

深圳市物业发展(集团)股份有限公司
审计报告
天职业字[2021]14873 号

目 录

审 计 报 告	1
2020 年度财务报表	6
2020 年度财务报表附注	18

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“深物业集团”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

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，公允反映了深物业集团 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 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，我们独立于深物业集团，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 关键审计事项

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

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
1、房地产开发销售收入的确认与计量	
深物业集团 2020 年度实现房地产开发项目收入 27.92 亿元，占营业收入总额的 68.03%。深物业集团在以下所有条件均已满足时确认房地产开发项目的收入：（1）房地产销售合同在开发产品已经完工并验收合格；（2）签订了不可逆转的销售合同，取得了买方付款证明；（3）发出收楼通知。 房地产业务相关收入的确认与计量对深物业集团经营成果有重大影响，可能计量不准确或可能被确认在不恰当的会计期间，因此我们将房地产开发销售收入的确认与计量作为关键审计事项。 有关房地产开发销售收入的会计政策及详情参阅财务报表附注三、（二十六）、六、（三十二）。	我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括： 了解并抽取样本测试与房产销售业务相关的关键控制措施，评估控制程序执行的有效性。 获取并检查项目竣工验收文件；对于本年确认的房产销售收入，检查房产买卖合同并查验其真实性；检查原始收款凭证或银行按揭手续办理情况凭据，判断是否已收讫全款；检查入伙通知书或其他房产交付支持性文件，以评价房产销售收入是否已达到公司相关会计政策规定的收入确认条件。 获取并检查资产负债表日前及日后的房产交付支持性文件，评价房产销售收入是否记录于恰当的会计期间。
2、土地增值税的计提	
销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率 30% - 60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算的判断时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。深物业集团在土地增值税汇算清缴时，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房地产企业损益影响的重要性，且管理层作出估计时的判断包括对相关税务法律法规和实务做法的理解等考虑要素，因此，我们将深物业集团土地增值税的计提确定为关键审计事项。	我们针对这一关键审计事项实施的审计程序主要包括： 获取主要房地产开发项目的土地增值税计算资料，复核测算公司本年计提的土地增值税金额是否准确。 结合房地产销售收入审计，检查管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理。 结合存货审计，检查管理层计算土地增值税时扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等是否正确。

四、其他信息

深物业集团管理层（以下简称管理层）对其他信息负责。其他信息包括 2020 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集团的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督深物业集团的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期合并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。

审计报告（续）

天职业字[2021]14873 号

[此页无正文]



中国注册会计师

（项目合伙人）：



中国注册会计师：



合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	4,206,266,629.32	3,297,890,935.91	六、（一）
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	187,697,631.47	216,923,663.25	六、（二）
应收款项融资			
预付款项	50,543,422.85	69,546,774.17	六、（三）
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	789,050,350.51	917,981,165.74	六、（四）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	5,312,489,258.20	4,913,510,876.66	六、（五）
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	48,991,965.92	42,500,585.94	六、（六）
流动资产合计	10,595,039,258.27	9,458,354,001.67	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	45,710,220.79	45,076,122.72	六、（七）
其他权益工具投资	1,044,905.12	1,580,475.86	六、（八）
其他非流动金融资产			
投资性房地产	484,738,506.83	503,323,428.61	六、（九）
固定资产	116,233,936.04	93,557,782.83	六、（十）
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	482,049.51	700,369.66	六、（十一）
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	11,862,716.14	7,034,472.79	六、（十二）
递延所得税资产	950,681,245.50	658,153,122.73	六、（十三）
其他非流动资产	1,564,074.34	4,711,963.66	六、（十四）
非流动资产合计	1,612,317,654.27	1,314,137,738.86	
资 产 总 计	12,207,356,912.54	10,772,491,740.53	

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并资产负债表（续）

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	468,269,685.65	577,689,139.10	六、（十五）
预收款项	473,274.48	728,186,032.63	六、（十六）
合同负债	666,893,629.72		六、（十七）
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	177,190,197.36	143,493,868.80	六、（十八）
应交税费	2,487,212,979.37	2,598,283,291.68	六、（十九）
其他应付款	847,142,613.09	1,149,104,928.85	六、（二十）
其中：应付利息			
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04	
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	36,722,824.88	3,921,032.24	六、（二十一）
其他流动负债	43,354,691.51		六、（二十二）
流动负债合计	4,727,259,896.06	5,200,678,293.30	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	3,587,800,000.00	2,193,833,000.00	六、（二十三）
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	2,396,947.00	2,903,327.87	六、（二十四）
递延收益		341,259.63	六、（二十五）
递延所得税负债	262.20	3,821.08	六、（十三）
其他非流动负债	108,778,327.45	108,164,737.46	六、（二十六）
非流动负债合计	3,698,975,536.65	2,305,246,146.04	
负 债 合 计	8,426,235,432.71	7,505,924,439.34	
所有者权益			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	六、（二十七）
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38	六、（二十八）
减：库存股			
其他综合收益	-6,749,589.41	-2,698,371.44	六、（二十九）
专项储备			
盈余公积	19,205,979.63	17,060,448.05	六、（三十）
△一般风险准备			
未分配利润	3,038,993,912.43	2,457,119,795.39	六、（三十一）
归属于母公司所有者权益合计	3,727,917,440.03	3,147,949,009.38	
少数股东权益	53,204,039.80	118,618,291.81	
所有者权益合计	3,781,121,479.83	3,266,567,301.19	
负债及所有者权益合计	12,207,356,912.54	10,772,491,740.53	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并利润表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	4,104,374,646.02	3,961,669,942.44	
其中：营业收入	4,104,374,646.02	3,961,669,942.44	六、（三十二）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	3,094,700,417.31	2,966,054,505.18	
其中：营业成本	1,386,710,239.54	1,433,615,885.43	六、（三十二）
△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	1,313,348,228.48	1,081,511,281.04	六、（三十三）
销售费用	44,753,247.18	111,553,952.50	六、（三十四）
管理费用	238,625,143.31	204,654,552.64	六、（三十五）
研发费用			
财务费用	111,263,558.80	134,718,833.57	六、（三十六）
其中：利息费用	182,930,469.55	194,545,794.14	六、（三十六）
利息收入	72,357,101.87	61,860,403.42	六、（三十六）
加：其他收益	12,770,810.75	5,150,377.43	六、（三十七）
投资收益（损失以“-”号填列）	634,098.07	5,076,839.48	六、（三十八）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	634,098.07	5,076,839.48	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△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）	4,623,356.81	-18,701,016.31	六、（三十九）
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-51,185.46	-1,234,250.84	六、（四十）
资产处置收益（损失以“-”号填列）	2,311.70		六、（四十一）
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	1,027,653,620.58	985,907,387.02	
加：营业外收入	11,697,661.23	23,732,348.28	六、（四十二）
减：营业外支出	5,244,329.50	4,793,503.85	六、（四十三）
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	1,034,106,952.31	1,004,846,231.45	
减：所得税费用	302,769,082.58	262,716,180.91	六、（四十四）
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	731,337,869.73	742,130,050.54	
其中：被合并方在合并前实现的净利润			
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	731,337,869.73	742,061,273.73	
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		68,776.81	
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	798,572,121.74	817,805,780.12	
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	-67,234,252.01	-75,675,729.58	
六、其他综合收益的税后净额	-4,051,217.97	-912,189.75	六、（二十九）
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-4,051,217.97	-912,189.75	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-494,182.95	-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	-494,182.95	-2,051,268.24	
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-3,557,035.02	1,139,078.49	
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	-3,557,035.02	1,139,078.49	
7.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	727,286,651.76	741,217,860.79	
归属于母公司所有者的综合收益总额	794,520,903.77	816,893,590.37	
归属于少数股东的综合收益总额	-67,234,252.01	-75,675,729.58	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）	1.34	1.37	
（二）稀释每股收益（元/股）	1.34	1.37	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并现金流量表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	4,390,400,364.60	4,536,821,506.05	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△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	17,586,334.90	-	
收到其他与经营活动有关的现金	401,974,306.32	727,613,534.88	六、（四十五）
经营活动现金流入小计	4,809,961,005.82	5,264,435,040.93	
购买商品、接受劳务支付的现金	1,398,688,587.24	2,805,353,837.83	
△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	660,768,525.22	635,119,649.94	
支付的各项税费	2,200,056,926.04	698,846,233.34	
支付其他与经营活动有关的现金	164,949,185.20	185,325,753.86	六、（四十五）
经营活动现金流出小计	4,424,463,223.70	4,324,645,474.97	
经营活动产生的现金流量净额	385,497,782.12	939,789,565.96	
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	136,131.48	357,613.40	
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	136,131.48	357,613.40	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	48,482,853.70	62,167,787.99	
投资支付的现金	-	-	
△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	48,482,853.70	1,031,698,003.98	
投资活动产生的现金流量净额	-48,346,722.22	-1,031,340,390.58	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	1,820,000.00	3,220,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,820,000.00	3,220,000.00	
取得借款收到的现金	2,175,000,000.00	2,193,000,000.00	
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	2,176,820,000.00	2,236,220,000.00	
偿还债务支付的现金	750,133,000.00	2,193,067,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	411,945,003.98	423,796,908.60	
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	465,807,569.82	123,502,169.51	
筹资活动现金流出小计	1,627,885,573.80	2,740,366,078.11	
筹资活动产生的现金流量净额	548,934,426.20	-504,146,078.11	
四、汇率变动对现金的影响	-3,275,807.74	14,878.31	
五、现金及现金等价物净增加额	882,809,678.36	-595,682,024.42	六、（四十六）
加：期初现金及现金等价物的余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89	六、（四十六）
六、期末现金及现金等价物余额	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47	六、（四十六）

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

合并所有者权益变动表

金额单位:元

编制单位: 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2020年度

项 目	本期金额													
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风 险准备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者披露合计
		优先股	永续债											
一、上年年末余额	595,979,092.00			80,488,045.38		-2,698,371.44		17,060,448.05		2,457,119,795.39		3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19
加：会计政策变更												-		-
前期差错更正												-		-
同一控制下企业合并												-		-
其他												-		-
二、本年初余额	595,979,092.00	-	-	80,488,045.38	-	-2,698,371.44	-	17,060,448.05	-	2,457,119,795.39	-	3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-4,051,217.97	-	2,145,531.58	-	581,874,117.04	-	579,968,430.65	-65,414,252.01	514,554,178.64
（一）综合收益总额						-4,051,217.97				798,572,121.74		794,520,903.77	-67,234,252.01	727,286,651.76
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,820,000.00	1,820,000.00
1.所有者投入的普通股												-	1,820,000.00	1,820,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额												-		-
4.其他												-		-
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	2,145,531.58	-	-216,698,004.70	-	-214,552,473.12	-	-214,552,473.12
1.提取盈余公积								2,802,342.02		-2,802,342.02		-		-
2.提取一般风险准备												-		-
3.对所有者（或股东）的分配												-214,552,473.12		-214,552,473.12
4.其他								-656,810.44		656,810.44		-		-
（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.本年提取												-		-
2.本年使用												-		-
（六）其他												-		-
四、本年年末余额	595,979,092.00	-	-	80,488,045.38	-	-6,749,589.41	-	19,205,979.63	-	3,038,993,912.43	-	3,727,917,440.03	53,204,039.80	3,781,121,479.83

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

合并所有者权益变动表(续)

金额单位:元

编制单位:深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2020年度

上期金额														
项 目	归属于母公司所有者权益													
	股 本	其他权益工具		资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准 备	未分配利润	其他	小计	少数股东权益	所有者权益合计
		优先股	永续债											
一、上年年末余额	595,979,092.00			483,347,184.25		-1,786,181.69		299,569,569.96		2,495,296,440.15		3,872,406,104.67	9,111,409.91	3,881,517,514.58
加：会计政策变更												-		-
前期差错更正												-		-
同一控制下企业合并												-		-
其他												-		-
二、本年期初余额	595,979,092.00	-	-	483,347,184.25	-	-1,786,181.69	-	299,569,569.96	-	2,495,296,440.15	-	3,872,406,104.67	9,111,409.91	3,881,517,514.58
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-402,859,138.87	-	-912,189.75	-	-282,509,121.91	-	-38,176,644.76	-	-724,457,095.29	109,506,881.90	-614,950,213.39
（一）综合收益总额						-912,189.75				817,805,780.12		816,893,590.37	-75,675,729.58	741,217,860.79
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-402,859,138.87	-	-	-	-298,912,759.52	-	-660,785,059.67	-	-1,362,555,958.06	185,182,611.48	-1,177,374,346.58
1.所有者投入的普通股												-	3,220,000.00	3,220,000.00
2.其他权益工具持有者投入资本												-		-
3.股份支付计入所有者权益的金额												-		-
4.其他				-402,859,138.87				-298,912,759.52		-660,785,059.67		-1,362,555,958.06	181,962,611.48	-1,180,594,346.58
（三）利润分配	-	-	-	-	-	-	-	16,403,637.61	-	-195,197,365.21	-	-178,793,727.60	-	-178,793,727.60
1.提取盈余公积								16,403,637.61		-16,403,637.61		-		-
2.提取一般风险准备												-		-
3.对所有者（或股东）的分配										-178,793,727.60		-178,793,727.60		-178,793,727.60
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）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1.本年提取												-		-
2.本年使用												-		-
（六）其他												-		-
四、本年年末余额	595,979,092.00	-	-	80,488,045.38	-	-2,698,371.44	-	17,060,448.05	-	2,457,119,795.39	-	3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19

法定代表人:

主管会计工作负责人:

会计机构负责人:

资产负债表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日	附注编号
流动资产			
货币资金	3,216,703,036.69	2,455,001,204.14	
△结算备付金			
△拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	2,624,500.42	755,932.14	十五、（一）
应收款项融资			
预付款项	-	496,729.09	
△应收保费			
△应收分保账款			
△应收分保合同准备金			
其他应收款	145,325,697.20	501,082,153.81	十五、（二）
其中：应收利息			
应收股利			
△买入返售金融资产			
存货	653,885,107.24	624,499,208.02	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	496,729.09	1,113,935.28	
流动资产合计	4,019,035,070.64	3,582,949,162.48	
非流动资产			
△发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,071,176,101.18	1,070,542,003.11	十五、（三）
其他权益工具投资	1,275,405.12	1,810,975.86	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	303,827,356.62	312,638,785.76	
固定资产	51,091,963.72	26,337,488.29	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	432,440.01	605,416.29	
递延所得税资产	252,331,518.26	343,958,821.07	
其他非流动资产	1,197,407,234.55	1,613,657,031.92	
非流动资产合计	2,877,542,019.46	3,369,550,522.30	
资 产 总 计	6,896,577,090.10	6,952,499,684.78	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

资产负债表（续）

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020年12月31日

金额单位：元

项 目	2020年12月31日	2019年12月31日	附注编号
流动负债			
短期借款			
△向中央银行借款			
△拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	55,887,947.36	64,503,938.37	
预收款项		320,469.53	
合同负债	-	-	
△卖出回购金融资产款			
△吸收存款及同业存放			
△代理买卖证券款			
△代理承销证券款			
应付职工薪酬	50,710,148.02	36,735,205.68	
应交税费	3,736,082.67	1,322,751,671.37	
其他应付款	3,971,988,862.11	3,146,684,268.89	
其中：应付利息			
应付股利	29,642.40	29,642.40	
△应付手续费及佣金			
△应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	31,573,154.86		
其他流动负债			
流动负债合计	4,113,896,195.02	4,570,995,553.84	
非流动负债			
△保险合同准备金			
长期借款	588,200,000.00		
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00	
非流动负债合计	628,200,000.00	40,000,000.00	
负 债 合 计	4,742,096,195.02	4,610,995,553.84	
所有者权益			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11	
减：库存股			
其他综合收益	-2,545,451.19	-2,051,268.24	
专项储备			
盈余公积	19,205,979.63	16,403,637.61	
△一般风险准备			
未分配利润	1,487,964,894.53	1,677,296,289.46	
所有者权益合计	2,154,480,895.08	2,341,504,130.94	
负债及所有者权益合计	6,896,577,090.10	6,952,499,684.78	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

利润表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
一、营业总收入	64,151,369.60	393,330,909.38	
其中：营业收入	64,151,369.60	393,330,909.38	十五、（四）
△利息收入			
△已赚保费			
△手续费及佣金收入			
二、营业总成本	111,437,324.46	260,957,162.61	
其中：营业成本	45,749,528.01	61,706,002.23	十五、（四）
△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	8,552,661.46	152,745,770.45	
销售费用	2,287,301.10	13,078,323.49	
管理费用	98,340,542.43	77,139,133.61	
研发费用			
财务费用	-43,492,708.54	-43,712,067.17	
其中：利息费用	15,950,523.75		
利息收入	65,751,244.98	42,193,217.20	
加：其他收益	253,884.96	85,442.53	
投资收益（损失以“-”号填列）	116,246,519.46	86,697,646.64	十五、（五）
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	634,098.07	5,076,839.48	
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）			
△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）	-116,544.34	811,051.45	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（亏损以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	69,097,905.22	219,967,887.39	
加：营业外收入	9,989,210.85	359,518.50	
减：营业外支出	374,965.45	1,292,469.73	
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	78,712,150.62	219,034,936.16	
减：所得税费用	50,688,730.41	54,998,560.04	
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	28,023,420.21	164,036,376.12	
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	28,023,420.21	164,036,376.12	
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
六、其他综合收益的税后净额	-494,182.95	-2,051,268.24	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-494,182.95	-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	-494,182.95	-2,051,268.24	
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（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			
七、综合收益总额	27,529,237.26	161,985,107.88	
八、每股收益			
（一）基本每股收益（元/股）			
（二）稀释每股收益（元/股）			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

现金流量表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司

2020年度

金额单位：元

项 目	本期发生额	上期发生额	附注编号
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	64,857,663.10	338,520,399.21	
△客户存款和同业存放款项净增加额			
△向中央银行借款净增加额			
△向其他金融机构拆入资金净增加额			
△收到原保险合同保费取得的现金			
△收到再保险业务现金净额			
△保户储金及投资款净增加额			
△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			
收到其他与经营活动有关的现金	2,016,415,754.18	3,301,015,120.23	
经营活动现金流入小计	2,081,273,417.28	3,639,535,519.44	
购买商品、接受劳务支付的现金	67,846,809.36	617,310,657.83	
△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	50,551,468.21	47,049,144.09	
支付的各项税费	1,296,096,715.75	342,530,888.32	
支付其他与经营活动有关的现金	352,366,216.10	45,901,384.05	
经营活动现金流出小计	1,766,861,209.42	1,052,792,074.29	
经营活动产生的现金流量净额	314,412,207.86	2,586,743,445.15	
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	565,000,000.00	100,000,000.00	
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	7,398.06	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	565,007,398.06	142,320,134.45	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,629,541.56	25,563,107.56	
投资支付的现金	495,807,569.82	2,634,574,943.74	
△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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计	529,437,111.38	2,660,138,051.30	
投资活动产生的现金流量净额	35,570,286.68	-2,517,817,916.85	
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金	619,000,000.00		
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	619,000,000.00	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	229,729,842.01	178,793,727.60	
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			
筹资活动现金流出小计	229,729,842.01	178,793,727.60	
筹资活动产生的现金流量净额	389,270,157.99	-138,793,727.60	
四、汇率变动对现金的影响	-28,110.51	14,878.31	
五、现金及现金等价物净增加额	739,224,542.02	-69,853,320.99	
加：期初现金及现金等价物的余额	2,450,935,673.17	2,520,788,994.16	
六、期末现金及现金等价物余额	3,190,160,215.19	2,450,935,673.17	

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

所有者权益变动表

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司													2020年度		本期金额		金额单位：元	
项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计						
		优先股	永续债	其他														
一、上年年末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,051,268.24		16,403,637.61		1,677,296,289.46	2,341,504,130.94						
加：会计政策变更												-						
前期差错更正												-						
其他												-						
二、本年初余额	595,979,092.00	-	-	-	53,876,380.11	-	-2,051,268.24	-	16,403,637.61	-	1,677,296,289.46	2,341,504,130.94						
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-	-	-494,182.95	-	2,802,342.02	-	-189,331,394.93	-187,023,235.86						
（一）综合收益总额							-494,182.95				28,023,420.21	27,529,237.26						
（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	-	-	-	-	-	-	-	-	2,802,342.02	-	-217,354,815.14	-214,552,473.12						
1.提取盈余公积									2,802,342.02		-2,802,342.02	-						
2.提取一般风险准备												-						
3.对所有者（或股东）的分配											-214,552,473.12	-214,552,473.12						
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）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
1.本年提取												-						
2.本年使用												-						
（六）其他												-						
四、本年年末余额	595,979,092.00	-	-	-	53,876,380.11	-	-2,545,451.19	-	19,205,979.63	-	1,487,964,894.53	2,154,480,895.08						
法定代表人：													主管会计工作负责人：		会计机构负责人：			

法定代表人：

主管会计工作负责人：

所有者权益变动表(续)

编制单位：深圳市物业发展（集团）股份有限公司										2020年度		上期金额		金额单位：元	
项 目	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	△一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计			
		优先股	永续债	其他											
一、上年年末余额	595,979,092.00				92,326,467.62				298,912,759.52		2,080,513,737.62	3,067,732,056.76			
加：会计政策变更												-			
前期差错更正												-			
其他												-			
二、本年初余额	595,979,092.00	-	-	-	92,326,467.62	-	-	-	298,912,759.52	-	2,080,513,737.62	3,067,732,056.76			
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	-	-	-	-	-38,450,087.51	-	-2,051,268.24	-	-282,509,121.91	-	-403,217,448.16	-726,227,925.82			
（一）综合收益总额							-2,051,268.24				164,036,376.12	161,985,107.88			
（二）所有者投入和减少资本	-	-	-	-	-38,450,087.51	-	-	-	-298,912,759.52	-	-372,056,459.07	-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												-			
（三）利润分配	-	-	-	-	-38,450,087.51	-	-	-	-298,912,759.52		-372,056,459.07	-709,419,306.10			
1.提取盈余公积									16,403,637.61	-	-195,197,365.21	-178,793,727.60			
2.提取一般风险准备									16,403,637.61		-16,403,637.61	-			
3.对所有者（或股东）的分配											-178,793,727.60	-178,793,727.60			
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）专项储备提取和使用	-	-	-	-	-	-	-	-	-			-			
1.本年提取												-			
2.本年使用												-			
（六）其他												-			
四、本年年末余额	595,979,092.00	-	-	-	53,876,380.11	-	-2,051,268.24	-	16,403,637.61	-	1,677,296,289.46	2,341,504,130.94			
法定代表人：_____ 主管会计工作负责人：_____ 会计机构负责人：_____															

法定代表人：

主管会计工作负责人：

会计机构负责人：

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2020 年度财务报表附注

(除另有注明外, 所有金额均以人民币元为货币单位)

一、公司的基本情况

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。公司现持有注册号/统一社会信用代码为 91440300192174135N 的企业法人营业执照, 注册资本 595,979,092 元, 股份总数 595,979,092 股(每股面值 1 元)。其中, 有限售条件的流通股份: A 股 1,898,306 股, B 股 0 股; 无限售条件的流通股份 A 股 526,475,543 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 2021 年 3 月 30 日第九届董事会第 22 次会议批准对外报出。

本公司合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 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 44 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七说明。

二、财务报表的编制基础

(一) 编制基础

本财务报表以公司持续经营假设为基础, 根据实际发生的交易事项, 按照企业会计准则的有关规定, 并基于以下所述重要会计政策、会计估计进行编制。

(二) 持续经营

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

本公司基于上述编制基础编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“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。

此外，本财务报告编制参照了证监会发布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》（2014年修订）以及《关于上市公司执行新企业会计准则有关事项的通知》（会计部函〔2018〕453号）的列报和披露要求。

（二）会计期间和经营周期

本公司的会计年度从公历1月1日至12月31日止。

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

（三）记账本位币

本公司采用人民币作为记账本位币。

（四）计量属性在本期发生变化的报表项目及其本期采用的计量属性

本公司采用的计量属性包括历史成本、重置成本、可变现净值、现值和公允价值。

（五）企业合并

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，由本公司按照《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

现金流量表的现金指企业库存现金及可以随时用于支付的存款。现金等价物指持有的期限短（一般是指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

（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		

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
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) 合同资产

公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。公司已向客户转让商品或提供服务而有权收取的对价（除应收款项）列示为合同资产。

对于不包含重大融资成分的合同资产，公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

对于包含重大融资成分的合同资产，公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，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。

（十三）持有待售资产

本公司将同时满足下列条件的公司组成部分（或非流动资产）划分为持有待售：（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，已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺（确定的购买承诺，是指企业与其他方签订的具有法律约束力的购买协议，该协议包含交易价格、时间和足够严厉的违约惩罚等重要条款，使协议出现重大调整或者撤销的可能性极小。预计出售将在一年内完成。已经获得按照有关规定需得到相关权力机构或者监管部门的批准。

本公司将持有待售的预计净残值调整为反映其公允价值减去出售费用后的净额（但不得超过该项持有待售的原账面价值），原账面价值高于调整后预计净残值的差额，作为资产减值损失计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。对于持有待售的处置组确认的资产减值损失金额，应当先抵减处置组中商誉的账面价值，再根据处置组中适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例抵减其账面价值。

后续资产负债表日持有待售的非流动资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，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得转回。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，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用本准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及适用本准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。持有待售的处置组确认的资产减值损失后续转回金额，应当根据处置组中除商誉外适用本准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重，按比例增加其账面价值。企业因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后企业是否保留部分权益性投资，应当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

（十四）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。

5. 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，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十五) 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。资产负债表日，有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

(十六) 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	5-10	3.6-4.75
运输工具	年限平均法	5	5	19
其他设备	年限平均法	5	5	19

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
机器设备	年限平均法	5	5	19
固定资产装修	年限平均法	5	-	20

3. 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

（十七）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，按照账面价值与可收回金额的差额计提相应的减值准备。

（十八）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。

（十九）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

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。

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，按照账面价值与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。

（二十）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。

（二十一）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。

（二十二）合同负债

本公司根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本公司已收或应收客户对价而应向客户转让商品或提供服务的义务列示为合同负债。

（二十三）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。

(二十四) 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。

（二十五）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。

（二十六）收入

1. 收入的确认

本公司的收入主要包括房地产销售收入、物业管理收入、出租物业收入（详见（三十）租赁）等。

本公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

2. 本公司依据收入准则相关规定判断相关履约义务性质属于“在某一时段内履行的履约义务”或“某一时点履行的履约义务”，分别按以下原则进行收入确认。

（1）本公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

1) 客户在本公司履约的同时即取得并消耗本公司履约所带来的经济利益。

2) 客户能够控制本公司履约过程中在建的资产。

3) 本公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且本公司在整个合同期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，本公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。本公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

4) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，本公司在客户取得相关商品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，本公司考虑下列迹象：

1) 本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) 本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) 本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) 本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。

本公司收入确认的具体政策:

1) 房地产销售合同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。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)时点确认收入的实现。

2) 提供劳务合同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。

3. 收入的计量

本公司应当按照分摊至各单项履约义务的交易价格计量收入。在确定交易价格时，本公司考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

（1）可变对价

本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，应当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。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时，应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

（2）重大融资成分

合同中存在重大融资成分的，本公司应当按照假定客户在取得商品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，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

（3）非现金对价

客户支付非现金对价的，本公司按照非现金对价的公允价值确定交易价格。非现金对价的公允价值不能合理估计的，本公司参照其承诺向客户转让商品的单独售价间接确定交易价格。

（4）应付客户对价

针对应付客户对价的，应当将该应付对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入，但应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的除外。

企业应付客户对价是为了向客户取得其他可明确区分商品的，应当采用与本企业其他采购相一致的方式确认所购买的商品。企业应付客户对价超过向客户取得可明确区分商品公允价值的，超过金额冲减交易价格。向客户取得的可明确区分商品公允价值不能合理估计的，企业应当将应付客户对价全额冲减交易价格。

（二十七）合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

本公司企业为履行合同发生的成本同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

1. 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
2. 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
3. 该成本预期能够收回。

本公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；

但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

与合同成本有关的资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，本公司将对于超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

1. 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
2. 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

上述资产减值准备后续发生转回的，转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

（二十八）政府补助

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

2. 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

3. 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

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

（二十九）递延所得税资产和递延所得税负债

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。

（三十）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。

（三十）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。

（三十一）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。

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	9%	5%
不动产出租收入	9%	5%
物业服务收入	6%	3%
餐饮服务收入	6%	3%
其他	13%	—

[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%

纳税主体名称	所得税税率
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	16.50%
合并范围内其他纳税主体	25%

（二）重要税收优惠政策及其依据

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、会计政策和会计估计变更以及前期差错更正的说明

（一）会计政策的变更

1. 本公司自2020年1月1日采用《企业会计准则第14号——收入》(财会〔2017〕22号)相关规定，根据累积影响数，调整年初留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。会计政策变更导致影响如下：

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
按照新收入准则，将商品交付之前客户已经支付的合同对价作为“合同负债”列示，其中税金作为“其他流动负债”列示。	合并资产负债表2020年1月1日“预收款”列示金额516,988.76元，“合同负债”列示金额690,543,580.95元，“其他流动负债”列示金额37,125,462.92元；

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目名称和金额
	母公司资产负债表 2020 年 1 月 1 日“预收款 项”列示金额 320,469.53 元,“合同负债” 列示金额 0.00 元,“其他流动负债”列示金 额 0.00 元。
按照新收入准则,将已向客户转让商品或服务而有权收取对价 的权利(且该权利取决于时间流逝之外的其他因素)作为“合 同资产”列示。	无影响
按照新收入准则,将为取得合同发生的增量成本(如销售佣金 等)作为合同取得成本确认为一项资产,作为合同取得成本列 示在“其他流动资产”或“其他非流动资产”;但是,该资产 摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益	无影响

本公司采用简易处理办法,将摊销期限不超过一年的销售佣金在发生时计入当期损益。2019 年度的销售佣金的摊销期限均是在一年以内。

(二) 会计估计的变更

本公司报告期内未发生会计估计变更。

(三) 前期会计差错更正

本公司报告期内未发生重大的会计差错更正。

(四) 首次执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

合并资产负债表

金额单位: 元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	3,297,890,935.91	3,297,890,935.91	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计 入当期损益的金融资产			
应收账款	216,923,663.25	216,923,663.25	
预付款项	69,546,774.17	69,546,774.17	
其他应收款	917,981,165.74	917,981,165.74	
存货	4,913,510,876.66	4,913,510,876.66	
其他流动资产	42,500,585.94	42,500,585.94	
流动资产合计	9,458,354,001.67	9,458,354,001.67	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
非流动资产			
长期股权投资	45,076,122.72	45,076,122.72	
其他权益工具投资	1,580,475.86	1,580,475.86	
投资性房地产	503,323,428.61	503,323,428.61	
固定资产	93,557,782.83	93,557,782.83	
无形资产	700,369.66	700,369.66	
长期待摊费用	7,034,472.79	7,034,472.79	
递延所得税资产	658,153,122.73	658,153,122.73	
其他非流动资产	4,711,963.66	4,711,963.66	
非流动资产合计	<u>1,314,137,738.86</u>	<u>1,314,137,738.86</u>	
资产总计	<u>10,772,491,740.53</u>	<u>10,772,491,740.53</u>	
流动负债			
短期借款			
应付账款	577,689,139.10	577,689,139.10	
预收款项	728,186,032.63	516,988.76	-727,669,043.87
合同负债		690,543,580.95	690,543,580.95
应付职工薪酬	143,493,868.80	143,493,868.80	
应交税费	2,598,283,291.68	2,598,283,291.68	
其他应付款	1,149,104,928.85	1,149,104,928.85	
一年内到期的非流动负债	3,921,032.24	3,921,032.24	
其他流动负债		37,125,462.92	37,125,462.92
流动负债合计	<u>5,200,678,293.30</u>	<u>5,200,678,293.30</u>	
非流动负债			
长期借款	2,193,833,000.00	2,193,833,000.00	
应付债券			
预计负债	2,903,327.87	2,903,327.87	
递延收益	341,259.63	341,259.63	
递延所得税负债	3,821.08	3,821.08	
其他非流动负债	108,164,737.46	108,164,737.46	
非流动负债合计	<u>2,305,246,146.04</u>	<u>2,305,246,146.04</u>	
负债合计	<u>7,505,924,439.34</u>	<u>7,505,924,439.34</u>	
所有者权益			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38	
其他综合收益	-2,698,371.44	-2,698,371.44	
盈余公积	17,060,448.05	17,060,448.05	
未分配利润	2,457,119,795.39	2,457,119,795.39	
归属于母公司所有者权益合计	3,147,949,009.38	3,147,949,009.38	
少数股东权益	118,618,291.81	118,618,291.81	
所有者权益合计	3,266,567,301.19	3,266,567,301.19	
负债及所有者权益合计	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53	

以上各项目调整均系因执行新收入准则影响。

1. 执行新收入准则对公司 2020 年 1 月 1 日财务报表的影响如下：

项目名称	资产负债表		
	2019 年 12 月 31 日	新收入准则调整影响	2020 年 1 月 1 日
预收账款	728,186,032.63	-727,669,043.87	516,988.76
合同负债		690,543,580.95	690,543,580.95
其他流动负债		37,125,462.92	37,125,462.92

母公司资产负债表

金额单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产			
货币资金	2,455,001,204.14	2,455,001,204.14	
交易性金融资产			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
应收账款	755,932.14	755,932.14	
预付款项	496,729.09	496,729.09	
其他应收款	501,082,153.81	501,082,153.81	
存货	624,499,208.02	624,499,208.02	
其他流动资产	1,113,935.28	1,113,935.28	
流动资产合计	3,582,949,162.48	3,582,949,162.48	
非流动资产			
长期股权投资	1,070,542,003.11	1,070,542,003.11	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
其他权益工具投资	1, 810, 975. 86	1, 810, 975. 86	
投资性房地产	312, 638, 785. 76	312, 638, 785. 76	
固定资产	26, 337, 488. 29	26, 337, 488. 29	
无形资产			
长期待摊费用	605, 416. 29	605, 416. 29	
递延所得税资产	343, 958, 821. 07	343, 958, 821. 07	
其他非流动资产	1, 613, 657, 031. 92	1, 613, 657, 031. 92	
非流动资产合计	3, 369, 550, 522. 30	3, 369, 550, 522. 30	
资产总计	6, 952, 499, 684. 78	6, 952, 499, 684. 78	
流动负债			
短期借款			
应付账款	64, 503, 938. 37	64, 503, 938. 37	
预收款项	320, 469. 53	320, 469. 53	
合同负债			
应付职工薪酬	36, 735, 205. 68	36, 735, 205. 68	
应交税费	1, 322, 751, 671. 37	1, 322, 751, 671. 37	
其他应付款	3, 146, 684, 268. 89	3, 146, 684, 268. 89	
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	4, 570, 995, 553. 84	4, 570, 995, 553. 84	
非流动负债			
长期借款			
应付债券			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	40, 000, 000. 00	40, 000, 000. 00	
非流动负债合计	40, 000, 000. 00	40, 000, 000. 00	
负债合计	4, 610, 995, 553. 84	4, 610, 995, 553. 84	
所有者权益			
股本	595, 979, 092. 00	595, 979, 092. 00	
资本公积	53, 876, 380. 11	53, 876, 380. 11	
其他综合收益	-2, 051, 268. 24	-2, 051, 268. 24	

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
盈余公积	16,403,637.61	16,403,637.61	
未分配利润	1,677,296,289.46	1,677,296,289.46	
所有者权益合计	2,341,504,130.94	2,341,504,130.94	
负债及所有者权益合计	6,952,499,684.78	6,952,499,684.78	

六、合并财务报表主要项目注释

说明：期初指2020年1月1日，期末指2020年12月31日，上期指2019年度，本期指2020年度。

（一）货币资金

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额
现金	96,389.26	130,048.49
银行存款	4,193,301,592.08	3,276,826,087.46
其他货币资金	12,868,647.98	20,934,799.96
<u>合计</u>	<u>4,206,266,629.32</u>	<u>3,297,890,935.91</u>
其中：存放在境外的款项总额	<u>51,323,986.36</u>	<u>54,480,940.07</u>

2. 期末存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项38,111,717.49元。

3. 其他货币资金中，主要包括担保保证金1,148,647.30元、保函保证金及利息11,557,864.41元，银行冻结资金11,031.58元；银行存款中包括期末计提的定期存款利息25,394,174.20元。上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

（二）应收账款

1. 明细情况

（1）类别明细情况

类别	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	105,273,564.00	34.37	105,273,564.00	100.00	
按组合计提坏账准备	201,040,006.98	65.63	13,342,375.51	6.64	187,697,631.47
<u>合计</u>	<u>306,313,570.98</u>	<u>100.00</u>	<u>118,615,939.51</u>	<u>38.72</u>	<u>187,697,631.47</u>

续表

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

(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, 无法收回
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	长期未能收回
单项金额不重大但单项计提坏账准备	5,807,390.11	5,807,390.11	100.00	长期未能收回
合计	<u>105,273,564.00</u>	<u>105,273,564.00</u>		

(3) 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	129,848,424.23	11,206,628.03	8.63
其他关联方往来组合	71,191,582.75	2,135,747.48	3.00
合计	<u>201,040,006.98</u>	<u>13,342,375.51</u>	<u>6.64</u>

(4) 组合计提, 采用信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
1 年以内 (含 1 年)	105,789,544.65	3,173,686.37	3.00
1-2 年 (含 2 年)	13,591,883.22	1,359,188.34	10.00
2-3 年 (含 3 年)	3,170,747.25	951,224.18	30.00
3-4 年 (含 4 年)	2,893,200.67	1,446,600.35	50.00
4-5 年 (含 5 年)	635,598.25	508,478.60	80.00
5 年以上	3,767,450.19	3,767,450.19	100.00
合计	<u>129,848,424.23</u>	<u>11,206,628.03</u>	<u>8.63</u>

2. 坏账准备变动情况

(1) 明细情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	105,293,364.00		-19,800.00			105,273,564.00
按组合计提坏账准备	14,217,824.84	-875,449.33				13,342,375.51
<u>合计</u>	<u>119,511,188.84</u>	<u>-875,449.33</u>	<u>-19,800.00</u>			<u>118,615,939.51</u>

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	30.63	93,811,328.05
深圳湾科技发展有限公司	60,785,586.79	19.84	1,823,567.60
深圳市投资控股有限公司	8,357,589.14	2.73	250,727.67
顺丰科技有限公司	4,310,687.27	1.41	129,320.62
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	0.93	2,836,561.00
<u>合计</u>	<u>170,101,752.25</u>	<u>55.54</u>	<u>98,851,504.94</u>

(三) 预付款项

1. 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额			账面价值
	账面余额	比例(%)	减值准备	
1年以内(含1年)	28,553,066.87	55.83		28,553,066.87
1-2年(含2年)	1,208,311.68	2.36		1,208,311.68
2-3年(含3年)	769,153.00	1.50		769,153.00
3年以上	20,607,926.90	40.31	595,035.60	20,012,891.30
<u>合计</u>	<u>51,138,458.45</u>	<u>100.00</u>	<u>595,035.60</u>	<u>50,543,422.85</u>

续表

账龄	期初余额			账面价值
	账面余额	比例(%)	减值准备	
1年以内(含1年)	36,985,187.03	52.73		36,985,187.03
1-2年(含2年)	3,797,085.70	5.41		3,797,085.70

账龄	期初余额			
	账面余额	比例 (%)	减值准备	账面价值
2-3 年 (含 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
<u>合计</u>	<u>70,141,809.77</u>	<u>100.00</u>	<u>595,035.60</u>	<u>69,546,774.17</u>

2. 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例 (%)
深圳市前海高端信息服务有限公司	25,900,000.00	50.65
深圳市财政委员会	19,509,471.00	38.15
北京京东世纪信息技术有限公司	805,068.25	1.57
深圳市粤通建设工程有限公司	771,452.87	1.51
国网重庆市电力公司	435,482.12	0.85
<u>合计</u>	<u>47,421,474.24</u>	<u>92.73</u>

(四) 其他应收款

1. 明细情况

(1) 类别明细情况

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项计提坏账准备	27,975,531.93	3.32	27,975,531.93	100.00	
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	27,975,531.93	3.32	27,975,531.93	100.00	
按组合计提坏账准备	814,228,452.65	96.68	25,178,102.14	3.09	789,050,350.51
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	814,228,452.65	96.68	25,178,102.14	3.09	789,050,350.51
合计	842,203,984.58	100.00	53,153,634.07	6.31	789,050,350.51

续表

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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

(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	涉及诉讼，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	13,908,916.03	13,908,916.03	100.00	长期未能收回
合计	27,975,531.93	27,975,531.93	100.00	

(3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	82,255,530.14	25,178,102.14	30.61
关联方往来组合	731,972,922.51		
合计	814,228,452.65	25,178,102.14	3.09

2. 账龄情况

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	40,373,299.39	1,211,198.98	3.00
1-2年(含2年)	15,615,555.22	1,561,555.68	10.00
2-3年(含3年)	3,599,266.14	1,079,779.84	30.00
3-4年(含4年)	2,508,910.64	1,254,455.34	50.00
4-5年(含5年)	436,932.23	349,545.78	80.00
5年以上	19,721,566.52	19,721,566.52	100.00
合计	<u>82,255,530.14</u>	<u>25,178,102.14</u>	

3. 坏账准备变动情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	29,257,660.02	-	27,975,631.93	57,233,291.95
2020年1月1日余额在本期				
——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	-4,079,557.88	-	-	-4,079,557.88
本期转回		-	-100.00	-100.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	25,178,102.14	-	27,975,531.93	53,153,634.07

4. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	10,259,805.89	13,439,816.18
保证金	45,948,194.30	30,202,817.84
备用金	595,148.50	1,853,585.88
代扣代缴款项	8,381,989.28	5,218,908.47
往来款	763,481,109.87	915,411,567.13
其他	13,537,736.74	9,087,762.19

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
合计	842,203,984.58	975,214,457.69

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	往来款	401,499,990.18	1年以内	47.67	
深圳市心海荣耀房地产开 发有限公司	往来款	330,472,932.33	1年以内	39.24	
深圳市蚌岭股份合作公司	往来款	30,000,000.00	1年以内	3.56	900,000.00
上海裕通房地产有限公司	往来款	5,676,000.00	5年以上	0.67	5,676,000.00
香港恒跃发展有限公司	往来款	3,271,837.78	5年以内	0.39	3,271,837.78
合计		770,920,760.29		91.53	9,847,837.78

(五) 存货

1. 分类列示

项目	期末余额		账面 价值
	账面 余额	存货跌价准备/合同履 约成本减值准备	
开发成本	4,593,491,717.56		4,593,491,717.56
拟开发土地	274,070,670.60	6,648,404.13	267,422,266.47
开发产品	450,832,522.28		450,832,522.28
原材料	1,169,494.26	535,302.89	634,191.37
库存商品	2,141,714.37	2,094,300.39	47,413.98
低值易耗品	61,146.54		61,146.54
合计	5,321,767,265.61	9,278,007.41	5,312,489,258.20

续表

项目	期初余额		账面 价值
	账面 余额	存货跌价准备/合同履约 成本减值准备	
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
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
合计	4,922,737,698.61	9,226,821.95	4,913,510,876.66

2. 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

(1) 明细情况

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本						
拟开发土地	6,648,404.13					6,648,404.13
开发产品						
原材料	484,117.43	51,185.46				535,302.89
库存商品	2,094,300.39					2,094,300.39
低值易耗品						
合计	<u>9,226,821.95</u>	<u>51,185.46</u>				<u>9,278,007.41</u>

(2) 存货跌价准备计提依据

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、估计的销售以前期间计提了存货跌价准备 费用以及相关税费后的金额确定 可变现净值	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	740,173.97		740,173.97	
深物业·松湖朗苑	43,719.57		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	1,624,566.49		201,937.59	1,422,628.90
深物业·金领假日	3,097,352.86	22,508,124.71	12,865,212.06	12,740,265.51
合计	<u>8,477,799.43</u>	<u>22,508,124.71</u>	<u>13,851,043.19</u>	<u>17,134,880.95</u>

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)	期末余额	期初余额
观澜蚌岭项目	未开工	无	694,150.00	3,570,499,129.09	3,004,198,155.43
深物业·半山御景二期	2019-3-15	2021-5-31	23,581.00	168,815,335.19	103,895,147.96
深物业·金领假日 A 栋	2014-3-1	2021-12-31	138,311.00	245,596,393.07	579,765,854.55

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资 (万元)	期末余额	期初余额
深物业·福昌花园二期	2018-12-1	2021-6-1	90,439.00	608,580,860.21	581,416,971.33
<u>合计</u>				<u>4,593,491,717.56</u>	<u>4,269,276,129.27</u>

(2) 存货—拟开发土地

项目名称	开工时间	期末余额	期初余额
御品峦山	待开发土地	226,613,926.24	215,502,512.42
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
福源泰项目	待开发土地	1,143,184.20	
其他	待开发土地	2,663,125.14	
<u>合计</u>		<u>274,070,670.60</u>	<u>259,152,947.44</u>

(3) 存货—开发产品

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
深物业·廊桥国际	2012年12月	11,517,196.11		8,132,833.87	3,384,362.24
深物业·湖畔御景一期	2015年6月	64,058,372.70		5,111,321.93	58,947,050.77
深物业·半山御景一期	2016年11月	29,392,977.73	2,956,082.10	13,564,093.28	18,784,966.55
深物业·松湖朗苑	2017年7月	27,098,111.12		1,947,935.17	25,150,175.95
深物业·湖畔御景二期	2017年11月	90,059,024.33		9,848,979.46	80,210,044.87
深物业·金领假日-B栋、C栋	2019年12月	158,235,034.42	499,347,853.04	402,758,861.61	254,824,025.85
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	404,216.85	875,440.59	3,257,139.72
<u>合计</u>		<u>390,363,836.20</u>	<u>502,708,151.99</u>	<u>442,239,465.91</u>	<u>450,832,522.28</u>

(六) 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	7,467,152.9	34,291,844.93
待抵扣进项税	11,705,028.57	8,191,279.34
预缴所得税		17,461.67
预缴土地增值税	28,960,506.43	
预缴城建税	501,245.53	
预缴教育费附加	358,032.49	

项目	期末余额	期初余额
合计	48,991,965.92	42,500,585.94

(七) 长期股权投资

1. 分类情况

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对合营企业投资	45,710,220.79		45,710,220.79	45,076,122.72		45,076,122.72
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	77,464,618.01	31,754,397.22	45,710,220.79	76,830,519.94	31,754,397.22	45,076,122.72

接上表:

2. 明细情况

被投资单位	期初余额	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	38,614,771.66			439,152.26
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	6,461,351.06			194,945.81
小计	45,076,122.72			634,098.07
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	
<u>合计</u>	<u>76,830,519.94</u>	<u>634,098.07</u>

(续上表)

被投资单位	本期增减变动			期末余额	减值准备 期末余额
	其他权 益变动	宣告发放现 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				39,053,923.92	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司				6,656,296.87	
小计				45,710,220.79	
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				77,464,618.01	31,754,397.22

（八）其他权益工具投资

1. 明细情况

项 目	期末数	期初数	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 1]					
广东省华粤房地产股份有限公 司[注 1]					
三亚东方旅业股份有限公司 [注 1]					
深衫开发有限公司[注 1]					
澳门华深企业有限公司[注 1]					
重庆广发房屋开发有限公司 [注 1]					
Multifund Inc. [注 1]					
金田实业（集团）股份有限公 司	1, 044, 905. 12	1, 580, 475. 86			
<u>合计</u>	<u>1, 044, 905. 12</u>	<u>1, 580, 475. 86</u>			

注[1]

项目	期末余额		
	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	
MultifundInc.	1, 922, 676. 32	1, 922, 676. 32	
金田实业（集团）股份有限公司	1, 044, 905. 12		1, 044, 905. 12
<u>合计</u>	<u>18, 127, 759. 11</u>	<u>17, 082, 853. 99</u>	<u>1, 044, 905. 12</u>

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不是为了近期出售以获取利益。

(九) 投资性房地产

1. 投资性房地产计量模式

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

项目	房屋、建筑物	土地使用权	投资性房地产 装修	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	813,946,283.50	30,262,437.05	21,830,409.39	866,039,129.94
2. 本期增加金额	16,353,757.18		11,489,350.36	27,843,107.54
(1) 外购			11,489,350.36	11,489,350.36
(2) 存货、固定资产、在建工程转入	14,410,282.68			14,410,282.68
(3) 企业合并增加				
(4) 其他	1,943,474.50			1,943,474.50
3. 本期减少金额	23,065,072.60			23,065,072.60
(1) 处置	16,874,291.98			16,874,291.98
(2) 其他转出	1,197,548.71			1,197,548.71
(3) 其他	4,993,231.91			4,993,231.91
4. 汇兑调整	-748,262.70			-748,262.70
5. 期末余额	806,486,705.38	30,262,437.05	33,319,759.75	870,068,902.18
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	345,223,823.39	14,815,343.57	2,676,534.37	362,715,701.33
2. 本期增加金额	28,936,867.75	527,566.50	4,366,082.76	33,830,517.01
(1) 计提或摊销	27,087,701.73	527,566.50	4,366,082.76	31,981,350.99
(2) 其他	1,849,166.02			1,849,166.02
3. 本期减少金额	10,504,973.43			10,504,973.43
(1) 处置	9,367,302.16			9,367,302.16
(2) 其他转出	1,137,671.27			1,137,671.27
4. 汇兑调整	-710,849.56			-710,849.56
4. 期末余额	362,944,868.15	15,342,910.07	7,042,617.13	385,330,395.35
三、减值准备				
1. 期初余额				
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额				
四、账面价值				

项目	房屋、建筑物	土地使用权	投资性房地产 装修	合计
1. 期末账面价值	443,541,837.23	14,919,526.98	26,277,142.62	484,738,506.83
2. 期初账面价值	468,722,460.11	15,447,093.48	19,153,875.02	503,323,428.61

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	9,013,112.34	因厦深铁路建设置换取得，尚未换取新证
美林土地[注 1]	-	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	20,608.61	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
合计	9,033,720.95	

[注 1] 截至 2020 年 12 月 31 日，美林土地账面原值为 3,885,469.40，累计计提折旧 3,885,469.40 元，账面价值为 0 元。

(十) 固定资产

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
固定资产	116,233,936.04	93,557,782.83
固定资产清理		
合计	116,233,936.04	93,557,782.83

2. 固定资产

(1) 固定资产情况

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	固定资产装修	其他设备	合计
一、账面原值						
1. 期初余额	160,964,738.86	965,877.00	14,203,435.60	16,304,309.37	33,934,422.85	226,372,783.68
2. 本期增加金额	1,547,351.71	3,967,320.00	1,630,549.05	42,999,040.72	12,833,497.84	62,977,759.32
(1) 购置		187,320.00	1,630,549.05	2,225,259.53	5,348,684.10	9,391,812.68
(2) 在建工程转入		3,780,000.00		23,016,667.70		26,796,667.70
(3) 其他	1,547,351.71			17,757,113.49	7,484,813.74	26,789,278.94
3. 本期减少金额	1,238,251.79		857,501.65	25,241,927.23	4,237,649.51	31,575,330.18
(1) 处置或报废			857,501.65		4,181,519.54	5,039,021.19
(2) 其他	1,238,251.79			25,241,927.23	56,129.97	26,536,308.99

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	固定资产装修	其他设备	合计
4. 汇兑调整	-346,283.53					-346,283.53
5. 期末余额	160,927,555.25	4,933,197.00	14,976,483.00	34,061,422.86	42,530,271.18	257,428,929.29
二、累计折旧						
1. 期初余额	101,569,557.74	24,064.14	9,779,304.95	815,215.47	20,551,141.39	132,739,283.69
2. 本期增加金额	4,982,612.30	195,621.04	1,068,162.08	5,390,567.94	4,103,430.91	15,740,394.27
(1) 计提	3,844,941.03	195,621.04	1,068,162.08	4,517,454.59	3,734,694.51	13,360,873.25
(2) 其他	1,137,671.27			873,113.35	368,736.40	2,379,521.02
3. 本期减少金额	1,176,339.20		807,303.83	1,241,849.75	3,820,150.98	7,045,643.76
(1) 处置或报废			807,303.83		3,816,978.00	4,624,281.83
(2) 其他	1,176,339.20			1,241,849.75	3,172.98	2,421,361.93
4. 汇兑调整	-314,758.11					-314,758.11
5. 期末余额	105,061,072.73	219,685.18	10,040,163.20	4,963,933.66	20,834,421.32	141,119,276.09
三、减值准备						
1. 期初余额					75,717.16	75,717.16
2. 本期增加金额						
(1) 计提						
3. 本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4. 期末余额					75,717.16	75,717.16
四、账面价值						
1. 期末账面价值	<u>55,866,482.52</u>	<u>4,713,511.82</u>	<u>4,936,319.80</u>	<u>29,097,489.20</u>	<u>21,620,132.70</u>	<u>116,233,936.04</u>
2. 期初账面价值	<u>59,395,181.12</u>	<u>941,812.86</u>	<u>4,424,130.65</u>	<u>15,489,093.90</u>	<u>13,307,564.30</u>	<u>93,557,782.83</u>

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	2,756,744.14	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	806,859.5	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。
<u>合计</u>	<u>3,563,603.64</u>	

(十一) 无形资产

1. 无形资产情况

项目	软件使用权	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	1,234,387.66	1,234,387.66
2. 本期增加金额		
(1) 购置		

项目	软件使用权	合计
(2) 内部研发		
(3) 企业合并增加		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	1, 234, 387. 66	1, 234, 387. 66
二、累计摊销		
1. 期初余额	534, 018. 00	534, 018. 00
2. 本期增加金额	218, 320. 15	218, 320. 15
(1) 计提	218, 320. 15	218, 320. 15
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额	752, 338. 15	752, 338. 15
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	482, 049. 51	482, 049. 51
2. 期初账面价值	700, 369. 66	700, 369. 66

(十二) 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	6, 446, 136. 79	8, 615, 879. 18	3, 199, 299. 83		11, 862, 716. 14
租赁费	588, 336. 00		588, 336. 00		
合计	7, 034, 472. 79	8, 615, 879. 18	3, 787, 635. 83		11, 862, 716. 14

(十三) 递延所得税资产及递延所得税负债

1. 未经抵销的递延所得税资产

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	152, 217, 586. 91	36, 392, 566. 23	157, 586, 654. 91	38, 312, 198. 03

内部交易未实现利润	28,484,507.52	7,121,126.86	49,316,338.72	12,329,084.68
可抵扣亏损	1,340,927,414.29	334,560,251.68	162,281,053.40	40,570,263.35
已预提待抵扣的土地增值税	1,979,350,706.70	494,837,676.67	2,148,670,831.53	537,167,707.90
房地产企业预售收入计算的预计利润	307,175,110.51	76,793,777.63	119,095,335.72	29,773,833.93
其他预提费用	5,820,943.33	975,846.43		
已计提未支付的应付职工薪酬			139.36	34.84
合计	3,813,976,269.26	950,681,245.50	2,636,950,353.64	658,153,122.73

2. 未抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	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	1,048.80	262.20	15,284.32	3,821.08
合计	1,048.80	262.20	15,284.32	3,821.08

3. 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	61,255,144.06	60,809,797.81
可抵扣亏损	201,769,872.08	187,768,845.36
合计	263,025,016.14	248,578,643.17

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	期末余额	期初余额	备注
2019 年		7,443.23	2014 年可抵扣亏损
2020 年		8,494.90	2015 年可抵扣亏损
2021 年		3,456.91	2016 年可抵扣亏损
2022 年	55,165,608.46	62,919,255.68	2017 年可抵扣亏损
2024 年	124,830,194.64	124,830,194.64	2019 年可抵扣亏损
2025 年	21,774,068.98		2020 年可抵扣亏损
合计	201,769,872.08	187,768,845.36	

(十四) 其他非流动资产

项目	期末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	867,619.10		867,619.10
其他	696,455.24		696,455.24
合计	1,564,074.34		1,564,074.34

续表

项目	期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	4,711,963.66		4,711,963.66
<u>合计</u>	<u>4,711,963.66</u>		<u>4,711,963.66</u>

(十五) 应付账款

1. 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付工程建设款	334,297,738.31	420,433,422.07
预提费用	46,894,644.22	90,484,298.98
其他	87,077,303.12	66,771,418.05
<u>合计</u>	<u>468,269,685.65</u>	<u>577,689,139.10</u>

2. 账龄超过1年的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
中国建筑第四工程局	91,604,763.90	工程未结算
深圳市规划国土局	25,000,000.00	历史遗留问题
中建三局第二建设工程有限责任公司	14,657,519.42	工程未结算
深圳洪涛集团有限公司	8,425,583.78	工程未结算
深圳瑞和建筑装饰股份有限公司	8,180,740.76	工程未结算
<u>合计</u>	<u>147,868,607.86</u>	

(十六) 预收款项

1. 预收款项列示

项目	期末余额	期初余额
租金	473,274.48	516,988.76
<u>合计</u>	<u>473,274.48</u>	<u>516,988.76</u>

(十七) 合同负债

1. 合同负债情况

项目	期末余额	期初余额
预收房款	633,340,922.42	657,977,482.24
预收物业费	13,124,519.01	10,572,288.04
预收其他款项	20,428,188.29	21,993,810.67
<u>合计</u>	<u>666,893,629.72</u>	<u>690,543,580.95</u>

2. 房地产销售形成的合同负债金额前五大项目明细情况

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	项目预售比例
金领假日-B/C 座	358,877,583.81	557,454,007.62	2021 年	80.54%
半山御景二期	247,769,597.25	64,990,744.95	2021 年 3 月	90.67%
半山御景一期	20,523,809.52	13,507,405.72	已竣工	100%
湖畔御景二期	5,766,348.62	5,850,395.41	已竣工	86.80%
湖畔御景一期	128,440.37	91,743.12	已竣工	86.39%
合计	<u>633,065,779.57</u>	<u>641,894,296.82</u>		-

(十八) 应付职工薪酬

1. 应付职工薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	141,448,850.23	676,721,649.24	642,788,460.56	175,382,038.91
二、离职后福利中-设定提存计划负债	1,921,102.65	21,148,241.17	21,261,185.37	1,808,158.45
三、辞退福利	123,915.92	592,872.83	716,788.75	-
四、一年内到期的其他福利				
合计	<u>143,493,868.80</u>	<u>698,462,763.24</u>	<u>664,766,434.68</u>	<u>177,190,197.36</u>

2. 短期薪酬列示

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	127,467,198.54	599,497,889.31	566,041,720.26	160,923,367.59
二、职工福利费	179,903.05	24,307,049.83	22,717,286.25	1,769,666.63
三、社会保险费	309,821.38	15,124,241.03	15,211,021.61	223,040.80
其中：医疗保险费	307,218.00	13,472,063.18	13,556,240.38	223,040.80
工伤保险费	-	202,038.26	202,038.26	-
生育保险费	2,603.38	958,192.93	960,796.31	-
其他商业保险	-	491,946.66	491,946.66	-
四、住房公积金	552,529.86	18,768,120.78	18,811,139.67	509,510.97
五、工会经费和职工教育经费	12,939,397.40	12,280,851.65	13,263,796.13	11,956,452.92
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、非货币性福利		6,743,496.64	6,743,496.64	
合计	<u>141,448,850.23</u>	<u>676,721,649.24</u>	<u>642,788,460.56</u>	<u>175,382,038.91</u>

3. 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1. 基本养老保险	168,430.00	9,240,950.41	9,409,380.41	
2. 失业保险费		213,627.75	213,627.75	
3. 企业年金缴费	1,752,672.65	11,693,663.01	11,638,177.21	1,808,158.45
<u>合计</u>	<u>1,921,102.65</u>	<u>21,148,241.17</u>	<u>21,261,185.37</u>	<u>1,808,158.45</u>

(十九) 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
1. 企业所得税	448,111,036.28	368,461,498.66
2. 增值税	47,751,975.47	70,818,175.32
3. 土地增值税	1,979,388,881.01	2,149,507,199.99
4. 土地使用税	941,099.10	942,757.19
5. 房产税	447,199.94	526,309.33
6. 城市维护建设税	3,165,158.73	3,668,311.19
7. 教育费附加	1,372,723.27	1,592,152.99
8. 地方教育附加	918,545.34	1,067,591.60
9. 代扣代缴个人所得税	4,826,634.10	1,556,780.71
10. 其他	289,726.13	142,514.70
<u>合计</u>	<u>2,487,212,979.37</u>	<u>2,598,283,291.68</u>

(二十) 其他应付款

1. 总表情况

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
其他应付款	834,939,937.05	1,136,902,252.81
<u>合计</u>	<u>847,142,613.09</u>	<u>1,149,104,928.85</u>

2. 应付股利

(1) 分类列示

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	12,202,676.04	12,202,676.04
<u>合计</u>	<u>12,202,676.04</u>	<u>12,202,676.04</u>

(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
<u>合计</u>	<u>12,202,676.04</u>	

3. 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

款项性质	期末余额	期初余额
押金	236,714,842.73	201,013,437.65
保证金	18,041,272.10	51,062,427.71
未支付的股权受让剩余款项		465,807,569.82
代收款	12,818,680.31	7,531,813.31
往来款	426,354,105.87	316,244,391.26
预提费用	93,276,622.77	64,684,769.05
代扣代缴款项	14,038,360.90	9,235,637.59
其他	33,696,052.37	21,322,206.42
<u>合计</u>	<u>834,939,937.05</u>	<u>1,136,902,252.81</u>

(2) 期末账龄超过1年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市派成铝业科技有限公司	198,352,106.44	历史原因, 对方未提交付款申请
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
深圳市社会福利基金会	3,323,202.00	对方未提交付款申请
天虹数科商业股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
<u>合计</u>	<u>245,066,319.48</u>	

(二十一) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	36,722,824.88	3,921,032.24
<u>合计</u>	<u>36,722,824.88</u>	<u>3,921,032.24</u>

(二十二) 其他流动负债

1. 其他流动负债情况

项 目	期末余额	期初余额
待转销项税额	43,354,691.51	37,125,462.92
<u>合计</u>	<u>43,354,691.51</u>	<u>37,125,462.92</u>

(二十三) 长期借款

1. 分类列示

借款条件类别	期末余额	期初余额
质押及保证借款	2,999,600,000.00	2,192,900,000.00
抵押借款	3,000,000.00	
信用借款	585,200,000.00	
保证借款		933,000.00
<u>合计</u>	<u>3,587,800,000.00</u>	<u>2,193,833,000.00</u>

2. 其他说明:

期末质押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)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,贷款利率按照贷款基础利率一年期限档次上浮1.55%执行,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。

期末抵押借款用于公司日常经营活动所需,借款期限自2020年11月27日至2023年11月27日,贷款利率为浮动利率,首期执行利率为4.655%,其抵押物为本公司福田区福民新村的土地使用权。

期末信用借款用于支付收购深圳市投控物业管理有限公司股权款。借款期限自2020年5月18日至2023年5月10日,贷款利率按照贷款基础利率一年期限+23.5个基点执行。

(二十四) 预计负债

1. 分类列示

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,396,947.00	2,903,327.87	蔡宝林装修残值法律诉讼案

项目	期末余额	期初余额	形成原因
合计	2,396,947.00	2,903,327.87	

注：详见附注十二（二）（2）之说明。

（二十五）递延收益

1. 递延收益情况

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	341,259.63		341,259.63		
合计	341,259.63		341,259.63		

2. 涉及政府补助的项目：

负债项目	期初余额	本期新增 补助金额	本期计入营业 外收入金额	本期计入其 他收益金额	其他变 动	期末余 额	与资产相关/ 与收益相关
皇御苑小学政府补 贴	341,259.63			341,259.63			与资产相关
合计	341,259.63			341,259.63			

（二十六）其他非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	490,603.18	237,163.63
房屋本体基金	16,825,921.62	13,215,811.13
入伙保证金	6,925,380.49	7,052,274.22
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	34,453,351.12	36,337,634.47
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	6,063,655.60	7,302,438.57
合计	108,778,327.45	108,164,737.46

（二十七）股本

项目	期初余额	本期增减变动（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	合计	
股份总数	595,979,092.00						595,979,092.00
合计	595,979,092.00						595,979,092.00

（二十八）资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合计	80,488,045.38			80,488,045.38

(二十九) 其他综合收益

项目	期初余额	本期所得税前发生额	本期发生金额					期末余额
			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	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,051,268.24	-494,182.95				-494,182.95		-2,545,451.19
其他权益工具投资公允价值变动	-2,051,268.24	-494,182.95				-494,182.95		-2,545,451.19
二、将重分类进损益的其他综合收益	-647,103.20	-3,557,035.02				-3,557,035.02		-4,204,138.22
外币财务报表折算差额	-647,103.20	-3,557,035.02				-3,557,035.02		-4,204,138.22
合计	-2,698,371.44	-4,051,217.97				-4,051,217.97		-6,749,589.41

(三十) 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	16,695,044.92	2,145,531.58		18,840,576.50
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合计	17,060,448.05	2,145,531.58		19,205,979.63

(三十一) 未分配利润

项目	本期金额	上期金额
调整前上期期末未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15
调整期初未分配利润调整合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	798,572,121.74	817,805,780.12
减：提取法定盈余公积	2,802,342.02	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	214,552,473.12	178,793,727.60
转作股本的普通股股利		
其他	-656,810.44	660,785,059.67
期末未分配利润	3,038,993,912.43	2,457,119,795.39

(三十二) 营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	3,970,087,178.43	1,355,179,663.50	3,878,813,785.99	1,412,220,130.41
其他业务	134,287,467.59	31,530,576.04	82,856,156.45	21,395,755.02
合计	<u>4,104,374,646.02</u>	<u>1,386,710,239.54</u>	<u>3,961,669,942.44</u>	<u>1,433,615,885.43</u>

2. 收入金额前五大项目情况

单位名称	本期发生额	占公司全部营业收入的比例 (%)
金领假日	2,740,747,887.62	66.78
皇御苑	82,739,428.57	2.02
松湖朗苑	18,585,235.82	0.45
半山御景一期	18,021,691.42	0.44
湖畔御景一、二期	14,842,021.18	0.36
合计	<u>2,874,936,264.61</u>	<u>70.05</u>

(三十三) 税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额
营业税	41,966.40	
城市维护建设税	14,940,404.05	13,199,586.55
教育费附加	6,420,882.98	5,689,568.83
地方教育附加	4,278,425.22	3,716,788.54
资源税		104,316.94
房产税	10,257,159.82	10,984,861.45
土地使用税	1,310,782.19	1,647,805.28
土地增值税	1,273,927,485.51	1,043,898,373.56
其他税费	2,171,122.31	2,269,979.89
合计	<u>1,313,348,228.48</u>	<u>1,081,511,281.04</u>

(三十四) 销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	7,676,210.19	84,330,766.24
咨询及销售服务费	10,939,043.07	8,639,346.44
广告宣传费	10,794,534.19	6,975,770.00
职工薪酬	5,534,877.38	3,847,637.11

项目	本期发生额	上期发生额
其他	9,808,582.35	7,760,432.71
<u>合计</u>	<u>44,753,247.18</u>	<u>111,553,952.50</u>

(三十五) 管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	166,493,999.24	143,843,884.07
行政办公费用	35,213,262.38	38,579,803.69
资产摊销及折旧费用	10,987,180.15	6,357,837.46
诉讼费用	482,904.31	1,596,900.60
其他	25,447,797.23	14,276,126.82
<u>合计</u>	<u>238,625,143.31</u>	<u>204,654,552.64</u>

(三十六) 财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	182,930,469.55	194,545,794.14
减：利息收入	72,357,101.87	61,860,403.42
汇兑净损失	-421,264.01	770,739.07
其他	1,111,455.13	1,262,703.78
<u>合计</u>	<u>111,263,558.80</u>	<u>134,718,833.57</u>

(三十七) 其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
与收益相关的政府补助[注]	6,802,767.10	1,015,033.29	6,802,767.10
与资产相关的政府补助[注]	341,259.63	48,751.37	341,259.63
代扣个人所得税手续费返还	94,284.37	91,337.56	94,284.37
增值税进项加计抵减	5,476,769.70	3,995,255.21	5,476,769.70
增值税退税	55,729.95		55,729.95
<u>合计</u>	<u>12,770,810.75</u>	<u>5,150,377.43</u>	<u>12,770,810.75</u>

[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(四十九)之说明。

(三十八) 投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	634,098.07	5,076,839.48
<u>合计</u>	<u>634,098.07</u>	<u>5,076,839.48</u>

(三十九) 信用减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
坏账损失	4,623,356.81	-18,701,016.31
<u>合计</u>	<u>4,623,356.81</u>	<u>-18,701,016.31</u>

(四十) 资产减值损失

项 目	本期发生额	上期发生额
存货跌价损失	-51,185.46	-1,234,250.84
<u>合计</u>	<u>-51,185.46</u>	<u>-1,234,250.84</u>

(四十一) 资产处置收益

项目	本期发生额	上期发生额	计入本期非经常性损益的金额
固定资产处置收益	2,311.70		2,311.70
<u>合计</u>	<u>2,311.70</u>		<u>2,311.70</u>

(四十二) 营业外收入

1. 分类列示

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废利得	2,000.00	70,145.12	2,000.00
政府补助[注]	34,500.00	1,543,085.40	34,500.00
罚没收入	759,208.33	537,474.45	759,208.33
无法支付款项	689,801.09	19,416,063.33	689,801.09
其他	10,212,151.81	2,165,579.98	10,212,151.81
<u>合计</u>	<u>11,697,661.23</u>	<u>23,732,348.28</u>	<u>11,697,661.23</u>

[注 1]: 本期计入营业外收入的其他主要系公司收到的拆迁补偿款。

[注 2]: 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(四十九)之说明。

(四十三) 营业外支出

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	275,730.01	510,294.93	275,730.01
诉讼支出	2,396,947.00	1,696,470.00	2,396,947.00
对外捐赠	476,485.29	35,000.00	476,485.29
罚款及滞纳金	237,572.81	128,035.72	237,572.81
其他	1,857,594.39	2,423,703.20	1,857,594.39

项 目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性 损益的金额
<u>合计</u>	<u>5,244,329.50</u>	<u>4,793,503.85</u>	<u>5,244,329.50</u>

(四十四) 所得税费用

1. 所得税费用表

项 目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	588,275,917.87	400,037,961.67
递延所得税费用	-285,506,835.29	-137,321,780.76
<u>合计</u>	<u>302,769,082.58</u>	<u>262,716,180.91</u>

2. 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额	上期发生额
利润总额	1,034,106,952.31	1,004,846,231.45
按法定/适用税率计算的所得税费用	258,437,901.32	251,211,557.86
子公司适用不同税率的影响	-224,819.33	-3,473,080.27
调整以前期间所得税的影响	-4,500,274.91	-5,761,627.90
非应税收入的影响		
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	33,187,291.63	2,813,203.94
税率调整导致期初递延所得税资产/负债余额的变化	1,422,610.91	
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-7,327,696.02	-13,281,421.38
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	21,774,068.98	31,207,548.66
<u>所得税费用合计</u>	<u>302,769,082.58</u>	<u>262,716,180.91</u>

(四十五) 现金流量表项目注释

1. 收到的其他与经营活动有关的现金

项目	本期发生额	上期发生额
收取的大额往来款项	225,792,047.12	599,052,281.39
收取的利息收入	46,807,781.51	70,613,994.05
收到的各类押金、保证金、各种专项基金净额	83,064,444.34	31,810,440.56
收到的政府补助	7,178,526.73	2,751,444.45
收到的其他零星款项	39,131,506.62	23,385,374.43
<u>合计</u>	<u>401,974,306.32</u>	<u>727,613,534.88</u>

2. 支付的其他与经营活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	62,579,627.01	54,452,831.11

项 目	本期发生额	上期发生额
付现销售费用	39,218,369.80	96,486,380.21
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	26,822,888.41	23,473,862.52
支付的其他零星款项	36,328,299.98	10,912,680.02
<u>合计</u>	<u>164,949,185.20</u>	<u>185,325,753.86</u>

3. 支付其他与筹资活动有关的现金

项 目	本期发生额	上期发生额
以前期间发生的企业合并于本期支付的现金	465,807,569.82	
同一控制下被合并企业向原股东分配利润		123,502,169.51
<u>合计</u>	<u>465,807,569.82</u>	<u>123,502,169.51</u>

(四十六) 现金流量表补充资料

1. 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	731,337,869.73	742,130,050.54
加：资产减值准备	51,185.46	20,061,463.19
信用减值损失	-4,623,356.81	
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	45,342,224.24	49,096,658.15
使用权资产摊销		
无形资产摊销	218,320.15	204,396.36
长期待摊费用摊销	3,787,635.83	2,254,888.85
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）	-2,311.70	
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	273,730.01	440,149.81
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	183,674,281.47	194,530,915.83
投资损失（收益以“-”号填列）	-634,098.07	-5,250,050.75
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-292,528,122.77	-137,320,326.24
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-3,558.88	-1,454.52
存货的减少（增加以“-”号填列）	-391,011,344.87	-1,903,681,041.67
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	150,130,667.50	458,314,454.42
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-40,515,339.17	1,519,009,461.99
其他		
经营活动产生的现金流量净额	385,497,782.12	939,789,565.96

补充资料	本期发生额	上期发生额
二、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		
三、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47
减：现金的期初余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
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	882,809,678.36	-595,682,024.42

2. 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	465,807,569.82
其中：深圳市国贸科技园服务有限公司（原名深圳市投控物业管理有限公司）	465,807,569.82
取得子公司支付的现金净额	465,807,569.82

3. 现金和现金等价物的构成

项目	期末余额	期初余额
一、现金	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47
其中：库存现金	96,389.26	130,048.49
可随时用于支付的银行存款	4,167,907,417.88	3,272,524,570.94
可随时用于支付的其他货币资金	151,104.69	12,690,614.04
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	4,168,154,911.83	3,285,345,233.47
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

（四十七）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	38,111,717.49	[注 1][注 2][注 3][注 4] [注 5][注 6]
福田区福民新村的土地使用权	542,507,314.43	[注 7]
合计	580,619,031.92	

[注 1]期末使用权受到限制的货币资金中，存在 11,031.58 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。

[注 2] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 44,554.35 元系子公司山东深国贸物业管理有限公司餐饮分公司的托管保证金金额。

[注 3] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,148,647.30 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，详见十二、（三）。

[注 4] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 11,213,310.06 元系子公司深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司于 2020 年 6 月 1 日与江苏邗建集团有限公司签订编号为兴银徐保（2020）25 号的付款保函本金 11,075,002.60 元，利息 138,307.46 元。

[注 5] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 25,394,174.20 元系未到期而期末计提的定期存款利息。

[注 6] 期末使用权受到限制的货币资金中，存在 300,000.00 元系子公司深圳市物业工程建设监理有限公司于 2020 年为深圳市荣耀房地产开发有限公司龙华区观澜街道蚌岭片区城市更新单元项目二期工程监理服务工程项目投标书出具的担保函。

[注 7] 公司因日常经营活动所需，向交通银行股份有限公司深圳分行申请借款，将持有的福田区福民新村的土地使用权进行抵押。借款期限自 2020 年 11 月 27 日至 2023 年 11 月 27 日，贷款利率为浮动利率，首期执行利率为 4.655%。

（四十八）外币货币性项目

1. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算成人民币余额
货币资金	61,504,468.01		51,762,160.28
其中：港币	61,504,468.01	0.8416	51,762,160.28
预付账款	8,102.52		6,819.08
其中：港币	8,102.52	0.8416	6,819.08
其他应付款	15,033.42		12,652.13
其中：港币	15,033.42	0.8416	12,652.13

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

（四十九）政府补助

1. 政府补助基本情况

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
防疫补贴	3,077,722.82	其他收益	3,077,722.82
稳岗补贴	2,806,695.19	其他收益	2,806,695.19
从租计征房产税退税款	380,742.93	其他收益	380,742.93
皇御苑小学、幼儿园补贴收入	341,259.63	其他收益	341,259.63
购岗补贴	148,409.59	其他收益	148,409.59
企业新型学徒制培训补助	100,000.00	其他收益	100,000.00
其他补贴	289,196.57	其他收益	289,196.57
其他补贴	34,500.00	营业外收入	34,500.00
<u>合计</u>	<u>7,178,526.73</u>		<u>7,178,526.73</u>

七、合并范围的变更

1. 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
深圳市深物业福源泰发展有限公司	新设立子公司	2020年8月20日	10,000,000.00	100%

八、在其他主体中的权益

(一) 在子公司中的权益

1. 本集团的构成

子公司全称	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
深圳市物合产业投资发展有限公司 [注1]	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
深圳市国贸美生活服务有限公司[注2]	深圳市	深圳市	房地产业		100.00	设立

子公司全称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		取得方式
				直接	间接	
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
深圳市深物业商业运营有限公司[注3]	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
深圳市国贸科技园服务有限公司[注4]	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
深圳市深物业城市更新有限公司[注5]	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		100.00	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
深圳市国贸深绿园林有限公司[注6]	深圳市	深圳市	公共设施管理业		90.00	同一控制企业合并

子公司全称	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
深圳市深物业福源泰发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00		设立

[注1] 2020年11月深圳市物业房地产开发有限公司更名为深圳市物合产业投资发展有限公司。

[注2] 2020年7月深圳市皇城物业管理有限公司更名为深圳市国贸美生活服务有限公司。

[注3] 2020年7月深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司更名为深圳市深物业商业运营有限公司。

[注4] 2020年7月深圳市投控物业管理有限公司更名为深圳市国贸科技园服务有限公司。

[注5] 2020年7月深圳市泰新利物业管理有限公司更名为深圳市深物业城市更新有限公司。

[注6] 2020年10月深圳市深绿园林技术实业有限公司更名为深圳市国贸深绿园林有限公司

2. 重要非全资子公司

子公司全称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	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%	31.00%	-67,575,687.97		38,907,826.08
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	49.00%	49.00%	526,848.43		4,818,381.94
深圳市国贸深绿园林有限公司	10.00%	10.00%	-90,932.35		270,575.75

3. 重要的非全资子公司的主要财务信息

项目	期末余额或本期发生额		
	深圳市荣耀房地产开发有限公司	扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	深圳市国贸深绿园林有限公司
流动资产	4,265,252,715.28	15,397,601.22	31,973,980.11
非流动资产	114,182,786.33	877,958.80	1,389,548.34
资产合计	4,379,435,501.61	16,275,560.02	33,363,528.45
流动负债	224,326,385.22	6,442,127.49	30,657,770.94
非流动负债	4,029,600,000.00		
负债合计	4,253,926,385.22	6,442,127.49	30,657,770.94

项目	期末余额或本期发生额		
	深圳市荣耀房地产开发有限公司	扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	深圳市国贸深绿园林有限公司
营业收入		27,454,217.70	13,548,955.86
净利润（净亏损）	-217,986,090.23	1,075,200.88	-909,323.54
综合收益总额	-217,986,090.23	1,075,200.88	-909,323.54
经营活动现金流量	-428,153,632.73	3,369,179.34	1,413,554.68

接上表：

项目	期初余额或上期发生额		
	深圳市荣耀房地产开发有限公司	扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	深圳市国贸深绿园林有限公司
流动资产	4,111,815,612.87	8,613,306.97	32,340,229.87
非流动资产	42,716,564.22	848,862.50	596,876.54
资产合计	4,154,532,177.09	9,462,169.47	32,937,106.41
流动负债	53,136,970.47	2,703,937.82	29,322,025.36
非流动负债	3,757,900,000.00		
负债合计	3,811,036,970.47	2,703,937.82	29,322,025.36
营业收入		7,340,745.68	21,381,370.38
净利润（净亏损）	-243,632,621.48	-1,115,032.25	6,394,132.31
综合收益总额	-243,632,621.48	-1,115,032.25	6,394,132.31
经营活动现金流量	-957,858,901.03	-4,922,102.11	-23,167,201.63

（二）在合营企业或联营企业中的权益

1. 重要合营企业或联营企业

合营企业或联营企业的名称	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	
一、合营企业						
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	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
流动资产	5,408,927.72	56,100,422.58	7,020,791.77	53,771,789.30
其中：现金和现金等价物	5,408,401.36	35,387,944.60	3,913,864.25	34,531,027.99

项目	期末余额或本期发生额		期初余额或上期发生额	
	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
非流动资产	75,370,802.09	49,234.16	75,129,933.91	42,265.30
资产合计	80,779,729.81	56,149,656.74	82,150,725.68	53,814,054.60
流动负债	2,671,881.97	26,716,095.36	4,921,182.36	24,725,254.19
非流动负债		16,120,967.63		16,166,098.30
负债合计	2,671,881.97	42,837,062.99	4,921,182.36	40,891,352.49
少数股东权益				
归属于母公司股东权益	78,107,847.84	13,312,593.75	77,229,543.32	12,922,702.11
按持股比例计算的净资产份额	39,053,923.92	6,656,296.87	38,614,771.66	6,461,351.06
调整事项				
——商誉				
——内部交易未实现利润				
——其他				
对合营企业权益投资的账面价值	39,053,923.92	6,656,296.87	38,614,771.66	6,461,351.06
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值				
营业收入	6,298,927.01	18,268,841.02	15,900,285.14	20,445,172.55
财务费用	-7,369.67	-567,932.96	-17,194.43	-421,003.02
所得税费用	184,895.52	130,585.02	3,097,834.74	379,274.15
净利润	878,304.52	389,891.64	9,021,862.53	1,131,816.44
终止经营的净利润				
其他综合收益				
综合收益总额	878,304.52	389,891.64	9,021,862.53	1,131,816.44
本年度收到的来自合营企业的股利				

九、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六(一)、六(二)、六(八)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 2020 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 55.41%(2019 年 12 月 31 日：63.81%)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	账面价值	未折现合同金额	期末数		
			1 年以内	1-3 年	3 年以上
银行借款	3,587,800,000.00	4,314,545,187.20	184,013,456.59	499,101,299.39	3,631,430,431.22
应付账款	468,269,685.65	468,269,685.65	468,269,685.65		
其他应付款	847,142,613.09	847,142,613.09	834,939,937.05		12,202,676.04
一年内到期的其他非流动负债	36,722,824.88	36,722,824.88	36,722,824.88		
合计	<u>4,939,935,123.62</u>	<u>5,666,680,310.82</u>	<u>1,523,945,904.17</u>	<u>499,101,299.39</u>	<u>3,643,633,107.26</u>

(续上表)

项目	账面价值	未折现合同金额	期初数		
			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

项目	账面价值	未折现合同金额	期初数		
			1 年以内	1-3 年	3 年以上
应付账款	577,689,139.10	577,689,139.10	577,689,139.10		
其他应付款	1,149,104,928.85	1,149,104,928.85	1,136,902,252.81		12,202,676.04
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		
合计	<u>3,924,548,100.19</u>	<u>4,540,481,045.06</u>	<u>1,841,483,133.92</u>	<u>254,890,988.43</u>	<u>2,444,106,922.71</u>

(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 2020 年 12 月 31 日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币 3,618,800,000.00 元 (2019 年 12 月 31 日：人民币 2,193,933,000.00 元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动 50 个基准点，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六(四十八)之说明。

十、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

项目	期末公允价值			合计
	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	
持续的公允价值计量				
其他权益工具投资	1,044,905.12			1,044,905.12
持续以公允价值计量的资产总额	1,044,905.12			1,044,905.12

(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 2020 年 12 月 31 日的收盘价作为其公允价值。

十一、关联方关系及其交易

（一）关联方的认定标准

一方控制、共同控制另一方或对另一方施加重大影响，以及两方或两方以上同受一方控制、共同控制或重大影响的，构成关联方。

（二）本集团的母公司有关信息

母公司名称	公司类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本
深圳市投资控股有限公司	有限责任公司(国有独资)	深圳市	王勇健	国有资产管理	2,800,900.00 万元

接上表：

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 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
56.96	56.96	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	-

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。

（三）本集团的子公司情况

本集团子公司的情况详见附注八。

（四）本集团的合营和联营企业情况

本集团重要的合营或联营企业详见附注八。

（五）本集团的其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
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有限公司	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

其他关联方名称	其他关联方与本集团关系
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
河北深保投资发展有限公司	母公司的孙公司
深圳市建筑设计研究总院有限公司	母公司的全资子公司
深圳湾区城市建设发展有限公司	母公司的全资子公司

(六) 关联方交易

1. 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

(1) 采购商品/接受劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳湾科技发展有限公司	管理服务费	64,609,934.18	28,161,790.79
深圳市建筑设计研究总院有限公司	项目建筑设计方案	3,326,087.00	

(2) 出售商品/提供劳务情况表

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳高新区开发建设有限公司	物业服务费	1,432,390.32	1,420,903.83
深圳湾科技发展有限公司	物业服务费	47,871,320.92	58,533,639.69
河北深保投资发展有限公司	物业服务费	5,688,129.37	
深圳湾区城市建设发展有限公司	物业服务费	2,072,632.08	
深圳市投资控股有限公司	监理服务费	70,679.25	

2. 关联受托管理情况

(1) 本公司受托管理情况表:

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	年度确认的托管收益
深圳市深投物业发展有限公司	深圳市物业发展(集团)股份有限公司	投资性房地产	2019年11月6日	2025年11月5日	市场定价	48,341,260.17

3. 关联租赁情况

公司承租情况

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上年同期确认的租赁费
深圳市深投物业发展有限公司	投资性房地产	380,681.16	373,194.96

4. 关键管理人员薪酬

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	16,452,700.40	11,861,114.20

(七) 关联方应收应付款项

1. 应收项目

项目名称	关联方	期末金额		期初金额	
		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	60,785,587.08	1,823,567.61	93,790,305.70	4,689,515.29
	河北深保投资发展有限公司	1,465,286.24	43,958.59	1,470,640.73	44,119.22
	深圳高新区开发建设有限公司	583,120.29	17,493.61	1,045,589.81	31,367.69
	深圳市投资控股有限公司	8,357,589.14	250,727.67	8,282,669.14	248,480.07
<u>合计</u>		<u>71,191,582.75</u>	<u>2,135,747.48</u>	<u>104,589,205.38</u>	<u>5,013,482.27</u>
其他应收款	深圳市心海控股有限公司	401,499,990.18		551,499,990.18	
	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	330,472,932.33		330,472,932.33	
	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
	深圳湾科技发展有限公司	931,784.90	27,953.55		
	深圳市投资控股有限公司	109,148.44	46,829.92	109,148.44	46,829.92
	深圳高新区开发建设有限公司	138,689.46	110,951.568	138,689.46	69,344.73
<u>合计</u>		<u>734,899,809.56</u>	<u>1,932,999.29</u>	<u>883,968,024.66</u>	<u>1,863,438.90</u>

(2) 应付项目

项目名称	关联方	期末账面金额	期初账面金额
应付账款	深圳市深投物业发展有限公司	1,338,025.92	109,435.61
<u>合计</u>		<u>1,338,025.92</u>	<u>109,435.61</u>
其他应付款	深圳市深投物业发展有限公司	14,781,098.23	133,725.60
	深圳湾科技发展有限公司	29,944,314.56	22,560,522.7
	深圳湾区城市建设发展有限公司	360,752.18	
	深圳物业吉发仓储有限公司	35,796,665.14	35,796,665.14
	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
<u>合计</u>		<u>86,097,176.01</u>	<u>63,705,259.34</u>

十二、承诺及或有事项

（一）重要承诺事项

1. 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	18,400,472.41	145,501,513.44

（二）或有事项

1. 资产负债表日存在的重要或有事项

（1）关于转让嘉宾大厦的诉讼事项

1993年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公司取得诉求的利益。故此，公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项9381万元全额计提了坏账准备。2018年10月31日，深圳市中级法院作出民事判决书，裁定不予受理公司对基永公司的破产申请。公司不服该裁定提起上诉，2019年4月29日，广东省高院裁定驳回公司上诉，维持原裁定。目前案情尚未有新的进展。

（2）关于海外联谊大厦5-8楼内全部装修、装饰、设备和设施的诉讼事项

2008年，本公司之子公司深圳市海联招待所与蔡宝林签订了《海联招待所内部承包经营合同》、《房屋租赁合同》获得在海外联谊大厦5-8楼房产使用权，并设立深圳市海联宾馆有限公司在该房产从事经营活动。因合同终止执行，蔡宝林此前支付该房屋内全部装修、装饰、设备和设施向深圳市海联招待所、深圳市金海联物业管理有限公司（以下简称“金海联”）提起了民事诉讼。2019年12月26日，深圳市罗湖区人民法院出具（2019）粤0303民初4458号民事判决书，判决金海联在判决书生效十日内接收原告蔡宝林残留在海外联谊大厦5-8楼内的全部装修、装饰、设备和设施等，并支付残值价款2,396,947.00元，蔡宝林对上述财产不再享有任何权利。本年度金海联根据尚需支付的赔偿金额计提预计负债2,396,947.00元。

（三）其他

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2020年12月31日，尚未解除担保的保证金余额为1,148,647.30元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

十三、资产负债表日后事项

（一）资产负债表日后利润分配情况

2021年3月30日，经公司第九届董事会第22会议，通过了2020年度利润分配预案为：拟以2020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4.10元(含税)，派发现金红利总额为244,351,427.72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。

（二）关于越南子公司完成注册登记事项

2021年1月5日，本公司之孙公司越南深国贸物业管理有限公司完成了注册登记，并收到由越南海防市计划与投资厅经营登记室颁发的《企业登记证书》。注册资本为4,640,000,000 越南盾（约折合 20 万美元）

（三）关于发行商业地产抵押资产支持证券化产品的事项

2021年3月30日，经公司第九届董事会第22会议，通过了发行商业地产抵押资产支持证券化产品的议案：公司拟以持有的国贸大厦、国贸商业大厦、国贸广场、龙园创展大厦等公司自持物业为标的资产向深圳证券交易所申请发行不超过13亿元的商业地产抵押资产支持证券化产品，产品结构分为优先级和次级，期限为12年（3+3+3+3），每3年设置售回及赎回权，并引入担保架构进行增信降低债券票面利率及发行成本。本议案将经股东大会批准后实施。

十四、其他重要事项

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	房地产业务	物业管理	租赁业务	合计
营业收入	2,895,323,736.80	1,070,094,746.03	138,956,163.19	4,104,374,646.02
营业成本	388,253,087.00	912,325,050.54	86,132,102.00	1,386,710,239.54
资产总额	10,343,240,698.51	1,203,685,772.85	660,430,441.18	12,207,356,912.54
负债总额	7,406,053,932.88	806,728,741.54	213,452,758.29	8,426,235,432.71

十五、母公司财务报表项目注释

(一) 应收账款

(1) 明细情况

1. 类别明细情况

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	96,702,269.40	97.25	96,702,269.40	100.00	
按组合计提坏账准备	2,735,781.29	2.75	111,280.87	4.07	2,624,500.42
合计	99,438,050.69	100.00	96,813,550.27	97.36	2,624,500.42

(续上表)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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

2. 期末单项计提坏账准备的应收账款:

名称	期末余额			
	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, 无法收回
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
合计	<u>96,702,269.40</u>	<u>96,702,269.40</u>	<u>100.00</u>	

3. 采用组合计提坏账准备的应收账款

项目	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)
信用风险特征组合	2,735,781.29	111,280.87	4.07
合计	<u>2,735,781.29</u>	<u>111,280.87</u>	<u>4.07</u>

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	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1 年以内 (含 1 年)	2,537,153.09	76,114.59	3.00
1-2 年 (含 2 年)	122,110.95	12,211.10	10.00
2-3 年 (含 3 年)	76,517.25	22,955.18	30.00
合计	<u>2,735,781.29</u>	<u>111,280.87</u>	<u>4.07</u>

5. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提坏账准备	96,702,269.40					96,702,269.40
按组合计提坏账准备	64,309.16	46,971.71				111,280.87
合计	<u>96,766,578.56</u>	<u>46,971.71</u>				<u>96,813,550.27</u>

6. 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	94.34	93,811,328.05
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2.85	2,836,561.00
深圳市国贸物业管理有限公司	440,850.00	0.44	13,225.50
国粮供应链(深圳)有限公司	91,755.00	0.09	2,752.65
罗湖区经济发展公司	54,380.35	0.05	54,380.35
合计	<u>97,234,874.40</u>	<u>97.77</u>	<u>96,718,247.55</u>

(二) 其他应收款

1. 明细情况

(1) 类别明细情况

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
单项计提坏账准备	119,988,174.56	67.60	23,358,710.73	19.47	96,629,463.83
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	119,988,174.56	67.60	23,358,710.73	19.47	96,629,463.83

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按组合计提坏账准备	57,508,405.14	32.40	8,812,171.77	15.32	48,696,233.37
其中：应收利息					
应收股利					
其他应收款	57,508,405.14	32.40	8,812,171.77	15.32	48,696,233.37
合计	177,496,579.70	100.00	32,170,882.50	18.12	145,325,697.20

(续上表)

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	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：应收利息					
应收股利					
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					
应收股利					
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

(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	103,506,232.43	6,876,768.60	6.64	长期无法收回
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	2,415,326.23	2,415,326.23	100.00	长期未能收回
合计	119,988,174.56	23,358,710.73	19.47	

(3) 采用组合计提坏账准备的其他应收款

组合名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
信用风险特征组合	9,097,960.49	8,812,171.77	96.86
关联方往来组合	48,410,444.65		
<u>合计</u>	<u>57,508,405.14</u>	<u>8,812,171.77</u>	<u>15.32%</u>

2. 账龄情况

账龄	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
1年以内(含1年)	229,182.79	6,875.48	3.00
1-2年(含2年)			
2-3年(含3年)	50,000.00	15,000.00	30.00
3-4年(含4年)	56,962.82	28,481.41	50.00
4-5年(含5年)			80.00
5年以上	8,761,814.88	8,761,814.88	100.00
<u>合计</u>	<u>9,097,960.49</u>	<u>8,812,171.77</u>	<u>96.86%</u>

3. 按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金保证金	2,201,527.00	2,139,511.80
备用金		
代扣代缴款项	19,510.00	16,557.82
外部往来款	23,305,386.85	23,164,046.99
对子公司的往来款项	151,970,155.85	508,280,508.64
<u>合计</u>	<u>177,496,579.70</u>	<u>533,600,625.25</u>

4. 坏账准备计提情况

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	16,036,529.31		16,481,942.13	32,518,471.44
2020年1月1日余额在本期				
——转入第二阶段				
——转入第三阶段				
——转回第二阶段				

坏账准备	第一阶段 未来 12 个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用 损失（未发生信用减 值）	第三阶段 整个存续期预期信用损 失（已发生信用减值）	合计
——转回第一阶段				
本期计提	41,919.63			41,919.63
本期转回	-389,508.57			-389,508.57
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020 年 12 月 31 日余 额	15,688,940.37		16,481,942.13	32,170,882.50

5. 坏账准备的情况

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
其他应收款	32,518,471.44	41,919.63	389,508.57			32,170,882.50
<u>合计</u>	<u>32,518,471.44</u>	<u>41,919.63</u>	<u>389,508.57</u>			<u>32,170,882.50</u>

6. 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	期末余额	账龄	占其他应收款 总额的比例（%）	坏账准备期末余 额
深业地产发展有限公司	对子公司的往来款项	103,506,232.43	5 年以上	58.31	6,876,768.60
深物业扬州房地产开发有限 公司	对子公司的往来款项	21,889,836.60	1-2 年(含 2 年)	12.33	
深圳市皇城地产有限公司	对子公司的往来款项	17,867,525.15	1-2 年(含 2 年)	10.07	
上海裕通房地产有限公司	外部往来款	5,676,000.00	5 年以上	3.20	5,676,000.00
深圳市国贸餐饮有限公司	对子公司的往来款项	3,484,831.40	1-2 年(含 2 年)	1.96	
<u>合计</u>		<u>152,424,425.58</u>		<u>85.87</u>	<u>12,552,768.60</u>

（三）长期股权投资

项目	期末余数		
	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,093,829,880.39	68,364,000.00	1,025,465,880.39
对联营、合营企业投资	64,693,834.93	18,983,614.14	45,710,220.79
<u>合计</u>	<u>1,158,523,715.32</u>	<u>87,347,614.14</u>	<u>1,071,176,101.18</u>

（续上表）

项目	期初余数		
	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
<u>合计</u>	<u>1,159,489,617.25</u>	<u>88,947,614.14</u>	<u>1,070,542,003.11</u>

1. 对子公司投资

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提 减值准备	减值准备期末 余额
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93			35,552,671.93		
深圳市物合产业投资发展有限公司	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	4,704,758.06		24,704,758.06		
深圳市国贸餐饮有限公司	1,600,001.00		1,600,001.00			
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00			3,000,000.00		
深圳市深物业商业运营有限公司	40,000,000.00	22,821,767.90		62,821,767.90		
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		
深圳市国贸科技园服务有限公司	317,963,207.46		154,409,952.57	163,553,254.89		
深圳市深物业城市更新有限公司		126,883,427.61		126,883,427.61		
<u>合计</u>	<u>1,095,429,880.39</u>	<u>154,409,953.57</u>	<u>156,009,953.57</u>	<u>1,093,829,880.39</u>		<u>68,364,000.00</u>

2. 对联营企业、合营企业投资

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
一、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		

被投资单位名称	期初余额	本期增减变动	
		追加投资	减少投资
二、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		
<u>合计</u>	<u>64,059,736.86</u>		

接上表：

被投资单位名称	权益法下确认的 投资损益	本期增减变动		
		其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现 金红利或利 润
一、合营企业				
深圳物业吉发仓储有限公司	439,152.26			
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	194,945.81			
小计	634,098.07			
二、联营企业				
深圳物方陶瓷工业有限公司				
小计				
<u>合计</u>	<u>634,098.07</u>			

接上表：

	本期增减变动		期末余额	减值准备期末余额
	本期计提减值准备	其他		
一、合营企业				
深圳物业吉发仓储有限公司			39,053,923.92	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司			6,656,296.87	
小计			45,710,220.79	
二、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
<u>合计</u>			<u>64,693,834.93</u>	<u>18,983,614.14</u>

（四）营业收入、营业成本

1. 营业收入和营业成本情况

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	57,579,115.68	36,717,719.01	393,330,909.38	60,386,026.23
其他业务	6,572,253.92	9,031,809.00		1,319,976.00
合计	<u>64,151,369.60</u>	<u>45,749,528.01</u>	<u>393,330,909.38</u>	<u>61,706,002.23</u>

（五）投资收益

产生投资收益的来源	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	634,098.07	5,076,839.48
金融工具持有期间的投资收益	115,612,421.39	81,620,807.16
其中：委托贷款利息	115,612,421.39	81,620,807.16
合计	<u>116,246,519.46</u>	<u>86,697,646.64</u>

十八、补充资料

（一）按照证监会《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》的要求，报告期非经常性损益情况

1. 报告期非经常性损益明细

非经常性损益明细	金额	说明
（1）非流动性资产处置损益	-322,603.77	
（2）越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
（3）计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	7,100,657.34	
（4）计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费		
（5）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		
（6）非货币性资产交换损益		
（7）委托他人投资或管理资产的损益		
（8）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		
（9）债务重组损益		
（10）企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
（11）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		
（12）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		
（13）与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-2,396,947.00	
（14）除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍		

非经常性损益明细	金额	说明
生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益		
(15) 单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	19,900.00	
(16) 对外委托贷款取得的损益		
(17) 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		
(18) 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		
(19) 受托经营取得的托管费收入		
(20) 除上述各项之外的其他营业外收入和支出	9,089,508.74	
(21) 其他符合非经常性损益定义的损益项目	94,284.37	
非经常性损益合计	13,584,799.68	
减：所得税影响金额	3,470,226.55	
扣除所得税影响后的非经常性损益	10,114,573.13	
其中：归属于母公司所有者的非经常性损益	10,194,799.35	
归属于少数股东的非经常性损益	-80,226.22	

(二) 净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	23.47	1.3399	1.3399
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	23.17	1.3228	1.3228

深圳市物业发展(集团)股份有限公司

二〇二一年三月三十日