



深圳市中集产城发展集团有限公司

2019年-2020年1-6月合并审计报告

目 录

一、审计报告.....	第 1—3 页
二、财务报表.....	第 4—11 页
（一）合并资产负债表.....	第 4 页
（二）母公司资产负债表.....	第 5 页
（三）合并利润表.....	第 6 页
（四）母公司利润表.....	第 7 页
（五）合并现金流量表.....	第 8 页
（六）母公司现金流量表.....	第 9 页
（七）合并所有者权益变动表.....	第 10 页
（八）母公司所有者权益变动表.....	第 11 页
三、财务报表附注.....	第 12—89 页

审 计 报 告

天健审〔2020〕7-767号

深圳市中集产城发展集团有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市中集产城发展集团有限公司（以下简称中集产城公司）财务报表，包括 2019 年 12 月 31 日、2020 年 6 月 30 日的合并及母公司资产负债表，2019 年度、2020 年度 1-6 月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，公允反映了中集产城公司 2019 年 12 月 31 日、2020 年 6 月 30 日的合并及母公司财务状况，以及 2019 年度、2020 年度 1-6 月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，我们独立于中集产城公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、管理层和治理层对财务报表的责任

中集产城公司管理层（以下简称管理层）负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估中集产城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。

中集产城公司治理层（以下简称治理层）负责监督中集产城公司的财务报告过程。

四、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

（三）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（四）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对中集产城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中集产城公司不能持续经营。

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

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

天健会计师事务所（特殊普通合伙）



中国注册会计师：

齐晓

中国注册会计师：

刘希

二〇二〇年八月六日

合并资产负债表

编制单位：深圳市中集产城发展集团有限公司

会合01表
单位：人民币元

资 产	注释	2020年6月30日	2019年12月31日	负债和所有者权益 (或股东权益)	注释号	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金	1	1,614,021,495.25	961,104,678.67	短期借款	18	200,290,538.64	
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			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据	19	1,065,493.08	1,065,493.08
应收账款	2	146,717,633.46	195,918,264.18	应付账款	20	568,638,648.17	693,411,506.74
应收款项融资				预收款项	21	3,410,956.28	9,306,785.58
预付款项	3	45,415,901.96	25,726,424.68	合同负债	22	3,307,075,244.79	2,735,855,216.59
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	6,836,523,770.82	5,527,627,773.26	代理承销证券款			
买入返售金融资产				应付职工薪酬	23	38,842,971.32	52,965,373.65
存货	5	11,176,619,035.96	15,283,929,675.65	应交税费	24	669,162,826.86	568,197,078.75
合同资产				其他应付款	25	7,011,263,096.51	7,180,168,455.02
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	344,571,762.73	358,464,492.83	持有待售负债			
流动资产合计		20,163,869,600.18	22,352,771,309.27	一年内到期的非流动负债	26	1,170,339,325.19	548,578,937.28
				其他流动负债	27	344,544,699.08	332,431,983.52
				流动负债合计		13,314,633,799.92	12,121,980,830.21
				非流动负债：			
				保险合同准备金			
				长期借款	28	6,415,167,740.29	6,197,847,543.81
				应付债券			
				其中：优先股			
				永续债			
				租赁负债	29	160,656,829.16	285,734,995.48
				长期应付款			
				长期应付职工薪酬			
				预计负债			
				递延收益	30	1,350,000.00	250,000.00
				递延所得税负债	31	512,250,495.31	500,922,415.61
				其他非流动负债	32	2,069,997,822.93	1,131,304,755.75
				非流动负债合计		9,159,422,887.69	8,116,059,710.65
				负债合计		22,474,056,687.61	20,238,040,540.86
非流动资产：				所有者权益(或股东权益)：			
发放贷款和垫款				实收资本(或股本)	33	339,512,088.00	339,512,088.00
债权投资				其他权益工具			
其他债权投资				其中：优先股			
长期应收款				永续债			
长期股权投资	7	3,422,374,519.85	3,401,487,162.55	资本公积	34	1,182,308,597.52	1,184,330,424.44
其他权益工具投资	8	5,000,000.00	5,000,000.00	减：库存股			
其他非流动金融资产				其他综合收益	35	327,983,505.45	327,983,505.45
投资性房地产	9	5,367,397,453.72	1,113,621,234.90	专项储备			
固定资产	10	252,469,766.33	259,270,560.77	盈余公积	36	116,723,027.83	116,723,027.83
在建工程	11	175,848,606.98	88,964,529.30	一般风险准备			
生产性生物资产				未分配利润	37	1,014,094,825.43	1,257,261,998.43
油气资产				归属于母公司所有者权益合计		2,980,622,044.23	3,225,811,044.15
使用权资产	12	172,925,563.30	291,833,944.02	少数股东权益		4,640,459,676.53	4,588,914,802.09
无形资产	13	287,820,796.46	293,087,008.16	所有者权益合计		7,621,081,720.76	7,814,725,846.24
开发支出				负债和所有者权益总计		30,095,138,408.37	28,052,766,387.10
商誉	14	4,174,581.94	4,174,581.94				
长期待摊费用	15	37,514,861.78	45,906,023.95				
递延所得税资产	16	205,742,657.83	196,599,032.24				
其他非流动资产	17		51,000.00				
非流动资产合计		9,931,268,808.19	5,699,995,077.83				
资产总计		30,095,138,408.37	28,052,766,387.10				

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



第 4 页 共 89 页



余浩



母 公 司 资 产 负 债 表

编制单位：深圳市中集产城发展集团有限公司

会企01表

单位：人民币元

资 产	注 释	2020年6月30日	2019年12月31日	负 债 和 所 有 者 权 益	注 释	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：				流动负债：			
货币资金		125,419,268.23	95,496,580.51	短期借款		200,290,538.64	
交易性金融资产				交易性金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据				应付票据			
应收账款				应付账款			
应收款项融资				预收款项			
预付款项		1,711,214.53	1,109,063.14	合同负债			
其他应收款		9,537,848,676.57	9,778,341,632.15	应付职工薪酬		11,936,517.33	15,461,887.66
存货				应交税费		2,893,289.35	30,693,311.17
合同资产				其他应付款		5,978,633,883.15	6,677,232,949.83
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		151,211,094.64	125,000,000.00
其他流动资产				其他流动负债			
流动资产合计		9,664,979,159.33	9,874,947,275.80	流动负债合计		6,344,965,323.11	6,848,388,148.66
非流动资产：				非流动负债：			
债权投资				长期借款		3,782,472,056.49	4,120,000,000.00
其他债权投资				应付债券			
长期应收款				其中：优先股			
长期股权投资	1	3,109,178,428.47	3,208,945,128.47	永续债			
其他权益工具投资		5,000,000.00	5,000,000.00	租赁负债		3,630,473.14	9,140,733.63
其他非流动金融资产				长期应付款			
投资性房地产				长期应付职工薪酬			
固定资产		2,348,686.91	2,456,982.64	预计负债			
在建工程				递延收益			
生产性生物资产				递延所得税负债			
油气资产				其他非流动负债		901,852,777.78	
使用权资产		8,419,181.88	8,728,564.10	非流动负债合计		4,687,955,307.41	4,129,140,733.63
无形资产		61,218.40	14,008.66	负债合计		11,032,920,630.52	10,977,528,882.29
开发支出				所有者权益(或股东权益)：			
商誉				实收资本(或股本)		339,512,088.00	339,512,088.00
长期待摊费用				其他权益工具			
递延所得税资产				其中：优先股			
其他非流动资产				永续债			
非流动资产合计		3,125,007,515.66	3,225,144,683.87	资本公积		1,132,022,134.82	1,132,022,134.82
资产总计		12,789,986,674.99	13,100,091,959.67	减：库存股			
				其他综合收益			
				专项储备			
				盈余公积		116,723,027.83	116,723,027.83
				未分配利润		168,808,793.82	534,305,826.73
				所有者权益合计		1,757,066,044.47	2,122,563,077.38
				负债和所有者权益总计		12,789,986,674.99	13,100,091,959.67

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



第 5 页 共 89 页



余浩

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

合并利润表

编制单位：深圳市中集产城发展集团有限公司

会合02表
单位：人民币元

项 目	注释号	2020年1-6月	2019年度
一、营业总收入		1,262,133,700.91	1,435,996,100.21
其中：营业收入	1	1,262,133,700.91	1,435,996,100.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,082,568,685.42	1,163,392,513.40
其中：营业成本	1	784,587,877.66	645,567,355.51
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	2	147,539,877.30	243,382,561.54
销售费用		87,514,667.43	157,681,712.64
管理费用		99,437,150.35	200,632,772.60
研发费用			
财务费用		-36,510,887.32	-83,871,888.89
其中：利息费用		12,118,337.59	21,357,317.68
利息收入		48,029,224.95	110,776,812.67
加：其他收益	3	1,616,919.02	300,658,481.60
投资收益（损失以“-”号填列）	4	54,918,515.92	334,406,330.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		24,087,357.29	55,513,362.55
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）	5		40,941,049.80
信用减值损失（损失以“-”号填列）	6		1,456.20
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）	7	551,591.76	1,581,408.62
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		236,652,042.19	950,192,313.21
加：营业外收入	8	1,597,583.76	2,175,361.86
减：营业外支出	9	1,575,176.47	7,239,854.19
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		236,674,449.48	945,127,820.88
减：所得税费用	10	100,376,293.31	242,639,564.40
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		136,298,156.17	702,488,256.48
（一）按经营持续性分类：			
1. 持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		136,298,156.17	702,488,256.48
2. 终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类：			
1. 归属于母公司所有者的净利润（净亏损以“-”号填列）		2,369,397.89	613,841,427.22
2. 少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		133,928,758.28	88,646,829.26
六、其他综合收益的税后净额			252,037,167.38
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额			229,477,392.76
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
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			229,477,392.76
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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			22,559,774.62
七、综合收益总额		136,298,156.17	954,525,423.86
归属于母公司所有者的综合收益总额		2,369,397.89	843,318,819.98
归属于少数股东的综合收益总额		133,928,758.28	111,206,603.88
八、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



余浩

第 6 页 共 89 页



母 公 司 利 润 表

编制单位：深圳市中集产城发展集团有限公司

会企02表
单位：人民币元

项 目	注释号	2020年1-6月	2019年度
一、营业收入		53,097.34	1,473,432.61
减：营业成本			
税金及附加		194,728.38	768,803.26
销售费用			
管理费用		36,664,525.67	95,544,391.91
研发费用			
财务费用		83,517,310.86	5,698,382.61
其中：利息费用		209,639,345.45	444,857,198.98
利息收入		142,508,830.30	439,703,771.01
加：其他收益		186,340.00	300,000,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	1	-267,182.35	115,851,129.72
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
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）			
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		430,360.30	
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		-119,973,949.62	315,312,984.55
加：营业外收入		13,500.11	11.10
减：营业外支出			50.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-119,960,449.51	315,312,945.65
减：所得税费用		12.51	51,703,212.90
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		-119,960,462.02	263,609,732.75
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-119,960,462.02	263,609,732.75
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1. 重新计量设定受益计划变动额			
2. 权益法下不能转损益的其他综合收益			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
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. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4. 其他债权投资信用减值准备			
5. 现金流量套期储备			
6. 外币财务报表折算差额			
7. 其他			
六、综合收益总额		-119,960,462.02	263,609,732.75
七、每股收益：			
（一）基本每股收益			
（二）稀释每股收益			

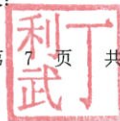
法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



第 7 页 共 89 页



余浩



合并现金流量表

编制单位：深圳市中集产城发展集团有限公司

会合03表

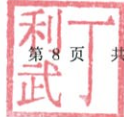
单位：人民币元

项 目	注释号	2020年1-6月	2019年度
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		1,987,130,397.06	2,559,849,315.69
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		25,969,148.43	49,100.56
收到其他与经营活动有关的现金		1,396,602,167.62	1,310,930,730.18
经营活动现金流入小计		3,409,701,713.11	3,870,829,146.43
购买商品、接受劳务支付的现金		938,974,663.30	6,676,718,184.81
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		112,756,292.45	221,037,617.48
支付的各项税费		213,638,199.25	768,730,032.28
支付其他与经营活动有关的现金		396,454,042.38	1,080,398,470.78
经营活动现金流出小计		1,661,823,197.38	8,746,884,305.35
经营活动产生的现金流量净额		1,747,878,515.73	-4,876,055,158.92
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		155,000.00	2,242,488.93
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			95,617,452.96
收到其他与投资活动有关的现金		6,190,475.02	3,678,164,459.81
投资活动现金流入小计		6,345,475.02	3,776,024,401.70
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		73,080,501.05	30,115,939.14
投资支付的现金			1,137,446,990.00
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			92,397,043.50
支付其他与投资活动有关的现金		880,267,268.32	4,576,580,420.45
投资活动现金流出小计		953,347,769.37	5,836,540,393.09
投资活动产生的现金流量净额		-947,002,294.35	-2,060,515,991.39
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		53,861,559.15	762,868,590.74
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		53,861,559.15	762,868,590.74
取得借款收到的现金		3,203,282,262.62	7,499,522,593.97
收到其他与筹资活动有关的现金		178,256,938.34	10,786,445,101.55
筹资活动现金流入小计		3,435,400,760.11	19,048,836,286.26
偿还债务支付的现金		1,169,368,626.07	1,882,927,609.87
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		502,725,029.75	465,991,088.43
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			34,916,950.16
支付其他与筹资活动有关的现金		2,360,634,537.47	13,562,551,261.75
筹资活动现金流出小计		4,032,728,193.29	15,911,469,960.05
筹资活动产生的现金流量净额		-597,327,433.18	3,137,366,326.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-426.86	3,409.85
五、现金及现金等价物净增加额		203,548,361.34	-3,799,201,414.25
加：期初现金及现金等价物余额		580,298,543.36	4,379,499,957.61
六、期末现金及现金等价物余额		783,846,904.70	580,298,543.36

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



第 8 页 共 89 页

余浩



母 公 司 现 金 流 量 表

会企03表

编制单位：深圳市中集产城发展集团有限公司

单位：人民币元

项 目	注 释	2020年1-6月	2019年度
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		60,000.00	1,664,978.85
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,167,830,438.47	362,579,864.73
经营活动现金流入小计		1,167,890,438.47	364,244,843.58
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		29,204,709.15	50,823,925.82
支付的各项税费		30,439,736.43	28,157,859.77
支付其他与经营活动有关的现金		1,055,925,949.41	113,172,846.66
经营活动现金流出小计		1,115,570,394.99	192,154,632.25
经营活动产生的现金流量净额		52,320,043.48	172,090,211.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		77,718,700.00	37,251,000.00
取得投资收益收到的现金			122,519,842.87
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			
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		2,003,045,553.71	15,014,762,711.97
投资活动现金流入小计		2,080,764,253.71	15,174,533,554.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		290,532.76	527,221.16
投资支付的现金		10,713,300.00	1,138,409,422.05
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		1,347,589,542.83	15,742,800,177.40
投资活动现金流出小计		1,358,593,375.59	16,881,736,820.61
投资活动产生的现金流量净额		722,170,878.12	-1,707,203,265.77
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		1,394,600,000.00	4,120,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		1,082,355,759.99	8,509,436,957.29
筹资活动现金流入小计		2,476,955,759.99	12,629,436,957.29
偿还债务支付的现金		610,865,704.87	1,527,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		382,964,081.65	323,918,732.30
支付其他与筹资活动有关的现金		2,227,693,780.49	9,895,376,801.98
筹资活动现金流出小计		3,221,523,567.01	11,746,295,534.28
筹资活动产生的现金流量净额		-744,567,807.02	883,141,423.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-426.86	
五、现金及现金等价物净增加额		29,922,687.72	-651,971,631.43
加：期初现金及现金等价物余额		95,496,580.51	747,468,211.94
六、期末现金及现金等价物余额		125,419,268.23	95,496,580.51

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：



第 9 页 共 89 页



余 浩



合并所有者权益变动表

会合司公限有
单位：人民币元

项目		2020年1-6月										2019年1-6月									
		蚌埠丁母公司所有者权益										蚌埠丁母公司所有者权益									
实收资本 (或股本)	其他权益工具 优先及永续 资本	资本公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	少数股东 权益	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 资本	资本公积	减： 库存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	少数股东 权益	所有者权益合计
308,412,896.30		1,044,305,131.41				327,268,136.93		1,237,261,996.17	5,408,761,482.09	7,014,728,049.11	308,412,896.30		1,044,305,131.41			327,268,136.93	39,362,631.30	414,172,611.28		5,909,941,205.09	

法定代表人： 会计机构负责人： 主管会计工作的负责人：

利武 余洪 振雨

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

母公司所有者权益变动表

会企01表
单位：人民币元

	2020年1-6月							2019年度						
	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	盈余公积	专项储备	所有者权益合计	实收资本 (或股本)	其他权益工具		资本公积	盈余公积	专项储备	所有者权益合计
		优先股	永续债						优先股	永续债				
一、上年年末余额	339,512,088.00			1,132,022,134.82	116,723,027.83		2,122,563,077.38	339,512,088.00			1,132,022,134.82	90,362,054.55		2,002,384,632.09
二、本年年初余额	339,512,088.00			1,132,022,134.82	116,723,027.83		2,122,563,077.38	339,512,088.00			1,132,022,134.82	90,362,054.55		2,002,384,632.09
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）														
（一）综合收益总额														
1. 所有者投入的普通股														
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														
（二）利润分配														
1. 提取盈余公积														
2. 对所有者（或股东）的分配														
3. 其他														
（三）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他综合收益结转留存收益														
6. 其他														
（四）专项储备														
1. 本期提取														
2. 本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	339,512,088.00			1,132,022,134.82	116,723,027.83		2,122,563,077.38	339,512,088.00			1,132,022,134.82	116,723,027.83		2,122,563,077.38

法定代表人：

主管会计工作的负责人：

会计机构负责人：

振国

利武

第 11 页 共 11 页 余洪

天健会计师事务所(特殊普通合伙)
审核之章

深圳市中集产城发展集团有限公司

财务报表附注

2019 年 1 月 1 日至 2020 年 6 月 30 日

金额单位：人民币元

一、公司基本情况

深圳市中集产城发展集团有限公司(以下简称本公司或公司)原名为深圳市中集天宇房地产发展有限公司,系由中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司(以下简称中集集团公司)和南方中集集装箱制造有限公司(以下简称南方中集公司)共同投资成立的有限责任公司,于 1998 年 11 月 24 日在深圳市场监督管理局登记注册,现持有统一社会信用代码为 914403007084645051 的营业执照,注册资本 33,951.21 万人民币。

一般经营项目是:投资城区、园区、景区、社区建设项目(具体项目另行申报);城区、园区、景区、社区配套设施建设工程及运营(不含限制项目);产业投资(具体项目另行申报);物业管理;酒店管理;商业管理;企业管理咨询(以上均不含限制项目)。

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、会计估计和前期差错

(一) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求,真实、完整地反映了企业的财务状况、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。本财务报表所载财务信息的会计期间为 2019 年 1 月 1 日起至 2020 年 6 月 30 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）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随时用于支付的存款，现金等价物是指企业持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（八）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《企业会计准则第 14 号——收入》所定义的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《企业会计准则第 14 号——收入》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、合同资产、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。

对于由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成，且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款项及合同资产，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、由《企业会计准则第14号——收入》规范的交易形成且包含重大融资成分的应收款项及合同资产，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——应收关联方款项组合	客户类别	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——应收押金保证金组合	款项性质	
其他应收款——应收备用金及其他组合组合	款项性质	
其他应收款——应收出口退税组合	款项性质	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
应收票据——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
应收票据——商业承兑汇票		
应收账款——逾期账龄组合	信用期	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，编制应收账款逾期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
应收账款——应收关联方款项组合	客户类别	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

2) 应收账款——逾期账龄组合的逾期账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

逾期账龄	应收账款 预期信用损失率(%)
未逾期	0.00
逾期1年以内(含,下同)	5.00
逾期1-2年	30.00
逾期2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。

（九）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、设备采用月末一次加权平均法。

（2）项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积计算分摊计入项目的开发成本。

（3）发出开发产品按建筑面积平均法核算。

（4）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及存货跌价准备的计提方法

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）长期股权投资

1. 共同控制、重大影响的判断

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。

(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。

(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

对被投资单位能够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. 减值测试方法及减值准备计提方法

对子公司、联营企业及合营企业的投资，在资产负债表日有客观证据表明其发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十一) 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。

3. 投资性房地产按照成本进行初始计量，采用公允价值模式进行后续计量。投资性房地产采用公允价值计量的依据：

(1) 投资性房地产所在地有活跃的房地产交易市场。

(2) 本公司能够从房地产交易市场上取得同类或类似房地产的市场价格及其他相关信息，从而对投资性房地产的公允价值做出合理的估计。

本公司不对投资性房地产计提折旧或进行摊销，并以资产负债表日投资性房地产的公允价值为基础调整其账面价值，公允价值与原账面价值之间的差额计入当期损益。

当投资性房地产的用途改变为自用房地产时，以其转换当日的公允价值作为自用房地产的账面价值，公允价值与原账面价值的差额计入当期损益。自用房地产用途改变为投资性房地产时，投资性房地产按照转换当日的公允价值计价，转换当日的公允价值小于原账面价值时，其差额计入当期损益；转换当日的公允价值大于原账面价值的，其差额计入其他综合收益。当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

（十二）固定资产

1. 固定资产的确认条件

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

项 目	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	10-30	10.00	3.00-9.00
通用设备	年限平均法	3-10	5.00-10.00	9.00-31.67
专用设备	年限平均法	5-10	10.00	9.00-18.00
运输工具	年限平均法	5-10	10.00	9.00-18.00

3. 资产负债表日，有迹象表明固定资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十三）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。

3. 资产负债表日，有迹象表明在建工程发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十四）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。

（十五）使用权资产

1. 使用权资产确认条件

使用权资产是指公司作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利。公司在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。使用权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. 使用权资产的初始计量

使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括：（1）租赁负债的初始计量金额；（2）在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；（3）承租人发生的初始直接费用；（4）承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

3. 使用权资产的后续计量

(1) 公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。

(2) 公司对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，公司在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，公司在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。各类使用权资产的具体折旧方法如下

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	2-10		10.00-50.00

(3) 公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，将剩余金额计入当期损益。

(4) 资产负债表日，有迹象表明使用权资产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 无形资产

1. 无形资产包括土地使用权、软件、地下车位使用权等，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	30-50
软件	3-10
地下车位使用权	10-61

3. 使用寿命确定的无形资产，在资产负债表日有迹象表明发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备；使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

4. 内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：(1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；(2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；(3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能证明其有用性；(4) 有足够的技术、财务资源和其

他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；(5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

(十七) 长期待摊费用

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。

(十八) 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。

(十九) 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) 维修基金核算方法

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

(二十一) 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。

(二十二) 收入

1. 房地产销售收入

于合同开始日，公司对合同进行评估，识别合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是在某一时点履行。

满足下列条件之一时，属于在某一时段内履行履约义务，否则，属于在某一时点履行履约义务：(1) 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；(2) 客户能够控制公司履约过程中在建商品或服务；(3) 公司履约过程中所产出的商品或服务具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入。履约进度不能合理确定时，已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。对于在某一时点履行的履约义务，在客户取得相关商

品或服务控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

(1) 公司就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务；(2) 公司已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权；(3) 公司已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品；(4) 公司已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬；(5) 客户已接受该商品；(6) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

2. 收入计量原则

(1) 公司按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。交易价格是公司因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，不包括代第三方收取的款项以及预期将退还给客户的款项。

(2) 合同中存在可变对价的，公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，但包含可变对价的交易价格，不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。

(3) 合同中存在重大融资成分的，公司按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，公司预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

(4) 合同中包含两项或多项履约义务的，公司于合同开始日，按照各单项履约义务所承诺商品的单独售价的相对比例，将交易价格分摊至各单项履约义务。

(二十三) 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

公司取得的、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。与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值或确认为递延收益。与资产相关的政府补助确认为递延收益的，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

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

（二十四）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。

（二十五）租赁

1. 租赁的识别

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，公司评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

2. 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，公司将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：（1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；（2）该资产与合同中

的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

3. 公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，公司将租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁；将单项租赁资产为全新资产时价值低于 40,000.00 元的租赁认定为低价值资产租赁。公司转租或预期转租租赁资产的，原租赁不认定为低价值资产租赁。

对于所有短期租赁和低价值资产租赁，公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁付款额计入相关资产成本或当期损益。

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。

在租赁开始日，公司将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债。计算租赁付款额现值时采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。租赁付款额与其现值之间的差额作为未确认融资费用，在租赁期各个期间内按照确认租赁付款额现值的折现率确认利息费用，并计入当期损益。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，公司按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

4. 公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，公司将实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁划分为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

经营租赁

公司在租赁期内各个期间按照直线法将租赁收款额确认为租金收入，发生的初始直接费用予以资本化并按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

经营租赁发生变更的，公司自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

5. 租赁变更的会计处理

(1) 租赁变更作为一项单独租赁

租赁发生变更且同时符合下列条件的，公司将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：1) 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；2) 增加的对

价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

(2) 租赁变更未作为一项单独租赁

1) 公司作为承租人

在租赁变更生效日，公司重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，以重新计量租赁负债。在计算变更后租赁付款额的现值时，公司采用剩余租赁期间的租赁内含利率作为折现率；无法确定剩余租赁期间的租赁内含利率的，采用租赁变更生效日的公司增量借款利率作为折现率。

就上述租赁负债调整的影响，公司区分以下情形进行会计处理：

① 租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，公司调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。

② 其他租赁变更，公司相应调整使用权资产的账面价值。

2) 公司作为出租人

如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为经营租赁的，公司自租赁变更生效日开始将其作为一项新租赁进行会计处理，并以租赁变更生效日前的租赁投资净额作为租赁资产的账面价值。如果租赁变更在租赁开始日生效，该租赁会被分类为融资租赁的，公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》关于修改或重新议定合同的规定进行会计处理。

四、税(费)项

(一) 主要税种及税率

税 种	计 税 依 据	税 率 (%)
增值税[注 1]	以按税法规定计算的销售货物和应税劳务收入为基础计算销项税额，扣除当期允许抵扣的进项税额后，差额部分为应交增值税	3.00、5.00、6.00、9.00、10.00、13.00、16.00
土地增值税[注 2]	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	按超率累进税率 30.00-60.00 预征率 2.00、3.00、3.50
土地使用税	土地面积	6.00、8.00、12.00 元/平方米
房产税	从租计征的，按租金收入的 12%计缴；从价计征的，按房产原值一次减除 30%后余值的 1.2%计缴	1.20、12.00
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	5.00、7.00
教育费附加	实际缴纳的流转税税额	3.00
地方教育附加	实际缴纳的流转税税额	2.00

企业所得税	应纳税所得额	25.00、20.00
-------	--------	-------------

[注 1]1. 依据国家税务总局公告《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》(2016 年第 18 号)第二章第一节第八条规定：一般纳税人销售自行开发的房地产老项目，可以选择适用简易计税方法按照 5%的征收率计税。一经选择简易计税方法计税的，36 个月内不得变更为一般计税方法计税。第二章第二节第十条规定：一般纳税人采取预收款方式销售自行开发的房地产项目，应在收到预收款时按照 3%的预征率预缴增值税。以上规定自 2016 年 5 月 1 日起施行。

2. 依据财政部、税务总局、海关总署联合发布公告《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告 2019 年第 39 号)的规定，增值税一般纳税人发生增值税应税销售行为或者进口货物，原适用 16%税率的，税率调整为 13%;原适用 10%税率的，税率调整为 9%。

[注 2]公司遵从所在地主管税务机关规定计缴土地增值税，在达到清算条件后，向当地税务机关申请土地增值税清算。

本公司对已达到规定相关的清算条件但尚未清算的房地产开发项目，以及已确认销售收入，但未达到规定相关的清算条件的房地产开发项目，按应缴纳的土地增值税与预缴的土地增值税之间的差额进行预提。

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(%)
深圳市望月楼酒店管理有限公司	20.00
东莞中集物业服务管理有限公司	20.00
扬州中集天宇物业管理有限公司	20.00
阳江市中集物业服务有限公司	20.00
扬州中集物业服务有限公司	20.00
除上述以外的其他纳税主体	25.00

(二) 税收优惠

根据财政部国家税务总局发布的《关于小型微利企业所得税优惠政策的通知》(财税〔2019〕2 号)，公司子公司深圳市望月楼酒店管理有限公司、东莞中集物业服务管理有限公司、扬州中集天宇物业管理有限公司、阳江市中集物业服务有限公司、扬州中集物业服务有限公司符合小型微利企业条件，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，其所得减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。

五、企业合并、合并财务报表范围及在其他主体中的权益

(一) 控制的重要子公司

1. 通过设立方式取得的重要子公司

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
东莞中集菁英公寓管理有限公司	公寓运营管理	1,000,000.00	公寓管理、酒店管理、餐饮管理、餐饮服务、房地产咨询服务、物业管理、酒店投资、停车场管理、自有物业租赁、房地产中介服务。
扬州中集华宇酒店投资有限公司	酒店服务业	35,000,000.00	对酒店行业进行投资
扬州中集宏宇置业有限公司	房地产开发	130,000,000.00	房地产开发、房产销售、租赁；对酒店行业进行投资
扬州中集达宇置业有限公司	房地产开发	25,000,000.00	房地产开发、房产销售、租赁
东莞中集创新产业园发展有限公司	实业投资管理	126,502,213.73	股权投资管理、资产管理；房地产投资、开发、销售；物业管理、租赁服务；建筑工程、园林景观工程的设计；建筑工程技术咨询；房屋建筑承包；劳务派遣（不含外派劳务）；集成房屋、活动房屋、金属构件、节能环保建筑材料、建筑设备、家具装饰材料的研发、销售、租赁及相关的咨询服务；销售：建材、五金家具；为企业、自然人提供担保并开展相关担保业务（不含融资担保）；货物和技术的进出口。
青岛中集创新产业园发展有限公司	房地产开发	26,143,760.00	房地产开发经营,物业管理,房地产信息咨询服务,投资信息咨询服务,酒店投资和管理,房屋租赁。（依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动）。
深圳市辰宇投资发展有限公司	实业投资管理	1,000,000.00	投资兴办实业(具体项目另行申报)、投资咨询、项目投资、创业投资业务。
上海中集智城企业发展有限公司	房地产开发	100,000,000.00	企业管理咨询;房地产开发;物业管理;商务信息咨询;市场营销策划;展览展示服务;会务服务;建筑工程;室内外设计装潢;房地产经纪;建材材料的销售。【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】
深圳市中集低轨卫星物联网产业园发展有限公司	产业园运营	100,000,000.00	卫星相关系统、模块及相关元器件的技术咨询、技术服务及技术转让;投资运营产业园区项目(具体经营项目另行申办)^卫星地面应用系统、卫星通

			信应用系统、卫星导航应用服务系统、卫星遥感应系统、卫星通信模块、智能终端、导航芯片、兼容多模多频高精度天线模组、高性能导航基带、射频芯片、精确定位设备的技术开发和生产。
扬州集创产业园发展有限公司	租赁和商务服务业	20,000,000.00	房地产开发，房地产经纪，科技企业孵化，企业管理咨询，物业管理，酒店管理，餐饮企业管理，停车场(库)经营，商务信息咨询，市场营销筹划，展览展示服务，会务服务，房屋建设工程、园林绿化工程施工，室内外设计装潢，家政服务，建筑材料销售。
东莞辰宇公寓管理有限公司	公寓运营管理	1,000,000.00	公寓管理，酒店管理，餐饮管理，餐饮服务，物业管理，酒店投资，停车场服务，自有物业租赁，房地产中介服务。

(续上表)

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例 (%)	表决权比例 (%)
东莞中集菁英公寓管理有限公司	1,000,000.00		100.00	100.00
扬州中集华宇酒店投资有限公司	35,000,000.00		100.00	100.00
扬州中集宏宇置业有限公司	130,000,000.00		100.00	100.00
扬州中集达宇置业有限公司	25,000,000.00		100.00	100.00
东莞中集创新产业园发展有限公司	843,700,000.00		88.53	88.53
青岛中集创新产业园发展有限公司	10,588,220.00		40.50	40.50
深圳市辰宇投资发展有限公司	1,000,000.00		100.00	100.00
上海中集智城企业发展有限公司	1,000,000.00		100.00	100.00
深圳市中集低轨卫星物联网产业园发展有限公司	274,000,000.00		100.00	100.00
扬州集创产业园发展有限公司	20,000,000.00		100.00	100.00
东莞辰宇公寓管理有限公司	1,000,000.00		100.00	100.00

2. 非同一控制下合并取得子公司

子公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
阳江市中集房地产开发有限公司	房地产开发	10,000,000.00	房地产开发经营；房地产策划咨询服务；建筑材料销售；室内外装饰工程；酒店投资及管理。
深圳市乐艺置业有限公司	房地产开发	61,224,490.00	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。
深圳市商启置业有限公司	房地产开发	61,224,490.00	在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营。
东莞市正易投资有限公司	房地产开发	68,027,210.00	房地产投资；房地产开发经营；装饰装修工程施工（不含建筑工程施工）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。
佛山顺德宏钜科技产业发展有限公司	产业园招商运营	20,000,000.00	技术转让服务；科技中介服务；科技项目代理服务；科技项目评估服务；企业管理咨询服务；企业财务咨询服务；工程技术咨询服务；科技信息咨询服务；房屋租赁、场地租赁、自有设备租赁；产业园的招商、开发、建设；物业管理。
深圳市信汇益金投资合伙企业（有限合伙）	租赁和商务服务业	96,070,000.00	项目投资（以上均不含限制项目）；投资咨询（不含限制项目）

（续上表）

子公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例（%）	表决权比例（%）
阳江市中集房地产开发有限公司	164,987,894.66		71.50	71.50
深圳市乐艺置业有限公司	599,918,420.00		51.00	51.00
深圳市商启置业有限公司	2,551,180,600.00		51.00	51.00
东莞市正易投资有限公司	47,619,047.00		70.00	70.00
佛山顺德宏钜科技产业发展有限公司	9,800,000.00		49.00	51.00
深圳市信汇益金投资合伙企业（有限合伙）	96,333,132.49		100.00	100.00

3. 同一控制下合并取得子公司

子公司公司全称	业务性质	注册资本	经营范围
中集模块化建筑设计研发有限公司	模块化建筑	50,000,000.00	模块化建筑、建筑工程、装饰工程、景观工程的设计；工程技术咨询服务；房

			屋建筑总承包；集成房屋、活动房屋、金属结构件、建筑材料、建筑设备、家具装饰的研发及其相关服务；货物与技术的进出口业务；房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；提供房地产信息咨询、物业租赁服务。
深圳市中集产城投资发展有限公司	实业投资管理	5,000,000.00	项目投资、投资兴办实业(以上具体项目另行申报)；投资咨询、财务咨询(以上均不含限制项目)；国内贸易(不含专营、专控、专卖商品)。
深圳市中集智城企业发展有限公司	企业管理咨询	5,000,000.00	企业管理咨询、投资咨询、财务信息咨询(以上均不含限制项目)；国内贸易(不含专营、专卖、专控商品)。
上海中集菁鹰置业有限公司	房地产开发	20,000,000.00	房地产开发；企业管理咨询；物业管理；酒店管理；房地产经纪；餐饮企业管理；停车场(库)经营；商务信息咨询；市场营销策划；展览展示服务；会务服务；房屋建筑工程；室内外设计装潢；建筑材料的销售。
上海智飞置业有限公司	房地产开发	2,800,000,000.00	房地产开发；房地产经纪；企业管理咨询；物业管理；酒店管理；餐饮企业管理；停车场(库)经营；商务信息咨询；市场营销筹划；展览展示服务；会务服务；房屋建设工程施工；园林绿化工程；室内外设计装潢；家政服务；营养健康咨询；建筑材料的销售。
前海集城实业发展(深圳)有限公司	企业管理咨询	30,000,000.00	一般经营项目是：产业园项目的投资、咨询；产业园项目运营管理；在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发(不动产权第0116299号，宗地号：T102-0289)；自有物业租赁；物业管理。(不含限制项目)。

(续上表)

子公司公司全称	期末实际出资额	实质上构成对子公司净投资的其他项目余额	持股比例(%)	表决权比例(%)
中集模块化建筑设计研发有限公司	33,769,233.98		70.00	70.00
深圳市中集产城投资发展有限公司	5,000,000.00		100.00	100.00
深圳市中集智城企业发展有限公司	3,750,000.00		75.00	75.00
上海中集菁鹰置业有限公司	296,500,000.00		100.000	100.00

上海智飞置业有限公司	900,000,000.00		100.00	100.00
前海集城实业发展(深圳)有限公司	22,500,000.00		75.00	75.00

(二) 特殊情况说明

1. 拥有其半数或半数以下表决权的子公司，纳入合并财务报表范围的原因说明

1) 子公司青岛中集创新产业园发展有限公司由公司和中集集团集装箱控股有限公司(以下简称中集集装箱控股公司)合计持有 63.00%的股份,公司和中集集装箱控股公司均为中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司子公司,根据章程约定,子公司青岛中集创新产业园发展有限公司设 3 名董事,其中由 2 名董事为公司进行派任,中集集装箱控股公司不派董事、监事,不参与公司实际经营管理,公司经营管理决议经半数以上通过表决,因此子公司青岛中集创新产业园发展有限公司纳入合并报表范围。

2) 根据本公司与广东顺德军民融合产业园有限公司、佛山市顺德区巨人投资有限公司于 2019 年 5 月 8 日签订的《顺德军民融合先进制造基地项目合作协议》,本公司分别以 6,200,000.00 元、3,600,000.00 元受让广东顺德军民融合产业园有限公司、佛山市顺德区巨人投资有限公司持有佛山顺德宏钜科技产业发展有限公司 31%、18%的股权,合计 49%的股权,根据章程约定,公司持有 51%的表决权比例,子公司佛山顺德宏钜科技产业发展有限公司设立 7 人董事会,其中 4 名由公司委派,董事会会经营管理决议经半数以上通过,因此子公司佛山顺德宏钜科技产业发展有限公司纳入合并报表范围。

2. 拥有半数以上表决权但未能对其形成控制的,未形成控制的原因说明

根据本公司与唐山卓越房地产开发有限公司于 2019 年 11 月 8 日签订的《扬州市江都区 NO.2019G07 地块的合作开发协议》,本公司以 115,840,000.00 元将所持有的扬州集智房地产有限公司 40%股权转让给唐山卓越房地产开发有限公司,2019 年 12 月 24 日,根据章程规定,公司设立 3 人董事会,公司经营管理决策需董事会一致通过,目前公司派 2 人担任扬州集智房地产有限公司董事,因此,扬州集智房地产有限公司不再纳入控制权范围。

(二) 合并范围发生变更的说明

1. 报告期新纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 因直接设立或投资等方式而增加子公司的情况说明

1) 报告期公司之子公司扬州中集达宇置业有限公司出资设立扬州集创产业园发展有限公司,于 2019 年 4 月 28 日办妥工商设立登记手续,并取得统一社会信用代码为 91321012MA1YAQ1E61 的营业执照。该公司注册资本人民币 20,000,000.00 元,公司出资

20,000,000.00 元，占其注册资本的 100%，拥有对其的实质控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

2) 报告期公司出资设立东莞辰宇公寓管理有限公司，于 2019 年 4 月 28 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91441900MA536NMR5H 的营业执照。该公司注册资本人民币 1,000,000.00 元，占其注册资本的 100%，公司出资 1,000,000.00 元，拥有对其控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。。

3) 报告期公司出资设立东莞市集智产业园发展有限公司，于 2019 年 5 月 30 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91441900MA53AYFF4T 的营业执照。该公司注册资本人民币 50,000,000.00 元，占其注册资本的 100%，公司拥有对其控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

4) 报告期公司出资设立东莞市集泓产业园发展有限公司，于 2019 年 8 月 22 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91441900MA53MQNC49 的营业执照。该公司注册资本为人民币 50,000,000.00 元，占其注册资本的 100%，公司拥有对其控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

5) 报告期公司之子公司东莞市集泓产业园发展有限公司出资设立东莞市集润产城发展有限公司，于 2019 年 8 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91441900MA53MYK92A 的营业执照。该公司注册资本人民币 50,000,000.00 元，占其注册资本的 100%，公司拥有对其控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

6) 报告期公司与东莞市元泰置业发展有限公司、深圳同裕城市更新产业发展有限公司共同出资设立东莞市瑞集产城发展有限公司，该公司注册资本人民币 10,000,000.00 元，公司认缴注册资本 5,500,000.00 元，占注册资本的 55%。截至期末，公司出资 1,480,000.00 元，于 2019 年 8 月 23 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91441900MA53MWM813 营业执照。公司拥有对其控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

7) 报告期公司出资设立东莞泰宇置业有限公司，于 2019 年 12 月 17 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91441900MA5471L207 的营业执照。该公司注册资本人民币 10,000,000.00 元，占其注册资本的 100%，公司拥有对其控制权，故自该公司成立之日起，将其纳入合并财务报表范围。

8) 报告期公司出资设立深圳前海长兴产城发展有限公司，于 2020 年 5 月 21 日办妥工商设立登记手续，并取得统一社会信用代码为 91440300MA5G6YJ31D 的营业执照。该公司注

册资本人民币 30,000,000.00 元,占其注册资本的 100%,公司拥有对其控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

9) 报告期公司出资设立深圳集创惠深产业园发展有限公司,于 2020 年 4 月 15 日办妥工商设立登记手续,并取得统一社会信用代码为 91440300MA5G4XY849 的营业执照。该公司注册资本人民币 30,000,000.00 元,占其注册资本的 100%,公司拥有对其控制权,故自该公司成立之日起,将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

根据本公司子公司深圳前海中碧产城发展有限公司与深圳前海中集投资发展有限公司于 2019 年 6 月签订的《股权转让协议》,本公司以 22,500,000.00 元受让深圳前海中集投资发展有限公司持有前海集城实业发展(深圳)有限公司 75%的股权。由于本公司和深圳前海中集投资发展有限公司同受中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司最终控制且该项控制非暂时的,故该项合并为同一控制下企业合并。本公司已于 2019 年 6 月 26 日支付股权转让款 22,500,000.00 元,于 2019 年 9 月 9 日办理完毕工商变更登记,公司拥有对其控制权,故自 2019 年 9 月 9 日起将其纳入合并财务报表范围,并相应调整了合并财务报表的比较数据。

(3) 因非同一控制下企业合并而增加子公司的情况说明

1) 根据本公司与广东顺德军民融合产业园有限公司、佛山市顺德区巨人投资有限公司于 2019 年 5 月 8 日签订的《顺德军民融合先进制造基地项目合作协议》,本公司分别以 6,200,000.00 元、3,600,000.00 元受让广东顺德军民融合产业园有限公司、佛山市顺德区巨人投资有限公司持有佛山顺德宏钜科技产业发展有限公司 31%、18%的股权,合计 49%的股权。本公司持有表决权 51%,于 2019 年 5 月 10 日完成工商变更登记,本公司已于 2019 年 5 月 20 日支付股权转让款 6,200,000.00 元、3,600,000.00 元,合计 9,800,000.00 元,并办理了相应的财产权交接手续,公司拥有对其控制权,故自 2019 年 5 月起将其纳入合并财务报表范围。

2) 根据本公司与上海信银海丝投资管理有限公司、华鑫国际信托有限公司以及深圳市信汇益金投资合伙企业(有限合伙)(以下简称深圳市信汇益金)于 2019 年 4 月 12 日签订的《深圳市信汇益金投资合伙企业(有限合伙)合伙人会议决议》,本公司以 67,210,000.00 元受让华鑫国际信托有限公司持有的深圳市信汇益金 69.96%股权。本公司已于 2019 年 4 月 15 日支付股权转让款 67,210,000.00 元,并办理了相应的财产权交接手续,公司拥有对其控制权,故自 2019 年 4 月起将其纳入合并财务报表范围。

2. 本期不再纳入合并财务报表范围的子公司

(1) 出售股权而减少子公司的情况说明：

1) 根据本公司与唐山卓越房地产开发有限公司于 2019 年 11 月 8 日签订的《扬州市江都区 NO. 2019G07 地块的合作开发协议》，本公司以 115,840,000.00 元将所持有的扬州集智房地产有限公司 40%股权转让给唐山卓越房地产开发有限公司。本公司已于 2019 年 11 月 13 日收到该项股权转让款 115,840,000.00 元，2019 年 12 月 24 日通过股东会决议，改组新的董事会，并办理了相应的财产权交接手续，故自 2019 年 12 月 24 日起不再将其纳入合并财务报表范围。

2) 公司原持有深圳市天集产城投资发展有限公司 51%股权，根据本公司与深圳慧城发展有限公司于 2020 年 5 月份签订的《深圳市天集产城投资发展有限公司股权转让协议》，本公司以 77,709,800.00 元将所持有的深圳市天集产城投资发展有限公司 36%股权转让给深圳慧城发展有限公司，并约定一年后以固定价格收购剩余 15%股权，本公司已于 2020 年 5 月 28 日收到该项股权转让款 77,709,800.00 元，并办理了相应的财产权交接手续，公司丧失其控制权，故自 2020 年 6 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(2) 因其他原因减少子公司的情况说明

本公司注销扬州中集昊宇置业有限公司，已于 2019 年 9 月 5 日工商注销完成，同时相关债权债务已清理完成，故自 2019 年 9 月起不再将其纳入合并财务报表范围。

(三) 报告期新纳入合并范围的主体

1. 纳入合并范围子公司的情况

1) 2019 年度纳入合并范围的子公司

名 称	期末净资产	本期净利润
扬州集创产业园发展有限公司	-5,318,619.33	-13,968,087.79
东莞辰宇公寓管理有限公司	-2,354,122.31	-3,730,705.21
佛山顺德宏钜科技产业发展有限公司	11,107,385.96	-3,912,640.81
前海集城实业发展（深圳）有限公司	23,940,188.50	-1,998,375.92
深圳市信汇益金投资合伙企业（有限合伙）	96,020,000.00	
东莞泰宇置业有限公司	-12,390.24	-12,390.24
东莞市瑞集产城发展有限公司	1,480,000.00	
东莞市集智产业园发展有限公司		
东莞市集泓产业园发展有限公司		
东莞市集润产城发展有限公司		

2) 本期数纳入合并范围的子公司

名 称	期末净资产	本期净利润
深圳前海长兴产城发展有限公司		
深圳集创惠深产业园发展有限公司		

2. 报告期不再纳入合并范围内公司的情况

1) 2019 年度不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
扬州中集昊宇置业有限公司	34,905,197.01	-64,259.03
扬州集智房地产有限公司	10,707,022.11	-9,292,977.89

2) 本期数不再纳入合并范围的子公司

名 称	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳市天集产城投资发展有限公司	155,650,311.82	-20,831,090.87

六、合并财务报表项目注释

(一) 合并资产负债表项目注释

说明：本财务报表附注的期初数指 2019 年 12 月 31 日的财务报表数，期末数指 2020 年 6 月 30 日的财务报表数，本期数指 2020 年 1-6 月，上年数指 2019 年度。

1. 货币资金

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
库存现金	148,628.81	180,288.64
银行存款	783,693,901.89	580,118,254.72
其他货币资金	830,178,964.55	380,806,135.31
合 计	1,614,021,495.25	961,104,678.67

(2) 抵押、冻结等对使用有限制或存放在境外、或有潜在回收风险款项的说明

项 目	期末数	备注
其他货币资金	9,174,847.62	农民工保证金
其他货币资金	199,880,371.46	贷款保证金
其他货币资金	620,716,688.78	房款监管户资金
其他货币资金	402,682.69	其他
小 计	830,174,590.55	

(续上表)

项 目	期初数	备注
其他货币资金	185,475.43	因官司纠纷,法院冻结
其他货币资金	13,743,685.90	农民工保证金
其他货币资金	366,876,973.98	房款监管户的资金
小 计	380,806,135.31	

(3) 存放于关联方金融机构的银行存款

项 目	期末数	期初数
中集集团财务有限公司	251,945,457.61	348,244,675.01
小 计	251,945,457.61	348,244,675.01

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 (%)	
按组合计提坏账准备	146,992,633.46	100.00	275,000.00	0.19	146,717,633.46
合 计	146,992,633.46	100.00	275,000.00	0.19	146,717,633.46

(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 (%)	
按组合计提坏账准备	196,193,264.18	100.00	275,000.00	0.14	195,918,264.18
合 计	196,193,264.18	100.00	275,000.00	0.14	195,918,264.18

2) 采用组合计提坏账准备的应收账款

组合名称	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
应收关联方款项组合	126,432,696.42	275,000.00	0.22
逾期账龄组合	20,559,937.04		
小 计	146,992,633.46	275,000.00	0.19

(续上表)

组合名称	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方款项组合	150,432,796.53	275,000.00	0.18
逾期账龄组合	45,760,467.65		
小 计	196,193,264.18	275,000.00	0.14

3) 逾期账龄组合中, 采用逾期账龄损失率对照表计提坏账准备的应收账款

逾期账龄	期末数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
未逾期	20,559,937.04		
小 计	20,559,937.04		

(续上表)

逾期账龄	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
未逾期	45,760,467.65		
小 计	45,760,467.65		

(2) 应收关联方账款

关联方名称	期末数	期初数
扬州市荟瑞投资发展有限公司	125,524,046.10	148,500,000.00
中集集团集装箱控股有限公司	426,958.87	1,863,872.03
扬州润扬物流装备有限公司	1,340.00	22,886.50
中集新型环保材料股份有限公司	14,564.00	19,002.00
扬州通利冷藏集装箱有限公司	1,040.00	14,996.00
扬州中集通华专用车有限公司	4,756.00	4,864.00
扬州泰利特种装备有限公司	4,170.00	3,320.00
前海集云实业发展(深圳)有限公司	455,821.45	
中集多式联运发展有限公司		3,856.00
小 计	126,432,696.42	150,432,796.53

3. 预付款项

(1) 账龄分析

账 龄	期末数			
	账面余额	比例(%)	减值准备	账面价值

1 年以内	44,430,350.86	97.83		44,430,350.86
1-2 年	385,978.02	0.85		385,978.02
2-3 年	444,000.00	0.98		444,000.00
3 年以上	155,573.08	0.34		155,573.08
合 计	45,415,901.96	100.00		45,415,901.96

(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	24,452,638.68	95.05		24,452,638.68
1-2 年	1,116,455.42	4.34		1,116,455.42
2-3 年	157,330.58	0.61		157,330.58
合 计	25,726,424.68	100.00		25,726,424.68

(2) 预付关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
深圳市东方天宇投资发展有限公司	699,861.00	
碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司		25,872.00
小 计	699,861.00	25,872.00

4. 其他应收款

(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	327,556.71		327,556.71	100.00	
按组合计提坏账准备	6,837,763,336.02	100.00	1,239,565.20	0.02	6,836,523,770.82
合 计	6,838,090,892.73	100.00	1,567,121.91	0.02	6,836,523,770.82

(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	327,556.71		327,556.71	100.00	
按组合计提坏账准备	5,528,867,338.46	100.00	1,239,565.20	0.02	5,527,627,773.26

合 计	5,529,194,895.17	100.00	1,567,121.91	0.03	5,527,627,773.26
-----	------------------	--------	--------------	------	------------------

(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
扬州市物业管理中心	327,556.71	327,556.71	100.00	预计无法收回
小 计	327,556.71	327,556.71	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(%)
应收关联方款项组合	6,688,037,519.69		
应收押金保证金组合	87,946,745.73	333,174.13	0.38
应收备用金及其他组合	61,779,070.60	906,391.07	1.47
小 计	6,837,763,336.02	1,239,565.20	0.02

(续上表)

组合名称	期初数		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
应收关联方款项组合	5,394,968,396.60		
应收押金保证金组合	71,171,763.78	333,174.13	0.47
应收备用金及其他组合	62,727,178.08	906,391.07	1.44
小 计	5,528,867,338.46	1,239,565.20	0.02

(4) 应收关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
前海集云实业发展(深圳)有限公司	1,544,201,752.63	1,420,773,916.65
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	1,431,907,720.19	1,431,907,720.19
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	983,304,412.98	282,748,115.26
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	978,054,791.26	1,018,007,435.26
曲靖市中碧瑞房地产开发有限公司	665,811,385.17	641,678,455.29
扬州集智房地产有限公司	410,504,184.52	
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	129,050,000.02	92,219,500.00
镇江中集润宇置业有限公司	127,853,746.44	126,672,266.14
青岛碧桂园博林置业有限公司	110,865,378.35	110,925,511.33
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	68,485,745.65	67,660,398.88
珠海市创一咨询管理企业(有限合伙)	44,434,308.78	46,600,203.78
珠海市集享咨询管理有限公司	42,204,402.49	35,760,906.53

中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	33,800,613.54	636,961.46
深圳南方中集集装箱制造有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
珠海市创五咨询管理企业(有限合伙)	27,081,931.56	28,402,006.56
佛山市顺德区众享投资管理企业(有限合伙)	19,302,500.00	13,777,925.00
青岛赛盈企业咨询中心(有限合伙)	12,564,706.56	12,564,706.56
深圳碧桂园供应链管理有限公司	8,962,815.29	
深圳市东方天宇投资发展有限公司	4,910,189.00	50,000.00
深圳前海中集投资发展有限公司	3,841,920.00	3,841,920.00
红树基金管理(深圳)有限责任公司	3,400,000.00	
中集集团集装箱控股有限公司	3,076,750.00	
佛山市顺德区旭盈投资有限公司	2,124,775.00	1,517,071.75
东莞市运河碧桂园房地产开发有限公司	1,110,200.26	13,954.09
宁波梅山保税港区迈捷投资管理合伙企业(有限合伙)	653,590.00	653,590.00
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	280,000.00	10,916.00
佛山市顺德区团成管理咨询有限公司	196,640.00	196,640.00
南京高投科技产业招商发展有限公司	12,510.00	
广州国兆粤顺投资有限公司	10,710.00	
上海中集冷藏箱有限公司	10,000.00	10,000.00
东莞市天集科技产业园有限公司	8,640.00	
南京天集产城发展有限公司	8,640.00	
东莞市翔丰实业投资有限公司	2,560.00	
博罗县万宇实业有限公司		8,016.00
东莞市企石金地碧桂园房地产开发有限公司		16,322.00
东莞市清溪碧桂园房地产开发有限公司		40,000.00
东莞市天林名苑房地产开发有限公司		10,258.00
广东诚加装饰设计工程有限公司		163,211.56
广州牧溪投资咨询有限公司		13,910,000.00
深圳市碧集智谷投资发展有限公司		10,240,000.00
广州市国兆华顺投资有限公司		2,000,000.00
高畅		1,377,909.06
东莞市大朗碧桂园房地产开发有限公司		328,913.00
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司		208,146.25
东莞虎门鸿艺房地产开发有限公司		30,000.00

东莞市清溪碧桂园实业投资有限公司		5,500.00
小 计	6,688,037,519.69	5,394,968,396.60

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
开发成本	10,886,962,592.36		10,886,962,592.36
库存商品	2,643,970.88		2,643,970.88
开发产品	286,875,204.48		286,875,204.48
低值易耗品	137,268.24		137,268.24
合 计	11,176,619,035.96		11,176,619,035.96

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	15,072,591,176.38		15,072,591,176.38
库存商品	2,937,861.74		2,937,861.74
开发产品	208,173,964.44		208,173,964.44
低值易耗品	226,673.09		226,673.09
合 计	15,283,929,675.65		15,283,929,675.65

(2) 其他说明

- 1) 期末存货中已有 7,139,036,693.96 元用于担保。
- 2) 存货期末余额中含资本化金额 766,589,389.22 元。
- 3) 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	期初数	期末数
紫金文昌	2011 年 11 月			2,027,128.23	
阳江中集碧桂园盛世城邦	2020 年 9 月	2023 年 12 月	3,000,000,000.00	1,341,438,592.76	1,249,597,416.43
中集智谷、中集智荟园	2015 年 11 月、 2015 年 12 月	2020 年 9 月、 2020 年 12 月	3,000,000,000.00	622,178,556.47	688,304,766.20
中集冷链研究院项目	2018 年 5 月	2021 年 10 月	1,067,620,156.21	589,753,881.63	190,641,430.23
中集智库三期	2018 年 12 月	2021 年 5 月	198,100,000.00	2,379,694.62	18,847,912.41

中集·金地美兰城	2018年12月	2023年8月	10,257,810,000.00	4,617,325,090.44	4,098,826,414.74
天御公寓	2019年6月	2021年9月	916,907,726.29	637,460,169.62	651,319,832.16
前海中集国际商务中心	2019年7月	2022年12月	5,356,732,400.00	2,956,197,100.22	3,070,968,116.02
中集智能制造中心	2019年9月	2022年4月	17,200,000,000.00	312,642,956.60	389,945,041.21
美罗家园租赁房项目	2018年11月	2021年4月	14,800,000,000.00	569,868,875.62	
中集海湾广场	2019年7月	2020年3月	3,726,553,830.66	2,759,304,816.02	
科创金融城	2020年11月	2024年6月	2,500,000,000.00	526,420,229.20	528,511,662.96
天集产业园	2020年已处置			135,594,084.95	
小 计			61,472,157,267.46	15,072,591,176.38	10,886,962,592.36

4) 存货——开发产品

项目名称	竣工时间	期初数	本期增加	本期减少	期末数
紫金文昌	2018年10月	3,245,843.34	2,198,060.26	5,442,600.57	1,303.03
阳江中集碧桂园盛世城邦	2019年1月	52,619,674.29	404,149,056.40	392,702,691.08	64,066,039.61
菁英家园	2014年9月	10,204,732.44			10,204,732.44
中集智谷、中集智荟园	2015年12月、 2019年7月	90,686,131.19	25,413,356.56	25,413,356.56	90,686,131.19
中集冷链研究院项目	2021年10月		484,519,826.68	408,575,122.95	75,944,703.73
中集智库	2019年5月	48,556,125.90		5,061,894.15	43,494,231.75
天宝公馆、天宝广场	2018年6月	2,861,457.28	12,748,262.00	13,131,656.55	2,478,062.73
小 计		208,173,964.44	929,028,561.90	850,327,321.86	286,875,204.48

6. 其他流动资产

项 目	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	79,395,732.74		79,395,732.74
预缴土地增值税	27,378,387.93		27,378,387.93
预缴增值税	153,220,202.72		153,220,202.72
预缴企业所得税	78,543,465.45		78,543,465.45
预缴地方税	6,032,584.03		6,032,584.03
预缴个人所得税	1,389.86		1,389.86
合 计	344,571,762.73		344,571,762.73

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
待抵扣进项税	67,041,433.07		67,041,433.07
预缴土地增值税	26,831,732.73		26,831,732.73
预缴增值税	213,069,966.02		213,069,966.02
预缴企业所得税	51,008,107.00		51,008,107.00
预缴地方税	513,254.01		513,254.01
合 计	358,464,492.83		358,464,492.83

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
对联营企业投资	3,260,713,394.03		3,260,713,394.03	3,227,727,162.55		3,227,727,162.55
对合营企业投资	161,661,125.82		161,661,125.82	173,760,000.00		173,760,000.00
合 计	3,422,374,519.85		3,422,374,519.85	3,401,487,162.55		3,401,487,162.55

(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					
扬州集智房地产有限公司	173,760,000.00			-12,098,874.19	
小 计	173,760,000.00			-12,098,874.19	
联营企业					
镇江中集润宇置业有限公司					
曲靖市中碧瑞房地产开发有限公司					
深圳市太子湾商融置业有限公司	1,613,404,383.10			-144,534.61	
深圳市太子湾商泰置业有限公司	1,611,122,779.45			36,330,766.09	

深圳市碧集智谷投资发展有限公司	3,200,000.00		-3,200,000.00		
小 计	3,227,727,162.55		-3,200,000.00	36,186,231.48	
合 计	3,401,487,162.55		-3,200,000.00	24,087,357.29	

(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						
扬州集智房地产有限公司					161,661,125.81	
小 计					161,661,125.81	
联营企业						
镇江中集润宇置业有限公司						
曲靖市中碧瑞房地产开发有限公司						
深圳市太子湾商融置业有限公司					1,613,259,848.49	
深圳市太子湾商泰置业有限公司					1,647,453,545.54	
深圳市碧集智谷投资发展有限公司						
小 计					3,260,713,394.03	
合 计					3,422,374,519.84	

8. 其他权益工具投资

项 目	期末数	期初数
横琴中集睿德信创新创业投资基金(有限合伙)	5,000,000.00	5,000,000.00
合 计	5,000,000.00	5,000,000.00

9. 投资性房地产

(1) 明细情况

成本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	592,924,706.82	4,253,776,218.82		4,846,700,925.64
小 计	592,924,706.82	4,253,776,218.82		4,846,700,925.64

公允价值变动

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	520,696,528.08			520,696,528.08
小 计	520,696,528.08			520,696,528.08

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	1,113,621,234.90	5,367,397,453.72
合 计	1,113,621,234.90	5,367,397,453.72

(2) 期末投资性房地产中已有 677,443,441.21 元用于担保。

10. 固定资产

(1) 明细情况

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	270,413,598.70			270,413,598.70
通用设备	44,208,250.18	944,612.05	989,154.70	44,163,707.53
专用设备	2,263,060.37		9,445.00	2,253,615.37
运输工具	6,196,185.56	207,515.03	270,037.69	6,133,662.90
小 计	323,081,094.81	1,152,127.08	1,268,637.39	322,964,584.50

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	25,915,724.04	5,070,770.95		30,986,494.99
通用设备	32,233,451.01	1,805,345.75	434,745.11	33,604,051.65
专用设备	1,716,936.44	71,946.00	8,004.92	1,780,877.52
运输工具	3,944,422.55	247,831.15	68,859.69	4,123,394.01
小 计	63,810,534.04	7,195,893.85	511,609.72	70,494,818.17

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	244,497,874.66	239,427,103.71

通用设备	11,974,799.17	10,559,655.88
专用设备	546,123.93	472,737.85
运输工具	2,251,763.01	2,010,268.89
合 计	259,270,560.77	252,469,766.33

(2) 期末固定资产中已有 118,462,301.56 元用于担保。

(3) 未办妥产权证书的固定资产的情况说明

中集低轨卫星物联网产业园 F 座由于整体工程尚未完全完工，尚未取得房屋产权证，预计办妥时间尚未能确定。

11. 在建工程

(1) 明细情况

工程名称	期末数		
	账面余额	减值准备	账面价值
中集低轨卫星物联网产业园	175,848,606.98		175,848,606.98
合 计	175,848,606.98		175,848,606.98

(续上表)

工程名称	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
中集低轨卫星物联网产业园	88,964,529.30		88,964,529.30
合 计	88,964,529.30		88,964,529.30

(2) 在建工程增减变动情况

工程名称	期初数	本期增加	本期转入 固定资产	本期其他 减少	期末数
中集低轨卫星物联网产业园	88,964,529.30	86,884,077.68			175,848,606.98
合 计	88,964,529.30	86,884,077.68			175,848,606.98

(3) 本期借款费用资本化金额为 8,013,577.85 元,资本化率(半年率)为 2.53%。

12. 使用权资产

成本

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	316,530,311.73	10,103,018.24	124,406,597.75	202,226,732.22
小 计	316,530,311.73	10,103,018.24	124,406,597.75	202,226,732.22

累计折旧

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
房屋及建筑物	24,696,367.71	16,110,412.09	11,505,610.88	29,301,168.92
小 计	24,696,367.71	16,110,412.09	11,505,610.88	29,301,168.92

账面价值

项 目	期初数	期末数
房屋及建筑物	291,833,944.02	172,925,563.30
合 计	291,833,944.02	172,925,563.30

13. 无形资产

(1) 明细情况

账面原值

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	306,615,349.19			306,615,349.19
软件	1,596,279.71	239,039.82	259,278.92	1,576,040.61
地下车位使用权	3,750,000.00		80,000.00	3,670,000.00
小 计	311,961,628.90	239,039.82	339,278.92	311,861,389.80

累计摊销

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
土地使用权	17,165,598.06	5,074,292.66		22,239,890.72
软件	799,839.50	95,452.96	18,218.22	877,074.24
地下车位使用权	909,183.18	63,112.11	48,666.91	923,628.38
小 计	18,874,620.74	5,232,857.73	66,885.13	24,040,593.34

账面价值

项 目	期初数	期末数
土地使用权	289,449,751.13	284,375,458.47
软件	796,440.21	698,966.37
地下车位使用权	2,840,816.82	2,746,371.62
合 计	293,087,008.16	287,820,796.46

(2) 期末无形资产中有 263,925,362.50 元用于担保。

14. 商誉

被投资单位	期末数
-------	-----

	账面余额	减值准备	账面价值
扬州中集天宇物业管理有限公司	995,077.24		995,077.24
江门市中集天宇物业管理有限公司	771,231.78		771,231.78
阳江市中集房地产开发有限公司	2,408,272.92		2,408,272.92
合 计	4,174,581.94		4,174,581.94

(续上表)

被投资单位	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
扬州中集天宇物业管理有限公司	995,077.24		995,077.24
江门市中集天宇物业管理有限公司	771,231.78		771,231.78
阳江市中集房地产开发有限公司	2,408,272.92		2,408,272.92
合 计	4,174,581.94		4,174,581.94

15. 长期待摊费用

项 目	期末数	期初数
装修费	23,588,955.14	30,184,841.89
酒店运营器具	9,258,864.97	11,536,352.09
租赁改造费	3,400,088.93	2,746,077.28
其他	1,266,952.74	1,438,752.69
合 计	37,514,861.78	45,906,023.95

16. 递延所得税资产

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
预提土地增值税	188,590,019.02	185,488,977.66
可抵扣亏损	16,815,138.81	10,777,083.95
减值准备		332,970.63
递延收益	337,500.00	
合 计	205,742,657.83	196,599,032.24

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	本期暂时性差异金额	上期暂时性差异金额
预提土地增值税	754,360,076.09	741,955,910.63
可抵扣亏损	67,260,555.24	43,108,335.80

减值准备		1,508,947.78
递延收益	1,350,000.00	
小 计	822,970,631.33	786,573,194.21

17. 其他非流动资产

项 目	期末数	期初数
待处置车位		51,000.00
合 计		51,000.00

18. 短期借款

借款条件	期末数	期初数
信用借款	100,000,000.00	
保证借款	100,290,538.64	
合 计	200,290,538.64	

19. 应付票据

种 类	期末数	期初数
商业承兑汇票	1,065,493.08	1,065,493.08
合 计	1,065,493.08	1,065,493.08

20. 应付账款

应付关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
广东诚加装饰设计工程有限公司		2,074,769.27
广东卓越景观设计工程有限公司		1,976,214.29
深圳碧盛发展有限公司		258,778.23
佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司		141,310.59
广东腾安机电安装工程有限公司		8,624.56
深圳市东方天宇投资发展有限公司	323,334.00	
深圳中集智能科技有限公司	778,673.86	
小 计	1,102,007.86	4,459,696.94

21. 预收款项

期末无预收关联方款项

22. 合同负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
售房款	3,296,303,986.18	2,726,042,671.77
物业款	6,341,498.04	7,575,848.03
房租租金	4,429,760.57	2,236,696.79
合 计	3,307,075,244.79	2,735,855,216.59

(2) 预收关联方款项情况

单位名称	期末数	期初数
扬州通利冷藏集装箱有限公司	32,550.00	
小 计	32,550.00	

(3) 主要预售房产收款情况

项目名称	期末数	期初数	预计竣工时间	预售比例(%)
中集智能制造中心	71,048,551.00		2022年4月	9.00
中集·金地美兰城一期	1,239,793,247.00		2021年6月	74.00
青岛产业园	509,834,101.05	1,258,451,280.73	2021年10月	71.00
阳江中集碧桂园盛世城邦	1,347,744,880.94	1,303,385,480.88	2023年12月	52.44
中集智谷、中集智荟园	107,294,450.46	146,726,916.16	2020年9月 2020年12月	59.40
天宝公馆、天宝广场	6,502,377.00	2,465,615.24	已完工	93.99/37.18
小 计	3,282,217,607.45	2,711,029,293.01		

23. 应付职工薪酬

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
短期薪酬	38,600,681.96	52,859,488.75
离职后福利—设定提存计划	242,289.36	105,884.90
合 计	38,842,971.32	52,965,373.65

(2) 短期薪酬明细情况

项 目	期末数	期初数
-----	-----	-----

工资、奖金、津贴和补贴	37,275,782.99	52,022,100.90
职工福利费	16,825.00	24,600.00
社会保险费	459,910.50	42,215.51
其中：医疗保险费	406,024.11	37,235.70
工伤保险费	1,305.32	1,011.80
生育保险费	52,581.07	3,968.01
住房公积金	160,380.62	68,396.12
工会经费和职工教育经费	687,782.85	702,176.22
小 计	38,600,681.96	52,859,488.75

(3) 设定提存计划明细情况

项 目	期末数	期初数
基本养老保险	240,057.36	103,677.47
失业保险费	2,232.00	2,207.43
小 计	242,289.36	105,884.90

24. 应交税费

项 目	期末数	期初数
增值税	9,542,176.74	4,954,649.69
企业所得税	102,740,531.25	90,652,999.67
代扣代缴个人所得税	3,071,452.06	3,783,522.91
城市维护建设税	1,742,421.10	4,582,739.46
土地增值税	544,002,308.84	458,934,780.88
房产税	5,072,528.52	982,284.16
土地使用税	1,391,974.00	243,538.41
教育费附加	860,526.89	2,006,150.47
地方教育附加	491,627.86	1,287,604.73
印花税	237,427.20	759,496.52
防洪费	773.87	514.67
其他	9,078.53	8,797.18
合 计	669,162,826.86	568,197,078.75

25. 其他应付款

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
应付股利	122,768,285.44	124,050,763.65
其他应付款	6,888,494,811.07	7,056,117,691.37
合 计	7,011,263,096.51	7,180,168,455.02

(2) 应付股利

单位名称	期末数	期初数
碧桂园地产集团有限公司	30,692,071.36	35,852,821.86
长安信托股份有限公司	8,957,522.12	
深圳市东方天宇投资发展有限	11,196,902.66	
中集申发建设实业有限公司	71,921,789.30	88,197,941.79
小 计	122,768,285.44	124,050,763.65

(3) 其他应付款

应付关联方款项

关联方名称	期末数	期初数
深圳市太子湾商泰置业有限公司	1,669,430,000.00	1,568,000,000.00
深圳市太子湾商融置业有限公司	1,519,000,000.00	1,519,000,000.00
深圳威新软件科技有限公司	954,499,740.14	1,022,259,565.14
碧桂园地产集团有限公司	791,351,714.86	638,684,520.30
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	150,729,675.64	531,591,126.86
慈溪金启房地产开发有限公司	50,740,740.66	48,944,117.55
东莞市麻涌碧桂园房地产开发有限公司	30,424,401.54	30,424,401.54
珠海市集享咨询管理有限公司	27,159,597.10	
中集集团集装箱控股有限公司	25,712,266.00	21,632,266.00
中集安瑞科投资控股(深圳)有限公司	24,336,757.00	24,336,757.00
广东顺德军民融合产业园有限公司	22,071,377.74	82,245,333.33
东莞中集专用车有限公司	21,554,038.00	21,554,038.00
中集融资租赁有限公司	20,452,542.00	20,452,542.00
深圳碧盛发展有限公司	18,869,335.11	3,339,475.01
中集现代物流发展有限公司	18,354,676.00	18,354,676.00
深圳前海中集投资发展有限公司	14,856,302.86	14,915,302.86
中集集团财务有限公司	14,448,987.00	14,448,987.00
佛山市顺德区巨人投资有限公司	11,051,933.33	41,138,911.11

中集新型环保材料股份有限公司	9,248,934.00	9,669,717.00
广东中集建筑制造有限公司	6,846,498.00	6,846,498.00
东莞中集麦田联合多式联运有限公司	6,758,465.00	5,805,685.00
佛山市顺德区共享投资有限公司	5,000,000.00	5,000,000.00
深圳中集汇杰供应链有限公司	2,817,951.00	2,817,951.00
深圳中集同创供应链有限公司	1,850,546.00	1,850,546.00
深圳市中集天亿股权投资管理合伙企业(有限合伙)	1,680,070.00	1,680,070.00
深圳中集智能科技有限公司	1,377,568.00	
集瑞联合重工有限公司	1,161,699.00	1,992,768.00
深圳中集共享后勤服务有限公司	967,732.00	967,732.00
广州中浩控制技术有限公司	424,700.00	
东莞中集智能科技有限公司	371,527.00	
珠海市唐创管理咨询有限公司	138,700.00	
深圳市东方天宇投资发展有限公司	100,000.00	
东莞市东坑碧桂园房地产开发有限公司	46,700.00	
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	41,591.86	688,818.76
东莞市谢岗碧桂园产城发展有限公司	24,828.52	4,294.00
东莞市顺塘碧桂园房地产开发有限公司	23,701.43	23,701.43
深圳市茂兴置业有限公司	22,368.00	50,918.53
广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	11,184.00	14,315.00
镇江中集润宇置业有限公司	9,532.16	147,000.00
佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司	5,307.84	5,307.84
广州市花都碧桂园物业发展有限公司	1,580.12	13,300.25
南通中集特种运输设备制造有限公司		70,162,555.55
宁波中集物流装备有限公司		194,509,622.22
青岛中集集装箱制造有限公司		108,089,264.44
青岛中集冷藏箱制造有限公司		75,190,000.00
青岛中集特种冷藏设备有限公司		60,139,333.34
上海中集宝伟工业有限公司		97,291,726.75

上海中集冷藏箱有限公司		215,499,277.78
上海中集洋山物流装备有限公司		90,219,555.55
太仓中集冷藏物流装备有限公司		30,090,777.78
天津中集集装箱有限公司		23,074,944.45
漳州中集集装箱有限公司		150,348,333.34
东莞市创盈房地产开发有限公司		33,800.00
东莞市天汇物业投资有限公司		19,300.00
东莞市翔丰实业投资有限公司		1,860.00
佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司		2,820.00
深圳碧桂园商业管理有限公司		1,500.00
珠海市碧桂园管理服务有限公司		156,730.19
大连中集物流装备有限公司		42,222.21
广州牧溪投资咨询有限公司		2,523,578.77
北京国兆华顺投资有限公司		226,300.00
深圳市骏轩碧桂园房地产开发有限公司		206,242.66
广州市国兆华顺投资有限公司		23,578.77
扬州润扬物流装备有限公司		10,555.55
东莞市运河碧桂园房地产开发有限公司		7,089.11
小 计	5,423,975,268.91	6,776,771,610.97

26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末数	期初数
一年内到期的长期借款	1,150,271,369.38	530,087,396.91
一年内到期的租赁负债	20,067,955.81	18,491,540.37
合 计	1,170,339,325.19	548,578,937.28

27. 其他流动负债

项 目	期末数	期初数
物业管理费	195,747.31	240,635.78
预提土地增值税	344,348,951.77	332,191,347.74
合 计	344,544,699.08	332,431,983.52

28. 长期借款

借款条件	期末数	期初数
抵押借款	3,457,781,832.11	3,519,128,418.38
抵押、保证借款	825,063,512.40	819,679,332.94
质押、保证借款[注]	1,502,761,934.00	1,800,000,000.00
保证借款	629,560,461.78	59,039,792.49
合 计	6,415,167,740.29	6,197,847,543.81

[注]2019年12月9日，深圳市集达发展有限公司、深圳市集宇发展有限公司分别与杭州银行股份有限公司签订合同编号为2019SC0000104263、2019SC0000104264的最高额质押合同，以深圳市乐艺置业有限公司51%股权、深圳市商启置业有限公司51%股权作质押，为本次借款提供质押担保，截至期末，该笔借款余额1,500,000,000.00元。

29. 租赁负债

项 目	期末数	期初数
尚未支付的租赁付款额	193,959,158.94	341,963,229.56
减：未确认融资费用	33,302,329.78	56,228,234.08
合 计	160,656,829.16	285,734,995.48

30. 递延收益

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
科技三项经费	1,350,000.00	250,000.00
合 计	1,350,000.00	250,000.00

(2) 政府补助具体情况说明

项 目	期初数	本期新增补助金额	本期计入当期损益 [注]	期末数	与资产相关/与收益相关
科技企业孵化器能力建设专项	250,000.00	1,100,000.00		1,350,000.00	与收益相关
小 计	250,000.00	1,100,000.00		1,350,000.00	

[注]政府补助本期计入当期损益或冲减相关成本费用情况详见本财务报表附注六(四)之说明。

31. 递延所得税负债

(1) 明细情况

项 目	期末数	期初数
固定资产加速折旧	180,833.18	270,157.45
非同一控制下企业合并资产溢价	46,675,676.57	53,514,804.15
内部未实现资本化利息	63,524,617.73	52,841,687.04
投资性房地产计税基础与账面价值之差异	139,527,468.88	133,749,124.05
预计收入差异	262,341,898.95	260,546,642.92
合 计	512,250,495.31	500,922,415.61

(2) 引起暂时性差异的资产和负债项目对应的暂时性差异金额

项 目	本期暂时性差异金额	上期暂时性差异金额
固定资产加速折旧	723,332.73	1,080,629.80
非同一控制下企业合并资产溢价	186,702,706.26	214,059,216.58
内部未实现资本化利息	254,098,470.93	211,366,748.16
投资性房地产计税基础与账面价值之差异	558,109,875.53	534,996,496.22
预计收入差异	1,049,367,595.77	1,042,186,571.68
小 计	2,049,001,981.22	2,003,689,662.44

32. 其他非流动负债

项 目	期末数	期初数
资产专项融资借款	2,069,997,822.93	1,131,304,755.75
合 计	2,069,997,822.93	1,131,304,755.75

33. 实收资本

投资者名称	期初数	本期增加	本期减少	期末数
中集申发建设实业有限公司	208,799,934.00			208,799,934.00
深圳市东方天宇投资发展有限公司	25,463,407.00			25,463,407.00
长安国际信托股份有限公司	20,370,725.00			20,370,725.00
碧桂园地产集团有限公司	84,878,022.00			84,878,022.00
合 计	339,512,088.00			339,512,088.00

34. 资本公积

(1) 明细情况

项 目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
资本溢价	1,184,330,424.44		2,021,826.92	1,182,308,597.52
合 计	1,184,330,424.44		2,021,826.92	1,182,308,597.52

(2) 资本公积本期增减原因及依据说明

资本公积本期减少系收购少数股东股权所致。

35. 其他综合收益

项 目	期初数	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	
将重分类进损益的其他综合收益	327,983,505.45							327,983,505.45
其中：自用房地产转换为以公允价值模式计量的投资性房地产在转换日公允价值大于账面价值部分	327,983,505.45							327,983,505.45
其他综合收益合计	327,983,505.45							327,983,505.45

36. 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	116,723,027.83			116,723,027.83
合 计	116,723,027.83			116,723,027.83

37. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,257,261,998.43	
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	1,257,261,998.43	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	2,369,397.89	
减：应付普通股股利	245,536,570.89	

期末未分配利润	1,014,094,825.43
---------	------------------

(二) 合并利润表项目注释

1. 营业收入/营业成本

(1) 明细情况

收入

项 目	本期数	上年数
主营业务收入	1,256,017,382.38	1,418,252,159.74
其他业务收入	6,116,318.53	17,743,940.47
合 计	1,262,133,700.91	1,435,996,100.21

成本

项 目	本期数	上年数
主营业务成本	779,827,374.99	638,698,135.49
其他业务成本	4,760,502.67	6,869,220.02
合 计	784,587,877.66	645,567,355.51

(2) 主营业务收入/主营业务成本

项 目	本期数		
	收 入	成 本	利 润
住宅销售	1,087,427,536.48	693,149,933.31	394,277,603.17
产业房销售	71,062,232.08	32,436,164.98	38,626,067.10
物业服务	39,942,795.40	27,037,147.48	12,905,647.92
房费收入	7,664,071.72		7,664,071.72
租赁收入	29,495,193.17	14,656,225.63	14,838,967.54
食品销售	7,227,559.41	3,102,963.91	4,124,595.50
餐饮服务	3,211,351.90	1,258,342.61	1,953,009.29
装修服务	4,939,660.69	4,805,024.02	134,636.67
其他	5,046,981.53	3,381,573.05	1,665,408.48
小 计	1,256,017,382.38	779,827,374.99	476,190,007.39

(续上表)

项 目	上年数		
	收 入	成 本	利 润
住宅销售	266,026,953.72	134,970,540.76	131,056,412.96
产业房销售	861,053,973.01	366,791,509.32	494,262,463.69

商业销售	48,832,412.47	33,238,789.42	15,593,623.05
物业服务	58,779,054.34	44,041,099.80	14,737,954.54
房费收入	27,990,686.78		27,990,686.78
车位销售	59,328,211.03	3,007,424.38	56,320,786.65
租赁收入	47,091,235.84	30,206,151.38	16,885,084.46
食品销售	3,123,607.04	1,416,206.29	1,707,400.75
餐饮服务	33,734,770.75	12,869,533.86	20,865,236.89
装修服务	9,204,203.41	11,530,339.19	-2,326,135.78
其他	3,087,051.35	626,541.09	2,460,510.26
小 计	1,418,252,159.74	638,698,135.49	779,554,024.25

2. 税金及附加

项 目	本期数	上年数
土地增值税	138,429,151.59	205,260,358.96
城市维护建设税	621,871.08	8,411,898.74
教育费附加	263,308.95	5,216,706.05
地方教育附加	149,323.24	791,049.18
印花税	742,800.63	7,874,537.95
房产税	5,566,269.13	10,444,268.63
土地使用税	1,756,455.96	5,302,370.20
车船税	6,000.00	15,640.00
堤围费	4,696.72	65,731.83
合 计	147,539,877.30	243,382,561.54

3. 其他收益

项 目	本期数	上年数
政府补助[注]	1,222,587.20	300,468,721.65
个税手续费返还	225,641.95	82,042.73
增值税加计抵减	168,689.87	107,717.22
合 计	1,616,919.02	300,658,481.60

[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六(四)之说明。

4. 投资收益

项 目	本期数	上年数
权益法核算的长期股权投资收益	24,087,357.29	55,513,362.55
处置长期股权投资产生的投资收益	30,831,158.63	278,892,967.63
合 计	54,918,515.92	334,406,330.18

5. 公允价值变动收益

项 目	本期数	上年数
按公允价值计量的投资性房地产		40,941,049.80
合 计		40,941,049.80

6. 信用减值损失

项 目	本期数	上年数
坏账损失		1,456.20
合 计		1,456.20

7. 资产处置收益

项 目	本期数	上年数
固定资产处置收益	121,231.46	1,581,408.62
使用权资产处置利得	430,360.30	
合 计	551,591.76	1,581,408.62

8. 营业外收入

项 目	本期数	上年数
政府补助[注]	12,000.00	12,000.00
罚没收入	1,090,636.80	1,908,926.76
索赔收入		155,811.98
违约金		60,000.00
非流动资产毁损报废利得	13,500.11	24,441.70
无法支付的款项	342,415.00	
其他	139,031.85	14,181.42
合 计	1,597,583.76	2,175,361.86

[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六(四)之说明。

9. 营业外支出

项 目	本期数	上年数
滞纳金	401,380.05	4,700,051.44
赔款支出	342,390.64	1,274,905.71
罚款支出	8,471.95	455,658.90
捐赠支出	815,183.00	150,000.00
非流动资产毁损报废损失	4,609.88	120,864.82
其他	3,140.95	538,373.32
合 计	1,575,176.47	7,239,854.19

10. 所得税费用

项 目	本期数	上年数
当期所得税费用	102,542,087.23	224,194,336.30
递延所得税费用	-2,165,793.92	18,445,228.10
合 计	100,376,293.31	242,639,564.40

(三) 合并现金流量表项目注释

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期数	上年数
(1) 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	136,298,156.17	702,488,256.48
加: 资产减值准备		-1,456.20
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,195,893.85	12,268,758.96
使用权资产	16,110,412.09	24,696,367.71
无形资产摊销	5,232,857.73	16,598,295.03
长期待摊费用摊销	3,382,900.23	5,927,359.91
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)	-551,591.76	-1,581,408.62
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	-8,890.23	96,423.12
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		-40,941,049.80
财务费用(收益以“-”号填列)	-33,008,784.30	-83,572,478.26
投资损失(收益以“-”号填列)	-54,918,515.92	-334,406,330.18

递延所得税资产减少(增加以“—”号填列)	-9,143,625.59	-151,268,347.56
递延所得税负债增加(减少以“—”号填列)	11,328,079.70	258,802,481.95
存货的减少(增加以“—”号填列)	4,107,310,639.69	-9,278,772,256.68
经营性应收项目的减少(增加以“—”号填列)	-1,279,384,844.12	4,371,977,437.94
经营性应付项目的增加(减少以“—”号填列)	-1,161,964,171.81	-378,367,212.72
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,747,878,515.73	-4,876,055,158.92
(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	783,846,904.70	580,298,543.36
减: 现金的期初余额	580,298,543.36	4,379,499,957.61
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	203,548,361.34	-3,799,201,414.25

2. 报告期取得或处置子公司及其他营业单位情况

项 目	本期数	上年数
(1) 取得子公司及其他营业单位的有关情况:		
1) 取得子公司及其他营业单位的价格		93,359,422.05
2) 取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		93,359,422.05
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		962,378.55
3) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		92,397,043.50
(2) 处置子公司及其他营业单位的有关信息:		
1) 处置子公司及其他营业单位的价格	110,212,818.65	115,840,000.00
2) 处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	77,718,700.00	115,840,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	100,991,818.76	20,222,547.04

3) 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-23,273,118.76	95,617,452.96
------------------------	----------------	---------------

3. 现金和现金等价物

项 目	期末数	期初数
(1) 现金	783,846,904.70	580,298,543.36
其中：库存现金	148,628.81	180,288.64
可随时用于支付的银行存款	783,693,901.89	580,118,254.72
可随时用于支付的其他货币资金	4,374.00	
(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	783,846,904.70	580,298,543.36

(四) 政府补助

1. 明细情况

(1) 与收益相关，且用于补偿公司以后期间的相关成本费用或损失的政府补助

项 目	期初 递延收益	本期 新增补助	本期结转	期末 递延收益	本期结转 列报项目	说明
科技企业孵化器 能力建设专项	250,000.00	1,100,000.00		1,350,000.00		江门市财政局《关于下达2020年度江门市扶持科技发展资金（第一批）的通知》（江财工(2020)37号）
小 计	250,000.00	1,100,000.00		1,350,000.00		

(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

2020年1-6月

项 目	金额	列报项目	说明
防疫补贴	85,239.00	其他收益	
稳岗补贴	805,500.39	其他收益	
2019年失业补助	11,861.41	其他收益	
东莞建设局防疫补贴	10,000.00	其他收益	

东莞市财政局松山湖分局科技孵化器载体建设项目补助资金	200,000.00	其他收益	东莞市人力资源和社会保障局《关于印发《东莞市人力资源和社会保障局市级创业孵化基地认定和管理实施办法（试行）》的通知》
西丽街道安全文明小区经费	12,000.00	营业外收入	
扬州市邗江区财政国库集中收付中心2019年表彰会奖金	100,000.00	其他收益	扬州市邗江区财政局
疫情期间污水费补贴	9,986.40	其他收益	
小 计	1,234,587.20		

2019 年度

项 目	金额	列报项目	说明
招商奖补	300,000,000.00	其他收益	江苏省江都经济开发区科技园管理委员会《关于给予市中集产城发展集有限公司3亿元奖补的说明》
政府发展服务业专项资金	268,721.65	其他收益	扬州市邗江区财政国库集中收付中心《经建科直支2018年市级现代服务业发展专项资金》
东莞市财政局松山湖分局2018年创业孵化器资助款	200,000.00	其他收益	东莞市财政局松山湖分局《有关2018年创业孵化器资助款通知》
西丽街道办安全文明小区经费	12,000.00	营业外收入	
小 计	300,480,721.65		

2. 本期数计入当期损益的政府补助金额为 1,234,587.20 元, 上年数计入当期损益的政府补助金额为 300,480,721.65 元。

七、关联方关系及其交易

(一) 关联方关系

关联方名称	与本公司的关系
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	最终控制方
中集申发建设实业有限公司	母公司
长安国际信托股份有限公司	股东
深圳市东方天宇投资发展有限公司	股东
碧桂园地产集团有限公司	股东
镇江中集润宇置业有限公司	联营公司
深圳市太子湾商泰置业有限公司	联营公司
深圳市太子湾商融置业有限公司	联营公司
曲靖市中碧瑞房地产开发有限公司	联营公司
扬州集智房地产有限公司	合营公司
珠海市集享咨询管理有限公司	子公司少数股东
招商局蛇口工业区控股股份有限公司	子公司少数股东
深圳威新软件科技有限公司	子公司少数股东
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	子公司少数股东
青岛赛盈企业咨询中心(有限合伙)	子公司少数股东
青岛碧桂园博林置业有限公司	子公司少数股东
宁波梅山保税港区迈捷投资管理合伙企业(有限合伙)	子公司少数股东
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	子公司少数股东
广东顺德军民融合产业园有限公司	子公司少数股东
佛山市顺德区众享投资管理企业(有限合伙)	子公司少数股东
佛山市顺德区旭盈投资有限公司	子公司少数股东
佛山市顺德区团成管理咨询有限公司	子公司少数股东
佛山市顺德区巨人投资有限公司	子公司少数股东
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	子公司少数股东
东莞市谢岗碧桂园产城发展有限公司	子公司少数股东
东莞市麻涌碧桂园房地产开发有限公司	子公司少数股东
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	子公司少数股东
碧桂园智慧物业服务集团股份有限公司	子公司少数股东

珠海市唐创管理咨询有限公司	子公司少数股东
珠海市创一咨询管理企业(有限合伙)	子公司少数股东关联公司
深圳招商房地产有限公司	子公司少数股东之子公司
慈溪金启房地产开发有限公司	子公司少数股东之最终同一控制方
中集新型环保材料股份有限公司	同一最终控制方
中集现代物流发展有限公司	同一最终控制方
中集融资租赁有限公司	同一最终控制方
中集集团集装箱控股有限公司	同一最终控制方
中集集团财务有限公司	同一最终控制方
中集海洋工程有限公司	同一最终控制方
中集多式联运发展有限公司	同一最终控制方
中集车辆(集团)有限公司	同一最终控制方
中集安瑞科投资控股(深圳)有限公司	同一最终控制方
漳州中集集装箱有限公司	同一最终控制方
扬州中集通华专用车有限公司	同一最终控制方
扬州通利冷藏集装箱有限公司	同一最终控制方
扬州泰利特种装备有限公司	同一最终控制方
扬州润扬物流装备有限公司	同一最终控制方
天津中集集装箱有限公司	同一最终控制方
太仓中集特种物流装备有限公司	同一最终控制方
太仓中集冷藏物流装备有限公司	同一最终控制方
太仓中集集装箱制造有限公司	同一最终控制方
深圳中集智能科技有限公司	同一最终控制方
深圳中集同创供应链有限公司	同一最终控制方
深圳中集汇杰供应链有限公司	同一最终控制方
深圳中集共享后勤服务有限公司	同一最终控制方
深圳前海中集投资发展有限公司	同一最终控制方
深圳南方中集集装箱制造有限公司	同一最终控制方
上海中集洋山物流装备有限公司	同一最终控制方
上海中集冷藏箱有限公司	同一最终控制方
上海中集宝伟工业有限公司	同一最终控制方
青岛中集特种冷藏设备有限公司	同一最终控制方
青岛中集冷藏箱制造有限公司	同一最终控制方

青岛中集集装箱制造有限公司	同一最终控制方
前海集云实业发展(深圳)有限公司	同一最终控制方
宁波中集物流装备有限公司	同一最终控制方
宁波西马克贸易有限公司	同一最终控制方
南通中集特种运输设备制造有限公司	同一最终控制方
集瑞联合重工有限公司	同一最终控制方
红树基金管理(深圳)有限责任公司	同一最终控制方
广东中集建筑制造有限公司	同一最终控制方
东莞中集专用车有限公司	同一最终控制方
东莞中集智能科技有限公司	同一最终控制方
东莞中集麦田联合多式联运有限公司	同一最终控制方
大连中集物流装备有限公司	同一最终控制方
大连中集特种物流装备有限公司	同一最终控制方
珠海市创五咨询管理企业(有限合伙)	少数股东之子公司
珠海市碧桂园管理服务有限公司	少数股东之子公司
扬州市荟瑞投资发展有限公司	少数股东之子公司
深圳市茂兴置业有限公司	少数股东之子公司
深圳市骏轩碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司
深圳碧盛发展有限公司	少数股东之子公司
深圳碧桂园商业管理有限公司	少数股东之子公司
深圳碧桂园供应链管理有限公司	少数股东之子公司
广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	少数股东之子公司
广州市花都碧桂园物业发展有限公司	少数股东之子公司
广东卓越景观设计工程有限公司	少数股东之子公司
广东腾安机电安装工程有限公司	少数股东之子公司
广东诚加装饰设计工程有限公司	少数股东之子公司
佛山市顺德区顺茵绿化设计工程有限公司	少数股东之子公司
佛山市顺德区共享投资有限公司	少数股东之子公司
佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司	少数股东之子公司
东莞市运河碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞市翔丰实业投资有限公司	少数股东之子公司
东莞市天林名苑房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞市天汇物业投资有限公司	少数股东之子公司
东莞市顺塘碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司

东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞市清溪碧桂园实业投资有限公司	少数股东之子公司
东莞市清溪碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞市企石金地碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞市东坑碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	少数股东之子公司
东莞市大朗碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞市创盈房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	少数股东之子公司
东莞虎门鸿艺房地产开发有限公司	少数股东之子公司
博罗县万宇实业有限公司	少数股东之子公司
广州市国兆华顺投资有限公司	原子公司少数股东
广州牧溪投资咨询有限公司	原子公司少数股东
北京国兆华顺投资有限公司	原子公司少数股东
深圳市碧集智谷投资发展有限公司	原联营企业
何文矩	子公司法人
高畅	子公司法人

(二) 关联方交易情况

1. 采购货物

关联方名称	本期数	上年数
深圳中集智能科技有限公司	1,819,446.81	2,694,933.98
宁波西马克贸易有限公司		3,588.05
小 计	1,819,446.81	2,698,522.03

2. 销售货物

关联方名称	本期数	上年数
扬州通利冷藏集装箱有限公司	98.40	58,086.32
扬州中集通华专用车有限公司	285.36	433,100.00
扬州泰利特种装备有限公司	16.02	
扬州市荟瑞投资发展有限公司	997.44	
中集集团集装箱控股有限公司	1,521,869.54	4,199,298.82
中集新型环保材料股份有限公司	485,700.00	1,113,841.50
前海集云实业发展(深圳)有限公司	451,308.36	
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司		497,811.00
东莞中集智能科技有限公司		169,139.87

东莞中集麦田联合多式联运有限公司		86,139.46
中集多式联运发展有限公司		83,417.00
中集安瑞科投资控股(深圳)有限公司		45,497.43
深圳中集智能科技有限公司		24,580.97
中集车辆(集团)有限公司		15,878.00
中集集团财务有限公司		18,594.00
东莞中集专用车有限公司		9,753.02
中集海洋工程有限公司		4,750.00
小 计	2,460,275.12	6,759,887.39

3. 租赁

关联方名称	本期数	上年数
中集集团集装箱控股有限公司	1,521,869.54	
中集新型环保材料股份有限公司	485,700.00	
小 计	2,007,569.54	

4. 关联方担保情况

2020 年 1-6 月

本公司作为被担保方

担保人	类型	币种	担保金额	起始日	到期日
佛山市顺德区巨人投资有限公司	信用保证	人民币	15,445,697.20	2020/1/3	2030/1/3
碧桂园地产集团有限公司	信用保证	人民币	433,500,000.00	2019/11/26	2022/11/25
碧桂园地产集团有限公司	信用保证	人民币	28,033,000.00	2020/1/20	2023/1/19
碧桂园地产集团有限公司	信用保证	人民币	28,900,000.00	2020/4/17	2020/12/30
碧桂园地产集团有限公司	信用保证	人民币	97,393,000.00	2019/12/11	2024/12/11
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	信用保证	人民币	1,066,500,000.00	2019/11/26	2022/11/25
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	信用保证	人民币	68,967,000.00	2020/1/20	2023/1/19
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	信用保证	人民币	71,100,000.00	2020/4/17	2020/12/30
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	信用保证	人民币	120,000,000.00	2017/8/18	2020/8/18
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	信用保证	人民币	239,607,000.00	2019/12/11	2024/12/11
前海集云实业发展(深圳)有限公司	资产抵押 保证	人民币	705,709,416.28	2019/7/5	2024/7/5

2019 年度

本公司作为被担保方

担保人	类型	币种	担保金额	起始日	到期日
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	信用保证	人民币	1,279,800,000.00	2019/11/26	2022/11/25
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	信用保证	人民币	125,000,000.00	2017/8/18	2020/8/18
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	信用保证	人民币	239,607,000.00	2019/12/11	2024/12/11
碧桂园地产集团有限公司	信用保证	人民币	520,200,000.00	2019/11/26	2022/11/25
碧桂园地产集团有限公司	信用保证	人民币	97,393,000.00	2019/12/11	2024/12/11
前海集云实业发展(深圳)有限公司	资产抵押保证	人民币	750,000,000.00	2019/7/5	2024/7/5

5. 关联方资金拆借

(1) 拆入

本期数

关联方	本期数			说明
	拆入金额	拆入偿还金额	利息发生额	
漳州中集集装箱有限公司		150,000,000.00	3,329,222.21	资金往来
天津中集集装箱有限公司		23,000,000.00	514,688.88	资金往来
太仓中集冷藏物流装备有限公司		30,000,000.00	696,666.66	资金往来
上海中集洋山物流装备有限公司		90,000,000.00	2,113,222.24	资金往来
上海中集宝伟工业有限公司		97,012,004.53	2,376,688.89	资金往来
青岛中集特种冷藏设备有限公司		60,000,000.00	1,516,200.00	资金往来
青岛中集集装箱制造有限公司		107,800,000.00	2,527,295.56	资金往来
宁波中集物流装备有限公司		194,000,000.00	4,549,022.22	资金往来
南通中集特种运输设备制造有限公司		70,000,000.00	1,585,444.45	资金往来
青岛中集冷藏箱制造有限公司		75,000,000.00	1,725,833.34	资金往来
碧桂园地产集团有限公司	700,556,297.72	570,770,000.00	22,880,896.84	资金往来

上海中集冷藏箱有限公司		215,000,000.00	4,262,333.33	资金往来
深圳市东方天宇投资发展有限公司	100,000.00			资金往来
东莞中集智能科技有限公司	371,527.00			无息往来
深圳中集智能科技有限公司	1,377,568.00			无息往来
中集集团集装箱控股有限公司	4,080,000.00			无息往来
中集新型环保材料股份有限公司	1,337,316.00	1,758,099.00		无息往来
集瑞联合重工有限公司		831,069.00		无息往来
东莞中集麦田联合多式联运有限公司	4,242,780.00	3,290,000.00		无息往来
镇江中集润宇置业有限公司	9,652.16	147,120.00		无息往来
慈溪金启房地产开发有限公司			1,796,623.11	资金往来
深圳威新软件科技有限公司		87,500,000.00	19,740,175.00	资金往来
深圳市太子湾商泰置业有限公司	101,430,000.00			无息往来
广州市花都碧桂园物业发展有限公司	1,580.12	13,300.25		无息往来
广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	11,184.00	14,315.00		无息往来
东莞市东坑碧桂园房地产开发有限公司	46,700.00			无息往来
东莞市谢岗碧桂园产城发展有限公司	28,650.52	8,116.00		无息往来
珠海市唐创管理咨询有限公司	554,449.00	415,749.00		无息往来
深圳碧盛发展有限公司	72,421,279.51	56,891,419.41		无息往来
深圳市茂兴置业有限公司	22,368.00	50,918.53		无息往来
东莞市翔丰实业投资有限公司		1,860.00		无息往来
东莞市创盈房地产开发有限公司	18,100.00	51,900.00		无息往来

东莞市天汇物业投资有限公司		19,300.00		无息往来
佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司		2,820.00		无息往来
深圳碧桂园商业管理有限公司	9,194.00	10,694.00		无息往来
珠海市碧桂园管理服务服务有限公司		156,730.19		无息往来
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	19,348.56	666,575.46		无息往来
珠海市集享咨询管理有限公司	4,111,400.00		8,197.10	资金往来
佛山市顺德区巨人投资有限公司		30,600,000.00	513,022.22	资金往来
广东顺德军民融合产业园有限公司		61,200,000.00	1,026,044.41	资金往来
广州中浩控制技术有限公司	724,700.00	300,000.00		无息往来
珠海市集享咨询管理有限公司	24,510,000.00	1,470,000.00		无息往来
深圳前海中集投资发展有限公司		59,000.00		无息往来
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	174,045,538.34	498,752,532.94	4,499,556.84	资金往来
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	498,480.00	3,410.61		无息往来
大连中集物流装备有限公司		42,222.21		无息往来
广州牧溪投资咨询有限公司		2,523,578.77		无息往来
北京国兆华顺投资有限公司		226,300.00		无息往来
深圳市骏轩碧桂园房地产开发有限公司		206,242.66		无息往来
广州市国兆华顺投资有限公司		23,578.77		无息往来
扬州润扬物流装备有限公司		10,555.55		无息往来

东莞市运河碧桂园房地产开发有限公司		7,089.11		无息往来
小 计	1,090,528,112.93	2,429,836,500.99	75,661,133.30	

上年数

关联方	上年数			说明
	拆入金额	拆入偿还金额	利息发生额	
碧桂园地产集团有限公司	589,000,000.00	2,154,786,297.72	86,817,450.36	资金往来
慈溪金启房地产开发有限公司	46,760,000.00		2,184,117.55	资金往来
大连中集特种物流装备有限公司		93,135,000.00	2,926,000.00	资金往来
大连中集物流装备有限公司	40,000,000.00	82,144,888.89	4,416,444.44	资金往来
佛山市顺德区巨人投资有限公司	12,100,000.00		2,038,911.11	资金往来
广东顺德军民融合产业园有限公司	78,200,000.00		4,045,333.33	资金往来
广州牧溪投资咨询有限公司	2,500,000.00		23,578.77	资金往来
广州市国兆华顺投资有限公司			23,578.77	资金往来
南通中集特种运输设备制造有限公司	70,000,000.00	73,753,555.54	7,817,444.43	资金往来
宁波中集物流装备有限公司	250,000,000.00	564,269,555.54	32,155,177.79	资金往来
青岛中集集装箱制造有限公司	200,000,000.00	768,219,444.46	36,410,375.56	资金往来
青岛中集冷藏箱制造有限公司	90,000,000.00	334,284,666.67	13,979,777.77	资金往来
青岛中集特种冷藏设备有限公司	60,000,000.00	134,636,000.02	7,956,777.80	资金往来
上海中集宝伟工业有限公司	140,000,000.00	511,043,666.65	25,406,166.64	资金往来
上海中集冷藏箱有限公司	215,000,000.00	226,528,777.82	24,010,722.25	资金往来
上海中集洋山物流装备有限公司	100,000,000.00	539,297,666.63	24,138,444.42	资金往来
深圳碧盛发展有限公司	388,274,836.84	413,074,058.22		资金往来

深圳市太子湾商融置业有限公司	2,706,331,094.50	1,187,331,094.50		资金往来
深圳市太子湾商泰置业有限公司	2,432,424,094.52	772,424,094.52		资金往来
深圳威新软件科技有限公司	1,375,387,500.00	392,300,000.00	39,172,065.14	资金往来
太仓中集集装箱制造有限公司		409,547,500.00	8,618,611.10	资金往来
太仓中集冷藏物流装备有限公司	80,000,000.00	486,133,111.16	19,893,000.04	资金往来
太仓中集特种物流装备有限公司		91,824,000.00	1,615,000.00	资金往来
天津中集集装箱有限公司	40,000,000.00	181,795,388.90	6,821,000.01	资金往来
扬州润扬物流装备有限公司	25,000,000.00	51,340,555.54	2,744,444.44	资金往来
漳州中集集装箱有限公司	150,000,000.00	158,043,333.28	16,751,666.64	资金往来
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	3,519,001,620.00	5,643,973,510.00	87,030,418.53	资金往来
中集集团财务有限公司			6,246,185.54	资金往来
中集集团集装箱控股有限公司		116,199,140.00	1,511,951.25	资金往来
碧桂园地产集团有限公司		19,511,961.35		无息往来
大连中集特种物流装备有限公司		270,000.00		无息往来
东莞市创盈房地产开发有限公司	33,800.00			无息往来
东莞市麻涌碧桂园房地产开发有限公司	10,193.83	30,414,207.71		无息往来
东莞市天汇物业投资有限公司	19,300.00			无息往来
东莞市翔丰实业投资有限公司	41,585.00	39,725.00		无息往来
东莞市谢岗碧桂园产城发展有限公司	4,294.00			无息往来
东莞中集麦田联合多式联运有限公司		7,640,869.00		无息往来
东莞中集智能科技有限公司	10,000.00	10,000.00		无息往来

东莞中集专用车有限公司	11,424,526.00			无息往来
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司		5,090,000.00		无息往来
佛山市顺德区碧桂园房产置业有限公司	2,820.00			无息往来
佛山市顺德区共享投资有限公司		2,999,999.85		无息往来
佛山市顺德区团成管理咨询有限公司		50,000.00		无息往来
佛山市顺德区旭盈投资有限公司		1,011,000.00		无息往来
佛山市顺德区众享投资管理企业(有限合伙)	61,600.00	9,160,600.00		无息往来
广东中集建筑制造有限公司	3,322,313.00	5,200,552.00		无息往来
广州市花都碧桂园物业发展有限公司	1,660.82			无息往来
广州市石楼碧桂园物业发展有限公司	4,455.00	4,455.00		无息往来
何文矩	5,100,000.00	5,100,000.00		无息往来
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	26,000,000.00	64,980,000.00		无息往来
深圳碧桂园商业管理有限公司	86,300.00	84,800.00		无息往来
深圳市东方天宇投资发展有限公司				无息往来
深圳市茂兴置业有限公司	76,653.89	38,443.44		无息往来
深圳中集共享后勤服务有限公司	967,732.00			无息往来
深圳中集汇杰供应链有限公司	2,817,951.00			无息往来
深圳中集同创供应链有限公司	1,850,546.00			无息往来
深圳中集智能科技有限公司	10,000.00	10,000.00		无息往来
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	61,273,307.31	212,865.49		无息往来

中集集团财务有限公司	4,569,720.00			无息往来
中集集团集装箱控股有限公司	10,399,036.00	12,132,524.00		无息往来
中集融资租赁有限公司		7,101,677.00		无息往来
中集现代物流发展有限公司	7,970,137.00			无息往来
中集新型环保材料股份有限公司	714,051.00	3,292,250.00		无息往来
珠海市碧桂园管理服务股份有限公司	237,325.50	80,595.31		无息往来
珠海市集享咨询管理有限公司		10,670,000.00		无息往来
小 计	12,746,988,453.21	15,571,191,831.21	464,754,643.68	

(2) 拆出

2020 年 1-6 月

关联方	本期数			说明
	拆出金额	拆出收回金额	利息发生额	
前海集云实业发展(深圳)有限公司	371,771,339.30	251,039,305.16	2,695,801.84	资金往来
镇江中集润宇置业有限公司			1,181,480.30	资金往来
曲靖市中碧瑞房地产开发有限公司	2,940,000.00		21,192,929.88	资金往来
中集集团集装箱控股有限公司	3,076,750.00			无息往来
南京天集产城发展有限公司	8,640.00			无息往来
南京高投科技产业招商发展有限公司	12,510.00			无息往来
广州国兆粤顺投资有限公司	10,710.00			无息往来
东莞市天集科技产业园有限公司	8,640.00			无息往来
中国国际海运集装箱(集团)股份有限公司	30,823,815.40		2,339,836.68	资金往来
扬州集智房地产有限公司	400,160,793.86	5,450,000.00	15,793,390.66	资金往来
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	36,000,000.00		1,350,000.02	资金往来

珠海市集享咨询管理有限公司	6,298,200.00		236,182.49	资金往来
佛山市顺德区众享投资管理企业（有限合伙）	5,400,000.00		202,500.00	资金往来
佛山市顺德区旭盈投资有限公司	594,000.00		22,275.00	资金往来
青岛碧桂园博林置业有限公司		60,132.98		无息往来
深圳碧桂园供应链管理有限公司	8,962,815.29			无息往来
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	52,297.40	40,004,941.40		无息往来
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	280,000.00	10,916.00		无息往来
东莞市翔丰实业投资有限公司	2,560.00			无息往来
东莞市运河碧桂园房地产开发有限公司	1,110,200.26	13,954.09		无息往来
珠海市创一咨询管理企业（有限合伙）		2,165,895.00		无息往来
珠海市创五咨询管理企业（有限合伙）		1,320,075.00		无息往来
东莞市企石金地碧桂园房地产开发有限公司		16,322.00		无息往来
东莞市清溪碧桂园房地产开发有限公司		40,000.00		无息往来
东莞市天林名苑房地产开发有限公司		10,258.00		无息往来
博罗县万字实业有限公司		8,016.00		无息往来
广东诚加装饰设计工程有限公司		163,211.56		无息往来
红树基金管理（深圳）有限责任公司	7,000,000.00	3,600,000.00		无息往来
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司		2,250,000.00		无息往来
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	700,556,297.72			资金往来
深圳市东方天宇投资发展有限公司	5,060,189.00	200,000.00		无息往来
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	3,006,000.00		112,725.02	资金往来
广州牧溪投资咨询有限公司		13,910,000.00		无息往来

深圳市碧集智谷投资发展有限公司		10,240,000.00		无息往来
广州市国兆华顺投资有限公司		2,000,000.00		无息往来
高畅		1,377,909.06		无息往来
东莞市大朗碧桂园房地产开发有限公司		328,913.00		无息往来
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司		208,146.25		无息往来
东莞虎门鸿艺房地产开发有限公司		30,000.00		无息往来
东莞市清溪碧桂园实业投资有限公司		5,500.00		无息往来
小 计	1,583,135,758.23	334,453,495.50	45,127,121.89	

2019 年度

关联方	上年数			说明
	拆出金额	拆出收回金额	利息发生额	
东莞市碧桂园房地产开发有限公司	14,867,535.12	304,991,148.91		资金往来
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	7,661,583.50		43,294.75	资金往来
佛山市顺德区旭盈投资有限公司	1,508,516.50		8,555.25	资金往来
佛山市顺德区众享投资管理企业(有限合伙)	13,700,150.00		77,775.00	资金往来
鹤山市共和碧桂园房地产开发有限公司	91,701,000.00		518,500.00	资金往来
前海集云实业发展(深圳)有限公司	1,569,389,919.03	151,759,453.45	3,143,451.07	资金往来
青岛碧桂园博林置业有限公司	51,370,650.97	62,995,306.61		资金往来
青岛中集集装箱制造有限公司		450,000,000.00	13,359,375.00	资金往来
曲靖市中碧瑞房地产开发有限公司	6,521,900.00	19,280,000.00	56,618,824.95	资金往来
上海中集宝伟工业有限公司		310,000,000.00	9,203,125.00	资金往来
上海中集洋山物流装备有限公司		410,000,000.00	12,171,875.00	资金往来
太仓中集集装箱制造有限公司		400,000,000.00	8,079,947.92	资金往来

招商局蛇口工业区控股股份有限公司	2,803,815,440.38	1,422,906,207.09		资金往来
镇江中集润宇置业有限公司		100,000,000.00	4,775,243.93	资金往来
珠海市集享咨询管理有限公司	16,043,724.95		90,711.58	资金往来
博罗县万字实业有限公司	20,040.00	12,024.00		无息往来
东莞虎门鸿艺房地产开发有限公司	34,000.00	4,000.00		无息往来
东莞市大朗碧桂园房地产开发有限公司	328,913.00			无息往来
东莞市大朗碧桂园实业投资有限公司	208,146.25			无息往来
东莞市企石金地碧桂园房地产开发有限公司	183,647.26	167,325.26		无息往来
东莞市清溪碧桂园房地产开发有限公司	215,568.00	175,568.00		无息往来
东莞市清溪碧桂园实业投资有限公司	5,500.00			无息往来
东莞市石碣碧桂园房地产开发有限公司	97,233.33	86,317.33		无息往来
东莞市天林名苑房地产开发有限公司	575,307.41	565,049.41		无息往来
东莞市运河碧桂园房地产开发有限公司	1,156,182.98	1,142,228.89		无息往来
堆龙德庆区碧享企业管理有限公司	6,003,599.85	16,500,000.00		无息往来
佛山市顺德区团成管理咨询有限公司	117,400.00			无息往来
青岛赛盈企业咨询中心(有限合伙)	6,359,500.88	799,864.32		无息往来
深圳前海中集投资发展有限公司	3,672,000.00			无息往来
深圳市碧桂园房地产投资有限公司	103,461,408.02			无息往来
深圳市碧集智谷投资发展有限公司	10,240,000.00			无息往来
深圳市东方天宇投资发展有限公司	50,000.00			无息往来
深圳招商房地产有限公司		5,000.00		无息往来

中集申发建设实业有限公司	1,182,071.96	13,962,071.96		无息往来
珠海市创五咨询管理企业(有限合伙)		10,543,849.82		无息往来
珠海市创一咨询管理企业(有限合伙)		18,309,556.85		无息往来
珠海市集享咨询管理有限公司		565.00		无息往来
小 计	4,710,490,939.39	3,694,205,536.90	108,090,679.45	

6. 其他关联交易

2020 年 1-6 月

本公司、本公司之子公司深圳市集宏投资有限公司(以下简称深圳集宏)、深圳市集远投资有限公司(以下简称深圳集远)与碧桂园地产集团有限公司(以下简称碧桂园集团)、深圳市碧桂园房地产投资有限公司(以下简称碧桂园房地产)签订债权债务确认协议,确认直接由碧桂园集团、碧桂园房地产确认债权债务关系,即碧桂园集团向碧桂园房地产支付 700,556,297.72 元,视同碧桂园集团已向本公司支付往来款 700,556,297.72 元且本公司分别已向深圳集宏、深圳集远支付 156,482,753.33 元、544,073,544.39 元,以及深圳集宏、深圳集远已分别支付给碧桂园房地产 156,482,753.33 元、544,073,544.39 元。

2019 年度

(1) 本公司作为债务人,债权重组明细如下:

关联方名称	交易金额(单位: 元)
大连中集物流装备有限公司	40,000,000.00
南通中集特种运输设备制造有限公司	70,000,000.00
宁波中集物流装备有限公司	250,000,000.00
青岛中集集装箱制造有限公司	200,000,000.00
青岛中集冷藏箱制造有限公司	90,000,000.00
青岛中集特种冷藏设备有限公司	60,000,000.00
上海中集宝伟工业有限公司	140,000,000.00
上海中集冷藏箱有限公司	215,000,000.00
上海中集洋山物流装备有限公司	100,000,000.00
太仓中集冷藏物流装备有限公司	80,000,000.00
天津中集集装箱有限公司	40,000,000.00
扬州润扬物流装备有限公司	25,000,000.00
漳州中集集装箱有限公司	150,000,000.00

合 计	1,460,000,000.00
-----	------------------

以上简称各集装箱，本公司、本公司之子公司深圳市智城企业发展有限公司（以下简称深圳智城）与各集装箱签订债权转让协议，确认深圳智城将对各集装箱 1,460,000,000.00 元的债务平价转让给本公司，并将 2019 年 3 月 21 日起应付各集装箱的利息一并转让给本公司。

以上简称各集装箱，本公司之子公司上海智飞置业有限公司（以下简称上海智飞）、本公司之子公司深圳智城与各集装箱签订债权转让协议，确认深圳智城将对各集装箱 1,460,000,000.00 元的债务评价转让给上海智飞，并将 2018 年 12 月 31 日至 2019 年 3 月 20 日应付各集装箱的利息一并转让给上海智飞。

(2) 本公司之子公司上海智飞、本公司之子公司深圳智城与深圳威新软件科技有限公司（以下简称深圳威新）签订债权转让协议，确认深圳智城将对深圳威新 363,534,044.31 元的债务平价转让给上海智飞。

7. 贷款

2020 年 1-6 月

关联方名称	借款金额	还款金额
中集集团财务有限公司	23,472,087.45	476,579,583.42

2019 年度

关联方名称	借款金额	还款金额
中集集团财务有限公司	771,631,733.79	204,028,203.45

八、其他重要事项

(一) 或有事项

截至 2020 年 6 月 30 日，公司对本公司购房人担保金额为 2,305,131,964.85 元，自借款合同生效之日起至办妥借款合同项下抵押财产的登记手续并将相关他项权利证明文件交银行保存时止。

(二) 承诺事项

截至 2020 年 6 月 30 日，本公司无需要特别披露的重大承诺事项。

(三) 资产负债表日后事项

1. 公司收购前海项目合作开发事项

2017年3月21日，公司与中国国际海运集装箱（集团）股份有限公司、深圳南方中集集装箱制造有限公司（以下简称南方集装箱制造公司）签订中集前海项目合作开发框架协议，

协议基于南方集装箱制造公司与深圳市规划和国土资源委员会、深圳市前海深港现代服务业合作区管理局将签署的《土地整备框架协议书》，T102-0152、T102-0153、T102-0154宗地之原规划的等值补偿和新规划土地增值利益分享的收益系南方集装箱制造公司享有（该两项合计金额以下简称土地价款），并等价置换土地使用权。根据协议规定，南方集装箱制造公司为公司提供土地资源，协助公司取得置换后的土地使用权；公司按政府授予南方集装箱制造公司前海土地开发权的土地评估价值作为土地对价，及时归还南方集装箱制造公司土地价款，并将房地产开发项目税后利润的25%分配给南方集装箱制造公司。根据此协议安排，公司于2020年7月31日签订以下补充协议：

1) 公司之子公司深圳前海中碧产城发展有限公司与南方集装箱制造公司、深圳前海中集投资发展有限公司、前海集云实业发展（深圳）有限公司签订中集前海项目合作开发框架协议之补充协议（四），深圳前海中碧产城发展有限公司以 2,250 万元受让深圳前海中集投资发展有限公司持有的前海集云实业发展（深圳）有限公司 75%的股权，前海集云实业发展（深圳）有限公司欠南方集装箱制造公司搬迁补偿款 2,134,024,050.00 元由深圳前海中碧产城发展有限公司向前海集云实业发展（深圳）有限公司提供借款根据协议约定进行偿还。

2) 公司新成立子公司深圳前城信达投资发展有限公司与南方集装箱制造公司、深圳前海中集投资发展有限公司、前海精集（深圳）实业发展有限公司签订中集前海项目合作开发框架协议之补充协议（五），深圳前城信达投资发展有限公司以 750 万元受让深圳前海中集投资发展有限公司持有的前海精集（深圳）实业发展有限公司 75%的股权，前海精集（深圳）实业发展有限公司欠南方集装箱制造公司搬迁补偿款 1,608,036,100.00 元由深圳前城信达投资发展有限公司向前海精集（深圳）实业发展有限公司提供借款根据协议约定进行偿还。

3) 公司新成立子公司深圳前城同盛投资发展有限公司与南方集装箱制造公司、深圳前海中集投资发展有限公司、前海英集（深圳）实业发展有限公司签订中集前海项目合作开发框架协议之补充协议（六），深圳前城同盛投资发展有限公司以 750 万元受让深圳前海中集投资发展有限公司持有的前海英集（深圳）实业发展有限公司 75%的股权，前海英集（深圳）实业发展有限公司欠南方集装箱制造公司搬迁补偿款 2,622,697,100.00 元由深圳前城同盛投资发展有限公司向前海英集（深圳）实业发展有限公司提供借款根据协议约定进行偿还。

4) 公司新成立子公司深圳前城智创投资发展有限公司与南方集装箱制造公司、深圳前海中集投资发展有限公司、前海创集（深圳）实业发展有限公司签订中集前海项目合作开发框架协议之补充协议（七），深圳前城智创投资发展有限公司以 750 万元受让深圳前海中集投资发展有限公司持有的前海创集（深圳）实业发展有限公司 75%的股权，前海创集（深圳）

实业发展有限公司欠南方集装箱制造公司搬迁补偿款 791,482,400.00 元由深圳前城智创投资发展有限公司向前海创集（深圳）实业发展有限公司提供借款根据协议约定进行偿还。

5) 公司新成立子公司深圳前城协发产城发展有限公司与南方集装箱制造公司、深圳前海中集投资发展有限公司、前海盛集（深圳）实业发展有限公司签订中集前海项目合作开发框架协议之补充协议（八），深圳前城协发产城发展有限公司以 750 万元受让深圳前海中集投资发展有限公司持有的前海盛集（深圳）实业发展有限公司 75% 的股权，前海盛集（深圳）实业发展有限公司欠南方集装箱制造公司搬迁补偿款 977,249,000.00 元由深圳前城协发产城发展有限公司向前海盛集（深圳）实业发展有限公司提供借款根据协议约定进行偿还。

6) 公司新成立子公司深圳前城乐享投资发展有限公司与南方集装箱制造公司、深圳前海中集投资发展有限公司、前海世集（深圳）实业发展有限公司签订中集前海项目合作开发框架协议之补充协议（九），深圳前城乐享投资发展有限公司以 750 万元受让深圳前海中集投资发展有限公司持有的前海世集（深圳）实业发展有限公司 75% 的股权，前海世集（深圳）实业发展有限公司欠南方集装箱制造公司搬迁补偿款 674,046,200.00 元由深圳前城乐享投资发展有限公司向前海世集（深圳）实业发展有限公司提供借款根据协议约定进行偿还。

2. 碧桂园增资事项

2020 年 8 月 6 日，公司与中集申发建设实业有限公司、深圳市东方天宇投资发展有限公司、长安国际信托股份有限公司及碧桂园地产集团有限公司订立《增资协议》。根据《增资协议》，碧桂园拟增持公司股权，增资款为人民币 1,606,124,427.00 元（最终根据项目权益价值调整机制计算确定的增资款金额为准）及前海项目未落地部分权益价值调增相应增资款的最高为人民币 39,012,616.00 元（如有）。增资前，中集申发建设实业有限公司、深圳市东方天宇投资发展有限公司、长安国际信托股份有限公司、碧桂园地产集团有限公司分别持有公司 61.50%、7.50%、6.00%、25.00%，增资完成后，中集申发建设实业有限公司、深圳市东方天宇投资发展有限公司、长安国际信托股份有限公司、碧桂园地产集团有限公司分别持有公司 57.40%、7.00%、5.60%、30.00%，碧桂园地产集团有限公司作出的增资额是经《增资协议》各订约方参考彼等于中集产城的股权比例按正常商业条款经公平磋商后厘定。

截至 2020 年 8 月 6 日，本公司除以上事项外无其他需要特别披露的重大资产负债表日后事项。

九、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. 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
对子公司的投资	3,109,178,428.47		3,109,178,428.47
合 计	3,109,178,428.47		3,109,178,428.47

(续上表)

项 目	期初数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司的投资	3,208,945,128.47		3,208,945,128.47
合 计	3,208,945,128.47		3,208,945,128.47

(2) 对子公司的投资

被投资单位名称	持股 比例(%)	表决权 比例(%)	期初数	期末数
扬州中集达宇置业有限公司	95.00	100.00	23,750,000.00	23,750,000.00
扬州中集宏宇置业有限公司	95.00	100.00	128,750,000.00	128,750,000.00
扬州中集华宇酒店投资有限公司	95.00	100.00	33,250,000.00	33,250,000.00
扬州中集天宇投资有限公司	100.00	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00
深圳市中集骏宇置业有限公司	95.00	100.00	7,600,000.00	7,600,000.00
扬州中集物业服务有限公司	60.00	100.00	600,000.00	600,000.00
深圳市中集物业服务有限公司	90.00	100.00	1,800,000.00	1,800,000.00
阳江市中集房地产开发有限公司	71.50	71.50	164,987,894.66	164,987,894.66
东莞中集创新产业园发展有限公司	39.53	88.53	50,000,000.00	50,000,000.00
青岛中集创新产业园发展有限公司	40.05	40.05	10,588,220.00	10,588,220.00
深圳市望月楼酒店管理有限公司	100.00	100.00	353,040.34	353,040.34
中集模块化建筑设计研发有限公司	70.00	70.00	33,769,233.98	33,769,233.98
东莞市中集云创业产业园投资管理有限公司	100.00	100.00	9,000,000.00	10,233,300.00
江门中集云创管理有限公司	100.00	100.00	5,000,000.00	5,000,000.00
深圳市信汇益金投资合伙企业(有限合伙)	100.00	100.00	96,333,132.49	96,333,132.49
上海中集智城企业发展有限公司	100.00	100.00	1,000,000.00	1,000,000.00
深圳市天集产城投资发展有限公			102,000,000.00	

司				
东莞市正易投资有限公司	70.00	70.00	47,619,047.00	47,619,047.00
深圳市集宏投资有限公司	60.00	60.00	269,963,289.50	269,963,289.50
深圳市集远投资有限公司	60.00	60.00	1,148,031,270.50	1,148,031,270.50
深圳市集星发展有限公司	75.00	75.00	37,500,000.00	37,500,000.00
深圳市集盛发展有限公司	75.00	75.00	37,500,000.00	37,500,000.00
深圳集创产业园运营管理有限公司	75.00	75.00	750,000.00	750,000.00
深圳市中集星联科技有限公司	95.00	95.00	95,000,000.00	95,000,000.00
佛山顺德宏钜科技产业发展有限公司	49.00	51.00	9,800,000.00	9,800,000.00
深圳前海中碧产城发展有限公司	100.00	100.00	30,000,000.00	30,000,000.00
东莞辰宇公寓管理有限公司	100.00	100.00		1,000,000.00
中联前源-中集产城产业园一号第一期专项计划			59,000,000.00	59,000,000.00
深圳中集农银树仁投资合伙企业(有限合伙)			800,000,000.00	800,000,000.00
小 计			3,208,945,128.47	3,109,178,428.47

(3) 对合营联营企业投资

被投资单位名称	持股比例 (%)	表决权比例 (%)	成本	损益调整	其他权益变动	期末数
镇江中集润宇置业有限公司	20.00	20.00	6,000,000.00	-6,000,000.00		
曲靖市中碧瑞房地产开发有限公司	49.00	49.00				
小 计			6,000,000.00	-6,000,000.00		

(二) 母公司利润表项目注释

1. 投资收益

项 目	本期数	上年数
成本法核算的长期股权投资收益		114,601,129.72
处置长期股权投资产生的投资收益	-267,182.35	1,250,000.00
合 计	-267,182.35	115,851,129.72

深圳市中集产城发展集团有限公司

二〇二〇年八月六日