43,959,264.53	267,922,190.86
其他													
二、本年期初余额	300,000,000.00				473,625,210.96		-442,321.10		98,287,522.47		377,002,086.73	165,889,619.09	1,414,362,118.15
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	968,123,935.00				2,866,243,558.44		3,608,825.03		10,854,177.21		-251,368,816.63	267,943,387.74	3,865,405,066.79
（一）综合收益总额							3,608,825.03				145,142,276.61	-15,654,371.38	133,096,730.26
（二）所有者投入和减少资本	968,123,935.00				3,230,574,626.65								4,198,698,561.65

2017 年年度报告

1. 股东投入的普通股	968,123,935.00				3,230,574,626.65								4,198,698,561.65
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								10,854,177.21		-137,666,570.71			-126,812,393.50
1. 提取盈余公积								10,854,177.21		-10,854,177.21			
2. 提取一般风险准备													
3. 对所有者(或股东)的分配										-126,812,393.50			-126,812,393.50
4. 其他													
(四) 所有者权益内部结转													
1. 资本公积转增资本(或股本)													
2. 盈余公积转增资本(或股本)													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													

2017 年年度报告

(六) 其他					-364,331,068.21						-258,844,522.53	283,597,759.12	-339,577,831.62
四、本期期末余额	1,268,123,935.00				3,339,868,769.40		3,166,503.93		109,141,699.68		125,633,270.10	433,833,006.83	5,279,767,184.94

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：徐应林 会计机构负责人：陈硕杰

母公司所有者权益变动表

2017 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,268,123,935.00				3,426,414,525.63				104,414,206.02	52,867,424.37	4,851,820,091.02
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,268,123,935.00				3,426,414,525.63				104,414,206.02	52,867,424.37	4,851,820,091.02
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	1,268,123,935.00				-1,268,123,935.00				53,123,386.19	427,385,518.35	480,508,904.54
(一) 综合收益总额										531,233,861.94	531,233,861.94

(二) 所有者投入和减少资本	1,268,123,935.00				-1,268,123,935.00						
1. 股东投入的普通股	1,268,123,935.00				-1,268,123,935.00						
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								53,123,386.19	-103,848,343.59	-50,724,957.40	
1. 提取盈余公积								53,123,386.19	-53,123,386.19		
2. 对所有者(或股东)的分配									-50,724,957.40	-50,724,957.40	
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											

2017 年年度报告

(六) 其他											
四、本期末余额	2,536,247,870.00				2,158,290,590.63				157,537,592.21	480,252,942.72	5,332,328,995.56

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	300,000,000.00				195,839,898.98				93,560,028.81	81,992,223.03	671,392,150.82
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	300,000,000.00				195,839,898.98				93,560,028.81	81,992,223.03	671,392,150.82
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	968,123,935.00				3,230,574,626.65				10,854,177.21	-29,124,798.66	4,180,427,940.20
（一）综合收益总额										108,541,772.05	108,541,772.05
（二）所有者投入和减少资本	968,123,935.00				3,230,574,626.65						4,198,698,561.65
1. 股东投入的普通股	968,123,935.00				3,230,574,626.65						4,198,698,561.65
2. 其他权益工具持有者投入资本											

2017 年年度报告

3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配									10,854,177.21	-137,666,570.71	-126,812,393.50
1. 提取盈余公积									10,854,177.21	-10,854,177.21	
2. 对所有者(或股东)的分配										-126,812,393.50	-126,812,393.50
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,268,123,935.00				3,426,414,525.63				104,414,206.02	52,867,424.37	4,851,820,091.02

法定代表人：杨树坪 主管会计工作负责人：徐应林 会计机构负责人：陈硕杰

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

广州粤泰集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）于1988年9月经广州市经济体制改革委员会穗改字(1988)3号文批准,在广州东华实业公司的基础上改组设立的股份有限公司,并于同年12月经中国人民银行广州分行(1988)穗银金字 285号文批准,向社会公开发行30万股股票(每股面值100元)。1993年4月,经广州市经济体制改革委员会穗改股字[1993]14 号文同意,股票拆细为每股面值1元。注册资本为人民币壹亿元,股本总额原为10,000万股,其中国家股7,000万股,占70%;法人股236.81万股,占2.37%;社会公众股2,763.19万股,占 27.63%。

2001年1月9日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2001]6号文核准同意,本公司利用上海证券交易所交易系统上市流通社会公众股票,国家股和法人股暂不流通。经上证上字[2001]31号《上市通知书》,公司股票于2001年3月19日在上海证券交易所挂牌交易。2001年9月28日,经公司2001年第一次临时股东大会决议同意以2001年6月30日总股本10,000万股为基数,按每10股送红股10股,本公司股本变更为20,000万股,其中国家股14,000万股,占70%;法人股473.62万股,占2.37%;社会公众股 5,526.38万股,占27.63%。2002 年12月11日注册资本变更为人民币贰亿元。

2003年7月18日,本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与广州粤泰集团有限公司签署《股份转让协议》,2003年8月29日签订《股份转让补充协议》,广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本 55%的国有股11,000万股转让给广州粤泰集团有限公司,本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163号文批准。

2003年8月31日,本公司控股股东广州东华实业资产经营公司与北京京城华威投资有限公司签订《股份转让协议》,广州东华实业资产经营公司将持有本公司总股本15%的国有股3,000万股转让给北京京城华威投资有限公司,本次股权转让获得国务院国有资产监督管理委员会国资产权[2004]163号文批准。

由于上述国有股份转让已触发广州粤泰集团有限公司履行要约收购义务,广州粤泰集团有限公司于2004年7月3日发出要约公告,有3家法人股股东接受要约,其预售要约股份共计 38.62万股已全部过户至广州粤泰集团有限公司。此次股权转让和要约收购完成后,广州粤泰集团有限公司持有本公司11,038.62万股,占总股本的55.19%,为第一大股东;北京京城华威投资有限公司持有本公司 3,076 万股,占总股本的 15.38%,为第二大股东。广州东华实业资产经营公司不再持有本公司股份。

2005年4月22日,公司2004年年度股东大会审议通过《2004年度利润分配和资本公积金转增股本方案》,以2004年12月31日总股本 200,000,000股为基数,以资本公积金转增股本,每10股转增2股,增加股本4,000万股;每10股送红3股,增加股本6,000万股,本公司股本变更为 300,000,000股。上述注册资本工商登记变更手续已于2006年12月办理完毕。

2005年10月28日,公司股权分置改革经股东大会决议通过:本公司非流通股股东为使其持有的非流通股获得流通权而向流通股股东支付的对价为:流通股股东每持有10股获得3股的股份对价。实施上述送股对价后,本公司股份总数不变,股份结构发生相应变化。

经《关于核准广州东华实业股份有限公司向广州粤泰集团有限公司等发行股份购买资产并募集配套资金的批复》(证监许可[2015]1786号)核准,公司2016年实施发行股份购买资产并募集配套资金,其中以5.60元/股发行773,526,159股新股购买资产,以7.42元/股发行194,597,776股股份募集配套资金,并分别经立信会计师事务所(特殊普通合伙)出具信会师报字[2016]第410053号、第410307号验资报告验证。公司总股本变更为1,268,123,935 股,注册资本为 1,268,123,935 元。

2016年5月3日，公司名称由“广州东华实业股份有限公司”变更为“广州粤泰集团股份有限公司”，并取得更名后的营业执照。同时，公司在上海证券交易所的证券简称也由“东华实业”变更为“粤泰股份”。

2017年4月，经2016年年度股东大会审议，公司以2016年末公司总股本1,268,123,935股为基数，向全体股东按每10股转增10股，公司股本增至2,536,247,870元，并于2017年7月26日办理了工商变更手续。

1. 本公司注册地、组织形式和总部地址

本公司组织形式：股份有限公司

本公司注册地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

本公司总部办公地址：广州市越秀区寺右新马路170号四楼

2. 本公司的业务性质和主要经营活动：本公司及子公司（以下合称“本集团”）的主营业务为房地产开发，经营范围为：房地产开发经营；房地产中介服务；房地产咨询服务；物业管理；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；自有房地产经营活动；房屋建筑工程施工；企业自有资金投资；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；非金属矿及制品批发（国家专营专控类除外）；金属及金属矿批发（国家专营专控类除外）；企业管理咨询服务；园林绿化工程服务；林木育种；林木育苗。

3. 母公司以及集团最终母公司的名称

本公司本公司的母公司为广州粤泰控股集团有限公司，本公司的实际控制人为杨树坪。

4. 本财务报表于2018年4月26日经公司第八届董事会第八十六次会议批准报出。

2. 合并财务报表范围

适用 不适用

截至报告期末，纳入合并财务报表范围的子公司共计56家，详见本附注（八）。

本报告期合并财务报表范围变化，详见本附注（八）。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

2. 持续经营

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

适用 不适用

1. 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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历1月1日起至12月31日止。

3. 营业周期

适用 不适用

本财务报表以持续经营为基础编制，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则——基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

4. 记账本位币

本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司在香港和柬埔寨的子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币，分别确定港币和美元为其记账本位币。本集团编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

(1) 本集团报告期内发生同一控制下企业合并的，采用权益结合法进行会计处理。合并方在企业合并中取得的资产和负债，于合并日按照被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值(或发行股份面值总额)的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方为进行企业合并发生的各项直接相关费用，包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等，于发生时计入当期损益。为企业合并发行的债券或承担其他债务支付的手续费、佣金等，计入所发行债券及其他债务的初始计量金额。企业合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用，抵减权益性证券溢价收入，溢价收入不足冲减的，冲减留存收益。企业合并形成母子公司关系的，编制合并财务报表，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行；合并财务报表比较数据调整的期间应不早于合并方、被合并方处于最终控制方的控制之下孰晚的时间。

(2) 本集团报告期内发生非同一控制下的企业合并的，采用购买法进行会计处理。区别下列情况确定合并成本：①一次交换交易实现的企业合并，合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值。②通过多次交换交易分步实现的企业合并，对于购买日之前持有的被购买方的股权，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

A、在个别财务报表中，按照原持有被购买方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；购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。购买日之前持有的股权投资按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定进行会计处理的，原计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时转入当期损益。

B、在合并财务报表中，对于购买日之前持有的被购买方的股权，按照该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期投资收益；购买日之前持有的被购买方的股权涉及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投资收益。本集团在附注中披露其在购买日之前持有的被购买方的股权在购买日的公允价值、按照公允价值重新计量产生的相关利得或损失的金额。

③为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。④在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的，购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的，将其计入合并成本。

本集团在购买日对作为企业合并对价付出的资产、发生或承担的负债按照公允价值计量，公允价值与其账面价值的差额，计入当期损益。

本集团在购买日对合并成本进行分配，按照规定确认所取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债。①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。②对合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，则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。

企业合并形成母子公司关系的，母公司设置备查簿，记录企业合并中取得的子公司各项可辨认资产、负债及或有负债等在购买日的公允价值。编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整，按照本集团制定的“合并财务报表”会计政策执行。

6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

(1) 合并范围

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定，包括本公司及全部子公司截至2016年12月31日止的年度财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

(2) 合并财务报表编制方法

本公司以自身和其子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，编制合并财务报表。

本公司编制合并财务报表，将整个企业集团视为一个会计主体，依据相关企业会计准则的确认、计量和列报要求，按照统一的会计政策，反映企业集团整体财务状况、经营成果和现金流量。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

(3) 少数股东权益和损益的列报

子公司所有者权益中不属于母公司的份额，作为少数股东权益，在合并资产负债表中所有者权益项目下以“少数股东权益”项目列示。

子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

(4) 超额亏损的处理

在合并财务报表中，子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余部分仍冲减少数股东权益。

(5) 当期增加减少子公司的合并报表处理

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，调整合并资产负债表的年初余额。因非同一控制下企业合并增加的子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。在报告期内处置子公司，编制合并资产负债表时，不调整合并资产负债表的年初余额。

在报告期内，因同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司在合并当期的期初至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司合并当期期初至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。因非同一控制下企业合并增加的子公司，将该子公司自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司购买日至报告期末的现金流量纳入合并现金流量表。在报告期内处置子公司，将该子公司期初至处置日的收入、费用、利润纳入合并利润表，将该子公司期初至处置日的现金流量纳入合并现金流量表。

因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司控制权时，对于处置后的剩余股权投资，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量。处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期的投资收益。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时转为当期投资收益。

因购买少数股权新取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算应享有子公司的可辨认净资产份额之间的差额，以及在不丧失控制权的情况下因部分处置对子公司的股权投资而取得的处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产份额的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积中的股本溢价，资本公积中的股本溢价不足冲减的，调整留存收益。

(6) 分步处置股权至丧失控制权的合并报表处理

处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，在丧失控制权之前与丧失控制权时，按照前述不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的股权投资与丧失对原有子公司控制权时的会计政策实施会计处理。

处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，表明将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。

个别财务报表分步处置股权至丧失控制权按照处置长期股权投资的会计政策实施会计处理。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

适用 不适用

1、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

(1) 合营安排的分类

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

未通过单独主体达成的合营安排，划分为共同经营。单独主体，是指具有单独可辨认的财务架构的主体，包括单独的法人主体和不具备法人主体资格但法律认可的主体。通过单独主体达成的合营安排，通常划分为合营企业，但有确凿证据表明满足下列任一条件并且符合相关法律法规规定的合营安排应当划分为共同经营：合营安排的法律形式表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；合营安排的合同条款约定，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务；其他相关事实和情况表明，合营方对该安排中的相关资产和负债分别享有权利和承担义务，如合营方享有与合营安排相关的几乎所有产出，并且该安排中负债的清偿持续依赖于合营方的支持。不能仅凭合营方对合营安排提供债务担保即将其视为合营方承担该安排相关负债。合营方承担向合营安排支付认缴出资义务的，不视为合营方承担该安排相关负债。相关事实和情况变化导致合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务发生变化的，本集团对合营安排的分类进行重新评估。对于为完成不同活动而设立多项合营安排的一个框架性协议，本集团分别确定各项合营安排的分类。

确定共同控制的依据及对合营企业的计量的会计政策详见本附注（五）13。

（2）共同经营的会计处理方法

本集团确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目，并按照相关企业会计准则的规定进行会计处理：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

本集团向共同经营投出或出售资产等（该资产构成业务的除外），在该资产等由共同经营出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。投出或出售的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团全额确认该损失。本集团自共同经营购买资产等（该资产构成业务的除外），在将该资产等出售给第三方之前，仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。购入的资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，本集团按其承担的份额确认该部分损失。

本集团属于对共同经营不享有共同控制的参与方的，如果享有该共同经营相关资产且承担该共同经营相关负债的，按照上述原则进行会计处理；否则，按照本集团制定的金融工具或长期股权投资计量的会计政策进行会计处理。

8. 现金及现金等价物的确定标准

本集团现金包括库存现金、可以随时用于支付的存款；现金等价物包括本集团持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

√适用 □不适用

本集团外币交易均按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币。

(1) 汇兑差额的处理

在资产负债表日，按照下列规定对外币货币性项目和外币非货币性项目进行处理：外币货币性项目，采用资产负债表日即期汇率折算。因资产负债表日即期汇率与初始确认时或前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，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，不改变其记账本位币金额；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，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动（含汇率变动）处理，计入当期损益；在资本化期间内，外币专门借款本金及利息的汇兑差额，予以资本化，计入符合资本化条件的资产的成本。

(2) 外币财务报表的折算

本集团对境外经营的财务报表进行折算时，遵循下列规定：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，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生当期平均汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。比较财务报表的折算比照上述规定处理。

10. 金融工具

√适用 □不适用

(1) 金融工具的确认

本集团成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

(2) 金融资产的分类和计量

①本集团基于风险管理、投资策略及持有金融资产的目的等原因，将持有的金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产和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。

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

只有符合以下条件之一，金融资产才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

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投资，不得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。

B、持有至到期投资

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

C、贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。

D、可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。

本集团在初始确认时将某金融资产划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产后，不能重分类为其他类金融资产；其他类金融资产也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

②金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融资产的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、持有至到期投资，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

C、贷款和应收款项，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认、减值以及摊销形成的利得或损失，计入当期损益。

D、可供出售金融资产，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动计入其他综合收益，在该可供出售金融资产发生减值或终止确认时转出，计入当期损益。可供出售金融资产持有期间实现的利息或现金股利，计入当期损益。在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，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。

④金融资产的减值准备

A、本集团在期末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，有客观证据表明该金融资产发生减值的，确认减值损失，计提减值准备。

B、本集团确定金融资产发生减值的客观证据包括下列各项：

- a) 发行方或债务人发生严重财务困难；
- b) 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等；
- c) 债权人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；
- d) 债务人很可能倒闭或进行其他财务重组；
- e) 因发行方发生重大财务困难，该金融资产无法在活跃市场继续交易；

f) 无法辨认一组金融资产中的某项资产的现金流量是否已经减少，但根据公开的数据对其进行总体评价后发现，该组金融资产自初始确认以来的预计未来现金流量确已减少且可计量，如该组金融资产的债务人支付能力逐步恶化，或债务人所在国家或地区失业率提高、担保物在其所在地区的价格明显下降、所处行业不景气等；

g) 债务人经营所处的技术、市场、经济或法律环境等发生重大不利变化，使权益工具投资人可能无法收回投资成本；

- h) 权益工具投资的公允价值发生严重或非暂时性下跌；
- i) 其他表明金融资产发生减值的客观证据。

C、金融资产减值损失的计量

- a) 持有至到期投资、贷款和应收款项减值损失的计量

持有至到期投资、贷款和应收款项（以摊余成本后续计量的金融资产）的减值准备，按该金融资产预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提，计入当期损益。

本集团对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，对单项金额不重大的金融资产，单独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，无论单项金额重大与否，仍将包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单独确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

b) 可供出售金融资产

本集团对可供出售金融资产按单项投资进行减值测试。资产负债表日，判断可供出售金融资产的公允价值是否严重或非暂时性下跌：如果单项可供出售金融资产的公允价值跌幅超过成本的30%，或者持续下跌时间达3个月以上，则认定该可供出售金融资产已发生减值，按成本与公允价值的差额计提减值准备，确认减值损失。可供出售金融资产的期末成本为取得时按照投资成本进行初始计量、出售时按加权平均法所计算的摊余成本。

可供出售金融资产的公允价值发生非暂时性下跌时，即使该金融资产没有终止确认，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，亦予以转出，计入当期损益。

在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的可供出售权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，本集团将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，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。

对可供出售债务工具确认资产减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已经恢复，且客观上与确认损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。

可供出售权益工具投资发生的减值损失，不得通过损益转回。同时，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不予转回。

(3) 金融负债的分类和计量

①本集团将持有的金融负债分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

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初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

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

只有符合以下条件之一，金融负债才可在初始计量时指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债：该项指定可以消除或明显减少由于金融工具计量基础不同所导致的相关利得或损失在确认或计量方面不一致的情况；风险管理或投资策略的正式书面文件已载明，该金融工具组合以公允价值为基础进行管理、评价并向关键管理人员报告；包含一项或多项嵌入衍生工具的混合工具，除非嵌入衍生工具对混合工具的现金流量没有重大改变，或所嵌入的衍生工具明显不

应当从相关混合工具中分拆；包含需要分拆但无法在取得时或后续的资产负债表日对其进行单独计量的嵌入衍生工具的混合工具。

本集团在初始确认时将某金融负债划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债后，不能重分类为其他类金融负债；其他类金融负债也不能重分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

②金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。

③金融负债的后续计量

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失，计入当期损益。

B、其他金融负债，采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量。

(4) 金融资产转移确认依据和计量

本集团在已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方时终止对该项金融资产的确认。在金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项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，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

本集团的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，与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为可供出售金融资产的情形）之和。

原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额，按照金融资产终止确认部分和未终止确认部分的相对公允价值，对该累计额进行分摊后确定。

金融资产转移不满足终止确认条件的，继续确认所转移金融资产整体，并将所收到的对价确认为一项金融资产。

对于继续涉入条件下的金融资产转移，本集团根据继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产和金融负债，以充分反映本集团所保留的权利和承担的义务。

(5) 金融负债的终止确认

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

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

(6) 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：本集团具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；本集团计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。不满足终止确认条件的金融资产转移，转出方不得将已转移的金融资产和相关负债进行抵销

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

√适用 □不适用

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额重大的应收款项指单笔金额为 1,000 万元以上的款项
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	本集团对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的应收款项，包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中再进行减值测试

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合 1 账龄分析法	已单独计提减值准备的应收账款、其他应收款外，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析法确定坏账准备计提的比例
组合 2 不计提坏账准备	应收关联方款项、对有确凿证据证明可收回的其他应收款项

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

√适用 □不适用

账龄	应收账款计提比例 (%)	其他应收款计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	5%	5%
其中：1 年以内分项，可添加行		
1—2 年	7%	7%
2—3 年	10%	10%
3 年以上	30%	30%
3—4 年		
4—5 年		
5 年以上		

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

□适用 √不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

□适用 √不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

√适用 □不适用

单项计提坏账准备的理由	对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况。
坏账准备的计提方法	对单项金额不重大但个别信用风险特征明显不同，已有客观证据表明其发生了减值的应收款项，按账龄分析法计提的坏账准备不能反映实际情况。

12. 存货

√适用 □不适用

(1) 存货分类：本集团存货包括在日常活动中持有以备出售的产成品或商品、处于生产过程中的在产品、在生产过程或提供劳务过程中耗用的材料和物料等。具体划分为原材料、库存商品、周转材料、消耗性生物资产、拟开发产品、开发产品、开发成本、工程施工等。

(2) 存货的确认：本集团存货同时满足下列条件的，予以确认：

- ①与该存货有关的经济利益很可能流入企业；
- ②该存货的成本能够可靠地计量。

(3) 存货取得和发出的计价方法：本集团取得的存货按成本进行初始计量，发出按加权平均法确定发出存货的实际成本。

(4) 低值易耗品和包装物的摊销方法：低值易耗品和包装物在领用时根据实际情况采用一次摊销法进行摊销。

(5) 期末存货的计量：资产负债表日，存货按成本与可变现净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

①可变现净值的确定方法：

确定存货的可变现净值，以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

为生产而持有的材料等，用其生产的产成品的可变现净值高于成本的，该材料仍然按照成本计量；材料价格的下降表明产成品的可变现净值低于成本的，该材料按照可变现净值计量。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值以合同价格为基础计算。

持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值以一般销售价格为基础计算。

②存货跌价准备通常按照单个存货项目计提。

对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

(6) 存货的盘存制度：本集团采用永续盘存制

13. 持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 持有待售类别的确认标准

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

② 据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本集团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”的规定条件，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。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(1) 持有待售类别的确认标准

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

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求本集团相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。确定的购买承诺，是指本集团与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。

本集团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”的规定条件，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。

处置组，是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第8号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

(2) 持有待售类别的会计处理

本集团对于被分类为持有待售类别的非流动资产和处置组，以账面价值与公允价值减去处置费用后的净额孰低进行初始计量或重新计量。公允价值减去处置费用后的净额低于原账面价值的，其差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，再根据处置组中适用持有待售类别计量规定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。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予转回。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适用持有待售类别计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售类别计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。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适用持有待售类别计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。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。

递延所得税资产、《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》规范的金融资产、以公允价值计量的投资性房地产和生物资产、保险合同中产生的合同权利、从职工福利中所产生的资产不适用于持有待售类别的计量方法，而是根据相关准则或本集团制定的相应会计政策进行计量。处置组包含适用持有待售类别的计量方法的非流动资产的，持有待售类别的计量方法适用于整个处置组。处置组中负债的计量适用相关会计准则。

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。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

本集团分别下列两种情况对长期股权投资进行初始计量:

①企业合并形成的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

A、同一控制下的企业合并中,合并方以支付现金、转让非现金资产或承担债务方式作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。为进行企业合并发生的各项直接相关费用,包括为进行企业合并而支付的审计费用、评估费用、法律服务费用等,于发生时计入当期损益。

合并方以发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。按照发行股份的面值总额作为股本,长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额,调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。合并中发行权益性证券发生的手续费、佣金等费用,抵减权益性证券溢价收入,溢价收入不足冲减的,冲减留存收益。

B、非同一控制下的企业合并中,本集团区别下列情况确定合并成本:

a) 一次交换交易实现的企业合并,合并成本为在购买日为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值;

b) 通过多次交换交易分步实现的企业合并,以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和,作为该项投资的初始投资成本;

c) 为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用,于发生时计入当期损益;作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用,计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额;

d) 在合并合同或协议中对可能影响合并成本的未来事项作出约定的,购买日如果估计未来事项很可能发生并且对合并成本的影响金额能够可靠计量的,将其计入合并成本。

②除企业合并形成的长期股权投资以外,其他方式取得的长期股权投资,按照下列规定确定其初始投资成本:

A、以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

B、以发行权益性证券取得的长期股权投资,按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本,但不包括应自被投资单位收取的已宣告但尚未发放的现金股利或利润。发行或取得自身权益工具时发生的交易费用,可直接归属于权益性交易的,从权益中扣减。

C、通过非货币性资产交换取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第7号—非货币性资产交换》确定。

D、通过债务重组取得的长期股权投资,其初始投资成本按照《企业会计准则第12号—债务重组》确定。

③无论是以何种方式取得长期股权投资，取得投资时，对于支付的对价中包含的应享有被投资单位已经宣告但尚未发放的现金股利或利润都作为应收项目单独核算，不构成取得长期股权投资的初始投资成本。

(2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在个别财务报表中采用成本法核算。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。

①采用成本法核算的长期股权投资按照初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

②采用权益法核算的长期股权投资，其初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认净资产的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本集团不一致的，按照本集团的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益等。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。被投资单位以后实现净利润的，本集团在其收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

计算确认应享有或应分担被投资单位的净损益时，与联营企业、合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照应享有的比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认投资收益。本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失属于资产减值损失的，予以全额确认。

本集团对联营企业的权益性投资，其中一部分通过风险投资机构、共同基金、信托公司或包括投连险基金在内的类似主体间接持有的，无论以上主体是否对这部分投资具有重大影响，本集团都按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》的有关规定，对间接持有的该部分投资选择以公允价值计量且其变动计入损益，并对其余部分采用权益法核算。

③本集团处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，在处置该项投资时，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础，按相应比例对原计入其他综合收益的部分进行会计处理。

④本集团因其他投资方对其子公司增资而导致本集团持股比例下降，从而丧失控制权但能实施共同控制或施加重大影响的，在个别财务报表中，对该项长期股权投资从成本法转为权益法核算。首先，按照新的持股比例确认本投资方应享有的原子公司因增资扩股而增加净资产的份额，与应结转持股比例下降部分所对应的长期股权投资原账面价值之间的差额计入当期损益；然后，按照新的持股比例视同自取得投资时即采用权益法核算进行调整。

(3) 确定对被投资单位具有共同控制、重大影响的依据

共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。相关活动，是指对某项安排的回报产生重大影响的活动。重大影响，是指投资方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。

(4) 减值测试方法及减值准备计提方法
 长期股权投资的减值测试方法及减值准备计提方法按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

15. 投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

(1) 本集团的投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。主要包括：

- ① 已出租的土地使用权；
- ② 持有并准备增值后转让的土地使用权；
- ③ 已出租的建筑物。

(2) 本集团投资性房地产同时满足下列条件的，予以确认：

- ① 与该投资性房地产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该投资性房地产的成本能够可靠地计量。

(3) 初始计量

投资性房地产按照成本进行初始计量。

① 外购投资性房地产的成本，包括购买价款、相关税费和可直接归属于该资产的其他支出；
 ② 自行建造投资性房地产的成本，由建造该项资产达到预定可使用状态前所发生的必要支出构成；

③ 以其他方式取得的投资性房地产的成本，按照相关会计准则的规定确定。

(4) 后续计量

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。采用成本模式计量的投资性房地产，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。

本集团有确凿证据表明房地产用途发生改变，将自用房地产或存货转换为投资性房地产或将投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

本集团期末对采用成本模式计量的投资性房地产按其成本与可收回金额孰低计价，可收回金额低于成本的，按两者的差额计提减值准备。减值准备一经计提，不予转回。

16. 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

本集团固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的使用寿命超过一个会计年度的有形资产。

(1) 固定资产在同时满足下列条件时，按照成本进行初始计量：

- ① 与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；
- ② 该固定资产的成本能够可靠地计量。

(2) 固定资产折旧

与固定资产有关的后续支出，符合规定的固定资产确认条件的计入固定资产成本；不符合规定的固定资产确认条件的在发生时直接计入当期损益。

本集团的固定资产折旧方法为年限平均法。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-40	5%	2.375%-4.75%
机器设备	年限平均法	10	5%	9.5%
运输设备	年限平均法	8	5%	11.875%
办公及其他设备	年限平均法	5	5%	19%
井建设施	年限平均法	10-20	5%	5%-10%

本集团在每个会计年度终了,对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。使用寿命与原先估计数有差异的,调整固定资产使用寿命;预计净残值预计数与原先估计数有差异的,调整预计净残值;与固定资产有关的经济利益预期实现方式有重大改变的,改变固定资产折旧方法。固定资产使用寿命、预计净残值和折旧方法的改变作为会计估计变更。

固定资产的减值,按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

√适用 □不适用

本集团在租入的固定资产实质上转移了与资产有关的全部风险和报酬时确认该项固定资产的租赁为融资租赁。

融资租赁取得的固定资产的成本,按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者确定。

融资租入的固定资产采用与自有应计折旧资产相一致的折旧政策。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的,在租赁资产尚可使用年限内计提折旧;无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

17. 在建工程

√适用 □不适用

(1) 在建工程的计价:按实际发生的支出确定工程成本。在建工程成本还包括应当资本化的借款费用和汇兑损益。

(2) 本集团在在建工程达到预定可使用状态时,将在在建工程转入固定资产。所建造的已达到预定可使用状态、但尚未办理竣工决算的固定资产,按照估计价值确认为固定资产,并计提折旧;待办理了竣工决算手续后,再按实际成本调整原来的暂估价值,但不调整原已计提的折旧额。

(3) 在建工程的减值,按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

18. 借款费用

√适用 □不适用

(1) 借款费用资本化的确认原则和资本化期间

本集团发生的借款费用,可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或生产的,在同时满足下列条件时予以资本化,计入相关资产成本:

- 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者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

不符合资本化条件的借款费用,在发生时根据其发生额确认为费用,计入当期的损益。

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、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。如果中断是所购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态必要的程序，借款费用的资本化继续进行。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。以后发生的借款费用于发生当期确认为费用。

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

(2) 借款费用资本化金额的计算方法

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，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。

为购建或者生产符合资本化条件的资产而占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

资本化期间内，外币专门借款的汇兑差额全部予以资本化；外币一般借款的汇兑差额计入当期损益。

19. 生物资产

适用 不适用

(1) 本集团生物资产，是指有生命的动物和植物。生物资产同时满足下列条件的，按照成本进行初始计量：

- ①因过去的交易或者事项而拥有或者控制该生物资产；
- ②与该生物资产有关的经济利益或服务潜能很可能流入企业；
- ③该生物资产的成本能够可靠的计量。

(2) 本集团的生物资产主要林木资产，全部为消耗性生物资产。

(3) 本集团对有确凿证据表明消耗性生物资产的可变现净值或生产性生物资产可收回金额低于其账面价值的，按可变现净值或可收回金额低于账面价值的差额，计提生物资产跌价准备或减值准备，并记入当期损益。消耗性生物资产减值的影响因素已经消失的，减计金额予以恢复，并在原已计提的跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益；生产性生物资产的减值准备一经计提，不再转回。

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

本集团无形资产是指本集团所拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

(1) 无形资产的确认

本集团在同时满足下列条件时，予以确认无形资产：

- ①与该无形资产有关的经济利益很可能流入企业；

②该无形资产的成本能够可靠地计量。

(2) 无形资产的计量

①本集团无形资产按照成本进行初始计量。

②无形资产的后续计量

A、对于使用寿命有限的无形资产在取得时判定其使用寿命并在以后期间在使用寿命内采用直线法，摊销金额按受益项目计入相关成本、费用核算。使用寿命不确定的无形资产不摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，如发生变更则作为会计估计变更处理。此外，还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核，如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的，则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

B、无形资产的减值，按照本集团制定的“资产减值”会计政策执行。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

22. 长期资产减值

适用 不适用

当存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：

- (1)资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。
- (2)本集团经营所处的经济、技术或法律等环境以及资产所处的市场在当期或将在近期发生重大变化，从而对本集团产生不利影响。
- (3)市场利率或者其他市场投资回报率在当期已经提高，从而影响企业用来计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。
- (4)有证据表明资产已经陈旧过时或其实体已经损坏。
- (5)资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。
- (6)本集团内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者损失）远远低于预计金额等。
- (7)其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

本集团在资产负债表日对长期股权投资、固定资产、工程物资、在建工程、无形资产（使用寿命不确定的除外）等适用《企业会计准则第8号——资产减值》的各项资产进行判断，当存在减值迹象时对其进行减值测试-估计其可收回金额。可收回金额以资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，本集团通常以单项资产为基础估计其可收回金额。当难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组是本集团可以认定的最小资产组合，其产生的现金流入基本上独立于其他资产或者资产组。资产组由创造现金流入相关的资产组成。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

本集团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。商誉的减值测试结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

23. 长期待摊费用

√适用 不适用

本集团将已经发生的但应由本年和以后各期负担的摊销期限在一年以上的经营租赁方式租入的固定资产改良支出、装修费等各项费用确认为长期待摊费用，并按项目受益期采用直线法平均摊销。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

√适用 不适用

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2)、离职后福利的会计处理方法

√适用 不适用

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。离职后福利计划，是指本集团与职工就离职后福利达成的协议，或者本集团为向职工提供离职后福利制定的规章或办法等。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，本集团不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划，是指除设定提存计划以外的离职后福利计划。

A、设定提存计划

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

B、设定受益计划

本集团尚未运作设定受益计划或符合设定受益计划条件的其他长期职工福利

(3)、辞退福利的会计处理方法

√适用 不适用

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

(4)、其他长期职工福利的会计处理方法

√适用 不适用

本集团向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划条件的，按照上述设定提存计划的会计政策进行处理；除此以外的，按照上述设定受益计划的会计政策确认和计量其他长期职工福利净负债或净资产。

25. 预计负债

适用 不适用

(1) 预计负债的确认标准

本集团规定与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，确认为预计负债：

- ①该义务是企业承担的现时义务；
- ②履行该义务很可能导致经济利益流出企业；
- ③该义务的金额能够可靠地计量。

(2) 预计负债的计量方法

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量。所需支出存在一个连续范围，且该范围内各种结果发生的可能性相同的，最佳估计数按照该范围内的中间值确定。在其他情况下，最佳估计数分别下列情况处理：

- ①或有事项涉及单个项目的，按照最可能发生金额确定。
- ②或有事项涉及多个项目的，按照各种可能结果及相关概率计算确定。

在确定最佳估计数时，综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数。本集团清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额只有在基本确定能够收到时才能作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

本集团在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能真实反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

26. 股份支付

适用 不适用

27. 优先股、永续债等其他金融工具

适用 不适用

28. 收入

适用 不适用

本公司的收入包括销售商品收入、提供劳务收入、建造合同收入、让渡资产使用权收入。

(1) 销售商品收入

本集团在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施有效控制，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认销售商品收入。

本集团商品房销售收入在房产主体完工并验收合格，签订了销售合同，并取得了按合同约定支付房产的付款证明（通常收到销售合同首期款及已确认余下房款的付款安排）且成本能够可靠

计量时确认商品房销售收入。

(2) 提供劳务收入

①本集团在交易的完工进度能够可靠地确定，收入的金额、相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，采用完工百分比法确认提供劳务收入。

确定提供劳务交易完工进度的方法：已经发生的成本占估计总成本的比例。

②本集团在资产负债表日提供劳务交易结果不能够可靠估计的，分别下列情况处理：

A、已经发生的劳务成本预计能够得到补偿的，按照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。

B、已经发生的劳务成本预计不能够得到补偿的，将已经发生的劳务成本计入当期损益，不确认提供劳务收入。

本集团物业管理收入在物业管理服务已提供，与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，确认物业管理收入的实现。

(3) 建造合同收入

在建造合同的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按照完工百分比法确认合同收入和合同费用。合同完工进度按已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例/实际测定的完工进度确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：①合同总收入能够可靠地计量；②与合同相关的经济利益很可能流入企业；③实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；④合同完工进度和为完成合同尚需发生的成本能够可靠地确定。

如建造合同的结果不能可靠地估计，但合同成本能够收回的，合同收入根据能够收回的实际合同成本予以确认，合同成本在其发生的当期确认为合同费用；合同成本不可能收回的，在发生时立即确认为合同费用，不确认合同收入。如果使建造合同的结果不能可靠估计的不确定因素不复存在的，按照完工百分比法确定与建造合同有关的收入和费用。

合同预计总成本超过合同总收入的，将预计损失确认为当期费用。

(4) 让渡资产使用权收入

让渡资产使用权收入包括利息收入、使用费收入等。

本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认出租物业收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

适用 不适用

本集团的政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以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，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

√适用 □不适用

(1) 政府补助的确认

政府补助同时满足下列条件时，予以确认：

- ①能够满足政府补助所附条件；
- ②能够收到政府补助。

(2) 政府补助的计量：

①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，取得时确认为递延收益，自相关资产达到预定可使用状态时，在该资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。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。

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，取得时确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益。

与日常活动相关的政府补助，计入其他收益；与日常活动无关的政府补助，计入营业外收支。

③取得政策性优惠贷款贴息，区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

④已确认的政府补助需要返还的，分别下列情况处理：

A、存在相关递延收益的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益。

B、属于其他情况的，直接计入当期损益。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

本集团采用资产负债表债务法进行所得税会计处理。

(1) 递延所得税资产

①资产、负债的账面价值与其计税基础存在可抵扣暂时性差异的，以未来期间很可能取得的用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，计算确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

②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，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。

(2) 递延所得税负债

资产、负债的账面价值与其计税基础存在应纳税暂时性差异的，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率，确认由应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团作为承租人，对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；或有租金在实际发生时计入当期损益。

本集团作为出租人，按资产的性质将用作经营租赁的资产包括在资产负债表中的相关项目内；对于经营租赁的租金，在租赁期内各个期间按照直线法确认为当期损益；发生的初始直接费用，计入当期损益；对于经营租赁资产中的固定资产，采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，采用系统合理的方法进行摊销；或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2)、融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团作为承租人，在租赁期开始日将租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用；在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的，可归属于租赁项目的手续费、律师费、差旅费、印花税等初始直接费用，计入租入资产价值；未确认融资费用在租赁期内各个期间进行分摊，采用实际利率法计算确认当期的融资费用；或有租金在实际发生时计入当期损益。

在计算最低租赁付款额的现值时，能够取得出租人租赁内含利率的，采用租赁内含利率作为折现率；否则，采用租赁合同规定的利率作为折现率。无法取得出租人的租赁内含利率且租赁合同没有规定利率的，采用同期银行贷款利率作为折现率。

本集团采用与自有固定资产相一致的折旧政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团作为出租人，在租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益；未实现融资收益在租赁期内各个期间进行分配；采用实际利率法计算确认当期的融资收入；或有租金在实际发生时计入当期损益。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

终止经营，是指满足下列条件之一的、能够单独区分的组成部分，且该组成部分已经处置或划分为持有待售类别：

- (1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- (2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- (3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本集团在合并利润表和利润表中分别列示持续经营损益和终止经营损益。不符合终止经营定义的持有待售的非流动资产或处置组，其减值损失和转回金额及处置损益作为持续经营损益列报。终止经营的减值损失和转回金额等经营损益及处置损益作为终止经营损益列报。

对于当期列报的终止经营，在当期财务报表中，将原来作为持续经营损益列报的信息重新作为可比会计期间的终止经营损益列报。拟结束使用而非出售的处置组满足终止经营定义中有关组

成部分的条件的，自停止使用日起作为终止经营列报。因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权，且该子公司符合终止经营定义的，在合并利润表中列报相关终止经营损益。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

√适用 □不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
<p>2017年4月28日，财政部发布《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称《企业会计准则第42号》)，自2017年5月28日起施行；5月10日，财政部发布修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》(以下简称《企业会计准则第16号》)，自2017年6月12日起施行；2017年12月25日，财政部发布《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)，要求执行企业会计准则的非金融企业应当按照企业会计准则和本通知要求，编制2017年度及以后期间的财务报表。</p> <p>为了执行上述会计政策规定，公司对原会计政策进行相应调整，并按上述两项《通知》规定的起始日开始执行修订后的会计政策。</p>	2018年4月26日，经本公司第8届董事会第86次会议审议通过，本公司自2017年12月31日起执行上述新发布的《企业会计准则第42号》和修订后的《企业会计准则第16号》，《关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)。	详见其他说明

其他说明

①在合并利润表和利润表中改为分别列示持续经营损益和终止经营损益。

②与日常活动相关的政府补助，由计入营业外收支改为按照经济业务实质，计入其他收益，计入其他收益的，在合并利润表与利润表中单独列报该项目。

③取得政策性优惠贷款贴息，改为区分以下两种取得方式进行会计处理：

A、财政将贴息资金拨付给贷款银行，由贷款银行以政策性优惠利率向本集团提供贷款的，以实际收到的借款金额作为借款的入账价值，按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。

B、财政将贴息资金直接拨付给本集团的，将对应的贴息冲减相关借款费用。

《企业会计准则第42号》规定，该准则自2017年5月28日起施行；对于该准则施行日存在的持有待售的非流动资产、处置组和终止经营，应当采用未来适用法处理。《企业会计准则第16号》规定，对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理，对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。因此，上述会计政策变更均不涉及对比较数据进行追溯调整。上述会计政策变更也并未影响本集团本报告期的净利润。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求，本公司在合并利润表和利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目，原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益，改为在“资产处置收益”中列报；本公司相应追溯重述了比较报表。对于本公司合并利润表与利润表列报的影响如下：

利润表影响项目	合并财务报表	母公司财务报表
---------	--------	---------

	本期影响 金额	上年调整 金额	本期影响 金额	上年调整 金额
资产处置收益	42,579.19	-1,702,745.68		-14,120.88
营业外收入	-42,579.19	-9,758.68		
其中：非流动资产处置利得	-42,579.19	-9,758.68		
营业外支出		-1,712,504.36		-14,120.88
其中：非流动资产处置损失		-1,712,504.36		-14,120.88
对利润表影响				

(2)、重要会计估计变更

□适用 √不适用

34. 其他

□适用 √不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	3%、5%、11%、17%
消费税		
营业税	营业收入	3%、5%
城市维护建设税	应纳流转税额	7%
企业所得税	应纳税所得额	25%
教育费附加	应纳流转税额	3%
城市堤防费	应纳流转税额	1%
地方教育附加	应纳流转税额	2%、1.5%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率 30%-60%

根据财政部与国家税务总局联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号），自2016年5月1日起，本集团房地产业务由原缴纳营业税（税率5%），改为缴纳增值税（销项税率11%）；合同开工日期在2016年4月30日以前的房地产项目，按5%的征收率计税。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

√适用 □不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
本集团注册于西藏的子公司	15

本集团注册于香港的子公司	16.5
本集团注册于柬埔寨的子公司	20

根据《财政部、海关总署、国家税务总局关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》（财税[2011]58号），本集团注册于西藏的子公司执行15%的企业所得税税率

2. 税收优惠

适用 不适用

根据《西藏自治区企业所得税政策实施办法》（藏政发[2014]51号），自2015年1月1日起至2017年12月31日止，暂免征收我区企业应缴纳的企业所得税中属于地方分享的部分，本集团注册在西藏的子公司实际所得税税率为9%。

子公司广东国森林业有限公司2011年2月11日获得“穗天国税六减备（2011）10003号”减免税备案登记告知书，取得增值税减免优惠，截止到2017年仍在免税期内；2016年5月16日，公司取得“穗天国税备回（2016）141539号”减免税备案资料报送回执单，取得2016年度所得税减免优惠。

在柬埔寨的房地产开发项目公司，可以向税务部门申请采用包税的形式缴纳税费，包税通过审批之后按照审批金额和时间缴纳包税金额，除此之外，企业免于缴纳其他任何税费。子公司金边天鹅湾置业发展有限公司于2016年2月26日取得税务总局6960号包税审批文件，分八期缴纳6,068,226,020柬币。子公司寰宇国际进出口有限公司已于2018年3月1日取得柬埔寨税务总局P08083-2017-17号包税审批文件，分24期缴纳48,107,473,272.00柬币；按照批文时间汇率折算为1200万美金。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	1,108,269.12	1,952,097.38
银行存款	370,529,349.75	445,098,722.83
其他货币资金	44,835,332.93	71,085,189.86
合计	416,472,951.80	518,136,010.07
其中：存放在境外的款项总额	30,643,274.55	14,615,565.65

其他说明

其中受限的货币资金明细如下：

项目	期末余额	年初余额
银行按揭保证金	40,473,012.89	7,623,749.86

项目	期末余额	年初余额
农民工工资保证金	1,588,712.92	1,583,889.76
贷款保证金(注)	653,162.65	56,143,510.00
其他保证金	2,120,444.47	5,734,040.24
合计	44,835,332.93	71,085,189.86

注：期末借款保证金 653,162.65 元，系本公司 2015 年度取得的厦门国际银行珠海南屏支行人民币 28,000 万元长期借款，该笔借款期末余额为 19,970.80 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

适用 不适用

3、衍生金融资产

适用 不适用

4、应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、应收账款

(1). 应收账款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	675,568,200.95	99.94	34,634,601.66	5.13	640,933,599.29	274,367,620.78	99.95	12,276,211.03	4.47	262,091,409.75
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	402,000.00	0.06	402,000.00	100		126,057.91	0.05	126,057.91	100	
合计	675,970,200.95	/	35,036,601.66	/	640,933,599.29	274,493,678.69	/	12,402,268.94	/	262,091,409.75

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内（含 1 年）	648,209,634.00	32,410,481.72	5
1 年以内小计	648,209,634.00	32,410,481.72	5
1 至 2 年	22,366,899.29	1,565,682.97	7
2 至 3 年	4,195,316.69	419,531.68	10
3 年以上	796,350.97	238,905.29	30
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	675,568,200.95	34,634,601.66	5.13

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况:

本期计提坏账准备金额 23,067,721.99 元; 因期末外币财务报表折算减少坏账准备 433,389.27 元。本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况:

适用 不适用

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 223,558,970.24 元, 占应收账款期末余额合计数的比例为 33.07%, 相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 11,177,948.52 元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

6、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	761,929,675.54	91.88	970,660,705.75	86.64
1 至 2 年	8,795,585.37	1.06	76,587,658.83	6.84
2 至 3 年	3,203,488.52	0.39	60,555,184.42	5.40
3 年以上	55,318,095.44	6.67	12,551,649.81	1.12
合计	829,246,844.87	100	1,120,355,198.81	100

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

无

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况:

适用 不适用

截至期末按供应商归集的2017年12月31日前五名预付款项汇总金额为687,380,673.58元,占预付款项2017年12月31日合计数的比例为82.89%。

其他说明

适用 不适用

7、 应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
定期存款		
委托贷款		
债券投资		
保证金存款利息		151,666.67
合计		151,666.67

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

8、 应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

9、 其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	

单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	25,021,000.00	0.98	25,021,000.00	100		25,021,000.00	3.94	25,021,000.00	100	
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,535,320,741.49	98.82	90,568,277.00	3.57	2,444,752,464.49	606,822,618.96	95.51	16,709,461.14	2.75	590,113,157.82
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	5,023,287.56	0.20	5,023,287.56	100		3,494,714.52	0.55	3,494,714.52	100	
合计	2,565,365,029.05	/	120,612,564.56	/	2,444,752,464.49	635,338,333.48	/	45,225,175.66	/	590,113,157.82

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

其他应收款 (按单位)	期末余额			
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
西安宝鼎置业投资有限公司	10,206,000.00	10,206,000.00	100	很可能收不回
陕西中远医保产品物流配送有限公司	14,815,000.00	14,815,000.00	100	很可能收不回
合计	25,021,000.00	25,021,000.00	/	/

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内 (含 1 年)	1,333,343,011.16	66,667,150.57	5
1 年以内小计	1,333,343,011.16	66,667,150.57	5
1 至 2 年	17,054,039.83	1,193,782.80	7
2 至 3 年	26,091,412.98	2,609,141.31	10
3 年以上	66,994,007.73	20,098,202.32	30
3 至 4 年			
4 至 5 年			

5 年以上			
合计	1,443,482,471.70	90,568,277.00	6.27

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见附注（五）11。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合2	1,091,838,269.79		
合计	1,091,838,269.79		

确定该组合的依据详见附注（五）11。

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 69,186,071.15 元；因合并范围变更增加坏账准备 6,217,704.52 元，期末外币财务报表折算减少坏账准备 16,386.77 元。本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3) 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

其他应收款核销说明：

适用 不适用

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	2,074,067,445.47	184,587,906.83
代垫拆迁款	317,568,062.73	318,068,062.73
城改保证金	50,000,000.00	51,800,000.00
其他保证金及押金	119,147,702.60	72,153,929.08
备用金借支	4,581,818.25	8,728,434.84

合计	2,565,365,029.05	635,338,333.48
----	------------------	----------------

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	往来款	1,111,955,626.13	1年以内	43.34%	55,597,781.31
沈阳安泰房地产开发公司	往来款	524,668,538.84	1年以内	20.45%	
北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	代垫拆迁款	267,610,424.54	2-4年	10.43%	
沈阳万盈置业有限公司	往来款	111,026,758.21	1年以内	4.33%	
广州雍豪贸易有限公司	往来款	64,000,000.00	1年以内	2.49%	3,200,000.00
合计	/	2,079,261,347.72	/	81.04%	58,797,781.31

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款:

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

10. 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,146,424.49		1,146,424.49	1,943,610.50		1,943,610.50
在产品						
库存商品	7,002,620.82		7,002,620.82	6,243,408.65		6,243,408.65
周转材料	153,072.57		153,072.57			

消耗性生物资产	3,247,880.62		3,247,880.62	9,027,883.67		9,027,883.67
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	3,343,697,757.75	2,956,319.91	3,340,741,437.84	1,066,166,249.69	1,110,990.18	1,065,055,259.51
开发成本	9,443,334,593.29		9,443,334,593.29	7,394,738,297.56		7,394,738,297.56
拟开发产品				19,289,285.04		19,289,285.04
工程施工	16,354,784.36		16,354,784.36	16,325,472.64		16,325,472.64
合计	12,814,937,133.90	2,956,319.91	12,811,980,813.99	8,513,734,207.75	1,110,990.18	8,512,623,217.57

存货具体明细如下：

A. 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
横岗四联贤合旧村一期	2017/1/1	2020/12/1	96.8 亿	19,289,285.04		
合计				19,289,285.04		

B. 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
安徽理工大学北校区项目	2017.1	滚动开发、整体竣工预计 2022	33.24 亿	1,023,743,589.85	1,174,181,721.12	
横岗四联贤合旧村一期	2017.1	2020/12/1	96.8 亿		1,072,810,176.47	
安徽理工大学中校区项目	不适用	滚动开发、整体竣工预计 2021 年	23.47 亿	1,141,604,046.44		
安徽理工大学西校区项目	2017.7.4	2022.6.30	11.2 亿	370,065,206.55	388,172,044.57	
三门峡天鹅湾	2009.8	滚动开发、整体竣工预计 2021 年	4 亿	88,325,005.43	99,333,757.32	
荣庆二期	2014.6	2018.6	7.3 亿	447,595,308.67	536,834,384.35	
江门天鹅湾	2016.1	滚动开发、整体	5 亿	78,283,065.61	112,021,055.94	

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
兴南 F 组团	2011.5	2017 年	1.9 亿	79,770,209.60	8,867,140.22	
北京虹湾国际中心项目	2013.5	不适用	18 亿	241,864,875.10	241,959,875.10	
雅鸣轩项目	2017.1.16	2018.12	9.0 亿	777,992,470.36	800,275,826.07	
夏茅地块	不适用	不适用		77,695,443.02	87,826,729.44	
天鹅湾二期	2015.9	2018.5	20 亿	1,849,156,366.54	1,852,338,807.07	
嘉盛大厦	2015.6	2018.6	11.10 亿	400,575,240.74	495,691,531.25	
其他	不适用	不适用		4,703,157.11		
西安城改项目	不适用	不适用		63,842,818.55	63,842,818.55	
EastView Residences	2015.6	2018.11	7.3 亿	175,401,360.04		
悦泰金融中心	2018.3	2022.3	30 亿		873,989,186.57	
高壁综合大市场	2014.2	滚动开发、整体竣工预计 2018 年			425,431,188.01	
滨江花园	不适用	2018.6			308,963,598.64	
福嘉花园	不适用	2018.6			723,417,725.54	
白马天鹅湾	2011.9	2017.12	21.85 亿	451,665,304.63	177,377,027.06	
香江花园二期	2010.3	2017.12	2.7 亿	122,454,829.32		
合计				7,394,738,297.56	9,443,334,593.29	

注：滨江花园、福嘉花园两项目系本年从海口中税房地产开发有限公司收购，根据相关协议，不办理项目过户手续，但项目后期开发、管理和销售均由本公司实质控制，因此将两项目作为开发成本核算

C. 开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
三门峡天鹅湾	2013.12	61,694,207.06	98,114,950.03	43,358,245.55	116,450,911.54	2,956,319.91

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
新南. 翠园. 新中	2004. 12	3, 230, 791. 07			3, 230, 791. 07	
南苑商城	2004. 12	11, 139, 418. 63			11, 139, 418. 63	
江华小区	2003. 11	1, 831, 511. 22			1, 831, 511. 22	
兴南小区	2009. 05	5, 341, 153. 17			5, 341, 153. 17	
江海花园	2007. 12	17, 330, 707. 18		431, 125. 90	16, 899, 581. 28	
江门天鹅湾	2013. 12	213, 540, 721. 99	181, 044, 360. 00	124, 688, 419. 09	269, 896, 662. 90	
云景	2015. 12	2, 193, 229. 40	74, 894, 503. 20	3, 740, 096. 54	73, 347, 636. 06	
益丰花园	2014. 12	29, 034, 842. 99	24, 595, 906. 03	281, 497. 09	53, 349, 251. 93	
荣庆大厦	2001. 05	187, 334. 18			187, 334. 18	
EastView Residences			584, 180, 304. 16	288, 123, 419. 58	296, 056, 884. 58	
高壁综合大市场	2017. 6		1, 950, 327, 383. 59	433, 639, 652. 83	1, 516, 687, 730. 76	
白马天鹅湾			824, 908, 912. 48	500, 027, 332. 19	324, 881, 580. 29	
香江花园 1 期	2011. 4	56, 230, 390. 25	35, 582, 355. 60	82, 651, 911. 95	9, 160, 833. 90	
香江花园 2 期			183, 681, 026. 31	172, 335, 620. 17	11, 345, 406. 14	
香江花园 3 期			46, 146, 517. 67	36, 751, 368. 91	9, 395, 148. 76	
金边天鹅湾	2017. 3	50, 110, 814. 39		28, 080, 334. 04	22, 030, 480. 35	
从化项目	2014. 10	614, 301, 128. 16	15, 001, 552. 63	26, 837, 239. 80	602, 465, 440. 99	
合计		1, 066, 166, 249. 69	4, 018, 477, 771. 70	1, 740, 946, 263. 64	3, 343, 697, 757. 75	2, 956, 319. 91

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料						
在产品						
库存商品						

周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
开发产品	1,110,990.18	1,845,329.73				2,956,319.91
合计	1,110,990.18	1,845,329.73				2,956,319.91

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明:

√适用 不适用

存货期末余额中, 含有借款费用资本化金额合计数为 1,145,557,644.48 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况:

 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

11、持有待售资产

 适用 不适用

12、一年内到期的非流动资产

 适用 不适用

13、其他流动资产

√适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
预付利息	20,551,933.54	1,135,508.61
预缴税金	25,345,647.77	1,690,885.77
预付佣金	1,039,886.17	
合计	46,937,467.48	2,826,394.38

其他说明

无

14、可供出售金融资产

(1). 可供出售金融资产情况

√适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	13,200,000.00	13,200,000.00		13,200,000.00	13,200,000.00	
按公允价值计量的						
按成本计量的	13,200,000.00	13,200,000.00		13,200,000.00	13,200,000.00	
合计	13,200,000.00	13,200,000.00		13,200,000.00	13,200,000.00	

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

□适用 √不适用

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
陕西高鑫项目投资有限公司	13,200,000.00			13,200,000.00	13,200,000.00			13,200,000.00	99	
合计	13,200,000.00			13,200,000.00	13,200,000.00			13,200,000.00	/	

注: 陕西高鑫项目投资有限公司是本公司以西安东华置业有限公司的部分股权置换入的公司, 本公司并没有实质控制和参与陕西高鑫项目投资有限公司的经营管理。

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况

□适用 √不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

15、持有至到期投资

(1). 持有至到期投资情况:

□适用 √不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资:

□适用 √不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

16、长期应收款

(1) 长期应收款情况:

□适用 √不适用

(2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

□适用 √不适用

(3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
广州市东山投资公司	23,800,000.00									23,800,000.00	23,800,000.00
小计	23,800,000.00									23,800,000.00	23,800,000.00
二、联营企业											
云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	1,809,474.18			159,203.25						1,968,677.43	
小计	1,809,474.18			159,203.25						1,968,677.43	
合计	25,609,474.18			159,203.25						25,768,677.43	23,800,000.00

其他说明

广州市东山投资公司目前经营处在停滞状态，对方提供的报表无法真实反映其资产、负债情况，公司对其长期股权投资按成本法核算，并计提了全减值准备。

18、投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	791,709,235.30			791,709,235.30
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额	305,145.18			305,145.18
(1) 处置	305,145.18			305,145.18
(2) 其他转出				
4. 期末余额	791,404,090.12			791,404,090.12
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	49,074,521.00			49,074,521.00
2. 本期增加金额	25,945,714.30			25,945,714.30
(1) 计提或摊销	25,945,714.30			25,945,714.30
3. 本期减少金额	149,255.85			149,255.85
(1) 处置	149,255.85			149,255.85
(2) 其他转出				
4. 期末余额	74,870,979.45			74,870,979.45
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				
1. 期末账面价值	716,533,110.67			716,533,110.67
2. 期初账面价值	742,634,714.30			742,634,714.30

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
宝华路车位、房产	6,119,388.63	规划不符合要求

其他说明

□适用 √不适用

19、固定资产**(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	井建设施	办公及其他设备	合计
一、账面原值：						
1. 期初余额	176,577,442.39	25,961,883.83	44,526,367.56	15,059,903.05	23,166,665.12	285,292,261.95
2. 本期增加金额	331,556.76	363,878.95	8,023,404.15		5,191,651.81	13,910,491.67
(1) 购置	331,556.76	343,598.95	5,063,717.74		4,251,850.81	9,990,724.26
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加		20,280.00	2,959,686.41		939,801.00	3,919,767.41
3. 本期减少金额		50,905.00	2,092,757.30		889,925.93	3,033,588.23
(1) 处置或报废		50,905.00	1,477,673.20		742,638.95	2,271,217.15
(2) 合并范围变更减少			615,084.10		147,286.98	762,371.08
4. 期末余额	176,908,999.15	26,274,857.78	50,457,014.41	15,059,903.05	27,468,391.00	296,169,165.39
二、累计折旧						
1. 期初余额	24,315,600.49	15,849,000.72	21,136,721.60	6,034,201.83	12,146,936.41	79,482,461.05
2. 本期增加金额	6,480,809.71	1,342,893.60	6,581,558.69	741,570.87	4,096,602.70	19,243,435.57
(1) 计提	6,480,809.71	1,336,213.44	5,038,659.77	741,570.87	3,692,348.31	17,289,602.10
(2) 合并范围变更增加		6,680.16	1,542,898.92		404,254.39	1,953,833.47
3. 本期减少金额		48,359.50	1,412,440.69		728,552.73	2,189,352.92
(1) 处置或报废		48,359.50	1,327,225.91		696,911.51	2,072,496.92
(2) 合并范围			85,214.78		31,641.22	116,856.00
4. 期末余额	30,796,410.20	17,143,534.82	26,305,839.60	6,775,772.70	15,514,986.38	96,536,543.70

三、减值准备						
1. 期初余额		322,520.72				322,520.72
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额		322,520.72				322,520.72
四、账面价值						
1. 期末账面价值	146,112,588.95	8,808,802.24	24,151,174.81	8,284,130.35	11,953,404.62	199,310,100.97
2. 期初账面价值	152,261,841.90	9,790,362.39	23,389,645.96	9,025,701.22	11,019,728.71	205,487,280.18

(2). 暂时闲置的固定资产情况

□适用 √不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

□适用 √不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产

□适用 √不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
海南办公大楼	33,058,287.71	正在办理中

其他说明：

□适用 √不适用

20、在建工程

(1). 在建工程情况

□适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合江口矿区工程	25,635,475.43		25,635,475.43	24,069,222.70		24,069,222.70
垆上矿区工程	37,999,843.04		37,999,843.04	36,816,194.99		36,816,194.99
新选厂工程	5,114,581.12		5,114,581.12	2,767,060.49		2,767,060.49

矿区零星工程	5,192,749.27		5,192,749.27	5,155,766.91		5,155,766.91
美汇半岛项目				100,613,953.98		100,613,953.98
其他工程				3,219,072.74		3,219,072.74
国际医学中心	130,488,858.56		130,488,858.56			
合计	204,431,507.42		204,431,507.42	172,641,271.81		172,641,271.81

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
合江口矿区工程		24,069,222.70	1,566,252.73			25,635,475.43						
垆上矿区工程		36,816,194.99	1,183,648.05			37,999,843.04						
新选厂工程		2,767,060.49	2,347,520.63			5,114,581.12						
美汇半岛项目		100,613,953.98	0.00		100,613,953.98							
国际医学中心			130,488,858.56			130,488,858.56						
合计		164,266,432.16	135,586,279.97		100,613,953.98	199,238,758.15	/	/			/	/

(3). 本期计提在建工程减值准备情况：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

21、工程物资

□适用 √不适用

22、固定资产清理

□适用 √不适用

23、生产性生物资产**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**

□适用 √不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

24、油气资产

□适用 √不适用

25、无形资产**(1). 无形资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	采矿权	探矿权	软件	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	84,801,885.30			3,234,579.42	92,626,632.60	1,196,866.31	181,859,963.63
2. 本期增加金额				1,304,404.86	620,000.00	1,780,046.81	3,704,451.67
(1) 购置				1,304,404.86	620,000.00	999,546.81	2,923,951.67
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加						780,500.00	780,500.00
3. 本期减少金额	79,489,094.34					55,993.47	79,545,087.81
(1) 处置							
(2) 转入项目开发成本	79,489,094.34						79,489,094.34
(3) 合并范围变更减少						55,993.47	55,993.47
4. 期末余额	5,312,790.96			4,538,984.28	93,246,632.60	2,920,919.65	106,019,327.49
二、累计摊销							

1. 期初余额	6,751,072.82		19,453.34	57,556.47	707,122.44	7,535,205.07
2. 本期增加金额	132,819.72				618,248.78	751,068.50
(1) 计提	132,819.72				529,423.78	662,243.50
(2) 合并范围变更增加					88,825.00	88,825.00
3. 本期减少金额	5,437,258.89				3,819.75	5,441,078.64
(1) 处置						
(2) 转入项目开发成本	5,437,258.89					5,437,258.89
(3) 合并范围变更减少					3,819.75	3,819.75
4. 期末余额	1,446,633.65		19,453.34	57,556.47	1,321,551.47	2,845,194.93
三、减值准备						
1. 期初余额						
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置						
4. 期末余额						
四、账面价值						
1. 期末账面价值	3,866,157.31		4,519,530.94	93,189,076.13	1,599,368.18	103,174,132.56
2. 期初账面价值	78,050,812.48		3,215,126.08	92,569,076.13	489,743.87	174,324,758.56

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

公司无形资产中的采矿权、探矿权证均已到期，延期申请手续正在办理之中。

26、开发支出

适用 不适用

27、商誉

(1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
信宜市信誉建筑工程有限公司	730,000.00					730,000.00
茶陵嘉元矿业有限公司	22,875,887.68					22,875,887.68
广州亿城泉说酒店有限公司	1,436,085.44					1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司	251,406.70					251,406.70
深圳市大新佳业投资发展有限公司	21,441,276.57					21,441,276.57
广东世外高人健康产业发展有限公司	6,089,903.85			6,089,903.85		
广东粤沛健康医疗投资有限公司		16,075,200.97				16,075,200.97
广东国森林业有限公司	884,521.01					884,521.01
合计	53,709,081.25	16,075,200.97		6,089,903.85		63,694,378.37

(2). 商誉减值准备

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
广州亿城泉说酒店有限公司		1,436,085.44				1,436,085.44
广州茂华物业管理有限公司		251,406.70				251,406.70
信宜市信誉建筑工程有限公司		730,000.00				730,000.00
合计		2,417,492.14				2,417,492.14

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

适用 不适用

报告期末，本集团评估了商誉的可收回金额，由于以上3家子公司持续亏损，未来盈利存在较大不确定性，因此对其商誉全额计提减值准备。

其他说明

适用 不适用**28、长期待摊费用**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
青苗补偿费	2,666.66		2,666.66		
其他	-	500,000.00	83,333.34		416,666.66
临时设施费	1,115,023.83		552,554.26		562,469.57
湖滨苑网球场	60,520.32		8,750.04		51,770.28
咨询费	9,083,333.33	9,600,000.00	10,683,333.33		8,000,000.00
装修费	219,183.08	10,643,995.31	1,308,019.07		9,555,159.32
销售佣金	4,354,339.50	306,032.72	4,660,372.22		
合计	14,835,066.72	21,050,028.03	17,299,028.92		18,586,065.83

其他说明：

无

29、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**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	145,925,806.79	36,481,451.73	61,997,027.13	15,499,256.82
内部交易未实现利润	33,005,823.01	8,251,455.75	54,269,758.68	13,567,439.67
可抵扣亏损	178,421,734.38	44,605,433.59	354,989,409.10	88,747,352.28
递延收益			2,823,574.60	705,893.65
广告费	1,810,890.13	452,722.53		
预提费用	58,163,559.21	14,540,889.80		
预结利润差异			10,018,355.08	2,504,588.79
合计	417,327,813.52	104,331,953.40	484,098,124.59	121,024,531.21

(2). 未经抵销的递延所得税负债适用 不适用**(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：**适用 不适用**(4). 未确认递延所得税资产明细**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	52,419,692.20	34,063,928.37
可抵扣亏损	151,561,709.72	95,667,119.65

合计	203,981,401.92	129,731,048.02
----	----------------	----------------

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2017		5,664,903.24	
2018	13,471,838.74	13,862,579.59	
2019	24,141,847.34	24,142,597.43	
2020	15,934,158.72	14,974,279.71	
2021	35,187,973.31	35,221,893.39	
2022	58,955,870.53		
无期限	3,870,021.08	358,596.01	
合计	151,561,709.72	94,224,849.37	/

其他说明：

□适用 √不适用

30、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付购房款	42,000,000.00	
对合伙企业权益	710,632.93	
合计	42,710,632.93	

其他说明：

无

31、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	534,522,500.00	900,000,000.00
抵押借款	872,492,876.00	352,355,920.14
保证借款	450,000,000.00	
信用借款	90,217,806.97	
委托贷款	1,834,200,000.00	550,000,000.00
个人借款		1,040,550.00
合计	3,781,433,182.97	1,803,396,470.14

短期借款分类的说明：

无

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

适用 不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

32、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

适用 不适用

33、衍生金融负债

适用 不适用

34、应付票据

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	177,072,600.00	29,050,000.00
银行承兑汇票		
合计	177,072,600.00	29,050,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

35、应付账款

(1). 应付账款列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年以内（含 1 年）	1,287,112,403.53	167,980,409.33
1 年至 2 年（含 2 年）	36,906,660.86	87,279,633.75
2 年至 3 年（含 3 年）	34,016,768.50	5,448,815.74
3 年以上	34,131,635.14	30,858,497.77
合计	1,392,167,468.03	291,567,356.59

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第四工程局有限公司	16,321,985.00	工程尾款及质保金
南京装饰联合有限公司	6,053,973.11	工程尾款

湖北祥和建设集团有限公司	5,345,342.21	工程尾款
合计	27,721,300.32	/

其他说明

适用 不适用

36、预收款项

(1). 预收账款项列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	322,280,287.55	83,953,426.23
其他预收款项	44,072,214.89	9,510,520.46
合计	366,352,502.44	93,463,946.69

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

适用 不适用

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况：

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

期末预收房款明细

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
三门峡天鹅湾	11,315,920.84	7,756,404.05	滚动开发、整体竣工预计 2021 年	85.44%
江海花园	30,000.00	504,738.10	已竣工	-
江门天鹅湾	47,978,821.00		滚动开发、整体竣工预计 2019 年	89.12%
云景	391,000.00	1,706,992.00	已竣工	88.76%
益丰花园		962,361.00	已竣工	-
香江花园	7,073,041.00	770,280.00	已竣工	92.22%
从化项目	8,138,586.43	900,000.00	已竣工	29.82%
白马天鹅湾	16,414,786.99	37,498,240.98	已竣工	81.83%
East View Residences	22,104,388.36	33,854,410.10	2018.11	76.96%

项目名称	期末余额	年初余额	预计竣工时间	预售比例
金边天鹅湾	1,251,900.45		已竣工	85.67%
公园天鹅湾(北校区)	58,079,747.00		滚动开发、整体竣工预计2021年	30.57%
高壁综合大市场	40,212,587.48		2018.6	20.09%
嘉盛大厦	109,289,508.00		2018.6	6.09%
合计	322,280,287.55	83,953,426.23		

37、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	9,920,600.57	123,903,651.29	119,143,375.36	14,680,876.50
二、离职后福利-设定提存计划	64,221.76	4,682,536.49	4,683,044.16	63,714.09
三、辞退福利		359,973.99	359,973.99	
四、一年内到期的其他福利				
合计	9,984,822.33	128,946,161.77	124,186,393.51	14,744,590.59

(2). 短期薪酬列示:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	9,658,222.82	113,008,249.72	108,465,738.62	14,200,733.92
二、职工福利费		4,895,608.94	4,895,608.94	0.00
三、社会保险费	16,452.80	3,086,062.32	3,086,069.34	16,445.78
其中:医疗保险费	15,601.32	2,657,723.23	2,657,763.45	15,561.10
工伤保险费	715.36	184,200.40	184,435.53	480.23
生育保险费	136.12	244,138.69	243,870.36	404.45
四、住房公积金	94,499.72	2,440,225.66	2,441,501.65	93,223.73
五、工会经费和职工教育经费	151,425.23	473,504.65	254,456.81	370,473.07
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	9,920,600.57	123,903,651.29	119,143,375.36	14,680,876.50

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	57,243.66	4,524,017.00	4,524,492.25	56,768.41
2、失业保险费	6,978.10	158,519.49	158,551.91	6,945.68
3、企业年金缴费				
合计	64,221.76	4,682,536.49	4,683,044.16	63,714.09

其他说明：

√适用 □不适用

本集团本年度因解除劳动关系所提供辞退福利为359,973.99元，期末应付未付金额为0.00元

38、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	137,462,505.38	8,394,173.93
消费税		
营业税	16,980,573.56	25,056,406.62
企业所得税	197,428,838.82	64,655,603.99
个人所得税	2,959,070.47	4,265,541.81
城市维护建设税	6,229,572.53	2,191,722.40
土地增值税	76,362,971.29	33,852,438.18
教育费附加	2,773,068.55	936,896.27
堤防费	99,868.59	99,868.59
地方教育附加	1,815,172.78	598,877.17
房产税	637,954.10	1,226,354.09
土地使用税	2,506,579.80	1,317,464.36
其他	815,730.48	1,560,884.85
合计	446,071,906.35	144,156,232.26

其他说明：

无

39、 应付利息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	12,919,994.11	9,204,245.93
企业债券利息		
短期借款应付利息	19,124,430.81	6,896,720.42
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合计	32,044,424.92	16,100,966.35

重要的已逾期未支付的利息情况：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

40、应付股利

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	393,428.27	393,428.27
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
优先股\永续债股利-XXX		
优先股\永续债股利-XXX		
应付股利-XXX		
应付股利-XXX		
合计	393,428.27	393,428.27

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

无

41、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
保证金押金	21,903,324.79	15,648,153.55
往来款项	763,252,233.85	184,441,871.57
代收代付	10,769,075.72	51,939,228.98
购房意向金	12,195,845.00	14,933,416.83
其他	22,920,496.04	817,236.47
合计	831,040,975.40	267,779,907.40

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
海南白马控股有限公司	50,312,420.00	
润禾科技实业（深圳）有限公司	31,000,000.00	
深圳市鸿利源投资有限公司	18,661,209.01	
深圳市光彩法诺投资有限公司	12,255,604.50	
合计	112,229,233.51	

其他说明

适用 不适用

42、持有待售负债

□适用 √不适用

43、1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	2,195,906,788.99	513,950,000.00
1年内到期的应付债券		
1年内到期的长期应付款		
合计	2,195,906,788.99	513,950,000.00

其他说明：

无

44、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
拆迁补偿款	2,815,304.54	2,823,574.61
合计	2,815,304.54	2,823,574.61

2011年6月，经广州市政府同意，广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514号《关于〈建设用地通知书〉阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定，经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中99号地块进行前期投入补偿。本公司益丰花园项目按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入。

短期应付债券的增减变动：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

45、长期借款**(1). 长期借款分类**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		

抵押借款	1,180,687,881.01	3,290,329,343.70
保证借款	100,000,000.00	
信用借款		
委托贷款	1,630,000,000.00	750,000,000.00
合计	2,910,687,881.01	4,040,329,343.70

长期借款分类的说明：

无

其他说明，包括利率区间：

适用 不适用

46、应付债券

(1) 应付债券

适用 不适用

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

适用 不适用

(3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

适用 不适用

(4) 划分为金融负债的其他金融工具说明：

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

47、长期应付款

(1) 按款项性质列示长期应付款：

适用 不适用

48、长期应付职工薪酬

适用 不适用

49、专项应付款

适用 不适用

50、 预计负债

□适用 √不适用

51、 递延收益

递延收益情况

□适用 √不适用

涉及政府补助的项目：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

52、 其他非流动负债

□适用 √不适用

53、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,268,123,935.00			1,268,123,935.00		1,268,123,935.00	2,536,247,870.00

其他说明：

注：本期股本变动情况详见附注（一）公司的基本情况说明。

54、 其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

55、资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	3,291,791,799.56		1,268,147,378.81	2,023,644,420.75
其他资本公积	48,076,969.84			48,076,969.84
合计	3,339,868,769.40		1,268,147,378.81	2,071,721,390.59

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本年股本溢价减少中，1,268,123,935 为资本公积转增股本的影响，23,443.81 为收购广州粤泰金控投资有限公司少数股东权益的影响。

56、库存股

□适用 √不适用

57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额				期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动						
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的						

其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	3,166,503.93	-12,863,318.57			-11,395,804.64	-1,467,513.93	-8,229,300.71
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
可供出售金融资产公允价值变动损益							
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	3,166,503.93	-12,863,318.57			-11,395,804.64	-1,467,513.93	-8,229,300.71
其他综合收益合计	3,166,503.93	-12,863,318.57			-11,395,804.64	-1,467,513.93	-8,229,300.71

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：
无

58、专项储备

适用 不适用

59、盈余公积

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	88,840,817.99	53,123,386.19		141,964,204.18
任意盈余公积	20,300,881.69			20,300,881.69
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	109,141,699.68	53,123,386.19		162,265,085.87

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

无

60、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	125,633,270.10	409,596,839.30
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		-32,594,752.57
调整后期初未分配利润	125,633,270.10	377,002,086.73
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,167,857,949.17	145,142,276.61
减：提取法定盈余公积	53,123,386.19	10,854,177.21
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	50,724,957.40	126,812,393.50
转作股本的普通股股利		
其他减少	56,880,176.60	258,844,522.53
期末未分配利润	1,132,762,699.08	125,633,270.10

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

其他减少为 2017 年收购寰宇国际进出口有限公司少数股东权益影响

61、营业收入和营业成本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	5,596,171,010.48	3,104,656,808.92	953,156,898.73	523,218,700.97
其他业务	4,489,734.78	878,521.18	756,940.62	252,194.81
合计	5,600,660,745.26	3,105,535,330.10	953,913,839.35	523,470,895.78

62、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	27,358,161.67	17,494,027.77
城市维护建设税	18,811,724.14	2,571,134.65
教育费附加	8,222,053.55	1,101,920.87
资源税		
房产税		
土地使用税	4,362,110.73	1,404,940.25
车船使用税		
印花税		
地方教育费附加	5,511,960.68	750,909.07
土地增值税	165,816,668.18	23,845,763.85
堤防费		44,134.32
房产税	6,970,048.49	3,888,879.47
印花税	1,731,941.44	1,004,110.42
水利基金	574,363.36	
车船税	60,223.83	17,928.48
合计	239,419,256.07	52,123,749.15

其他说明：

无

63、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
薪酬	16,730,861.56	12,132,885.15
广告宣传费	23,790,235.66	24,118,918.27
办公费	368,530.72	352,921.48
销售佣金	122,887,493.69	14,847,995.57
酒店能源费用	3,119,718.98	3,279,319.75
业务招待费	381,975.71	121,241.24
其他	3,815,513.57	4,720,316.87
合计	171,094,329.89	59,573,598.33

其他说明：

无

64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

薪酬	85,974,459.48	56,362,080.34
聘请中介机构费用	25,271,544.83	20,043,970.08
水电租金物业	15,428,206.25	13,171,974.88
折旧摊销	17,896,629.78	13,965,701.75
业务招待费	16,330,665.33	8,911,918.06
办公费用	7,479,339.20	7,068,346.72
差旅费	10,652,214.54	5,640,088.42
税费		2,661,843.01
通讯费	146,376.65	346,152.69
其他	5,220,515.09	10,606,388.74
合计	184,399,951.15	138,778,464.69

其他说明：

无

65、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	209,448,610.77	51,552,899.98
减：利息收入	-3,347,661.76	-5,583,404.79
汇兑损失	170,371.47	
其他	2,166,397.73	604,289.91
合计	208,437,718.21	46,573,785.10

其他说明：

无

66、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	92,253,793.14	3,754,333.54
二、存货跌价损失	1,845,329.73	1,110,990.18
三、可供出售金融资产减值损失		11,630,155.43
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失	2,417,492.14	
十四、其他		

合计	96,516,615.01	16,495,479.15
----	---------------	---------------

其他说明：

无

67、公允价值变动收益

适用 不适用

68、投资收益

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	159,203.25	-190,525.82
处置长期股权投资产生的投资收益	16,025,015.70	11,847,492.46
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
理财产品收益		2,367.12
合计	16,184,218.95	11,659,333.76

其他说明：

无

69、营业外收入

营业外收入情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	138,000.00	4,591,560.26	138,000.00
罚款赔款违约金收入	618,905.91	11,802,088.71	618,905.91
其他	404,967.40	9,569,020.49	404,967.40

合计	1,161,873.31	25,962,669.46	1,161,873.31
----	--------------	---------------	--------------

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
益丰项目		4,591,560.26	与收益相关
北湖区财政局创新创业园财政补贴	100,000.00		与收益相关
其他	38,000.00		与收益相关
合计	138,000.00	4,591,560.26	/

其他说明：

适用 不适用

70、营业外支出

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	3,274,930.00	1,130,000.00	3,274,930.00
罚款及滞纳金	2,990,302.78	3,403,772.49	2,990,302.78
赔偿金及违约金	20,795,881.78	9,866,861.93	20,795,881.78
非流动资产毁损报废损失	105,338.34		105,338.34
其他	643,624.86	42,250.00	643,624.86
合计	27,810,077.76	14,442,884.42	27,810,077.76

其他说明：

无

71、所得税费用

(1) 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	171,601,960.88	23,099,421.24
递延所得税费用	16,692,577.81	-14,349,781.43
合计	188,294,538.69	8,749,639.81

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,584,863,457.79
按法定/适用税率计算的所得税费用	396,215,864.45
子公司适用不同税率的影响	-80,318,994.32
调整以前期间所得税的影响	2,158,371.78
非应税收入的影响	-151,488,839.57
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,535,775.80
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	14,934,912.42
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	4,257,448.13
所得税费用	188,294,538.69

其他说明：

□适用 √不适用

72、其他综合收益

√适用 □不适用

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

项目	年初余额	本期发生额					期末余额
		所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
外币财务报表折算差额	3,166,503.93	-12,863,318.57			-11,395,804.64	-1,467,513.93	-8,229,300.71
合计	3,166,503.93	-12,863,318.57			-11,395,804.64	-1,467,513.93	-8,229,300.71

73、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	1,554,073,978.19	370,095,577.73
押金保证金	12,295,753.24	3,224,877.45
其他	46,827,216.38	9,383,206.21
合计	1,613,196,947.81	382,703,661.39

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
往来款项	2,098,400,280.25	1,975,033,694.55
付现费用	158,500,647.13	128,093,528.44
押金保证金	66,312,764.00	39,039,292.18
其他	80,423,387.20	11,853,167.29
合计	2,403,637,078.58	2,154,019,682.46

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

无

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非同一控制合并支付现金对价与合并日子公司现金差额	4,704,950.00	205,671,402.46
对外投资解除退回款项		87,000,000.00
合计	4,704,950.00	292,671,402.46

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
处置子公司时收到现金与处置日子公司现金差额	249,432,589.11	
支付股权收购订金	202,492,815.33	
合计	451,925,404.44	

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

无

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
贷款保证金退回	61,548,252.72	251,325,000.00
同一控制合并子公司原股东增资款		50,640,100.00
合计	61,548,252.72	301,965,100.00

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
同一控制合并支付款项		298,066,320.54
收购少数股权支付款项	62,590,492.18	166,800,000.00
贷款保证金	8,972,525.73	77,768,510.00
财务顾问咨询费	54,101,110.44	51,808,965.86
合计	125,664,128.35	594,443,796.40

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

无

74、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,396,568,919.10	129,624,600.46
加：资产减值准备	96,516,615.01	16,495,479.15
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	43,235,316.40	30,637,790.34
无形资产摊销	662,243.50	1,468,997.32
长期待摊费用摊销	6,615,695.59	1,450,920.53
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）	62,759.15	1,702,745.68
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）		
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）		
财务费用（收益以“－”号填列）	209,618,982.24	51,552,899.98
投资损失（收益以“－”号填列）	-16,184,218.95	-11,659,333.76
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	16,692,577.81	-14,349,781.43
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）	-2,013,666,980.92	-1,076,152,100.15
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-2,803,174,999.00	-332,534,880.90
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	2,199,905,331.90	-2,000,139,393.37
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-863,147,758.17	-3,201,902,056.15
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	371,637,618.87	447,050,820.21
减：现金的期初余额	447,050,820.21	141,043,649.92
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	-75,413,201.34	306,007,170.29

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	106,250,000.00
广州粤沛健康医疗投资有限公司	6,250,000.00
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	100,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	106,972,072.84
广州粤沛健康医疗投资有限公司	2,267,122.84
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	104,704,950.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-722,072.84

其他说明：

无

(3) 本期收到的处置子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	1,022,154,910.89
广东世外高人健康产业发展有限公司	140,280,000.00
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	881,874,910.89
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	1,186,173,136.45
广东世外高人健康产业发展有限公司	54,865,636.45
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	1,131,307,500.00
加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	-164,018,225.56

其他说明：

无

(4) 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	371,637,618.87	447,050,820.21
其中：库存现金	1,108,269.12	1,952,097.38
可随时用于支付的银行存款	370,529,349.75	445,098,722.83
可随时用于支付的其他货币资金		

可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	371,637,618.87	447,050,820.21
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

适用 不适用

75、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

适用 不适用

76、所有权或使用权受到限制的资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	44,835,332.93	期末借款保证金 653,162.65 元，系本公司 2015 年度取得的厦门国际银行珠海南屏支行人民币 28,000 万元长期借款，该笔借款期末余额为 19,970.80 万元，期限为 2015 年 11 月 19 日至 2025 年 11 月 18 日。
应收票据		
存货		
固定资产	33,058,287.71	未办妥产权证书
无形资产		
合计	77,893,620.64	/

其他说明：

无

77、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

适用 不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	3,671,565.84	6.5342	23,990,745.53
欧元			
港币	7,958,522.57	0.8359	6,652,529.02
人民币			
人民币			
应收账款			

其中：美元	31,370,059.51		204,978,242.85
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元	532,146.40	6.5342	3,477,151.01
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
外币核算-XXX			
人民币			
人民币			

其他说明：

无

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

项目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
金边天鹅湾置业发展有限公司	柬埔寨	美元	经营活动主要以美元计价
寰宇国际进出口有限公司	柬埔寨	美元	经营活动主要以美元计价
香港粤泰置业投资有限公司	香港	港币	经营活动主要以港币计价

78、套期

适用 不适用

79、政府补助

1. 政府补助基本情况

适用 不适用

2. 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明

无

80、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	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
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	2017.05.31	14,279.10 万元	55	现金	2017.05.31	控制权转移	862,242,113.19	298,411,368.10
广州粤沛健康医疗投资有限公司	2017.08.31	625 万元	62.5	现金	2017.08.31	控制权转移		-8,452,623.75

其他说明：

无

(2). 合并成本及商誉

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司
--现金	142,791,000.00
--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	142,791,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	142,791,000.00
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	

合并成本	广州粤沛健康医疗投资有限公司
--现金	6,250,000.00
--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	6,250,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	-9,825,200.97
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	16,075,200.97

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

无

大额商誉形成的主要原因：

无

其他说明：

无

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司		广州粤沛健康医疗投资有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	2,134,009,847.30	1,976,759,421.67	148,489,321.98	148,489,321.98
货币资金	120,773,991.32	120,773,991.32	2,267,122.84	2,267,122.84
应收款项				
存货	1,799,131,157.59	1,641,880,731.96		
固定资产	1,842,892.47	1,842,892.47	123,041.47	123,041.47
无形资产	684,800.00	684,800.00	6,875.00	6,875.00
预付账款			2,233,660.00	2,233,660.00
其他流动资产	74,987,650.05	74,987,650.05		
在建工程			67,926,827.67	67,926,827.67
其他应收款	136,589,355.87	136,589,355.87	75,931,795.00	75,931,795.00
负债：	1,873,727,187.87	1,873,727,187.87	164,209,643.53	164,209,643.53
借款	368,405,000.00	368,405,000.00		
应付款项	309,937,064.78	309,937,064.78	1,273,640.59	1,273,640.59
递延所得税负债				
预收账款	821,362,694.41	821,362,694.41		
应付职工薪酬	109,742.35	109,742.35	521,558.50	521,558.50
应交税费	9,235,993.63	9,235,993.63		
应付利息	5,067,206.15	5,067,206.15		
其他应付款	359,609,486.55	359,609,486.55	162,414,444.44	162,414,444.44
净资产	260,282,659.43	103,032,233.80	-15,720,321.55	-15,720,321.55
减：少数股东权益	662,659.43	662,659.43		
取得的净资产	259,620,000.00	102,369,574.37	-15,720,321.55	-15,720,321.55

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

无

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

无

其他说明：

无

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明：

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例 (%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
广东世外高人健康产业发展有限公司	140,280,000.00	100	出售	2017 年 8 月	控制权转移	14,280,000.00	0	不适用	不适用	不适用	不适用	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	881,874,910.89	100	出售	2017 年 3 月	控制权转移		0	不适用	不适用	不适用	不适用	

其他说明:

□适用 √不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

□适用 √不适用

5、 其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况:

√适用 □不适用

(1) 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	期末净资产	合并日至期末净利润
郴州粤泰物业服务有限公司	2017年8月	-1,169,932.27	-1,169,932.27
郴州华泰城酒店管理有限公司	2017年10月	-193,551.43	-193,551.43
西藏甚宜居装饰工程有限公司	2017年6月	-54,825.37	-54,825.37
西藏岭南潮装饰工程有限公司	2017年6月	-55,827.40	-55,827.40
启泰财富管理有限公司	2017年1月	49,159,170.34	-840,829.66
广州粤泰融资租赁有限公司	2017年4月	126,517,681.68	-982,318.32
广州远泰股权投资管理有限公司	2017年3月	50,031,650.05	31,650.05
西藏捷兴虹湾实业有限公司	2017年6月	-34,704.61	-34,704.61
粤泰城有限公司	2017年12月	-16,400.84	-16,923.17
粤泰物管有限公司	2017年10月	-1,921,560.80	-1,982,758.32
沈阳粤泰置业有限公司	2017年10月	-230.00	-230.00
北京粤泰置地房地产发展有限公司	2017年12月	-25,999.94	-25,999.94
广州粤泰健康产业发展有限公司	2017年3月	82,146,278.38	-4,603,721.62
广州粤泰健康管理有限公司	2017年4月	-1,322.98	-1,322.98
广州粤泰置业发展有限公司	2017年4月	16,045,790.80	-3,954,209.20
广州番禺区粤泰置业发展有限公司	2017年6月	-1,948,549.74	-3,948,549.74
江门市粤泰发展有限公司	2017年7月	54,719,447.99	-280,552.01
江门市悦泰置业有限公司	2017年9月	99,711,364.55	-288,635.45

江门市古斗园林工程有限公司	2017 年 9 月	-3,822.48	-3,822.48
江门市古斗装饰工程有限公司	2017 年 9 月	-3,856.89	-3,856.89

注：截至报告期末，已设立但尚未开展经营活动的子公司未在上表中示列示

(2) 清算主体

名称	不再纳入合并范围的时间
广州粤东铔矿业有限公司	2017 年 6 月
江门市启业劳务有限公司	2017 年 10 月

6、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

√适用 □不适用

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	
广州保税区东华实业发展有限公司	广州	广州	服务	90		设立
广州市住友房地产有限公司	广州	广州	房地产开发	90		同一控制下企业合并
江门市粤泰房地产开发有限公司	江门	江门	房地产开发	100		同一控制下企业合并
北京东华虹湾房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	70		设立
三门峡粤泰房地产开发有限公司	三门峡	三门峡	房地产开发	100		设立
广东省富银建筑工程有限公司	广州	广州	建筑工程施工	100		同一控制下企业合并
沈阳东华弘玺房地产开发有限公司	沈阳	沈阳	房地产开发	94		设立
信宜市东信贸易服务有限公司	信宜	信宜	服务	100		设立
信宜市信誉建筑工程有限公司	信宜	信宜	工程施工	100		非同一控制下企业合并
西安东华置业有限公司[注 1]	西安	西安	房地产开发	80		设立
广州旭城实业发展有限公司	广州	广州	房地产开发	100		同一控制下企业合并
广东新豪斯建筑设计有限公司	广州	广州	工程设计	100		同一控制下企业合并
茶陵县明大矿业投资有限责任公司	茶陵	茶陵	矿产开采销售	65		同一控制下企业合并
茶陵嘉元矿业有限公司	茶陵	茶陵	矿产收购销售	100		非同一控制下企业合并
广州普联房地产开发有限公司	广州	广州	房地产开发	55		非同一控制下企业合并
广州亿城泉说酒店有限公司	广州	广州	服务		100	非同一控制下企业合并
广州茂华物业管理有限公司	广州	广州	物业管理		100	非同一控制下企业合并
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	90		同一控制企业合并
淮南粤泰天鹅湾置业有限公司	淮南	淮南	房地产开发	90		同一控制企业合并
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	郴州	郴州	房地产		55	非同一控制下企业合并
郴州华泰城海洋馆有限公司	郴州	郴州	旅游服务		60	设立
郴州粤泰物业服务有限公司	郴州	郴州	物业管理		100	设立
郴州华泰城酒店管理有限公司	郴州	郴州	酒店服务		100	设立
西藏甚宜居装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立

海南白马天鹅湾置业有限公司	海南	海南	房地产开发	100		同一控制企业合并
海南粤泰投资有限公司	海南	海南	投资		100	同一控制合并
海南江宏实业有限公司	海南	海南	房地产开发		100	非同一控制合并
广东国森林业有限公司	广州	广州	园林绿化、林木种植		100	非同一控制合并
广州绿苗贸易有限公司	广州	广州	林产品销售		100	非同一控制合并
广州广心益贸易有限公司	广州	广州	贸易		100	设立
西藏岭南潮装饰工程有限公司	拉萨	拉萨	装饰工程		100	设立
广州粤泰金控投资有限公司	广州	广州	投资	100		设立
启泰财富管理有限公司	广州	广州	投资		100	设立
广州粤泰融资租赁有限公司	广州	广州	投资		75	设立
广州远泰股权投资管理有限公司	广州	广州	投资		100	设立
西藏捷兴虹湾实业有限公司	拉萨	拉萨	房地产		100	设立
香港粤泰置业投资有限公司	香港	香港	房地产及投资	100		设立
金边天鹅湾置业发展有限公司[注2]	金边	金边	房地产		98	同一控制企业合并
寰宇国际进出口有限公司[注2]	金边	金边	房地产		98	同一控制企业合并
粤泰城有限公司	金边	金边	房地产		100	设立
粤泰物管有限公司	金边	金边	物业管理		100	设立
香港粤泰投资有限公司	香港	香港	投资		60	设立
高溢國際發展有限公司	香港	香港	投资		100	非同一控制企业合并
粵泰國際集團有限公司	香港	香港	投资		100	设立
Mingren Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	设立
Skill House Limited	维尔京群岛	维尔京群岛	投资贸易		100	设立
Yue Tai Investment Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Development Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Management Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Yue Tai Finance Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并

Jovial Heart Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Oceanic Chariot Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Think Smart Investments Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Fortune Hour Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Able Talent Investments Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
Coastal Marine Limited	萨摩亚群岛	萨摩亚群岛	投资贸易		100	非同一控制企业合并
深圳市大新佳业投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产	60		非同一控制企业合并
深圳市中浩丰投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产		100	非同一控制企业合并
沈阳粤泰置业有限公司	沈阳	沈阳	房地产	100		设立
北京粤泰置地房地产发展有限公司	北京	北京	房地产	100		设立
北京粤泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产		60	设立
河北粤泰尚城房地产开发有限公司	北京	北京	房地产		51	设立
广州粤泰健康产业发展有限公司	广州	广州	健康服务	100		设立
广州粤泰健康管理有限公司	广州	广州	健康服务		80	设立
广州粤沛健康医疗投资有限公司	广州	广州	健康服务		62.5	非同一控制企业合并
广州粤泰健康医疗科技有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
广州粤泰健康国际医学中心有限公司	广州	广州	健康服务		100	设立
广州粤泰置业发展有限公司	广州	广州	房地产	100		设立
广州番禺区粤泰置业发展有限公司	广州	广州	房地产		100	设立
广州泰德置业有限公司	广州	广州	房地产		60	设立
江门市粤泰发展有限公司	江门	江门	房地产	100		设立
江门市悦泰置业有限公司	江门	江门	房地产		55	设立
江门市古斗园林工程有限公司	江门	江门	园林工程		100	设立
江门市古斗装饰工程有限公司	江门	江门	装饰工程		100	设立
广州市东御房地产有限公司	设立	设立	房地产	100		设立
广州粤泰建设有限公司	设立	设立	建筑工程施工	100		设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：
无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

注 1：本公司占西安东华置业有限公司注册资本比例为 80%，由于陕西中远医保产品物流配送有限公司认缴西安东华置业有限公司 2200 万元的注册资本一直未出资到位，因此按照实际出资比例 85%合并。

注 2：公司全资子公司香港粤泰置业投资有限公司（以下简称“粤泰置业”）收购关金边天鹅湾置业发展有限公司（以下简称“金边天鹅湾公司”）45%的股权及 53%的收益权，以及寰宇国际进出口有限公司（以下简称“寰宇国际公司”）9%的股权 49%的收益权。金边天鹅湾公司及寰宇国际公司在柬埔寨当地公司登记管理部门按以上股权及收益权比例完成变更及公司章程修改，同时两公司全部董事全部由粤泰置业提名的人员委任、公司实际经营权由粤泰置业拥有。公司分别按在两公司的权益比例 98%、98%合并。

(2). 重要的非全资子公司

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京东华虹湾房地产开发有限公司	30%	-309,612.46		87,328,549.50
深圳市大新佳业投资发展有限公司	40%	-3,634,830.16		179,458,997.96
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	45%	134,285,115.65		251,114,115.65

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京东华虹湾房地产开发有限公司	509,770,035.90		509,770,035.90	218,674,870.82		218,674,870.82	510,345,441.32	330,509.32	510,675,950.64	218,548,744.06		218,548,744.06
深圳市大新佳业投资发展有限公司	1,164,864,948.72	3,953,269.74	1,168,818,218.46	320,170,723.54	400,000,000.00	720,170,723.54	910,250,956.47	3,955,118.80	914,206,075.27	56,471,504.96	400,000.00	456,471,504.96
湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司	2,103,536,679.10	2,026,122.55	2,105,562,801.65	1,346,894,691.82	200,000,000.00	1,546,894,691.82						

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京东华虹湾房地产开发有限公司		-1,032,041.50	-1,032,041.50	-33,405.42	396,341.43	-574,351.89	-574,351.89	75,627.15
深圳市大新佳业投资发展		-9,087,075.39	-9,087,075.39	-10,245,857.43		-6,529,968.73	-6,529,968.73	-413,570,423.96

有限公司								
湖南华泰嘉德投资置业有 限责任公司	862,242,113.19	298,411,368.10	298,411,368.10	97,692,328.04				

其他说明：

无

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制：

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

√适用 □不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

√适用 □不适用

本集团于分别于 2017 年 1 月、2017 年 7 月向少数股东购买广州粤泰金控投资有限公司、寰宇国际进出口有限公司投资（分别占上述公司股份的 15%、30%）。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

	广州粤泰金控投资有限公司	寰宇国际进出口有限公司
购买成本/处置对价		
—现金	1,500,000.00	61,090,492.18
—非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	1,500,000.00	61,090,492.18
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	1,476,556.19	4,210,315.58
差额	23,443.81	56,880,176.60
其中:调整资本公积	23,443.81	
调整盈余公积		
调整未分配利润		56,880,176.60

其他说明

□适用 √不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
广州市东山投资公司	广州	广州	投资	47.60		成本法
云南沿边跨境股权投资基金管理有限公司	昆明	昆明	投资	10		权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

无

持有 20%以下表决权但具有重大影响，或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据：
无

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/ 本期发生额		期初余额/ 上期发生额	
	云南沿边跨境 股权投资基金 管理有限公司	XX 公司	云南沿边跨境 股权投资基金 管理有限公司	XX 公司
流动资产	9,667,335.01		10,191,637.37	
非流动资产	20,000.00		20,000.00	
资产合计	9,687,335.01		10,211,637.37	
流动负债	560.73		2,116,895.54	
非流动负债				
负债合计	560.73		2,116,895.54	
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	9,686,774.28		8,094,741.83	
按持股比例计算的净资产份 额	968,677.43		809,474.18	
调整事项	1,000,000.00		1,000,000.00	
--商誉	1,000,000.00		1,000,000.00	
--内部交易未实现利润				
--其他				
对联营企业权益投资的账面 价值	1,968,677.43		1,809,474.18	
存在公开报价的联营企业权 益投资的公允价值				
营业收入	1,941,747.57		388,349.51	
净利润	1,592,032.45		-1,905,258.17	
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额				
本年度收到的来自联营企业 的股利				

其他说明

无

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明:

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明:

适用 不适用

截至报告期末, 与本集团相关联、但未纳入本集团合并财务报表范围的结构化主体为广州泓泰投资合伙企业(有限合伙)、深圳前海粤宏投资合伙企业(有限合伙), 主要从事对项目投资、投资咨询服务等, 这类结构本期末的资产总额为36,619.94 万元。与上述结构化产体有关的投资列示在财务报表“其他非流动资产”中, 期末账面价值为710,632.93元。

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

本集团的主要金融工具, 除衍生工具外, 包括货币资金、可供出售金融资产等, 这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团还有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债, 比如应收账款、应收票据、应付账款及应付票据等。

本集团金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险和市场风险。

1、信用风险

信用风险, 是指金融工具的一方不能履行义务, 造成另一方发生财务损失的风险。

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策, 需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外, 本集团对应收账款余额进行持续监控, 以确保本集团不致面临重大坏账风险。

本集团其他金融资产包括货币资金、可供出售的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注（十一）5的披露。

截至报告期末，本集团的应收账款中应收账款前五名客户的款项占33.07%（上年末为19.56%），本集团并未面临重大信用集中风险。

本集团因应收账款和其他应收款产生的信用风险敞口的量化数据，参见附注（七）2和附注（七）5的披露。

2、流动性风险

流动性风险，是指企业在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本集团内各子公司负责监控自身的现金流量预测，总部财务部门在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

本集团各项金融负债按未折现的合同现金流量（含预计未来应支付的本金与利息终值）所作的到期期限分析如下：

期末余额

项目	金融负债			
	1年以内	1-3年 (含3年)	3年以上	合计
短期借款（含利息）	3,954,007,820.95			3,954,007,820.95
应付票据	177,072,600.00			177,072,600.00
应付账款	1,392,167,468.03			1,392,167,468.03
应付股利	393,428.27			393,428.27
其他应付款	831,040,975.40			831,040,975.40
一年内到期的非流动 负债（含利息）	2,274,055,164.92			2,274,055,164.92
长期借款（含利息）	252,525,290.47	2,589,660,939.27	642,946,893.49	3,485,133,123.23
合计	8,881,262,748.04	2,589,660,939.27	642,946,893.49	12,113,870,580.80

年初余额

项目	金融负债			
	1年以内	1-3年 (含3年)	3年以上	合计
短期借款（含利息）	1,823,131,793.76			1,823,131,793.76

项目	金融负债			
	1 年以内	1-3 年 (含 3 年)	3 年以上	合计
应付票据	29,050,000.00			29,050,000.00
应付账款	291,567,356.59			291,567,356.59
应付股利	393,428.27			393,428.27
其他应付款	267,779,907.40			267,779,907.40
一年内到期的非流动 负债(含利息)	684,926,640.00			684,926,640.00
长期借款(含利息)	130,363,574.08	3,908,034,178.68	372,034,678.27	4,410,432,431.03
合计	3,227,212,700.10	3,908,034,178.68	372,034,678.27	7,507,281,557.05

截至报告期末，本集团对外承担其他保证责任的事项详见附注（十二）2的披露。

3、市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险，包括汇率风险、利率风险和其他价格风险。

A、汇率风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。

汇率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，以下所列外币汇率发生合理、可能的变动时，由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	本期		上年	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币对美元升值 5%	-7,079,567.83	-7,079,567.83	-2,097,125.94	-2,097,125.94
人民币对美元贬值 5%	-7,079,567.83	-7,079,567.83	2,097,125.94	2,097,125.94

B、注1：上表以正数表示增加，以负数表示减少。

C、利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。

本集团的利率风险产生于银行借款及应付债券等带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2017年12月31日，本集团的带息债务中以人民币计价的浮动利率借款金额合计为1,767,293,940.00元，借款利率上升或下降100个基点，则本集团利息支出将增加或减少23,572,939.40元（2016年为10,856,213.44元）。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

适用 不适用

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

适用 不适用

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

适用 不适用

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

适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

适用 不适用

9、其他

适用 不适用

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
广州粤泰控股集团有限公司	广州	投资	50,134 万元	20.05	20.05

本企业的母公司情况的说明

母公司及其一致行动人合计持有本公司 64.15% 股权

本企业最终控制方是杨树坪

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见附注（八）。

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本公司的子公司情况详见附注（八）

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

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

4、 其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
林丽娜	其他
杨硕	其他
付恩平	其他
北京博成房地产有限公司	母公司的全资子公司
东华保险公共有限公司	母公司的控股子公司
广州粤城泰矿业投资有限公司	母公司的控股子公司
广东华城房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州城启集团有限公司	母公司的全资子公司
广州城启投资控股有限公司	母公司的控股子公司
广州市粤泰物业管理有限公司	母公司的控股子公司
广州豪城房产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州恒发房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州建豪房地产开发有限公司	母公司的全资子公司
广州市达文房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州市景盛房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州市粤基房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州天城房地产实业有限公司	母公司的控股子公司
广州新华汇昌房地产开发有限公司	母公司的控股子公司
广州溢城贸易发展有限公司	母公司的控股子公司
广州粤城泰矿业投资有限公司	母公司的全资子公司
海南粤泰物业服务服务有限公司	母公司的全资子公司
鸿鑫矿业有限公司	母公司的全资子公司
淮南市中峰房地产投资投资管理有限公司	母公司的控股子公司
束城泰集团有限公司	母公司的全资子公司
江门市粤泰物业服务服务有限公司	母公司的全资子公司
三门峡粤泰物业管理有限公司	母公司的全资子公司
鑫源矿业有限公司	母公司的全资子公司
广州市东山投资公司	其他

北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	其他
陕西中远医保产品物流配送有限公司	其他
广州新意实业发展有限公司	母公司的控股子公司
通惠商业保理有限公司	母公司的控股子公司

其他说明

无

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
江门市粤泰物业服务有限公司	物业管理费	220,000.00	2,264,845.29
通惠商业保理有限公司	融资服务费	925,000.00	
海南粤泰物业服务有限公司	物业管理费	4,958,579.43	2,999,858.19
广州市粤泰物业管理有限公司	物业管理费	33,145.11	694,802.45
三门峡粤泰物业服务有限公司	物业管理费	157,155.57	324,725.46

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表：

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

无

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
广州粤泰控股集团有限公司	投资性房地产	1,060,662.86	719,862.86
广州溢城贸易发展有限公司	投资性房地产	10,000.00	12,000.00
广州市东山投资公司	投资性房地产		

广州粤城泰矿业投资有限公司	投资性房地产		
广州恒发房地产开发有限公司	投资性房地产		13,622.86
广州建豪房地产开发有限公司	投资性房地产		13,622.86
广州市粤泰物业服务有限公司	投资性房地产	169,458.00	226,385.00

本公司作为承租方：

适用 不适用

关联租赁情况说明

适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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
广州旭城实业发展有限公司	300,000,000.00	2015/8/24	2019/8/23	否
海南白马天鹅湾置业有限公司	167,812,730.00	2016/9/22	2021/9/22	否
江门市粤泰房地产开发有限公司	81,000,000.00	2017/9/26	2018/9/25	否
江门市粤泰房地产开发有限公司	74,500,000.00	2017/9/30	2020/9/29	否
三门峡粤泰房地产开发有限公司	20,000,000.00	2017/9/30	2018/9/30	否
三门峡粤泰房地产开发有限公司	56,300,000.00	2017/8/18	2018/8/17	否
海南白马天鹅湾置业有限公司	167,812,730.00	2016/11/28	2021/10/26	否
广东国森林业有限公司	100,000,000.00	2017/6/27	2018/12/27	否
广东省富银建筑工程有限公司	88,220,000.00	2017/3/2	2018/3/1	否

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

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
广东国森林业有限公司	100,000,000.00	2017/6/27	2018/12/27	否
广州旭城实业发展有限公司	300,000,000.00	2015/9/15	2018/9/7	否
广东省富银建筑工程有限公司	88,220,000.00	2017/3/2	2018/3/1	否
广州粤泰集团股份有限公司	180,000,000.00	2017/9/30	2018/9/29	否
广东国森林业有限公司	100,000,000.00	2017/6/27	2018/12/27	否
广州粤泰集团股份有限公司	50,000,000.00	2017/7/28	2018/7/27	否
广州粤泰集团股份有限公司	750,000,000.00	2015/6/17	2018/6/4	否
广州粤泰集团股份有限公司	720,000,000.00	2017/3/10	2018/3/16	否
广州粤泰集团股份有限公司	364,200,000.00	2017/3/31	2018/4/28	否
广州粤泰集团股份有限公司	500,000,000.00	2017/9/15	2018/3/15	否
广州粤泰集团股份有限公司	200,000,000.00	2017/10/18	2018/10/18	否
广州粤泰集团股份有限公司	180,000,000.00	2017/10/24	2018/10/24	否
广州粤泰集团股份有限公司	190,000,000.00	2017/12/19	2018/12/18	否
广州粤泰集团股份有限公司	290,000,000.00	2017/12/13	2018/12/26	否
广州粤泰集团股份有限公司	100,000,000.00	2017/11/1	2018/11/1	否

广州粤泰集团股份有限公司	590,000,000.00	2016/7/27	2018/7/27	否
广州粤泰集团股份有限公司	480,000,000.00	2017/9/18	2019/9/17	否
广州粤泰集团股份有限公司	1,690,000,000.00	2016/5/20	2019/5/20	否
广州粤泰集团股份有限公司	750,000,000.00	2015/6/5	2018/6/4	否
广州粤泰集团股份有限公司	550,000,000.00	2016/11/15	2019/11/15	否
广州粤泰集团股份有限公司	100,000,000.00	2017/9/14	2018/9/14	否
广州粤泰集团股份有限公司	3,000,000.00	2017/12/4	2018/2/9	否
广州粤泰集团股份有限公司	17,000,000.00	2017/12/4	2018/2/9	否
广州粤泰集团股份有限公司	12,800,000.00	2017/12/20	2018/4/4	否
广州粤泰集团股份有限公司	70,200,000.00	2017/12/20	2018/4/4	否
广州粤泰集团股份有限公司	17,000,000.00	2017/12/20	2018/4/4	否
广州粤泰集团股份有限公司	30,000,000.00	2017/11/30	2018/1/29	否
寰宇国际进出口有限公司	1178 万美元	2017/9/29	2018/9/28	否

关联担保情况说明

适用 不适用

(5). 关联方资金拆借

适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
广州粤泰控股集团有限公司	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 60%股权		871,388,593.60
广州粤泰控股集团有限公司	海南白马天鹅湾置业有限公司 52%股权		328,646,621.96
广州粤泰控股集团有限公司	广州粤泰金控投资有限公司 10%股权	1,500,000.00	
柬城泰集团有限公司	土地使用权	6,000 万美元	
淮南市中峰房地产投资管理有限公司	淮南仁爱天鹅湾置业有限公司 30%股权		435,694,296.80
广州新意实业发展有限公司	海南白马天鹅湾置业有限公司 25%股权		158,003,183.64
广州城启集团有限公司	广州天鹅湾项目二期		1,437,452,800.00
广州建豪房地产开发有限公司	雅鸣轩项目一期		358,711,696.00
广州恒发房地产开发有限公司	雅鸣轩项目二期		350,039,900.00
广州豪城房产开发有限公司	城启大厦投资性房地产		391,809,398.40
杨树坪	金边天鹅湾置业发展有限公司 45%股权及 45%收益权		2,027,3130 美元
杨树坪	寰宇国际进出口有限公司 19%股权及 32%收益权		15,611,355 美元
杨硕	金边天鹅湾置业发展有限公司 8%收益权		9,795,360 美元
杨硕	寰宇国际进出口有限公司 17%收益权		5,203,785 美元

付恩平	广州粤泰金控投资有限公司 10%股权		1,000,000.00
广州市粤泰物业服务有限公司	江门市粤泰物业服务有限公司 100%股权		1,913,354.88
广州市粤泰物业服务有限公司	三门峡粤泰物业管理有限公司 100%股权		1,000,000.00
广州市粤泰物业服务有限公司	海南粤泰物业服务有限公司 100%股权		2,000,000.00

(7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	939.04	701.36

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	广东华城房地产开发有限公司			2,462.81	
应收账款	广州豪城房产开发有限公司			1,656,751.86	
应收账款	广州市达文房地产开发有限公司			15,380.17	
应收账款	广州市景盛房地产开发有限公司			126,057.91	126,057.91
应收账款	广州市粤基房地产开发有限公司			14,765.13	
应收账款	广州天城房地产实业有限公司			11,924.49	
应收账款	北京博成房地产有限公司			20,427,046.57	
应收账款	广州城启集团有限公司			5,661,351.90	
应收账款	广州恒发房地产开发有限公司			47,391.00	
应收账款	广州建豪房地产开发有限公司			47,391.00	

应收账款	广州市粤泰物业管理有限公司			154,000.00	
应收账款	广州溢城贸易发展有限公司	10,500.00		45,600.00	
应收账款	广州粤城泰矿业投资有限公司			624,000.00	
应收账款	广州粤泰控股集团有限公司			2,941,560.00	
预付账款	東城泰集团有限公司	190,828,099.77			
其他应收款	北京建贸永信玻璃实业有限责任公司	267,610,424.54		267,610,424.54	
其他应收款	广州粤泰控股集团有限公司			8,865,315.49	
其他应收款	陕西中远医保产品物流配送有限公司	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00	14,815,000.00
其他应收款	广州市东山投资公司	228,967.00	228,967.00		

(2). 应付项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	海南粤泰物业服务服务有限公司		4,158,157.10
应付账款	通惠商业保理有限公司	300,000.00	
其他应付款	北京博成房地产有限公司		1,277,592.60
其他应付款	广州市东山投资公司		11,033.00
其他应付款	广州粤泰控股集团有限公司	16,589,017.84	2,747,267.32
其他应付款	东华保险公共有限公司	1,960,260.00	
其他应付款	广州城启集团有限公司	7,287.60	
其他应付款	鑫源矿业有限公司	118,537.31	
其他应付款	杨树坪	6,000,000.00	
其他应付款	杨硕	15,682.08	

7、关联方承诺

√适用 □不适用

1、公司于2013年12月26日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于2014年6月18日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业60%股权、海南置业52%股权；淮南中峰持有的淮南置业30%股权；广州新意持有的海南置业25%股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易对方承诺标的资产2015年、2016年、2017年实现的归属于母公司扣除非经常性损益后净利润合计不低于125,222.31万元。如果实际净利润低于上述承诺净利润，则交易对方将按照《盈利预测补偿协议》、《盈利预测补偿协议之补充协议》的规定进行补偿

2、公司于2013年12月26日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易预案》，于2014年6月18日公告了《广州东华实业股份有限公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）及其摘要》，公司拟向粤泰集团、淮南中峰、广州新意、城启集团、广州建豪、广州恒发、广州豪城发行股份购买其持有的房地产业务经营性资产，具体包括：粤泰集团持有的淮南置业60%股权、海南置业52%股权；淮南中峰持有的淮南置业30%股权；广州新意持有的海南置业25%股权；城启集团持有的广州天鹅湾项目二期；广州建豪持有的雅鸣轩项目一期；广州恒发持有雅鸣轩项目二期；广州豪城持有的城启大厦投资性房地产。上述交易已于2016年2月5日办理完成新增股份登记手续。上述交易对方承诺：通过本次重大资产重组取得的股份，自完成股份登记之日起36个月内不得以任何形式转让，之后按照中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行

3、公司第二期员工持股计划（草案）分别经第八届董事会第六十四次会议、2017年第三次临时股东大会审议通过。本次员工持股计划筹集资金总额为人民币1.6亿元，2017年8月14日，公司代表第二期员工持股计划与云南国际信托有限公司签订《粤泰股份第二期员工持股计划集合资金信托计划资金信托合同（以下称“信托合同”）及相关协议文件。本次信托计划规模为人民币4亿元，包括优先信托计划资金人民币2.4亿元和次级信托计划资金人民币1.6亿元。本次员工持股计划的存续期不超过24个月，自股东大会审议通过本次员工持股计划之日起计算。本产品计划存续期内，优先级份额按照不超过预期年化收益率和实际存续天数优先获得收益，优先级份额的预期年化收益率以及全部费率（包括但不限于业绩报酬、保管费等）由资产管理协议进行约定。公司控股股东广州粤泰控股集团有限公司为产品计划承担补仓义务，并就优先级委托人委托资金本金及预期年化收益、劣后级委托人委托资金本金承担不可撤销的补偿责任。

8、其他

适用 不适用

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

适用 不适用

2、 以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

3、 以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、 股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

5、 其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 资本承诺

2014年9月9日，公司第七届董事会第三十四次会议通过《关于公司与广东中鼎集团有限公司签订〈番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议〉的议案》；本公司与广东中鼎集团有限公司签订《番禺官堂村“城中村”改造项目转让协议》，以人民币4300万元收购上述广东中鼎的合作开发权。截止本报告期末本公司已预付了4300万元，该项目尚需政府相关审批手续。

(2) 其他承诺事项

①资产负债表日存在的重要承诺

资产负债表日存在的与关联方相关的未确认承诺事项详见本附注“十一、关联方关系及其交易”部分相应内容

②银行贷款抵押资产情况

a. 本公司子公司广东省富银建筑工程有限公司向广州农村商业银行股份有限公司人和支行借款9000万、期末余额8822万元。广州普联房地产开发有限公司以11套物业抵押，抵押物清单如下：亿城一街64、66、68号、145号1-3层、143号102、106、201房、亿城二街14、16号，评估值合计为12327.492万元。

b. 本公司子公司广州旭城实业发展有限公司向中国工商银行西华路支行借款30000万元，期末余额30000万元。抵押物清单如下：越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段土地（荣庆二期）5057.55平方米，评估价值43367万元。

c. 本公司子公司三门峡粤泰房地产开发有限公司向三门峡州农村商业银行借款2000万元、期末余额2000万元。抵押物清单如下：城区天鹅湾社区C1会所3284.28平方米抵押，评估值2010.6518万元。

d. 本公司子公司海南白马天鹅湾置业有限公司向交通银行借款30000万元，期末余额16,781.27万元。抵押物清单如下：海南白马公司A地块部份现房、北区土地使用权及地上建筑物，抵押物评估值合计27601万元。

e. 本公司控股子公司湖南华泰嘉德投资置业有限责任公司向郴州市百福投资集团有限公司借款人民币20000万元，期末余额20000万元。抵押物清单如下：郴州市北湖区骆仙街道高壁村地块及地上建筑物（国土证编号：郴国用（2016）第BJ（0338）号）抵押担保，土地面积68164.00m²评估值40073.39万元。

f. 本公司子公司江门市粤泰房地产开发有限公司向中国建设银行股份有限公司江门市分行借款7450万元，期末余额7450万元。抵押物清单如下：江海区江海花园麻园路以南地段土地抵押（粤（2016）江门市不动产权第1008870号），面积9934.49平米，评估值13020.57万元。

g. 本公司向中国工商银行西华路支行借款人民币75000万元，期末余额75000万元。抵押物清单如下：越秀区寺右新马路以南地段土地（嘉盛大厦）5446平方米，评估价值115253.15万元。

h. 本公司向华夏银行广州分行借款20000万元，期末借款余额20000万元。抵押物清单如下：持有的广州普联房地产开发有限公司55%股权质押，质物价值为认缴的注册资本30555580元。

i. 本公司向华信信托股份有限公司借款18000万元，期末借款余额18000万元，抵押物清单如下：越秀区21套房产、荔湾区3套、海珠区14套合计38套房产，面积合计10700.8平方米，抵押物评估值246,360,000.00元。

j. 本公司向南洋商业银行有限公司借款 205,000.00 万元,期末借款余额 169,000.00 万元。抵押物清单如下:公司开发的天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程,土地面积 10225.748 m²[粤(2016)广州不动产权第 00253778 号],建筑工程规划许可证:建字第穗规建证[2014]969 号,评估值 142285.42 万元;公司开发的雅鸣轩项目土地使用权及附属在建工程:[粤(2016)广州不动产权第 00205261 号土地面积 2749.315 m²、粤(2016)广州不动产权第 00205320 号]土地面积 3287 m²,评估值 72301.43 万元;淮南粤泰名下的位于安徽理工大学老校区的西校区 87130.86 m²和土地使用权;淮南恒升名下位于安徽理工大学老校区 249874.05 m²土地使用权。公司拥有的淮南恒升天鹅湾置业有限公司 90%股权质押;公司拥有的淮南粤泰天鹅湾置业有限公司 90%股权质押。

k. 本公司向华信信托股份有限公司借款 65000 万元,期末借款余额 59000 万元。抵押物清单如下:从化亿城泉说 171 套物业抵押,抵押物评估价值 126682 万元。

l. 本公司向南洋商业银行有限公司借款 100000 万元,期末借款余额 36420 万元。抵押物清单如下:持有的深圳市大新佳业投资发展有限公司 60%股权,质物价值为认缴的注册资本 30000 万元。

m. 本公司向渤海国际信托股份有限公司借款 48000 万元,期末借款余额 48000 万元。抵押物清单如下:江门市南新区宗地编号为 JCR2017-91(新会 14)号的 104,627 m²国有土地使用权提供抵押担保;应收淮南仁爱不低于 10.12 亿元的应收帐款提供质押担保。

n. 本公司向南洋商业银行(中国)有限公司佛山支行借款 55000 万元,期末借款余额 55000 万元,抵押物清单如下:天鹅湾 2 期项目土地使用权及附属在建工程(不动产权证书:粤 2016 广州市不动产权第 00253778;建设工程规划许可证:穗规建证(2014)969 号),土地面积 102258.748 平方米及其上的所有在建工程,评估值 119450.66 万元。

o. 本公司控股子公司寰宇国际进出口有限公司向柬埔寨金边商业银行(PPCB)借款 1210 万美元,期末借款余额 1178 万美元,抵押物清单如下:寰宇国际土地诺罗敦地契号 12010110-0724,面积 4747.74 平方米;金边天鹅湾有限公司以 EAST ONE 公寓 71 份地契抵押。

p. 本公司向招商银行股份有限公司武汉水果湖支行借款 50000 万元,期末借款余额 50000 万元,抵押物清单如下:江门市悦泰置业有限公司名下位于江门市新会区南新区梅江萌交、孖洛、九宾、西甲九滨的土地抵押担保,不动产权证号:粤(2017)江门市不动产权第 2035247 号,土地面积 104627.00 m²。

q. 本公司向厦门国际银行股份有限公司珠海分行借款 28000 万元,期末借款余额 19970.8 万元,抵押物清单如下:荔湾区南岸路 63 号房产及相应土地使用权,91 套物业评估值 391,581,400.00 元,36 个车位评估值 12,240,000.00 元、65.3 万元保证金质押、南岸路 63 号 91 套房产和寺右新马路 111 号 30 楼的租金及收益。

r. 本公司向华鑫国际信托有限公司借款 80000 万元,期末借款余额 72000 万元,抵押物清单如下:北京东华虹湾房地产开发有限公司名下北京市朝阳区百子湾路 29、31 号 2 幢房产抵押,面积 19622.90 m²;广州市天河区天河北路侨林街 59 号首层、二层、三层(不动产权证号:粤(2016)广州市不动产权第 02221627 号、粤(2016)广州市不动产权第 02221645 号、粤(2016)广州市不动产权第 02218747 号),面积 8337.73 m²,评估值 38064.15 万元;海南白马天鹅湾名下海口市美兰区南渡江东岸、琼山大道东侧和海口市南渡江东岸、白驹大道南侧的两处土地(国土证号:海口市国用(2014)第 008111 号、海口市国用(2011)第 004152 号),面积 92182.87 m²,评估值 42314.74 万元;。

s. 本公司向广州银行股份有限公司科技园支行借款 19000 万元,期末借款余额 19000 万元,抵押物清单如下:越秀区广州大道中路 129-133 号、越秀区寺右新马路 111-115 号、越秀区寺右新马路 111 号三十楼、四楼、寺右新马路南一街六巷 4 号地下平台层商场之三、寺右新马路南二

街六巷 8 号首层地 12 商铺、东湖西路 50 号首层地 07、荔湾区南岸路 63 号，34 套物业合计评估值 354828400 元。

t. 本公司向山东省国际信托股份有限公司借款 30000 万元，期末借款余额 29000 万元，抵押物清单如下：江门市粤泰房地产开发有限公司 100%股权质押，质物价值为认缴的注册资本 1.2 亿元。

u. 本公司向光大兴陇信托有限责任公司借款人民币 18000 万元，期末余额 18000 万元。抵押物清单如下：江门市江海区江海花园规划范围内，粤（2017）江门市不动产权第 1005058 号，18363.06 m²；江海区麻三沙冲围（银泉花园侧）西南地块，粤（2016）江门市不动产权第 1006695 号，15228.3 m²。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

(1) 未决诉讼/仲裁

①2014 年 2 月，西安东华医药有限公司向西安市莲湖区人民法院起诉本公司及本公司控股子公司西安东华置业有限公司。西安东华医药有限公司认为：在将中远医保物流配送项目变更至西安东华置业公司名下的过程中，利用了其医药的经营资质，且在更名过程中承担了项目的策划宣传费用，故要求西安东华置业有限公司及东华实业股份公司赔偿人民币 515.894771 万元。而本公司认为西安东华医药有限公司此项诉讼毫无依据，西安东华置业公司为东华实业股份公司与陕西中远医保产品物流配送有限公司合作而成立的项目公司，按照《合作合同》，中远公司要将其项目全部权益包括土地转移至项目公司名下，中远公司借用西安东华医药有限公司的医药资质将项目更名备案至西安东华置业公司名下，只是中远公司履行合作合同的义务，西安东华置业与东华实业与西安东华医药公司无任何合作合同或协议，也没有要求其进行任何策划和宣传，无需向其支付任何费用。

一审法院判决西安东华置业有限公司返还西安东华医药有限公司垫付费 5158947.71 元，广州粤泰集团股份有限公司不承担责任。西安东华置业有限公司不服一审判决，向西安中院提起上诉，案件经开庭审理后，二审法院于 2016 年 3 月 14 日作出裁定，撤销原审判决，发回重审。二审法院已于 2016 年 12 月 9 日开庭审理完毕，现在等待二审法院判决。

②2010 年 12 月 7 日，东华实业公司与被告签订了《陕西中远医保产品物流配送中心项目合作合同》，共同开发陕西中远医保产品物流配送中心项目，并组建项目公司西安东华置业有限公司（第三人），原告东华实业公司按《合作合同》履行了全部的出资义务；但被告陕西中远医保产品物流配送有限公司至今未按《合作合同》履行出资义务，故原告广州东华实业股份有限公司诉请陕西中远医保产品物流配送有限公司按《合作合同》的约定履行 1300 万元的现金出资义务并将位于西安市莲湖区南二环西段 202 号 9 座花园 2411—2420 房合共 904.11 平方米过户至第三人西安东华置业有限公司名下。

案件一审判决被告陕西中远医保产品物流有限公司向第三人东华置业公司履行现金出资 1300 万元，驳回原告东华实业的其余诉讼请求；东华实业上诉后，二审改判由陕西中远医保产品物流配送有限公司将西安市莲湖区二环南路西段 202 号 9 座花园，2411-2420 号房屋共计 904.11 平方米的写字楼物业作价 900 万元的房屋过户到西安东华置业有限公司名下，驳回东华实业的其余诉讼请求。二审判决作出后，广州东华实业股份有限公司不服二审判决，向最高人民法院申请再审，2016 年 1 月 28 日，最高人民法院受理本案再审。2016 年 3 月 30 日，最高人民法院作出裁定，驳回广州东华实业股份有限公司的再审申请。现该案正在执行阶段。2017 年 12 月 21 日西安

东华置业有限公司向西安市莲湖区人民法院提出执行异议，2018年3月1日，法院驳回了执行异议申请。

③2012年6月6日，湖北祥和建设集团有限公司与三门峡粤泰房地产开发有限公司签订建筑工程施工合同，三门峡粤泰房地产开发有限公司将三门峡天鹅湾社区一期东区的部分工程交由湖北祥和建设集团有限公司承包施工。2013年1月20日，工程阶段性验收竣工，湖北祥和建设集团有限公司完成部分工程量，三门峡粤泰房地产开发有限公司向其支付3405万元工程款，尚欠7722185.25元工程款未给付。后湖北祥和建设集团有限公司认为三门峡粤泰房地产开发有限公司一直不安排剩余工程继续施工，导致其组织的人员、机械一直闲置，给其造成经济损失。故于2016年9月29日起诉要求解除双方签订的施工合同，并要求三门峡粤泰房地产开发有限公司支付剩余工程款7722185.25元及逾期损失1528992.68元和赔偿停工、窝工造成的经济损失1998552.03元。

一审法院判决三门峡粤泰房地产开发有限公司支付湖北祥和建设集团有限公司工程款5782358.83元以及逾期付款的利息。三门峡粤泰房地产开发有限公司不服，向二审法院提起上诉。二审法院于2017年8月28日裁定该案发回重审。重审一审于2017年11月22日开庭完毕。目前等待法院判决。

④2013年9月三门峡粤泰房地产开发有限公司与河南华盛建设集团有限公司通过招投标程序，签订了《三门峡天鹅湾社区一期东区16#、17#、18#、19#、20#、23#楼及商铺大包施工合同》。由于河南华盛建设集团有限公司在施工过程中存在严重违约行为，在其拒绝按三门峡粤泰房地产开发有限公司通知到场协商，并拒不移交工程后。三门峡粤泰房地产开发有限公司按照合同约定，于2017年6月15日起诉河南华盛建设集团有限公司要求其支付违约金800万元。

法院于2017年9月27日开庭审理。一审法院于2017年12月22日作出判决，要求河南华盛赔偿三门峡粤泰违约金3720000元。河南华盛不服一审判决，向二审法院上诉中。

⑤广州粤泰集团股份有限公司于2010年12月7日与陕西中远医保公司签订合作合同，于2010年12月14日设立原告西安东华置业有限公司。原告于2010年12月20日与中远公司、被告一签订《统征补充协议》约定由原告承担中远公司在六村堡土地征用项目中的权利义务，且原告于2010年12月23日向被告一支付8000万元统征费。后，西咸新区成立，六村堡项目被划归被告二管辖，被告二告知若要启动六村堡项目还需对北皂河村和泥河村两城中村进行改造。最终，原告同意对该两城中村进行投资改造并分别于2011年12月23日以及2012年5月30日向沣东新城土地储备中心支付城改保证金2000万元以及8000万元。同时，亦向被告三支付城改保证金3000万元。后，因相关环境发生变动，被告一将8000万元征地款中的2000万元退还给原告，将4000万元转入被告三处作为城改保证金。在签订相关协议已支付相关款项后，土地征用以及城改动迁一直未启动。考虑各方面因素，原告于2014年4月28日向被告二请示退回已缴纳的城改保证金1.8亿元。被告二于2014年6月24日回复原告，同意先退还1.5亿元的城改保证金，剩余0.4亿元，待项目后续遗留问题得到妥善处理前提下于一年内退还原告。在被告二退还1.5亿保证金后。原告多次催告及发律师函催告被告一退还2000万元土地统征款、被告二、三退还剩余城改保证金4000万元，三被告一直不予退还。另外，原六村堡街道拆分为建章路街道办事处（被告四）和新的六村堡街道办事处（被告三），但并未明确原六村堡街道办事处的经济责任由被告三还是被告四承担与继受，因此被告四也与本案具有事实上和法律上的利害关系，对应退还款项应承担共同责任。因此，原告于2017年6月22日西安市中级人民法院递交起诉状，诉请被告一、被告二、被告三及被告四共同向原告返还土地统征款2000万元、城改保证金4000万元，合计6000万元。

原告于2017年6月22日向西安市中级人民法院递交诉状，西安市中级人民法院在审查完诉状及证据材料后，于2017年7月正式立案。2017年12月19日进行证据交换，另追加西安市建章路街道办事处为被告。

⑥2015年12月29日，上海析哲投资管理有限公司法定代表人吴军与淮南仁爱天鹅湾置业有限

公司签订《融资服务财务顾问协议》，约定由上海析哲公司为淮南仁爱天鹅湾公司的母公司广州东华实业股份有限公司（现更名为广州粤泰集团股份有限公司）介绍引进符合融资条件的融资机构或个人，并协助促成淮南仁爱天鹅湾公司与投资方签订投资协议或合同等文件。淮南仁爱天鹅湾公司完成融资事项的，要向上海析哲公司一次性支付佣金。2015年11月起，上海析哲公司法定代表人吴军开始为融资事宜提供居间服务。于2016年4月28日，中国信达资产管理股份有限公司正式下发向淮南仁爱天鹅湾公司的母公司广州东华实业发放28.5亿元委托贷款的批复。淮南仁爱天鹅湾公司于2016年5月20日收到第一笔融资款。至此，上海析哲公司已按照协议约定履行了自己的居间义务，但淮南仁爱天鹅湾公司一直未按约支付佣金。故，上海析哲公司于2017年7月20日向上海嘉定区人民法院提起诉讼。请求法院判令淮南仁爱天鹅湾公司立即向上海析哲公司支付佣金1710万元及违约金342万元。

上海嘉定区人民法院于2017年8月7日出具裁定，冻结淮南仁爱天鹅湾公司2050万元财产。该案于2017年9月19日进行质证。现等待法院排期开庭。

根据《淮南仁爱天鹅湾置业有限公司股权转让协议》规定，与上述案件相关的一切债务、责任及损失等均由本公司承担。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	355,074,701.80
经审议批准宣告发放的利润或股利	355,074,701.80

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、2018年1月15日，公司第八届董事会第七十八次会议审议通过《关于为全资子公司广东国森林业有限公司提供担保的议案》，同意为国森林业向北方国际信托股份有限公司申请1亿元人民币借款提供连带责任保证，并同意公司控股子公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司为本次借款提供抵押担保。

2、2018年1月31日，2018年第二次临时股东大会决议公告审议通过《关于境外全资下属公司拟发行境外债券的议案》，公司境外下属子公司拟在中国境外发行不超过5亿美元（含5亿美元）（或等额离岸人民币或其他外币）债券，并由公司为发行人履行全部债务本金及利息的偿

还义务提供相应维好或无条件及不可撤销的跨境连带责任担保(担保形式包括但不限于保证、抵押、提供股权回购承诺等方式)。

3、2018年2月2日,经公司第八届董事会第七十九次会议审议,公司拟与广州跨粤投资合伙企业(有限合伙)、广州亿城安璟投资有限公司共同出资设立广州粤泰南粤投资控股有限公司,该公司注册资本拟为人民币5,000万元,公司拟出资2750万元,占比55%。

4、2018年2月27日,公司披露了《广州粤泰集团股份有限公司重大资产重组停牌公告》(临2018-012号公告),公司拟向关联方及第三方发行股份收购资产,该事项构成重大资产重组、关联交易,公司股票自2018年2月27日起停牌。截至本报告披露日,本次重大资产重组的具体方案仍在筹划中,相关各方尚未签订重组框架协议或意向协议。

5、2018年3月14日,经公司第八届董事会第八十一次会议审议,公司同意为子公司江门市粤泰房地产开发有限公司向对北方国际信托股份有限公司申请不超过人民币10亿元借款提供连带责任保证,同时江门粤泰为本次借款提供抵押担保。

6、2018年3月27日,经公司第八届董事会第八十二次会议审议,同意公司及公司控股子公司广州旭城实业发展有限公司、江门市粤泰房地产开发有限公司、江门市悦泰置业有限公司为海南白马向山东省国际信托股份有限公司申请人民币7亿元借款提供连带责任保证担保,并同意公司控股子公司江门市悦泰置业有限公司为本次借款提供抵押担保。

7、2018年4月3日,公司第八届董事会第八十三次会议分别审议通过《关于全资子公司对外转让沈阳安泰房地产开发有限公司<框架协议>权利义务及债权的议案》,根据与交易各方签署的《沈阳安泰房地产开发有限公司<框架协议>权利义务及债权转让合同》,公司分别将对沈阳安泰房地产开发有限公司债权、合同权益以497,507,184.67元、202,492,815.33元转让,并以300,000,000元转让香港维士达国际投资有限公司股权的权益。

8、2018年4月3日,公司第八届董事会第八十三次会议审议通过《关于全资子公司终止对外投资的议案》,公司决定终止收购的沈阳万盈置业有限公司(以下简称“万盈置业”)100%股权,根据与相关交易对手签订的《终止协议》,公司将收回支付万盈置业股权转让款153,081,089元、已投入的往来款111,026,758.21元,以及相应的资金利息8,104,085.62元。

9、2018年4月12日,经第八届董事会第八十四次会议审议,公司拟与广州桦熵投资有限公司、关联方广州亿城安璟投资有限公司签署股权合作协议,共同出资设立湖南粤泰仙岭湖文化旅游发展有限公司,该公司注册资本拟为人民币10,000万元,公司出资7000万元,占比70%。

10、2017年2月24日,广州粤泰控股集团有限公司承诺:若茶陵县明大矿业投资有限责任公司采矿权、探矿权及井建工程发生明显大幅减值时,该公司将以现金方式补偿给本公司或以不低于原交易价格(2,087.39万元)回购明大矿业股权。2018年4月25日经公司第八届董事会第八十五次会议审议,公司与控股股东签订协议,按原交易价格(2,087.39万元)将持有的明大矿业65%股权出售给广州粤泰控股集团有限公司。

11、2018年4月25日,经公司与湛江海河投资有限公司(以下简称“海河投资”)友好协商后达成一致,公司和海河投资同意变更原签署的《标的资产收益权转让合同》、《标的资产收益权转让合同之补充协议》的有关内容,并就上述变更事项签署《标的资产收益权转让合同之补充协议(二)》。协议生效后,双方原约定的标的资产广州天鹅湾二期项目7号楼的1601-4601单元资产收益权转让不再履行,即双方取消广州天鹅湾二期项目7号楼的1601-4601单元(价值人民币38,660.82642万元)的资产收益权转让交易。上述事项属公司对外销售合同的后续补充协议,无需经公司股东大会审议。

12、2018年4月26日,公司第八届董事会第八十六次会议通过了2017年度利润分配预案,公司拟以2017年12月31日公司总股本2,536,247,870股为基数,拟向全体股东按每10股派发现

金红利 1.4 元（含税），现金红利分配利润 355,074,701.80 元（含税）。本预案将经股东大会批准后实施。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策：

适用 不适用

(2). 报告分部的财务信息

适用 不适用

(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明：

适用 不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

8、其他

□适用 √不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	84,676,936.70	100	4,183,689.84	4.94	80,493,246.86	21,529,980.00	100	1,188,470.26	5.52	20,341,509.74
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	84,676,936.70	100	4,183,689.84	4.94	80,493,246.86	21,529,980.00	100	1,188,470.26	5.52	20,341,509.74

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□适用 √不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内（含 1 年）	79,233,796.70	3,961,689.84	5
1 年以内小计	79,233,796.70	3,961,689.84	5
1 至 2 年	300,000.00	21,000.00	7
2 至 3 年	2,010,000.00	201,000.00	10
3 年以上			

3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	81,543,796.70	4,183,689.84	5.13

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
组合2	3,133,140.00		
合计	3,133,140.00		

确定该组合的依据详见附注（八）。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 2,995,219.58 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

适用 不适用

截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 83,145,059.60 元，占应收账款期末余额合计数的比例为 98.19%，相应计提的坏账准备期末余额汇总金额为 4,100,215.08 元。

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款:

□适用 √不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额:

□适用 √不适用

其他说明:

□适用 √不适用

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	7,955,003,535.93	99.96	62,053,676.99	0.78	7,892,949,858.94	5,326,049,971.28	99.94	2,299,165.04	0.04	5,323,750,806.24
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	3,465,988.75	0.04	3,465,988.75			3,037,021.75	0.06	3,037,021.75	100	
合计	7,958,469,524.68	/	65,519,665.74	/	7,892,949,858.94	5,329,086,993.03	/	5,336,186.79	/	5,323,750,806.24

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内（含 1 年）	1,197,201,317.82	59,860,065.89	5.00
1 年以内小计	1,197,201,317.82	59,860,065.89	5.00
1 至 2 年	5,820,476.92	407,433.38	7.00
2 至 3 年	6,614,907.31	661,490.73	10.00
3 年以上	3,748,956.64	1,124,686.99	30.00
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	1,213,385,658.69	62,053,676.99	5.11

确定该组合依据的说明：

无

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
组合2	6,741,617,877.24		
合计	6,741,617,877.24		

确定该组合的依据详见附注（八）。

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 60,183,478.95 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的其他应收款情况

□适用 √不适用

(4). 其他应收款按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	7,888,839,505.49	5,261,950,365.01
城改保证金	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	29,630,019.19	27,136,628.02
合计	7,958,469,524.68	5,329,086,993.03

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
淮南恒升天鹅湾置业有限公司	往来款	1,155,291,868.24	1年以内	14.52	
淮南仁爱天鹅湾置业有限公司	往来款	1,111,955,626.13	1年以内	13.97	55,597,781.31
北京粤泰置地房地产发展有限公司	往来款	864,319,201.38	1年以内	10.86	
海南粤泰投资有限公司	往来款	860,493,630.74	1年以内	10.81	
深圳市中浩丰投资发展有限公司	往来款	559,283,861.37	1年内及1-2年	7.03	
合计	/	4,551,344,187.86	/	57.19	55,597,781.31

(6). 涉及政府补助的应收款项

□适用 √不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款：

□适用 √不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	2,133,693,452.22		2,133,693,452.22	1,658,510,001.44		1,658,510,001.44
对联营、合营企业投资	23,800,000.00	23,800,000.00		23,800,000.00	23,800,000.00	
合计	2,157,493,452.22	23,800,000.00	2,133,693,452.22	1,682,310,001.44	23,800,000.00	1,658,510,001.44

(1) 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
广州保税区东华实业发展有限公司	5,400,000.00			5,400,000.00		
广州住友房地产开发有限公司	2,887,298.97			2,887,298.97		
江门市东华房地产开发有限公司	99,190,500.51			99,190,500.51		
三门峡东华房地产开发有限公司	49,006,638.06			49,006,638.06		
信宜市信誉建筑工程公司	730,000.00			730,000.00		
广东省富银建筑工程有限公司	103,272,506.34			103,272,506.34		
沈阳东华弘玺房地产有限公司	94,000,000.00			94,000,000.00		
北京东华虹湾房地产开发有限公司	206,166,371.63			206,166,371.63		
信宜市东信贸易服务有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00		
西安东华置业有限公司	74,800,000.00			74,800,000.00		
广州旭城实业发展有限公司	47,740,848.22			47,740,848.22		
广东新豪斯建筑设计有限公司				0.00		
茶陵县明大矿业投资有限公司	14,825,019.56			14,825,019.56		
广州粤东铨矿业有限公司	5,400,000.00		5,400,000.00			

茶陵嘉元矿业有限公司	82,671,030.17			82,671,030.17		
广州普联房地产开发有 限公司	30,555,600.00			30,555,600.00		
深圳市大新佳业投资发 展有限公司	300,000,000.00			300,000,000.00		
广东世外高人健康产业 发展有限公司	126,000,000.00		126,000,000.00			
广州粤泰金控投资有限 公司	8,500,000.00	491,500,000.00		500,000,000.00		
香港粤泰置业投资有限 公司		8,737,700.00		8,737,700.00		
海南白马天鹅湾置业有 限公司	258,639,802.76			258,639,802.76		
淮南仁爱天鹅湾置业有 限公司	55,404,249.22		55,404,249.22			
淮南恒升天鹅湾置业有 限公司	62,442,101.63			62,442,101.63		
淮南粤泰天鹅湾置业有 限公司	20,878,034.37			20,878,034.37		
广州粤泰健康产业发展 有限公司		86,750,000.00		86,750,000.00		
广州粤泰置业发展有限 公司		20,000,000.00		20,000,000.00		
江门市粤泰发展有限公 司		55,000,000.00		55,000,000.00		
合计	1,658,510,001.44	661,987,700.00	186,804,249.22	2,133,693,452.22		

(2) 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备 期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
广州市东山投资公司	23,800,000.00									23,800,000.00	23,800,000.00
小计	23,800,000.00									23,800,000.00	23,800,000.00

											0
二、联营企业											
小计											
合计	23,800,000.00									23,800,000.00	23,800,000.00

其他说明：
无

4、营业收入和营业成本：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	147,315,448.05	115,937,580.02	80,369,754.66	75,287,240.69
其他业务	3,799,602.28	802,891.18	360,599.19	252,194.81
合计	151,115,050.33	116,740,471.20	80,730,353.85	75,539,435.50

其他说明：
无

5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益		170,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益	840,410,222.42	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益		
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	840,410,222.42	170,000,000.00

6、其他

□适用 √不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	16,067,594.89	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	165,319.27	2011年6月经广州市政府同意，广州市国土局根据广州市国土局、广州市发改委、广州市财政局穗国房字[2007]514号《关于《建设用地通知书》阶段闲置土地现状公开出让处置和前期投入补偿有关问题的意见》规定，经过财政评审后对公开出让的海珠区江南大道中99号地块进行前期投入补偿。本期益丰花园项目达到收入确认条件，按照已售面积占可售面积的比率结转相应的收入
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	126,057.91	
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		

根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-26,786,204.45	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	1,147,812.79	
少数股东权益影响额	1,750,671.83	
合计	-7,528,747.76	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	21.76%	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	21.90%	0.46	0.46

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有公司法定代表人、财务总监、主管会计工作负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告及其他相关报告的原件。
备查文件目录	报告期内在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

董事长：杨树坪

董事会批准报送日期：2018年4月26日

修订信息

适用 不适用