

**深圳经济特区房地产（集团）
股份有限公司
二〇一九年度
审计报告**

致同会计师事务所（特殊普通合伙）

目 录

审计报告	1-5
合并及公司资产负债表	1-2
合并及公司利润表	3
合并及公司现金流量表	4
合并及公司股东权益变动表	5-8
财务报表附注	9-85

审计报告

致同审字（2020）第 441ZA1280 号

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称深房集团）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2019 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了深房集团 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年度的合并及公司的经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于深房集团，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）房地产开发项目的收入确认

相关信息披露详见财务报表附注三、23 以及附注五、27。

1、事项描述

本期房地产开发项目收入 20.18 亿元，占深房集团 2019 年度营业收入总额 79.65%。

深房集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：

（1）已经签订销售合同并在国土部门备案；（2）房地产已经完工并验收合格；（3）一次性付款的，已收讫全部房款，按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；（4）按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

由于房地产开发项目的收入对深房集团的重要性,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深房集团的利润产生重大影响,因此,我们将房地产开发项目的收入确认识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对与房地产开发项目的收入确认,我们主要执行了以下审计程序:

①了解、评价与收入确认相关的关键内部控制,包括入伙手续核对、销售收入入账等,测试关键控制执行的有效性;

②检查深房集团的房产销售合同条款,评价深房集团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;

③从本年确认房产销售收入的项目中抽取样本,检查买卖合同、收款情况及入伙通知书(检查销售实现的要件),评价相关房产销售收入是否已按照深房集团的收入确认政策确认;

④就资产负债表日前后确认房产销售收入的项目,选取样本,检查买卖合同、收款情况及入伙通知书,评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认;

⑤对于房地产开发项目中本年确认的房产销售收入,按售房类型计算平均单价,并与上年度平均销售单价相比较,分析销售收入和毛利变动的合理性。

⑥评估深房集团管理层对房产销售收入确认的会计处理以及相关信息在财务报表中的列报和披露是否恰当。

(二)土地增值税的计提

相关信息披露详见财务报表附注四、税项以及附注五、28。

1、事项描述

深房集团应缴纳的主要税项之一为土地增值税。

深房集团销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末,管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算,在作出估算的判断时,主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释,预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。深房集团在土地增值税汇算清缴时,实际应付税金可能与深房集团预估的金额存在差异。

由于土地增值税的计提对合并财务报表的重要性,且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素,因此,我们将深房集团土地增值税的计提识别为关键审计事项。

2、审计应对

针对与评价土地增值税的计提，我们主要执行了以下审计程序：

①评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性；

②利用本所内部税务专家的工作，评价深房集团于 2019 年 12 月 31 日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对各地方税务机关就相关税法应用的实务操作的理解，评估深房集团的假设和判断；

③评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估深房集团的假设和判断；

④重新计算深房集团计提的土地增值税，并将我们的计算结果与深房集团记录的金额进行比较。

四、其他信息

深房集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括深房集团 2019 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

深房集团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，管理层负责评估深房集团的持续经营能力，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深房集团、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深房集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对深房集团的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深房集团不能持续经营。

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披

露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

致同会计师事务所
(特殊普通合伙)

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

中国·北京

二〇二〇年三月十三日

合并及公司资产负债表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		合并	公司	合并	公司
流动资产：					
货币资金	五、1	2,511,140,445.35	1,967,688,122.55	2,048,522,435.93	1,344,486,378.53
交易性金融资产					
以公允价值计量且其变动					
计入当期损益的金融资产					
应收票据					
应收账款	五、2	62,059,055.68	156,935.84	33,426,991.65	5,164,795.67
应收款项融资					
预付款项	五、3	219,948.17	200,000.00	4,177,767.88	200,000.00
其他应收款	五、4	28,275,228.26	835,275,498.69	45,018,027.61	770,374,849.84
其中：应收利息		-	-	2,453,067.78	2,380,301.11
应收股利		1,052,192.76	-	1,052,192.76	-
存货	五、5	1,462,229,048.18	419,453,091.86	1,685,152,051.26	543,912,100.37
持有待售资产					
一年内到期的非流动资产					
其他流动资产	五、6	102,781,855.48	407,560.64	6,780,999.56	215,745.41
流动资产合计		4,166,705,581.12	3,223,181,209.58	3,823,078,273.89	2,664,353,869.82
非流动资产：					
债权投资					
可供出售金融资产	五、7	-	-	17,464,240.74	12,000,000.00
其他债权投资					
持有至到期投资					
长期应收款					
长期股权投资	五、8	469,838.65	150,676,516.92	12,561,107.24	235,284,776.57
其他权益工具投资	五、9	33,126,730.04	13,229,501.03	-	-
其他非流动金融资产					
投资性房地产	五、10	632,241,900.20	522,038,731.16	623,930,838.15	511,040,299.65
固定资产	五、11	30,522,035.11	19,586,720.47	33,926,198.52	21,942,842.11
在建工程					
生产性生物资产					
油气资产					
无形资产	五、12	-	-	-	-
开发支出					
商誉					
长期待摊费用	五、13	162,125.72	162,125.72	387,066.91	346,015.72
递延所得税资产	五、14	46,441,325.25	20,975,294.54	154,543,788.80	16,699,980.23
其他非流动资产					
非流动资产合计		742,963,954.97	726,668,889.84	842,813,240.36	797,313,914.28
资产总计		4,909,669,536.09	3,949,850,099.42	4,665,891,514.25	3,461,667,784.10

合并及公司资产负债表（续）

2019 年 12 月 31 日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		合并	公司	合并	公司
流动负债：					
短期借款	五、15	51,647,260.17	-	17,260,103.46	-
交易性金融负债					
以公允价值计量且其变动					
计入当期损益的金融负债					
应付票据					
应付账款	五、16	244,224,478.46	103,915,931.14	216,758,906.71	16,743,360.96
预收款项	五、17	159,482,510.43	59,409,454.38	156,426,152.86	22,035,608.45
应付职工薪酬	五、18	53,909,576.49	25,544,403.23	45,836,830.05	19,687,728.50
应交税费	五、19	585,700,815.36	143,434,273.95	300,547,372.98	144,621,616.85
其他应付款	五、20	277,319,174.53	190,666,487.82	721,819,898.48	594,392,900.98
其中：应付利息		16,535,277.94	16,535,277.94	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利					
持有待售负债					
一年内到期的非流动负债					
其他流动负债					
流动负债合计		1,372,283,815.44	522,970,550.52	1,458,649,264.54	797,481,215.74
非流动负债：					
长期借款					
应付债券					
长期应付款	五、21	7,499,192.92	-	6,507,139.20	-
长期应付职工薪酬					
预计负债					
递延收益					
递延所得税负债	五、14	4,903,293.58	1,295,046.51	-	-
其他非流动负债					
非流动负债合计		12,402,486.50	1,295,046.51	6,507,139.20	-
负债合计		1,384,686,301.94	524,265,597.03	1,465,156,403.74	797,481,215.74
股本	五、22	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00
资本公积	五、23	978,244,910.11	964,711,931.13	978,244,910.11	964,711,931.13
减：库存股					
其他综合收益	五、24	20,831,004.13	922,125.77	10,564,385.97	-
专项储备					
盈余公积	五、25	191,222,838.94	168,093,225.53	95,906,222.59	72,776,609.18
未分配利润	五、26	1,464,915,816.81	1,280,197,219.96	1,235,884,122.72	615,038,028.05
归属于母公司股东权益合计		3,666,874,569.99	3,425,584,502.39	3,332,259,641.39	2,664,186,568.36
少数股东权益		-141,891,335.84	-	-131,524,530.88	-
股东权益合计		3,524,983,234.15	3,425,584,502.39	3,200,735,110.51	2,664,186,568.36
负债和股东权益总计		4,909,669,536.09	3,949,850,099.42	4,665,891,514.25	3,461,667,784.10

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司利润表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		合并	公司	合并	公司
一、营业收入	五、 27	2,548,740,319.49	1,666,952,912.58	2,175,187,242.60	229,682,550.17
减：营业成本	五、 27	957,752,652.54	330,874,297.00	938,386,013.09	48,332,118.70
税金及附加	五、 28	751,013,928.21	630,418,453.86	445,365,141.92	76,302,964.10
销售费用	五、 29	79,480,254.02	56,146,749.47	52,562,980.22	4,052,427.57
管理费用	五、 30	68,854,618.70	30,540,740.51	74,029,840.44	29,529,995.90
研发费用					
财务费用	五、 31	-20,906,149.20	-45,894,180.92	-17,235,722.16	-47,884,284.78
其中：利息费用		38,642.51	-	2,817,521.60	2,399,365.74
利息收入		19,686,882.13	41,049,606.12	19,825,334.08	41,576,903.81
加：其他收益	五、 32	1,168,127.90	18,998.01	-	-
投资收益（损失以“-”号填列）	五、 33	32,429,481.23	551,129,612.87	17,121,605.87	17,121,605.87
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,003,829.25	1,003,829.25	-52,651.66	-52,651.66
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）					
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）					
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-	-	-	-
信用减值损失（损失以“-”号填列）	五、 34	-3,111,257.44	-2,029,282.38	-	-
资产减值损失（损失以“-”号填列）	五、 35	-12,166,897.84	-83,683,888.90	-17,304,699.75	-
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、 36	-	-	-530.20	-
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		730,864,469.07	1,130,302,292.26	681,895,365.01	136,470,934.55
加：营业外收入	五、 37	1,345,428.49	1,042,266.31	1,411,786.32	633,377.64
减：营业外支出	五、 38	226,566.80	64,297.33	579,100.01	374,436.18
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		731,983,330.76	1,131,280,261.24	682,728,051.32	136,729,876.01
减：所得税费用	五、 39	190,786,300.70	173,952,583.46	182,756,486.36	34,334,330.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		541,197,030.06	957,327,677.78	499,971,564.96	102,395,545.86
（一）按经营持续性分类：					
其中：持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		541,197,030.06	957,327,677.78	499,971,564.96	102,395,545.86
终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）					
（二）按所有权归属分类：					
其中：归属于母公司股东的净利润		552,452,307.59	-	503,498,831.60	-
少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-11,255,277.53		-3,527,266.64	
五、其他综合收益的税后净额		-176,622.09	-50,766.47	740,984.01	-
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		173,182.46	-50,766.47	518,688.81	-
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		1,653,431.27	-50,766.47	-	-
1、其他权益工具投资公允价值变动		1,653,431.27	-50,766.47	-	-
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-1,480,248.81	-	518,688.81	-
1、外币财务报表折算差额		-1,480,248.81	-	518,688.81	-
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-349,804.55	-	222,295.20	-
六、综合收益总额		541,020,407.97	957,276,911.31	500,712,548.97	102,395,545.86
归属于母公司股东的综合收益总额		552,625,490.05		504,017,520.41	
归属于少数股东的综合收益总额		-11,605,082.08		-3,304,971.44	
八、每股收益					
（一）基本每股收益		0.5461		0.4977	
（二）稀释每股收益					

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并及公司现金流量表

2019 年 12 月 31 日

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	附注	2019 年 12 月 31 日		2018 年 12 月 31 日	
		合并	公司	合并	公司
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		2,648,597,164.58	1,787,968,670.18	2,216,524,455.50	260,723,994.01
收到的税费返还		-	-	-	-
收到其他与经营活动有关的现金	五、40	79,679,385.47	58,719,902.38	57,522,168.96	411,645,620.31
经营活动现金流入小计		2,728,276,550.05	1,846,688,572.56	2,274,046,624.46	672,369,614.32
购买商品、接受劳务支付的现金		639,208,411.38	99,847,275.06	686,915,180.64	172,885,291.04
支付给职工以及为职工支付的现金		178,713,870.65	51,174,841.78	155,037,192.56	38,307,017.74
支付的各项税费		1,199,806,904.82	916,815,076.44	286,175,244.06	39,081,749.05
支付其他与经营活动有关的现金	五、40	106,939,638.45	79,596,205.39	83,351,601.61	14,362,419.34
经营活动现金流出小计		2,124,668,825.30	1,147,433,398.67	1,211,479,218.87	264,636,477.17
经营活动产生的现金流量净额		603,607,724.75	699,255,173.89	1,062,567,405.59	407,733,137.15
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		37,502,720.55	143,151,908.78	14,891,757.53	184,285,709.71
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		119,900.00	-	-	-
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	五、40	2,200,000,000.00	2,200,000,000.00	600,000,000.00	892,206,391.13
投资活动现金流入小计		2,237,622,620.55	2,343,151,908.78	614,891,757.53	1,076,492,100.84
购置固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		21,918,490.62	20,824,023.65	629,839.43	127,680.54
投资支付的现金		-	-	-	-
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	五、40	2,300,000,000.00	2,300,000,000.00	1,500,000,000.00	1,618,000,000.00
投资活动现金流出小计		2,321,918,490.62	2,320,824,023.65	1,500,629,839.43	1,618,127,680.54
投资活动产生的现金流量净额		-84,295,870.07	22,327,885.13	-885,738,081.90	-541,635,579.70
三、筹资活动产生的现金流量：					
吸收投资收到的现金		-	-	-	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		-	-	-	-
取得借款收到的现金		43,741,293.64	-	17,260,103.46	-
收到其他与筹资活动有关的现金	五、40	-	-	290,033.83	-
筹资活动现金流入小计		43,741,293.64	-	17,550,137.29	-
偿还债务支付的现金		2,000,000.00	-	250,207,653.64	146,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		202,370,642.51	202,332,000.00	2,817,521.60	2,399,365.74
其中：子公司支付少数股东的股利、利润		-	-	-	-
支付其他与筹资活动有关的现金		-	-	-	-
筹资活动现金流出小计		204,370,642.51	202,332,000.00	253,025,175.24	148,399,365.74
筹资活动产生的现金流量净额		-160,629,348.87	-202,332,000.00	-235,475,037.95	-148,399,365.74
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-15,181.39	-	379,093.73	-13,487.07
五、现金及现金等价物净增加额		358,667,324.42	519,251,059.02	-58,266,620.53	-282,315,295.36
加：期初现金及现金等价物余额		1,148,522,435.93	444,486,378.53	1,206,789,056.46	726,801,673.89
六、期末现金及现金等价物余额		1,507,189,760.35	963,737,437.55	1,148,522,435.93	444,486,378.53

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2019 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额								少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股本	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			
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	10,564,385.97	-	95,906,222.59	1,235,884,122.72	-131,524,530.88	3,200,735,110.51	
加：会计政策变更	-	-	-	10,093,435.70	-	-416,151.43	-25,355,845.72	-390,720.82	-16,069,282.27	
前期差错更正									-	
同一控制下企业合并									-	
其他									-	
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	20,657,821.67	-	95,490,071.16	1,210,528,277.00	-131,915,251.70	3,184,665,828.24	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	173,182.46	-	95,732,767.78	254,387,539.81	-9,976,084.14	340,317,405.91	
（一）综合收益总额	-	-	-	173,182.46	-	-	552,452,307.59	-11,605,082.08	541,020,407.97	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股									-	
2. 股份支付计入股东权益的金额									-	
3. 其他									-	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	95,732,767.78	-298,064,767.78	-	-202,332,000.00	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	95,732,767.78	-95,732,767.78	-	-	
2. 对股东的分配							-202,332,000.00		-202,332,000.00	
3. 其他									-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本									-	
2. 盈余公积转增股本									-	
3. 盈余公积弥补亏损									-	
4. 其他综合收益结转留存收益									-	
5. 其他									-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取									-	
2. 本期使用									-	
（六）其他								1,628,997.94	1,628,997.94	
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	20,831,004.13	-	191,222,838.94	1,464,915,816.81	-141,891,335.84	3,524,983,234.15	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并股东权益变动表
2019 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额								少数股东权益	股东（或所有者）权益合计
	归属于母公司股东权益									
	股本	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			
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	10,045,697.16	-	85,666,668.00	742,624,845.71	-128,219,559.44	2,700,022,561.54	
加：会计政策变更									-	
前期差错更正									-	
同一控制下企业合并									-	
其他									-	
二、本年年初余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	10,045,697.16	-	85,666,668.00	742,624,845.71	-128,219,559.44	2,700,022,561.54	
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	518,688.81	-	10,239,554.59	493,259,277.01	-3,304,971.44	500,712,548.97	
（一）综合收益总额	-	-	-	518,688.81	-	-	503,498,831.60	-3,304,971.44	500,712,548.97	
（二）股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 股东投入的普通股									-	
2. 股份支付计入股东权益的金额									-	
3. 其他									-	
（三）利润分配	-	-	-	-	-	10,239,554.59	-10,239,554.59	-	-	
1. 提取盈余公积	-	-	-	-	-	10,239,554.59	-10,239,554.59	-	-	
2. 对股东的分配									-	
3. 其他									-	
（四）股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 资本公积转增股本									-	
2. 盈余公积转增股本									-	
3. 盈余公积弥补亏损									-	
4. 其他综合收益结转留存收益									-	
5. 其他									-	
（五）专项储备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 本期提取									-	
2. 本期使用									-	
（六）其他									-	
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	10,564,385.97	-	95,906,222.59	1,235,884,122.72	-131,524,530.88	3,200,735,110.51	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

公司股东权益变动表
2019 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	本期金额							股东权益合计
	股本	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	
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	964,711,931.13	-	-	-	72,776,609.18	615,038,028.05	2,664,186,568.36
加：会计政策变更				972,892.24		-416,151.43	-4,072,924.18	-3,516,183.37
前期差错更正								-
同一控制下企业合并							9,969,206.09	9,969,206.09
其他	1,011,660,000.00	964,711,931.13	-	972,892.24	-	72,360,457.75	620,934,309.96	2,670,639,591.08
二、本年年初余额	-	-	-	-50,766.47	-	95,732,767.78	659,262,910.00	754,944,911.31
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)				-50,766.47			957,327,677.78	957,276,911.31
(一) 综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-
(二) 股东投入和减少资本								-
1. 股东投入的普通股								-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-
3. 其他	-	-	-	-	-	95,732,767.78	-298,064,767.78	-202,332,000.00
(三) 利润分配						95,732,767.78	-95,732,767.78	-
1. 提取盈余公积							-202,332,000.00	-202,332,000.00
2. 对股东的分配								-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(四) 股东权益内部结转								-
1. 资本公积转增股本								-
2. 盈余公积转增股本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他综合收益结转留存收益								-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
(五) 专项储备								-
1. 本期提取								-
2. 本期使用								-
(六) 其他	1,011,660,000.00	964,711,931.13	-	922,125.77	-	168,093,225.53	1,280,197,219.96	3,425,584,502.39
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	964,711,931.13	-	-	-	72,776,609.18	615,038,028.05	2,664,186,568.36

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

公司股东权益变动表
2019 年度

编制单位：深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	上期金额							股东权益合计
	股本	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	
一、上年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	-	-	62,537,054.59	522,882,036.78	2,575,324,001.48
加：会计政策变更								-
前期差错更正								-
同一控制下企业合并								-
其他	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	-	-	62,537,054.59	522,882,036.78	2,575,324,001.48
二、本年初余额	-	-13,532,978.98	-	-	-	10,239,554.59	92,155,991.27	88,862,566.88
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）							102,395,545.86	102,395,545.86
（一）综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-
（二）股东投入和减少资本								-
1. 股东投入的普通股								-
2. 股份支付计入股东权益的金额								-
3. 其他	-	-	-	-	-	10,239,554.59	-10,239,554.59	-
（三）利润分配						10,239,554.59	-10,239,554.59	-
1. 提取盈余公积								-
2. 对股东的分配								-
3. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（四）股东权益内部结转								-
1. 资本公积转增股本								-
2. 盈余公积转增股本								-
3. 盈余公积弥补亏损								-
4. 其他综合收益结转留存收益								-
5. 其他	-	-	-	-	-	-	-	-
（五）专项储备								-
1. 本期提取								-
2. 本期使用		-13,532,978.98						-13,532,978.98
（六）其他	1,011,660,000.00	964,711,931.13	-	-	-	72,776,609.18	615,038,028.05	2,664,186,568.36
四、本年年末余额	1,011,660,000.00	978,244,910.11	-	-	-	62,537,054.59	522,882,036.78	2,575,324,001.48

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

财务报表附注

一、公司基本情况

1、公司概况

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）是一家在广东省深圳市注册的股份有限公司，于 1993 年 7 月经深圳市人民政府办公厅深府办复〔1993〕724 号文批准，在原深圳经济特区房地产总公司的基础上改组设立的股份有限公司，并经广东省深圳市工商行政管理局核准登记，企业法人营业执照统一社会信用代码为 91440300192179585N，注册资本为 1,011,660,000.00 元。本公司发行的 A 股及 B 股分别于 1993 年 9 月 15 日及 1994 年 1 月 10 日在深圳证券交易所挂牌交易，1994 年 8 月 31 日，本公司发行的 B 股作为一级有保荐 A D R 在纽约柜台市场挂牌交易。本公司股本总额为 1,011,660,000 股，其中：A 股 891,660,000 股，B 股 120,000,000 股。本公司总部位于广东省深圳市罗湖区人民南路深房广场 45-48 层。

2004 年 10 月 13 日，根据深圳市人民政府国有资产监督管理委员会深国资委〔2004〕223 号《关于成立深圳市投资控股有限公司的决定》，本公司原大股东—深圳市建设投资控股公司与其他两家市资产管理公司合并组建深圳市投资控股有限公司，深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司。由此引起本公司的股权划转变更，业经国务院国有资产监督管理委员会国资产权〔2005〕689 号文批准，并经中国证券监督管理委员会证监公司字〔2005〕116 号文批准豁免其要约收购义务，并于 2006 年 2 月 15 日在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理过户登记手续。截至报告期末，深圳市投资控股有限公司持有本公司 642,884,262 股（占本公司总股本 63.55%），所持股份均为无限售条件股份。

本公司建立了股东大会、董事会、监事会的法人治理结构，目前设人力资源部、计划财务部、营销部、工程管理部等部门。

本公司及其子公司（以下简称“本集团”）业务性质和主要经营活动：从事房地产开发及商品房销售、物业租赁及管理、商品零售及贸易、酒店业务、设备安装及维修、建筑、室内装修等业务。

本财务报表及财务报表附注业经本公司第七届董事会第五十次会议于 2020 年 3 月 13 日批准。

2、合并财务报表范围

详见附注七、在其他主体中的权益 1、在子公司中的权益。

本报告期合并财务报表范围及其变化情况详见附注六及附注七。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的企业会计准则及其应用指南、解释及其他有关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本集团还按照中国证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号—财务报告的一般规定》（2014 年修订）披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础列报。

本集团会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本集团根据自身生产经营特点，确定收入确认政策，具体会计政策见附注三、23。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司 2019 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2019 年的合并及公司经营成果和合并及公司现金流量等有关信息。

2、会计期间

本集团会计期间采用公历年度，即每年自 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、营业周期

本集团的营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司及境内子公司及境外香港子公司均以人民币为记账本位币。本公司之境外子公司美国长城地产有限公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定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

（1）同一控制下的企业合并

对于同一控制下的企业合并，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日被合并方在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量。合并对价的账面价值与合并中取得的净资产账面价值的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

通过多次交易分步实现同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以合并日持股比例计算的合并日应享有被合并方净资产在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为该项投资的初始投资成本；初始投资成本与合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

在合并财务报表中，合并方在合并中取得的被合并方的资产、负债，除因会计政策不同而进行的调整以外，按合并日在最终控制方合并财务报表中的账面价值计量；合并前持有投资的账面价值加上合并日新支付对价的账面价值之和，与合并中取得的净资产账面价值的差额，调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并方在取得被合

并方控制权之前持有的长期股权投资，在取得原股权之日与合并方与被合并方同处于同一方最终控制之日孰晚日起至合并日之间已确认有关损益、其他综合收益和其他所有者权益变动，应分别冲减比较报表期间的期初留存收益或当期损益。

（2）非同一控制下的企业合并

对于非同一控制下的企业合并，合并成本为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。在购买日，取得的被购买方的资产、负债及或有负债按公允价值确认。

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，按成本扣除累计减值准备进行后续计量；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，经复核后计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本。购买日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，购买日对这部分其他综合收益不作处理，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进行会计处理；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在处置该项投资时转入处置期间的当期损益。购买日之前持有的股权投资采用公允价值计量的，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。

在合并财务报表中，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。对于购买日之前已经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之间的差额计入当期收益；购买日之前已经持有的被购买方的股权涉及其他综合收益、其他所有者权益变动转为购买日当期收益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

（3）企业合并中有关交易费用的处理

为进行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。

6、合并财务报表编制方法

（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。控制，是指本公司拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。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、结构化主体等）。

（2）合并财务报表的编制方法

合并财务报表以本公司和子公司的财务报表为基础，根据其他有关资料，由本公司编制。在编制合并财务报表时，本公司和子公司的会计政策和会计期间要求保持一致，公司间的重大交易和往来余额予以抵销。

在报告期内因同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，视同该子公司以及业务自同受最终控制方控制之日起纳入本公司的合并范围，将其自同受最终控制方控制之日起的经营成果、现金流量分别纳入合并利润表、合并现金流量表中。

在报告期内因非同一控制下企业合并增加的子公司以及业务，将该子公司以及业务自购买日至报告期末的收入、费用、利润纳入合并利润表，将其现金流量纳入合并现金流量表。

子公司的股东权益中不属于本公司所拥有的部分，作为少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项下单独列示；子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余额仍冲减少数股东权益。

（3）购买子公司少数股东股权

因购买少数股权新取得的长期股权投资成本与按照新增持股比例计算应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，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自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，均调整合并资产负债表中的资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

（4）丧失子公司控制权的处理

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的，剩余股权按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产账面价值的份额与商誉之和，形成的差额计入丧失控制权当期的投资收益。

与原有子公司的股权投资相关的其他综合收益等，在丧失控制权时转入当期损益，由于被投资方重新计量设定收益计划净负债或净资产变动而产生的其他综合收益除外。

7、合营安排的分类及共同经营的会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本集团合营安排分为共同经营和合营企业。

（1）共同经营

共同经营是指本集团享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。

本集团确认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：

- A、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；
- B、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；
- C、确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；
- D、按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；
- E、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。

（2）合营企业

合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团按照长期股权投资有关权益法核算的规定对合营企业的投资进行会计处理。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

（1）外币业务

本集团发生外币业务，按交易发生日的即期汇率折算为记账本位币金额。

资产负债表日，对外币货币性项目，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者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；对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；对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，计入当期损益。

（2）外币财务报表的折算

资产负债表日，对境外子公司外币财务报表进行折算时，资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”外，其他项目采用发生日的即期汇率折算。

利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。

现金流量表所有项目均按照现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列示“汇率变动对现金及现金等价物的影响”项目反映。

由于财务报表折算而产生的差额，在资产负债表股东权益项目下的“其他综合收益”项目反映。

处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

10、金融工具

金融工具是指形成一方的金融资产，并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。

（1）金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，终止确认：

- ①收取该金融资产现金流量的合同权利终止；
- ②该金融资产已转移，且符合下述金融资产转移的终止确认条件。

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

以常规方式买卖金融资产，按交易日进行会计确认和终止确认。

（2）金融资产分类和计量

本集团在初始确认时根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产分为以下三类：以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

以摊余成本计量的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以摊余成本计量的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；
- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

本集团将同时符合下列条件且未被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，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：

- 本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标；

- 该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得及汇兑损益计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

除上述以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，本集团将其余所有的金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团将部分本应以摊余成本计量或以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产不可撤销地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。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，产生的利得或损失（包括利息和股利收入）计入当期损益，除非该金融资产属于套期关系的一部分。

但是，对于非交易性权益工具投资，本集团在初始确认时将其不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定在单项投资的基础上作出，且相关投资从发行方的角度符合权益工具的定义。

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量。满足条件的股利收入计入损益，其他利得或损失及公允价值变动计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

管理金融资产的业务模式，是指本集团如何管理金融资产以产生现金流量。业务模式决定本集团所管理金融资产现金流量的来源是收取合同现金流量、出售金融资产还是两者兼有。本集团以客观事实为依据、以关键管理人员决定的对金融资产进行管理的特定业务目标为基础，确定管理金融资产的业务模式。

本集团对金融资产的合同现金流量特征进行评估，以确定相关金融资产在特定日期产生的合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。其中，本金是指金融资产在初始确认时的公允价值；利息包括对货币时间价值、与特定时期未偿付本金金额相关的信用风险、以及其他基本借贷风险、成本和利润的对价。此外，本集团对可能导致金融资产合同现金流量的时间分布或金额发生变更的合同条款进行评估，以确定其是否满足上述合同现金流量特征的要求。

仅在本集团改变管理金融资产的业务模式时，所有受影响的相关金融资产在业务模式发生变更后的首个报告期间的第一天进行重分类，否则金融资产在初始确认后不得进行重分类。

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

（3）金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于未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的，相关交易费用计入其初始确认金额。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债和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。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利和利息支出计入当期损益。

以摊余成本计量的金融负债

其他金融负债采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

金融负债与权益工具的区分

金融负债，是指符合下列条件之一的负债：

- ①向其他方交付现金或其他金融资产的合同义务。
- ②在潜在不利条件下，与其他方交换金融资产或金融负债的合同义务。
- ③将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的非衍生工具合同，且企业根据该合同将交付可变数量的自身权益工具。
- ④将来须用或可用企业自身权益工具进行结算的衍生工具合同，但以固定数量的自身权益工具交换固定金额的现金或其他金融资产的衍生工具合同除外。

权益工具，是指能证明拥有某个企业在扣除所有负债后的资产中剩余权益的合同。

如果本集团不能无条件地避免以交付现金或其他金融资产来履行一项合同义务，则该合同义务符合金融负债的定义。

如果一项金融工具须用或可用本集团自身权益工具进行结算，需要考虑用于结算该工具的本集团自身权益工具，是作为现金或其他金融资产的替代品，还是为了使该工具持有方享有在发行方扣除所有负债后的资产中的剩余权益。如果是前者，该工具是本集团的金融负债；如果是后者，该工具是本集团的权益工具。

（4）金融工具的公允价值

金融资产和金融负债的公允价值确定方法见附注三、11。

（5）金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

预期信用损失的计量

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

本公司考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

整个存续期预期信用损失，是指因金融工具整个预计存续期内所有可能发生的违约事件而导致的预期信用损失。未来 12 个月内预期信用损失，是指因资产负债表日后 12 个月内（若金融工具的预计存续期少于 12 个月，则为预计存续期）可能发生的金融工具违约事件而导致的预期信用损失，是整个存续期预期信用损失的一部分。

在计量预期信用损失时，本集团需考虑的最长期间为企业面临信用风险的最长合同期限（包括考虑续约选择权）。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段、以及较低信用风险的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征对应收票据和应收账款划分组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

A、应收票据

- 应收票据组合 1：银行承兑汇票
- 应收票据组合 2：商业承兑汇票

B、应收账款

- 应收账款组合 1：应收合并范围内关联方
- 应收账款组合 2：应收房产销售款
- 应收账款组合 3：应收其他客户

对于划分为组合的应收票据，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，编制应收账款账龄/逾期天数与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失。

其他应收款

本集团依据信用风险特征将其他应收款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据如下：

- 其他应收款组合 1：应收政府部门款项
- 其他应收款组合 2：应收员工备用金
- 其他应收款组合 3：应收代收代付款
- 其他应收款组合 4：应收其他往来款项
- 其他应收款组合 5：应收关联方款项

对划分为组合的其他应收款，本集团通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

债权投资、其他债权投资

对于债权投资和其他债权投资，本集团按照投资的性质，根据交易对手和风险敞口的各种类型，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

信用风险显著增加的评估

本集团通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的相对变化，以评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。本集团考虑的信息包括：

- 债务人未能按合同到期日支付本金和利息的情况；
- 已发生的或预期的金融工具的外部或内部信用评级（如有）的严重恶化；
- 已发生的或预期的债务人经营成果的严重恶化；
- 现存的或预期的技术、市场、经济或法律环境变化，并将对债务人对本集团的还款能力产生重大不利影响。

根据金融工具的性质，本集团以单项金融工具或金融工具组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融工具组合为基础进行评估时，本集团可基于共同信用风险特征对金融工具进行分类，例如逾期信息和信用风险评级。

如果逾期超过 30 日，本集团确定金融工具的信用风险已经显著增加。

本集团认为金融资产在下列情况发生违约：

- 借款人不大可能全额支付其对本集团的欠款，该评估不考虑本集团采取例如变现抵押品（如果持有）等追索行动；或
- 金融资产逾期超过 90 天。

已发生信用减值的金融资产

本集团在资产负债表日评估以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资是否已发生信用减值。当对金融资产预期未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- 发行方或债务人发生重大财务困难；
- 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- 本集团出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失。

预期信用损失准备的列报

为反映金融工具的信用风险自初始确认后的变化，本集团在每个资产负债表日重新计量预期信用损失，由此形成的损失准备的增加或转回金额，应当作为减值损失或利得计入当期损益。对于以摊余成本计量的金融资产，损失准备抵减该金融资产在资产负债表中列示的账面价值；对于以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债权投资，本集团在其他综合收益中确认其损失准备，不抵减该金融资产的账面价值。

核销

如果本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回，则直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。这种情况通常发生在本集团确定债务人没有资产或收入来源可产生足够的现金流量以偿还将被减记的金额。但是，按照本集团收回到期款项的程序，被减记的金融资产仍可能受到执行活动的影响。

已减记的金融资产以后又收回的，作为减值损失的转回计入收回当期的损益。

（6）金融资产转移

金融资产转移，是指将金融资产让与或交付给该金融资产发行方以外的另一方（转入方）。

本集团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的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

（7）金融资产和金融负债的抵销

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

11、公允价值计量

公允价值是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

存在活跃市场的金融资产或金融负债，本集团采用活跃市场中的报价确定其公允价值。金融工具不存在活跃市场的，本集团采用估值技术确定其公允价值。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，是相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

12、存货

（1）存货的分类

本集团存货按房地产开发项目和非房地产开发项目分类。存货主要系房地产开发项目，包括开发成本、开发产品，其中开发成本包括拟开发的开发产品、在建开发产品，开发产品包括已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。非房地产开发项目包括原材料、库存商品和工程施工。

（2）发出存货的计价方法

本集团存货取得时按实际成本计价。开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

原材料、库存商品等发出时采用加权平均法计价。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

存货可变现净值是按存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

资产负债表日，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备。本集团通常按照单个存货项目计提存货跌价准备，资产负债表日，以前减记存货价值的影响因素已经消失的，存货跌价准备在原已计提的金额内转回。

（4）存货的盘存制度

本集团存货盘存制度采用永续盘存制。

（5）低值易耗品的摊销方法

本集团低值易耗品领用时采用一次转销法摊销。

13、长期股权投资

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。本集团能够对被投资单位施加重大影响的，为本集团的联营企业。

（1）初始投资成本确定

形成企业合并的长期股权投资：同一控制下企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值份额作为投资成本；非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于其他方式取得的长期股权投资：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；发行权益性证券取得的长期股权投资，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

（2）后续计量及损益确认方法

对子公司的投资，采用成本法核算，除非投资符合持有待售的条件；对联营企业和合营企业的投资，采用权益法核算。

采用成本法核算的长期股权投资，除取得投资时实际支付的价款或对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或利润外，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，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投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，对长期股权投资的账面价值进行调整，差额计入投资当期的损益。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积（其他资本公积）。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，并按照本集团的会计政策及会计期间，对被投资单位的净利润进行调整后确认。

因追加投资等原因能够对被投资单位施加重大影响或实施共同控制但不构成控制的，在转换日，按照原股权的公允价值加上新增投资成本之和，作为改按权益法核算的初始投资成本。原股权于转换日的公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入改按权益法核算的当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权在丧失共同控制或重大影响之日改按《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行会计处理，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理；原股权投资相关的其他所有者权益变动转入当期损益。

因处置部分股权投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取

得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按《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，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。

因其他投资方增资而导致本公司持股比例下降、从而丧失控制权但能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，按照新的持股比例确认本公司应享有的被投资单位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。

本集团与联营企业及合营企业之间发生的未实现内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，在抵销基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

（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。在判断是否存在共同控制时，首先判断是否由所有参与方或参与方组合集体控制该安排，其次再判断该安排相关活动的决策是否必须经过这些集体控制该安排的参与方一致同意。如果所有参与方或一组参与方必须一致行动才能决定某项安排的相关活动，则认为所有参与方或一组参与方集体控制该安排；如果存在两个或两个以上的参与方组合能够集体控制某项安排的，不构成共同控制。判断是否存在共同控制时，不考虑享有的保护性权利。

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。在确定能否对被投资单位施加重大影响时，考虑投资方直接或间接持有被投资单位的表决权股份以及投资方及其他方持有的当期可执行潜在表决权在假定转换为对被投资方单位的股权后产生的影响，包括被投资单位发行的当期可转换的认股权证、股份期权及可转换公司债券等的影响。

当本公司直接或通过子公司间接拥有被投资单位 20%（含 20%）以上但低于 50% 的表决权股份时，一般认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下不能参与被投资单位的生产经营决策，不形成重大影响；本集团拥有被投资单位 20%（不含）以下的表决权股份时，一般不认为对被投资单位具有重大影响，除非有明确证据表明该种情况下能够参与被投资单位的生产经营决策，形成重大影响。

（4）减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，计提资产减值的方法见附注三、19。

14、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。本集团投资性房地产包括已出租的房屋、建筑物以及已出租的土地使用权。此外，对于本公司持有以备经营出租的空置建筑物，若董事会（或类似机构）作出书面决议，明确表示将其用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的，也作为投资性房地产列报。

本集团投资性房地产按照取得时的成本进行初始计量，并按照固定资产或无形资产的有关规定，按期计提折旧或摊销。

采用成本模式进行后续计量的投资性房地产，计提资产减值方法见附注三、19。

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

15、固定资产

（1）固定资产确认条件

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。

与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业，并且该固定资产的成本能够可靠地计量时，固定资产才能予以确认。

本集团固定资产按照取得时的实际成本进行初始计量。

（2）各类固定资产的折旧方法

本集团采用年限平均法计提折旧。固定资产自达到预定可使用状态时开始计提折旧，终止确认时或划分为持有待售非流动资产时停止计提折旧。在不考虑减值准备的情况下，按固定资产类别、预计使用寿命和预计残值，本集团确定各类固定资产的年折旧率如下：

类 别	使用年限（年）	残值率%	年折旧率%
房屋及建筑物	30	5	3.17
运输设备	6	5	15.83
电子设备及其他	5	5	19.00

其中，已计提减值准备的固定资产，还应扣除已计提的固定资产减值准备累计金额计算确定折旧率。

（3）固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法见附注三、19。

（4）融资租入固定资产的认定依据、计价方法和折旧方法

当本集团租入的固定资产符合下列一项或数项标准时，确认为融资租入固定资产：

- ①在租赁期届满时，租赁资产的所有权转移给本集团。
- ②本集团有购买租赁资产的选择权，所订立的购买价款预计将远低于行使选择权时租赁资产的公允价值，因而在租赁开始日就可以合理确定本集团将会行使这种选择权。
- ③即使资产的所有权不转移，但租赁期占租赁资产使用寿命的大部分。
- ④本集团在租赁开始日的最低租赁付款额现值，几乎相当于租赁开始日租赁资产公允价值。

⑤租赁资产性质特殊，如果不作较大改造，只有本集团才能使用。

融资租赁租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额的现值两者中较低者，作为入账价值。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采用实际利率法进行分摊。

融资租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时将会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。

（5）每年年度终了，本集团对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核。

使用寿命预计数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。

（6）大修理费用

本集团对固定资产进行定期检查发生的大修理费用，有确凿证据表明符合固定资产确认条件的部分，计入固定资产成本，不符合固定资产确认条件的计入当期损益。固定资产在定期大修理间隔期间，照提折旧。

16、在建工程

本集团在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产。

在建工程计提资产减值方法见附注三、19。

17、借款费用

（1）借款费用资本化的确认原则

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者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。借款费用同时满足下列条件的，开始资本化：

①资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

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。

（2）借款费用资本化期间

本集团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。在符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态之后所发生的借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

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；正常中断期间的借款费用继续资本化。

（3）借款费用资本化率以及资本化金额的计算方法

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

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

18、无形资产

本集团无形资产包括软件、土地使用权、专利权等。

无形资产按照成本进行初始计量，并于取得无形资产时分析判断其使用寿命。使用寿命为有限的，自无形资产可供使用时起，采用能反映与该资产有关的经济利益的预期实现方式的摊销方法，在预计使用年限内摊销；无法可靠确定预期实现方式的，采用直线法摊销；使用寿命不确定的无形资产，不作摊销。

本集团于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，与以前估计不同的，调整原先估计数，并按会计估计变更处理。

资产负债表日预计某项无形资产已经不能给企业带来未来经济利益的，将该项无形资产的账面价值全部转入当期损益。

无形资产计提资产减值方法见附注三、19。

19、资产减值

对子公司、联营企业和合营企业的长期股权投资、采用成本模式进行后续计量的投资性房地产、在建工程、固定资产、无形资产、商誉等（存货、递延所得税资产、金融资产除外）的资产减值，按以下方法确定：

于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

可收回金额根据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。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；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。

当资产或资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，确认商誉的减值损失。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、长期待摊费用

本集团发生的长期待摊费用按实际成本计价，并按预计受益期限平均摊销。对不能使以后会计期间受益的长期待摊费用项目，其摊余价值全部计入当期损益。

21、职工薪酬

（1）职工薪酬的范围

职工薪酬，是指企业为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。企业提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

根据流动性，职工薪酬分别列示于资产负债表的“应付职工薪酬”项目和“长期应付职工薪酬”项目。

（2）短期薪酬

本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的职工工资、奖金、按规定的基准和比例为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费和住房公积金，确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。如果该负债预期在职工提供相关服务的年度报告期结束后十二个月内不能完全支付，且财务影响重大的，则该负债将以折现后的金额计量。

（3）离职后福利

离职后福利计划包括设定提存计划和设定受益计划。其中，设定提存计划，是指向独立的基金缴存固定费用后，企业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。

设定提存计划

设定提存计划包括基本养老保险、失业保险以及企业年金计划等。

除了基本养老保险之外，本集团依据国家企业年金制度的相关政策建立企业年金计划（“年金计划”），员工可以自愿参加该年金计划。除此之外，本集团并无其他重大职工社会保障承诺。

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

设定受益计划

对于设定受益计划，在年度资产负债表日由独立精算师进行精算估值，以预期累积福利单位法确定提供福利的成本。本集团设定受益计划导致的职工薪酬成本包括下列组成部分：

- ①服务成本，包括当期服务成本、过去服务成本和结算利得或损失。其中，当期服务成本，是指职工当期提供服务所导致的设定受益计划义务现值的增加额；过去服务成本，是指设定受益计划修改所导致的与以前期间职工服务相关的设定受益计划义务现值的增加或减少。
- ②设定受益计划净负债或净资产的利息净额，包括计划资产的利息收益、设定受益计划义务的利息费用以及资产上限影响的利息。
- ③重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动。

除非其他会计准则要求或允许职工福利成本计入资产成本，本集团将上述第①和②项计入当期损益；第③项计入其他综合收益且不会在后续会计期间转回至损益，在原设定受益计划终止时在权益范围内将原计入其他综合收益的部分全部结转至未分配利润。

（4）辞退福利

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。

实行职工内部退休计划的，在正式退休日之前的经济补偿，属于辞退福利，自职工停止提供服务日至正常退休日期间，拟支付的内退职工工资和缴纳的社会保险费等一次性计入当期损益。正式退休日期之后的经济补偿（如正常养老退休金），按照离职后福利处理。

（5）其他长期福利

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，按照上述关于设定提存计划的有关规定进行处理。符合设定受益计划的，按照上述关于设定受益计划的有关规定进行处理，但相关职工薪酬成本中“重新计量设定受益计划净负债或净资产所产生的变动”部分计入当期损益或相关资产成本。

22、预计负债

如果与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

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，并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。本集团于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并对账面价值进行调整以反映当前最佳估计数。

如果清偿已确认预计负债所需支出全部或部分预期由第三方或其他方补偿，则补偿金额只能在基本确定能收到时，作为资产单独确认。确认的补偿金额不超过所确认负债的账面价值。

23、收入

（1）一般原则

①销售商品

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，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

②提供劳务

对在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，本公司于资产负债表日按完工百分比法确认收入。

劳务交易的完工进度按已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例确定。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：A、收入的金额能够可靠地计量；B、相关的经济利益很可能流入企业；C、交易的完工程度能够可靠地确定；D、交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

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

③让渡资产使用权

与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。

④建造合同

于资产负债表日，建造合同的结果能够可靠地估计的，本公司根据完工百分比法确认合同收入和费用。如果建造合同的结果不能可靠地估计，则区别情况处理：如合同成本能够收回的，则合同收入根据能够收回的实际合同成本加以确认，合同成本在其发生的当期作为费用；如合同成本不可能收回的，则在发生时作为费用，不确认收入。

合同预计总成本超过合同总收入的，本公司将预计损失确认为当期费用。

合同完工进度按累计实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例确定。

建造合同的结果能够可靠估计是指同时满足：A、合同总收入能够可靠地计量；B、与合同相关的经济利益很可能流入企业；C、实际发生的合同成本能够清楚地区分和可靠地计量；D、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。

（2）具体方法

本公司收入确认的具体方法如下：

①房地产开发销售收入确认的具体方法

1) 已经签订销售合同并在国土部门备案；2) 房地产已经完工并验收合格；3) 一次性付款的，已收讫全部房款，按揭方式的，已收到首期款且已办妥银行按揭审批手续；4) 按照销售合同约定的要求办妥了入伙手续。

②提供物业服务收入确认的具体方法

按物业服务合同、协议约定的服务日期与服务对应的面积、单价，在相关服务费已经收到或取得了收款的证据时确认提供物业服务收入的实现。

③出租物业收入确认的具体方法

按租赁合同、协议约定的承租日期（有免租期的考虑免租期）与租金额，在相关租金已经收到或取得了收款的证据时确认出租物业收入的实现。

④其他收入确认方法

包括工程施工收入、酒店经营收入等，按相关合同、协议的约定，在相关款项已经收到或很可能收到时确认收入的实现。

24、政府补助

政府补助在满足政府补助所附条件并能够收到时确认。

对于货币性资产的政府补助，按照收到或应收的金额计量。对于非货币性资产的政府补助，按照公允价值计量；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额 1 元计量。

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；除此之外，作为与收益相关的政府补助。

对于政府文件未明确规定补助对象的，能够形成长期资产的，与资产价值相对应的政府补助部分作为与资产相关的政府补助，其余部分作为与收益相关的政府补助；难以区分的，将政府补助整体作为与收益相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益在相关资产使用期限内按照合理、系统的方法分期计入损益。与收益相关的政府补助，用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，计入当期损益；用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，则计入递延收益，于相关成本费用或损失确认期间计入当期损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。本集团对相同或类似的政府补助业务，采用一致的方法处理。

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

已确认的政府补助需要返还时，初始确认时冲减相关资产账面价值的，调整资产账面价值；存在相关递延收益余额的，冲减相关递延收益账面余额，超出部分计入当期损益；属于其他情况的，直接计入当期损益。

25、递延所得税资产及递延所得税负债

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入所有者权益的交易或者事项相关的递延所得税计入所有者权益外，均作为所得税费用计入当期损益。

本集团根据资产、负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税。

各项应纳税暂时性差异均确认相关的递延所得税负债，除非该应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非该可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：

（1）该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额；

（2）对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团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，减记的金额予以转回。

26、经营租赁与融资租赁

本集团将实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁确认为融资租赁，除融资租赁之外的其他租赁确认为经营租赁。

（1）本集团作为出租人

融资租赁中，在租赁期开始日本集团按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采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

经营租赁中的租金，本集团在租赁期内各个期间按照直线法确认当期损益。发生的初始直接费用，计入当期损益。

（2）本集团作为承租人

融资租赁中，在租赁期开始日本集团将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。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采用实际利率法计算确认当期的融资费用。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。

经营租赁中的租金，本集团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。

27、维修基金

本集团按商品房销售款的一定比例向业主收取维修基金时，计入长期应付款核算；按规定将收取的维修基金交付给土地与房屋管理部门时，减少代收的维修基金。

28、质量保证金

本集团按土建、安装等工程合同中规定的质量保证金留成比例、支付期限、从应支付的土建安装工程款中扣出，列为应付账款。在保修期内由于质量而发生的维修费用，直接在本项列支，保修期结束后清算。

29、重大会计判断和估计

本集团根据历史经验和其它因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键假设进行持续的评价。很可能导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整风险的重要会计估计和关键假设列示如下：

金融资产的分类

本集团在确定金融资产的分类时涉及的重大判断包括业务模式及合同现金流量特征的分析等。

本集团在金融资产组合的层次上确定管理金融资产的业务模式，考虑的因素包括评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式、以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。

本集团在评估金融资产的合同现金流量是否与基本借贷安排相一致时，存在以下主要判断：本金是否可能因提前还款等原因导致在存续期内的时间分布或者金额发生变动；利息是否仅包括货币时间价值、信用风险、其他基本借贷风险以及与成本和利润的对价。例如，提前偿付的金额是否仅反映了尚未支付的本金及以未偿付本金为基础的利息，以及因提前终止合同而支付的合理补偿。

应收账款预期信用损失的计量

本集团通过应收账款违约风险敞口和预期信用损失率计算应收账款预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。在考虑前瞻性信息时，本集团使用的指标包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境和客户情况的变化等。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的假设。

递延所得税资产

在很有可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，应就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

土地增值税的计提

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的计提是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际土地增值税须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土增税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关计提金额。

未上市权益投资的公允价值确定

未上市的权益投资的公允价值是根据具有类似条款和风险特征的项目当前折现率折现的预计未来现金流量。这种估价要求本集团估计预期未来现金流量和折现率，因此具有不确定性。在有限情况下，如果用以确定公允价值的信息不足，或者公允价值的可能估

计金额分布范围很广，而成本代表了该范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。

30、重要会计政策、会计估计的变更

（1）重要会计政策变更

①新金融工具准则

财政部于 2017 年颁布了《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量（修订）》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移（修订）》、《企业会计准则第 24 号——套期会计（修订）》及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报（修订）》（以下统称“新金融工具准则”），本公司对会计政策相关内容进行了调整。变更后的会计政策参见附注三、10。

新金融工具准则要求根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为以下三类：（1）以摊余成本计量的金融资产；（2）以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；（3）以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。混合合同包含的主合同属于金融资产的，不应从该混合合同中分拆嵌入衍生工具，而应当将该混合合同作为一个整体适用金融资产分类的相关规定。

本集团采用新金融工具准则对本集团金融负债的会计政策并无重大影响。

2019 年 1 月 1 日，本集团没有将任何金融资产或金融负债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或金融负债，也没有撤销之前的指定。

新金融工具准则以“预期信用损失法”替代了原金融工具准则规定的、根据实际已发生减值损失确认减值准备的方法。“预期信用损失法”模型要求持续评估金融资产的信用风险，因此在新金融工具准则下，本集团信用损失的确认时点早于原金融工具准则。

本集团以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

- 以摊余成本计量的金融资产；
- 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收款项和债权投资；
- 租赁应收款；
- 财务担保合同（以公允价值计量且其变动计入当期损益、金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的除外）。

本集团按照新金融工具准则的规定，除某些特定情形外，对金融工具的分类和计量（含减值）进行追溯调整，将金融工具原账面价值和在新金融工具准则施行日（即 2019 年 1 月 1 日）的新账面价值之间的差额计入 2019 年年初留存收益或其他综合收益。同时，本集团未对比较财务报表数据进行调整。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

于 2019 年 1 月 1 日，金融资产按照原金融工具准则和新金融工具准则的规定进行分类和计量的结果对比如下：

原金融工具准则			新金融工具准则		
项 目	类别	账面价值	项 目	类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量 (权益工具)	17,464,240.74	其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	--
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	30,922,155.02
			应收账款	摊余成本	26,678,630.82
应收账款	摊余成本	33,426,991.65	应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	--
			其他流动资产	摊余成本	--
其他应收款	摊余成本	45,018,027.61	其他应收款	摊余成本	23,009,475.81

于 2019 年 1 月 1 日，执行新金融工具准则时金融工具分类和账面价值调节表如下：

项 目	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
资产：				
货币资金	2,048,522,435.93	2,282,500.00	--	2,050,804,935.93
应收账款	33,426,991.65	--	-6,748,360.83	26,678,630.82
其他应收款	45,018,027.61	-2,282,500.00	-19,726,051.80	23,009,475.81
可供出售金融资产	17,464,240.74	-17,464,240.74	--	--
其他权益工具投资	--	17,464,240.74	13,457,914.28	30,922,155.02
递延所得税资产	154,543,788.80	--	311,694.66	154,855,483.46
负债：				
递延所得税负债	--	--	3,364,478.58	3,364,478.58
股东权益：				
其他综合收益	10,564,385.97	--	10,093,435.70	20,657,821.67
盈余公积	95,906,222.59	--	-416,151.43	95,490,071.16
未分配利润	1,235,884,122.72	--	-25,355,845.72	1,210,528,277.00
少数股东权益	-131,524,530.88	--	-390,720.82	-131,915,251.70

本集团将根据原金融工具准则计量的 2018 年年末损失准备与根据新金融工具准则确定的 2019 年年初损失准备之间的调节表列示如下：

计量类别	调整前账面金额 (2018年12月31日)	重分类	重新计量	调整后账面金额 (2019年1月1日)
应收账款减值准备	19,243,657.51	--	6,748,360.83	25,992,018.34
其他应收款减值准备	174,758,743.31	--	19,726,051.80	194,484,795.11

②财务报表格式

财政部于 2019 年 4 月发布了《财政部关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号），2018 年 6 月发布的《财政部关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）同时废止；财政部于 2019 年 9 月发布了《财政部关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会[2019]16 号），《财政部关于修订印发 2018 年度合并财务报表格式的通知》（财会[2019]1 号）同时废止。根据财会[2019]6 号和财会[2019]16 号，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

资产负债表，将“应收票据及应收账款”行项目拆分为“应收票据”及“应收账款”；将“应付票据及应付账款”行项目拆分为“应付票据”及“应付账款”。

本公司对可比期间的比较数据按照财会[2019]6 号文进行调整。

财务报表格式的修订对本公司的资产总额、负债总额、净利润、其他综合收益等无影响。

截至 2019 年 12 月 31 日，报告期无其他重要会计政策变更。

（2）重要会计估计变更

报告期本集团主要会计估计未发生变更。

（3）首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产：			
货币资金	2,048,522,435.93	2,050,804,935.93	2,282,500.00
应收账款	33,426,991.65	26,678,630.82	-6,748,360.83
应收款项融资	--	--	--
预付款项	4,177,767.88	4,177,767.88	--
其他应收款	45,018,027.61	23,009,475.81	-22,008,551.80
存货	1,685,152,051.26	1,685,152,051.26	--
其他流动资产	6,780,999.56	6,780,999.56	--
流动资产合计	3,823,078,273.89	3,796,603,861.26	-26,474,412.63
非流动资产：			
可供出售金融资产	17,464,240.74	--	-17,464,240.74
长期股权投资	12,561,107.24	12,561,107.24	--
其他权益工具投资	--	30,922,155.02	30,922,155.02
投资性房地产	623,930,838.15	623,930,838.15	--
固定资产	33,926,198.52	33,926,198.52	--
长期待摊费用	387,066.91	387,066.91	--
递延所得税资产	154,543,788.80	154,855,483.46	311,694.66
非流动资产合计	842,813,240.36	856,582,849.30	13,769,608.94
资产总计	4,665,891,514.25	4,653,186,710.56	-12,704,803.69

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动负债:			
短期借款	17,260,103.46	17,260,103.46	--
应付账款	216,758,906.71	216,758,906.71	--
预收款项	156,426,152.86	156,426,152.86	--
应付职工薪酬	45,836,830.05	45,836,830.05	--
应交税费	300,547,372.98	300,547,372.98	--
其他应付款	721,819,898.48	721,819,898.48	--
流动负债合计	1,458,649,264.54	1,458,649,264.54	--
非流动负债:			
长期应付款	6,507,139.20	6,507,139.20	--
递延所得税负债	--	3,364,478.58	3,364,478.58
非流动负债合计	6,507,139.20	9,871,617.78	3,364,478.58
负债合计	1,465,156,403.74	1,468,520,882.32	3,364,478.58
股东权益:			
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	--
资本公积	978,244,910.11	978,244,910.11	--
其他综合收益	10,564,385.97	20,657,821.67	10,093,435.70
盈余公积	95,906,222.59	95,490,071.16	-416,151.43
未分配利润	1,235,884,122.72	1,210,528,277.00	-25,355,845.72
归属于母公司股东权益合计	3,332,259,641.39	3,316,581,079.94	-15,678,561.45
少数股东权益	-131,524,530.88	-131,915,251.70	-390,720.82
股东权益合计	3,200,735,110.51	3,184,665,828.24	-16,069,282.27
负债和股东权益总计	4,665,891,514.25	4,653,186,710.56	-12,704,803.69

母公司资产负债表

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
流动资产:			
货币资金	1,344,486,378.53	1,346,768,878.53	2,282,500.00
应收账款	5,164,795.67	1,533,739.14	-3,631,056.53
应收款项融资	--	--	--
预付款项	200,000.00	200,000.00	--
其他应收款	770,374,849.84	767,188,991.98	-3,185,857.86
存货	543,912,100.37	543,912,100.37	--
其他流动资产	215,745.41	215,745.41	--
流动资产合计	2,664,353,869.82	2,659,819,455.43	-4,534,414.39
非流动资产:			
可供出售金融资产	12,000,000.00	--	-12,000,000.00
长期股权投资	235,284,776.57	235,284,776.57	--
其他权益工具投资	--	13,297,189.66	13,297,189.66

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2018.12.31	2019.01.01	调整数
投资性房地产	511,040,299.65	511,040,299.65	--
固定资产	21,942,842.11	21,942,842.11	--
长期待摊费用	346,015.72	346,015.72	--
递延所得税资产	16,699,980.23	16,745,319.01	45,338.78
非流动资产合计	797,313,914.28	798,656,442.72	1,342,528.44
资产总计	3,461,667,784.10	3,458,475,898.15	-3,191,885.95
流动负债：			
应付账款	16,743,360.96	16,743,360.96	--
预收款项	22,035,608.45	22,035,608.45	--
应付职工薪酬	19,687,728.50	19,687,728.50	--
应交税费	144,621,616.85	144,621,616.85	--
其他应付款	594,392,900.98	594,392,900.98	--
流动负债合计	797,481,215.74	797,481,215.74	--
非流动负债：			
递延所得税负债	--	324,297.42	324,297.42
非流动负债合计	--	324,297.42	324,297.42
负债合计	797,481,215.74	797,805,513.16	324,297.42
股东权益：			
股本	1,011,660,000.00	1,011,660,000.00	--
资本公积	964,711,931.13	964,711,931.13	--
其他综合收益	--	972,892.24	972,892.24
盈余公积	72,776,609.18	72,360,457.75	-416,151.43
未分配利润	615,038,028.05	610,965,103.87	-4,072,924.18
归属于母公司股东权益合计	2,664,186,568.36	2,660,670,384.99	-3,516,183.37
少数股东权益	--	--	--
股东权益合计	2,664,186,568.36	2,660,670,384.99	-3,516,183.37
负债和股东权益总计	3,461,667,784.10	3,458,475,898.15	-3,191,885.95

四、税项

1、主要税种及税率

税 种	计税依据	法定税率 %
增值税	应税收入	9、6、5、3
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征，按房地产产品类别预缴	四级超率累进税率：30、40、50、60
房产税	房屋原值扣除 30%	1.2
城市维护建设税	应纳流转税额	7
教育费附加	应纳流转税额	3
地方教育费附加	应纳流转税额	2
企业所得税	应纳税所得额	25、16.5

不同业务增值税税率说明：

本集团从事房地产开发、物业管理、工程施工等业务收入，《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）等相关规定，自 2016 年 5 月 1 日起，本集团增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	计税方式	使用税率或征收率 %
房产销售收入	简易计税	5
工程收入	简易计税	9、3
不动产出租收入	简易计税	5
物业管理收入	一般计税	6

不同纳税主体企业所得税税率说明：

注册于境内的公司企业所得税税率为 25%，注册于香港的公司的企业利得税税率为 16.5%。

五、合并财务报表项目注释

1、货币资金

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
库存现金：	--	--	66,252.42	--	--	57,979.40
人民币	--	--	66,252.42	--	--	57,979.40
银行存款：	--	--	1,493,123,507.93	--	--	1,148,464,456.53
人民币	--	--	1,485,217,117.53	--	--	1,140,213,287.57
美元	5,532.95	6.9762	38,598.97	45,331.77	6.8845	312,086.57
港币	8,783,167.25	0.89578	7,867,791.43	9,031,948.11	0.8790	7,939,082.39
银行存款中：	--	--	--	--	--	--
财务公司存款	--	--	--	--	--	--
其他货币资金：	--	--	1,017,950,685.00	--	--	900,000,000.00
人民币	--	--	1,017,950,685.00	--	--	900,000,000.00
合 计	--	--	2,511,140,445.35	--	--	2,048,522,435.93
其中：存放在境外的款项总额	--	--	7,936,545.69	--	--	8,239,667.62

说明：期末，其他货币资金 1,017,950,685.00 元，其中 1,003,950,685.00 元为符合准则规定以摊余成本计量的结构性存款本金 1,000,000,000.00 元及其利息 3,950,685.00 元，剩余 14,000,000.00 元为七天通知存款。

2、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2019.12.31	2018.12.31
1 年以内	65,195,782.66	20,297,050.49
1 至 2 年	66,518.00	1,422,214.09
2 至 3 年	--	2,698,788.09
3 年以上	24,956,115.96	28,252,596.49
小 计	90,218,416.62	52,670,649.16
减：坏账准备	28,159,360.94	19,243,657.51
合 计	62,059,055.68	33,426,991.65

（2）按坏账计提方法分类披露

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账 面 价 值
	金 额	比例 (%)	金 额	预期信用损 失率 (%)	
按单项计提坏账准备	24,866,900.27	27.56	24,866,900.27	100.00	--
按组合计提坏账准备	65,351,516.35	72.44	3,292,460.67	5.04	62,059,055.68
其中：					
应收房产销售款	10,761,284.37	11.93	538,064.22	5.00	10,223,220.15
应收其他客户	54,590,231.98	60.51	2,754,396.45	5.05	51,835,835.53
合 计	90,218,416.62	100.00	28,159,360.94	31.21	62,059,055.68

续

类 别	2019.1.1				
	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损 失率 (%)	
按单项计提坏账准备	24,426,477.73	46.38	24,426,477.73	100.00	--
按组合计提坏账准备	28,244,171.43	53.62	1,565,540.61	5.54	26,678,630.82
其中：					
应收房产销售款	2,330,074.80	4.42	116,503.74	5.00	2,213,571.06
应收其他客户	25,914,096.63	49.20	1,449,036.87	5.59	24,465,059.76
合 计	52,670,649.16	100.00	25,992,018.34	49.35	26,678,630.82

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

按单项计提坏账准备:

名 称	2019.12.31			计提理由
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	
代理进出口业务货款	11,574,556.00	11,574,556.00	100.00	预计无法收回
长期未收回售房款	10,626,436.84	10,626,436.84	100.00	预计无法收回
已吊销子公司应收账款	2,328,158.40	2,328,158.40	100.00	预计无法收回
其他客户款项	337,749.03	337,749.03	100.00	预计无法收回
合 计	24,866,900.27	24,866,900.27	100.00	

按组合计提坏账准备:

组合计提项目: 应收房产销售款

账 龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	10,690,000.00	534,500.00	5.00
1 至 2 年	71,284.37	3,564.22	5.00
合 计	10,761,284.37	538,064.22	5.00

组合计提项目: 应收其他客户

账 龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	54,590,231.98	2,754,396.45	5.05

2018 年 12 月 31 日, 坏账准备计提情况:

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例 %	坏账准备	计提比例 %	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	52,670,649.16	100.00	19,243,657.51	36.54	33,426,991.65
合 计	52,670,649.16	100.00	19,243,657.51	36.54	33,426,991.65

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
2018.12.31	19,243,657.51
首次执行新金融工具准则的调整金额	6,748,360.83
2019.01.01	25,992,018.34
本期计提	2,167,342.60
本期收回或转回	--
本期核销	--
2019.12.31	28,159,360.94

(4) 按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例(%)	坏账准备 期末余额
武汉二零四九保利房地产开发有限公司	25,744,944.50	28.54	1,287,247.23
武汉林云房地产开发有限公司	15,590,603.68	17.28	779,530.18
武汉保利金谷房地产开发有限公司	2,696,015.00	2.99	134,800.75
刘子华	2,309,255.46	2.56	115,462.77
武汉安科联创房地产有限公司	2,185,557.48	2.42	109,277.87
合 计	48,526,376.12	53.79	2,426,318.80

(5) 期末，本集团办理了应收账款保理，保理金额为 51,647,260.17 元，对应应收账款账面价值 51,647,260.17 元未终止确认，应收账款质押情况详见附注五、42。

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄披露

账 龄	2019.12.31		2018.12.31	
	金 额	比例 %	金 额	比例 %
1 年以内	19,398.17	8.82	4,177,217.88	99.99
1 至 2 年	200,000.00	90.93	--	--
3 年以上	550.00	0.25	550.00	0.01
合 计	219,948.17	100.00	4,177,767.88	100.00

(2) 按预付对象归集的预付款项期末余额前五名单位情况

本期按预付对象归集的期末余额前五名预付款项汇总金额 219,072.21 元，占预付款项期末余额合计数的比例 99.60%。

4、其他应收款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应收利息	--	2,453,067.78
应收股利	1,052,192.76	1,052,192.76
其他应收款	27,223,035.50	41,512,767.07
合 计	28,275,228.26	45,018,027.61

(1) 应收利息

① 应收利息分类

项 目	2019.12.31	2018.12.31
定期存款	--	170,567.78
结构性存款	--	2,282,500.00
小 计:	--	2,453,067.78
减: 坏账准备	--	--
合 计	--	2,453,067.78

(2) 应收股利

项 目	2019.12.31	2018.12.31
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	1,052,192.76
减：坏账准备	--	--
合 计	1,052,192.76	1,052,192.76

①重要的账龄超过 1 年的应收股利如下：

项 目	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
云南鲲鹏航空服务有限公司	1,052,192.76	5 年	延迟发放	否

(3) 其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019.12.31	2018.12.31
1 年以内	20,256,667.46	7,746,036.15
1 至 2 年	5,670,455.80	9,382,626.85
2 至 3 年	--	1,512,791.00
3 年以上	196,658,114.17	197,630,056.38
小 计	222,585,237.43	216,271,510.38
减：坏账准备	195,362,201.93	174,758,743.31
合 计	27,223,035.50	41,512,767.07

②按款项性质披露

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收政府部门款项	4,371,247.34	--	4,371,247.34	13,272,259.19	--	13,272,259.19
应收员工备用金	716,684.01	--	716,684.01	1,202,293.00	--	1,202,293.00
应收代收代付款	594,012.08	--	594,012.08	684,325.81	--	684,325.81
应收其他往来款项	56,713,292.62	35,639,303.91	21,073,988.71	41,109,356.53	17,029,617.56	24,079,738.97
应收关联方往来款	160,190,001.38	159,722,898.02	467,103.36	160,003,275.85	157,729,125.75	2,274,150.10
合 计	222,585,237.43	195,362,201.93	27,223,035.50	216,271,510.38	174,758,743.31	41,512,767.07

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
应收政府部门款项	4,371,247.34	--	--	4,371,247.34	
应收员工备用金	716,684.01	--	--	716,684.01	
应收代收代付款	594,012.08	--	--	594,012.08	
应收其他往来款项	22,183,146.01	5.00	1,109,157.30	21,073,988.71	
应收关联方往来款	491,687.74	5.00	24,584.38	467,103.36	
合 计	28,356,777.18	4.00	1,133,741.68	27,223,035.50	

期末，本公司不存在处于第二阶段的应收利息、应收股利和其他应收款。

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期 信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
已吊销子公司其他应收款	3,838,281.67	100.00	3,838,281.67	--	预计无法收回
存续子公司单项计提的其他应收款	190,390,178.58	100.00	190,390,178.58	--	预计无法收回
其中：应收关联方往来款	159,698,313.64	100.00	159,698,313.64	--	预计无法收回
合 计	194,228,460.25	100.00	194,228,460.25	--	

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例 %	坏账准备	计提比例 %	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	145,114,361.44	67.10	144,780,234.62	99.77	334,126.82
按组合计提坏账准备的其他应收款	--	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	71,157,148.94	32.90	29,978,508.69	42.13	41,178,640.25
合 计	216,271,510.38	100.00	174,758,743.31	80.81	41,512,767.07

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月 预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	第三阶段 整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	合计
2018年12月31日余额	--	--	174,758,743.31	174,758,743.31
首次执行新金融工具准则的调 整金额	352,721.66	--	19,373,330.14	19,726,051.80
2019 年 1 月 1 日余额	352,721.66	--	194,132,073.45	194,484,795.11
本期计提	805,229.49	--	96,386.80	901,616.29
本期转回	24,209.47	--	--	24,209.47
本期核销	--	--	--	--
2019 年 12 月 31 日余额	1,133,741.68	--	194,228,460.25	195,362,201.93

⑤本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项 性质	其他应收款 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
加拿大长城（温哥华） 有限公司	关联方 往来款	89,035,748.07	5年以上	40.00	89,035,748.07
百立有限公司	关联方 往来款	19,319,864.85	5年以上	8.68	19,319,864.85
澳洲柏克顿有限公司	关联方 往来款	12,559,290.58	5年以上	5.64	12,559,290.58
广东省惠州罗浮山矿 泉水饮料有限公司	关联方 往来款	10,465,168.81	5年以上	4.70	10,465,168.81
西安新峰物业商贸有 限公司	关联方 往来款	8,419,205.19	5年以上	3.78	8,419,205.19
合 计	--	139,799,277.50	--	62.80	139,799,277.50

5、存货

(1) 存货分类

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
房地产开发项目：						
开发成本	400,425,673.85	--	400,425,673.85	517,451,829.98	--	517,451,829.98
开发产品	1,060,130,671.64	268,941.60	1,059,861,730.04	1,093,907,013.99	268,941.60	1,093,638,072.39
小计	1,460,556,345.49	268,941.60	1,460,287,403.89	1,611,358,843.97	268,941.60	1,611,089,902.37
非房地产开发项目：						
原材料	882,857.81	240,000.00	642,857.81	882,857.81	240,000.00	642,857.81
库存商品	317,200.81	38,891.91	278,308.90	319,679.87	38,891.91	280,787.96
工程施工	1,020,477.58	--	1,020,477.58	73,138,503.12	--	73,138,503.12
小计	2,220,536.20	278,891.91	1,941,644.29	74,341,040.80	278,891.91	74,062,148.89
合 计	1,462,776,881.69	547,833.51	1,462,229,048.18	1,685,699,884.77	547,833.51	1,685,152,051.26

(2) 存货跌价准备

项 目	2019.01.01	本期增加 计提	其他	本期减少 转回或转销	其他	2019.12.31
房地产开发项目：						
开发成本	--	--	--	--	--	--
开发产品	268,941.60	--	--	--	--	268,941.60
非房地产开发项目：						
原材料	240,000.00	--	--	--	--	240,000.00
库存商品	38,891.91	--	--	--	--	38,891.91
工程施工	--	--	--	--	--	--
合 计	547,833.51	--	--	--	--	547,833.51

存货跌价准备（续）

项目	确定可变现净值/剩余对价与将要发生的成本的具体依据	本期转回或转销 存货跌价准备的原因
开发成本	存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额	--
开发产品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	--
原材料	存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额	--
库存商品	存货的估计售价减去估计的销售费用以及相关税费后的金额	--
工程施工	存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额	--

(3) 存货期末余额中含有借款费用资本化金额的说明：

于 2019 年 12 月 31 日，本集团存货余额中含有借款费用资本化的金额为 4,910,251.90 元（2018 年 12 月 31 日：37,274,519.11 元）。

(4) 开发成本

项目名称	开工 时间	预计竣工 时间	预计总投资 (万元)	2019.12.31	2018.12.31	期末跌 价准备
传麒东湖名苑	2017年	2019年	51,000.00	--	309,169,276.59	--
汕头新峰大厦	--	--	--	25,291,908.11	25,291,908.11	--
天悦湾二期	2015年	2021年	65,485.00	375,133,765.74	182,990,645.28	--
合 计				400,425,673.85	517,451,829.98	--

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

(5) 开发产品

项目名称	竣工时间	2019.01.01	本期增加	本期减少	2019.12.31	期末跌价准备
金叶岛海天阁多层公寓	1997年	39,090,848.09	36,371.05	--	39,127,219.14	--
金叶岛十期	2010年	6,079,171.97	--	2,551,243.04	3,527,928.93	--
金叶岛十一期	2008年	6,881,309.24	--	2,540,146.75	4,341,162.49	--
悦景东方项目	2014年	9,789,881.19	--	1,943,875.12	7,846,006.07	--
文锦花园		3,299,040.20	--	3,206,827.43	92,212.77	--
房地产大厦		9,710,518.65	--	9,710,518.65	--	--
华丰大厦		1,631,743.64	--	--	1,631,743.64	--
黄埔新邨		289,802.88	439,627.12	--	729,430.00	--
星湖花园		156,848.69	--	--	156,848.69	--
传麒山项目	2013年	8,969,652.53	--	8,969,652.53	--	--
深房尚林花园	2014年	10,206,656.46	--	--	10,206,656.46	268,941.60
北京新峰大厦		304,557.05	--	--	304,557.05	--
天悦湾一期	2017年	618,140,958.93	--	142,392,835.79	475,748,123.14	--
传麒景苑	2018年	210,020,135.85	19,914,665.39	229,934,801.24	--	--
深房翠林苑	2018年	169,335,888.62	--	69,389,822.08	99,946,066.54	--
传麒东湖名苑	2019年	--	502,775,707.27	86,302,990.55	416,472,716.72	--
合 计		1,093,907,013.99	523,166,370.83	556,942,713.18	1,060,130,671.64	268,941.60

说明：文锦花园、房地产大厦本期减少是出租的存货转入投资性房地产及摊销形成。

6、其他流动资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
多交或预缴所得税	84,000,516.75	--
预缴增值税额	10,211,601.86	--
待抵扣进项税额	4,741,727.70	6,336,815.15
土地增值税	2,617,779.37	--
营业税	353,427.19	444,184.41
其他	856,802.61	--
合 计	102,781,855.48	6,780,999.56

7、可供出售金融资产

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
可供出售权益工具	--	--	--	17,464,240.74	--	17,464,240.74
其中：按成本计量	--	--	--	17,464,240.74	--	17,464,240.74
合 计	--	--	--	17,464,240.74	--	17,464,240.74

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

8、长期股权投资

被投资单位	2019.01.01	本期增减变动								2019.12.31	减值准备期末余额
		追加/新增投资	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		
①合营企业											
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	--	--	--	--	--	9,969,206.09	9,969,206.09
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	--	--	--	--	--	9,455,465.38	9,455,465.38
小计	19,424,671.47	--	--	--	--	--	--	--	--	19,424,671.47	19,424,671.47
②联营企业											
深圳市荣华机电工程有限公司	1,471,164.04	--	--	75,629.25	--	--	--	--	--	1,546,793.29	1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	--	--	--	--	--	1,445,425.56	1,445,425.56
东益地产有限公司	30,376,084.89	--	--	--	--	--	--	--	--	30,376,084.89	30,376,084.89
小计	33,292,674.49	--	--	75,629.25	--	--	--	--	--	33,368,303.74	32,898,465.09
③其他股权投资											
百立有限公司	201,100.00	--	--	--	--	--	--	--	--	201,100.00	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	--	--	--	--	--	--	906,630.00	906,630.00
深圳市深房百货有限公司	10,000,000.00	--	--	--	--	--	--	--	--	10,000,000.00	10,000,000.00
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	--	--	--	--	--	--	58,547,652.25	58,547,652.25
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	56,228,381.64	--	--	--	--	--	--	--	--	56,228,381.64	56,228,381.64

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

被投资单位	2019.01.01	本期增减变动								2019.12.31	减值准备期末余额
		追加/新增 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		
江门新江房地产有限公司	9,037,070.89	--	--	--	--	--	--	--	--	9,037,070.89	9,037,070.89
西安新峰物业商贸有限公司	32,840,729.61	--	--	--	--	--	--	12,166,897.84	--	32,840,729.61	32,840,729.61
小计	167,761,564.39	--	--	--	--	--	--	12,166,897.84	--	167,761,564.39	167,761,564.39
合 计	220,478,910.35	--	--	75,629.25	--	--	--	12,166,897.84	--	220,554,539.60	220,084,700.95

说明：

- 1、西安新峰物业商贸有限公司在停止经营活动后，在可预见的未来无重新启动经营活动的迹象，故此本集团对持有的西安新峰物业商贸有限公司长期股权投资计提减值准备 12,166,897.84 元。
- 2、其他股权投资中核算的均是本公司未纳入合并范围之子公司的股权，此部分子公司或已完成注销程序，但本公司未对其长期股权投资进行核销，或于多年前停止经营，且公司实体已不存在，本公司已无法对其实施有效控制。具体情况详见附注七。

9、其他权益工具投资

项目	2019.12.31	2018.12.31
汕头市中小企业融资担保有限公司	13,229,501.03	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	19,897,229.01	--
合 计	33,126,730.04	--

说明：由于上述权益工具投资均是本集团出于战略目的而计划长期持有的投资，因此本集团将其指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

项 目	本期确认的 股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益 转入留存收益 的金额	转入原因
汕头市中小企业融资担保有限公司	928,200.00	3,444,300.00	--	--	--
云南鲲鹏航空服务有限公司	--	1,653,305.67	--	--	--
合 计	928,200.00	5,097,605.67	--	--	--

10、投资性房地产

（1）投资性房地产情况

项 目	房屋、建筑物	土地使用权	合计
一、账面原值			
1.2018.12.31	1,010,636,392.81	106,115,418.00	1,116,751,810.81
2.本期增加金额	32,607,479.94	1,413,433.63	34,020,913.57
（1）存货转入	32,607,479.94	--	32,607,479.94
（2）其他转入（汇率变动）	--	1,413,433.63	1,413,433.63
3.本期减少金额	--	--	--
4.2019.12.31	1,043,243,872.75	107,528,851.63	1,150,772,724.38
二、累计折旧和累计摊销			
1.2018.12.31	391,598,553.08	--	391,598,553.08
2.本期增加金额	24,549,780.59	--	24,549,780.59
（1）计提或摊销	24,549,780.59	--	24,549,780.59
3.本期减少金额	--	--	--
4.2019.12.31	416,148,333.67	--	416,148,333.67
三、减值准备			
1.2018.12.31	14,128,544.62	87,093,874.96	101,222,419.58
2.本期增加金额	--	1,160,070.93	1,160,070.93
（1）其他增加（汇率变动）	--	1,160,070.93	1,160,070.93
3、本期减少金额	--	--	--
4.2019.12.31	14,128,544.62	88,253,945.89	102,382,490.51
四、账面价值			
1.2019.12.31 账面价值	612,966,994.46	19,274,905.74	632,241,900.20
2.2018.12.31 账面价值	604,909,295.11	19,021,543.04	623,930,838.15

说明：土地使用权原值及减值准备本年度增加金额，系外币报表折算时由于汇率变动导致。

11、固定资产

项 目	2019.12.31	2018.12.31
固定资产	30,522,035.11	33,926,198.52
固定资产清理	--	--
合 计	30,522,035.11	33,926,198.52

（1）固定资产

①固定资产情况

项 目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	合 计
一、账面原值				
1.2018.12.31	107,110,751.42	12,287,244.75	14,210,579.58	133,608,575.75
2.本期增加金额	--	641,365.74	613,347.76	1,254,713.50
（1）购置	--	641,365.74	613,347.76	1,254,713.50
3.本期减少金额	--	2,487,543.00	897,404.55	3,384,947.55
（1）处置或报废	--	2,487,543.00	897,404.55	3,384,947.55
4.2019.12.31	107,110,751.42	10,441,067.49	13,926,522.79	131,478,341.70
二、累计折旧				
1.2018.12.31	77,203,923.01	10,932,114.25	11,546,339.97	99,682,377.23
2.本期增加金额	3,440,124.50	259,061.38	658,842.85	4,358,028.73
（1）计提	3,440,124.50	259,061.38	658,842.85	4,358,028.73
3.本期减少金额	--	2,245,974.50	838,124.87	3,084,099.37
（1）处置或报废	--	2,245,974.50	838,124.87	3,084,099.37
4.2019.12.31	80,644,047.51	8,945,201.13	11,367,057.95	100,956,306.59
三、减值准备				
四、账面价值				
1.2019.12.31 账面价值	26,466,703.91	1,495,866.36	2,559,464.84	30,522,035.11
2.2018.12.31 账面价值	29,906,828.41	1,355,130.50	2,664,239.61	33,926,198.52

12、无形资产

（1）无形资产情况

项 目	软件	合计
一、账面原值		
1.2018.12.31	2,241,800.00	2,241,800.00
2.本期增加金额	--	--
3.本期减少金额	--	--
4.2019.12.31	2,241,800.00	2,241,800.00

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	软件	合计
二、累计摊销		
1.2018.12.31	2,241,800.00	2,241,800.00
2.本期增加金额	--	--
3.本期减少金额	--	--
4. 2019.12.31	2,241,800.00	2,241,800.00
三、减值准备	--	--
四、账面价值		
1.2019.12.31 账面价值	--	--
2.2018.12.31 账面价值	--	--

13、长期待摊费用

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少		2019.12.31
			本期摊销	其他减少	
装修费	346,015.85	--	183,890.13	--	162,125.72
其他	41,051.06	--	41,051.06	--	--
合 计	387,066.91	--	224,941.19	--	162,125.72

14、递延所得税资产与递延所得税负债

（1）未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	2019.12.31		2018.12.31	
	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债	可抵扣/应纳税暂时性差异	递延所得税资产/负债
递延所得税资产：				
资产减值准备	5,157,896.86	1,289,474.22	268,941.60	67,235.40
可税前弥补的经营亏损	46,877,417.46	11,719,354.37	72,853,906.32	18,213,476.58
土地增值税的计提	83,816,495.81	20,954,123.95	416,873,760.12	119,730,695.91
预收账款预计利润	--	--	12,937,987.44	3,234,496.86
合并抵消未实现利润	29,309,607.92	7,327,401.98	4,419,308.84	1,104,827.21
合同暂估成本	20,603,882.91	5,150,970.73	47,474,275.32	12,193,056.84
小 计	185,765,300.96	46,441,325.25	554,828,179.64	154,543,788.80
递延所得税负债：				
结构性存款未到期利息	3,950,685.00	987,671.25	--	--
其他权益工具公允价值变动	15,662,489.30	3,915,622.33	--	--
小 计	19,613,174.30	4,903,293.58	--	--

(2) 未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损明细

项 目	2019.12.31	2018.12.31
可税前弥补的经营亏损	31,568,944.69	30,987,611.48
坏账准备	218,911,499.52	194,281,292.73
长期股权投资减值准备	220,084,700.95	207,917,803.11
投资性房地产减值准备	102,382,490.51	101,222,419.58
合 计	572,947,635.67	534,409,126.90

说明：由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未予确认递延所得税资产。

(3) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年 份	2019.12.31	2018.12.31	备注
2019 年	—	107,123.28	
2020 年	9,692,495.52	9,692,495.52	
2021 年	11,349,323.06	11,349,323.06	
2022 年	5,753,184.38	5,753,184.38	
2023 年	4,085,485.24	4,085,485.24	
2024 年	688,456.49	—	
合 计	31,568,944.69	30,987,611.48	

15、短期借款

(1) 短期借款分类

项 目	2019.12.31	2018.12.31
质押借款	51,647,260.17	15,260,103.46
信用借款	--	2,000,000.00
合 计	51,647,260.17	17,260,103.46

说明：期末，本集团以应收账款向金融机构申报保理业务金额 51,647,260.17 元，取得现金对价 51,647,260.17 元。

16、应付账款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
工程款	241,850,173.72	214,354,593.64
其他	2,374,304.74	2,404,313.07
合 计	244,224,478.46	216,758,906.71

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

17、预收款项

项 目	2019.12.31	2018.12.31
房款	151,031,759.13	88,339,354.35
工程款	1,805,298.78	59,728,753.52
其他	6,645,452.52	8,358,044.99
合 计	159,482,510.43	156,426,152.86

18、应付职工薪酬

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
短期薪酬	45,693,840.70	172,194,173.32	164,070,342.88	53,817,671.14
离职后福利-设定提存计划	142,989.35	14,622,967.90	14,674,051.90	91,905.35
合 计	45,836,830.05	186,817,141.22	178,744,394.78	53,909,576.49

（1）短期薪酬

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
工资、奖金、津贴和补贴	44,535,073.06	153,522,845.02	145,514,192.66	52,543,725.42
职工福利费	39,600.00	3,670,713.73	3,672,513.73	37,800.00
社会保险费	1,578.57	4,666,822.54	4,666,822.54	1,578.57
其中：1. 医疗保险费	1,503.22	4,211,966.49	4,211,966.49	1,503.22
2. 工伤保险费	591.04	81,950.77	81,950.77	591.04
3. 生育保险费	-515.69	372,905.28	372,905.28	-515.69
住房公积金	628,129.71	5,974,861.65	6,019,324.53	583,666.83
工会经费和职工教育经费	489,459.36	4,358,930.38	4,197,489.42	650,900.32
合 计	45,693,840.70	172,194,173.32	164,070,342.88	53,817,671.14

（2）设定提存计划

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
离职后福利	142,989.35	14,622,967.90	14,674,051.90	91,905.35
其中：1. 基本养老保险费	75,075.11	10,088,061.88	10,088,061.88	75,075.11
2. 失业保险费	914.12	228,826.01	228,826.01	914.12
3. 企业年金缴费	67,000.12	4,306,080.01	4,357,164.01	15,916.12
合 计	142,989.35	14,622,967.90	14,674,051.90	91,905.35

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

19、应交税费

税 项	2019.12.31	2018.12.31
企业所得税	51,397,791.31	180,717,910.92
土地增值税	521,540,610.07	106,254,407.65
增值税	10,221,416.88	11,361,028.95
个人所得税	1,049,224.90	828,729.71
城建税	632,944.99	385,048.81
房产税	262,015.56	335,365.77
教育费附加	335,721.66	239,105.38
地方教育费附加	119,929.86	85,955.80
其他	141,160.13	339,819.99
合 计	585,700,815.36	300,547,372.98

20、其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
应付利息	16,535,277.94	16,535,277.94
应付股利	--	--
其他应付款	260,783,896.59	705,284,620.54
合 计	277,319,174.53	721,819,898.48

(1) 应付利息

项 目	2019.12.31	2018.12.31
非金融机构借款利息(应付母公司利息)	16,535,277.94	16,535,277.94

重要的逾期未付利息如下：

借款单位	逾期金额	逾期原因
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	暂缓支付

说明：借款本金已于 2016 年 12 月 22 日全额偿还。

(2) 其他应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
预提的土地增值税	59,710,423.57	509,788,654.15
关联方往来款项	12,549,466.41	2,770,322.64
押金	105,828,118.27	100,011,180.52
其他	82,695,888.34	92,714,463.23
合 计	260,783,896.59	705,284,620.54

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

其中，账龄超过 1 年的重要其他应付款：

项 目	金 额	未偿还或未结转的原因
预提的土地增值税	59,710,423.57	尚未清算缴款

21、长期应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
长期应付款	7,499,192.92	6,507,139.20
专项应付款	--	--
合 计	7,499,192.92	6,507,139.20

(1) 长期应付款

项 目	2019.12.31	2018.12.31
本体维修基金	7,499,192.92	6,507,139.20

22、股本（单位：万股）

项 目	2018.12.31	本期增减（+、-）					2019.12.31
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	101,166.00	--	--	--	--	--	101,166.00

23、资本公积

项 目	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31
股本溢价	557,433,036.93	--	--	557,433,036.93
其他资本公积	420,811,873.18	--	--	420,811,873.18
合 计	978,244,910.11	--	--	978,244,910.11

24、其他综合收益

项 目	2018.12.31 (1)	首次执行新金融工具准则的调整金额				2019.1.1 (3) = (1) + (2)
		本期所得税 前发生额	减：所得税 费用	税后归属于 母公司 (2)	税后归属 于少数股 东	
一、不能重分 类进损益的其 他综合收益	--	13,457,914.28	3,364,478.58	10,093,435.70	--	10,093,435.70
1. 其他权益工 具投资公允价 值变动	--	13,457,914.28	3,364,478.58	10,093,435.70	--	10,093,435.70
二、将重分类 进损益的其 他综合收益	10,564,385.97	--	--	--	--	10,564,385.97
1. 外币财务报 表折算差额	10,564,385.97	--	--	--	--	10,564,385.97
其他综合收益 合计	10,564,385.97	13,457,914.28	3,364,478.58	10,093,435.70	--	20,657,821.67

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续

项 目	2019.1.1 (1)	本期所得税 前发生额	减：所得 税费用	税后归属于 母公司 (2)	本期发生额 税后归属于 少数股东	2019.12.31 (3) = (1) + (2)
一、不能重分 类进损益的其 他综合收益	10,093,435.70	2,204,575.02	551,143.75	1,653,431.27	--	11,746,866.97
1. 其他权益工 具投资公允价 值变动	10,093,435.70	2,204,575.02	551,143.75	1,653,431.27	--	11,746,866.97
二、将重分类 进损益的其 他综合收益	10,564,385.97	-1,480,248.81	--	-1,480,248.81	-349,804.55	9,084,137.16
1. 外币财务报 表折算差额	10,564,385.97	-1,480,248.81	--	-1,480,248.81	-349,804.55	9,084,137.16
其他综合收益 合计	20,657,821.67	724,326.21	551,143.75	173,182.46	-349,804.55	20,831,004.13

25、盈余公积

项 目	2018.12.31	期初调整	本期增加	本期减少	2019.12.31
法定盈余公积	95,906,222.59	-416,151.43	95,732,767.78	---	191,222,838.94

说明：会计政策变更对期初盈余公积的影响详见附注三、30。

26、未分配利润

项 目	本期发生额	上期发生额	提取或分配 比例 (%)
调整前 上期末未分配利润	1,235,884,122.72	742,624,845.71	--
调整 期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-25,355,845.72	--	--
调整后 期初未分配利润	1,210,528,277.00	742,624,845.71	--
加：本期归属于母公司所有者的净利润	552,452,307.59	503,498,831.60	--
减：提取法定盈余公积	95,732,767.78	10,239,554.59	10.00
应付普通股股利	202,332,000.00	--	--
期末未分配利润	1,464,915,816.81	1,235,884,122.72	--

说明：会计政策变更对期初未分配利润的影响详见附注三、30。

27、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	2,533,402,850.39	944,347,757.51	2,149,857,315.87	918,680,658.37
其他业务	15,337,469.10	13,404,895.03	25,329,926.73	19,705,354.72

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（1）主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	2,017,872,864.14	497,310,023.38	1,595,473,065.40	445,500,004.85
工程施工	304,837,313.46	298,315,846.77	370,298,109.36	358,335,541.20
物业管理	157,665,638.01	142,261,602.88	146,123,975.95	128,536,788.40
租赁	86,484,133.79	45,173,891.05	92,015,827.23	46,069,096.38
小计	2,566,859,949.40	983,061,364.08	2,203,910,977.94	978,441,430.83
减：内部抵销数	33,457,099.01	38,713,606.57	54,053,662.07	59,760,772.46
合 计	2,533,402,850.39	944,347,757.51	2,149,857,315.87	918,680,658.37

（2）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
境内：	2,566,271,187.43	984,319,212.90	2,203,317,074.26	978,441,430.83
广东省	2,491,373,238.76	910,671,531.26	2,117,245,186.96	895,675,822.41
其他	74,897,948.67	73,647,681.64	86,071,887.30	82,765,608.42
境外：	588,761.97	--	593,903.68	--
美国	588,761.97	--	593,903.68	--
小计	2,566,859,949.40	984,319,212.90	2,203,910,977.94	978,441,430.83
减：内部抵销数	33,457,099.01	38,713,606.57	54,053,662.07	59,760,772.46
合 计	2,533,402,850.39	945,605,606.33	2,149,857,315.87	918,680,658.37

28、税金及附加

项 目	本期发生额	上期发生额
土地增值税	725,378,098.62	422,072,101.03
房产税	9,522,347.24	9,538,716.87
城市维护建设税	8,326,655.33	6,817,766.33
教育费附加	3,646,297.05	3,169,793.46
地方教育费附加	2,266,337.54	1,970,507.72
堤围防护费等	1,874,192.43	1,843,855.48
营业税	--	-47,598.97
合 计	751,013,928.21	445,365,141.92

说明：各项税金及附加的计缴标准详见附注四、税项。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

29、销售费用

项 目	本期发生额	上期发生额
销售代理费及佣金	64,830,444.01	38,454,875.23
广告费	5,292,324.97	6,657,350.04
职工薪酬	4,002,688.15	3,996,226.96
业务费	935,889.90	900,385.69
其他	4,418,906.99	2,554,142.30
合 计	79,480,254.02	52,562,980.22

30、管理费用

项 目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	49,342,369.86	50,904,497.46
折旧费	2,901,508.29	3,134,997.46
业务招待费	2,601,004.99	2,796,377.72
中介机构费	2,862,135.59	2,499,764.35
办公费	1,949,136.92	1,480,234.71
水电费	412,641.47	1,051,402.14
修理费	660,950.10	925,690.83
其他摊销费用	486,466.27	847,356.79
差旅费	329,477.95	359,268.65
其他	7,308,927.26	10,030,250.33
合 计	68,854,618.70	74,029,840.44

31、财务费用

项 目	本期发生额	上期发生额
利息支出	38,642.51	2,817,521.60
减：利息资本化	--	--
利息收入	19,686,882.13	19,825,334.08
汇兑损益	-1,744,304.53	-547,960.63
减：汇兑损益资本化	--	--
手续费及其他	486,394.95	320,050.95
合 计	-20,906,149.20	-17,235,722.16

32、其他收益

补助项目（产生其他收益的来源）	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关
进项税加计扣除	1,163,713.00	--	与收益相关
稳岗补贴	4,414.90	--	与收益相关
合 计	1,168,127.90	--	

说明：

（1）政府补助的具体信息，详见附注十三、1。

（2）其中进项税加计扣除为与正常经营相关、非偶发性，为经常性损益。

33、投资收益

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	75,629.25	-52,651.66
可供出售金融资产持有期间取得的投资收益	--	827,100.00
其他权益工具投资的股利收入	928,200.00	--
结构性存款到期收益	31,425,651.98	16,347,157.53
合 计	32,429,481.23	17,121,605.87

34、信用减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	-2,184,042.21	--
其他应收款坏账损失	-927,215.23	--
合 计	-3,111,257.44	--

35、资产减值损失（损失以“-”号填列）

项 目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	--	-29,797.00
长期股权投资减值损失	-12,166,897.84	-17,274,902.75
合 计	-12,166,897.84	-17,304,699.75

36、资产处置收益

项 目	本期发生额	上期发生额
固定资产处置利得（损失以“-”填列）	--	-530.20

37、营业外收入

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
罚款/违约收入	1,152,266.31	586,932.13	1,152,266.31
其他	193,162.18	814,611.19	193,162.18
与企业日常活动无关的政府补助	--	10,243.00	--
合 计	1,345,428.49	1,411,786.32	1,345,428.49

其中，政府补助明细如下：

补助项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/ 与收益相关	说明
稳岗补贴	--	10,243.00	与收益相关	

说明：

（1）计入营业外收入的政府补助情况，详见附注十三、1。

（2）营业外收入项目全部计入非经常性损益。

38、营业外支出

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
对外捐赠支出	30,000.00	330,000.00	30,000.00
非流动资产毁损报废损失	169,935.95	69,209.53	169,935.95
罚款支出	1,445.39	39,016.09	1,445.39
其他	25,185.46	140,874.39	25,185.46
合 计	226,566.80	579,100.01	226,566.80

39、所得税费用

（1）所得税费用明细

项 目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期 所得税	81,384,471.24	295,133,757.80
递延所得税费用	109,401,829.46	-112,377,271.44
合 计	190,786,300.70	182,756,486.36

（2）所得税费用与利润总额的关系列示如下：

项 目	本期发生额
利润总额	731,983,330.76
按法定（或适用）税率计算的所得税费用（利润总额*25%）	182,995,832.69
某些子公司适用不同税率的影响	5,114,261.95
权益法核算的合营企业和联营企业损益	-30,453,128.98
不可抵扣的成本、费用和损失	21,337,044.56
利用以前年度未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响（以“-”填列）	-661,881.43
未确认可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的纳税影响	12,454,171.91
所得税费用	190,786,300.70

40、现金流量表项目注释

（1）收到其他与经营活动有关的现金

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	上期发生额
利息收入	15,906,764.91	19,825,334.08
代收代付款项	8,051,762.09	5,425,177.51
往来款及其他	55,720,858.47	32,271,657.37
合 计	79,679,385.47	57,522,168.96

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
手续费	682,722.12	320,050.95
付现费用	97,554,049.46	68,007,623.74
往来款及其他	8,702,866.87	15,023,926.92
合 计	106,939,638.45	83,351,601.61

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
受限货币资金本期收回-结构性存款	2,200,000,000.00	600,000,000.00

(4) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
受限货币资金本期支付-结构性存款	2,300,000,000.00	1,500,000,000.00

(5) 支付其他与投资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
受限货币资金本期收回-保证金	--	290,033.83

41、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	541,197,030.06	499,971,564.96
加：资产减值损失	12,166,897.84	17,304,699.75
信用减值损失	3,111,257.44	--
固定资产折旧、投资性房地产折旧	28,907,809.32	28,889,127.19
无形资产摊销	--	55,200.00
长期待摊费用摊销	224,941.19	199,283.75
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）	--	530.20
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	169,935.95	69,209.53
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	--	--

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

补充资料	本期发生额	上期发生额
财务费用（收益以“-”号填列）	38,642.51	2,269,560.97
投资损失（收益以“-”号填列）	-32,429,481.23	-17,121,605.87
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	108,102,463.55	-107,053,693.61
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	987,671.25	--
存货的减少（增加以“-”号填列）	190,315,523.14	78,934,592.68
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-136,075,098.50	147,437,501.15
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-113,109,867.77	411,611,434.89
其他		--
经营活动产生的现金流量净额	603,607,724.75	1,062,567,405.59
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	1,507,189,760.35	1,148,522,435.93
减：现金的期初余额	1,148,522,435.93	1,206,789,056.46
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	358,667,324.42	-58,266,620.53

(2) 现金及现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
一、现金	1,507,189,760.35	1,148,522,435.93
其中：库存现金	66,252.42	57,979.40
可随时用于支付的银行存款	1,493,123,507.93	1,148,464,456.53
可随时用于支付的其他货币资金	14,000,000.00	--
二、现金等价物	--	--
三、期末现金及现金等价物余额	1,507,189,760.35	1,148,522,435.93

42、所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	1,003,950,685.00	未到期结构性存款
应收账款	51,647,260.17	短期借款质押
合 计	1,055,597,945.17	

43、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

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	5,532.95	6.9762	38,598.97
港币	8,783,167.25	0.89578	7,867,791.43
应收账款			
其中：港币	4,905,150.10	0.89578	4,393,935.36
其他应收款			
其中：港币	20,165,086.70	0.89578	18,063,481.36
其他应付款			
其中：美元	655,299.33	6.9762	4,571,499.19
港币	15,682,429.30	0.89578	14,048,006.52

六、合并范围的变动

本报告期内未发生合并范围变动。

七、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

（1）本公司合并范围包含下列子公司及其下属公司

子公司名称	主要 经营地	注册地	业务性质	持股比例%		取得方式
				直接	间接	
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	深圳	深圳	房地产开发	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
美国长城地产有限公司	美国	美国	房地产开发	70.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市物业管理有限公司	深圳	深圳	物业管理	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳海燕大酒店有限公司	深圳	深圳	酒店服务	68.10	31.90	通过设立或投资等方式取得
深圳圳通工程有限公司	深圳	深圳	安装维修	73.00	27.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市华展建设监理有限公司	深圳	深圳	监理	75.00	25.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市联华企业有限公司	深圳	深圳	机械机电 设备安装	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
新峰置业有限公司	香港	香港	投资、管理	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
新峰企业有限公司	香港	香港	投资、管理	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市深房保税贸易有限公司	深圳	深圳	进出品贸易	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 %		取得方式
				直接	间接	
深圳市深房投资有限公司	深圳	深圳	投资	90.00	10.00	通过设立或投资等方式取得
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	深圳	深圳	房地产开发	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
北京新峰房地产开发经营有限公司	北京	北京	房地产经营	75.00	25.00	通过设立或投资等方式取得

说明：

①本公司纳入合并范围的长期停业且工商登记处于已吊销未注销状态的子公司共 5 家，分别为北京深房物业管理有限责任公司、广州黄埔新邨房地产开发有限公司、深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司、新峰房地产开发建筑（武汉）有限公司、北京新峰房地产开发经营有限公司，以非持续经营为基础列报，这 5 家子公司对本集团合并范围以外公司的债权已全额计提减值准备。

②本公司未纳入合并范围的已注销、吊销、停业的控股公司情况如下：

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 %		取得方式
				直接	间接	
深圳市深房百货有限公司	深圳	深圳	商贸	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
百立有限公司	香港	香港	商贸	60.00	40.00	通过设立或投资等方式取得
澳洲柏克顿有限公司	澳大利亚	澳大利亚	房地产	60.00	--	通过设立或投资等方式取得
加拿大长城（温哥华）有限公司	加拿大	加拿大	房地产	--	60.00	通过设立或投资等方式取得
广东省封开县联峰水泥制造有限公司	广东封开	广东封开	制造业	--	90.00	通过设立或投资等方式取得
江门新江房地产有限公司	广东江门	广东江门	房地产	--	90.91	通过设立或投资等方式取得
西安新峰物业商贸有限公司	陕西西安	陕西西安	房地产	--	67.00	通过设立或投资等方式取得
深圳深喜建筑装饰公司	深圳	深圳	建筑装饰	70.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	深圳	深圳	机电工程	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市房产机电管理公司	深圳	深圳	机电管理	100.00	--	通过设立或投资等方式取得
深圳市南洋大酒店有限公司	深圳	深圳	酒店经营	95.00	5.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市康泰隆工业电炉有限公司	深圳	深圳	工业制造	--	100.00	通过设立或投资等方式取得
深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司	深圳	深圳	实业投资	--	79.92	通过设立或投资等方式取得

说明：1、深圳市深房百货有限公司于 2007 年 10 月 29 日召开股东会，决议终止营业、注销，并组成清算组进行清算，清算组于 2007 年 12 月 7 日发布了清算公告。

2、百立有限公司、澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司，这三家公司系本公司早年在境外设立的公司，2000 年 12 月 13 日本公司召开董事会，决定将该三家公司进行停业清算。澳洲柏克顿有限公司、加拿大长城（温哥华）有限公司已完成注销程序。

3、广东省封开县联峰水泥制造有限公司的全部资产（包括有形资产和无形资产）已于 2006 年 1 月 22 日被法院拍卖偿债，成为一空壳公司。

4、深圳深喜建筑装饰公司为本公司已注销子公司深圳市特发房产建筑装饰公司的控股子公司，经本公司《关于深圳圳通工程有限公司与深圳深喜建筑装饰公司合并的通知》（深房[1997]19 号），深圳深喜建筑装饰公司所有经营业务由深圳圳通工程有限公司承接，已于 2002 年 2 月 8 日吊销。

未纳入合并范围的被投资单位因或已注销，或已于多年前停止经营，且公司实体已不存在，本公司已无法对其实施有效控制，根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》的规定，上述公司不纳入本公司的合并财务报表的合并范围，本公司对上述公司投资及实质上构成对这些公司的净投资的账面价值已全额计提减值。

（2）重要的非全资子公司

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
美国长城地产有限公司	30.00	-82,021.15	--	-21,860,102.50
新峰投资有限公司	45.00	-11,167,982.90	--	-116,154,869.74
柏伟置业有限公司	20.00	-5,273.48	--	-3,876,363.60

（3）重要非全资子公司的主要财务信息

子公司名称	2019.12.31					
	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
美国长城地产有限公司	38,598.97	19,274,905.74	19,313,504.71	107,974,695.34	--	107,974,695.34
新峰投资有限公司	4,817.49	36,016.90	40,834.39	256,573,564.93	--	256,573,564.93
柏伟置业有限公司	1,045.70	--	1,045.70	32,842,234.42	--	32,842,234.42

续（1）：

子公司名称	2018.12.31					
	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
美国长城地产有限公司	312,086.57	19,021,543.04	19,333,629.61	106,555,401.23	--	106,555,401.23
新峰投资有限公司	873,070.13	36,016.90	909,087.03	256,549,015.66	--	256,549,015.66
柏伟置业有限公司	1,024.45	21,223,344.85	21,224,369.30	32,813,474.75	--	32,813,474.75

续（2）：

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
美国长城地产有限公司	588,761.97	-273,403.83	--	-273,403.83	593,903.68	-184,610.61	--	-184,610.61
新峰投资有限公司	--	-24,533.43	--	--	--	-20,135.10	--	997.60
柏伟置业有限公司	--	-26,367.40	--	--	--	-9,169,123.59	--	1,922.53

2、在合营安排或联营企业中的权益

（1）不重要合营企业和联营企业的汇总财务信息

项 目	2019.12.31/本期发生额	2018.12.31/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	--	12,166,897.84
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	--	--
其他综合收益	--	--
综合收益总额	--	--
联营企业：		
投资账面价值合计	469,838.65	394,209.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
净利润	75,629.25	-52,651.66
其他综合收益	--	--
综合收益总额	--	--

（2）对合营企业或联营企业发生超额亏损的分担额

被投资单位名称	前期累积未确认的损失份额	本期未确认的损失份额（或本期实现净利润的分享额）	本期末累积未确认的损失份额
深圳市新峰地产顾问有限公司	941,374.25	154,587.30	1,095,961.55

说明：深圳市新峰地产顾问有限公司成立于 1993 年 03 月 15 日，注册资本人民币 300.00 万元，本公司认缴 60.00 万元，占深圳市新峰地产顾问有限公司注册资本 20.00%。截至 2019 年 12 月 31 日本公司实际出资 60.00 万元，已确认长期股权投资损益变动-60.00 万元。

八、金融工具风险管理

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、其他权益工具投资、应付账款、其他应付款、短期借款及长期应付款。各项金融工具的详细情况已于相关附注内披露。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

1、风险管理目标和政策

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，力求降低金融风险对本集团财务业绩的不利影响。基于该风险管理目标，本集团已制定风险管理政策以辨别和分析本集团所面临的风险，设定适当的风险可接受水平并设计相应的内部控制程序，以监控本集团的风险水平。本集团会定期审阅这些风险管理政策及有关内部控制系统，以适应市场情况或本集团经营活动的改变。本集团的内部审计部门也定期或随机检查内部控制系统的执行是否符合风险管理政策。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险、市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

（1）信用风险

信用风险，是指交易对手未能履行合同义务而导致本集团产生财务损失的风险。

本集团对信用风险按组合分类进行管理。信用风险主要产生于银行存款、应收账款、其他应收款。

本集团银行存款主要存放于国有银行和其它大中型上市银行，本集团预期银行存款不存在重大的信用风险。

对于应收账款和其他应收款，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

本集团应收账款的债务人为分布于不同行业和地区的客户。本集团持续对应收账款的财务状况实施信用评估。

本集团所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。本集团没有提供任何其他可能令本集团承受信用风险的担保。

本集团应收账款中，前五大客户的应收账款占本集团应收账款总额的 53.79%（2018 年：30.43%）；本集团其他应收款中，欠款金额前五大公司的其他应收款占本集团其他应收款总额的 62.80%（2018 年：62.19%）。

（2）流动性风险

流动性风险，是指本集团在履行以交付现金或其他金融资产结算的义务时遇到资金短缺的风险。

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

本集团通过经营业务产生的资金及银行及其他借款来筹措营运资金。于 2019 年 12 月 31 日，本集团尚未使用的银行借款额度为 0.00 万元（2018 年 12 月 31 日：2,800.00 万元）。

期末，本集团持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	2019.12.31			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合 计
金融负债：				
短期借款	5,164.73	--	--	5,164.73
应付账款	24,422.45	--	--	24,422.45
应付利息	1,653.53	--	--	1,653.53
其他应付款	20,051.11	--	--	20,051.11
长期应付款	--	749.92	--	749.92
为购房者提供的担保	47,539.67	--	--	47,539.67
金融负债和或有负债合计	98,831.49	749.92	--	99,581.41

期初，本集团持有的金融负债和表外担保项目按未折现剩余合同现金流量的到期期限分析如下（单位：人民币万元）：

项 目	2018.12.31			
	一年以内	一年至五年以内	五年以上	合 计
金融负债：				
短期借款	1,726.01	--	--	1,726.01
应付账款	21,675.89	--	--	21,675.89
应付利息	1,653.53	--	--	1,653.53
其他应付款	21,203.12	--	--	21,203.12
长期应付款	--	650.71	--	650.71
为购房者提供的担保	94,327.58	--	--	94,327.58
金融负债和或有负债合计	140,586.13	650.71	0.00	141,236.84

上表中披露的金融负债金额为未经折现的合同现金流量，因而可能与资产负债表中的账面金额有所不同。

已签订的担保合同最大担保金额并不代表即将支付的金额。

（3）市场风险

金融工具的市场风险，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，包括利率风险、汇率风险和其他价格风险。

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。利率风险可源于已确认的计息金融工具和未确认的金融工具（如某些贷款承诺）。

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款。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，并通过定期审阅与监察维持适当的固定和浮动利率工具组合。

报告期内本集团以自有资金运营，截至期末无银行借款等固定或浮动利率的金融负债，因此本集团认为面临的利率风险并不重大。

本集团持有的计息金融工具如下（单位：人民币万元）：

项 目	本年数	上年数
固定利率金融工具		
金融负债	--	200.00
其中：短期借款	--	200.00
合 计	--	200.00

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。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。

汇率风险主要为本集团的财务状况和现金流量受外汇汇率波动的影响。除了在香港设立的子公司持有以港币为结算货币的资产和在美国设立的子公司持有以美元为结算货币的资产外，本集团持有的外币资产及负债占整体的资产及负债比例并不重大。因此本集团认为面临的汇率风险并不重大。

2、资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整融资方式、调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股与其他权益工具或出售资产以减低债务。

本集团以资产负债率（即总负债除以总资产）为基础对资本结构进行监控。于 2019 年 12 月 31 日，本集团的资产负债率为 28.20%（2018 年 12 月 31 日：31.40%）。

九、公允价值

按照在公允价值计量中对计量整体具有重大意义的最低层次的输入值，公允价值层次可分为：

第一层次：相同资产或负债在活跃市场中的报价（未经调整的）。

第二层次：直接（即价格）或间接（即从价格推导出）地使用除第一层次中的资产或负债的市场报价之外的可观察输入值。

第三层次：资产或负债使用了任何非基于可观察市场数据的输入值（不可观察输入值）。

（1）以公允价值计量的项目和金额

于 2019年12月31日，以公允价值计量的资产及负债按上述三个层次列示如下：

项 目	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）其他权益工具投资	--	--	33,126,730.04	33,126,730.04
持续以公允价值计量的资产总额	--	--	33,126,730.04	33,126,730.04

（2）第三层次公允价值计量中使用的重要的不可观察输入值的量化信息

内 容	期末公允价值	估值技术	不可观察输入值
非上市股权投资	33,126,730.04	资产净值法	账面净资产、流动性折价

（3）不以公允价值计量但披露其公允价值的项目和金额

本集团以摊余成本计量的金融资产和金融负债主要包括：货币资金、应收账款、其他应收款、短期借款、应付账款、其他应付款和长期应付款等。

除上述金融资产和金融负债以外，其他不以公允价值计量的金融资产和金融负债的账面价值与公允价值相差很小。

十、关联方及关联交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本(万元)	母公司对本公司持股比例%	母公司对本公司表决权比例%
深圳市投资控股有限公司	广东深圳	投资、房地产开发、担保	2,764,900.00	63.55	63.55

本公司最终控制方是：深圳市国资委

报告期内，母公司注册资本变化如下：

期初数	本期增加	本期减少	期末数
2,534,900.00	230,000.00	--	2,764,900.00

2、本公司的子公司情况

子公司情况详见附注七、1。

3、本集团的合营企业和联营企业情况

重要的合营和联营企业情况详见附注七、2。

4、本集团的其他关联方情况

关联方名称	与本集团关系
深圳市建安（集团）股份有限公司	同受母公司控制
深圳东方新世界百货有限公司	参股公司
深圳深喜建筑装饰公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市圳通新机电实业发展有限公司	未纳入合并的长期停业控股子公司
深圳市南洋大酒店有限公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市房产机电管理公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司
深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司	未纳入合并的已吊销未注销控股子公司

5、关联交易情况

（1）关联采购与销售情况

①采购商品、接受劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市荣华机电工程有限公司	电梯保养	1,339,921.80	1,390,625.62

②出售商品、提供劳务

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市建安（集团）股份有限公司	装修劳务	2,836,052.81	1,333,878.10
深圳市荣华机电工程有限公司	物业服务	68,772.00	68,772.00

（2）关联承包情况

①公司委托出包

出包方名称	承包方名称	出包资产类型	出包起始日	出包终止日	出包费定价依据	本期确认的出包费
汕头市华峰房地产开发有限公司	深圳市建安（集团）股份有限公司	工程施工	2018-10-19	2021-5-1	协议议价	167,885,971.23

（3）关联方资金拆借情况

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入：				
深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	2006 年 11 月 9 日	2016 年 12 月 22 日	借款本金已于 2016 年 12 月 22 日清还，剩余金额为应付利息。

期末应付深圳市投资控股有限公司借款利息余额为 16,535,277.94 元。

（4）关键管理人员薪酬

本集团本期关键管理人员 11 人，上期关键管理人员 10 人，支付薪酬情况见下表：

项 目	本期发生额（万元）	上期发生额（万元）
关键管理人员薪酬	902.08	755.33

6、关联方应收应付款项

（1）应收关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31		2018.12.31	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市新峰地产顾问有限公司	1,205,588.76	1,205,588.76	1,185,689.73	--
其他应收款	广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81	10,465,168.81
其他应收款	深圳润华汽车贸易公司	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42	3,072,764.42
其他应收款	加拿大长城（温哥华）有限公司	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07	89,035,748.07
其他应收款	澳洲柏克顿有限公司	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58	12,559,290.58
其他应收款	百立有限公司	19,319,864.85	19,319,864.85	19,173,003.78	19,169,123.37
其他应收款	深圳市深房百货有限公司	237,648.82	237,648.82	237,648.82	189,179.82
其他应收款	深圳市荣华机电工程有限公司	475,223.46	23,761.17	475,223.46	--
其他应收款	西安新峰物业商贸有限公司	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19	8,419,205.19
其他应收款	深圳深喜建筑装饰公司	7,660,529.37	7,660,529.37	7,660,529.37	6,236,505.15
其他应收款	深圳市南洋大酒店有限公司	3,168,721.00	3,168,721.00	3,168,721.00	3,050,666.00
其他应收款	深圳市建安（集团）股份有限公司	16,464.28	823.21	--	--

（2）应付关联方款项

项目名称	关联方	2019.12.31	2018.12.31
应付利息	深圳市投资控股有限公司	16,535,277.94	16,535,277.94
应付账款	深圳市建安（集团）股份有限公司	68,172,202.04	43,446,497.68
其他应付款	深圳东方新世界百货有限公司	902,974.64	902,974.64
其他应付款	封开县联峰水泥制造有限公司	1,867,348.00	1,867,348.00
其他应付款	深圳市房产机电管理公司	14,981,420.99	14,981,420.99
其他应付款	深圳市圳通新机电实业发展有限公司	8,827,940.07	8,827,940.07
其他应付款	深圳市深房百货有限公司	639,360.38	639,360.38
其他应付款	深圳市龙岗横岗华岗实业有限公司	165,481.09	165,481.09

十一、 承诺及或有事项

1、重要的承诺事项

（1）资本承诺

已签约但尚未于财务报表中确认的资本承诺	2019.12.31	2018.12.31
大额发包合同	200,684,729.85	368,570,701.08

说明：大额发包合同为基于汕头天悦湾二期项目与施工方深圳市建安（集团）股份有限公司签订的工程施工合同。

（2）前期承诺履行情况

详见附注十、5、（2）关联承包情况。

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的承诺事项。

2、或有事项

（1）未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

原告	被告	案由	受理法院	标的额	案件进展情况
西安新峰物业商贸有限公司	西安市商业贸易委员会 西安商贸旅游有限责任公司	投资补偿 纠纷	陕西省高级人民法院	3,662 万元 及其利息	待执行

西安新峰物业商贸有限公司（以下简称“西安新峰公司”）是本公司之全资子公司新峰企业有限公司在西安成立的中外合资企业，其中新峰企业有限公司以现金出资占股 67%，西安市商业贸易委员会（以下简称“西安商贸委”）直属企业西安商贸大厦以土地使用权出资占股 16%，香港大地王实业投资公司占股 17%，主营业务是房地产开发，开发项目为西安商贸大厦。该项目于 1995 年 11 月 28 日开工，由于合作双方在项目经营方针上发生严重分歧，迫使项目在 1996 年停工。1997 年西安市政府强制收回西安新峰公司投资项目，调整给西安市商贸委下属企业——西安商贸旅游有限责任公司（以下简称“商贸旅游公司”）。但双方对于投资补偿款发生诉讼，2001 年 12 月 19 日经陕西省高级人民法院“〔2000〕陕经一初字第 25 号”判决书判决：1、商贸旅游公司于判决生效后一个月向西安

新峰公司支付补偿款 3,662 万元及其利息，逾期履行时，加倍支付迟延履行期间的债务利息；2、西安市商贸委对上述补偿款的利息承担连带责任。

本案经拍卖商贸旅游公司资产，累计已执行收回 1,520.10 万元。本公司根据获取财产线索情况，多次向陕西省高级人民法院提交恢复执行申请，截至 2019 年 12 月 31 日，该案件处于待执行阶段。

截至 2019 年 12 月 31 日，本公司账面对西安新峰公司长期股权投资账面余额 32,840,729.61 元，已全额计提减值准备，账面债权余额 8,419,205.19 元，已全额计提减值准备。

（2）为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团按房地产经营惯例为商品房承购人提供按揭贷款担保合计 47,539.67 万元。

项目	期 限	金 额（万元）	备注
翠林苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	15,819.86	
传麒东湖名苑	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	17,535.05	
天悦湾一期	至办理完房产证抵押登记并交由银行保管	14,184.76	
合 计		47,539.67	

（3）其他或有负债

与合营企业或联营企业投资相关的或有负债详见附注七、2、（2）。

截至 2019 年 12 月 31 日，本集团不存在其他应披露的或有事项。

十二、资产负债表日后事项

1、资产负债表日后利润分配情况

本公司拟以 2019 年 12 月 31 日总股本 1,011,660,000 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.65 元（含税），合计 166,923,900.00 元。

2、其他事项

新型冠状病毒感染的肺炎疫情于 2020 年 1 月在全国爆发以来，对肺炎疫情的防控工作正在全国范围内持续进行。为有效应对疫情对各行各业造成的冲击，本集团按照深圳市国资委和深圳市投资控股有限公司有关部署，结合集团内出租物业的实际情况，拟减免 300 余家企业及个人租户租金两个月，减免租金 1000 余万元。

截至 2020 年 3 月 13 日，本集团不存在其他应披露的资产负债表日后事项。

十三、其他重要事项

1、政府补助

（1）采用总额法计入当期损益的政府补助情况

补助项目	种类	上期计入损益的金额	本期计入损益的金额	计入损益的列报项目	与资产相关/与收益相关
稳岗补贴	财政拨款	10,243.00	4,414.90	其他收益	与收益相关

2、其他

2016 年 9 月 14 日起，本公司开始谋划重大资产重组事项。2016 年 10 月 14 日，本公司公告拟以发行 A 股股份或支付现金的方式购买恒大地产集团有限公司 100%的股权。若收购完成，广州市凯隆置业有限公司将成为本公司的控股股东。

截至财务报告出具日，该重大资产重组事项尚在推进中。

十四、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

（1）按账龄披露

账 龄	2019.12.31	2018.12.31
1 年以内	4,766.37	1,105,116.03
1 至 2 年	66,518.00	140,732.69
2 至 3 年	--	293,033.67
3 年以上	10,715,652.53	10,594,607.30
小 计	10,786,936.90	12,133,489.69
减：坏账准备	10,630,001.06	6,968,694.02
合 计	156,935.84	5,164,795.67

（2）按坏账计提方法分类披露

类 别	2019.12.31				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	10,626,436.84	98.51	10,626,436.84	100.00	--
按组合计提坏账准备	160,500.06	1.49	3,564.22	2.22	156,935.84
其中：					
应收合并范围内关联方	89,215.69	0.83	--	--	89,215.69
应收房产销售款	71,284.37	0.66	3,564.22	5.00	67,720.15
合 计	10,786,936.90	100.00	10,630,001.06	98.55	156,935.84

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

续

类 别	2019.1.1				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	预期信用损失率 (%)	
按单项计提坏账准备	10,523,723.00	97.56	10,523,723.00	100.00	--
按组合计提坏账准备	1,609,766.69	14.92	76,027.55	4.72	1,533,739.14
其中：					
应收合并范围内关联方	89,215.69	0.83	--	--	89,215.69
应收房产销售款	1,520,551.00	14.10	76,027.55	5.00	1,444,523.45
合 计	12,133,489.69	112.48	10,599,750.55	87.36	1,533,739.14

按单项计提坏账准备：

名 称	2019.12.31			
	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 (%)	计提理由
长期未收回售房款	10,523,723.00	10,523,723.00	100.00	预计无法收回

按组合计提坏账准备：

组合计提项目：应收合并范围内关联方

账 龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
3 年以上	89,215.69	--	--

组合计提项目：应收房产销售款

账 龄	2019.12.31		
	应收账款	坏账准备	预期信用损失率 (%)
1 年以内	4,766.37	238.32	5.00
1 至 2 年	66,518.00	3,325.90	5.00
合 计	71,284.37	3,564.22	5.00

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例 %	坏账准备	计提比例 %	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
按组合计提坏账准备的应收账款	--	--	--	--	--
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	12,133,489.69	100.00	6,968,694.02	57.43	5,164,795.67
合 计	12,133,489.69	100.00	6,968,694.02	57.43	5,164,795.67

（3）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

项 目	坏账准备金额
2018.12.31	6,968,694.02
首次执行新金融工具准则的调整金额	3,631,056.53
2019.01.01	10,599,750.55
本期计提	30,250.51
本期收回或转回	--
本期核销	--
2019.12.31	10,630,001.06

（4）按欠款方归集的应收账款期末余额前五名单位情况

单位名称	应收账款 期末余额	占应收账款期末余额 合计数的比例%	坏账准备 期末余额
大兴汽车配件有限公司	2,038,459.08	18.9	2,038,459.08
深圳市新峰地产顾问有限公司	1,205,588.76	11.18	1,205,588.76
王卫东	1,200,000.00	11.12	1,200,000.00
王国栋	904,664.31	8.39	904,664.31
蔡光耀	876,864.11	8.13	876,864.11
合 计	6,225,576.26	57.72	6,225,576.26

2、其他应收款

①按账龄披露

账 龄	2019.12.31	2018.12.31
1 年以内	91,158,862.87	158,202,023.94
1 至 2 年	140,372,735.75	73,851,395.97
2 至 3 年	73,930,238.58	310,307,057.96
3 年以上	1,330,808,992.53	1,023,727,012.17
小 计	1,636,270,829.73	1,566,087,490.04
减：坏账准备	800,995,331.04	798,092,941.31
合 计	835,275,498.69	767,994,548.73

②按款项性质披露

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收政府部门款项	721,755.80	--	721,755.80	721,755.80	--	721,755.80
应收员工备用金	182,691.21	--	182,691.21	30,533.81	--	30,533.81
应收代收代付款	3,248.36	--	3,248.36	3,961.49	--	3,961.49

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项目	2019.12.31			2018.12.31		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
应收其他往来款项	6,818,306.11	5,744,165.49	1,074,140.62	7,318,959.85	5,388,819.48	1,930,140.37
应收关联方往来款	135,567,522.22	135,100,418.87	467,103.35	135,551,057.94	134,576,616.49	974,441.45
合并范围内往来款	1,492,977,306.03	360,150,746.68	832,826,559.35	1,422,461,221.15	658,127,505.34	764,333,715.81
合 计	1,636,270,829.73	800,995,331.04	835,275,498.69	1,566,087,490.04	798,092,941.31	767,994,548.73

③坏账准备计提情况

期末，处于第一阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按组合计提坏账准备					
应收政府部门款项	721,755.80	--	--	721,755.80	
应收员工备用金	182,691.21	--	--	182,691.21	
应收代收代付款	3,248.36	--	--	3,248.36	
应收其他往来款项	1,130,674.34	5.00	56,533.73	1,074,140.61	
应收关联方往来款	491,687.74	5.00	24,584.38	467,103.36	
合 计	2,530,057.45	3.21	81,118.11	2,448,939.34	

期末，处于第二阶段的坏账准备：

类别	账面余额	未来 12 个月 内的预期信用 损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
合并范围内往来款	1,492,977,306.03	44.22	660,150,746.68	832,826,559.35	预计无法收回

期末，处于第三阶段的坏账准备：

类别	账面余额	整个存续期预期 信用损失率 (%)	坏账准备	账面价值	理由
按单项计提坏账准备					
应收其他往来款项	5,687,631.77	100.00	5,687,631.77	--	预计无法收回
应收关联方往来款	135,075,834.48	100.00	135,075,834.48	--	预计无法收回
合 计	140,763,466.25	100.00	140,763,466.25	--	

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

2018 年 12 月 31 日，坏账准备计提情况：

种 类	2018.12.31				
	金 额	比例 %	坏账准备	计提比例 %	净额
单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
按组合计提坏账准备的其他应收款	1,546,671,462.05	98.76	786,391,511.59	50.84	760,279,950.46
单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	19,416,027.99	1.24	11,701,429.72	60.27	7,714,598.27
合 计	1,566,087,490.04	100.00	798,092,941.31	50.96	767,994,548.73

④本期计提、收回或转回的坏账准备情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月 预期信用损失	整个存续期预期 信用损失(未发 生信用减值)	整个存续期预期 信用损失(已发 生信用减值)	
2018年12月31日余额	--	658,127,505.34	139,965,435.97	798,092,941.31
首次执行新金融工具准则的调整金额	105,327.58	--	798,030.28	903,357.86
2019 年 1 月 1 日余额	105,327.58	658,127,505.34	140,763,466.25	798,996,299.17
本期计提	--	2,023,241.34	--	2,023,241.34
本期转回	24,209.47	--	--	24,209.47
本期核销	--	--	--	--
2019 年 12 月 31 日余额	81,118.11	660,150,746.68	140,763,466.25	800,995,331.04

⑤本期无实际核销的其他应收款。

⑥按欠款方归集的其他应收款期末余额前五名单位情况

单位名称	款项性质	其他应收款 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
汕头市华峰房地产开发有限公司	子公司往来款	688,028,739.83	1年以内、1-3 年、3年以上	42.05	--
新峰企业有限公司	子公司往来款	543,327,763.52	1年以内、3年 以上	33.21	508,377,320.74
美国长城地产有限公司	子公司往来款	103,403,196.15	3年以上	6.32	103,403,196.15
新峰置业有限公司	子公司往来款	90,363,926.75	3年以上	5.52	90,363,926.75
加拿大长城（温哥华）有限公司	子公司往来款	89,035,748.07	3年以上	5.44	89,035,748.07
合 计		1,514,159,374.32		92.54	791,180,191.71

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

3、长期股权投资

项 目	2019.12.31			2018.12.31		
	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	303,045,949.42	152,839,271.15	150,206,678.27	304,045,949.42	69,155,382.25	234,890,567.17
对合营企业投资	9,455,465.38	9,455,465.38	--	19,424,671.47	19,424,671.47	--
对联营企业投资	2,992,218.85	2,522,380.20	469,838.65	2,916,589.60	2,522,380.20	394,209.40
合 计	315,493,633.65	164,817,116.73	150,676,516.92	326,387,210.49	91,102,433.92	235,284,776.57

（1）对子公司投资

被投资单位	2018.12.31	本期增加	本期减少	2019.12.31	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市物业管理有限公司	12,821,791.52	--	--	12,821,791.52	--	--
深圳海燕大酒店有限公司	20,605,047.50	--	--	20,605,047.50	--	--
深圳市深房投资有限公司	9,000,000.00	--	--	9,000,000.00	--	--
新峰企业有限公司	556,500.00	--	--	556,500.00	--	--
新峰置业有限公司	22,717,697.73	--	--	22,717,697.73	--	--
深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司	20,000,000.00	--	1,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00	19,000,000.00
深圳圳通工程有限公司	11,332,321.45	--	--	11,332,321.45	--	--
美国长城地产有限公司	1,435,802.00	--	--	1,435,802.00	--	--
深圳市深房保税贸易有限公司	4,750,000.00	--	--	4,750,000.00	--	--
深圳市华展建设监理有限公司	6,000,000.00	--	--	6,000,000.00	--	--
启禄有限公司	212,280.00	--	--	212,280.00	--	--
北京深房物业管理有限责任公司	500,000.00	--	--	500,000.00	500,000.00	500,000.00
深圳市联华企业有限公司	13,458,217.05	--	--	13,458,217.05	--	--
深圳市深房集团龙岗开发有限公司	30,850,000.00	--	--	30,850,000.00	--	--
北京新峰房地产开发经营有限公司	64,183,888.90	--	--	64,183,888.90	64,183,888.90	64,183,888.90
汕头市华峰房地产开发有限公司	16,467,021.02	--	--	16,467,021.02	--	--
百立有限公司	201,100.00	--	--	201,100.00	--	201,100.00
澳洲柏克顿公司	906,630.00	--	--	906,630.00	--	906,630.00
深圳市深房百货有限公司	9,500,000.00	--	--	9,500,000.00	--	9,500,000.00
汕头新峰大厦	58,547,652.25	--	--	58,547,652.25	--	58,547,652.25
合 计	304,045,949.42	--	1,000,000.00	303,045,949.42	83,683,888.90	52,839,271.15

说明：

- 1、深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司注册资本 2,000.00 万元，本公司认缴出资 1,900.00 万元，持股 95.00%，另一合并内子公司深圳市深房投资有限公司认缴出资 100.00 万元，持股 5.00%。
- 2、深圳经济特区房地产（集团）广州房地产有限公司在停止经营活动后，于 2013 年 12 月 06 日吊销，截至报告出具日未完成注销程序，在可预见的未来无重新启动经营活动的迹象，故此本公司在单体层面对持有的长期股权投资全额计提减值准备。
- 3、北京深房物业管理有限责任公司在停止经营活动后，于 2009 年 12 月 09 日吊销，截至报告出具日未完成注销程序，在可预见的未来无重新启动经营活动的迹象，故此本公司在单体层面对持有的长期股权投资全额计提减值准备。
- 4、北京新峰房地产开发经营有限公司在停止经营活动后，于 2010 年 06 月 12 日吊销，截至报告出具日未完成注销程序，在可预见的未来无重新启动经营活动的迹象，故此本公司在单体层面对持有的长期股权投资全额计提减值准备。

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
财务报表附注
2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

（2）对联营、合营企业投资

被投资单位	2018.12.31	本期增减变动							2019.12.31	减值准备期末余额	
		追加/新增投资	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
①合营企业											
广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司	9,969,206.09	--	--	--	--	--	--	--	-9,969,206.09	--	--
封开杏花宾馆	9,455,465.38	--	--	--	--	--	--	--	--	9,455,465.38	9,455,465.38
小计	19,424,671.47	--	--	--	--	--	--	--	-9,969,206.09	9,455,465.38	9,455,465.38
②联营企业											
深圳市荣华机电工程有限公司	1,471,164.04	--	--	75,629.25	--	--	--	--	--	1,546,793.29	1,076,954.64
深圳润华汽车贸易公司	1,445,425.56	--	--	--	--	--	--	--	--	1,445,425.56	1,445,425.56
小计	2,916,589.60	--	--	75,629.25	--	--	--	--	--	2,992,218.85	2,522,380.20
合 计	22,341,261.07	--	--	75,629.25	--	--	--	--	-9,969,206.09	12,447,684.23	11,977,845.58

说明：广东省惠州罗浮山矿泉水饮料有限公司成立于 1991 年 6 月 5 日，于 2001 年 7 月 6 日吊销，截至报告出具日暂未完成注销程序。注册资本 602.00 万元，子公司新峰企业有限公司持股 50.00%，以权益法核算。

4、营业收入和营业成本

项 目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,666,904,055.40	330,874,297.00	229,634,645.39	48,332,118.70
其他业务	48,857.18	--	47,904.78	--

（1）主营业务（分行业）

行业名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
房地产	1,599,279,513.73	304,208,253.29	158,790,845.73	22,268,415.66
租赁	67,624,541.67	26,666,043.71	70,843,799.66	26,063,703.04
合 计	1,666,904,055.40	330,874,297.00	229,634,645.39	48,332,118.70

（2）主营业务（分地区）

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
广东省内	1,666,904,055.40	330,874,297.00	229,634,645.39	48,332,118.70

5、投资收益

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	518,700,131.64	--
权益法核算的长期股权投资收益	75,629.25	-52,651.66
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	--	827,100.00
其他权益工具投资的股利收入	928,200.00	--
结构性存款投资收益	31,425,651.98	16,347,157.53
合 计	551,129,612.87	17,121,605.87

十五、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

项 目	本期发生额	说明
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	1,168,127.90	
委托他人投资或管理资产的损益	31,425,651.98	结构性存款到期收益
结构性存款未到期利息	3,950,685.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,118,861.69	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	--	
非经常性损益总额	37,663,326.57	
减：非经常性损益的所得税影响数	9,415,831.64	

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司
 财务报表附注
 2019 年度（除特别注明外，金额单位为人民币元）

项 目	本期发生额	说明
非经常性损益净额	28,247,494.93	
减：归属于少数股东的非经常性损益净影响数 （税后）	--	
归属于公司普通股股东的非经常性损益	28,247,494.93	

2、净资产收益率和每股收益

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	15.90%	0.5461	
扣除非经常性损益后归属于公司普通股 股东的净利润	15.09%	0.5182	

深圳经济特区房地产（集团）股份有限公司

2020 年 3 月 13 日