

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2019年度审计报告

天良会

目 录

一、审计报告	第 1—6 页
二、财务报表	第 7—14 页
(一) 合并资产负债表	第 7 页
(二) 母公司资产负债表	第 8 页
(三) 合并利润表	第 9 页
(四) 母公司利润表	第 10 页
(五) 合并现金流量表	第 11 页
(六) 母公司现金流量表	第 12 页
(七) 合并所有者权益变动表	第 13 页
(八) 母公司所有者权益变动表	第 14 页
三、财务报表附注	第 15—105 页

审 计 报 告

天健审〔2020〕7-90号

深圳市物业发展(集团)股份有限公司全体股东:

一、审计意见

我们审计了深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称深物业公司)财务报表,包括2019年12月31日的合并及母公司资产负债表,2019年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司所有者权益变动表,以及相关财务报表附注。

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

二、形成审计意见的基础

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

三、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）收入确认

1. 事项描述

相关信息披露详见财务报表附注三(二十三)及附注五(二)1。

深物业公司的营业收入主要来自于自行开发的房地产销售。2019 年度，深物业公司营业收入金额为人民币 3,961,669,942.44 元，其中房地产销售业务的营业收入为人民币 2,666,917,880.15 元，占营业收入的 67.32%。

根据深物业公司的收入确认会计政策，房地产销售收入的确认必须满足以下条件：开发产品已经完工并验收合格，按照合同约定，房屋移交给业主后确认销售收入的实现。

由于营业收入是深物业公司关键业绩指标之一，可能存在深物业公司管理层（以下简称管理层）通过不恰当的收入确认以达到特定目标或预期的固有风险。因此，我们将收入确认确定为关键审计事项。

2. 审计应对

针对收入确认，我们实施的审计程序主要包括：

（1）了解与收入确认相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

（2）检查主要的销售合同，识别与商品所有权上的主要风险和报酬转移相关的条款，评价收入确认政策是否符合企业会计准则的规定；

（3）对收入按房产项目实施毛利率分析，识别是否存在重大或异常波动，并查明波动原因；

（4）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、收款情况及收楼意见书，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认；

（5）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、付款情况及收楼意见书，以评价相关房产销售收入是否在恰当的期间确认；

(6) 检查与营业收入相关的信息是否已在财务报表中作出恰当列报。

(二) 土地增值税的计提

1. 事项描述

土地增值税是深物业公司应缴纳的主要税项之一，深物业公司销售开发的房地产需就取得的土地增值额按照超率累进税率 30%-60%缴纳土地增值税。但是房地产开发企业建造普通标准住宅出售，增值额未超过扣除项目金额之和百分之二十的，免征土地增值税；增值额超过扣除项目金额之和百分之二十的，应就其全部增值额按规定计税。因此，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。

深物业公司在土地增值税清算时，实际应付税金可能与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税金及附加、应交税费占比较大，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，我们将深物业公司土地增值税的计提确定为关键审计事项。

2. 审计应对

(1) 了解与土地增值税相关的关键内部控制，评价这些控制的设计，确定其是否得到执行，并测试相关内部控制的运行有效性；

(2) 评价深物业公司于 2019 年 12 月 31 日对土地增值税的计提情况，包括基于税收法规的相关规定和各地方税务机关就相关税法应用的实务操作，评估深物业公司的假设和判断；

(3) 评价管理层对可扣除项目金额的估计，评估深物业公司的假设和判断；

(4) 重新测算深物业公司计提的土地增值税，并将我们的测算结果与深物业公司所记录的金额进行比较。

四、其他信息

深物业公司管理层(以下简称管理层)对其他信息负责。其他信息包括年度报

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

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，管理层负责评估深物业公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

深物业公司治理层(以下简称治理层)负责监督深物业公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

(六) 就深物业公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行公司审计，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。



中国注册会计师：
(项目合伙人)

王焕森



中国注册会计师：

陈艳



二〇二〇年三月十七日

合并资产负债表

2019年12月31日

会合01表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释 号	期末数	期初数	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释 号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	3,297,890,935.91	3,894,546,925.52	短期借款			
结算备付金				向中央银行借款			
拆出资金				拆入资金			
交易性金融资产				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资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	2	216,923,663.25	155,898,006.77	应付账款	15	577,689,139.10	435,350,850.19
应收款项融资				预收款项	16	728,186,032.63	278,045,801.46
预付款项	3	69,546,774.17	59,546,657.35	合同负债			
应收保费				卖出回购金融资产款			
应收分保账款				吸收存款及同业存放			
应收分保合同准备金				代理买卖证券款			
其他应收款	4	917,981,165.71	80,037,483.65	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	17	143,493,868.80	126,062,756.70
存货	5	4,913,510,876.66	1,396,154,603.01	应交税费	18	2,598,283,291.68	1,580,024,773.11
合同资产				其他应付款	19	1,149,104,928.85	656,720,054.30
持有待售资产				应付手续费及佣金			
一年内到期的非流动资产				应付分保账款			
其他流动资产	6	42,500,585.94	17,233,435.58	持有待售负债			
流动资产合计		9,458,354,001.67	5,603,417,111.91	一年内到期的非流动负债	20	3,921,032.24	
				其他流动负债			
				流动负债合计		5,200,678,293.30	3,076,204,235.76
非流动资产：				非流动负债：			
发放贷款和垫款				保险合同准备金			
债权投资				长期借款	21	2,193,833,000.00	1,000,000.00
可供出售金融资产			3,621,381.11	应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资	7	45,076,122.72	39,999,283.24	长期应付款			
其他权益工具投资	8	1,580,475.86		长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债	22	2,903,327.87	
投资性房地产	9	503,323,428.61	639,167,209.48	递延收益	23	341,259.63	
固定资产	10	93,557,782.83	102,516,975.36	递延所得税负债	13	3,821.08	5,275.60
在建工程				其他非流动负债	24	108,164,737.46	64,627,587.61
生产性生物资产				非流动负债合计		2,305,246,146.04	65,632,863.21
油气资产				负债合计		7,505,924,439.34	3,141,837,098.97
使用权资产				所有者权益(或股东权益)：			
无形资产	11	700,369.66	455,300.38	实收资本(或股本)	25	595,979,092.00	595,979,092.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用	12	7,034,472.79	3,493,237.29	永续债			
递延所得税资产	13	658,153,122.73	520,832,796.49	资本公积	26	80,488,045.38	483,347,184.25
其他非流动资产	14	4,711,963.66	109,851,318.29	减：库存股			
非流动资产合计		1,314,137,738.86	1,419,937,501.61	其他综合收益	27	-2,698,371.44	-1,786,181.69
资产总计		10,772,491,740.53	7,023,354,613.55	专项储备			
				盈余公积	28	17,060,418.05	299,569,569.96
				一般风险准备			
				未分配利润	29	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15
				归属于母公司所有者权益合计		3,147,949,009.38	3,872,406,104.67
				少数股东权益		118,618,294.81	9,111,409.91
				所有者权益合计		3,266,567,304.19	3,881,517,514.58
				负债和所有者权益总计		10,772,491,740.53	7,023,354,613.55

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 资 产 负 债 表

2019年12月31日

会企01表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

资 产	注释 号	期末数	期初数	负债和所有者权益	注释 号	期末数	期初数
流动资产：				流动负债：			
货币资金		2,455,001,204.14	2,520,788,994.16	短期借款			
交易性金融资产				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资产				以公允价值计量且其变动 计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款	1	755,932.14	1,853,494.72	应付账款		64,503,938.37	124,501,464.28
应收款项融资				预收款项		320,469.53	75,895,087.75
预付款项		496,729.09	829,683.68	合同负债			
其他应收款	2	501,082,153.81	1,306,715,826.93	应付职工薪酬		36,735,205.68	31,224,455.28
存货		624,499,208.02	105,840,115.24	应交税费		1,322,751,671.37	1,402,388,742.76
合同资产				其他应付款		3,146,684,268.89	224,875,980.31
持有待售资产				持有待售负债			
一年内到期的非流动资产				一年内到期的非流动负债			
其他流动资产		1,113,935.28		其他流动负债			
流动资产合计		3,582,949,162.48	3,936,028,114.73	流动负债合计		4,570,995,553.84	1,858,885,730.38
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款			
可供出售金融资产			3,851,881.11	应付债券			
其他债权投资				其中：优先股			
持有至到期投资				永续债			
长期应收款				租赁负债			
长期股权投资	3	1,070,542,003.11	239,501,956.17	长期应付款			
其他权益工具投资		1,810,975.86		长期应付职工薪酬			
其他非流动金融资产				预计负债			
投资性房地产		312,638,785.76	317,313,917.65	递延收益			
固定资产		26,337,488.29	9,121,637.65	递延所得税负债			
在建工程				其他非流动负债		40,000,000.00	
生产性生物资产				非流动负债合计		40,000,000.00	
油气资产				负债合计		4,610,995,553.84	1,858,885,730.38
使用权资产				所有者权益（或股东权益）：			
无形资产				实收资本（或股本）		595,979,092.00	595,979,092.00
开发支出				其他权益工具			
商誉				其中：优先股			
长期待摊费用		605,416.29	778,392.57	永续债			
递延所得税资产		343,958,821.07	315,888,967.26	资本公积		53,876,380.11	92,326,467.62
其他非流动资产		1,613,657,031.92	104,132,920.00	减：库存股			
非流动资产合计		3,369,550,522.30	990,589,672.41	其他综合收益		-2,051,268.24	
资产总计		6,952,499,684.78	4,926,617,787.14	专项储备			
				盈余公积		16,403,637.61	298,912,759.52
				未分配利润		1,677,296,289.46	2,080,513,737.62
				所有者权益合计		2,341,504,130.94	3,067,732,056.76
				负债和所有者权益总计		6,952,499,684.78	4,926,617,787.14

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

2019年度

会合02表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、营业总收入		3,961,669,942.44	3,376,673,249.90
其中：营业收入	1	3,961,669,942.44	3,376,673,249.90
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,966,054,505.18	2,477,752,293.95
其中：营业成本	1	1,433,615,885.43	1,710,290,550.93
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	1,081,511,281.04	624,413,173.01
销售费用	3	111,553,952.50	46,501,225.18
管理费用	4	204,654,552.64	162,378,284.09
研发费用			
财务费用	5	134,718,833.57	-65,830,939.26
其中：利息费用		194,545,794.14	284,918.67
利息收入		61,860,403.42	67,282,441.97
加：其他收益	6	5,150,377.43	312,339.94
投资收益（损失以“-”号填列）	7	5,076,839.48	1,889,021.11
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,076,839.48	1,268,890.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（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）	8	-18,701,016.31	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	9	-1,234,250.84	2,592,077.88
资产处置收益（损失以“-”号填列）	10		-8,096.97
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		985,907,387.02	903,706,297.91
加：营业外收入	11	23,732,348.28	19,094,959.16
减：营业外支出	12	4,793,503.85	4,435,733.97
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,004,846,231.45	918,365,523.10
减：所得税费用	13	262,716,180.91	220,260,863.60
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		742,130,050.54	698,104,659.50
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		742,061,273.73	698,866,085.82
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		68,776.81	-761,426.32
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		817,805,780.12	698,050,728.96
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-75,675,729.58	53,930.54
六、其他综合收益的税后净额		-912,189.75	2,325,405.45
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额		-912,189.75	2,325,405.45
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,051,268.24	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-2,051,268.24	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		1,139,078.49	2,325,405.45
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额		1,139,078.49	2,325,405.45
9. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		741,217,860.79	700,430,064.95
归属于母公司所有者的综合收益总额		816,893,590.37	700,376,134.41
归属于少数股东的综合收益总额		-75,675,729.58	53,930.54
八、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.37	1.17
（二）稀释每股收益		1.37	1.17

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：118,680,871.93元，上期被合并方实现的净利润为：105,442,907.48

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

母 公 司 利 润 表

2019年度

会企02表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

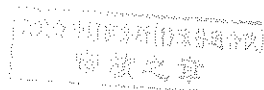
单位：人民币元

项 目	注 释 号	本期数	上年同期数
一、营业收入	1	393,330,909.38	1,280,644,589.75
减：营业成本	1	61,706,002.23	225,828,386.48
税金及附加		152,745,770.45	525,630,333.93
销售费用		13,078,323.49	19,343,750.44
管理费用		77,139,133.61	47,578,406.12
研发费用			
财务费用		-43,712,067.17	-54,255,168.19
其中：利息费用			
利息收入		42,193,217.20	50,378,375.05
加：其他收益		85,442.53	
投资收益（损失以“-”号填列）	2	86,697,646.64	1,834,522.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		5,076,839.48	1,268,890.28
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		811,051.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-47,377,759.48
资产处置收益（损失以“-”号填列）			
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		219,967,887.39	470,975,644.06
加：营业外收入		359,518.50	963,333.70
减：营业外支出		1,292,469.73	711,102.23
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		219,034,936.16	471,227,875.53
减：所得税费用		54,998,560.04	132,509,442.15
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		164,036,376.12	338,718,433.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		164,036,376.12	338,718,433.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-2,051,268.24	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		-2,051,268.24	
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动		-2,051,268.24	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
5. 其他			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		161,985,107.88	338,718,433.38
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人

会计机构负责人：



合并现金流量表

2019年度

会合03表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		4,536,821,506.05	3,243,653,946.59
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			51,795.24
收到其他与经营活动有关的现金	1	727,613,534.88	124,455,322.34
经营活动现金流入小计		5,264,435,040.93	3,368,161,064.17
购买商品、接受劳务支付的现金		2,805,353,837.83	680,343,701.88
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		635,119,649.94	550,174,464.52
支付的各项税费		698,846,233.34	792,878,768.68
支付其他与经营活动有关的现金	2	185,325,753.86	113,046,072.91
经营活动现金流出小计		4,324,645,474.97	2,136,443,007.99
经营活动产生的现金流量净额		939,789,565.96	1,231,718,056.18
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			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		357,613.40	115,576.54
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			79,901,686.57
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		357,613.40	80,017,263.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,167,787.99	25,212,463.57
投资支付的现金			100,000,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		969,530,215.99	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,031,698,003.98	125,212,463.57
投资活动产生的现金流量净额		-1,031,340,390.58	-45,195,200.46
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		3,220,000.00	2,450,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		3,220,000.00	2,450,000.00
取得借款收到的现金		2,193,000,000.00	1,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	3	40,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		2,236,220,000.00	3,450,000.00
偿还债务支付的现金		2,193,067,000.00	11,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		423,796,908.60	187,234,654.66
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	4	123,502,169.51	
筹资活动现金流出小计		2,740,366,078.11	198,234,654.66
筹资活动产生的现金流量净额		-504,146,078.11	-194,784,654.66
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		14,878.31	5,376.09
五、现金及现金等价物净增加额		-595,682,024.42	991,743,577.15
加：期初现金及现金等价物余额		3,881,027,257.89	2,889,283,680.74
六、期末现金及现金等价物余额		3,285,345,233.47	3,881,027,257.89

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



母 公 司 现 金 流 量 表

2019年度

会企03表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

单位：人民币元

项 目	注释号	本期数	上年同期数
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		338,520,399.21	1,414,305,014.68
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,301,015,120.23	43,112,205.17
经营活动现金流入小计		3,639,535,519.44	1,457,417,219.85
购买商品、接受劳务支付的现金		617,310,657.83	7,075,382.01
支付给职工以及为职工支付的现金		47,049,144.09	38,651,894.17
支付的各项税费		342,530,888.32	148,571,148.46
支付其他与经营活动有关的现金		45,901,384.05	246,528,170.36
经营活动现金流出小计		1,052,792,074.29	440,826,595.00
经营活动产生的现金流量净额		2,586,743,445.15	1,016,590,624.85
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		100,000,000.00	73,001,849.11
取得投资收益收到的现金		42,319,444.45	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		690.00	
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			
投资活动现金流入小计		142,320,134.45	73,001,849.11
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		25,563,107.56	4,936,323.59
投资支付的现金		2,634,574,943.74	139,351,392.06
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			
投资活动现金流出小计		2,660,138,051.30	144,287,715.65
投资活动产生的现金流量净额		-2,517,817,916.85	-71,285,866.54
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		40,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		40,000,000.00	
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		178,793,727.60	178,793,727.60
支付其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流出小计		178,793,727.60	178,793,727.60
筹资活动产生的现金流量净额		-138,793,727.60	-178,793,727.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		14,878.31	5,212.00
五、现金及现金等价物净增加额		-69,853,320.99	766,516,242.71
加：期初现金及现金等价物余额		2,520,788,994.16	1,754,272,751.45
六、期末现金及现金等价物余额		2,450,935,673.17	2,520,788,994.16

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

2019年度

编制单位：深圳市华发实业股份有限公司 单位：人民币元

项 目	本期数										上期数									
	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先及永续 债	资本公积	减：库存 股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东 权益	所有者权益合计	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先及永续 债	资本公积	减：库存 股	其他综合收益	盈余公积	未分配利润	少数股东 权益	所有者权益合计	所有者权益合计
一、上年年末余额	595,870,092.00		483,312,154.25		-1,286,181.59	299,500,500.96	2,165,796,430.15	9,111,429.01	3,481,512,514.26	3,481,512,514.26	595,870,092.00		483,312,154.25		-1,111,367.14	299,500,500.96	2,165,796,430.15	382,052.60	2,422,525,881.11	2,422,525,881.11
加：会计政策变更																				
同一控制下企业合并																				
其他																				
二、本年年初余额	595,870,092.00		483,312,154.25		-1,286,181.59	299,500,500.96	2,165,796,430.15	9,111,429.01	3,481,512,514.26	3,481,512,514.26	595,870,092.00		483,312,154.25		-1,111,367.14	299,500,500.96	2,165,796,430.15	382,052.60	2,422,525,881.11	2,422,525,881.11
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）																				
（一）综合收益总额																				
（二）所有者投入和减少资本																				
1．所有者投入的普通股																				
2．其他权益工具持有者投入资本																				
3．股份支付计入所有者权益的金额																				
4．其他																				
（三）利润分配																				
1．提取盈余公积																				
2．提取一般风险准备																				
3．对所有者（或股东）的分配																				
4．其他																				
（四）所有者权益内部结转																				
1．资本公积转增资本（或股本）																				
2．盈余公积转增资本（或股本）																				
3．盈余公积弥补亏损																				
4．设定受益计划变动额结转留存收益																				
5．其他综合收益结转留存收益																				
6．其他																				
（五）专项储备																				
1．本期提取																				
2．本期使用																				
（六）其他																				
四、本期期末余额	595,870,092.00		483,312,154.25		-1,286,181.59	299,500,500.96	2,165,796,430.15	9,111,429.01	3,481,512,514.26	3,481,512,514.26	595,870,092.00		483,312,154.25		-1,286,181.59	299,500,500.96	2,165,796,430.15	382,052.60	2,422,525,881.11	2,422,525,881.11

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：





母公司所有者权益变动表

2019年度

单位：人民币元

编制单位：深圳前海人寿保险股份有限公司

项 目	本期数						上年同期数					
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具	
		优先股	永续债								优先股	永续债
一、上年年末余额	595,979,092.00			92,326,467.62			298,912,759.32	2,080,513,737.62	3,067,732,056.76	595,979,092.00		
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	595,979,092.00			92,326,467.62			298,912,759.32	2,080,513,737.62	3,067,732,056.76	595,979,092.00		
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）				-38,450,087.51	-2,051,298.24		-292,509,121.91	-103,217,418.16	-728,227,025.82			
（一）综合收益总额					-2,051,298.24			164,036,376.12	161,985,107.88			
（二）所有者投入和减少资本				-38,450,087.51			-298,912,759.32	-372,036,456.07	-709,419,306.10			
1.所有者投入的普通股												
2.其他权益工具持有者投入资本												
3.股份支付计入所有者权益的金额												
4.其他				-38,450,087.51			-298,912,759.32	-372,036,456.07	-709,419,306.10			
（三）利润分配							16,403,637.61	-165,197,365.21	-178,793,727.60			
1.提取盈余公积							16,403,637.61	-16,403,637.61				
2.对所有者（或股东）的分配								-178,793,727.60	-178,793,727.60			
3.其他												
（四）所有者权益内部结转												
1.资本公积转增资本（或股本）												
2.盈余公积转增资本（或股本）												
3.盈余公积弥补亏损												
4.设定受益计划变动额结转留存收益												
5.其他综合收益结转留存收益												
6.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	595,979,092.00			53,876,380.11	-2,051,298.24		16,403,637.61	1,477,296,289.46	2,341,504,130.94	595,979,092.00		

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



深圳市物业发展(集团)股份有限公司

财务报表附注

2019 年度

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称公司或本公司)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831 号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司,于 1983 年 1 月 17 日在深圳市工商行政管理局登记注册,总部位于广东省深圳市。公司现持有统一社会信用代码为 91440300192174135N 的营业执照,注册资本 595,979,092 元,股份总数 595,979,092 股(每股面值 1 元)。其中,无限售条件的流通股份 A 股 528,373,849 股, B 股 67,605,243 股。公司股票已于 1992 年 3 月 30 日在深圳证券交易所挂牌交易。

本公司属房地产行业。主要经营活动为房地产开发及商品房销售,商品楼宇的建筑、管理,房屋租赁,建设监理。国内商业、物资供销业(不含专营、专卖、专控商品)。产品/提供的劳务主要有:商品住宅的开发及销售;物业管理服务;楼宇及楼宇设备维修、庭园绿化及清洁服务;物业租赁服务;工程监理;中餐、西餐、酒的零售等。

本财务报表业经公司 2020 年 3 月 17 日第九届 13 次董事会批准对外报出。

本公司将深圳市皇城地产有限公司、东莞市国贸长盛房地产开发有限公司和深圳市国贸物业管理有限公司等 43 家子公司纳入本期合并财务报表范围,情况详见本财务报表附注六和七之说明。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

(二) 持续经营能力评价

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

三、重要会计政策及会计估计

(一) 遵循企业会计准则的声明

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

（二）会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

（三）营业周期

除房地产行业以外，公司经营业务的营业周期较短，以 12 个月作为资产和负债的流动性划分标准。房地产行业的营业周期从房产开发至销售变现，一般在 12 个月以上，具体周期根据开发项目情况确定，并以其营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

（四）记账本位币

采用人民币为记账本位币。

（五）同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

1. 同一控制下企业合并的会计处理方法

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

2. 非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

（六）合并财务报表的编制方法

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

（七）合营安排分类及共同经营会计处理方法

1. 合营安排分为共同经营和合营企业。

2. 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：

（1）确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；

(2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；

(3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；

(4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；

(5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

(八) 现金及现金等价物的确定标准

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

(九) 外币业务和外币报表折算

1. 外币业务折算

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

2. 外币财务报表折算

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

(十) 金融工具

1. 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：(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。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；(2) 金融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金融负债；(3) 不属于上述(1)或(2)的财务担保合同，以及不属于上述(1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；(4) 以摊余成本计量的金融负债。

2. 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

(1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。初始确认金融资产或金融负债时，按照公允价值计量；对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产或金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。但是，公司初始确认的应收账款未包含重大融资成分或公司不考虑未超过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

(2) 金融资产的后续计量方法

1) 以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。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、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

采用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。

3) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)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，计入留存收益。

4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

采用公允价值进行后续计量，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。

(3) 金融负债的后续计量方法

1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

此类金融负债包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。对于此类金融负债以公允价值进行后续计量。因公司自身信用风险变动引起的指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的公允价值变动金额计入其他综合收益，除非该处理会造成或扩大损益中的会计错配。此类金融负债产生的其他利得或损失(包括利息费用、除因公司自身信用风险变动引起的公允价值变动)计入当期损益，除非该金融负债属于套期关系的一部分。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。

2) 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金融负债

按照《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》相关规定进行计量。

3) 不属于上述 1) 或 2) 的财务担保合同，以及不属于上述 1) 并以低于市场利率贷款的贷款承诺

在初始确认后按照下列两项金额之中的较高者进行后续计量：① 按照金融工具的减值规定确定的损失准备金额；② 初始确认金额扣除按照相关规定所确定的累计摊销额后的余额。

4) 以摊余成本计量的金融负债

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负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

(4) 金融资产和金融负债的终止确认

1) 当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

① 收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

② 金融资产已转移，且该转移满足《企业会计准则第23号——金融资产转移》关于金融资产终止确认的规定。

2) 当金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除时，相应终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。

3. 金融资产转移的确认依据和计量方法

公司转移了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，继续确认所转移的金融资产。公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：(1) 未保留对该金融资产控制的，终止确认该金融资产，并将转移中产生或保留的权利和义务单独确认为资产或负债；(2) 保留了对该金融资产控制的，按照继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将下列两项金额的差额计入当期损益：(1) 所转移金融资产在终止确认日的账面价值；(2) 因转移金融资产而收到的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。转移了金融资产的一部分，

且该被转移部分整体满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值，在终止确认部分和继续确认部分之间，按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：（1）终止确认部分的账面价值；（2）终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额（涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资）之和。

4. 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

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

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

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

5. 金融工具减值

（1）金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款、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外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于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金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

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，是指公司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。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，公司在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。

对于不含重大融资成分或者公司不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收账款，公司运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述计量方法以外的金融资产，公司在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加。如果信用风险自初始确认后已显著增加，公司按照整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备；如果信用风险自初始确认后未显著增加，公司按照该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，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，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

于资产负债表日，若公司判断金融工具只具有较低的信用风险，则假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。

公司以单项金融工具或金融工具组合为基础评估预期信用风险和计量预期信用损失。当以金融工具组合为基础时，公司以共同风险特征为依据，将金融工具划分为不同组合。

公司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，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，公司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。

(2) 按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方往来组合	款项性质	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
其他应收款——应收利息组合		
其他应收款——其他关联方往来组合		
其他应收款——信用风险特征组合	账龄组合	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

(3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

1) 具体组合及计量预期信用损失的方法

项 目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	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
应收商业承兑汇票		
应收账款——其他关联方往来组合	款项性质	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
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	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，编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表，计算预期信用损失

2) 应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

账 龄	应收账款 预期信用损失率(%)
1 年以内(含 1 年，下同)	3.00
1-2 年	10.00
2-3 年	30.00
3-4 年	50.00
4-5 年	80.00
5 年以上	100.00

6. 金融资产和金融负债的抵销

金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不相互抵销。但同时满足下列条件的，公司以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：(1) 公司具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；(2) 公司计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

不满足终止确认条件的金融资产转移，公司不对已转移的金融资产和相关负债进行抵销。

(十一) 存货

1. 存货的分类

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

2. 发出存货的计价方法

(1) 发出材料采用移动加权平均法。

(2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。

(3) 发出开发产品按个别计价法核算。

(4) 意图出售而暂时出租的开发产品和周转房按公司同类固定资产的预计使用年限分期平均摊销。

(5) 如果公共配套设施早于有关开发产品完工的，在公共配套设施完工决算后，按有关开发项目的建筑面积分配计入有关开发项目的开发成本；如果公共配套设施晚于有关开发产品完工的，则先由有关开发产品预提公共配套设施费，待公共配套设施完工决算后再按实际发生数与预提数之间的差额调整有关开发产品成本。

3. 存货可变现净值的确定依据

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

4. 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

5. 低值易耗品和包装物的摊销方法

(1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

(2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

(十二) 划分为持有待售的非流动资产或处置组

1. 持有待售的非流动资产或处置组的分类

公司将同时满足下列条件的非流动资产或处置组划分为持有待售类别：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即公司已经就出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

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

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

2. 持有待售的非流动资产或处置组的计量

(1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

(2) 资产减值损失转回的会计处理

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不转回。

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

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

(3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

(十三) 长期股权投资

1. 共同控制、重要影响的判断

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

2. 投资成本的确定

(1) 同一控制下的企业合并形成的,合并方以支付现金、转让非现金资产、承担债务或发行权益性证券作为合并对价的,在合并日按照取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为其初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的合并对价的账面价值或发行股份的面值总额之间的差额调整资本公积;资本公积不足冲减的,调整留存收益。

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

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

其初始投资成本。

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

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

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

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

3. 后续计量及损益确认方法

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

4. 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

(1) 个别财务报表

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

(2) 合并财务报表

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

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

2) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

(十四) 投资性房地产

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

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

(十五) 固定资产

1. 固定资产确认条件

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

2. 各类固定资产的折旧方法

类 别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-25 年	5-10	3.6-4.75
运输工具	年限平均法	5 年	5	19
其他设备	年限平均法	5 年	5	19
机器设备	年限平均法	5 年	5	19
固定资产装修	年限平均法	5 年		20

(十六) 在建工程

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

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

（十七）借款费用

1. 借款费用资本化的确认原则

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

2. 借款费用资本化期间

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

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

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

3. 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用（包括按照实际利率法确定的折价或溢价的摊销），减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额，确定应予资本化的利息金额；为购建或者生产符合资本化条件的资产占用了一般借款的，根据累计资产支出超过专门借款的资产支出加权平均数乘以占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。

（十八）无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件使用权等，按成本进行初始计量。

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

项 目	摊销年限(年)
土地使用权	土地使用权法定使用期
软件使用权	5 年

使用寿命不确定的无形资产不摊销,公司在每个会计期间均对该无形资产的使用寿命进行复核。对使用寿命不确定的无形资产,使用寿命不确定的判断依据是:没有明确的使用期限及可预计的受益年限。

(十九) 部分长期资产减值

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

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

(二十) 长期待摊费用

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

(二十一) 职工薪酬

1. 职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

2. 短期薪酬的会计处理方法

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

3. 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

(2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤:

1) 根据预期累计福利单位法,采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计,计量设定受益计划所产生的义务,并确定相关义务的所属期间。同时,

对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

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

4. 辞退福利的会计处理方法

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

5. 其他长期职工福利的会计处理方法

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

(二十二) 预计负债

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

2. 公司按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行初始计量，并在资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。

(二十三) 维修基金核算方法和质量保证金核算方法

1. 维修基金核算方法

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

2. 质量保证金核算方法

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

（二十四）收入

1. 房地产销售收入

（1）房地产销售收入确认原则

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

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

（2）房地产销售收入确认的具体方法

以房地产竣工验收合格(取得竣工验收报告)，签订了不可逆转的销售合同，取得了买方付款证明(其中选择银行按揭的，收到首期款及银行按揭全款；不选择银行按揭自行付款的，收到全部房款)，发出收楼通知(在规定的期限内因业主原因未及时办手续的视同收楼)时确认收入的实现。

2. 提供劳务

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

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

3. 让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确

认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

4. 其他业务收入

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

（二十五）政府补助

1. 政府补助在同时满足下列条件时予以确认：（1）公司能够满足政府补助所附的条件；（2）公司能够收到政府补助。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（二十六）递延所得税资产、递延所得税负债

1. 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额（未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的，该计税基础与其账面数之间的差额），按照预期收

回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

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

（二十七）租赁

1. 经营租赁的会计处理方法

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

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

2. 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者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，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

公司为出租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资收入。

（二十八）分部报告

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。公司的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

1. 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
2. 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；

3. 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

(二十九) 其他重要的会计政策和会计估计

1. 终止经营的确认标准、会计处理方法

满足下列条件之一的、已经被处置或划分为持有待售类别且能够单独区分的组成部分确认为终止经营：

(1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；

(2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；

(3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

本公司终止经营的情况详见本财务报表附注十三(一)之说明。

(三十) 重要会计政策和会计估计变更

1. 重要会计政策变更

(1) 企业会计准则变化引起的会计政策变更

1) 本公司根据财政部《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2019〕6 号)、《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会〔2019〕16 号)和企业会计准则的要求编制 2019 年度财务报表，此项会计政策变更采用追溯调整法。2018 年度财务报表受重要影响的报表项目和金额如下：

原列报报表项目及金额		新列报报表项目及金额	
应收票据及应收账款	155,898,006.77	应收票据	
		应收账款	155,898,006.77
应付票据及应付账款	435,350,850.19	应付票据	
		应付账款	435,350,850.19

2) 本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》(以下简称新金融工具准则)。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期期初留存收益或其他综合收益。

① 执行新金融工具准则对公司 2019 年 1 月 1 日财务报表的主要影响如下：

项 目	资产负债表		
	2018 年 12 月 31 日	新金融工具准则 调整影响	2019 年 1 月 1 日
货币资金	3,894,546,925.52	13,055,107.15	3,907,602,032.67
其他应收款	80,037,483.65	-13,055,107.15	66,982,376.50
其他应付款	656,720,054.30	-1,669.10	656,718,385.20
一年内到期的非流动负债		1,669.10	1,669.10

② 2019 年 1 月 1 日，公司金融资产和金融负债按照新金融工具准则和按原金融工具准则的规定进行分类和计量结果对比如下表：

项 目	原金融工具准则		新金融工具准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
货币资金	贷款和应收款项	3,894,546,925.52	以摊余成本计量的金融资产	3,907,602,032.67
应收账款	贷款和应收款项	155,898,006.77	以摊余成本计量的金融资产	155,898,006.77
其他应收款	贷款和应收款项	80,037,483.65	以摊余成本计量的金融资产	66,982,376.50
可供出售金融资产	可供出售金融资产	3,621,381.11		
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的金融资产	3,621,381.11
应付账款	其他金融负债	435,350,850.19	以摊余成本计量的金融负债	435,350,850.19
其他应付款	其他金融负债	656,720,054.30	以摊余成本计量的金融负债	656,718,385.20
一年内到期的非流动负债	其他金融负债		以摊余成本计量的金融负债	1,669.10
长期借款	其他金融负债	1,000,000.00	以摊余成本计量的金融负债	1,000,000.00

③ 2019 年 1 月 1 日，公司原金融资产和金融负债账面价值调整为按照新金融工具准则的规定进行分类和计量的新金融资产和金融负债账面价值的调节表如下：

项 目	按原金融工具准则列示的账面价值（2018 年 12 月 31 日）	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值（2019 年 1 月 1 日）
-----	-----------------------------------	-----	------	---------------------------------

A. 金融资产

a. 摊余成本

货币资金	3,894,546,925.52	13,055,107.15		3,907,602,032.67
应收账款	155,898,006.77			155,898,006.77
其他应收款	80,037,483.65	-13,055,107.15		66,982,376.50
以摊余成本计量的 总金融资产	4,130,482,415.94			4,130,482,415.94

b. 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益

可供出售金融资产	3,621,381.11	-3,621,381.11		
其他权益工具投资		3,621,381.11		3,621,381.11
以公允价值计量 且其变动计入其 他综合收益的总 金融资产	3,621,381.11			3,621,381.11

B. 金融负债

a. 摊余成本

应付账款	435,350,850.19			435,350,850.19
其他应付款	656,720,054.30	-1,669.10		656,718,385.20
一年内到期的非 流动负债		1,669.10		1,669.10
长期借款	1,000,000.00			1,000,000.00
以摊余成本计量的 总金融负债	1,093,070,904.49			1,093,070,904.49

3) 本公司自 2019 年 6 月 10 日起执行经修订的《企业会计准则第 7 号——非货币性资产交换》，自 2019 年 6 月 17 日起执行经修订的《企业会计准则第 12 号——债务重组》。该项会计政策变更采用未来适用法处理。

四、税项

(一) 主要税种及税率

税 种	计税依据	税 率
增值税	销售货物或提供应税劳务	[注 1]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	30%-60%

房产税	从价计征的,按房产原值一次减除30%后余值的1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的12%计缴	1.2%、12%
城市维护建设税	应缴流转税税额	按地区级别分别适用7%、5%、1%
教育费附加	应缴流转税税额	3%
地方教育附加	应缴流转税税额	2%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、15%、16.5%[注2]

[注1]:本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示:

收入类型	一般计税税率	简易计税征收率
房产销售收入	10%	5%
不动产出租收入	10%	5%
物业服务收入	6%	3%
餐饮服务收入	6%	3%
其他	16%	---

[注2]:不同税率的纳税主体企业所得税税率说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆深国贸物业管理有限公司	15%
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	20%
深圳市国贸餐饮有限公司	20%
深圳市物业工程建设监理有限公司	20%
深圳市聚联人力资源开发有限公司	20%
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	20%
深圳市金海联物业管理有限公司	20%
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	20%
深圳市康平实业有限公司	20%
深圳市教师之家培训有限公司	20%
深圳市教育实业有限公司	20%
深圳市育发实业有限公司	20%
重庆奥博电梯有限公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.5%

合并范围内其他纳税主体	25%
-------------	-----

(二) 税收优惠

根据国家发改委第9号令《产业结构调整指导目录(2011年本)》鼓励类中的第三十七类商务服务业第2条物业服务的规定，符合条件的西部企业减按15%的税率征收企业所得税。子公司重庆深国贸物业管理有限公司适用上述政策。

根据国家税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)，自2019年1月1日至2021年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。子公司重庆奥博电梯有限公司、深圳市国贸餐饮有限公司等共计12家自2019年起适用该政策。

五、合并财务报表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指2019年1月1日财务报表数，期末数指2019年12月31日财务报表数，本期指2019年度，上年同期指2018年度。母公司同。

(一) 合并资产负债表项目注释

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注]
库存现金	130,048.49	184,219.12
银行存款	3,276,826,087.46	3,631,118,250.16
其他货币资金	20,934,799.96	276,299,563.39
合 计	3,297,890,935.91	3,907,602,032.67
其中：存放在境外的款项总额	54,480,940.07	52,976,296.80

[注]：期初数与上期期末余额(2018年12月31日)差异详见本财务报表附注三(三十)1(1)2之说明。

(2) 其他说明

其他货币资金 20,934,799.96 元中，包括担保保证金 1,120,910.60 元、保函保证金 49,020.00 元、银行账户冻结资金 7,074,255.32 元；银行存款 3,276,826,087.46 元中，包

括期末计提的定期存款利息 4,301,516.52 元，上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

2. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	106,958,370.47	31.79	105,293,364.00	98.44	1,665,006.47
按组合计提坏账准备	229,476,481.62	68.21	14,217,824.84	6.20	215,258,656.78
合 计	336,434,852.09	100.00	119,511,188.84	35.52	216,923,663.25

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	106,653,210.92	40.15	101,925,417.89	95.57	4,727,793.03
按组合计提坏账准备	158,966,496.11	59.85	7,796,282.37	4.90	151,170,213.74
合 计	265,619,707.03	100.00	109,721,700.26	41.31	155,898,006.77

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00	涉及诉讼，无可执行金额
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00	长期未能收回
深圳市鲁南实业发展公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00	状况欠佳、长期未能收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	7,492,196.58	5,827,190.11	77.78	长期未能收回
小 计	106,958,370.47	105,293,364.00	98.44	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	134,640,586.11	11,372,747.98	8.45
其他关联方往来组合	94,835,895.51	2,845,076.86	3.00
小 计	229,476,481.62	14,217,824.84	6.20

4) 信用风险特征组合，采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	106,780,307.19	3,203,573.58	3.00
1-2 年	15,256,204.99	1,525,620.50	10.00
2-3 年	7,883,460.64	2,365,038.19	30.00
3-4 年	662,992.00	331,496.00	50.00
4-5 年	553,007.94	442,406.36	80.00
5 年以上	3,504,613.35	3,504,613.35	100.00
小 计	134,640,586.11	11,372,747.98	8.45

(2) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	101,925,417.89	3,367,946.11						105,293,364.00
按组合计提坏账准备	7,796,282.37	6,449,091.52			27,549.05			14,217,824.84
小 计	109,721,700.26	9,817,037.63			27,549.05			119,511,188.84

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	27.88	93,811,328.05
深圳湾科技发展有限公司	93,790,305.70	27.88	2,813,709.17
阿里巴巴(中国)网络技术有限公司	11,395,058.57	3.39	341,851.76
阿里云计算有限公司	9,401,805.01	2.79	282,054.15

淘宝(中国)软件有限公司	6,297,347.40	1.87	188,920.42
小 计	214,695,844.73	63.81	97,437,863.55

3. 预付款项

(1) 账龄分析

1) 明细情况

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	36,985,187.03	52.73		36,985,187.03
1-2 年	3,797,085.70	5.41		3,797,085.70
2-3 年	8,360,467.04	11.92		8,360,467.04
3 年以上	20,999,070.00	29.94	595,035.60	20,404,034.40
合 计	70,141,809.77	100.00	595,035.60	69,546,774.17

(续上表)

账 龄	期初数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值
1 年以内	30,184,640.40	50.19		30,184,640.40
1-2 年	8,360,467.04	13.90		8,360,467.04
2-3 年	20,009,974.40	33.27		20,009,974.40
3 年以上	1,586,611.11	2.64	595,035.60	991,575.51
合 计	60,141,692.95	100.00	595,035.60	59,546,657.35

(2) 预付款项金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
递延税款-土地增值税	36,435,166.41	51.95
深圳市财政委员会	19,509,471.00	27.81
江苏邗建集团有限公司	8,000,000.00	11.41
国网重庆市电力公司	475,000.00	0.68
徐州市铜山区物业管理中心	304,992.00	0.43
小 计	64,724,629.41	92.28

4. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	27,975,631.93	2.87	27,975,631.93	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	27,975,631.93	2.87	27,975,631.93	100.00	
按组合计提坏账准备	947,238,825.76	97.13	29,257,660.02	3.09	917,981,165.74
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	947,238,825.76	97.13	29,257,660.02	3.09	917,981,165.74
合 计	975,214,457.69	100.00	57,233,291.95	5.87	917,981,165.74

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	27,975,631.93	24.21	27,975,631.93	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	27,975,631.93	24.21	27,975,631.93	100.00	
按组合计提坏账准备	87,558,936.85	75.79	20,576,560.35	23.50	66,982,376.50
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	87,558,936.85	75.79	20,576,560.35	23.50	66,982,376.50
合 计	115,534,568.78	100.00	48,552,192.28	42.02	66,982,376.50

注：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十）1(1)2)之说明。

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
上海裕通房地产开发有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回
香港跃恒发展有限公司	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	长期未能收回
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
单项金额不重大但单项计提坏账准备	13,909,016.03	13,909,016.03	100.00	长期未能收回
小 计	27,975,631.93	27,975,631.93	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	65,265,903.25	29,257,660.02	44.83
其他关联方往来组合	881,972,922.51		
小 计	947,238,825.76	29,257,660.02	3.09

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	909,014,689.39
1-2 年	5,209,826.38
2-3 年	2,747,772.38
3-4 年	3,983,260.15
4-5 年	6,351,427.61
5 年以上	47,907,481.78
小 计	975,214,457.69

(3) 坏账准备变动情况

1) 明细情况

项 目	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)	
期初数	20,576,560.35		27,975,631.93	48,552,192.28

期初数在本期	20,576,560.35		27,975,631.93	48,552,192.28
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				
—转回第一阶段				
本期计提	9,315,041.60			9,315,041.60
本期收回				
本期转回	633,941.93			633,941.93
本期核销				
其他变动				
期末数	29,257,660.02		27,975,631.93	57,233,291.95

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金	13,439,816.18	15,537,472.90
保证金	30,202,817.84	5,162,622.32
备用金	1,853,585.88	1,322,262.16
代扣代缴款项	5,218,908.47	6,174,369.06
外部往来款	915,411,567.13	77,833,645.12
其他	9,087,762.19	9,504,197.22
合 计	975,214,457.69	115,534,568.78

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	坏账准备
深圳市心海控股有限公司	外部往来款	551,499,990.18	1 年以内	56.55	
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	外部往来款	330,472,932.33	1 年以内	33.89	
上海裕通房地产有限公司	外部往来款	5,676,000.00	5 年以上	0.58	5,676,000.00
深圳市蚌岭股份合作公司	保证金	5,031,980.00	4 至 5 年 5 年以上	0.52	4,031,980.00

香港恒跃发展有限公司	外部往来款	3,271,837.78	5年以上	0.34	3,271,837.78
小计		895,952,740.29		91.88	12,979,817.78

5. 存货

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,743,790.82	484,117.43	1,259,673.39
库存商品	2,132,162.67	2,094,300.39	37,862.28
低值易耗品	68,832.21		68,832.21
开发成本	4,269,276,129.27		4,269,276,129.27
拟开发土地	259,152,947.44	6,648,404.13	252,504,543.31
开发产品	390,363,836.20		390,363,836.20
合 计	4,922,737,698.61	9,226,821.95	4,913,510,876.66

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,309,072.68	489,471.79	819,600.89
库存商品	2,148,716.42	859,790.85	1,288,925.57
低值易耗品	316,387.76		316,387.76
开发成本	625,468,509.88		625,468,509.88
拟开发土地	328,403,027.60	6,648,404.13	321,754,623.47
开发产品	448,118,524.87	1,611,969.40	446,506,555.47
合 计	1,405,764,239.21	9,609,636.17	1,396,154,603.04

(2) 存货跌价准备

1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加		本期减少		期末数
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	489,471.79			5,354.36		484,117.43

库存商品	859,790.85	1,234,509.54				2,094,300.39
低值易耗品						
开发产品	1,611,969.40			1,611,969.40		
开发成本						
拟开发土地	6,648,404.13					6,648,404.13
小 计	9,609,636.17	1,234,509.54		1,617,323.76		9,226,821.95

2) 确定可变现净值的具体依据、本期转回或转销存货跌价准备的原因说明

项 目	确定可变现净值的具体依据	本期转回存货跌价准备的原因	本期转销存货跌价准备的原因
存货	相关产成品估计售价减去至完工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确定可变现净值	以前期间计提了存货跌价准备的存货可变现净值上升	本期已将期初计提存货跌价准备的存货售出

(3) 借款费用资本化情况

存货期末余额中含有借款费用资本化金额明细如下：

项目名称	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
深物业·半山御景一期	2,285,133.71		1,544,959.74	740,173.97
深物业·前海港湾花园	1,069,665.60		1,069,665.60	
深物业·松湖朗苑	1,116,092.96		1,072,373.39	43,719.57
深物业·廊桥国际	2,971,986.54			2,971,986.54
深物业·湖畔御景一期	2,140,112.62		515,546.13	1,624,566.49
深物业·金领假日	3,882,239.73	55,271.85	840,158.72	3,097,352.86
小 计	13,465,231.16	55,271.85	5,042,703.58	8,477,799.43

(4) 其他说明

1) 存货——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)	年末数	年初数
观澜蚌岭项目	未开工	无	643,300.00	3,004,198,155.43	
深物业·半山御景二期	2019-3-15	2020-3-11	11,075.00	103,895,147.96	
深物业·金领假日A栋、C栋	2014-3-1	2020-7-1	159,560.00	579,765,854.55	618,616,846.23

深物业·福昌花园二期	2018-12-1	2021-6-1	96,929.00	581,416,971.33	6,851,663.65
小 计				4,269,276,129.27	625,468,509.88

2) 存货——拟开发土地

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年末数	年初数
御品峦山	待开发土地			215,502,512.42	213,012,910.44
海南琼山土地	待开发土地			6,648,404.13	6,648,404.13
深惠花园	待开发土地			37,002,030.89	37,002,030.89
深物业·半山御景二期	2019-3-15	2020-3-11	11,075.00		71,739,682.14
小 计				259,152,947.44	328,403,027.60

3) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	年初数	本期增加	本期减少	年末数
深物业·廊桥国际	2012年12月	11,517,196.11			11,517,196.11
深物业·湖畔御景一期	2015年6月	73,821,561.41		9,763,188.71	64,058,372.70
深物业·前海港湾花园	2016年1月	51,179,063.15		51,179,063.15	
深物业·半山御景一期	2016年11月	67,659,187.47		38,266,209.74	29,392,977.73
深物业·松湖朗苑	2017年7月	68,099,027.29		41,000,916.17	27,098,111.12
深物业·湖畔御景二期	2017年11月	165,839,369.65	49,456.79	75,829,802.11	90,059,024.33
深物业·金领假日-B栋	2019年12月		479,743,129.07	321,508,094.65	158,235,034.42
国贸广场	1995年12月	4,839,083.10			4,839,083.10
皇御苑A区	2001年6月	790,140.58			790,140.58
福昌大厦裙楼	1999年11月	645,532.65			645,532.65
其他项目		3,728,363.46			3,728,363.46
小 计		448,118,524.87	479,792,585.86	537,547,274.53	390,363,836.20

6. 其他流动资产

项 目	期末数	期初数
预缴增值税	34,291,844.93	16,981,072.00

待抵扣进项税	8,191,279.34	252,363.58
预交所得税	17,461.67	
合 计	42,500,585.94	17,233,435.58

7. 长期股权投资

(1) 分类情况

项 目	期末数			期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	45,076,122.72		45,076,122.72	39,999,283.24		39,999,283.24
对联营企业投资	31,754,397.22	31,754,397.22		31,754,397.22	31,754,397.22	
合 计	76,830,519.94	31,754,397.22	45,076,122.72	71,753,680.46	31,754,397.22	39,999,283.24

(2) 明细情况

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
深圳物业吉发仓储有限公司	34,103,840.40			4,510,931.26	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,895,442.84			565,908.22	
小 计	39,999,283.24			5,076,839.48	
联营企业					
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14				
深圳康富健康产品有限公司	165,000.00				
深圳市兴浩仿瓷制品有限公司	756,670.68				
深圳市社会福利公司福达电子厂	326,693.24				
深圳市福隆实业发展有限公司	1,684,350.00				
好年华大酒店	2,733,570.05				
深圳市教育基金龙华投资	500,000.00				
深圳市康乐体育俱乐部皇发分部	540,060.00				
深圳市观澜镇福民丹坑村厂房	1,168,973.20				
深圳市雄牛保龄球娱乐有限公司	500,000.00				
深圳市莲花彩田物业管理有限公司	1,475,465.91				
深圳市洋源实业有限公司	1,030,000.00				

嘉凯锋公司宝安公司	600,000.00				
桂园汽修厂	350,000.00				
深圳市无为本屋顶绿化有限公司	500,000.00				
深圳市元平塑钢门窗有限公司	240,000.00				
深圳市有方印务发行有限公司	100,000.00				
深圳市路盛实业发展有限公司	100,000.00				
小 计	31,754,397.22				
合 计	71,753,680.46			5,076,839.48	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
合营企业						
深圳物业吉发仓储有限公司					38,614,771.66	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司					6,461,351.06	
小 计					45,076,122.72	
联营企业						
深圳物方陶瓷工业有限公司					18,983,614.14	18,983,614.14
深圳康富健康产品有限公司					165,000.00	165,000.00
深圳市兴浩仿瓷制品有限公司					756,670.68	756,670.68
深圳市社会福利公司福达电子厂					326,693.24	326,693.24
深圳市福隆实业发展有限公司					1,684,350.00	1,684,350.00
好年华大酒店					2,733,570.05	2,733,570.05
深圳市教育基金龙华投资					500,000.00	500,000.00
深圳市康乐体育俱乐部皇发分部					540,060.00	540,060.00
深圳市观澜镇福民丹坑村厂房					1,168,973.20	1,168,973.20
深圳市雄牛保龄球娱乐有限公司					500,000.00	500,000.00
深圳市莲花彩田物业管理有限公司					1,475,465.91	1,475,465.91
深圳市洋源实业有限公司					1,030,000.00	1,030,000.00
嘉凯锋公司宝安公司					600,000.00	600,000.00
桂园汽修厂					350,000.00	350,000.00
深圳市无为本屋顶绿化有限公司					500,000.00	500,000.00
深圳市元平塑钢门窗有限公司					240,000.00	240,000.00

深圳市有方印务发行有限公司					100,000.00	100,000.00
深圳市路盛实业发展有限公司					100,000.00	100,000.00
小 计					31,754,397.22	31,754,397.22
合 计					76,830,519.94	31,754,397.22

8. 其他权益工具投资

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数[注 1]	本期股利收入	本期从其他综合收益转入留存收益的累计利得和损失	
				金额	原因
北方机械(集团)股份有限公司[注 2]					
广东省华粤房地产股份有限公司[注 2]					
三亚东方旅业股份有限公司[注 2]					
深衫开发有限公司[注 2]					
澳门华深企业有限公司[注 2]					
重庆广发房屋开发有限公司[注 2]					
Multifund Inc. [注 2]					
金田实业(集团)股份有限公司	1,580,475.86	3,621,381.11			
小 计	1,580,475.86	3,621,381.11			

[注 1]: 期初数与上期期末余额(2018 年 12 月 31 日)差异详见本财务报表附注三(三十)1(1)2)之说明。

[注 2]:

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
北方机械(集团)股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00	
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20	
三亚东方旅业股份有限公司	230,500.00	230,500.00	
深衫开发有限公司	17,695.09	17,695.09	
澳门华深企业有限公司	85,067.96	85,067.96	

重庆广发房屋开发有限公司	2,581,269.42	2,581,269.42	
Multifund Inc.	1,922,676.32	1,922,676.32	
合 计	17,082,853.99	17,082,853.99	

(2) 指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因

本公司将持有的金田集团股票指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资的原因是本公司持有该股的目的是为了近期出售以获取利益。

9. 投资性房地产

项 目	房屋及建筑物	投资性房地产装修	土地使用权	合 计
账面原值				
期初数	1,065,043,700.41		30,594,387.05	1,095,638,087.46
本期增加金额	50,866,125.94	21,830,409.39		72,696,535.33
1) 外购		21,830,409.39		21,830,409.39
2) 存货/固定资产转入	50,595,536.48			50,595,536.48
3) 企业合并增加				
4) 外币报表折算	270,589.46			270,589.46
本期减少金额	301,963,542.85		331,950.00	302,295,492.85
1) 处置				
2) 同一控制下企业合并资产转出[注]	301,963,542.85		331,950.00	302,295,492.85
期末数	813,946,283.50	21,830,409.39	30,262,437.05	866,039,129.94
累计折旧和累计摊销				
期初数	442,086,226.27		14,384,651.71	456,470,877.98
本期增加金额	34,054,398.75	2,676,534.37	699,062.38	37,429,995.50
1) 计提或摊销	34,054,398.75	2,676,534.37	699,062.38	37,429,995.50
本期减少金额	130,916,801.63		268,370.52	131,185,172.15
1) 处置				
2) 同一控制下企业合并资产转出[注]	130,916,801.63		268,370.52	131,185,172.15
期末数	345,223,823.39	2,676,534.37	14,815,343.57	362,715,701.33
减值准备				
期初数				
本期增加金额				

1) 计提				
本期减少金额				
1) 处置				
2) 同一控制下企业合并资产转出[注]				
期末数				
账面价值				
期末账面价值	468,722,460.11	19,153,875.02	15,447,093.48	503,323,428.61
期初账面价值	622,957,474.14		16,209,735.34	639,167,209.48

[注]：本期同一控制下企业合并资产转出减少详见本财务报表附注六(二)3(2)之说明。

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
宝龙东地区法定图则 02-01 地块	9,328,459.26	因厦深铁路建设置换取得，尚未换取新证
美林土地	3,885,469.40	该土地为 2017 年终审判胜诉后取得，相关产权证书正在办理中
马古岭 6 栋 507 单元	32,744.04	该房产为物业管理用房，曾被第三方物管公司占用，现已收回，但未办理权证
小 计	13,246,672.70	

10. 固定资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产	93,557,782.83	102,516,975.36
合 计	93,557,782.83	102,516,975.36

(2) 固定资产

项 目	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备	运输工具	其他设备	合 计
账面原值						
期初数	243,036,828.60	10,605,513.07	3,056,524.06	14,618,740.14	25,987,394.90	297,305,000.77
本期增加金额	17,655,696.05	17,455,453.97		1,395,789.21	6,740,730.08	43,247,669.31
1) 购置	17,521,455.70	17,455,453.97		1,395,789.21	6,292,929.89	42,665,628.77

2) 在建工程转入					240,198.00	240,198.00
3) 企业合并增加					207,602.19	207,602.19
4) 外币报表折算	134,240.35					134,240.35
本期减少金额	99,355,639.74	4,955,320.50	2,850,777.06	1,891,093.75	5,127,055.35	114,179,886.40
1) 处置或报废		4,388,761.70		1,891,093.75	3,716,782.65	9,996,638.10
2) 同一控制下企业合并资产转出[注]	99,355,639.74	566,558.80	2,850,777.06		1,410,272.70	104,183,248.30
期末数	161,336,884.91	23,105,646.54	205,747.00	14,123,435.60	27,601,069.63	226,372,783.68
累计折旧						
期初数	156,651,454.95	7,616,459.58	1,741,447.97	9,971,905.81	18,731,039.94	194,712,308.25
本期增加金额	6,255,103.15	1,683,304.96	2,549.40	1,574,401.63	2,275,624.17	11,790,983.31
1) 计提	6,255,103.15	1,683,304.96	2,549.40	1,574,401.63	2,151,303.51	11,666,662.65
2) 企业合并增加					124,320.66	124,320.66
本期减少金额	61,248,743.91	4,850,158.86	1,741,447.97	1,848,384.85	4,075,272.28	73,764,007.87
1) 处置或报废		4,283,600.06		1,848,384.85	3,257,094.38	9,389,079.29
2) 同一控制下企业合并资产转出[注]	61,248,743.91	566,558.80	1,741,447.97		818,177.90	64,374,928.58
期末数	101,657,814.19	4,449,605.68	2,549.40	9,697,922.59	16,931,391.83	132,739,283.69
减值准备						
期初数					75,717.16	75,717.16
本期增加金额						
1) 计提						
2) 外币报表折算						
本期减少金额						
1) 处置或报废						
2) 同一控制下企业合并资产转出[注]						
期末数					75,717.16	75,717.16
账面价值						
期末账面价值	59,679,070.72	18,656,040.86	203,197.60	4,425,513.01	10,593,960.64	93,557,782.83
期初账面价值	86,385,373.65	2,989,053.49	1,315,076.09	4,646,834.33	7,180,637.80	102,516,975.36

[注]：本期同一控制下企业合并资产转出减少详见本财务报表附注六(二)3(2)之说明。

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况

项 目	账面价值	未办妥产权证书原因
呼伦贝尔广厦数码大厦 2 单元 406 房	2,952,876.22	前期有产权纠纷，现已胜诉，产权证尚未办理完成。
三翔商务大厦办公楼 401.402 房	883,928.42	由于规划调整，该房产写字楼将拆迁，并于现址附近新建高层写字楼，公司将于新写字楼建成后以现有房产进行以置换，故该房产的房产证明一直无法办理。
小 计	3,836,804.64	

11. 无形资产

项 目	软件使用权	合 计
账面原值		
期初数	784,922.02	784,922.02
本期增加金额	449,465.64	449,465.64
1) 购置	436,315.64	436,315.64
2) 内部研发		
3) 企业合并增加	13,150.00	13,150.00
本期减少金额		
1) 处置		
期末数	1,234,387.66	1,234,387.66
累计摊销		
期初数	329,621.64	329,621.64
本期增加金额	204,396.36	204,396.36
1) 计提	204,396.36	204,396.36
本期减少金额		
1) 处置		

期末数	534,018.00	534,018.00
减值准备		
期初数		
本期增加金额		
1) 计提		
本期减少金额		
1) 处置		
期末数		
账面价值		
期末账面价值	700,369.66	700,369.66
期初账面价值	455,300.38	455,300.38

12. 长期待摊费用

项 目	期初数	本期增加	本期摊销	其他减少	期末数
租赁费	591,838.00	1,008,576.00	1,012,078.00		588,336.00
装修费	2,901,399.29	4,787,548.35	1,242,810.85		6,446,136.79
合 计	3,493,237.29	5,796,124.35	2,254,888.85		7,034,472.79

13. 递延所得税资产、递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

项 目	期末数		期初数	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	157,586,654.91	38,312,198.03	126,743,538.44	31,553,045.99
内部交易未实现利润	49,316,338.72	12,329,084.68	52,189,819.68	13,047,454.92
可抵扣亏损	162,281,053.40	40,570,263.35	657,498,958.12	164,374,739.53
已预提待抵扣的土地增值税	2,148,670,831.53	537,167,707.90	1,209,109,559.84	302,277,389.96
房地产企业预售收入计算的预计利润	119,095,335.72	29,773,833.93	38,294,088.60	9,573,522.15
已计提未支付的应付职工薪酬	139.36	34.84	26,575.76	6,643.94
合 计	2,636,950,353.64	658,153,122.73	2,083,862,540.44	520,832,796.49

(2) 未经抵销的递延所得税负债

项 目	期末数		期初数	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产账面价值大于计税基础	15,284.32	3,821.08	21,102.40	5,275.60
合 计	15,284.32	3,821.08	21,102.40	5,275.60

(3) 未确认递延所得税资产明细

项 目	期末数	期初数
可抵扣暂时性差异	60,809,797.81	73,565,140.25
可抵扣亏损	187,768,845.36	117,469,411.97
小 计	248,578,643.17	191,034,552.22

(4) 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	期末数	期初数	备注
2019 年	7,443.23	7,443.23	2014 年可抵扣亏损
2020 年	8,494.90	2,221,261.56	2015 年可抵扣亏损
2021 年	3,456.91	5,397,820.20	2016 年可抵扣亏损
2022 年	62,919,255.68	109,842,886.98	2017 年可抵扣亏损
2024 年	124,830,194.64		2019 年可抵扣亏损
小 计	187,768,845.36	117,469,411.97	

14. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	4,711,963.66	9,851,318.29
预付的长期股权投资收购款		100,000,000.00
合 计	4,711,963.66	109,851,318.29

15. 应付账款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付工程建设款	420,433,422.07	298,051,672.25

预提费用	90,484,298.98	79,416,420.98
其他	66,771,418.05	57,882,756.96
合 计	577,689,139.10	435,350,850.19

(2) 账龄 1 年以上重要的应付账款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
江苏邗建集团有限公司	31,568,213.29	工程尚未结算
上海明鹏建设集团有限公司	25,976,705.79	工程尚未结算
中建三局第二建设工程有限责任公司	25,955,592.81	工程质保金
深圳市罗湖国土局	25,000,000.00	工程尚未结算
河南省第一建筑工程集团有限责任公司	9,352,490.51	工程质保金
小 计	117,853,002.40	

16. 预收款项

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预收房款	694,213,671.69	234,024,856.00
预收物业费	17,463,948.02	18,043,816.10
其他	16,508,412.92	25,977,129.36
合 计	728,186,032.63	278,045,801.46

(2) 房地产销售形成的预收账款金额前 5 大项目明细情况

项 目	期末数	期初数	预计竣工时间	项目预售比例
金领假日	585,316,708.00	89,772,140.00	B 栋已竣工	21.64%
半山御景二期	70,839,912.00		2020 年 3 月	53.99%
松湖朗苑	16,887,344.69	51,299,542.00	已竣工	93.72%
半山御景一期	14,182,776.00	6,222,099.00	已完工	97.28%
湖畔御景二期	6,376,931.00	8,687,567.00	已竣工	85.36%
合 计	693,603,671.69	155,981,348.00		

17. 应付职工薪酬

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
短期薪酬	123,275,509.23	606,100,200.91	587,926,859.91	141,448,850.23
离职后福利—设定提存计划	2,787,247.47	45,689,295.04	46,555,439.86	1,921,102.65
辞退福利		988,384.40	864,468.48	123,915.92
1年内到期的其他福利				
合 计	126,062,756.70	652,777,880.35	635,346,768.25	143,493,868.80

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
工资、奖金、津贴和补贴	109,789,933.89	538,846,748.28	521,169,483.63	127,467,198.54
职工福利费	830.00	17,949,213.12	17,770,140.07	179,903.05
社会保险费	315,010.52	16,304,815.92	16,310,005.06	309,821.38
其中：医疗保险费	310,766.46	14,344,628.07	14,348,176.53	307,218.00
工伤保险费	629.30	645,788.19	646,417.49	
生育保险费	3,614.76	1,212,727.16	1,213,738.54	2,603.38
其他商业保险		101,672.50	101,672.50	
住房公积金	1,029,715.68	16,552,162.82	17,029,348.64	552,529.86
工会经费和职工教育经费	12,140,019.14	14,098,904.25	13,299,525.99	12,939,397.40
短期带薪缺勤				
短期利润分享计划				
非货币性福利		2,348,356.52	2,348,356.52	
小 计	123,275,509.23	606,100,200.91	587,926,859.91	141,448,850.23

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
基本养老保险	519,489.89	35,030,412.10	35,381,471.99	168,430.00
失业保险费	2,247.50	890,563.97	892,811.47	
企业年金缴费	2,265,510.08	9,768,318.97	10,281,156.40	1,752,672.65
小 计	2,787,247.47	45,689,295.04	46,555,439.86	1,921,102.65

18. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	70,818,175.32	48,719,838.20
企业所得税	368,461,498.66	318,971,724.32
代扣代缴个人所得税	1,556,780.71	1,176,109.41
城市维护建设税	3,668,311.19	2,252,097.30
土地增值税	2,149,507,199.99	1,205,033,788.57
房产税	526,309.33	1,172,809.91
土地使用税	942,757.19	905,178.31
教育费附加	1,592,152.99	1,001,486.12
地方教育附加	1,067,591.60	656,617.48
其他	142,514.70	135,123.49
合 计	2,598,283,291.68	1,580,024,773.11

19. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付利息		
应付股利	12,202,676.04	12,434,579.81
其他应付款	1,136,902,252.81	644,283,805.39
合 计	1,149,104,928.85	656,718,385.20

注：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十）1（1）2 之说明。

(2) 应付股利

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
普通股股利	12,202,676.04	12,434,579.81
小 计	12,202,676.04	12,434,579.81

2) 账龄 1 年以上重要的应付股利

项 目	未支付金额	未支付原因
深圳市华南投资开发股份有限公司	9,871.20	无法获取对方账户
温岭市质量管理协会	9,871.02	无法获取对方账户
上海伟鸿工贸有限公司	9,900.00	无法获取对方账户
中国深圳国际合作(集团)股份有限公司	0.18	无法获取对方账户
深圳市城市绿化管理处	10,869,036.68	对方公司改制, 尚未明确支付对象
深圳市城市绿化管理处工会委员会	1,300,000.00	对方公司改制, 尚未明确支付对象
深圳市体育局	3,996.96	未支付尾款
小 计	12,202,676.04	

(3) 其他应付款

1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
押 金	201,013,437.65	166,625,218.90
保证金	51,062,427.71	53,640,205.90
未支付的股权受让剩余款项	465,807,569.82	
代收款	7,531,813.31	53,492,958.02
往来款	316,244,391.26	291,519,747.65
预提费用	64,684,769.05	54,494,153.72
代扣代缴款项	9,235,637.59	4,981,829.36
其他	21,322,206.42	19,529,691.84
合 计	1,136,902,252.81	644,283,805.39

2) 账龄 1 年以上重要的其他应付款

项 目	期末数	未偿还或结转的原因
深圳吉发仓储有限公司	35,796,665.14	往来款, 无特定还款期限
深圳市派成铝业科技有限公司	195,776,155.45	合作开发款, 项目竣工时结算
零星租赁保证金	6,060,127.83	租赁期内保证金
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	往来款, 无特定还款期限

天虹商场股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
小 计	245,227,294.32	

20. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	3,921,032.24	1,669.10
合 计	3,921,032.24	1,669.10

注：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十）1(1)2)之说明。

21. 长期借款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
质押及保证借款	2,192,900,000.00	
保证借款	933,000.00	1,000,000.00
合 计	2,193,833,000.00	1,000,000.00

(2) 其他说明

期末质押及保证借款用于深圳市荣耀房地产开发有限公司（以下简称荣耀地产）所属蚌岭城市更新项目的开发，借款期限自 2019 年 11 月 29 日至 2024 年 11 月 20 日，其质押物为本公司持有的荣耀地产 69%股权，并由本公司提供连带责任保证。

22. 预计负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数	形成原因
未决诉讼	2,903,327.87		合同纠纷[注]
合 计	2,903,327.87		

[注]： 详见附注十一（二）1 之说明。

23. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	形成原因
政府补助		390,011.00	48,751.37	341,259.63	
合 计		390,011.00	48,751.37	341,259.63	

(2) 政府补助明细情况

项 目	期初数	本期新增 补助金额	本期计入当期损 益金额	期末数	与资产相关/与 收益相关
皇御苑小学 政府补贴		390,011.00	48,751.37	341,259.63	与资产相关
小 计		390,011.00	48,751.37	341,259.63	

24. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
公用设施专用基金	237,163.63	237,163.63
房屋本体基金	13,215,811.13	20,469,453.92
入伙保证金	7,052,274.22	6,649,884.71
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	36,337,634.47	29,848,516.67
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	
其他	7,302,438.57	3,403,153.24
合 计	108,164,737.46	64,627,587.61

25. 股本

项 目	期初数	本期增减变动(减少以“—”表示)					期末数
		发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	
股份总数	595,979,092						595,979,092

26. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价(股本溢价)	402,859,138.87		402,859,138.87	
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合 计	483,347,184.25		402,859,138.87	80,488,045.38

(2) 其他说明

本期资本公积减少，主要原因如下：

1) 本公司 2019 年 11 月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市投控物业管理有限公司(以下简称投控物业)100%股权，在取得股权的过程中，将存在产权瑕疵资产划转至原股东深圳市投资控股有限公司，企业划转资产后，进行会计处理，冲减资本公积 206,448,648.94 元，冲减盈余公积 5,223,626.05 元。

2) 本公司 2019 年 11 月通过同一控制下的企业合并方式取得了深圳市投控物业管理有限公司(以下简称投控物业)100%股权，根据规定在编制合并当期期末的比较报表时，应视同参与合并各方在最终控制方开始实施控制时即以目前的状态存在，因此上年度合并被收购方时，增加资本公积 364,409,051.36 元。扣除上述 1) 影响后，并购日转回上年度同一控制下追溯列报增加的资本公积 157,960,402.42 元。

3) 本期实际收购合并日，收购价格与被收购公司合并日账面净资产之间的差额冲减资本公积 38,450,087.51 元、冲减盈余公积 298,912,759.52 元、冲减未分配利润 372,056,459.07 元。

27. 其他综合收益

项 目	期初数[注]	本期发生额						期末数
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
不能重分类进损益的其他综合收益		-2,051,268.24				-2,051,268.24		-2,051,268.24
其中：其他权益工具投资公允价值变动		-2,051,268.24				-2,051,268.24		-2,051,268.24

将重分类进损益的其他综合收益	-1,786,181.69	1,139,078.49				1,139,078.49		-647,103.20
外币财务报表折算差额	-1,786,181.69	1,139,078.49				1,139,078.49		-647,103.20
其他综合收益合计	-1,786,181.69	-912,189.75				-912,189.75		-2,698,371.44

[注]：期初数与上期期末余额（2018年12月31日）差异详见本财务报表附注三（三十）1(1)2)之说明。

28. 盈余公积

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
法定盈余公积	299,204,166.83	16,403,637.61	298,912,759.52	16,695,044.92
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合 计	299,569,569.96	16,403,637.61	298,912,759.52	17,060,448.05

注：本期盈余公积增加是按净利润的10%计提的法定盈余公积；本期减少原因详见附注五（一）26(2)1、3之说明。

29. 未分配利润

项 目	本期数	上年同期数
调整前上期末未分配利润	2,495,296,440.15	1,984,195,447.18
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,495,296,440.15	1,984,195,447.18
加：本期归属于母公司所有者的净利润	817,805,780.12	698,050,728.96
减：提取法定盈余公积	16,403,637.61	
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	178,793,727.60	186,949,735.99
转作股本的普通股股利		
其他 [注]	660,785,059.67	

期末未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15
---------	------------------	------------------

[注]:公司本期以同一控制下的企业合并方式收购深圳市投控物业管理有限公司,支付收购对价与合并日被收购公司账面净资产之间的差额冲减资本公积 38,450,087.51 元、冲减盈余公积 298,912,759.52 元、冲减未分配利润 372,056,459.07 元,且同一控制下合并被收购方未恢复的未分配利润为 165,226,431.09 元。2019 年度被收购方向原股东分配利润 123,502,169.51 元。

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	3,878,813,785.99	1,412,220,130.41	3,313,429,162.76	1,689,660,570.09
其他业务收入	82,856,156.45	21,395,755.02	63,244,087.14	20,629,980.84
合 计	3,961,669,942.44	1,433,615,885.43	3,376,673,249.90	1,710,290,550.93

(2) 收入金额前 5 大项目情况

单位名称	本期数	占公司全部营业收入的比例 (%)
金领假日	2,085,500,771.44	53.64
前海港湾	333,068,610.42	8.41
松湖朗苑	104,316,939.42	2.63
湖畔御景二期	91,719,392.59	2.32
半山御景一期	38,883,049.53	0.98
小 计	2,653,488,763.40	66.98

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年同期数
营业税		1,115,668.20
城市维护建设税	13,199,586.55	10,157,150.82
教育费附加	5,689,568.83	4,451,600.16

资源税	104,316.94	
地方教育附加	3,716,788.54	2,976,213.48
房产税	10,984,861.45	11,799,837.72
土地使用税	1,647,805.28	1,677,205.13
土地增值税	1,043,898,373.56	591,164,599.63
其他税费	2,269,979.89	1,070,897.87
合 计	1,081,511,281.04	624,413,173.01

3. 销售费用

项 目	本期数	上年同期数
中介代理费	84,330,766.24	19,774,323.60
咨询及销售服务费	8,639,346.44	3,508,647.82
广告宣传费	6,975,770.00	11,002,256.66
职工薪酬	3,847,637.11	4,024,373.52
其他	7,760,432.71	8,191,623.58
合 计	111,553,952.50	46,501,225.18

4. 管理费用

项 目	本期数	上年同期数
职工薪酬	143,843,884.07	118,468,213.91
行政办公费用	38,579,803.69	30,176,236.34
资产摊销及折旧费用	6,357,837.46	4,888,307.99
诉讼费用	1,596,900.60	182,076.40
其他	14,276,126.82	8,663,449.45
合 计	204,654,552.64	162,378,284.09

5. 财务费用

项 目	本期数	上年同期数
利息支出	194,545,794.14	284,918.67

减：利息收入	-61,860,403.42	-67,282,441.97
汇兑净损失	770,739.07	290,983.11
其他	1,262,703.78	875,600.93
合 计	134,718,833.57	-65,830,939.26

6. 其他收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助[注]	1,015,033.29	312,339.94	1,015,033.29
与资产相关的政府补助[注]	48,751.37		48,751.37
代扣个人所得税手续费返还	91,337.56		91,337.56
增值税进项加计抵减	3,995,255.21		3,995,255.21
合 计	5,150,377.43	312,339.94	5,150,377.43

[注]：本期计入其他收益的政府补助情况详见本财务报表附注五(五)3之说明。

7. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	5,076,839.48	1,268,890.28
处置长期股权投资产生的投资收益		620,130.83
合 计	5,076,839.48	1,889,021.11

8. 信用减值损失

项 目	本期数
坏账损失	-18,701,016.31
合 计	-18,701,016.31

9. 资产减值损失

项 目	本期数	上年同期数
坏账损失	—	-3,873,731.34

存货跌价损失	-1,234,250.84	6,565,809.22
长期股权投资减值损失		-100,000.00
合 计	-1,234,250.84	2,592,077.88

10. 资产处置收益

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益		-8,096.97	
合 计		-8,096.97	

11. 营业外收入

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	70,145.12	18,571.33	70,145.12
政府补助[注]	1,543,085.40	284,460.50	1,543,085.40
罚没收入	537,474.45	469,843.98	537,474.45
无法支付款项	19,416,063.33	14,098,815.36	19,416,063.33
其他	2,165,579.98	4,223,267.99	2,165,579.98
合 计	23,732,348.28	19,094,959.16	23,732,348.28

[注]：本期计入营业外收入的政府补助情况详见本财务报表附注五(五)3之说明。

12. 营业外支出

项 目	本期数	上年同期数	计入本期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	510,294.93	271,572.70	510,294.93
诉讼支出	1,696,470.00	0.00	1,696,470.00
对外捐赠	35,000.00	0.00	35,000.00
罚款及滞纳金	128,035.72	2,823,896.10	128,035.72
其他	2,423,703.20	1,340,265.17	2,423,703.20
合 计	4,793,503.85	4,435,733.97	4,793,503.85

13. 所得税费用

(1) 明细情况

项 目	本期数	上年同期数
当期所得税费用	400,037,961.67	352,930,844.22
递延所得税费用	-137,321,780.76	-132,669,980.62
合 计	262,716,180.91	220,260,863.60

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

项 目	本期数	上年同期数
利润总额	1,004,846,231.45	918,365,523.10
按母公司适用税率计算的所得税费用	251,211,557.86	229,591,380.78
子公司适用不同税率的影响	-3,473,080.27	189,194.59
调整以前期间所得税的影响	-5,761,627.90	751,191.04
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	2,813,203.94	3,216,782.60
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异 或可抵扣亏损的影响	-13,281,421.38	-28,851,915.50
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	31,207,548.66	15,364,230.09
所得税费用	262,716,180.91	220,260,863.60

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 收到其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
收取的大额往来款项	599,052,281.39	61,619,596.64
收取的利息收入	70,613,994.05	50,333,967.32
收到的各类押金、保证金、各种专项基金净额	31,810,440.56	3,846,601.06
收到的政府补助	2,751,444.45	284,460.50
收到的其他零星款项	23,385,374.43	8,370,696.82
合 计	727,613,534.88	124,455,322.34

2. 支付其他与经营活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
付现管理费用	54,452,831.11	29,464,167.94
付现销售费用	96,486,380.21	44,006,125.48
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	23,473,862.52	39,575,779.49
支付的其他零星款项	10,912,680.02	
合 计	185,325,753.86	113,046,072.91

3. 收到其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	
合 计	40,000,000.00	

4. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期数	上年同期数
同一控制下被合并企业向原股东分配利润	123,502,169.51	
合 计	123,502,169.51	

5. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年同期数
1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	742,130,050.54	698,104,659.50
加: 资产减值准备	20,061,463.19	-2,592,077.88
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	49,096,658.15	42,922,617.35
无形资产摊销	204,396.36	657,052.94
长期待摊费用摊销	2,254,888.85	1,172,170.94
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)		8,096.97

固定资产报废损失(收益以“—”号填列)	440,149.81	244,904.40
公允价值变动损失(收益以“—”号填列)		
财务费用(收益以“—”号填列)	194,530,915.83	279,706.67
投资损失(收益以“—”号填列)	-5,250,050.75	-1,889,021.11
递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-137,320,326.24	-131,757,067.12
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	-1,454.52	-3,392.55
存货的减少(增加以“—”号填列)	-1,903,681,041.67	681,042,601.49
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	458,314,454.42	-89,688,923.59
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	1,519,009,461.99	33,216,728.17
其他		
经营活动产生的现金流量净额	939,789,565.96	1,231,718,056.18
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	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
减: 现金的期初余额	3,881,027,257.89	2,889,283,680.74
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	-595,682,024.42	991,743,577.15

(2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项 目	本期数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	969,574,943.74
其中: 深圳市荣耀房地产开发有限公司	408,000,000.00
深圳市投控物业管理有限公司	561,574,943.74
减: 购买日子公司持有的现金及现金等价物	44,727.75
其中: 深圳市荣耀房地产开发有限公司	44,727.75
深圳市投控物业管理有限公司	

取得子公司支付的现金净额	969,530,215.99
--------------	----------------

(3) 现金和现金等价物的构成

项 目	期末数	期初数
1) 现金	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
其中：库存现金	130,048.49	184,219.12
可随时用于支付的银行存款	3,272,524,570.94	3,618,063,143.01
可随时用于支付的其他货币资金	12,690,614.04	262,779,895.76
2) 现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
3) 期末现金及现金等价物余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

(五) 其他

1. 所有权或使用权受到限制的资产

项 目	期末账面价值	受限原因
货币资金	12,545,702.44	[注 1][注 2][注 3][注 4]
合 计	12,545,702.44	

[注 1] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 11,018.00 元系子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司冻结账户受限资金，存在 7,063,237.32 元系子公司深圳市泰新利物业管理有限公司冻结账户受限资金，相关涉诉事项详见附注十一(二)1 之说明。

[注 2] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 49,020.00 元系子公司深圳市深绿园林技术实业有限公司于 2019 年 5 月 31 日与深圳市城市绿化管理处签订的编号为 20190531SLYL 的履约保函所缴纳的保函保证金。

[注 3] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,120,910.60 元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金，详见附注十一(二)2 之说明。

[注 4] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 4,301,516.52 元系未到期而期末计提的定期存款利息。

2. 外币货币性项目

(1) 明细情况

项 目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金			55,219,084.87
其中：港币	61,642,202.36	0.8958	55,219,084.87
预付账款			6,973.39
其中：港币	7,784.54	0.8958	6,973.39
应收账款			59,316.24
其中：港币	66,215.94	0.8958	59,316.24
其他非流动金融资产			639,772.86
其中：美元	91,707.93	6.9762	639,772.86
应付账款			50,164.80
其中：港币	56,000.00	0.8958	50,164.80
其他应付款			325,745.73
其中：港币	363,636.67	0.8958	325,745.73
长期应付款			439,760.88
其中：美元	8,768.06	6.9762	61,167.74
港币	422,631.32	0.8958	378,593.14

(2) 境外经营实体说明

项 目	境外主要经营地	记账本位币	记账本位币的选择依据
深业地产发展有限公司及其子公司	香港	港币	公司位于香港，主要使用港币结算

3. 政府补助

(1) 明细情况

1) 与资产相关的政府补助

① 总额法

项 目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期摊销	期末 递延收益	本期摊销 列报项目	说明
皇御苑小学政府 补贴		390,011.00	48,751.37	341,259.63	其他收益	

小 计		390,011.00	48,751.37	341,259.63		
-----	--	------------	-----------	------------	--	--

2) 与收益相关,且用于补偿公司已发生的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	金 额	列报项目	说明
小微企业免征增值税	196,685.24	其他收益	财政部税务总局《关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》财税〔2019〕13号
稳岗补贴	818,348.05	其他收益	
市政工程排水达标奖励金	10,000.00	营业外收入	
北碚财政国库装修补助	777,708.00	营业外收入	
九龙坡区社保补贴	755,377.40	营业外收入	
小 计	2,558,118.69		

(2) 本期计入当期损益的政府补助金额为 2,606,870.06 元。

六、合并范围的变更

(一) 非同一控制下企业合并

1. 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式
深圳市荣耀房地产开发有限公司	2019年3月11日	508,000,000.00	69.00	股权受让

(续上表)

被购买方名称	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
深圳市荣耀房地产开发有限公司	2019年3月11日	股权交割日		-243,632,621.48

2. 合并成本及商誉

(1) 明细情况

单位: 万元

项 目	荣耀地产
合并成本	
现金	508,000,000.00

合并成本合计	508,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	405,118,201.39
商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	

(2) 合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明

荣耀地产合并成本的净资产公允价值系根据深圳市鹏信资产评估土地房地产估价有限公司出具的《评估报告》(鹏信资评报字〔2018〕第 S117 号)中对荣耀地产 100.00%股权基于评估基准日 2018 年 7 月 31 日的评估值 74,650.40 万元及本公司收购股权比例计算得出。

3. 被购买方于购买日可辨认资产、负债

项 目	荣耀地产	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
资产		
货币资金	44,727.75	44,727.75
预付账款	519.40	519.40
其他应收款	1,412,020,170.56	1,412,020,170.56
存货	1,561,388,969.82	551,161,727.04
其他流动资产	2,157,148.78	2,157,148.78
固定资产	92,297.58	83,281.53
长期待摊费用	170,945.15	170,945.15
负债		
应付账款	117,109,047.60	117,109,047.60
应付利息	54,276,750.00	54,276,750.00
其他应付款	24,361,153.34	24,361,153.34
长期借款	2,193,000,000.00	2,193,000,000.00
净资产	587,127,828.10	-423,108,430.73
减：少数股东权益	182,009,626.71	-131,163,613.53
取得的净资产	405,118,201.39	-291,944,817.21

4. 关于业绩承诺的说明

2019 年度，公司通过非同一控制下企业合并方式受让了深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称荣耀地产)69%股权。根据股权转让协议的约定，荣耀地产原控股股东深圳市心海荣耀房地产开发有限公司(以下简称心海荣耀)作出业绩承诺，按照项目净利润(营业收入

-营业成本-各项费用-税金)÷营业收入计算的销售净利润率若低于10%，差额部分由心海荣耀以其享有的分红进行补足，若分红不足以弥补，则以现金或其他本公司认可的方式补足。

(二) 同一控制下企业合并

1. 本期发生的同一控制下企业合并

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据
深圳市投控物业管理有限公司	100.00%	合并前后均受同一最终控制方控制	2019年11月27日	股权变更完成

(续上表)

被合并方名称	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
深圳市投控物业管理有限公司	638,544,486.82	118,680,871.93	589,432,617.37	105,442,907.48

2. 合并成本

项 目	深圳市投控物业管理有限公司
合并成本	1,027,382,513.56
现金	1,027,382,513.56
或有对价	

3. 合并日被合并方资产、负债的账面价值

(1) 明细情况

项 目	深圳市投控物业管理有限公司	
	合并日	上期期末
资产		
货币资金	550,425,217.78	505,312,567.80
应收账款	131,009,306.66	91,666,738.83
预付款项	21,894,861.89	23,633,493.03
其他应收款	67,836,897.30	55,609,072.46
存货	214,154,473.34	214,392,071.37
其他流动资产	404,645.33	539,027.46

投资性房地产	63,067,367.78	238,019,261.74
固定资产	26,489,663.22	69,904,382.96
无形资产	715,063.57	1,052,558.22
长期待摊费用	825,318.70	1,094,661.00
递延所得税资产	4,440,661.60	1,049,264.85
其他非流动资产	2,631.37	879,376.29
负债		
应付账款	35,887,991.26	36,920,994.23
预收款项	5,290,011.32	12,707,586.12
应付职工薪酬	21,116,047.39	29,993,235.16
应交税费	42,547,295.72	27,304,142.52
其他应付款	633,461,988.10	544,217,907.61
预计负债	1,231,431.87	
其他非流动负债	17,244,278.44	11,690,406.80
净资产	324,487,064.44	540,318,203.57
减：少数股东权益	6,523,856.98	5,861,423.54
取得的净资产	317,963,207.46	534,456,780.03

(2) 关于同一控制下企业合并资产转出的说明

公司本期以同一控制下的企业合并方式收购深圳市投控物业管理有限公司(以下简称投控物业)，在合并日前，投控物业将其名下部分产权存在瑕疵的房产转出至原股东深圳市投资控股有限公司名下，故投控物业本期投资性房地产与固定资产相较上期存在大幅减少。为保持投控物业股权转让后的稳定和发展，维持员工和资产结构规模的匹配性、完整性，深圳市投资控股有限公司、深圳市深投物业发展有限公司与投控物业共同签署《深圳市投控物业管理有限公司剥离土地房产委托经营管理协议》，将上述转出的资产继续委托投控物业代为管理。

4. 关于业绩承诺的说明

2019年度，公司通过同一控制下企业合并方式取得了深圳市投控物业管理有限公司(以下简称投控物业)100%股权。根据股权转让协议的约定，投控物业原控股股东深圳市心投资控股有限公司(以下简称深投控)作出业绩承诺，投控物业2019至2021年三年累计净利润

(扣除非经常性损益后)不低于本次交易股权转让价格的18%，若未达到上述承诺额度，差额部分由深投控以现金形式补足，上述净利润以投控物业经审计的数额为准。

(三) 其他原因的合并范围变动

1. 合并范围增加

公司名称	股权取得方式	股权取得时点	出资额	出资比例
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	新设子公司	2019年6月10日	3,250,000.00	65.00%
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	新设子公司	2019年11月19日	1,020,000.00	51.00%

2. 合并范围减少

公司名称	股权处置方式	股权处置时点	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市和风物业管理有限公司	清算子公司	2019年10月14日	491,913.87	68,776.81

七、在其他主体中的权益

(一) 在重要子公司中的权益

1. 重要子公司的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市皇城地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00		设立
深圳市物业房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00		设立
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	100.00		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	100.00		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产业	100.00		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00		设立
深圳市皇城物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产业		100.00	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	重庆市	服务业		100.00	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00	设立

深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业	100.00		设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00		设立
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00		设立
湛江深圳物业发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产业	100.00		设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产业	100.00		设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产业		100.00	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产业		70.00	设立
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产业		70.00	非同一控制企业合并
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产业		51.00	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00	设立
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		65.00	设立
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		51.00	设立
深圳市荣耀房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	69.00		非同一控制企业合并
深圳市投控物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00		同一控制企业合并
深圳市聚联人力资源开发有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00	同一控制企业合并
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳市泰新利物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00	同一控制企业合并
深圳市金海联物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00	同一控制企业合并
深圳市社会福利有限公司	深圳市	深圳市	卫生和社会工作		100.00	同一控制企业合并
深圳市福源民物业管理有限责任公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00	同一控制企业合并
深圳市梅隆实业发展有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00	同一控制企业合并
深圳市深绿园林技术实业有限公司	深圳市	深圳市	公共设施管理业		90.00	同一控制企业合并
深圳市佳源物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		54.00	同一控制企业合并

深圳市和霖华建设管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00	同一控制企业合并
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	深圳市	深圳市	建筑业		90.00	同一控制企业合并
深圳市康平实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		90.00	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	深圳市	深圳市	制造业		100.00	同一控制企业合并
深圳市教师之家培训有限公司	深圳市	深圳市	零售业		100.00	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00	同一控制企业合并
深圳市育发实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		80.95	同一控制企业合并

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
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00%	-75,526,112.66		106,483,514.05
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	49.00%	-546,365.80		3,311,533.51
深圳市深绿园林技术实业有限公司	10.00%	728,578.82		4,725,742.78

3. 重要非全资子公司的主要财务信息

(1) 资产和负债情况

子公司	期末数					
	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
深圳市荣耀房地产开 发有限公司	4,111,815,612.87	42,716,564.22	4,154,532,177.09	53,136,970.47	3,757,900,000.00	3,811,036,970.47
扬州瘦西湖景悦物业 发展有限公司	8,613,306.97	848,862.50	9,462,169.47	2,703,937.82		2,703,937.82
深圳市深绿园林技术 实业有限公司	32,340,229.87	596,876.54	32,937,106.41	29,322,025.36		29,322,025.36

(续上表)

子公司名称	期初数					
	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
深圳市荣耀房地产开 发有限公司	3,079,336,186.14	263,242.73	3,079,599,428.87	193,589,802.16	2,193,000,000.00	2,386,589,802.16
扬州瘦西湖景悦物业 发展有限公司	4,873,263.90		4,873,263.90			
深圳市深绿园林技术 实业有限公司	30,066,273.28	31,159,873.35	61,226,146.63	33,420,670.34		33,420,670.34

(2) 损益和现金流量情况

子公司名称	本期数				上年同期数			
	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
深圳市荣耀房地产开发有限公司		-243,632,621.48	-243,632,621.48	-957,858,901.03		-52,393,105.98	-52,393,105.98	-112,947,487.91
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	7,340,745.68	-1,115,032.25	-1,115,032.25	-4,922,102.11				-126,736.10
深圳市深绿园林技术实业有限公司	21,381,370.38	6,394,132.31	6,394,132.31	-23,167,201.63	16,997,131.49	870,457.45	870,457.45	5,184,728.26

(二) 在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
深圳物业吉发仓储有限公司	深圳市	深圳市	仓储服务	50.00		权益法核算
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	50.00		权益法核算

2. 重要合营企业的主要财务信息

项 目	期末数/本期数		期初数/上年同期数	
	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
流动资产	8,330,101.77	53,771,789.30	9,555,202.09	50,941,418.43
其中：现金和现金等价物	3,913,864.25	34,531,027.99	8,614,698.79	34,496,954.60
非流动资产	75,129,933.91	42,265.30	62,828,540.59	38,523.34
资产合计	83,460,035.68	53,814,054.60	72,383,742.68	50,979,941.77
流动负债	6,230,492.36	24,725,254.19	4,176,061.89	22,970,163.57
非流动负债		16,166,098.30		16,218,892.53
负债合计	6,230,492.36	40,891,352.49	4,176,061.89	39,189,056.10
少数股东权益				
归属于母公司所有者权益	77,229,543.32	12,922,702.11	68,207,680.79	11,790,885.67
按持股比例计算的净资产份额	38,614,771.66	6,461,351.06	34,103,840.40	5,895,442.84
调整事项				
商誉				
内部交易未实现利润				
对合营企业权益投资的账面价值	38,614,771.66	6,461,351.06	34,103,840.40	5,895,442.84
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	15,900,285.14	20,445,172.55	5,269,653.82	20,490,161.85
财务费用	-17,194.43	-421,003.02	-19,322.34	-221,967.51
所得税费用	3,097,834.74	379,274.15	403,485.10	444,662.96
净利润	9,021,862.53	1,131,816.44	1,210,455.28	1,327,325.27

终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	9,021,862.53	1,131,816.44	1,210,455.28	1,327,325.27
本期收到的来自合营企业的股利				

八、与金融工具相关的风险

本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

本公司在日常活动中面临各种与金融工具相关的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险。管理层已审议并批准管理这些风险的政策，概括如下。

（一）信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

1. 信用风险管理实务

（1）信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关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，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，公司认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- 1) 定量标准主要为资产负债表日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- 2) 定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、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公司的还款能力产生重大不利影响等；
- 3) 上限标准为债务人合同付款(包括本金和利息)逾期超过 90 天。

（2）违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准

与已发生信用减值的定义一致：

1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过 90 天仍未付款；

2) 定性标准

① 债务人发生重大财务困难；

② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；

③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

④ 债权人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。

2. 预期信用损失的计量

预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。公司考虑历史统计数据(如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等)的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

3. 金融工具损失准备期初余额与期末余额调节表详见本财务报表附注五(一)2、五(一)4、五(一)8 之说明。

4. 信用风险敞口及信用风险集中度

本公司的信用风险主要来自货币资金和应收款项。为控制上述相关风险，本公司分别采取了以下措施。

(1) 货币资金

本公司将银行存款和其他货币资金存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

(2) 应收款项

本公司定期对采用信用方式交易的客户进行信用评估。根据信用评估结果，本公司选择与经认可的且信用良好的客户进行交易，并对其应收款项余额进行监控，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的 63.81%(2018 年 12 月 31 日：72.89%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司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价值。

(二) 流动性风险

流动性风险，是指本公司在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。流动性风险可能源于无法尽快以公允价值售出金融资产；或者源于对方无法偿还其合同债务；或者源于提前到期的债务；或者源于无法产生预期的现金流量。

为控制该项风险，本公司主要以银行借款作为融资手段，并采取长、短期融资方式适当结合，优化融资结构的方法，保持融资持续性与灵活性之间的平衡。本公司已从多家商业银行取得银行授信额度以满足营运资金需求和资本开支。

金融负债按剩余到期日分类

项 目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	2,193,833,000.00	2,809,760,244.87	122,965,009.77	254,890,988.43	2,431,904,246.67
应付账款	577,689,139.10	577,689,139.10	577,689,139.10		
其他应付款	1,136,902,252.81	1,136,902,252.81	1,136,902,252.81		
一年内到期的其他非流动负债	3,921,032.24	3,926,732.24	3,926,732.24		
小 计	3,912,345,424.15	4,528,278,369.02	1,841,483,133.92	254,890,988.43	2,431,904,246.67

(续上表)

项 目	期初数[注]				
	账面价值	未折现合同金额	1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	1,000,000.00	1,061,292.12	53,826.41	1,007,465.71	
应付账款	435,350,850.19	435,350,850.19	435,350,850.19		
其他应付款	656,718,385.20	656,718,385.20	656,718,385.20		
一年内到期的其他非流动负债	1,669.10	1,669.10	1,669.10		
小 计	1,093,070,904.49	1,093,132,196.61	1,092,124,730.90	1,007,465.71	

[注]：期初数与上期期末余额（2018 年 12 月 31 日）差异详见本财务报表附注三（三十）1(1)2)之说明。

（三）市场风险

市场风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场价格变动而发生波动的风险。市场风险主要包括利率风险和外汇风险。

1. 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。

固定利率的带息金融工具使本公司面临公允价值利率风险，浮动利率的带息金融工具使本公司面临现金流量利率风险。本公司根据市场环境来决定固定利率与浮动利率金融工具的比例，并通过定期审阅与监控维持适当的金融工具组合。本公司面临的现金流量利率风险主要与本公司以浮动利率计息的银行借款有关。

截至2019年12月31日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币2,193,933,000.00元（2018年12月31日：人民币1,000,000.00元），在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

2. 外汇风险

外汇风险，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。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注五(五)2之说明。

九、公允价值的披露

(一) 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值明细情况

项 目	期末公允价值			
	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
持续的公允价值计量				
其他权益工具投资	1,580,475.86			1,580,475.86
持续以公允价值计量的资产总额	1,580,475.86			1,580,475.86

(二) 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的其他权益工具系上市公司股票，以证券交易所2019年12月31日的收盘价作为其公允价值。

十、关联方及关联交易

(一) 关联方情况

1. 本公司的母公司情况

(1) 本公司的母公司

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的持股比例(%)	母公司对本公司的表决权比例(%)
深圳市投资控股有限公司	深圳市	国有资产管理	2,534,900.00 万元	63.82	63.82

注：(1) 本公司的母公司是深圳市投资控股有限公司，系 2004 年 10 月在原深圳市三家国有资产经营管理公司基础上组建新设的国有资本投资公司，主要职能是根据深圳市国资委授权对部分市属国有企业进行管理；深圳市人民政府国有资产监督管理委员会作为政府组成部门，代表深圳市政府对深圳投资控股有限公司实施管理。

(2) 本公司最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 本公司的子公司情况

详见本财务报表附注七之说明。

3. 本公司的合营和联营企业情况

本公司重要的合营或联营企业详见本财务报表附注七之说明。

4. 本公司的其他关联方情况

(1) 本公司的其他关联方

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司
深圳高新区开发建设公司	深圳湾科技发展有限公司的全资子公司
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东
深圳物业吉发仓储有限公司	本公司之合营企业
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	本公司之合营企业
深圳市物方陶瓷工业有限公司	本公司之联营企业

(二) 关联交易情况

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

出售商品和提供劳务的关联交易

关联方	关联交易内容	本期数	上年同期数
深圳湾科技发展有限公司	物业管理服务	30,371,848.90	48,262,643.06

深圳高新区开发建设公司	物业管理服务	1,420,903.83	526,391.41
-------------	--------	--------------	------------

2. 关联受托管理情况

公司受托管理情况

委托方名称	受托方名称	受托资产类型	受托起始日	受托终止日	托管收益定价依据	本期确认的托管收益
深圳市深投物业发展有限公司	深圳市投控物业管理有限公司	投资性房地产	2019年11月6日	2025年11月5日	市场定价	4,552,437.91

3. 关联租赁情况

公司出租情况

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上年同期确认的租赁收入
深圳市深投物业发展有限公司	投资性房地产	373,194.96	365,868.00

4. 关联方资金拆借

关联方	拆借金额	偿还金额	起始日	到期日	说明
拆出					
深圳市心海控股有限公司	1,057,899,990.18	506,400,000.00	2018年7月31日	拆迁完毕之日起3个月内	[注]
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	332,072,932.33	1,600,000.00	2018年5月29日	拆迁完毕之日起3个月内	[注]
拆入					
深圳物业吉发仓储有限公司	6,500,000.00		2019年7月22日	无特定还款期限	

[注]:2019年度,公司通过非同一控制下企业合并方式受让了深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称荣耀地产)69%股权。购买日,深圳市荣耀房地产开发有限公司账面应收原控股股东深圳市心海荣耀房地产开发有限公司(以下简称心海荣耀)及心海荣耀母公司深圳市心海控股有限公司(以下简称心海控股)往来共计139,060.49万元。对该往来,深物业与相关各方做出还款安排,并签订相关还款协议,协议约定心海荣耀及心海控股以股权转让款余款40,800.00万元抵付上述欠款,剩余余额98,260.49万元的偿还计划:第一阶段,项目拆迁过程中,应偿还10,000万元;第二阶段,58,260.49万元应在项目拆迁完毕日(以完成项目范围内全部物业搬迁补偿安置协议签订为准)起3个月内清偿完毕;第三阶段,剩余3

亿元可延长至项目拆迁完毕日起一年内全部清偿完毕，但应自拆迁完毕之日起至全部借款清偿完毕之日止以 11%的年利率按日向荣耀地产支付借款利息；根据协议约定，心海荣耀需将其持有的荣耀地产 31%股权质押给本公司作为其如约履行还款义务的保证，截至本报告出具日，上述质押手续尚未完成。

截至 2019 年 12 月 31 日，该项目拆迁进度尚未达到第二阶段还款节点，应收心海荣耀及心海控股往来余额为 88,197.29 万元。

5. 关键管理人员报酬

项 目	本期数	上年同期数
关键管理人员报酬	11,861,114.20	9,764,725.59

6. 核心员工项目跟投情况

为倡导集团核心员工与公司共享市场化项目的经营成果，共担经营风险，激发其提效率、增效益的内生动力，进一步提高项目周转率，降低拿地及开发运营等环节风险，提升资产管理效率，实现国有资产保值增值，通过设计规范化、科学化的跟投机制，建立集团长效激励约束机制，公司制定了《员工跟投管理办法》，根据上述管理办法，跟投事项将会与公司部分核心员工构成共同投资的关联交易。截至 2019 年 12 月 31 日，公司核心员工通过现金出资共计跟投合并报表范围内项目 1 个，跟投资金实际投入为 40,000,000.00 元，尚无累计反回资金，项目跟投情况如下：

项 目	跟投总额	累计返还
蚌岭城市更新项目	40,000,000.00	

注：蚌岭城市更新项目为本公司之子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司所有的城市更新项目，该项目位于深圳市龙华区桂花路，目前尚处于前期拆迁阶段，预计拆迁完成后可获得开发建设用地 6.84 万 m²，计容建筑面积 43.46 万 m²，预计项目总投入 643,300.00 万元。

（三）关联方应收应付款项

1. 应收关联方款项

项目名称	关联方	期末数		期初数	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳湾科技发展有限公司	93,790,305.70	4,689,515.29	54,061,752.12	2,703,087.61
	深圳高新区开发建设有限公司	1,045,589.81	31,367.69	669,862.82	20,095.88
小 计		94,835,895.51	4,720,882.98	54,731,614.94	2,723,183.49
其他应收款	深圳市心海控股有限公司	551,499,990.18		1,057,899,990.18	
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	330,472,932.33		332,072,932.33	
	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25
	深圳高新区开发建设有限公司	138,689.46	69,344.73	281,062.74	84,318.82
小 计		883,858,876.22	1,816,608.98	1,392,001,249.50	1,831,583.07

2. 应付关联方款项

项目名称	关联方	期末数	期初数
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	35,796,665.14	29,296,665.14
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
小 计		41,011,011.04	34,511,011.04

十一、承诺及或有事项

(一) 重要承诺事项

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

项 目	本期数	上年同期数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—大额发包合同	145,501,513.44	11,355,909.38

(二) 或有事项

1. 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

(1) 关于转让嘉宾大厦的诉讼事项

1993年,本公司与深圳市基永物业发展有限公司(现名,以下简称基永公司)签订了《“嘉

宾大厦”发展权益转让合同书》。因合同未得到有效执行，其后本公司对涉及该项目的当事方提起了一系列诉讼，但诉讼的结果未能使本公司取得诉求的利益。故此，本公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项全额计提了坏账准备。2018年10月31日，深圳市中级人民法院作出民事判决书，裁定不予受理本公司对基永公司的破产申请。本公司不服该裁定，已向深圳市中级人民法院提起上诉，截至报告出具日，案情尚未有最新进展。

(2) 关于福昌大厦二期环境污染责任纠纷的诉讼事项

2019年5月24日，本公司开发的福田区保障性人才住房项目“福昌大厦二期福汇华苑”正式开工，原告冯水平等180人因施工噪音所产生的侵权责任向本公司以及施工单位中建三局第二建设工程有限责任公司(以下简称中建三局)提起了民事诉讼，上述原告以施工期间每日三百元为标准请求人身损害赔偿数额，该系列案涉诉标的总额为人民币8,154,000.00元。法院最初确定的开庭时间为2019年12月10日，另一被告中建三局向法院提起了管辖权异议，一审法院原定的开庭时间延期，截至报告出具日，尚未收到一审法院最新的开庭通知，由于目前尚未取得法院判决，故本公司尚未就上述案件计提预计负债。

(3) 关于绿鑫源公司合同纠纷的诉讼事项

2018年10月23日，本公司之子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司(以下简称华政鹏)因买卖合同纠纷被原告深圳市绿鑫源农产品有限公司(以下简称绿鑫源)提起诉讼，2019年3月11日，经法院判决华政鹏需偿付绿鑫源货款及利息共计593,579.23元，法院强制执行过程中已划扣华政鹏名下银行账户余额111,545.36元，并冻结华政鹏公司账户，至此华政鹏名下已无可执行财产，本年度华政鹏根据尚需支付的赔偿金额计提预计负债482,033.87元。

(4) 关于蔡学森合同纠纷的诉讼事项

2005年8月10日，本公司之子公司深圳市泰新利物业管理有限公司(以下简称泰新利)将位于107国道边原松岗收费站侧的两块土地租赁给自然人蔡学森用于厂房建设，由于该地块土地性质为教育用地，故蔡学森无法取得开工许可证，为此2008年6月30日蔡学森以泰新利故意隐瞒无土地使用权的事实，使其无法按约定时间开工建房为由，向法院提起诉讼，2019年1月13日，深圳市中级人民法院对该案件作出终审判决，要求泰新利偿付蔡学森各项损失共计749,398.00元，本公司已对上述款项全额计提预计负债。

(5) 关于鲁班行合同纠纷的诉讼事项

2014年7月23日，本公司之子公司深圳市泰新利物业管理有限公司(以下简称泰新利)

与广东鲁班行技术有限公司(以下简称鲁班行)签订关于御品峦山项目的《监理服务合同》，该项目因故于 2016 年停工至今，为此鲁班行于 2019 年 3 月 31 日向深圳市宝安区人民法院提起诉讼，要求解除《监理服务合同》并支付监理服务费及利息等共计 7,063,237.32 元，并向法院提出财产保全冻结泰新利公司账户中资金共计 7,063,237.32 元，2019 年 11 月 5 日法院一审判决泰新利根据过错责任偿付部分监理服务费及对应利息，据此，本公司已根据法院判决结果计提预计负债 1,671,896.00 元。

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

(1) 本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至 2019 年 12 月 31 日，尚未解除担保的保证金余额为 1,120,910.60 元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

(2) 本公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截至 2019 年 12 月 31 日，尚未结清的担保金额共计人民币 1,812,240,875.59 元，由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

十二、资产负债表日后事项

(一) 资产负债表日后利润分配情况

2020 年 3 月 17 日，经公司第 9 届董事会第 13 次会议，通过了 2019 年度利润分配预案为：拟以 2019 年年末总股本 595,979,092 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金股利 3.6 元(含税)，派发现金股利总额为 214,552,473.12 元，剩余未分配利润结转下一年度。本预案将经股东大会批准后实施。

十三、其他重要事项

(一) 分部信息

1. 确定报告分部考虑的因素

公司以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定报告分部，并以行业分部为基础确定报告分部。分别对房地产销售业务、物业管理业务及饮食服务业务等的经营业绩进行考核。与各分部共同使用的资产、负债按照规模比例在不同的分部之间分配。

2. 报告分部的财务信息

行业分部

项 目	房地产销售	物业管理	饮食服务
主营业务收入	2,733,576,693.98	1,149,248,827.13	25,233,345.26
主营业务成本	487,948,623.15	944,077,821.52	23,764,400.05
资产总额	14,198,271,884.51	1,518,565,388.80	3,858,917.20
负债总额	11,419,730,032.77	1,081,903,366.20	3,048,272.47

(续上表)

项 目	其他	分部间抵销	合 计
主营业务收入	6,164,659.54	-35,409,739.92	3,878,813,785.99
主营业务成本	3,335,375.68	-46,906,089.99	1,412,220,130.41
资产总额	2,265,195.50	-4,950,469,645.48	10,772,491,740.53
负债总额	3,322,033.01	-5,002,079,265.11	7,505,924,439.34

十四、母公司财务报表主要项目注释

(一) 母公司资产负债表项目注释

1. 应收账款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	96,702,269.40	99.16	96,702,269.40	100.00	
按组合计提坏账准备	820,241.30	0.84	64,309.16	7.84	755,932.14
合 计	97,522,510.70	100.00	96,766,578.56	99.22	755,932.14

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	96,702,269.40	98.03	96,702,269.40	100.00	
按组合计提坏账准备	1,940,446.37	1.97	86,951.65	4.48	1,853,494.72
合 计	98,642,715.77	100.00	96,789,221.05	98.12	1,853,494.72

2) 期末单项计提坏账准备的应收账款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00	涉及诉讼,无可执行财产
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00	账龄较长,预计无法收回
罗湖区经济发展公司	54,380.35	54,380.35	100.00	账龄较长,预计无法收回
小 计	96,702,269.40	96,702,269.40	100.00	

3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项 目	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	820,241.30	64,309.16	7.84
小 计	820,241.30	64,309.16	7.84

4) 账龄组合,采用账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

账 龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内	253,070.99	7,592.13	3.00
1-2 年	567,170.31	56,717.03	10.00
小 计	820,241.30	64,309.16	7.84

(2) 坏账准备变动情况

项 目	期初数	本期增加			本期减少			期末数
		计提	收回	其他	转回	核销	其他	
单项计提坏账	96,702,269.40							96,702,269.40
按组合计提坏账准备	86,951.65				22,642.49			64,309.16
小 计	96,789,221.05				22,642.49			96,766,578.56

(3) 应收账款金额前 5 名情况

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	96.19	93,811,328.05
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.91	2,836,561.00
深圳市天虹商场股份有限公司	567,170.31	0.58	567,170.31
深圳市嘉旺餐饮连锁有限公司	90,956.00	0.09	2,728.68
罗湖区经济发展公司	54,380.35	0.06	54,380.35

单位名称	账面余额	占应收账款余额的比例(%)	坏账准备
小 计	97,360,395.71	99.83	97,272,168.39

2. 其他应收款

(1) 明细情况

1) 类别明细情况

种 类	期末数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	126,445,917.31	23.70	23,748,219.30	18.78	102,697,698.01
其中：其他应收款	126,445,917.31	23.70	23,748,219.30	18.78	102,697,698.01
按组合计提坏账准备	407,154,707.94	76.30	8,770,252.14	2.15	398,384,455.80
其中：应收利息					
其他应收款	407,154,707.94	76.30	8,770,252.14	2.15	398,384,455.80
合 计	533,600,625.25	100.00	32,518,471.44	6.09	501,082,153.81

(续上表)

种 类	期初数				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	124,110,645.03	9.32	24,260,058.00	19.55	99,850,587.03
其中：其他应收款	124,110,645.03	9.32	24,260,058.00	19.55	99,850,587.03
按组合计提坏账准备	1,207,508,567.54	90.68	8,872,831.22	0.73	1,198,635,736.32
其中：应收利息					
其他应收款	1,207,508,567.54	90.68	8,872,831.22	0.73	1,198,635,736.32
合 计	1,331,619,212.57	100.00	33,132,889.22	2.49	1,298,486,323.35

2) 期末单项计提坏账准备的其他应收款

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
深业地产发展有限公司	109,963,975.18	7,266,277.17	6.61	长期无法收回
上海裕通房地产有限公司	5,676,000.00	5,676,000.00	100.00	诉讼判决难以收回
香港恒跃发展有	3,271,837.78	3,271,837.78	100.00	长期未能收回

单位名称	账面余额	坏账准备	计提比例(%)	计提理由
限公司				
大梅沙旅游中心	2,576,445.69	2,576,445.69	100.00	项目停建
高架列车项目	2,542,332.43	2,542,332.43	100.00	项目停建
单项金额不重大但 单项计提坏账准备	2,415,326.23	2,415,326.23	100.00	长期未能收回
小 计	126,445,917.31	23,748,219.30	18.78	

3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	8,838,174.48	8,770,252.14	99.23
合并范围内关联方往来组合	398,316,533.46		
小 计	407,154,707.94	8,770,252.14	2.15

(2) 账龄情况

项 目	期末账面余额
1 年以内	16,557.82
1-2 年	50,000.00
2-3 年	9,801.78
3-4 年	
4-5 年	
5 年以上	533,524,265.65
小 计	533,600,625.25

(3) 坏账准备变动情况

项 目	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)	
期初数	16,650,947.09		16,481,942.13	33,132,889.22
期初数在本期	16,650,947.09		16,481,942.13	33,132,889.22
—转入第二阶段				
—转入第三阶段				
—转回第二阶段				

项 目	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)	
一转回第一阶段				
本期计提				
本期收回				
本期转回	614,417.78			614,417.78
本期核销				
其他变动				
期末数	16,036,529.31		16,481,942.13	32,518,471.44

(4) 其他应收款款项性质分类情况

款项性质	期末数	期初数
押金保证金	2,139,511.80	2,218,894.63
备用金		174,311.00
代扣代缴款项	16,557.82	511,835.47
外部往来款	133,128,022.17	130,739,271.12
对子公司的往来款项	398,316,533.46	1,197,974,900.35
合 计	533,600,625.25	1,331,619,212.57

(5) 其他应收款金额前 5 名情况

单位名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款 余额的比例(%)	坏账准备
深物业集团徐州 大彭房地产开发 有限公司	对子公司的往来 款项	7,250,000.00	1 年以内	1.25	
		214,838,221.77	2-3 年	36.93	
深圳市皇城物业 管理有限公司	对子公司的往来 款项	66,865,906.77	2-3 年	11.49	
深物业扬州房地 产开发有限公司	对子公司的往来款 项	42,409,836.60	3-4 年	7.29	
深业地产发展有 限公司	对子公司的往来 款项	2,335,272.28	1 年以内	0.40	
		4,801,605.78	1-2 年	0.83	
		5,644,887.62	4-5 年	0.97	
		97,182,209.50	5 年以上	16.71	7,266,277.17

上海裕通房地产有限公司	外部往来款	5,676,000.00	5年以上	0.98	5,676,000.00
小计		447,003,940.32		76.84	12,942,277.17

3. 长期股权投资

(1) 明细情况

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,095,429,880.39	69,964,000.00	1,025,465,880.39
对联营、合营企业投资	64,059,736.86	18,983,614.14	45,076,122.72
合 计	1,159,489,617.25	88,947,614.14	1,070,542,003.11

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	269,466,672.93	69,964,000.00	199,502,672.93
对联营、合营企业投资	58,982,897.38	18,983,614.14	39,999,283.24
合 计	328,449,570.31	88,947,614.14	239,501,956.17

(2) 对子公司投资

被投资单位	期初数	本期增加	本期减少	期末数	本期计提减值准备	减值准备期末数
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93			35,552,671.93		
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00			30,950,000.00		
深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00			20,000,000.00		
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,001.00			1,600,001.00		1,600,000.00
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		

深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	40,000,000.00			40,000,000.00		
湛江深圳物业有限公司	2,530,000.00			2,530,000.00		2,530,000.00
深业地产发展有限公司	15,834,000.00			15,834,000.00		15,834,000.00
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		50,000,000.00
深圳市荣耀房地产开发有限公司		508,000,000.00		508,000,000.00		
深圳市投控物业管理有限公司		317,963,207.46		317,963,207.46		
小 计	269,466,672.93	825,963,207.46		1,095,429,880.39		69,964,000.00

(3) 对联营、合营企业投资

被投资单位	期初数	本期增减变动			
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整
合营企业					
深圳物业吉发仓储有限公司	34,103,840.40			4,510,931.26	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,895,442.84			565,908.22	
小 计	39,999,283.24			5,076,839.48	
联营企业					
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14				
小 计	18,983,614.14				
合 计	58,982,897.38			5,076,839.48	

(续上表)

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
合营企业						
深圳物业吉发仓储有限公司					38,614,771.66	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司					6,461,351.06	

被投资单位	本期增减变动				期末数	减值准备 期末余额
	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值 准备	其他		
公司						
小 计					45,076,122.72	
联营企业						
深圳物方陶瓷工 业有限公司					18,983,614.14	18,983,614.14
小 计					18,983,614.14	18,983,614.14
合 计					64,059,736.86	18,983,614.14

(二) 母公司利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

项 目	本期数		上年同期数	
	收入	成本	收入	成本
主营业务收入	393,330,909.38	60,386,026.23	1,279,701,193.52	224,508,410.48
其他业务收入		1,319,976.00	943,396.23	1,319,976.00
合 计	393,330,909.38	61,706,002.23	1,280,644,589.75	225,828,386.48

2. 投资收益

项 目	本期数	上年同期数
权益法核算的长期股权投资收益	5,076,839.48	1,268,890.28
处置长期股权投资产生的投资收益		565,632.29
金融工具持有期间的投资收益	81,620,807.16	
其中：债权投资	81,620,807.16	
合 计	86,697,646.64	1,834,522.57

十五、其他补充资料

(一) 非经常性损益

1. 非经常性损益明细表

(1) 明细情况

项 目	金 额	说 明
非流动性资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	47,015.23	
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免		
计入当期损益的政府补助(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)	2,410,184.82	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	118,680,871.93	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债产生的公允价值变动收益，以及处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,048,751.21	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	91,337.56	
小 计	123,278,160.75	

减：企业所得税影响数(所得税减少以“－”表示)	1,146,936.51	
少数股东权益影响额(税后)	645.31	
归属于母公司所有者的非经常性损益净额	122,130,578.93	

(二) 净资产收益率及每股收益

1. 明细情况

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益(元/股)	
		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	20.46	1.37	1.37
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	19.82	1.17	1.17

2. 加权平均净资产收益率的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	817,805,780.12
非经常性损益	B1	122,130,578.93
其中：同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	B2	118,680,871.93
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	C=A-B1	695,675,201.19
归属于公司普通股股东的期初净资产	D1	3,872,406,104.67
其中：同一控制下企业合并被合并方期初净资产	D2	534,456,780.03
同一控制下企业合并被合并方合并日净资产	D3	317,963,207.46
发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产	E	
新增净资产次月起至报告期期末的累计月数	F	
回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产	G	178,793,727.60
减少净资产次月起至报告期期末的累计月数	H	8
其他	其他综合收益减少的净资产	I1 912,189.75
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J1 6
	同一控制下合并企业分红减少净资产	I2 123,502,169.51
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J2 6
	同一控制下合并引起的归属于公司普通股股东净资产的减少	I3 1,239,054,788.55
	增减净资产次月起至报告期期末的累计月数	J3 1

报告期月份数	K	12
加权平均净资产(用于计算加权平均净资产收益率)	$L1 = D1 + A/2 + E \times F/K - G \times H/K \pm I \times J/K$	3,996,651,430.99
加权平均净资产(用于计算扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率)	$L2 = (D1 - D2) + (A - B2)/2 + E \times F/K - G \times H/K - I1 \times J1/K - (I3 - D2) * J3/K$	3,509,143,364.75
加权平均净资产收益率	$M = A/L1$	20.46%
扣除非经常损益加权平均净资产收益率	$M = C/L2$	19.82%

3. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益的计算过程

项 目	序号	本期数
归属于公司普通股股东的净利润	A	817,805,780.12
非经常性损益	B	122,130,578.93
扣除非经常性损益后的归属于公司普通股股东的净利润	$C = A - B$	695,675,201.19
期初股份总数	D	595,979,092.00
因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数	E	
发行新股或债转股等增加股份数	F	
增加股份次月起至报告期期末的累计月数	G	
因回购等减少股份数	H	
减少股份次月起至报告期期末的累计月数	I	
报告期缩股数	J	
报告期月份数	K	12.00
发行在外的普通股加权平均数	$L = D + E + F \times G/K - H \times I/K - J$	595,979,092.00
基本每股收益	$M = A/L$	1.37
扣除非经常损益基本每股收益	$N = C/L$	1.17

(2) 稀释每股收益的计算过程

稀释每股收益的计算过程与基本每股收益的计算过程相同。

深圳市物业发展（集团）股份有限公司

二〇二〇年三月十七日