



深圳市中洲投资控股股份有限公司

2021 年年度报告

2022 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人贾帅、主管会计工作负责人叶晓东及会计机构负责人(会计主管人员)黄薇声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

公司已在本报告中描述存在的市场风险、融资风险及公共卫生风险等，敬请查阅经营层讨论与分析中关于公司未来发展中可能面对的风险的内容。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 664,831,139 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.32 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	2
第二节 公司简介和主要财务指标	6
第三节 管理层讨论与分析	10
第四节 公司治理	35
第五节 环境和社会责任	49
第六节 重要事项	50
第七节 股份变动及股东情况	64
第八节 优先股相关情况	70
第九节 债券相关情况	71
第十节 财务报告	72

备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、财务总监、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报刊和网站上公开披露的所有公司文件的正本及公告原件。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董事长：贾帅

2022 年 4 月 13 日

释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、本集团	指	深圳市中洲投资控股股份有限公司
中洲置地	指	深圳市中洲置地有限公司
中洲集团	指	深圳中洲集团有限公司
建工集团	指	深圳市建工(集团)股份有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
元	指	除特别说明外，金额单位为人民币元

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	中洲控股	股票代码	000042
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市中洲投资控股股份有限公司		
公司的中文简称	中洲控股		
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN CENTRALCON INVESTMENT HOLDING CO.,LTD		
公司的法定代表人	贾帅		
注册地址	深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802		
注册地址的邮政编码	518028		
公司注册地址历史变更情况	<p>1、1990.2.19 从深圳市红岭路 16 号二楼变更至深圳市上步区白沙岭大厦 B 座首层；</p> <p>2、1990.4.20 从深圳市上步区白沙岭大厦 B 座首层变更至深圳市上步区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层；</p> <p>3、1991.8.12 从深圳市上步区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层变更至深圳市福田区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层；</p> <p>4、1992.2.14 从深圳市福田区白沙岭长城大厦 3 号 B 座首层变更至深圳市福田区白沙岭百花村百花五路丰源楼；</p> <p>5、1992.10.10 从深圳市福田区白沙岭百花村百花五路丰源楼变更至深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼；</p> <p>6、2000.3.3 从深圳市福田区白沙岭百花村百花五路长源楼变更至深圳市福田区华强北路长兴大厦东区裙楼；</p> <p>7、2006.4.7 从深圳市福田区华强北路长兴大厦东区裙楼变更至深圳市福田区百花五路长源楼；</p> <p>8、2020.11.10 从深圳市福田区百花五路长源楼变更至深圳市福田区福田街道岗厦社区金田路 3088 号中洲大厦 3802。</p>		
办公地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼		
办公地址的邮政编码	518033		
公司网址	http://www.zztzkg.com		
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	叶晓东	黄光立

联系地址	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼	广东省深圳市福田区金田路 3088 号中洲大厦 38 楼
电话	0755-88393609	0755-88393609
传真	0755-88393677	0755-88393677
电子信箱	dongshihui@zztzkg.com	dongshihui@zztzkg.com

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室、深圳证券交易所

四、注册变更情况

组织机构代码	91440300192190768P
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	报告期内无变更
历次控股股东的变更情况（如有）	报告期内无变更

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	上海市黄浦区延安东路 222 号 30 楼
签字会计师姓名	杨誉民、田芬

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	8,676,138,938.35	10,697,019,545.17	-18.89%	7,213,165,825.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	205,929,030.96	281,350,353.66	-26.81%	787,168,958.40
归属于上市公司股东的扣除非经	182,106,770.13	275,834,147.20	-33.98%	89,480,514.09

常性损益的净利润（元）				
经营活动产生的现金流量净额（元）	143,889,921.31	1,227,711,579.30	-88.28%	-842,590,795.90
基本每股收益（元/股）	0.3097	0.4232	-26.82%	1.1840
稀释每股收益（元/股）	0.3097	0.4232	-26.82%	1.1840
加权平均净资产收益率	2.59%	3.60%	-1.01%	10.56%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	41,438,074,441.46	44,443,757,648.47	-6.76%	45,141,526,985.37
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,046,349,218.87	7,873,661,744.86	2.19%	7,556,181,258.45

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,828,255,746.54	2,128,222,776.58	2,045,603,509.99	2,674,056,905.24
归属于上市公司股东的净利润	-125,101,867.03	402,655,507.15	54,944,797.00	-126,569,406.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-128,356,817.72	385,906,972.08	49,802,071.80	-125,245,456.03
经营活动产生的现金流量净额	-108,455,836.09	-20,080,036.50	-141,907,173.90	414,332,967.80

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	1,335,954.12	-301,125.55	952,541,442.50	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	3,197,243.76	6,937,520.69	5,903,000.22	
委托他人投资或管理资产的损益	4,492,478.78	19,508,106.74	10,290,841.87	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	96,870.82	774,089.67	-71,108,918.30	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,746,222.92	3,288,384.72	1,000,000.00	
受托经营取得的托管费收入	7,102,197.03	1,686,305.05	21,578,626.80	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,846,668.03	-17,049,958.76	-25,551,665.85	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,911,053.84	1,753,930.32		
减：所得税影响额	7,861,216.61	10,797,056.25	196,696,820.58	
少数股东权益影响额（税后）	45,211.86	283,990.17	268,062.35	
合计	23,822,260.83	5,516,206.46	697,688,444.31	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

√ 适用 □ 不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目系增值税加计抵减收益

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处的行业情况

2021年是中国共产党“两个一百年”奋斗目标历史交汇点的关键之年。在这一年，中国共产党实现了第一个百年奋斗目标，全面建成小康社会，开启向第二个百年奋斗目标进军新征程；在这一年，世纪疫情下百年变局正在加速演变，我国统筹疫情防控和经济发展在全球保持领先地位，实现了“十四五”良好开局。

2021年也是中国房地产发展历史上具有重要意义的一年。年初两会政府工作报告继续定调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，要求稳地价、稳房价、稳预期；土拍开始实行“两集中”新政，规则同步调整，从控“名义地价”到控“实际地价”、限“新房售价”；房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”持续发力，房企爆雷事件频发；地方调控高频化，全年全国房地产调控政策多达540多次，政策调控力度之大史无前例。

国家统计局数据显示，2021年全国商品房销售面积179433万平方米，增速相比往年有所下滑，从月度走势来看，7月份以后，月度销售面积增速进入负增长阶段，且呈现下降幅度不断扩大趋势。随着全国房地产市场持续转冷，年末中央政治局会议强调，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业健康发展和良性循环。

二、报告期内公司从事的主要业务

（一）公司的经营业态及区域竞争优势

公司致力于成为国内一流城市综合运营商，业务涵盖地产开发、酒店经营、物业服务、商业管理等领域。公司聚焦粤港澳大湾区、成渝经济圈、大上海都市圈和青岛区域，实施“专注区域、深耕城市、多盘联动”的战略布局。公司开发建设多个品质住宅项目，拥有优质的土地储备，自持并经营五星级酒店、甲级写字楼，拥有专业的物业服务公司。公司在各区域布局及主要竞争优势如下：

1、以深圳总部为核心，辐射粤港澳大湾区。

公司总部位于深圳，在深圳核心区域开发了多个高品质项目，包括高端住宅项目、商办项目、酒店项目、产业项目等。其中中洲滨海商业中心、中洲滨海华府位于福田中心区，由公司受托经营管理，规划设计“以人为核心”，创造宽松的“生态型”宜人城市环境，是集办公、居住、购物、休闲、娱乐为一体的大型“都市综合体”，项目2021年获“最美人居-年度深圳综合体价值标杆楼盘”、“中国地产年鉴-城市更新典范奖”荣誉；中洲坊创意中心位于罗湖区笋岗清水河片区门户地段，集商务办公、创意办公、公寓及商业于一体，旨在打造具有示范效应、以设计及创意为核心的产业公园，现已逐批入市销售；中洲控股金融中心位于南山中心区，是集甲级写字楼和五星级酒店为一体的城市地标综合体，现已有多家世界知名企业入驻。同时，公司也在深圳核心区域储备了多个优质项目，其中黄金台项目位于龙华区深圳北站核心商务区内，区位优势明显，

拟打造龙华区核心地段的高端住宅产品；宝安 26 区项目位于宝安区新安商圈核心区域，规划功能主要为商业、办公和酒店，是“商贸居住综合区”的重要组成部分。

公司深耕惠州区域多年，开发的项目已遍布惠城、惠阳、仲恺、博罗等区域，拥有多个建面超百万方的大型项目。惠州中央公园、惠州天御、惠州南麓院、博罗半岛城邦、惠阳河谷花园等多个项目在市场上积累了良好的口碑，进一步提升了中洲在惠州的品牌影响力。惠州公司 2021 年跻身惠州房企销售排行榜第五位，其已成为中洲控股在粤港澳大湾区的核心区域公司。

公司积极布局东莞、佛山、广州等区域。主要有东莞中央城邦花园、东莞大岭山项目、东莞里程花园、佛山璞悦花园、广州南沙国际风险投资中心等项目。其中东莞中央城邦花园项目是位于东莞的村企合作项目，已经开放营销中心；东莞大岭山项目是位于松山湖片区的项目，也是公司在东莞区域的重要布局；广州南沙国际风险投资中心项目位于南沙自贸区明珠湾起步区，该区域将重点发展高端总部经济基地，未来区位价值凸显。

2、深耕成渝经济圈，稳步开拓西南市场。

公司在成渝区域深耕多年，在成都、重庆开发多个项目，成都中央公园、成都锦城湖岸、成都中洲里程等项目获得市场广泛认可，在成渝区域的市场拥有较高的认可度。

3、稳固大上海都市圈，形成多盘联动发展态势。

公司已在长三角多个城市有战略布局，目前已进入上海、无锡、嘉兴等核心城市，已经开发的项目主要有上海珑湾、珑悦，无锡崇悦府、花溪樾院，嘉兴花溪地、花溪源著等。

4、夯实青岛区域，打造品牌形象。

公司青岛半岛城邦项目位于青岛胶州少海新城片区，靠近青岛胶东国际机场，生态环境优越。多年的开发建设已将项目打造为胶州湖区品质生态大城，同步带动了少海片区整体置业热度，为中洲品牌在青岛赢得良好的市场口碑。

（二）报告期内公司主要经营管理工作回顾

2021 年，面对市场变化，公司审时度势顺势而为，秉承地产板块和资产板块双翼发展的原则，不断构建穿越地产调控周期的能力，适时增加持有型物业比例，全面推行租售并举，公司运营物业面积达 44.90 万平方米，2021 年实现房地产销售面积 49.54 万平方米，销售金额 79.48 亿元，营业收入 86.76 亿元。

全年主要经营及管理工作如下：

1、多措并举，促进营销回款。公司及时根据市场变化情况，积极开展“抢销售、抢回款”行动。采取“一城一策、一案一策、一周策”营销策略，全力推行全民营销；公司高度重视回款工作，积极引导早回款快回款，确保实现有质量的销售。

2、严管运营，保证交付节点。公司全面复盘往年节点完成情况，有针对性地对关键节点进行管控，实现节点达成率较

往年大幅提高。2021 年，公司上下齐心排除万难，保交付保民生，总体交付率达 91%。

3、严控资金，保障公司现金流平稳。2021 年，公司坚持以收定支，严格执行“月度动态管控、季度滚动分析、年度总体控制”的三位一体的资金管控模式，保障公司整体现金流平稳。

4、稳健投资，助力公司发展。2021 年，公司坚持稳健投资的发展理念，审慎投资，顺应政策导向，抵御市场风险，持续加强多元化的投资拓展能力。公司积极通过多种方式拓展项目，长期利好公司经营活动。

5、规范运作，防控经营风险。2021 年，公司切实履行审计监督职能，促进公司制度建立健全；内部监察取得有效成果，进一步营造公司廉洁从业氛围；有效推进法务工作，最大限度为公司争取合法利益；开展内控自评价，进一步规范公司运作管理。

6、资产板块，保持稳定经营。2021 年，新冠疫情反复，对资产板块的经营活动影响明显，公司采取灵活措施积极应对，基本达成全年目标。物业公司营收和净利润同比增长近 20%，签约管理面积首次突破 1000 万 m^2 。商置公司圆满完成全年任务，成功为中洲滨海商业中心引入多家主力店铺。酒管公司受疫情反复影响，整体经营未及预期，但客房入住率位于片区前列，客户满意度达到公司要求，开源节流取得一定成效。

（三）新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（ m^2 ）	计容建筑面积（ m^2 ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
大岭山项目	东莞	商住用地	29,367	148,500	招拍挂	80.00%	148,003	118,402

（四）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万 m^2 ）	计容面积（万 m^2 ）	剩余可开发计容面积（万 m^2 ）
成都三岔湖项目	54.75	84.43	84.43
惠州仲恺科研楼项目	3.79	12.56	12.56
深圳黄金台项目	9.01	44.95	44.95
深圳宝安 26 区项目	10.22	29.33	29.33
惠州迪亚项目	5.22	19.04	19.04
东莞大岭山项目	2.94	14.85	14.85
总计	85.93	205.16	205.16

（五）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（ m^2 ）	规划计容建筑面积（ m^2 ）	本期竣工面积（ m^2 ）	累计竣工面积（ m^2 ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅	100%	2015 年 07 月	在建	一期 100%，	133,000	399,001	0	299,999	496,115	456,171

							二期 85%						
成都	中央公园	新都区	住宅	60%	2014年 07月	在建	二、 三、 四、五 期 100%， 一期 70%	283,459	409,787	0	422,538	358,986	332,420
成都	天府珑悦	新津县	住宅	100%	2018年 06月	竣工	100%	23,793	59,483	86,064	86,064	62,180	62,180
重庆	半岛城邦	大渡口区	商住	100%	2017年 09月	竣工	100%	75,734	180,692	10,926	213,781	158,697	158,697
上海	珑湾/珑悦	浦东新区	商住	100%	2013年 03月	住宅竣工 商业未 动工	住宅竣工 商业未 动工	115,369	226,124	0	239,429	210,062	177,144
惠州	央筑花园	惠城区	商住	100%	2012年 02月	一期、 二期竣工， 三期未动 工	一期、 二期 100% 三期未 动工	249,705	589,140	0	549,282	534,448	348,676
惠州	半岛城邦	博罗县	商住	90%	2017年 11月	在建	三期 B100% 四期 100% 五期 A87% 五期 B50% 、六期 3%	323,494	915,078	0	592,400	763,331	501,607
惠州	河谷花园	惠阳区	商住	100%	2017年 11月	在建	一期 100%、 二期 68%、 三期 24%、 四期未 动工	211,656	648,157	0	186,995	654,817	421,836
惠州	圣廷峰	惠城区	商住	100%	2018年	在建	11.00%	52,297	130,750	0	0	96,974	23,765

	汇				05月								
惠州	南麓院	惠城区	商住	83.15%	2018年04月	在建	一期26%、二期5%	91,221	273,663	0	0	309,452	189,580
惠州	云睿府	惠城区	商住	100%	2020年01月	在建	75%	25,397	88,747	0	0	53,424	46,098
惠州	云悦府	惠城区	商住	100%	2020年04月	在建	60%	41,870	146,516	0	0	162,642	131,692
青岛	半岛城邦(南区)	胶州少海	住宅	100%	2016年03月	在建	1期、2期、3.1期100% 3.2期70%	309,936	371,923	0	292,478	214,426	199,124
青岛	半岛城邦(北区)	胶州少海	住宅	100%	2017年11月	在建	4.1期100% 4.2期100% 5期未动工	275,801	326,052	213,094	304,801	200,558	150,603
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅	100%	2017年07月	竣工	100%	48,894	146,682	203,356	203,356	254,708	254,708
广州	国际风险投资中心	南沙区	写字楼	51%	2021年1月	在建	5%	18,531	156,166	0	0	292,935	115,717
东莞	里程花园	石碣镇	住宅	20%	2019年01月	竣工	100%	27,733	54,735	74,538	74,538	89,257	89,257
东莞	中央城邦花园	石碣镇	商住	40%	2021年03月	在建	一期、二期30% 剩余未动工	68,920	150,218	0	0	183,000	75,381
深圳	中洲坊创新中心	罗湖区	物流商业	100%	2014年11月	在建	35%	56,486	391,000	0	0	890,975	553,033

(六) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积	本期预售(销售)面积	本期预售(销售)金额	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万)
-------	------	------	------	------	--------	-----------------------	------------	------------	------------	-------------------------	-------------------------	-----------

							积 (m ²)	积 (m ²)	额(万 元)			元)
成都	中央城邦	锦江区	住宅、商业、车位	100%	112,431	164,001	143,747	153	51	135,684	1,299	3,051
成都	锦城湖岸	武侯区	住宅、商业、车位	100%	398,221	517,782	299,702	2,740	4,944	239,681	1,148	621
成都	中央公园	新都区	住宅、商业、车位	60%	367,329	505,635	381,685	26,316	44,870	309,520	4,928	4,494
成都	天府珑悦	新津县	住宅、商业、车位	100%	59,463	80,494	52,326	14,535	13,646	48,620	48,620	42,486
重庆	半岛城邦	大渡口区	住宅、商业、车位	100%	180,692	240,676	155,004	12,137	12,352	153,727	15,179	15,304
东莞	里程花园	石碣镇	住宅、车位	20%	54,118	60,548	10,932	859	1,494	0	0	0
佛山	璞悦花园	顺德区	住宅、商业、车位	100%	146,682	115,192	108,675	28,806	43,040	94,610	94,610	182,178
惠州	央筑花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	201,772	662,627	454,857	14,398	8,801	448,610	10,043	4,774
惠州	湾上花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	172,751	222,829	200,643	4,436	1,538	197,434	3,980	1,746
惠州	天御花园	惠城区	住宅、商业、车位	100%	584,469	712,004	651,827	14,877	3,956	648,890	124,197	136,560
惠州	御郡华府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	96,688	123,266	107,025	654	157	106,766	2,258	1,005
惠州	云悦府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	146,516	178,829	125,715	102,265	158,418	0	0	0
惠州	云睿府	惠城区	住宅、商业、车位	100%	88,747	68,497	47,882	6,574	7,556	0	0	0

惠州	华昕家园	惠城区	住宅、商业、车位	51%	70,168	87,398	85,468	23,326	35,672	62,656	62,656	104,758
惠州	半岛城邦	博罗县	住宅、商业、车位	90%	770,155	970,940	502,904	54,568	43,390	343,474	70,322	50,112
惠州	河谷花园	惠阳区	住宅、商业、车位	100%	122,885	707,167	183,467	35,274	47,933	128,038	3,348	2,815
惠州	同创公寓	仲恺新区	住宅、商业、车位	100%	46,836	56,655	45,775	27	24	45,748	3,576	3,537
惠州	南麓院	惠城区	住宅、商业、车位	83.15%	273,663	266,366	10,219	10,219	14,137	0	0	0
青岛	半岛城邦南区	胶州少海	住宅、商业、车位	100%	358,112	386,884	316,965	23,552	19,239	270,416	9,406	9,229
青岛	半岛城邦北区	胶州少海	住宅、商业、车位	100%	315,127	349,304	236,249	41,751	40,754	218,232	136,427	128,501
嘉兴	花溪地	南湖区	住宅、商铺、车位	100%	132,331	148,308	147,172	0	0	145,167	2,488	4,009
上海	君廷	徐汇区	住宅、商业、车位	100%	83,110	106,056	100,862	702	980	100,598	476	617
无锡	崇悦府	梁溪区	住宅、商业、车位	100%	75,934	83,854	75,692	1,792	2,846	74,584	24,709	47,133
无锡	花溪樾院	锡山区	住宅、商业、车位	100%	98,137	105,679	97,060	14,037	17,083	94,388	37,362	52,742
上海	澜溪岸城	浦东新区	多业态	100%	186,061	228,613	181,579	24,609	35,718	145,024	-353	-642
深圳	中洲坊创意中心	罗湖区	公寓、办公	100%	391,000	147,133	10,704	10,605	60,177	0	0	0

(七) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
中洲控股中心	深圳	商业	100.00%	4,526	4,526	100.00%
中洲控股中心	深圳	写字楼	100.00%	70,173	56,945	81.15%
中洲控股中心	深圳	酒店	100.00%	40,631	40,631	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	酒店	100.00%	46,482	46,482	100.00%
长盛大厦、长兴大厦	深圳	写字楼	100.00%	61,459	52,146	84.85%
永勤社区	深圳	产业	100.00%	56,590	56,590	100.00%
社区物业	深圳、惠州、成都	商业	100.00%	82,261	80,261	97.57%

(八) 土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

(九) 融资途径

单位：万元

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	1,180,724.00	4.65%-7.6%	143,250.00	323,434.00	194,840.00	519,200.00
信托融资	200,000.00	11.8%	0.00	0.00	200,000.00	0.00
其他	164,616.91	8.11%-10.5%	40,021.16	124,595.75	0.00	0.00
合计	1,545,340.91	4.65%-11.8%	183,271.16	448,029.75	394,840.00	519,200.00

(十) 发展战略和未来一年经营计划

详见本报告本节十一、公司未来发展的展望。

(十一) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

本公司及本公司之子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截至2021年12月31日尚未结清的担保金额计人民币87.71亿元。房地产公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保属于行业内的常规做法。

(十二) 董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

公司在房地产业务领域历经30多年的不懈努力，形成了自身综合竞争优势。通过市场化运作，逐步提升企业核心竞争力，有效地支撑了公司业绩的快速增长，为企业可持续发展提供坚实的保障。

1、战略发展规划

公司明确战略发展规划，完善组织管控体系、职位和薪酬体系、业务流程体系和业务管控体系，强化战略拓展能力、规

划设计能力、运营管理能力、营销策划能力、成本管控能力和资本运作能力，形成“稳中求进、高质发展”的发展模式，为公司实现高度市场化运作、进一步扩大经营规模、增强可持续发展力提供了有力支撑。

2、运营管理团队

公司通过调整组织架构，开展人才盘点分析，并通过外部人才引进和内部培养等方式，合理配置人力资源，促进公司人力资源更加年轻化，专业化，人才结构不断完善，打造了一支专业的运营管理团队和高效率的业务队伍。公司根据发展战略构建适合的员工培养体系，构建多层次的激励体系。结合内外部资源，组织内部赋能培训学习和外部专业提升培训，助力员工成长成才。此外，公司对标市场，对薪酬激励体系进行了积极地优化，形成“共创、共担、共享”的激励文化，有效地调动了员工的积极性和创造性。

3、品牌实力支撑

作为国家房地产开发一级资质企业，公司凭借城市综合开发与运营等方面的核心竞争力和良好的企业文化，在行业获得颇多荣誉。

公司在2018年荣膺中国房地产百强企业；在2019-2020年连续两年荣获中国蓝筹地产年会“蓝筹地产企业”奖；在2021年复查中继续被评为深圳市27个文明单位之一并获颁荣誉证书；在2021年荣获“福田慈善企业社会责任楷模奖”荣誉称号；连续多年在联合深圳市血液中心、深圳狮子会举办爱心献血公益活动中被授予“爱心贡献”企业奖。

公司旗下酒店在多个渠道获得荣誉。深圳中洲万豪酒店荣获好订网及安可达网“好评住宿奖”、美团酒店2020必住榜深圳必住酒店、第五届“2020-2021年度网友甄选必住酒店”、猫途鹰网“2021旅行者之选”等荣誉。中洲圣廷苑酒店获深圳知名复审委员会认证的“知名酒店品牌”、中国文旅全球论坛“第21届金马奖中国最佳会议会展酒店至尊大奖”、“第16届中外酒店白金奖最佳商务会议酒店”、携程旅行网“2021年度最受欢迎酒店奖”等荣誉。

公司旗下中洲物业连续多年获深圳市物业管理行业协会颁发“深圳市物业管理服务企业综合实力百强”，获广东省物业管理行业协会颁发“广东省物业管理服务企业综合实力测评TOP100”，获中国物业管理协会颁发“物业服务企业综合实力500强”。获广东省物业管理行业发展40周年“品牌企业”、2020年度深圳物业管理行业的“公益慈善热心企业”、易居房地产研究院颁发的“2021物业服务力大湾区TOP100企业”等荣誉。

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	8,676,138,938.35	100%	10,697,019,545.17	100%	-18.89%
分行业					
房地产	8,184,370,955.33	94.33%	10,267,554,364.39	95.99%	-20.29%
服务	343,512,771.63	3.96%	323,093,137.88	3.02%	6.32%
酒店	274,946,789.50	3.17%	232,004,547.94	2.17%	18.51%
施工	465,472,468.95	5.36%	627,019,022.69	5.86%	-25.76%
内部抵消	-592,164,047.06	-6.83%	-752,651,527.73	-7.04%	21.32%
分产品					
房地产	8,184,370,955.33	94.33%	10,267,554,364.39	95.99%	-20.29%
服务	343,512,771.63	3.96%	323,093,137.88	3.02%	6.32%
酒店	274,946,789.50	3.17%	232,004,547.94	2.17%	18.51%
施工	465,472,468.95	5.36%	627,019,022.69	5.86%	-25.76%
内部抵消	-592,164,047.06	-6.83%	-752,651,527.73	-7.04%	21.32%
分地区					
广东地区	6,385,330,098.42	73.60%	4,994,285,159.81	46.69%	27.85%
上海地区	978,024,777.89	11.27%	3,196,220,658.72	29.88%	-69.40%
四川地区	639,312,522.77	7.37%	1,787,963,952.26	16.71%	-64.24%
山东地区	1,265,635,586.33	14.59%	1,471,201,302.11	13.75%	-13.97%
内部抵消	-592,164,047.06	-6.83%	-752,651,527.73	-7.04%	21.32%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产	8,184,370,955.33	5,736,871,173.97	29.90%	-20.29%	-22.43%	1.93%
分产品						
房地产	8,184,370,955.33	5,736,871,173.97	29.90%	-20.29%	-22.43%	1.93%
分地区						
广东地区	6,385,330,098.42	4,488,114,320.57	29.71%	27.85%	29.83%	-1.08%
上海地区	978,024,777.89	873,424,704.26	10.70%	-69.40%	-68.32%	-3.04%

山东地区	1,265,635,586.33	696,417,759.18	44.97%	-13.97%	2.59%	-8.89%
------	------------------	----------------	--------	---------	-------	--------

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产	销售金额	亿元	79.48	139.91	-43.19%
	新开工面积	万平方米	68.74	82.06	-16.23%
	房地产存货	亿元	284.31	308.66	-7.89%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

2021 年度销售金额 79.48 亿元，较上年同期下降 60.43 亿元，降幅 43.19%。受国家对房地产行业持续调控的影响，销售业绩下滑。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	2021 年		2020 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产	5,736,871,173.97	93.85%	7,395,725,869.95	95.04%	-22.43%
服务	225,100,160.69	3.68%	210,036,164.17	2.70%	7.17%
酒店	210,713,141.67	3.45%	234,660,053.04	3.02%	-10.20%
施工	394,383,684.72	6.45%	593,234,097.28	7.62%	-33.52%
内部抵消	-454,034,402.43	-7.43%	-651,556,950.39	-8.37%	30.32%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

本公司 2021 年度纳入合并财务报表合并范围的子公司共 84 户，比上年度增加 3 户，减少 20 户，详细情况参见 2021 年度审计报告中的财务报表附注“（六）合并范围的变更”。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	448,296,946.15
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	5.18%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	3.40%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	客户一	294,615,036.85	3.40%
2	客户二	75,490,279.59	0.87%
3	客户三	28,571,428.57	0.33%
4	客户四	26,477,896.04	0.31%
5	客户五	23,142,305.10	0.27%
合计	--	448,296,946.15	5.18%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	2,449,218,959.77
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	63.18%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	供应商一	1,751,730,332.77	45.19%
2	供应商二	335,010,204.83	8.64%
3	供应商三	225,585,072.39	5.82%
4	供应商四	87,947,376.73	2.27%
5	供应商五	48,945,973.05	1.26%
合计	--	2,449,218,959.77	63.18%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	263,913,837.55	436,905,942.74	-39.59%	主要原因是本年主要结算的房地产项目佣金较上年度减少所致
管理费用	350,999,294.05	350,469,358.85	0.15%	
财务费用	365,708,025.12	476,089,528.05	-23.19%	
研发费用	14,689,122.07	0.00	0.00%	

4、研发投入

√ 适用 □ 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
室内保温隔声轻质墙隔断结构的研发	为了方便室内隔墙板的拆装，提高工作效率，通过研发建筑内组合轻质隔板及其施工方法，实现室内保温隔声。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项发明专利：一种建筑内组合隔板及其施工方法。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	1、实现固定与支撑结构的设计，便于隔断墙内、外板的安装、拆卸； 2、内板和外板实现拼装的结构，便于运输； 3、实现内板和外板之间的空隙设计，便于在隔板内管道工程。	本项目为企业自研课题，项目成果可为建筑室内装饰工程服务提供具有保温隔声轻质性能的墙隔断结构，具有良好的社会、经济效益。
园林防雨季洪涝下沉式自动排水系统的研发	为了在雨季洪涝情况下，减少排水渠道过滤网的堵塞而导致排水不畅的问题，通过研发下沉式管排过滤排水系统，实现积水及时排干。并能从排水管网内抽出用于灌溉植物，实现水资源的再利用。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种下沉式管排过滤排水系统。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	下沉式自动排水系统进行排水工作时，雨水能够依次经过过滤网、过滤层、蜂窝板再进入过滤管网，最终从排水管网内抽出用于灌溉植物，实现水资源的再利用。	本项目为企业自研课题，项目成果为下沉式自动排水系统，可以解决雨季洪涝环境下排水不畅的问题，保证排水系统正常排水，并可实现水资源复用；获得了众多客户对于我司的优质工程服务口碑，扩大公司在生态景观园林节能施工方面的市场影响力。
生态园林景观带滞尘降噪技术的研发	为了提高园林景观的滞尘降噪效果，设计渐变式花带、绿化带，打造自然生态化园林景观。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种园林景观工程渐变花带。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	合理设计园林绿化带的绿化形式，合理搭配不同滞尘降噪能力的花草植株，实现在水平和纵向对不同高度、不同方向的滞尘降噪效果，最大程度的抑制扬尘的产生，抑制部分噪音传播。同时充分发挥对	该项目通过我公司自主研发，将渐变式花带、绿化带成功的应用到公司的园林景观节能施工技术服务中，实现绿化带的滞尘降噪，便于打造生态化园林。通过长期的技术积累，扩大公司在生态景观

			园林景观的美化的作用，提高实际应用价值。	园林节能施工方面的市场影响力，为公司带来可观的经济效益。
预埋固定式防虫灭蚊园林景观灯的研发	为了提高园林景观灯具安装的稳定性，本项目提出景观灯预埋固定式的施工技术方案设计，灯具实现照明的同时其特殊灯光还可以防虫灭蚊。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种景观灯预埋固定装置。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	1、采用预埋固定式施工技术方案，解决园林景观灯安装稳定性的问题； 2、园林景观灯可实现照明观赏和防虫灭蚊二合一，打造高效节能的生态化园林。	本项目为企业自研课题，项目成果可为园林工程服务提供具有观赏性和防虫灭蚊效果的园林景观灯施工技术方案，便于打造高效节能的生态化园林，提高实际应用价值。
高层建筑节能幕墙抗变形装饰技术的研发	外热内冷环境下，室内室外温差过大而导致玻璃幕墙产生较大内应力，为了减少玻璃幕墙开裂、变形的可能性，本项目提出绿色节能建筑玻璃幕墙的研发与装饰技术方案设计。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种绿色节能建筑玻璃幕墙。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	1、实现玻璃幕墙内水降温管道设计，便于降低室内外温差导致玻璃幕墙开裂、变形； 2、实现物理降温的装饰技术方案设计，减少建筑能耗。	本项目为企业自研课题，项目成果可提高对玻璃幕墙的降温效果，减少室内外温差，降低玻璃幕墙的内应力，避免幕墙开裂、变形，提升玻璃幕墙安全性与使用寿命；为高层建筑提供节能幕墙抗变形装饰技术方案，扩大公司在建筑装饰方面的市场影响力，为公司带来可观的经济效益。
适用于高湿度室内绿色复合墙板的研发	在潮湿的环境下，装配式墙板容易出现受潮变形的情况，甚至出现霉变，影响人们居住的生活环境。为了减少装配式墙板受潮变形的情况，本项目提出绿色装配式建筑复合墙板的研发与施工技术方案设计。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种绿色装配式建筑复合墙板。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	1、通过复合墙板干燥层、出风干燥等技术方案，减少装配式建筑墙板在潮湿天气受潮变形，提高墙板使用寿命； 2、通过装配式建筑墙板对室内空间进行分隔，且具有良好的保温性能。	本项目为企业自研课题，项目成果可减少装配式墙板出现受潮变形的情况，提高人们居住生活的环境质量；获得众多客户对我公司优质工程服务的口碑，有利于公司业务的拓展，为公司带来可观的经济效益。
室内装饰地板隔热防潮技术的研发	为了减少室内装饰地板本体受潮变形，提高地板的寿命，通过研发绿色建筑地板用防潮技术，实现防水气渗透隔离。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种绿色建筑用防潮地板。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	实现防水气渗透隔离层的设计与施工，防止地板受潮变形或腐烂的现象发生； 2、地板可实现长期干燥，减少木地板的侧边从地面上翘起的现象，提高地板寿命。	本项目为企业自研课题，项目成果通过干燥层对渗透于地板本体内的水分进行干燥，减少后期地板出现翘起的情况，提高地板的使用寿命；为室内地板装饰工程服务提供实际可行的隔热防潮技术方案，

				具有较好的社会、经济效益。
室内装饰组装式地板防翘曲技术的研发	为了改善地板块因膨胀受挤压而起鼓变形的问题，通过研发绿色建筑用组装式地板及其施工方法，提高地板块的使用寿命，保持地面平整与地板防翘曲。	研发项目已完成，相关技术申请了 1 项实用新型专利：一种绿色建筑用组装式地板。相关技术已应用于我公司实际工程项目中。	邻芯板连接结构的设计，减少地板因挤压而翘曲； 2、通过防潮层与支撑层的施工方法，减少地板受潮变形与折断损坏，提高寿命。	本项目为企业自研课题，项目成果为室内地板装饰工程服务提供防翘曲的施工技术方案，减少地板起拱的可能，提高地板的使用寿命，保持拼装地板的平整，获得众多客户对我司优质工程服务的认可，扩大公司在建筑室内装饰方面的市场影响力，有利于公司业务的拓展。

公司研发人员情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发人员数量（人）	20	0	0.00%
研发人员数量占比	0.77%	0	0.00%
研发人员学历结构	——	——	——
本科	19	0	0.00%
硕士	0	0	0.00%
大专	1	0	0.00%
研发人员年龄构成	——	——	——
30 岁以下	6	0	0.00%
30~40 岁	8	0	0.00%
41~60 岁	6	0	0.00%

公司研发投入情况

	2021 年	2020 年	变动比例
研发投入金额（元）	14,689,122.07	0.00	-0.00%
研发投入占营业收入比例	0.17%	0.00	0.00%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	8,724,157,281.50	9,067,981,145.89	-3.79%
经营活动现金流出小计	8,580,267,360.19	7,840,269,566.59	9.44%
经营活动产生的现金流量净额	143,889,921.31	1,227,711,579.30	-88.28%
投资活动现金流入小计	5,313,276,452.42	17,522,483,197.69	-69.68%
投资活动现金流出小计	5,336,745,622.42	17,345,338,123.09	-69.23%
投资活动产生的现金流量净额	-23,469,170.00	177,145,074.60	-113.25%
筹资活动现金流入小计	3,558,666,145.36	10,897,963,434.83	-67.35%
筹资活动现金流出小计	5,171,001,011.12	11,160,196,720.55	-53.67%
筹资活动产生的现金流量净额	-1,612,334,865.76	-262,233,285.72	-514.85%
现金及现金等价物净增加额	-1,491,965,499.11	1,142,505,100.17	-230.59%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

(1)2021年度经营活动产生的现金流量净额为14,388.99万元，较上年同期减少108,382.17万元，减幅88.28%。主要原因是本期支付税费增加所致；

(2)2021年度投资活动产生的现金流量净额为-2,346.92万元，较上年同期减少20,061.42万元，减幅113.25%。主要原因是上年同期收到出售建工集团股权款；

(3)2021年度筹资活动产生的现金流量净额为-161,233.49万元，较上年同期减少135,010.16万元，减幅514.85%。主要原因是本期公司取得融资净额较上年同期减少所致；

上述原因导致公司2021年度现金及现金等价物的净增加额-149,196.55万元,较上年同期减少263,447.06万元，减幅230.59%。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

五、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	40,026,776.07	26.36%	对联合营单位权益法核算的投资收益及理财产品收益	否
资产减值	-766,691,330.39	-505.01%	计提存货跌价准备、合同取得成本减值准备	否
营业外收入	15,733,115.86	10.36%	本期确认违约金收入及核销无法支付的应付款项	否
营业外支出	6,886,447.83	4.54%	滞纳金、违约金及公益性捐赠支出	否
其他收益	6,310,557.96	4.16%	政府补助、增值税加计扣除以及个税手续费返还	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	3,607,930,215.59	8.71%	5,116,097,514.56	11.51%	-2.80%	无重大变化
应收账款	183,828,329.59	0.44%	121,320,423.86	0.27%	0.17%	无重大变化
合同资产	1,304,510.71	0.00%	621,609.44	0.00%	0.00%	无重大变化
存货	28,487,433,732.93	68.75%	30,881,412,774.78	69.48%	-0.73%	无重大变化
投资性房地产	1,927,316,648.15	4.65%	2,033,654,329.67	4.58%	0.07%	无重大变化
长期股权投资	463,009,429.10	1.12%	421,965,725.64	0.95%	0.17%	无重大变化
固定资产	1,044,076,129.36	2.52%	1,077,821,325.30	2.43%	0.09%	无重大变化
在建工程	1,719,210.57	0.00%	166,360.67	0.00%	0.00%	无重大变化
使用权资产	32,641,190.06	0.08%	20,795,640.25	0.05%	0.03%	无重大变化
短期借款	100,142,083.34	0.24%	160,240,625.00	0.36%	-0.12%	无重大变化
合同负债	8,395,237,661.69	20.26%	8,775,438,067.79	19.75%	0.51%	无重大变化
长期借款	13,608,005,968.80	32.84%	13,460,619,955.06	30.29%	2.55%	无重大变化
租赁负债	16,049,568.55	0.04%	10,354,881.25	0.02%	0.02%	无重大变化

境外资产占比较高

□ 适用 √ 不适用

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
4.其他权益工具投资	933,500.00							933,500.00
金融资产小计	933,500.00							933,500.00
上述合计	933,500.00							933,500.00
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

□ 是 √ 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

本公司受限资产主要为债务融资设立的抵押资产。截至2021年12月31日，公司所有权受限制的资产账面价值合计

130.59亿元，详细情况如下：

项目	本年年末账面价值（元）	受限原因
货币资金	1,159,699,110.45	借款及保函保证金
存货	8,520,844,416.07	用于借款抵押
投资性房地产	1,060,114,031.40	用于借款抵押
固定资产	926,347,353.44	用于借款抵押
长期股权投资(注)	1,391,943,630.26	用于借款质押及用于担保
合计	13,058,948,541.62	

注：系本公司以子公司股权作为借款质押物。

七、投资状况分析

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
29,550,000.00	90,527,505.21	-67.36%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
华航直升飞机（深圳）有限公司	航空运输业	新设	18,000,000.00	25.00%	自有资金	深圳市港兴贸易有限公司、深圳市京基智农时代股份有限公司、深圳卓越酒店管理有限公司	永久	无	已完成		-980,850.70	否		
东莞市中洲洲创房地产有限公司	房地产开发	增资	1,550,000.00	20.00%	自有资金	东莞创祺投资有限公司、东莞市佳泰实业投资有限公司	永久	住宅	已完成		-1,777,284.85	否		
深圳市中洲文化创意产业有限公司	广播、电视、电影和录音制作业	增资	10,000,000.00	100.00%	自有资金	无	永久	无	已完成		-285,149.34	否		
深圳市黄金台项目开发有限公司	房地产开发	新设	0.00	90.00%	自有资金	深圳市宝东地产开发有限公司	永久	住宅	已完成		0.00	否		
东莞市	房地产	新设	0.00	80.00%	自有资	广东深	永久	住宅	已完成		-782.72	否		

洲兴房地 地产有 限公司	开发				金	莞发展 集团有 限公司								
深圳市 智悦荟 商务运 营有限 公司	物业管 理	新设	0.00	100.00 %	自有资 金	无	永久	物业服 务	已完成		0.00	否		
合计	--	--	29,550, 000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	- 3,044.0 67.61	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

八、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

九、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
成都中洲锦江房地产有限公司	子公司	房地产开发	2,000 万元	587,064,833.15	398,399,171.28	28,653,279.74	-49,305,924.39	-53,081,813.87
成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	房地产开发	30,000 万元	5,462,219,744.19	1,352,485,954.00	5,909,695.16	-110,669,144.45	-110,669,144.45
重庆洲立房地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	374,725,054.85	-58,784,680.57	140,401,969.70	-50,043,265.03	-73,098,829.55
青岛市旺洲置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	770,423,716.38	56,070,982.46	1,178,907,359.60	295,134,609.33	227,747,089.38
青岛市联顺地产有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	893,585,370.85	76,081,087.70	86,728,226.73	63,916,422.27	48,318,110.44
上海深长城地产有限公司	子公司	房地产开发	15,000 万元	1,161,425,342.99	541,982,038.34	12,458,319.72	-32,506,414.23	-25,519,901.85
深圳市长城物流有限公司	子公司	房地产开发	15,000 万元	5,600,549,981.38	-176,017,542.34	12,458,319.72	-41,757,452.98	-41,527,520.13
深圳市中洲资本有限公司	子公司	投资	10,000 万元	2,996,317,404.52	631,262,353.43	433,317,038.54	29,135,669.99	34,242,152.09
惠州方联房地产有限公司	子公司	房地产开发	3000 万元	1,187,448,105.88	2,102,599.45	1,250,686,883.44	455,211,770.12	341,439,486.92
惠州市绿洲投资发展有限公司	子公司	房地产开发	6,000 万元	4,285,974,304.34	648,277,694.76	303,830,240.52	121,999,070.33	91,363,119.57
惠州市银泰达实业有限公司	子公司	房地产开发	5,000 万元	5,561,839,592.29	660,606,386.13	476,101,675.09	-260,778,517.32	-225,931,672.41
惠州市凯声	子公司	批发业	1,000 万元	750,016,767.	306,275,156.	961,103,324.	36,679,069.6	-

电子有限公司				67	82	92	2	66,634,829.40
深圳市香江置业有限公司	子公司	房地产开发	1,000 万元	4,493,116,051.44	814,853,763.42	363,252,611.35	31,728,919.71	-24,968,344.00

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市黄金台项目开发有限公司	新设	无重大影响
东莞市洲兴房地产有限公司	新设	无重大影响
深圳市智悦荟商务运营有限公司	新设	无重大影响
上海洲立房地产有限公司	出售	无重大影响
无锡樾时光文化传播有限公司	注销	无重大影响
上海盛博房地产开发有限公司	出售	无重大影响
青岛诚致远房地产开发有限公司	注销	无重大影响
中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
珠海中保天雅股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
珠海中保天钧股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
西藏运璟企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
西藏松轩企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	注销	无重大影响
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	注销	无重大影响
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
嘉兴槃誉投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响
嘉兴槃松股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	无重大影响

主要控股参股公司情况说明

对公司净利润影响达到10%以上的子公司和参股公司的情况说明如下：

公司名称	公司类型	净利润	占归属母公司净利润的比例	主要原因
惠州方联房地产有限公司	子公司	341,439,486.92	165.80%	惠州中洲天御花园二期项目

				(天御C3) 结转收入
青岛市旺洲置业有限公司	子公司	227,747,089.38	110.59%	青岛中洲半岛城邦北区4.1期、4.2期项目结转收入
惠州市绿洲投资发展有限公司	子公司	91,363,119.57	44.37%	竹仔园代建收入结转
青岛市联顺地产有限公司	子公司	48,318,110.44	23.46%	青岛半岛城邦3.1期项目结转收入
深圳市中洲资本有限公司	子公司	34,242,152.09	16.63%	权益法核算的投资收益及计提资金占用费收入
深圳市香江置业有限公司	子公司	-24,968,344.00	-12.12%	计提贷款利息支出
上海深长城地产有限公司	子公司	-25,519,901.85	-12.39%	佣金支出、工资薪金支出
深圳市长城物流有限公司	子公司	-41,527,520.13	-20.17%	中洲铂玺坊项目尚未竣工, 销售费用、管理费用支出
成都中洲锦江房地产有限公司	子公司	-53,081,813.87	-25.78%	计提存货跌价准备
惠州市凯声电子有限公司	子公司	-66,634,829.40	-32.36%	溢价收购资产所得税的影响
重庆洲立房地产有限公司	子公司	-73,098,829.55	-35.50%	计提存货跌价准备
成都市银河湾房地产开发有限公司	子公司	-110,669,144.45	-53.74%	计提存货跌价准备
惠州市银泰达实业有限公司	子公司	-225,931,672.41	-109.71%	计提贷款利息支出、资金占用费支出

十、公司控制的结构化主体情况

√ 适用 □ 不适用

1、本公司本年无新增控制的结构化主体。

2、本公司本年减少控制的结构化主体为中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)、中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)、珠海中保天雅股权投资合伙企业(有限合伙)、珠海中保天钧股权投资合伙企业(有限合伙)、西藏运璟企业管理合伙企业(有限合伙)、西藏松轩企业管理合伙企业(有限合伙)、中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)、成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)、成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)、嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃誉投资管理合伙企业(有限合伙)、嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)、嘉兴槃松股权投资合伙企业(有限合伙), 前述结构化主体于2021年10月注销。

十一、公司未来发展的展望

(一) 行业格局与趋势

2022年, 中央将继续坚持房住不炒总基调, 保持调控政策连续性稳定性, 增强调控政策协调性精准性, 继续稳妥实施房地产长效机制。行业或将出现以下发展趋势:

1、政策调控整体以“稳”为主。2022年，房地产政策层面将继续坚持“房住不炒”的定位，完善住房市场和保障体系，加快构建高端有市场、低端有保障的住房制度，继续落实房地产调控长效机制。

2、行业将继续“去杠杆化”。未来去杠杆仍是行业主旋律，房企融资的“三道红线”、房贷管理的“两道红线”预计还将继续落实，但去杠杆节奏预计将适度控制，以保证正常房地产交易平稳运行，促进房地产行业良性循环。

3、行业规模或将有所缩量。2021年商品房销售面积、金额仍实现了正增长，但增速下滑，居民购买力透支效应的影响已经展现，未来商品房销售规模将有所缩量，但是房地产行业作为国民经济的支柱性行业的地位没有变，行业仍有可为。

（二）公司2022年经营计划和重点工作

2022年，中洲控股将坚持“规模稳健，资产增值，品牌优良，有所突破”的经营策略，进一步提质增效，确保公司稳健经营，重点完成以下工作：

1、聚力攻坚抢抓销售。

2022年，公司将继续全力营销，以销售业绩为导向，继续坚持“一城一策、一案一策、一周一策”，不断思变求进；全力推行全民营销，线上线下有效结合，提升项目流量，提高成交转化率；加快重点项目及长期库存的销售去化。

2、全力以赴加速回款。

2022年，公司将继续加强销售回款管理，倡导“微创新”、“微加速”，不断缩短回款周期，有效提升项目回款率。

3、齐心协力保障交付。

2022年，公司有多个重大项目需要交付，将全力确保运营节点如期达成，坚守品质质量关，力争完美交付，用优质的产品和服务，全力打造中洲品牌。

4、量入为出平衡现金流。

2022年，公司将继续加强现金储备，坚持“以收定支、以销定产”，不断提高风险应对能力，保障现金流安全。一方面狠抓销售及回款，另一方面争取已批复授信项目融资投放，以及推动重点项目融资落地。

5、效益改进注重落实。

2022年，公司将坚持效益改进这一方向，充分挖掘管理潜能，开源节流，提质增效，提高精细化管理水平，坚决向管理要红利。

6、资产板块稳中求进。

2022年，公司将继续实行租售并举，充分发挥资产板块穿越地产调控周期的作用。商置公司将加大商办物业招商力度，稳固商办租赁基本盘；提升自主招商运营能力，确保中洲滨海商业中心一期按期开业。酒管公司将继续做好疫情常态防控工作，确保酒店稳定经营；不断丰富经营手段，提升酒店整体经营业绩。物管公司将继续做好日常物业服务，提升客户满意度；积极外拓优质项目，增加物业经营收入。

（三）可能面对的风险及对策

1、市场风险

受2021年政策的持续加码影响，房地产行业受到重挫，潜在购房者观望情绪浓厚，房地产市场走向仍存在较大的不确定性。公司将加强对政策及市场研判，及时调整、迅速应变，降低公司经营风险。

2、融资风险

受房地产行业资金监管政策影响，房地产行业融资环境仍然严峻。公司将继续拓宽融资渠道、优化融资结构，抓住市场及政策窗口期，确保公司现金流安全。

3、公共卫生风险

新冠疫情形势仍复杂多变，公司将积极应对、时刻关注疫情动向，严格按照国家和地方相关要求，做好防疫措施，保护业主生命健康，保障公司生产经营。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年1-12月	深圳	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营情况	个人
2021年1-12月	深圳	其他	个人	个人投资者	公司经营情况	深交所互动易平台

第四节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司一直严格按照《公司法》、《证券法》、《股票上市规则》等法律法规和本公司《章程》的相关规定，结合公司实际情况，持续完善法人治理结构，强化规范运作意识，提高公司治理水平。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全独立。

三、同业竞争情况

适用 不适用

问题类型	与上市公司的关 联关系类型	公司名称	公司性质	问题成因	解决措施	工作进度及后续 计划
同业竞争	控股股东	深圳市中洲置地 有限公司	其他	股权收购	出具承诺	相关承诺正在履 行中

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年第一次临时股 东大会	临时股东大会	69.84%	2021 年 03 月 26 日	2021 年 03 月 27 日	2021 年第一次临时 股东大会决议
2020 年度股东大会	年度股东大会	67.00%	2021 年 05 月 07 日	2021 年 05 月 08 日	2020 年度股东大会 决议
2021 年第二次临时股 东大会	临时股东大会	16.81%	2021 年 09 月 01 日	2021 年 09 月 02 日	2021 年第二次临时 股东大会决议
2021 年第三次临时股 东大会	临时股东大会	69.46%	2021 年 11 月 22 日	2021 年 11 月 23 日	2021 年第三次临时 股东大会决议

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股份 数量 (股)	本期减持股份 数量 (股)	其他增 减变动 (股)	期末持 股数 (股)	股份增 减变动 的原因
贾帅	董事长	现任	男	47	2013年 10月25 日		159,000	0	0		159,000	
谭华森	副董事长	现任	男	59	2013年 10月25 日		556,400	0	0		556,400	
申成文	董事	现任	男	59	2013年 10月25 日		169,500	0	0		169,500	
吴天洲	董事	现任	男	49	2017年 10月25 日		159,000	0	0		159,000	
陈星	监事	现任	女	41	2017年 07月04 日		104,600	0	0		104,600	
合计	--	--	--	--	--	--	1,148,500	0	0		1,148,500	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

贾帅：2009年1月至2016年12月，任中洲集团财务总监；2016年12月至今，任中洲集团总裁；2014年4月起兼任本公司董事；2020年10月起任本公司董事长。

谭华森：2007年4月起任中信(深圳)惠州控股公司董事长、中信惠州城建总经理等职务；2009年10月至2011年3月任本

公司常务副总经理；2011年4月至2012年5月任本公司总经理；2011年4月起任本公司董事，2014年1月起任本公司副董事长。

申成文：2011年7月至2022年1月，任中洲集团副总裁，现已退休；2013年10月起兼任本公司董事。

吴天洲：2006年6月起任广东省联泰集团有限公司董事长助理；2013年10月起兼任本公司董事。

王道海：2007年至2022年1月在深圳市资本运营集团有限公司任副总经理，2022年1月至今任深圳市鲲鹏股权投资管理有限公司副总经理；2013年10月起兼任本公司董事。

钟鹏翼：2006年至今，任深圳市友谊贸易中心有限公司董事长；2007年至今，兼深圳市友谊城房地产有限公司董事长；2008年2月至2013年10月，兼任本公司独立董事；2008年至今，兼任香港茂业国际控股有限公司副董事长；2017年7月起兼任本公司独立董事。

张英：2009年7月至今任北京市君泽君（深圳）律师事务所律师、合伙人；2017年7月起兼任本公司独立董事。

叶萍：2013年11月至2018年9月，任国信证券股份有限公司资产托管部总经理；2019年1月至今，任深圳前海华英财富管理股份有限公司董事、董事长；2020年10月起兼任本公司独立董事。

赵春扬：2007年6月至今在广东省联泰集团有限公司财务管理中心工作，现任联泰集团财务管理中心总监职位；2013年7月起任联泰集团监事；2013年10月起兼任本公司监事。

陈玲：2000年7月至2003年4月，在深圳市妇女联合会任会计师；2003年5月至2016年6月，在深圳市南山区审计局，从科员经逐级提拔为副局长；2016年6月至今，任本公司审计与风险管理中心总经理；2017年7月起任本公司职工代表监事；2018年10月起任本公司监事会主席。

陈星：2015年6月至2017年12月，任本公司全资子公司深圳中洲圣廷苑酒店有限公司副总经理；2017年12月至2020年4月，任深圳中洲圣廷苑酒店有限公司总经理；2020年4月至今，任深圳中洲圣廷苑酒店有限公司董事长兼总经理、深圳市中洲酒店管理有限公司董事长兼总经理、深圳圣廷苑酒店管理有限公司董事长兼总经理；2017年7月起任本公司职工代表监事。

彭伟东：2010年任中信地产惠州投资有限公司总经理，2013年任董事长兼总经理；2014年新组建中信地产深圳投资有限公司（兼管深惠区域）出任总经理，2015年任董事长兼总经理，2016年兼任中信城市投资发展集团有限公司总裁助理兼战略管理部总经理，2016年9月起任本公司副总经理；2018年1月起任本公司总裁，主持公司日常经营工作；2020年10月起任本公司董事兼总裁。

叶晓东：2006年5月至2009年6月任中国银行深圳市分行上步管辖支行行长；2009年6月至2015年10月任中国银行深圳市分行个人金融部总经理，其中2015年1月至8月兼任中国银行深圳市分行私人银行部总经理；2015年8月至2017年5月任中国银行深圳市分行公司金融部总经理；2017年6月起任本公司副总裁、财务总监，2021年1月起兼任本公司董事会秘书。

吴艳萍：2007年3月至2015年6月任中航地产股份有限公司设计总经理、总建筑师；2015年9月至2015年12月任金地（集团）股份有限公司（华南）商业设计中心负责人；2015年12月至2017年5月任广田控股集团有限公司副总裁；2017年6月起

任本公司设计总监，分管产品设计中心。2018年1月起任本公司副总裁。

王玉林：2010年6月至2012年4月在成都中洲投资有限公司工作，任副总经理，兼任四川中洲三岔湖投资有限公司、四川中洲文旅投资有限公司总经理；2012年4月至2016年2月在青岛市源洲投资有限公司工作，任董事长兼总经理；2016年2月起在青岛市中洲地产有限公司工作，任总经理；2018年3月起任本公司副总裁，兼任本公司成都及青岛子公司董事长。

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
贾帅	深圳中洲集团有限公司	总裁	2016年12月29日		是
申成文	深圳中洲集团有限公司	副总裁	2011年07月01日	2022年1月31日	是
吴天洲	广东省联泰集团有限公司	董事长助理	2006年06月01日		是
赵春扬	广东省联泰集团有限公司	财务中心总监	2007年06月01日		是

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
钟鹏翼	深圳市友谊贸易中心有限公司、深圳市友谊城房地产有限公司、香港茂业国际控股有限公司	董事长、董事长、副董事长	2009年05月01日		是
张英	北京市君泽君（深圳）律师事务所	律师、合伙人	2009年07月01日		是
叶萍	深圳前海华英财富管理股份有限公司	董事、董事长	2019年01月01日		是

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

公司董事、监事津贴的发放标准由股东大会审议决定，在公司任职的董事、监事根据其任职岗位领取相应的薪酬。根据公司《独立董事工作细则》，独立董事不适用公司薪酬制度，领取独立董事津贴，独立董事因参加董事会或其它因公司业务所发生的交通、住宿、办公等正常费用支出，由公司按实际发生金额予以报销。高级管理人员薪酬按公司第七届董事会第七次会议审议通过的公司组织管控及薪酬体系执行。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
贾 帅	董事长	男	47	现任	6.88	是
谭华森	副董事长	男	59	现任	401.25	否
申成文	董事	男	59	现任	4.38	是
吴天洲	董事	男	49	现任	4.38	是
王道海	董事	男	56	现任	0	是
钟鹏翼	独立董事	男	66	现任	12.5	否
张 英	独立董事	男	47	现任	12.5	否
叶 萍	独立董事	女	58	现任	12.5	否
陈 玲	监事会主席	女	48	现任	214.14	否
赵春扬	监事	男	41	现任	4.38	否
陈 星	监事	女	41	现任	162.77	否
彭伟东	总裁	男	48	现任	502.42	否
叶晓东	副总裁、财务总监、董事会秘书	男	48	现任	372	否
吴艳萍	副总裁	女	46	现任	332.53	否
王玉林	副总裁	男	51	现任	340.78	否
合计	--	--	--	--	2,383.38	--

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第九届董事会第二次会议	2021 年 01 月 29 日	2021 年 01 月 29 日	第九届董事会第二次会议决议
第九届董事会第三次会议	2021 年 03 月 10 日	2021 年 03 月 10 日	第九届董事会第三次会议决议
第九届董事会第四次会议	2021 年 04 月 09 日	2021 年 04 月 13 日	第九届董事会第四次会议决议
第九届董事会第五次会议	2021 年 04 月 26 日	2021 年 04 月 26 日	第九届董事会第五次会议决议
第九届董事会第六次会议	2021 年 08 月 13 日	2021 年 08 月 16 日	第九届董事会第六次会议决议
第九届董事会第七次会议	2021 年 10 月 26 日	2021 年 10 月 26 日	第九届董事会第七次会议决议
第九届董事会第八次会议	2021 年 11 月 05 日	2021 年 11 月 05 日	第九届董事会第八次会议决议

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
贾 帅	7	2	5	0	0	否	4
谭华森	7	2	5	0	0	否	0
申成文	7	2	5	0	0	否	0
吴天洲	7	2	5	0	0	否	0
王道海	7	2	5	0	0	否	0
彭伟东	7	2	5	0	0	否	3
钟鹏翼	7	2	5	0	0	否	0
张 英	7	1	6	0	0	否	1
叶 萍	7	2	5	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会的说明

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事勤勉尽责，对公司治理和经营事项积极参与讨论，运用自身的专业能力和丰富经验对决策事项提出合理的意见或建议，监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，为公司的持续稳定发展发挥了积极作用，有效维护了公司和全体股东的合法权益。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
提名委员会	张英、钟鹏翼、王道海	1	2021年01月29日	审议《关于公司拟聘任董事会秘书人选任职资格	一致通过所有议案		

				格审查的议案》。			
审计与风险管理委员会	叶萍、张英、谭华森	4	2021年04月09日	审议《关于2020年度经审计财务报告的议案》、《会计师事务所2020年度审计工作评价报告》、《关于2020年度内部控制评价报告的议案》、《关于2020年度重大事项检查报告的议案》、《关于2020年度内部审计工作报告的议案》、《关于2021年度内部审计工作计划的议案》、《关于聘请2021年度会计师事务所的议案》。	一致通过所有议案		
			2021年04月26日	审议《关于2021年第一季度报告的议案》、《2021年第一季度内部审计工作报告》。	一致通过所有议案		
			2021年08月13日	审议《关于2021年半年度报告全文及摘要的议案》、《关于2021年半年度内部审计工作报告的议案》、《关于2021年半年度重大事项检查报告的议案》。	一致通过所有议案		
			2021年10月26日	审议《关于2021年第三季度报告的议案》、《2021年第三季度内部审计工作报告》。	一致通过所有议案		
薪酬与考核委员会	钟鹏翼、张英、吴天洲	1	2021年04月09日	审议《关于公司高级管理人员2020年度考核情况的议案》、《关于2020年年度报告中披露的董事、监事、高管的年度薪酬情况的议案》、《关于注销2018年股票期权激励计划剩余已授予股票期权的议案》。	一致通过所有议案		

八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	99
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	2,510
报告期末在职员工的数量合计（人）	2,609
当期领取薪酬员工总人数（人）	2,609
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,990
销售人员	142
技术人员	270
财务人员	60
行政人员	147
合计	2,609
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	1
硕士	86
本科	565
大专	641
高中及以下	1,316
合计	2,609

2、薪酬政策

公司实行“共创、共享、共担”的薪酬激励策略，建立了与员工岗位、工作绩效和自身能力相挂钩的薪酬激励体系。

（1）薪酬体系的基本原则包括：

①体现与公司发展战略匹配、与外部市场接轨的核心奖酬理念；

②建立薪酬与绩效关联机制，充分体现绩效激励导向；

③向核心关键人才适度倾斜，体现岗位价值的市场差异性。

(2) 公司以货币形式支付给员工的报酬，由月工资、浮动奖金和福利三部分组成，其中：

①月工资根据岗位价值和市场薪酬水平确定；

②浮动奖金根据公司业绩和员工个人绩效确定；

③福利根据国家的法律法规（主要是指法定福利）和公司企业文化导向确定。

3、培训计划

围绕2021年公司“规模稳健、资产增值、品牌优良、有所突破”的经营战略，人才发展与培养计划仍以务实求进、挖掘潜能、创造口碑、有所创新的方式和方向进行，支持人才梯队建设、为公司储备智力资本。在此过程中，通过落实各层级责任与指标，加大各部门、层级对培训工作的精力投入，使培训与组织及个人绩效紧密结合；同时，在确保防疫安全的情况下，严选外部资源，挖掘线上资源，扩充内训师队伍；以激活团队学习积极性、营造学习成长氛围为目标，创造丰富的培训类型和平台，强调跨部门跨专业的多维交流，加强相互理解，提升协同意识，促进交叉问题的解决，实现高效管理。

具体有如下四方面举措：

(1) 务实求进：内容上重点加强务实型培训，确保培训需求能获得快速响应，培训项目能解决现实需求；

(2) 挖掘潜能：措施上充分挖掘员工之潜能，满足自我实现需求，激发人员内驱力、表现力，加强员工士气和斗志；

(3) 促进理解：形式上充分搭建跨公司、跨部门、跨项目的交流，加强业务间的理解，提升全局意识促成协同管理；

(4) 有所创新：模式上摸索开拓多样化的方式，不拘泥于课堂授课、一事一训，鼓励在岗培训、专业赋能培训、线上培训等等。

4、劳务外包情况

适用 不适用

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司的利润分配政策符合公司《章程》的规定，充分保护中小投资者的合法权益，有明确的利润分配标准和分配比例，利润分配政策调整和变更的条件清晰，需由独立董事发表独立意见，审议程序透明、合理，符合监管部门的规范性要求。

公司2021年度利润分配及分红预案的分红标准和分红比例符合监管部门的有关要求和公司《章程》的规定，与公司最近几年的现金分红水平保持相当。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	0.32
分配预案的股本基数（股）	664,831,139
现金分红金额（元）（含税）	21,274,596.45
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	21,274,596.45
可分配利润（元）	5,894,789,261.11
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>根据德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）出具的德师报(审)字(22)第 P02590 号审计报告，本公司（母公司）2021 年度实现净利润 265,980,328.19 元，加年初未分配利润 5,662,050,489.87 元，减去分配 2020 年度现金红利 33,241,556.95 元，母公司 2021 年末实际可供分配的利润为 5,894,789,261.11 元。</p> <p>根据国家有关法律、法规及公司《章程》的规定，公司拟提出 2021 年度利润分配及分红预案如下：</p> <p>1、公司法定公积金累计额已达公司注册资本的 50%以上，本年度不再提取法定盈余公积；</p> <p>2、按照母公司净利润和上年度未分配利润共计 5,894,789,261.11 元，作为分红基金的来源。以公司年末总股本 664,831,139 股为基数，每 10 股派发现金红利 0.32 元（含税），合计共派现金 21,274,596.45 元（含税），占公司 2021 年度合并报表归属于母公司股东的净利润 205,929,030.96 元的 10.33%，剩余未分配利润结转下年度。</p>	

如公司在分红派息股权登记日之前发生增发、回购、可转债转增股本等情形导致分红派息股权登记日的总股份数发生变化，每股股息将在合计派息总额不变的前提下相应调整。

十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

1、股权激励

2018年股权激励计划

(1) 2021年4月9日，公司召开第九届董事会第四次会议，审议通过了《关于注销2018年股票期权激励计划剩余已授予股票期权的议案》，因本次激励计划第三个行权期条件未达标，根据公司《2018年股票期权激励计划（草案）》，董事会同意公司注销2018年股票期权激励计划剩余已授予股票期权共计5,457,970份。本次注销完成后，公司股票期权激励计划有效期内剩余的股票期权数量为0份。

(2) 2021年4月22日，公司披露了《关于2018年股票期权激励计划剩余已授予股票期权注销完成的公告》，公司2018年股票期权激励计划已授予的股票期权已全部完成注销。

具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

报告期内未发生内部控制制度建设。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

不适用

十四、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 04 月 13 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>(1) 财务报告重大缺陷包括：</p> <p>①公司高级管理人员舞弊；</p> <p>②公司更正已公布财务报告中的数据达到或超过重大错报金额；</p> <p>③注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；</p> <p>④公司对内部控制的监督无效。</p> <p>(2) 财务报告重要缺陷包括：</p> <p>①未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；</p> <p>②对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制或没有实施且没有相应的补偿性控制；</p> <p>③对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>(3) 财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷。</p>	<p>(1) 非财务报告重大缺陷包括：</p> <p>①严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被限令行业退出、吊销营业执照、强制关闭等；</p> <p>②未遵循公司集体决策程序导致重大失误；</p> <p>③项目出现重大工程质量问题；</p> <p>④内部控制评价的结果中重要缺陷自报告发布之日起两年内未整改完成；</p> <p>⑤重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效；</p> <p>⑥负面消息在全国范围内流传，引起政府部门或监管机构关注并展开调查，对企业的负面影响在较长时间内无法消除；</p> <p>⑦重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，导致公司无法持续经营；</p> <p>⑧其他对公司造成重大影响的情形。</p> <p>(2) 非财务报告重要缺陷包括：</p> <p>①违反法律、法规、规章、政府政策、其他规范性文件等，导致地方政府或监管机构的调查，并被处以罚款或罚金，同时被</p>

		<p>责令停业整顿等；</p> <p>②未遵循公司集体决策程序导致重要失误；</p> <p>③重要业务制度控制或系统存在缺陷；</p> <p>④全国性媒体对负面消息进行报道，企业声誉受到严重损害；</p> <p>⑤重大诉讼（仲裁）案件的起诉或应诉，因违反诉讼（仲裁）时效的规定、遗失关键证据、诉讼（仲裁）策略不当、未采取或及时采取诉讼（仲裁）保全措施等，对公司持续经营造成严重影响；</p> <p>⑥其他对公司造成重要影响的情形。</p> <p>（3）非财务报告一般缺陷指除上述重大缺陷、重要缺陷之外的其他控制缺陷</p>																								
定量标准	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要程度 定量标准</th> <th>一般缺陷</th> <th>重要缺陷</th> <th>重大缺陷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>利润总额 错报金额</td> <td>错报<合并财务报表利润总额的 3%</td> <td>合并财务报表利润总额的 3% (错报<合并财务报表利润总额的 5%)</td> <td>错报>合并财务报表利润总额的 5%</td> </tr> <tr> <td>资产总额 错报金额</td> <td>错报<合并财务报表资产总额的 0.5%</td> <td>合并财务报表资产总额的 0.5% (错报<合并财务报表资产总额的 1%)</td> <td>错报>合并财务报表资产总额的 1%</td> </tr> <tr> <td>经营收入 错报金额</td> <td>错报<合并财务报表经营收入总额的 1.5%</td> <td>合并财务报表经营收入总额的 1.5% (错报<合并财务报表经营收入总额的 3%)</td> <td>错报>合并财务报表经营收入总额的 3%</td> </tr> </tbody> </table>	重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷	利润总额 错报金额	错报<合并财务报表利润总额的 3%	合并财务报表利润总额的 3% (错报<合并财务报表利润总额的 5%)	错报>合并财务报表利润总额的 5%	资产总额 错报金额	错报<合并财务报表资产总额的 0.5%	合并财务报表资产总额的 0.5% (错报<合并财务报表资产总额的 1%)	错报>合并财务报表资产总额的 1%	经营收入 错报金额	错报<合并财务报表经营收入总额的 1.5%	合并财务报表经营收入总额的 1.5% (错报<合并财务报表经营收入总额的 3%)	错报>合并财务报表经营收入总额的 3%	<table border="1"> <thead> <tr> <th>重要程度 定量标准</th> <th>一般缺陷</th> <th>重要缺陷</th> <th>重大缺陷</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>关键人才流失率</td> <td>关键人才流失率<20%</td> <td>20%<关键人才流失率<30%</td> <td>关键人才流失率>30%</td> </tr> </tbody> </table> <p>说明：关键人才流失率=核心人才离职数/(期初人数+期末人数)/2*100% 核心人才为公司高级经理及以上人员</p>	重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷	关键人才流失率	关键人才流失率<20%	20%<关键人才流失率<30%	关键人才流失率>30%
重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷																							
利润总额 错报金额	错报<合并财务报表利润总额的 3%	合并财务报表利润总额的 3% (错报<合并财务报表利润总额的 5%)	错报>合并财务报表利润总额的 5%																							
资产总额 错报金额	错报<合并财务报表资产总额的 0.5%	合并财务报表资产总额的 0.5% (错报<合并财务报表资产总额的 1%)	错报>合并财务报表资产总额的 1%																							
经营收入 错报金额	错报<合并财务报表经营收入总额的 1.5%	合并财务报表经营收入总额的 1.5% (错报<合并财务报表经营收入总额的 3%)	错报>合并财务报表经营收入总额的 3%																							
重要程度 定量标准	一般缺陷	重要缺陷	重大缺陷																							
关键人才流失率	关键人才流失率<20%	20%<关键人才流失率<30%	关键人才流失率>30%																							
财务报告重大缺陷数量（个）			0																							
非财务报告重大缺陷数量（个）			0																							
财务报告重要缺陷数量（个）			0																							
非财务报告重要缺陷数量（个）			0																							

2、内部控制审计报告

√ 适用 □ 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，中洲控股公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 04 月 13 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

□ 是 √ 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

√ 是 □ 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司存在董事会延期换届情况，现已完成整改，之后将按照相关要求及时完成换届工作。

随着市场环境及国家政策的不断变化，公司仍需在实践中不断改进和完善自身治理能力。公司未来将继续贯彻落实中国证监会及深圳证监局的工作部署，谨守敬畏市场、敬畏法治、敬畏专业、敬畏投资者的原则，深入落实作为上市公司的主体责任，进一步强化公司整体治理水平，不断提高公司经营能力，积极提升公司业绩，切实回报投资者，全面实现高质量发展与可持续发展。

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

参照重点排污单位披露的其他环境信息

不适用

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

二、社会责任情况

2021年，中洲控股秉承“前瞻、互信、共创、共享”文化理念，积极开展多种形式的社会公益活动，履行社会责任，树立企业社会形象。具体情况如下：

(1) 报告期内公司高度重视新冠病毒疫情防控工作，除全年在公司办公区域按照规定要求严格做好疫情防控工作外，在公司总部和下属公司重要经营场所，多次组织上门疫苗接种和核酸检测工作，确保了公司全体员工的身心健康和安，对外积极参与疫情防控志愿者活动。

(2) 报告期内累计通过各种方式向各类政府机构、社会慈善组织、教育机构、综合福利院、贫困山区等捐款56.32万元。

(3) 报告期内积极组织慈善公益活动。公司和深圳市血液中心、深圳狮子会等共同组织“中洲会·红色行动”活动，公司员工和中洲控股中心大厦业户积极参与献血；组织开展抗疫募捐活动，向贫困山区捐赠衣物、书籍、文具等爱心物资56箱。

(4) 报告期内履行社会责任从关爱员工做起，使员工切身感受到了公司的温暖和关爱。公司通过中洲员工关爱基金，专项用于公司系统内员工结婚、生育、丧葬、住院等慰问活动。同时开展传统节日庆祝活动和团建活动，组织全体员工和退休职工体检，在2021年疫情期间关爱及慰问防控一线员工。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

公司报告年度暂无脱贫攻坚成果及乡村振兴计划。

第六节 重要事项

一、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
其他对公司中小股东所作承诺	贾帅;申成文; 谭华森;王道海;吴天洲	其他承诺	1、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；2、本人承诺对职务消费行为进行约束；3、本人承诺不动用公司资产从事与履行职责无关的投资、消费活动；4、本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；5、如公司未来实施股权激励方案，本人承诺股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩。本承诺函出具日后，如中国证券监督管理委员会、深圳证券交易所等证券监管机构就填补回报措施及其承诺作出另行规定或提出其他要求的，本人承诺届时将按照最新规定出具补充承诺。作为填补回报措施相关责任主体之一，本人若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和深圳证券交易所等证券监管机构按照其发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施。	2016年02月26日	9999年12月31日	正在履行中
	深圳市中洲置地有限公司;黄光苗	其他承诺	不越权干预公司经营管理活动，不侵占公司利益。	2016年02月26日	9999年12月31日	正在履行中
	黄光苗	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、本人未来将以中洲控股（含其合并范围内的子公司，下同）作为本人从事房地产开发、销售业务的唯一平台，本人控制的其他企业（指本人直接或间接控制的、除中洲控股合并范围内的企业以外的企业，下同）将主	2015年06月05日	9999年12月31日	正在履行中

		<p>要从事产业园区建设和企业孵化、基础设施投资、股权投资等其他业务；</p> <p>二、本人及本人控制的其他企业未来不会通过独资、控股或合营等任何方式，新增与中洲控股构成实质性同业竞争的业务或项目，包括但不限于房地产开发与销售、物业租赁业务等；</p> <p>三、对于目前存在的有一定竞争关系的业务或项目，本人及本人控制的其他企业将采取如下措施：1、房地产开发与销售业务：在 2015 年年内将熊猫小镇项目转让予中洲控股；自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内，逐步开展将本人及本人控制的其他企业当前持有的尚未开发的土地使用权转让予中洲控股或无关联第三方的工作。在中洲控股和无关联第三方都有意向受让该等土地使用权时，中洲控股享有优先受让权。若未能成功转让予中洲控股或无关联第三方，则本人及本人控制的其他企业将委托中洲控股开发与经营该等土地。2、租赁业务：未来如果因中洲控股业务发展原因，导致本人持有中洲新天地商场、中洲中央公园三期商场部分、青岛少海日韩风情商业街与中洲控股构成实质性同业竞争，则本人将向中洲控股或无关联第三方转让上述资产；在中洲控股和无关联第三方都有意向受让上述资产时，中洲控股享有优先受让权。</p> <p>四、本人控制的企业中有部分企业未实际开展房地产开发与销售、物业租赁、酒店餐饮和工程施工业务，但其经营范围中包含上述业务，本人作为该等企业的控股股东或实际控制人，将自 2015 年 1 月 31 日起 3 年内采取变更经营范围、出售股权、注销等方式逐步处置该企业。五、如果本人及本人控制的其他企业从任何第三方获得的商业机会与中洲控股所从事的业务有实质性竞争或可能有实质性竞争，则本人及本人控制的其他企业将立即通知中洲控股，并将该商业机会让与中洲控股。六、若出现因本人及</p>			
--	--	---	--	--	--

			本人控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本人承诺赔偿中洲控股所受到的损失。七、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本人不再是中洲控股实际控制人时终止。			
	深圳市中洲置地有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	一、本公司作为受黄光苗先生控制的企业，将严格遵守黄光苗先生于 2015 年 6 月 5 日向中洲控股作出的《关于避免同业竞争的承诺函》。二、若出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺事项而导致中洲控股的合法权益受到损害之情形，本公司承诺赔偿中洲控股所受到的损失。三、上述承诺事项自本承诺函签署之日起生效，至本公司不再受黄光苗先生控制时终止。	2015 年 06 月 05 日	9999 年 12 月 31 日	正在履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

本公司自2021年1月1日起执行财政部于2018年修订的《企业会计准则第21号—租赁》（以下简称“新租赁准则”）。

新收入准则取消了承租人关于融资租赁与经营租赁的分类，要求承租人对所有租赁（选择简化处理的短期租赁和低价值资产租赁除外）确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本集团详细的会计政策参见附注(三)30“租赁”。新租赁准则要求首次执行该准则的累计影响数调整首次执行当年年初(即2021年1月1日)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。

执行新租赁准则对2021年1月1日合并资产负债表相关项目的影响列示如下：

项目	按原准则列示的账面价值	施行新收入准则影响		按新收入准则列示的账面价值
	2020年12月31日	重分类	重新计量	2021年1月1日
资产：				
预付款项	465,108,174.54	-	-627,460.85	464,480,713.69
使用权资产	-	-	20,795,640.25	20,795,640.25
负债：				
一年内到期的非流动负债	2,580,734,533.36	-	9,813,298.15	2,590,547,831.51
短期负债	-	-	10,354,881.25	10,354,881.25

七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

截至报告期末纳入合并范围的子公司共84家，其中：房地产企业70家；非房地产企业14家。与年初相比，并表单位增加3家，减少20家，具体情况如下：

主体	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
深圳市黄金台项目开发有限公司	新设	-	90.00
东莞市洲兴房地产有限公司	新设	-	80.00

深圳市智悦荟商务运营有限公司	新设	-	100.00
上海洲立房地产有限公司	出售	100.00	
无锡越时光文化传播有限公司	注销	-	100.00
上海盛博房地产开发有限公司	出售	-	100.00
青岛诚致远房地产开发有限公司	注销	-	100.00
中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	33.33
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.99
珠海中保天雅股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	100.00
珠海中保天钧股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.97
西藏运璟企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.99
西藏松轩企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	100.00
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.79
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	注销	-	99.58
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	注销	-	99.90
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.59
嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.58
嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.58
嘉兴槃誉投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.59
嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.91
嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.83
嘉兴槃松股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.57

八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬(万元)	296
境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	杨誉民、田芬
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

本年度，公司聘请德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)为公司内部控制审计机构。审计费用共计人民币296万元，其中：财务报表审计费用人民币208万元，内部控制审计费用人民币88万元。以上费用包括公司财务报表审计及报告出具费用、内部控制审计及报告出具费用、其他与年度审计相关的专项报告费用以及交通费、住宿费等。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

1、关于成都中洲投资有限公司诉成都文化旅游发展集团有限责任公司关于合资、合作开发房地产合同纠纷

公司子公司成都中洲投资有限公司为本案原告，主要诉讼请求为要求解除双方签订的合作协议，并要求被告返还已支付的股权转让款及保证金、注册资本金，同案中文旅公司提出反诉。该案件已由四川省高级人民法院审理并于 2020 年 7 月 31 日出具一审判决，判决成都中洲投资有限公司的合同解除通知不发生法律效力，并驳回双方其他全部诉讼请求。成都文化旅游发展集团有限责任公司已于 2020 年 10 月 8 日提出上诉，最高人民法院于 2021 年 12 月 18 日出具终审判决，驳回上诉，维持原判。

2、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市水清木华信息技术有限公司等公司股权合作纠纷

公司子公司惠州中洲置业有限公司为本案原告，主要诉讼请求为解除几方签订的股权转让合同，要求被告返还已支付的合作价款及利息共计人民币 2.2 亿元。惠州市中级人民法院于 2021 年 11 月 4 日出具一审判决，基本支持了原告主要诉讼请求：惠州市水清木华信息技术有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还合计 18,339 万元以及以上述金额为基数，自 2019 年 2 月 20 日起按年利率 15% 计算计至本息清偿之日的利息；惠州市水清木华信息技术有限公司应向惠州中洲置业有限公司支付股权回购款 510 万元；黄冲等人对上述债务承担连带清偿责任等。判决未支持原告要求被告除利息外另行承担违约金以及要求被告未售物业进行折价销售等请求。针对一审判决，双方均已提起上诉，目前等待二审开庭审理。

3、关于惠州中洲置业有限公司诉惠州市金星泰置业有限公司等项目合作纠纷

公司子公司惠州中洲置业有限公司为本案原告，主要诉讼请求为解除几方签订的项目合作协议及补充协议，要求被告返还已支付的合作价款及利息共计人民币 2.32 亿元。惠州市中级人民法院于 2021 年 11 月 4 日出具一审判决，基本支持了原告主要诉讼请求：确认项目合作协议及补充协议于 2020 年 1 月 19 日解除；惠州市金星泰置业有限公司、惠州市中科低碳经济科技有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还 1.562 亿元并支付资金占用费；惠州市金星泰置业有限公司应向惠州中洲置业有限公司返还股权转让款 1380 万元及并支付资金占用费；黄冲等人对上述债务承担连带清偿责任等。判决未支持原告要求被告承担违约金等请求。针对一审判决，双方均已提起上诉，目前等待二审开庭审理。

4、关于惠州市维臻房地产开发有限公司诉惠州市鹏骏置业发展有限公司之股权转让纠纷

深圳国际仲裁院于 2021 年 2 月 5 日根据双方和解协议出具了裁决书。截至目前，惠州市鹏骏置业发展有限公司已向公司子公司惠州市维臻房地产开发有限公司支付了 300 万元，剩余 700 万元待支付。具体内容可参阅 2020 年年度报告相关章节。

5、关于惠州市维臻房地产开发有限公司诉亿创投资有限公司之股权转让纠纷

该纠纷裁决为终局裁决，自作出之日起生效。截至目前，亿创投资有限公司尚未支付裁决款项。公司子公司惠州市维臻房地产开发有限公司已发函并将持续向亿创公司进行执行追偿。具体内容可参阅 2020 年年度报告相关章节。

十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市汇海置业有限公司	实际控制人的附属企业	提供劳务	上沙村城市更新项目委托经营管理	参考市场同类委托经营管理交易定价的基础上，共同协商确定	不低于 3.5 亿元	3,643.67	100.00%	35,000	否	现金支付	销售额的 1%、建安成本的 2%	2017 年 08 月 29 日	2017-109 号
合计				--	--	3,643.67	--	35,000	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				不适用									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				不适用									

交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）	不适用
-------------------------	-----

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额 (万元)	本期新增金 额(万元)	本期归还金 额(万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳中洲集团 有限公司	最终实际控 制人的附属 企业	同比例提供 的股东借款	51,228.27	6,100	6,000	5.23%	2,320.89	53,649.16
深圳市中洲置 地有限公司	控股股东	股东借款	0	57,000	57,000	8.00%	481.56	481.56
关联债务对公司经营成果 及财务状况的影响		合计影响当期损益-2,269.25 万元。						

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
中洲置业有限公司	2020年05月19日	65,408	2020年07月08日	30,251	抵押	物业	公司股权及合伙企业份额	30个月	否	是
中洲置业有限公司	2020年05月19日	98,112	2020年07月15日	98,112	质押	保证金	公司股权及合伙企业份额	36个月	否	是
中洲（火炭）有限公司	2017年08月21日	437,480	2017年08月22日	316,391	连带责任保证			60个月	否	是
惠州市骏	2019年09	38,000	2020年01	11,200	质押	股权		36个月	否	是

洋投资开 发有限公 司	月 09 日		月 02 日							
东莞市中 洲置业有 限公司	2020 年 10 月 12 日	15,136	2020 年 12 月 03 日	10,632	连带责任 保证			36 个月	否	是
报告期内审批的对外担 保额度合计 (A1)			0	报告期内对外担保实际 发生额合计 (A2)						95,502
报告期末已审批的对外 担保额度合计 (A3)			654,136	报告期末实际对外担保 余额合计 (A4)						466,585
公司对子公司的担保情况										
担保对象 名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生 日期	实际担保 金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保 情况 (如有)	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市香 江置业有 限公司	2016 年 10 月 27 日	47,000	2016 年 3 月 25 日	32,300	连带责任 保证			96 个月	否	否
深圳市香 江置业有 限公司	2018 年 03 月 13 日	30,000	2018 年 03 月 19 日	23,700	连带责任 保证			120 个月	否	否
深圳市香 江置业有 限公司	2018 年 01 月 13 日	160,000	2018 年 06 月 27 日	126,825	连带责任 保证			120 个月	否	否
深圳市香 江置业有 限公司	2018 年 08 月 31 日	30,000	2018 年 09 月 27 日	25,500	连带责任 保证			60 个月	否	否
深圳市香 江置业有 限公司	2018 年 08 月 31 日	30,000	2018 年 09 月 30 日	27,000	连带责任 保证			96 个月	否	否
深圳市香 江置业有 限公司	2019 年 03 月 27 日	20,000	2019 年 03 月 28 日	17,500	连带责任 保证			60 个月	否	否
深圳市长 城物流有 限公司	2019 年 09 月 09 日	270,000	2019 年 09 月 20 日	260,000	连带责任 保证			120 个月	否	否
深圳市中 洲宝华置 业有限公司	2017 年 12 月 12 日	160,000	2019 年 11 月 11 日	160,000	连带责任 保证			60 个月	否	否

惠州市绿洲投资发展有限公司	2020年04月22日	120,000	2020年04月23日	56,000	连带责任保证			35个月	否	否
青岛市联顺地产有限公司	2020年06月02日	20,000	2020年06月12日	6,959	连带责任保证			36个月	否	否
惠州创佳房地产有限公司	2020年07月13日	70,000	2020年08月07日	39,200	连带责任保证			36个月	否	否
成都市银河湾房地产开发有限公司	2020年08月17日	150,000	2020年08月21日	120,000	连带责任保证			36个月	否	否
惠州市银泰达实业有限公司	2020年09月09日	150,361	2020年09月10日	150,361	连带责任保证			36个月	否	否
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	2020年11月30日	10,000	2020年12月09日	10,000	连带责任保证			18个月	否	否
深圳市香江置业有限公司	2020年12月25日	25,000	2020年12月31日	25,000	连带责任保证			120个月	否	否
宝丽房产(惠州)有限公司	2021年03月11日	180,000	2021年05月28日	76,000	连带责任保证			36个月	否	否
惠州市艺新装饰有限公司	2021年03月11日	40,000	2021年06月04日	28,500	连带责任保证			36个月	否	否
惠州中洲置业有限公司	2021年06月18日	60,000	2021年06月30日	59,640	连带责任保证			36个月	否	否
惠州创佳房地产有限公司	2021年06月29日	75,000	2021年07月08日	40,800	连带责任保证			36个月	否	否
深圳市长城物流有限公司	2021年07月27日	2,076	2021年08月02日	2,076	连带责任保证			36个月	否	否
深圳市长城物流有	2021年11	400,000			连带责任			144个月	否	否

限公司	月 05 日				保证					
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)		1,350,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)							281,576
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)		2,642,361	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)							1,287,361
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物 (如有)	反担保情况 (如有)	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
惠州市绿洲投资发展有限公司	2019 年 08 月 30 日	41,074	2019 年 08 月 30 日	41,074	连带责任保证				否	否
惠州中洲置业有限公司	2021 年 10 月 26 日	16,368	2021 年 10 月 26 日	16,368	抵押	物业		24 个月	否	否
惠州中洲置业有限公司	2021 年 11 月 29 日	14,649	2021 年 11 月 29 日	14,649	抵押	物业		24 个月	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)		31,017	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)							31,017
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)		72,091	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)							72,091
公司担保总额 (即前三大项的合计)										
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)		1,381,017	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)							408,095
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)		3,368,588	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)							1,826,038
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				226.94%						
其中:										
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)				444,754						
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对				1,826,038						

象提供的债务担保余额 (E)	
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)	1,423,721
上述三项担保金额合计 (D+E+F)	1,826,038
对未到期担保合同，报告期内已发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)	无
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)	无

采用复合方式担保的具体情况说明

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

报告期内委托理财概况

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额	逾期未收回理财已计提减值金额
银行理财产品	自有资金	79,700	0	0	0
合计		79,700	0	0	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差的高风险委托理财具体情况

适用 不适用

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

适用 不适用

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、终止非公开发行A股股票

公司第九届董事会第六次会议、第九届监事会第四次会议，以及2021年第二次临时股东大会审议通过了《关于拟终止非公开发行A股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》，决定终止非公开发行A股股票，并向中国证监会申请撤回相关申请文件。

报告期内，公司已与深圳市前海阳诚实业发展有限公司签署《关于终止履行〈非公开发行A股股票之股份认购协议〉的协议》。2021年9月29日，公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2021]117号），根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，中国证监会决定终止对公司该行政许可申请的审查。公司目前经营情况正常，终止本次非公开发行A股股票事项，不会对公司的经营情况与持续稳定发展造成重大影响。

具体内容详见巨潮资讯网上刊登的相关公告。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

第七节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	2,143,175	0.32%				- 1,281,800	- 1,281,800	861,375	0.13%
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	2,143,175	0.32%				- 1,281,800	- 1,281,800	861,375	0.13%
其中：境内法人持股									
境内自然人持股	2,143,175	0.32%				- 1,281,800	- 1,281,800	861,375	0.13%
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件股份	662,687,964	99.68%				1,281,800	1,281,800	663,969,764	99.87%
1、人民币普通股	662,687,964	99.68%				1,281,800	1,281,800	663,969,764	99.87%
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	664,831,139	100.00%				0	0	664,831,139	100.00%

股份变动的的原因

√ 适用 □ 不适用

报告期内已离职高管的锁定股份减少1,281,800股，无限售条件股份增加1,281,800股。

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	15,351	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	14,691	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市中洲置地有限公司	境内非国有法人	33.07%	219,864,613	-130,000,000		219,864,613	质押	188,800,000

深圳中洲集团有限公司	境内非国有法人	19.55%	130,000,000	130,000,000		130,000,000	质押	45,000,000
南昌联泰投资有限公司	境内非国有法人	8.30%	55,188,952			55,188,952	质押	54,500,000
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	6.78%	45,046,186			45,046,186		
深圳市景汇投资咨询有限公司	境内非国有法人	4.28%	28,425,746	6,449,618		28,425,746		
深圳市联泰房地产开发有限公司	境内非国有法人	1.62%	10,743,792			10,743,792	质押	10,700,000
上海凯纳璞淳资产管理有限公司—凯纳尊享 22 号私募证券投资基金	其他	1.11%	7,392,030	7,392,030		7,392,030		
上海磐耀资产管理有限公司—磐耀风神定制 1 号私募证券投资基金	其他	1.03%	6,846,100	246,700		6,846,100		
格林基金—广州风神汽车租赁有限公司—格林基金战略 1 号单一资产管理计划	其他	1.00%	6,668,728	6,668,728		6,668,728		
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	其他	0.90%	5,973,073			5,973,073		
上述股东关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳中洲集团有限公司与公司控股股东深圳市中洲置地有限公司互为一致行动关系；南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团有限公司的子公司。上述其余股东，不知其是否存在关联关系。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市中洲置地有限公司	219,864,613	人民币普通股	219,864,613					
深圳中洲集团有限公司	130,000,000	人民币普通	130,000,000					

		股	
南昌联泰投资有限公司	55,188,952	人民币普通股	55,188,952
深圳市资本运营集团有限公司	45,046,186	人民币普通股	45,046,186
深圳市景汇投资咨询有限公司	28,425,746	人民币普通股	28,425,746
深圳市联泰房地产开发有限公司	10,743,792	人民币普通股	10,743,792
上海凯纳璞淳资产管理有限公司—凯纳尊享 22 号私募证券投资基金	7,392,030	人民币普通股	7,392,030
上海磐耀资产管理有限公司—磐耀风神定制 1 号私募证券投资基金	6,846,100	人民币普通股	6,846,100
格林基金—广州风神汽车租赁有限公司—格林基金战略 1 号单一资产管理计划	6,668,728	人民币普通股	6,668,728
华润深国投信托有限公司—优瑞 1 期集合资金信托计划	5,973,073	人民币普通股	5,973,073
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	截至报告期末，深圳中洲集团有限公司与公司控股股东深圳市中洲置地有限公司互为一 致行动关系；南昌联泰投资有限公司、深圳市联泰房地产开发有限公司为广东联泰集团 有限公司的子公司。上述其余股东，不知其是否存在关联关系。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：外商控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市中洲置地有限公司	贾帅	1997 年 01 月 07 日	914403002793084154	在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境外自然人

实际控制人类型：自然人

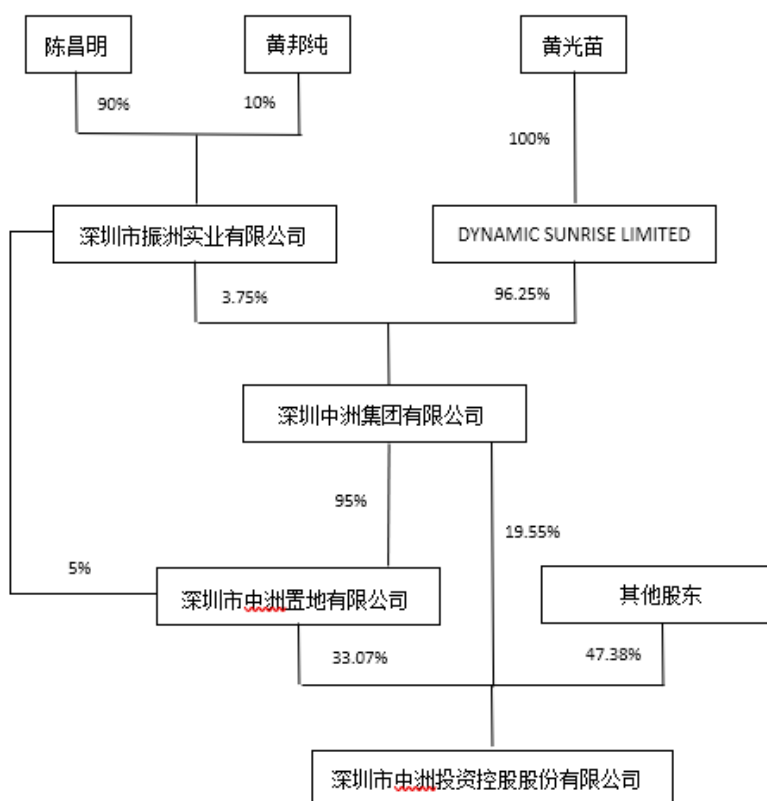
实际控制人姓名	与实际控制人关系	国籍	是否取得其他国家或地区居留权
黄光苗	本人	中国香港	是
主要职业及职务	中洲集团创始人，自 1993 年起至今担任中洲（集团）投资有限公司董事长		
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	无		

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

√ 适用 □ 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
深圳中洲集团有限公司	黄光亮	2001 年 08 月 15 日	20000.00 万元	计算机软件的开发。增加：投资兴办实业（具体项目另行申报）。

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

□ 适用 √ 不适用

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

第十节 财务报告

一、审计报告

审计报告正文

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

深圳市中洲投资控股股份有限公司

财务报表及审计报告
2021 年 12 月 31 日止年度

财务报表及审计报告
2021年12月31日止年度

<u>内容</u>	<u>页码</u>
审计报告	1 - 5
合并及母公司资产负债表	6 - 7
合并及母公司利润表	8 - 9
合并及母公司现金流量表	10 - 11
合并及母公司股东权益变动表	12 - 15
财务报表附注	16 - 113

审计报告

德师报(审)字(22)第 P02590 号
(第 1 页, 共 5 页)

深圳市中洲投资控股股份有限公司全体股东:

一、 审计意见

我们审计了深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“中洲控股公司”)的财务报表,包括2021年12月31日的合并及母公司资产负债表,2021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,公允反映了中洲控股公司2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

二、 形成审计意见的基础

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

三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本年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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

1、 存货跌价准备的计提

如财务报表附注(五)5所述,2021年12月31日,中洲控股公司存货的账面余额为人民币29,644,578,126.77元,相应的存货跌价准备为人民币1,157,144,393.84元。按照中洲控股公司的会计政策,期末存货按照成本与可变现净值孰低计量,当存货的可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。鉴于存货的账面价值重大,且管理层在计提存货跌价准备时运用了重大判断和估计,我们将存货跌价准备的计提确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项,我们执行的审计程序主要包括:

- 对本年末的存货项目进行实地抽查盘点,观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目,判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 获取计算存货跌价准备的相关资料,复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。

审计报告 - 续

德师报(审)字(22)第 P02590 号
(第 2 页, 共 5 页)

三、关键审计事项 - 续

1、 存货跌价准备的计提 - 续

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括: - 续

- 对于已完工的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 对于在建的开发产品, 在抽样的基础上, 将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较, 将管理层估计的至完工时将要发生的成本与内部成本预算进行比较, 将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较, 分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

2、 房地产销售收入的确认

如财务报表附注(五)36所述, 2021年度, 中洲控股公司合并财务报表中列报的营业收入为人民币8,676,138,938.35元, 其中房地产销售收入为人民币7,404,410,804.14元。鉴于房地产销售收入占中洲控股公司2021年度合并营业收入总额的85.34%, 且对当年净利润构成重大影响, 我们将房地产销售收入的确认确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对上述关键审计事项, 我们执行的审计程序主要包括:

- 测试与房地产销售相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 检查房地产销售合同条款, 评价房地产销售收入确认政策是否符合企业会计准则的要求。
- 在本年确认房地产销售收入的项目中选取样本, 检查销售合同、竣工验收备案文件、入伙通知书及房地产交付证明等支持性文件, 判断相关房地产销售收入是否按照收入确认的会计政策进行确认。
- 针对主要房地产开发项目, 将本年确认房地产销售收入的合同与当地房地产管理局的备案记录进行核对, 检查房地产销售收入的真实性。
- 在资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目中选取样本, 检查与房地产交付相关的支持性文件, 评价相关房地产销售收入是否在恰当的期间确认。

审计报告 - 续

德师报(审)字(22)第 P02590 号
(第 3 页, 共 5 页)

四、其他信息

中洲控股公司管理层对其他信息负责。其他信息包括2021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

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

在编制财务报表时,管理层负责评估中洲控股公司的持续经营能力,披露与持续经营相关的事项(如适用),并运用持续经营假设,除非管理层计划清算中洲控股公司、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督中洲控股公司的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

审计报告 - 续

德师报(审)字(22)第 P02590 号
(第 4 页, 共 5 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

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, 就可能导致对中洲控股公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致中洲控股公司不能持续经营。
- (5) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、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) 就中洲控股公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

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)。

审计报告 - 续

德师报(审)字(22)第 P02590 号
(第 5 页, 共 5 页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任 - 续

从与治理层沟通过的事项中, 我们确定哪些事项对本年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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国·上海

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国注册会计师

2022年4月11日

2021年12月31日

合并资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金	(五)1	3,607,930,215.59	5,116,097,514.56	短期借款	(五)18	100,142,083.34	160,240,625.00
应收账款	(五)2	183,828,329.59	121,320,423.86	应付票据	(五)19	79,338,063.10	-
预付款项	(五)3	656,777,126.66	465,108,174.54	应付账款	(五)20	3,721,199,378.62	4,645,637,649.98
其他应收款	(五)4	551,931,617.28	342,938,716.71	预收款项	(五)21	24,221,896.55	21,971,026.20
存货	(五)5	28,487,433,732.93	30,881,412,774.78	合同负债	(五)22	8,395,237,661.69	8,775,438,067.79
合同资产		1,304,510.71	621,609.44	应付职工薪酬	(五)23	125,529,946.12	135,323,081.94
其他流动资产	(五)6	2,534,965,454.83	2,149,986,495.84	应交税费	(五)24	322,261,978.90	817,154,751.38
流动资产合计		36,024,170,987.59	39,077,485,709.73	其他应付款	(五)25	3,220,630,572.78	3,728,033,583.20
非流动资产：				一年内到期的非流动负债	(五)26	1,785,858,908.32	2,580,734,533.36
债权投资	(五)7	47,000,000.00	44,765,400.00	其他流动负债	(五)27	835,494,864.68	824,616,255.53
长期应收款	(五)8	6,502,373.66	6,502,373.66	流动负债合计		18,609,915,354.10	21,689,149,574.38
长期股权投资	(五)9	463,009,429.10	421,965,725.64	非流动负债：			
其他权益工具投资	(五)10	933,500.00	933,500.00	长期借款	(五)28	13,608,005,968.80	13,460,619,955.06
投资性房地产	(五)11	1,927,316,648.15	2,033,654,329.67	租赁负债	(五)29	16,049,568.55	-
固定资产	(五)12	1,044,076,129.36	1,077,821,325.30	预计负债		35,397.60	1,851,940.68
在建工程		1,719,210.57	166,360.67	递延所得税负债	(五)17	366,306,872.69	514,998,845.52
使用权资产	(五)13	32,641,190.06	-	其他非流动负债	(五)30	609,333,525.44	580,309,070.50
无形资产	(五)14	1,366,721.08	1,579,159.60	非流动负债合计		14,599,731,333.08	14,557,779,811.76
商誉	(五)15	-	-	负债合计		33,209,646,687.18	36,246,929,386.14
长期待摊费用	(五)16	10,484,260.90	21,533,903.91	股东权益：			
递延所得税资产	(五)17	1,878,853,990.99	1,757,349,860.29	股本	(五)31	664,831,139.00	664,831,139.00
非流动资产合计		5,413,903,453.87	5,366,271,938.74	资本公积	(五)32	2,448,287,943.03	2,448,287,943.03
				其他综合收益	(五)33	(12,924,545.00)	(12,924,545.00)
				盈余公积	(五)34	555,239,764.50	555,239,764.50
				未分配利润	(五)35	4,390,914,917.34	4,218,227,443.33
				归属于母公司股东权益合计		8,046,349,218.87	7,873,661,744.86
				少数股东权益		182,078,535.41	323,166,517.47
				股东权益合计		8,228,427,754.28	8,196,828,262.33
资产总计		41,438,074,441.46	44,443,757,648.47	负债和股东权益总计		41,438,074,441.46	44,443,757,648.47

附注为财务报表的组成部分

第 6 页至第 113 页的财务报表由下列负责人签署：

法定代表人

主管会计工作负责人

会计机构负责人

2021年12月31日

母公司资产负债表

单位：人民币元

项目	附注	本年年末余额	上年年末余额	项目	附注	本年年末余额	上年年末余额
流动资产：				流动负债：			
货币资金		1,542,555,774.78	2,054,697,047.52	应付账款		47,227,943.47	47,242,274.83
应收账款	(十四)1	12,913,878.42	6,719,860.93	预收款项		1,392,570.60	47,168,584.03
预付款项		675,091.00	420,754.72	应付职工薪酬		18,526,870.31	24,435,196.19
其他应收款	(十四)2	18,215,932,584.17	19,482,436,772.42	应交税费		7,159,113.72	6,793,846.42
存货		6,000,683.29	6,336,618.37	其他应付款		11,280,295,209.64	13,056,332,047.10
其他流动资产		36,395,937.50	11,533,437.50	一年内到期的非流动负债		215,801,589.08	198,279,069.14
流动资产合计		19,814,473,949.16	21,562,144,491.46	其他流动负债		354,757.15	303,106.18
非流动资产：				流动负债合计		11,570,758,053.97	13,380,554,123.89
长期股权投资	(十四)3	3,108,664,510.92	3,116,534,935.53	非流动负债：			
投资性房地产		238,656,781.05	264,353,027.92	长期借款		1,981,099,671.78	2,182,553,255.64
固定资产		9,968,880.85	11,078,845.48	租赁负债		-	-
使用权资产		2,085,042.17	-	递延所得税负债		1,773,785.67	1,515,530.81
无形资产		392,717.38	396,196.84	其他非流动负债		4,815,555.56	-
递延所得税资产		36,144,762.86	29,316,219.28	非流动负债合计		1,987,689,013.01	2,184,068,786.45
非流动资产合计		3,395,912,695.23	3,421,679,225.05	负债合计		13,558,447,066.98	15,564,622,910.34
				股东权益：			
				股本		664,831,139.00	664,831,139.00
				资本公积		2,550,003,957.80	2,550,003,957.80
				其他综合收益		(12,924,545.00)	(12,924,545.00)
				盈余公积		555,239,764.50	555,239,764.50
				未分配利润		5,894,789,261.11	5,662,050,489.87
				股东权益合计		9,651,939,577.41	9,419,200,806.17
资产总计		23,210,386,644.39	24,983,823,716.51	负债和股东权益总计		23,210,386,644.39	24,983,823,716.51

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

合并利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(五)36	8,676,138,938.35	10,697,019,545.17
减：营业成本	(五)36	6,113,033,758.62	7,782,099,234.05
税金及附加	(五)37	700,905,624.92	923,816,885.15
销售费用	(五)38	263,913,837.55	436,905,942.74
管理费用	(五)39	350,999,294.05	350,469,358.85
研发费用	(五)40	14,689,122.07	-
财务费用	(五)41	365,708,025.12	476,089,528.05
其中：利息费用		451,028,931.65	614,263,586.67
利息收入		89,098,894.05	142,708,240.77
加：其他收益	(五)42	6,310,557.96	12,164,976.05
投资收益	(五)43	40,026,776.07	34,996,616.37
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		34,592,290.32	15,057,440.79
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		96,870.82	774,089.67
信用减值利得(损失)	(五)44	(4,054,595.00)	2,442,291.36
资产减值利得(损失)	(五)45	(766,691,330.39)	(162,436,545.52)
资产处置收益		490,817.97	41,895.28
二、营业利润		142,971,502.63	614,847,829.87
加：营业外收入	(五)46	15,733,115.86	30,461,702.89
减：营业外支出	(五)47	6,886,447.83	47,511,661.65
三、利润总额		151,818,170.66	597,797,871.11
减：所得税费用	(五)48	86,485,732.57	437,833,452.68
四、净利润		65,332,438.09	159,964,418.43
(一)按经营持续性分类：			
1、持续经营净利润		65,332,438.09	159,964,418.43
2、终止经营净利润		-	-
(二)按所有权归属分类：			
1、归属于母公司股东的净利润		205,929,030.96	281,350,353.66
2、少数股东损益		(140,596,592.87)	(121,385,935.23)
五、其他综合收益的税后净额	(五)49	-	(1,050,000.00)
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		-	(1,050,000.00)
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		-	(1,050,000.00)
1、其他权益工具投资公允价值变动		-	(1,050,000.00)
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		65,332,438.09	158,914,418.43
归属于母公司股东的综合收益总额		205,929,030.96	280,300,353.66
归属于少数股东的综合收益总额		(140,596,592.87)	(121,385,935.23)
七、每股收益			
(一)基本每股收益		0.3097	0.4232
(二)稀释每股收益		0.3097	0.4232

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

母公司利润表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、营业收入	(十四)4	163,081,422.95	150,162,550.85
减：营业成本	(十四)4	25,858,186.87	26,056,775.88
税金及附加		8,606,974.17	7,853,182.33
销售费用		16,977,319.18	16,108,280.83
管理费用		84,422,489.80	95,106,423.02
财务费用		31,967,590.53	4,067,924.21
其中：利息费用		113,277,024.33	142,431,416.91
利息收入		81,411,636.38	138,529,166.86
加：其他收益		1,679,961.79	3,195,617.48
投资收益	(十四)5	262,633,398.75	2,910,421,580.64
其中：对联营企业和合营企业的投资收益(损失)		328,162.25	(143,889.37)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		-	-
信用减值利得(损失)		(290,660.13)	1,363.40
资产处置收益		-	593.64
二、营业利润		259,271,562.81	2,914,589,119.74
加：营业外收入		159,185.66	3,198,665.73
减：营业外支出		20,709.00	10,005,815.80
三、利润总额		259,410,039.47	2,907,781,969.67
减：所得税费用		(6,570,288.72)	5,569,973.77
四、净利润		265,980,328.19	2,902,211,995.90
(一)持续经营净利润		265,980,328.19	2,902,211,995.90
(二)终止经营净利润		-	-
五、其他综合收益的税后净额		-	-
六、综合收益总额		265,980,328.19	2,902,211,995.90

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

合并现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,514,264,512.72	8,652,717,664.71
收到其他与经营活动有关的现金	(五)50(1)	209,892,768.78	415,263,481.18
经营活动现金流入小计		8,724,157,281.50	9,067,981,145.89
购买商品、接受劳务支付的现金		4,831,757,378.96	5,386,414,781.45
支付给职工以及为职工支付的现金		535,281,849.68	487,863,021.94
支付的各项税费		2,339,951,706.66	1,360,440,841.80
支付其他与经营活动有关的现金	(五)50(2)	873,276,424.89	605,550,921.40
经营活动现金流出小计		8,580,267,360.19	7,840,269,566.59
经营活动产生的现金流量净额	(五)51(1)	143,889,921.31	1,227,711,579.30
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		12,768,931.82	275,480,090.67
取得投资收益收到的现金		3,000,000.00	10,172,193.28
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的 现金净额		648,583.00	222,807.00
收到其他与投资活动有关的现金	(五)50(3)	5,296,858,937.60	17,236,608,106.74
投资活动现金流入小计		5,313,276,452.42	17,522,483,197.69
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,743,914.55	13,274,893.05
投资支付的现金		39,050,000.00	29,450,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	(五)50(4)	-	85,513,230.04
支付其他与投资活动有关的现金	(五)50(5)	5,293,951,707.87	17,217,100,000.00
投资活动现金流出小计		5,336,745,622.42	17,345,338,123.09
投资活动产生的现金流量净额		(23,469,170.00)	177,145,074.60
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		2,895,000,000.00	8,086,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	(五)50(6)	663,666,145.36	2,811,963,434.83
筹资活动现金流入小计		3,558,666,145.36	10,897,963,434.83
偿还债务支付的现金		2,462,160,414.88	6,040,946,547.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		1,501,037,553.72	1,287,450,371.81
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	(五)50(7)	1,207,803,042.52	3,831,799,801.02
筹资活动现金流出小计		5,171,001,011.12	11,160,196,720.55
筹资活动产生的现金流量净额		(1,612,334,865.76)	(262,233,285.72)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		(51,384.66)	(118,268.01)
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(1,491,965,499.11)	1,142,505,100.17
加：年初现金及现金等价物余额	(五)51(2)	3,940,196,604.25	2,797,691,504.08
六、年末现金及现金等价物余额	(五)51(2)	2,448,231,105.14	3,940,196,604.25

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

母公司现金流量表

单位：人民币元

项目	附注	本年发生额	上年发生额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		155,052,105.46	177,522,356.52
收到其他与经营活动有关的现金		3,870,462,369.09	7,860,558,412.83
经营活动现金流入小计		4,025,514,474.55	8,038,080,769.35
购买商品、接受劳务支付的现金		1,747,301.00	1,112,462.39
支付给职工以及为职工支付的现金		57,358,335.85	76,610,081.15
支付的各项税费		20,786,331.60	26,063,410.78
支付其他与经营活动有关的现金		4,207,016,987.25	7,104,769,798.07
经营活动现金流出小计		4,286,908,955.70	7,208,555,752.39
经营活动产生的现金流量净额		(261,394,481.15)	829,525,016.96
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		9,906,661.00	53,280,000.00
取得投资收益收到的现金		3,000,000.00	-
收到其他与投资活动有关的现金		5,199,985,910.74	17,126,518,899.06
投资活动现金流入小计		5,212,892,571.74	17,179,798,899.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		837,196.04	139,723.92
投资支付的现金		44,900,000.00	60,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		5,292,000,000.00	17,107,100,000.00
投资活动现金流出小计		5,337,737,196.04	17,167,839,723.92
投资活动产生的现金流量净额		(124,844,624.30)	11,959,175.14
三、筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		-	571,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		579,353,633.00	2,800,000,000.00
筹资活动现金流入小计		579,353,633.00	3,371,000,000.00
偿还债务支付的现金		190,850,414.88	105,236,547.72
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		165,570,405.41	245,027,052.26
支付其他与筹资活动有关的现金		348,907,494.57	3,278,485,729.46
筹资活动现金流出小计		705,328,314.86	3,628,749,329.44
筹资活动产生的现金流量净额		(125,974,681.86)	(257,749,329.44)
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-	-
五、现金及现金等价物净增加(减少)额		(512,213,787.31)	583,734,862.66
加：年初现金及现金等价物余额		945,423,715.09	361,688,852.43
六、年末现金及现金等价物余额		433,209,927.78	945,423,715.09

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

合并股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年												
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	4,218,227,443.33	323,166,517.47	8,196,828,262.33
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	4,218,227,443.33	323,166,517.47	8,196,828,262.33
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	172,687,474.01	(141,087,982.06)	31,599,491.95
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	205,929,030.96	(140,596,592.87)	65,332,438.09
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(491,389.19)	(491,389.19)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(491,389.19)	(491,389.19)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,241,556.95)	-	(33,241,556.95)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,241,556.95)	-	(33,241,556.95)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	4,390,914,917.34	182,078,535.41	8,228,427,754.28

2021年12月31日止年度

合并股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年												
	归属于母公司股东的股东权益											少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,514,522,564.74	-	74,607,927.96	-	555,239,764.50	-	3,746,979,862.25	456,590,295.05	8,012,771,553.50
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	183,194,491.14	12,933,931.91	196,128,423.05
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,514,522,564.74	-	74,607,927.96	-	555,239,764.50	-	3,930,174,353.39	469,524,226.96	8,208,899,976.55
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(66,234,621.71)	-	(87,532,472.96)	-	-	-	288,053,089.94	(146,357,709.49)	(12,071,714.22)
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	(1,050,000.00)	-	-	-	281,350,353.66	(121,385,935.23)	158,914,418.43
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(66,234,621.71)	-	-	-	-	-	-	(24,971,774.26)	(91,206,395.97)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(9,117,306.88)	-	-	-	-	-	-	-	(9,117,306.88)
4、其他	-	-	-	-	(57,117,314.83)	-	-	-	-	-	-	(24,971,774.26)	(82,089,089.09)
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,779,736.68)	-	(79,779,736.68)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,779,736.68)	-	(79,779,736.68)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	(86,482,472.96)	-	-	-	86,482,472.96	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他综合收益结转留存收益	-	-	-	-	-	-	(86,482,472.96)	-	-	-	86,482,472.96	-	-
(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	664,831,139.00	-	-	-	2,448,287,943.03	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	4,218,227,443.33	323,166,517.47	8,196,828,262.33

附注为财务报表的组成部分

2021年12月31日止年度

母公司股东权益变动表

单位：人民币元

项目	本年											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	5,662,050,489.87	9,419,200,806.17
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	5,662,050,489.87	9,419,200,806.17
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	232,738,771.24	232,738,771.24
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	265,980,328.19	265,980,328.19
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,241,556.95)	(33,241,556.95)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(33,241,556.95)	(33,241,556.95)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	5,894,789,261.11	9,651,939,577.41

2021年12月31日止年度

母公司股东权益变动表 - 续

单位：人民币元

项目	上年											
	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	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	664,831,139.00	-	-	-	2,559,121,264.68	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	2,839,618,230.65	6,605,885,853.83
加：会计政策变更	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
前期差错更正	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
二、本年初余额	664,831,139.00	-	-	-	2,559,121,264.68	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	2,839,618,230.65	6,605,885,853.83
三、本年增减变动金额	-	-	-	-	(9,117,306.88)	-	-	-	-	-	2,822,432,259.22	2,813,314,952.34
(一)综合收益总额	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2,902,211,995.90	2,902,211,995.90
(二)股东投入和减少资本	-	-	-	-	(9,117,306.88)	-	-	-	-	-	-	(9,117,306.88)
1、股东投入的普通股	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、其他权益工具持有者投入资本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、股份支付计入股东权益的金额	-	-	-	-	(9,117,306.88)	-	-	-	-	-	-	(9,117,306.88)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(三)利润分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,779,736.68)	(79,779,736.68)
1、提取盈余公积	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、提取一般风险准备	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、对股东的分配	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(79,779,736.68)	(79,779,736.68)
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(四)股东权益内部结转	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
1、资本公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
2、盈余公积转增股本	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3、盈余公积弥补亏损	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
4、其他	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(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	664,831,139.00	-	-	-	2,550,003,957.80	-	(12,924,545.00)	-	555,239,764.50	-	5,662,050,489.87	9,419,200,806.17

附注为财务报表的组成部分

(一) 公司基本情况

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)前身为“深圳市长城地产股份有限公司”，系经深圳市人民政府以深府函(1994)18号文批准，由深圳市长城房地产发展公司于1994年9月13日改组设立的股份有限公司。

1994年5月19日，经深圳市证券管理办公室以深证办复(1994)128号文批准，本公司向境内社会公众发行人民币普通股。1994年9月21日，本公司发行之股票在深圳证券交易所上市。

2005年9月28日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“深圳市长城投资控股股份有限公司”。

2014年3月7日，经深圳市工商行政管理局批准，本公司更名为“深圳市中洲投资控股股份有限公司”。

本公司总部位于广东省深圳市，本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要从事房地产开发及商品房的销售、管理；承接建筑安装工程；自有物业租赁等业务。

本公司的合并及母公司财务报表于2022年4月11日已经董事会批准报出。

本年度合并财务报表范围的详细情况参见附注七“在其他主体中的权益”。本年度财务报表合并范围变化的详细情况参见附注六“合并范围的变更”。

(二) 财务报表编制基础

编制基础

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外，本集团还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号—财务报告的一般规定(2014年修订)》披露有关财务信息。

持续经营

本集团对自身的持续经营能力进行了评价，认为能够获得足够的营运资金以确保本集团自2021年12月31日起12个月内在不大幅削减规模的情况下保持持续经营，因此采用持续经营基础编制财务报表是恰当的。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外，本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

(二) 财务报表编制基础 - 续

记账基础和计价原则 - 续

在历史成本计量下，资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额，或者承担现时义务的合同金额，或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的，在本财务报表中计量和披露的公允价值均在此基础上予以确定。

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

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值，且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产，在估值过程中校正该估值技术，以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性，被划分为三个层次：

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

(三) 重要会计政策和会计估计

1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司于2021年12月31日的合并及母公司财务状况以及2021年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司股东权益变动和合并及母公司现金流量。

2、会计期间

本集团的会计年度为公历年度，即每年1月1日起至12月31日止。

3、营业周期

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司的营业周期为十二个月。本集团之从事房地产开发经营业务的子公司，营业周期大于一年，该类子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

5.1 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

5.2 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。通过多次交易分步实现非同一控制下的企业合并的，合并成本为购买日支付的对价与购买日之前已经持有的被购买方的股权在购买日的公允价值之和。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，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，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，计入当期损益。

因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的会计政策和会计期间按照本集团统一的会计政策和会计期间厘定。

本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额，其余仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司股东权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

6、合并财务报表的编制方法 - 续

通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在购买日作为取得控制权的交易进行会计处理，购买日之前持有的被购买方的股权按该股权在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益；购买日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、其他所有者权益变动的，转为购买日所属当期收益。

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

对于通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明该多次交易事项为“一揽子交易”：(1)这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；(2)这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；(3)一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；(4)一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理，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自购买日开始持续计算的净资产份额的差额，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。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易不属于“一揽子交易”的，将各项交易作为独立的交易进行会计处理。

7、合营安排分类及会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注(三)14.3.2“按权益法核算的长期股权投资”。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金是指企业库存现金以及可以随时用于支付的存款。现金等价物是指本集团持有的期限短(一般指从购买日起三个月内到期)、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

9、外币业务

9.1 外币业务

外币交易在初始确认时采用交易发生日的即期汇率折算。

于资产负债表日，外币货币性项目采用该日即期汇率折算为记账本位币，因该日的即期汇率与初始确认时或者前一资产负债表日即期汇率不同而产生的汇兑差额，除：(1)符合资本化条件的外币专门借款的汇兑差额在资本化期间予以资本化计入相关资产的成本；(2)为了规避外汇风险进行套期的套期工具的汇兑差额按套期会计方法处理；(3)分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的货币性项目除摊余成本之外的其他账面余额变动产生的汇兑差额计入其他综合收益外，均计入当期损益。

以历史成本计量的外币非货币性项目仍以交易发生日的即期汇率折算的记账本位币金额计量。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，折算后的记账本位币金额与原记账本位币金额的差额，作为公允价值变动(含汇率变动)处理，计入当期损益或确认为其他综合收益。

10、金融工具

在本集团成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益，对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》(以下简称“收入准则”)初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款(如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等)的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备(仅适用于金融资产)。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、债权投资和长期应收款等。

金融资产的合同条款规定在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内(含一年)项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

除衍生金融资产外的以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期(或无固定期限)且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.1 金融资产的分类、确认和计量 - 续

10.1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。
- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

10.1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入及汇兑损益计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，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。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，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。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

10.1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产、租赁应收款、合同资产、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以及因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金融负债的财务担保合同以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款及合同资产，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团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的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

10.2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，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。对于财务担保合同，本集团在应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.1 信用风险显著增加 - 续

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

- (1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。
- (2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化(如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等)。
- (3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息(如借款人的债务工具或权益工具的价格变动)。
- (4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。
- (5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。
- (6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。
- (7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。
- (8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。
- (9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。
- (10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。
- (11) 预期将降低借款人按合同约定期限还款的经济动机是否发生显著变化。
- (12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。
- (13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。
- (14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，本集团认为当金融工具合同付款已逾期超过(含)30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

- (1) 发行方或债务人发生重大财务困难；
- (2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- (3) 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；
- (4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- (5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- (6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人(不考虑本集团取得的任何担保)，则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过(含)90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

10.2.3 预期信用损失的确定

本集团对货币资金、应收账款、其他应收款、租赁应收款、债权投资、长期应收款等在组合基础上采用减值矩阵或在单项资产的基础上确定相关金融工具的信用损失。本集团以共同风险特征为依据，将金融工具分为不同组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、信用风险评级、担保物类型、初始确认日期、剩余合同期限、债务人所处行业、债务人所处地理位置、担保品相对于金融资产的价值等。

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

- 对于金融资产，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。
- 对于租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之间差额的现值。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.2 金融工具减值 - 续

10.2.3 预期信用损失的确定 - 续

- 对于财务担保合同，信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。
- 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

10.2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

10.3 金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是未保留对该金融资产的控制。

若本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的摊余成本并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的摊余成本，相关负债不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。
- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利(如果本集团因金融资产转移保留了相关权利)的公允价值并加上本集团承担的义务(如果本集团因金融资产转移承担了相关义务)的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.3 金融资产的转移 - 续

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产部分转移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，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，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。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

10.4 金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债(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。除衍生金融负债单独列示外，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债列示为交易性金融负债。

金融负债满足下列条件之一，表明本集团承担该金融负债的目的是交易性的：

- 承担相关金融负债的目的，主要是为了近期回购。
- 相关金融负债在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融负债属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.1 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债 - 续

本集团将符合下列条件之一的金融负债，在初始确认时可以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：(1)该指定能够消除或显著减少会计错配；(2)根据本集团正式书面文件载明的风险管理或投资策略，以公允价值为基础对金融负债组合或金融资产和金融负债组合进行管理和业绩评价，并在本集团内部以此为基础向关键管理人员报告；(3)符合条件的包含嵌入衍生工具的混合合同。

交易性金融负债采用公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。

对于被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，该金融负债由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益，其他公允价值变动计入当期损益。该金融负债终止确认时，之前计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。与该等金融负债相关的股利或利息支出计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的，本集团将该金融负债的全部利得或损失(包括自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

10.4.1.2 其他金融负债

除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、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

10、金融工具 - 续

10.4 金融负债和权益工具的分类 - 续

10.4.1 金融负债的分类、确认和计量 - 续

10.4.1.2 其他金融负债 - 续

10.4.1.2.1 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因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，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量。

10.4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。

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

10.4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

10.5 金融资产和金融负债的抵销

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

11、应收款项

对于应收账款，本集团按信用风险特征的相似性和相关性进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

应收账款各组合确定依据及信用损失准备计提方法如下：

组合名称	确定组合的依据
低风险组合	本组合主要包括应收本集团关联方款项、应收政府部门及合作方款项、备用金、押金等类别的款项。
正常风险组合	本组合为除低风险组合及重大风险组合之外的部分。
重大风险组合	本组合为根据内部信息及外部资源进行评估，已发生信用减值的款项。
按组合计提信用损失准备的计提方法	
低风险组合	按该等类别余额的千分之一至千分之四计提
正常风险组合	按该等类别余额的5%至5.3%计提
重大风险组合	单独进行减值测试，按照其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提信用损失准备

对于其他应收款及长期应收款，本集团对业务客户进行内部信用评级，并确定各评级其他应收款及长期应收款的预期损失率。各评级确定依据及相应的预期信用损失率如下：

内部信用评级	确定组合的依据	预期平均损失率(%)
正常	根据历史经验，客户均能够在信用期内还款，还款记录良好，可预见的未来到期不还款的可能性极低。	0.10
关注	根据历史经验，客户存在逾期情况，但均能够还款。	5.00
预警	有证据表明客户的逾期信用风险提高，违约不付款的可能增加。	5.50
损失	有证据显示应收客户的款项已出现减值，或有证据表明客户出现严重财务困难，在可预见的未来无法收回款项。	100.00

12、存货

12.1 存货的分类

本集团的存货主要包括房地产开发成本、房地产开发产品、商品、材料、低值易耗品等。存货按成本进行初始计量。

房地产开发成本是指拟开发土地和在建开发产品，房地产开发产品是指完工项目。房地产开发产品的实际成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。材料、商品及低值易耗品的实际成本包括购买价款、运输费、保险费、应缴纳的税金及其他相关费用等。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

12、存货 - 续

12.2 发出存货的计价方法

材料及商品发出时，采用加权平均法确定其实际成本。房地产开发产品发出时，采用个别计价法确定其实际成本。

12.3 存货可变现净值的确定依据

资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。

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

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

12.4 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

12.5 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品采用五五摊销法进行摊销。

13、持有待售资产

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

分类为持有待售类别的非流动资产或处置组需同时满足下列条件：(1)根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；(2)出售极可能发生，即本集团已经就一项出售计划作出决议且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。

因出售对子公司的投资等原因导致丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

13、持有待售资产 - 续

本集团以账面价值与公允价值减去出售费用后的净额孰低计量持有待售的非流动资产或处置组。账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，减记账面价值至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。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，恢复以前减记的金额，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不予转回。

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

对联营企业或合营企业的权益性投资全部或部分分类为持有待售资产，分类为持有待售的部分自分类为持有待售之日起不再采用权益法核算。

14、长期股权投资

14.1 共同控制、重要影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时，已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

14.2 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与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。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.2 初始投资成本的确定 - 续

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将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，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入留存收益。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

14.3 后续计量及损益确认方法

14.3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资单位。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资

除全部或部分分类为持有待售资产的对联营企业和合营企业的投资外，本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.3 后续计量及损益确认方法 - 续

14.3.2 按权益法核算的长期股权投资 - 续

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

14.4 长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，原采用权益法核算而确认的其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转入当期损益。采用成本法核算的长期股权投资，处置后剩余股权仍采用成本法核算的，其在取得对被投资单位的控制之前因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，并按比例结转；因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动按比例结转当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

14、长期股权投资 - 续

14.4 长期股权投资处置 - 续

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；处置后的剩余股权不能对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，改按金融工具确认和计量准则的有关规定进行会计处理，其在丧失控制之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。对于本集团取得对被投资单位的控制之前，因采用权益法核算或金融工具确认和计量准则核算而确认的其他综合收益，在丧失对被投资单位控制时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因采用权益法核算而确认的被投资单位净资产中除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动在丧失对被投资单位控制时结转入当期损益。其中，处置后的剩余股权采用权益法核算的，其他综合收益和其他所有者权益按比例结转；处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则进行会计处理的，其他综合收益和其他所有者权益全部结转。

本集团因处置部分股权投资丧失了对被投资单位的共同控制或重大影响的，处置后的剩余股权改按金融工具确认和计量准则核算，其在丧失共同控制或重大影响之日的公允价值与账面价值之间的差额计入当期损益。原股权投资因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在终止采用权益法核算时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，在终止采用权益法时全部转入当期投资收益。

本集团通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

15、投资性房地产

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物和已出租的土地使用权等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的方式进行折旧或摊销。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

15、投资性房地产 - 续

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。

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

16、固定资产

16.1 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，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

16.2 折旧方法

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。各类固定资产的折旧年限、残值率和年折旧率如下：

类别	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	15-30	5.00	3.20-6.30
机器设备	5-10	5.00	9.50-19.00
运输设备	5-10	5.00	9.50-19.00
电子及其他设备	3-10	5.00	9.50-31.67
固定资产装修	3-6	-	16.70-33.30

预计净残值是指假定固定资产预计使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

16.3 其他说明

当固定资产处置时或预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

17、在建工程

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

18、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借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

19、无形资产

19.1 无形资产计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产包括土地使用权、计算机软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

19.2 内部研究开发支出

研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

19、无形资产 - 续

19.2 内部研究开发支出 - 续

开发阶段的支出同时满足下列条件的，确认为无形资产，不能满足下述条件的开发阶段的支出计入当期损益：

- (1) 完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；
- (2) 具有完成该无形资产并使用或出售的意图；
- (3) 无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；
- (4) 有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；
- (5) 归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

无法区分研究阶段支出和开发阶段支出的，将发生的研发支出全部计入当期损益。内部开发活动形成的无形资产的成本仅包括满足资本化条件的时点至无形资产达到预定用途前发生的支出总额，对于同一项无形资产在开发过程中达到资本化条件之前已经费用化计入损益的支出不再进行调整。

20、长期资产减值

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用寿命确定的无形资产、与合同成本有关的资产及使用权资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。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。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；其次，对于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，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团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。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

20、长期资产减值 - 续

商誉至少在每年年度终了进行减值测试。对商誉进行减值测试时，结合与其相关的资产组或者资产组组合进行。即，自购买日起将商誉的账面价值按照合理的方法分摊到能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合，如包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额首先抵减分摊到该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

21、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间分期平均摊销。

22、合同负债

合同负债是指本集团已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

23、职工薪酬

23.1 短期薪酬的会计处理方法

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

23.2 离职后福利的会计处理方法

离职后福利全部为设定提存计划。

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

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

23、职工薪酬 - 续

23.3 辞退福利的会计处理方法

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

24、预计负债

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，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计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

25、股份支付

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

25.1 以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

25.2 以现金结算的股份支付

以现金结算的股份支付，按照本集团承担的以股份或其他权益工具为基础确定的负债的公允价值计量。授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日计入相关成本或费用，相应增加负债。在相关负债结算前的每个资产负债表日以及结算日，对负债的公允价值重新计量，其变动计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

25、股份支付 - 续

25.3 实施、修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益性工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

26、收入

本集团的收入主要来源于商品销售收入及提供劳务收入。

本集团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，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时点履行的履约义务，本集团在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。

合同中存在重大融资成分的，本集团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，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团向客户预收销售商品款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

26、收入 - 续

26.1 商品销售收入

本集团在同时满足以下条件时，认定客户取得房地产开发产品控制权并确认收入：

- 1) 买卖双方已签订销售合同并依法生效；
- 2) 房地产开发产品已竣工并验收合格；
- 3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利(如银行同意发放按揭款的书面承诺函)；
- 4) 办理了交房手续，或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

26.2 提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括物业管理费收入、酒店餐饮服务收入和建造服务收入等。

本集团在物业服务已经提供，款项已收取或取得收取款项的权利时确认收入。

本集团在酒店餐饮服务已按照约定提供，款项已收取或取得收取服务费的权利时确认收入。

本集团提供的建造服务根据履约进度在一段时间内确认收入。履约进度主要根据建造项目的性质，按已经完成的为履行合同实际发生的合同成本占合同预计总成本的比例或已完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例或已完工合同工作的测量进度确定。

27、合同成本

27.1 取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。若该项资产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

27.2 履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的，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；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

28、政府补助

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件且能够收到时予以确认。

政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。

28.1 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内分期计入当期损益。

28.2 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的节能减排补贴等，由于其补偿本集团已经发生的相关费用，该等政府补助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和损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用和损失的，直接计入当期损益。

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

29、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

29.1 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

29.2 递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团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，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产或负债。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

29、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

29.2 递延所得税资产及递延所得税负债 - 续

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减，以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债，除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，只有当暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，根据税法规定，按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益，以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外，其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

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，减记的金额予以转回。

29.3 所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利，且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行，本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利，且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时，本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

30、租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化，本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人

30.1.1 租赁的拆分

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的，本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆，按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

30.1.2 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- 租赁负债的初始计量金额；
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- 本集团发生的初始直接费用；
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本，不包括属于为生产存货而发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定，对使用权资产计提折旧。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

30.1.3 租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.3 租赁负债 - 续

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：

- 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

取决于指数或比率的可变租赁付款额在初始计量时根据租赁期开始日的指数或比率确定。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

- 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；
- 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。租赁付款额的变动源自浮动利率变动的，使用修订后的折现率计算现值。

30.1.4 短期租赁和低价值资产租赁

本集团对短期租赁以及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

30.1.5 租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；
- 增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.1 本集团作为承租人 - 续

30.1.5 租赁变更 - 续

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

30.2 本集团作为出租人

30.2.1 租赁的拆分

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

30.2.2 租赁的分类

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

30.2.2.1 本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

30.2.3 转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

30、租赁 - 续

30.2 本集团作为出租人 - 续

30.2.4 租赁变更

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

31、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素

本集团在运用附注(三)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

存货减值

本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价高于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时实际发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

31、运用会计政策过程中所作的重要判断和会计估计所采用的关键假设和不确定因素 - 续

递延所得税的确认

本集团根据子公司、联营企业及合营企业的利润分配计划和相关税法规定计算并计提递延所得税负债，而对于计划不分配的被投资公司留存利润，考虑其将用于被投资公司的日常经营和未来发展，所以不确认相应的递延所得税负债。若未来年度的实际利润分配额超过或小于预期的利润分配额时，相应的递延所得税负债将在利润分配计划变更日期和利润分配宣告日期两者中较早的时点确认或转回并计入当期损益。

本集团以未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，按照可抵扣暂时性差异和相应税率计算确认递延所得税资产。如果未来年度实际的应纳税所得额超过或小于目前预期的金额，相应的递延所得税资产将在实际发生的年度确认或转回，并计入当期损益。

32、重要会计政策变更

新租赁准则

本集团自2021年1月1日(“首次执行日”)起执行财政部于2018年修订的《企业会计准则第21号——租赁》(以下简称“新租赁准则”，修订前的租赁准则简称“原租赁准则”)。新租赁准则完善了租赁的定义，增加了租赁的识别、分拆和合并等内容；取消承租人经营租赁和融资租赁的分类，要求在租赁期开始日对所有租赁(短期租赁和低价值资产租赁除外)确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用；改进了承租人对租赁的后续计量，增加了选择权重估和租赁变更情形下的会计处理，并增加了相关披露要求。此外，也丰富了出租人的披露内容。本集团修订后的作为承租人和出租人对租赁的确认和计量的会计政策参见附注(三)30。

对于首次执行日前已存在的合同，本集团在首次执行日选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁。

本集团作为承租人

本集团根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行日留存收益及财务报表其他相关项目金额，不调整可比期间信息。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、重要会计政策变更 - 续

新租赁准则 - 续

本集团作为承租人 - 续

对于首次执行日前的除低价值资产租赁外的经营租赁，本集团根据每项租赁选择采用下列一项或多项简化处理：

- 将于首次执行日后 12 个月内完成的租赁，作为短期租赁处理；
- 计量租赁负债时，具有相似特征的租赁采用同一折现率；
- 使用权资产的计量不包含初始直接费用；
- 存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；
- 作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据《企业会计准则第 13 号——或有事项》评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；
- 首次执行日之前发生租赁变更的，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

于首次执行日，本集团因执行新租赁准则而做了如下调整：

- 对于首次执行日前的经营租赁，本集团在首次执行日根据剩余租赁付款额按首次执行日承租人增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并按照与租赁负债相等的金额，根据预付租金进行必要调整后计量使用权资产。

本集团于 2021 年 1 月 1 日确认租赁负债人民币 20,168,179.40 元(含一年内到期的租赁负债人民币 9,813,298.15 元)、使用权资产人民币 20,795,640.25 元。对于首次执行日前的经营租赁，本集团采用首次执行日增量借款利率折现后的现值计量租赁负债，该等增量借款利率的加权平均值为 5.50%。

执行新租赁准则对本集团 2021 年 1 月 1 日合并资产负债表相关项目的影 响列示如下：

单位：人民币元

项目	2020 年 12 月 31 日	实行新租赁准则调整数	2021 年 1 月 1 日
流动资产：			
预付款项	465,108,174.54	(627,460.85)	464,480,713.69
非流动资产：			
使用权资产		20,795,640.25	20,795,640.25
流动负债：			
一年内到期的非流动负债	2,580,734,533.36	9,813,298.15	2,590,547,831.51
非流动负债：			
租赁负债		10,354,881.25	10,354,881.25

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、重要会计政策变更 - 续

新租赁准则 - 续

本集团作为承租人 - 续

本集团于2021年1月1日确认的租赁负债与2020年度财务报表中披露的重大经营租赁承诺的差额信息如下：

单位：人民币元

项目	2021年1月1日
一、2020年12月31日经营租赁承诺	34,010,030.33
按首次执行日增量借款利率折现计算的租赁负债	27,588,628.97
减：确认豁免——短期租赁	7,420,449.57
执行新租赁准则确认的与原经营租赁相关的租赁负债	20,168,179.40
加：2020年12月31日应付融资租赁款	-
二、2021年1月1日租赁负债	20,168,179.40
其中：一年内到期的非流动负债	9,813,298.15
租赁负债	10,354,881.25

2021年1月1日使用权资产的账面价值构成如下：

单位：人民币元

项目	2021年1月1日
对于首次执行日前的经营租赁确认的使用权资产	20,168,179.40
重分类预付租金	627,460.85
合计	20,795,640.25

2021年1月1日使用权资产按类别披露如下：

单位：人民币元

项目	2021年1月1日
房屋建筑物	20,795,640.25

企业会计准则解释第14号

财政部于2021年1月26日发布实施《企业会计准则解释第14号》(以下简称“解释14号”), 规范了基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理。

(三) 重要会计政策和会计估计 - 续

32、重要会计政策变更 - 续

新租赁准则 - 续

基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的会计处理

对于基准利率改革导致相关合同现金流量的确定基础发生变更的情形，当仅因基准利率改革直接导致采用实际利率法确定利息收入或费用的金融资产或金融负债合同现金流量的确定基础发生变更，且变更前后的确定基础在经济上相当时，本集团参照浮动利率变动的处理方法，按照仅因基准利率改革导致变更后的未来现金流量重新计算实际利率，并以此为基础进行后续计量。

除上述变更外，采用实际利率法确定利息收入或费用的金融资产或金融负债同时发生其他变更的，本集团根据上述规定对基准利率改革导致的变更进行会计处理，再根据《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》的规定评估其他变更是否导致终止确认该金融资产或金融负债。

经评估，本集团认为采用该规定对本集团财务报表并无重大影响。

(四) 税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
企业所得税	应纳税所得额	15%(注3)、20%(注1)、25%
增值税	适用一般计税方法，应纳增值税额为销项税额扣除可抵扣进项税后的余额，销项税额按销售收入和相应税率计算；适用简易计税方法，计税依据为应税行为收入	房地产销售、物业出租一般计税方法 9%
		简易计税方法 5%
		物业管理 6%
		酒店餐饮 6%
		工程施工一般计税方法 9%
		简易计税方法 3%
土地增值税	房地产销售收入-扣除项目金额	超率累进税率 30%-60%
契税	土地使用权及房屋的受让金额	3%-5%
房产税	房产原值一次减除 30%后的余值或租金收入	1.2%或 12%
城市维护建设税	已交增值税	1%-7%
教育费附加	已交增值税	3%
地方教育费附加	已交增值税	2%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	(注2)

(四) 税项 - 续

1、主要税种及税率 - 续

注 1：根据《中华人民共和国企业所得税法》及其实施条例及《财政部 税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税〔2019〕13号)规定，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人民币 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，对年应纳税所得额超过人民币 100 万元但不超过人民币 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。本集团之子公司成都市洲立房地产开发有限公司、成都市洲金房地产开发有限公司、成都市洲天房地产开发有限公司、成都中洲夸克企业管理有限公司、深圳市圣廷苑酒店管理有限公司、深圳龙柏文化创意有限公司(原名：深圳市洲立房地产有限公司)、深圳市中洲文化创意产业有限公司、深圳市中洲酒店管理有限公司、深圳市中洲洲禾投资有限公司、深圳市中洲洲景投资有限公司、深圳市中洲洲越投资有限公司、深圳市中洲洲汇投资有限公司、深圳市悦鼎投资有限公司、惠州市蕙质房地产开发有限公司、惠州市菁金房地产开发有限公司、惠州市远致房地产开发有限公司、东莞市中洲洲安房地产有限公司、珠海市洲立置业有限公司、东莞市中洲城置房地产开发有限公司、东莞中洲城市开发有限公司、广州洲立置业有限公司、青岛泽润德房地产营销顾问有限公司和青岛市中洲地产有限公司适用的企业所得税税率为 20%。

注 2：本集团按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

注 3：2021 年 12 月 23 日，本集团之子公司深圳市盈灿建设有限公司被深圳市科技创新委员会、深圳市财政局和国家税务总局深圳市税务局联合认定为高新技术企业，认证有效期 3 年。深圳市盈灿建设有限公司自获得高新技术企业认定后三年内(2021 年度至 2023 年度)适用高新技术企业税收优惠政策，经主管税务局备案按 15%税率缴纳企业所得税，故 2021 年度按 15%的税率计缴企业所得税(2020 年度：25%)。

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
现金：		
人民币	176,063.25	343,650.52
港币	16,513.48	17,627.86
美元	-	-
小计	192,576.73	361,278.38
银行存款：		
人民币	2,446,215,184.26	3,937,835,890.82
港币	1,628,403.10	1,685,339.22
美元	194,941.05	314,095.83
小计	2,448,038,528.41	3,939,835,325.87
其他货币资金(注)：		
人民币	1,159,699,110.45	1,175,900,910.31
小计	1,159,699,110.45	1,175,900,910.31
合计	3,607,930,215.59	5,116,097,514.56
其中：存放在境外的款项总额	-	-

注：其他货币资金主要系借款保证金和保函保证金。

2、应收账款

(1) 应收账款总体情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收账款	185,952,087.22	122,889,575.06
减：信用损失准备	2,123,757.63	1,569,151.20
账面价值	183,828,329.59	121,320,423.86

(2) 应收账款分类情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额										账面价值
	账面余额					信用损失准备					
	账龄				合计	账龄				合计	
1年以内	1至2年	2至3年	3年以上	1年以内		1至2年	2至3年	3年以上			
低风险组合	133,122,486.54	16,276,492.59	264,085.00	484,946.86	150,148,010.99	133,122.49	32,552.99	792.26	1,939.83	168,407.57	149,979,603.42
正常风险组合	26,169,511.19	6,084,504.73	863,892.63	182,987.68	33,300,896.23	1,308,475.56	310,309.74	44,922.41	9,698.35	1,673,406.06	31,627,490.17
重大风险组合	-	2,468,040.00	-	35,140.00	2,503,180.00	-	246,804.00	-	35,140.00	281,944.00	2,221,236.00
合计	159,291,997.73	24,829,037.32	1,127,977.63	703,074.54	185,952,087.22	1,441,598.05	589,666.73	45,714.67	46,778.18	2,123,757.63	183,828,329.59

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(3) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	159,291,997.73	1,441,598.05	0.91	119,059,683.40	1,391,968.30	1.17
1至2年	24,829,037.32	589,666.73	2.37	2,657,294.88	107,898.95	4.06
2至3年	1,127,977.63	45,714.67	4.05	994,605.01	26,572.81	2.67
3年以上	703,074.54	46,778.18	6.65	177,991.77	42,711.14	24.00
合计	185,952,087.22	2,123,757.63		122,889,575.06	1,569,151.20	

(4) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	金额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按组合计提信用损失准备										
低风险组合	150,148,010.99	80.75	168,407.57	0.11	149,979,603.42	97,028,324.67	78.96	98,618.45	0.10	96,929,706.22
正常风险组合	33,300,896.23	17.90	1,673,406.06	5.03	31,627,490.17	23,014,064.39	18.72	1,154,188.15	5.02	21,859,876.24
重大风险组合	2,503,180.00	1.35	281,944.00	11.26	2,221,236.00	2,847,186.00	2.32	316,344.60	11.11	2,530,841.40
合计	185,952,087.22	100.00	2,123,757.63		183,828,329.59	122,889,575.06	100.00	1,569,151.20		121,320,423.86

(5) 信用损失准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动				本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	合并范围变动	
信用损失准备	1,569,151.20	1,634,270.93	(794,846.06)	(284,818.44)	-	2,123,757.63

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	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)	合计
2021年1月1日余额	1,252,806.60	316,344.60	1,569,151.20
2021年1月1日应收账款账面余额在本年			
——转入已发生信用减值	(569.64)	569.64	-
——转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提	1,350,022.13	284,248.80	1,634,270.93
本年转回	(760,445.46)	(34,400.60)	(794,846.06)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	(284,818.44)	(284,818.44)
其他变动	-	-	-
2021年12月31日余额	1,841,813.63	281,944.00	2,123,757.63

(6) 本年实际核销的应收账款情况

单位：人民币元

项目	核销金额
应收租金	284,818.44

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

2、应收账款 - 续

(7) 按欠款方归集的年末余额前五名的应收账款情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占应收账款本年年末余额合计数的比例(%)	信用损失准备本年年末余额
客户 A	61,262,310.47	32.95	63,089.05
客户 B	11,951,488.00	6.43	19,570.42
客户 C	7,714,390.00	4.15	7,714.39
客户 D	4,306,718.00	2.32	8,613.44
客户 E	3,040,410.34	1.64	153,369.71
合计	88,275,316.81	47.49	252,357.01

3、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	290,812,430.78	44.28	440,310,258.89	94.67
1至2年	345,141,791.76	52.55	24,492,128.98	5.26
2至3年	20,521,217.45	3.12	305,786.67	0.07
3年以上	301,686.67	0.05	-	-
合计	656,777,126.66	100.00	465,108,174.54	100.00

于2021年12月31日，本集团账龄超过一年的重要预付款项为子公司东莞市洲荣房地产有限公司对东莞市帝京饮食服务有限公司的预付土地款，尚未转入存货原因系国土证尚未办妥，且本集团尚未取得相关土地进行使用。

(2) 按预付对象归集的年末余额前五名的预付款项情况

单位：人民币元

单位名称	本年年末余额	占预付款项本年年末余额合计数的比例(%)
供应商 A	340,000,000.00	51.77
供应商 B	200,000,000.00	30.45
供应商 C	50,000,000.00	7.61
供应商 D	19,830,000.00	3.02
供应商 E	4,304,146.79	0.66
合计	614,134,146.79	93.51

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款

4.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	551,931,617.28	342,938,716.71
合计	551,931,617.28	342,938,716.71

4.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		
	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	331,607,514.30	3,206,725.46	0.97
1至2年	50,647,358.04	917,056.83	1.81
2至3年	43,241,518.25	4,745,332.70	10.97
3年以上	169,160,830.76	33,856,489.08	20.01
合计	594,657,221.35	42,725,604.07	

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	259,225,444.68	127,481,114.87
押金及保证金	249,931,183.60	201,348,128.97
代垫款项	85,489,009.82	50,283,211.76
备用金	11,583.25	71,200.00
合计	594,657,221.35	379,183,655.60

(3) 信用损失准备计提情况

单位：人民币元

内部信用评级	预期信用损失率(%)	本年年末余额				上年年末余额			
		未来12个月内预期信用损失	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)	合计	未来12个月内预期信用损失	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)	合计
正常	0.10	471,927,231.05	-	-	471,927,231.05	333,103,199.20	-	-	333,103,199.20
关注	5.00	-	6,959,328.16	-	6,959,328.16	-	8,044,644.23	-	8,044,644.23
预警	5.50	-	78,163,970.08	-	78,163,970.08	-	2,673,236.75	-	2,673,236.75
损失	100.00	-	-	37,606,692.06	37,606,692.06	-	-	35,362,575.42	35,362,575.42
账面余额		471,927,231.05	85,123,298.24	37,606,692.06	594,657,221.35	333,103,199.20	10,717,880.98	35,362,575.42	379,183,655.60
信用损失准备		471,927.26	4,646,984.75	37,606,692.06	42,725,604.07	333,103.23	549,260.24	35,362,575.42	36,244,938.89
账面价值		471,455,303.79	80,476,313.49	-	551,931,617.28	332,770,095.97	10,168,620.74	-	342,938,716.71

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

4、其他应收款 - 续

4.2 其他应收款 - 续

(4) 信用损失准备情况

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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)	
2021年1月1日余额	333,103.23	549,260.24	35,362,575.42	36,244,938.89
2021年1月1日其他应收款余额在本年				
——转入第二阶段	(94,477.97)	94,477.97	-	-
——转入第三阶段	(358.37)	-	358.37	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	1,601.28	(1,601.28)	-	-
本年计提	713,912.62	4,093,567.66	2,258,515.82	7,065,996.10
本年转回	(64,752.11)	(74,251.54)	(14,357.55)	(153,361.20)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	(416,831.45)	(14,468.30)	(400.00)	(431,699.75)
其他变动(注)	(269.97)	-	-	(269.97)
2021年12月31日余额	471,927.26	4,646,984.75	37,606,692.06	42,725,604.07

注：系合并范围变更引起的变动。

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	占其他应收款本年年末余额合计数的比例(%)	账龄	信用损失准备本年年末余额
单位 A	往来款	144,744,909.59	24.34	1年以内	144,744.91
单位 B	保证金	80,000,000.00	13.45	1年以内	80,000.00
单位 C	保证金	65,020,000.00	10.93	3至4年	3,628,116.00
单位 D	往来款	28,300,000.00	4.76	1年以内	28,300.00
单位 E	保证金	19,910,000.00	3.35	1至2年	19,910.00
合计		337,974,909.59	56.83		3,901,070.91

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货

(1) 存货明细情况

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
房地产开发成本	25,981,564,437.43	536,967,117.34	25,444,597,320.09	25,921,163,090.60	548,124,852.98	25,373,038,237.62
房地产开发产品	3,606,153,559.16	620,177,276.50	2,985,976,282.66	5,766,880,086.11	274,145,669.61	5,492,734,416.50
材料、商品、低值易耗品	56,860,130.18	-	56,860,130.18	15,640,120.66	-	15,640,120.66
合计	29,644,578,126.77	1,157,144,393.84	28,487,433,732.93	31,703,683,297.37	822,270,522.59	30,881,412,774.78

本年度本集团存货中借款费用资本化金额为人民币 682,483,754.39 元(2020 年度：人民币 793,109,024.49 元)。

本集团本年度用于确定借款利息费用的资本化率为 4.65% 至 15%(2020 年度：4.65% 至 15%)。

(2) 房地产开发成本明细情况

单位：人民币元

项目名称	开工时间	预计下批竣工时间	预计总投资额	上年年末余额	本年年末余额
中洲坊创意中心	2014.11	2023.11	8,909,747,976.73	4,442,379,838.16	5,323,066,979.48
深圳宝安 26 区项目	不确定	不确定	10,464,198,879.06	3,995,488,235.48	4,200,908,137.42
惠州河谷花园	2020.01	2022.10	5,395,846,335.24	2,481,168,395.36	3,006,215,487.99
惠州半岛城邦	2018.11	2022.04	5,723,441,283.17	2,328,544,666.59	2,975,357,939.13
成都锦城湖岸	2019.05	2022.06	2,937,137,642.74	2,125,364,428.68	2,466,051,470.43
惠州南麓院	2018.04	2024.05	3,094,523,340.89	1,530,771,422.14	1,865,005,479.73
惠州云悦府	2020.04	2023.05	1,626,420,675.72	960,152,592.53	1,269,971,040.14
广州南沙灵山岛	2021.01	2025.10	2,929,354,452.23	1,117,206,641.95	1,141,770,090.28
成都中央公园	2014.07	2022.01	1,322,608,753.35	842,372,457.29	1,018,059,369.18
青岛半岛城邦	2017.12	2022.12	2,650,952,645.24	911,632,449.45	502,085,062.07
惠州云睿府	2020.01	2022.07	534,240,309.11	430,535,972.08	443,835,780.64
成都三岔湖	不确定	不确定	不确定	430,144,884.02	432,066,969.62
惠州中央公园	2023.03	2026.04	2,316,535,201.87	404,659,677.01	405,545,861.18
深圳黄金台项目	2022.08	2026.05	6,072,083,564.99	319,659,589.68	325,529,189.54
惠州仲恺科研楼	不确定	不确定	1,162,543,853.39	290,980,482.88	291,136,611.04
惠州圣廷峰汇	2018.05	不确定	969,738,738.22	234,959,671.88	235,746,350.04
上海珑湾	2023.01	2025.07	不确定	77,648,182.74	79,212,619.52
成都天府珑悦	2018.06	已竣工	621,798,828.33	560,930,739.39	-
佛山璞悦花园	2017.07	已竣工	2,547,076,055.86	2,301,391,662.15	-
重庆半岛城邦	2017.09	已竣工	1,586,965,487.09	135,171,101.14	-
合计			60,865,214,023.23	25,921,163,090.60	25,981,564,437.43

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(3) 房地产开发产品明细情况

单位：人民币元

项目名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
佛山璞悦花园	-	2,475,888,206.51	1,963,881,394.10	512,006,812.41
上海珑湾	390,302,770.82	15,546,797.76	239,774.00	405,609,794.58
重庆半岛城邦	232,217,048.92	202,817,335.19	98,823,673.91	336,210,710.20
惠州半岛城邦	717,304,188.42	910,487.20	384,490,153.32	333,724,522.30
惠州中央公园	317,143,679.73	4,368,297.25	46,829,434.69	274,682,542.29
成都中央公园	239,017,139.59	1,560,552.87	30,024,516.21	210,553,176.25
青岛半岛城邦	135,909,361.61	831,092,093.25	773,561,588.35	193,439,866.51
惠州中洲天御	752,948,230.08	20,812,274.16	593,791,484.06	179,969,020.18
成都天府珑悦	-	598,856,737.23	436,148,769.69	162,707,967.54
成都中央城邦	144,524,972.87	-	4,795,715.64	139,729,257.23
惠州河谷花园	179,015,477.32	-	42,258,900.84	136,756,576.48
成都锦城湖岸	139,588,277.84	-	7,564,148.07	132,024,129.77
惠州华昕家园	916,259,968.67	-	785,831,860.55	130,428,108.12
无锡花溪樾院	662,809,902.15	-	532,689,894.40	130,120,007.75
成都中洲里程	118,757,140.24	-	1,761,182.31	116,995,957.93
无锡崇悦府	577,352,275.14	-	469,696,590.26	107,655,684.88
惠州中洲同创公寓	60,950,125.22	-	23,547,650.42	37,402,474.80
惠州中洲御郡华府	46,565,000.77	-	10,530,568.61	36,034,432.16
东莞长城世家	9,120,190.37	-	67,527.54	9,052,662.83
成都天府半岛城邦	9,817,778.03	-	889,892.04	8,927,885.99
上海中洲华庭	18,800,869.64	-	11,697,993.11	7,102,876.53
嘉兴花溪地	24,388,719.73	-	20,248,858.04	4,139,861.69
上海君廷(注)	73,207,738.21	-	73,207,738.21	-
其他零星楼盘	879,230.74	-	-	879,230.74
合计	5,766,880,086.11	4,151,852,781.42	6,312,579,308.37	3,606,153,559.16

注： 因处置子公司而减少。

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

5、存货 - 续

(4) 存货跌价准备

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加数		本年减少数		本年年末余额
		计提	本年转回数	本年转销数	合并范围变更减少	
惠州圣廷峰汇(注)	-	235,746,350.04	-	-	-	235,746,350.04
惠州半岛城邦	57,764,411.47	151,282,318.95	-	(19,955,927.38)	-	189,090,803.04
佛山璞悦花园	380,140,780.48	-	(9,117,043.08)	(214,731,755.27)	-	156,291,982.13
成都锦城湖岸	12,064,500.00	113,054,412.09	-	(376,921.08)	-	124,741,991.01
成都中央公园	111,500,800.00	6,711,367.89	(31,724,357.26)	-	-	86,487,810.63
重庆半岛城邦	-	80,826,343.16	-	-	-	80,826,343.16
成都中央城邦	15,603,700.00	40,481,158.95	-	(36,540.23)	-	56,048,318.72
惠州河谷花园	2,024,493.64	49,360,344.77	-	-	-	51,384,838.41
成都天府珑悦	54,458,778.86	23,659,860.08	-	(31,401,414.51)	-	46,717,224.43
成都中洲里程	11,019,332.65	17,292,951.16	-	-	-	28,312,283.81
惠州南麓院	-	25,850,468.56	-	-	-	25,850,468.56
无锡崇悦府	26,535,790.52	11,094,022.66	-	(15,906,290.52)	-	21,723,522.66
惠州中洲天御	-	12,684,664.67	-	-	-	12,684,664.67
无锡花溪樾院	56,966,572.98	-	(3,787,498.06)	(40,497,171.97)	-	12,681,902.95
惠州中洲同创公寓	8,977,555.78	1,923,809.89	-	-	-	10,901,365.67
惠州华昕家园	57,848,307.10	-	(882,396.04)	(50,299,512.97)	-	6,666,398.09
惠州中央公园	-	4,267,367.70	-	-	-	4,267,367.70
惠州云悦府	-	3,535,183.46	-	-	-	3,535,183.46
惠州云睿府	-	1,840,211.26	-	-	-	1,840,211.26
惠州中洲御郡华府	-	951,890.50	-	-	-	951,890.50
上海中洲华庭	-	393,472.94	-	-	-	393,472.94
上海君廷	27,365,499.11	8,982,939.83	-	(2,119,862.60)	(34,228,576.34)	-
合计	822,270,522.59	789,939,138.56	(45,511,294.44)	(375,325,396.53)	(34,228,576.34)	1,157,144,393.84

注：本集团之子公司持有惠州圣廷峰汇项目，本年度未达到与惠州市国土资源局签署《国有建设土地使用权出让合同之补充条款》中约定的竣工要求，存在被政府无偿收回土地的风险较大，因此本集团于本年末对该项目全额计提跌价准备计人民币235,746,350.04元。

(5) 本年末本集团因担保、抵押而受限存货的情况详见附注(五)52。

6、其他流动资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
预交税费	852,088,676.76	700,414,365.40
三岔湖仁寿景区代建项目(注1)	341,705,233.07	341,705,233.07
待抵扣增值税进项税	173,640,782.72	173,616,634.78
关联方借款(注2)	376,575,936.74	235,673,154.18
成都中洲中央公园项目土地整理款(注3)	197,078,871.00	197,078,871.00
包销合作款	179,060,905.78	179,060,905.78
合同取得成本(注4)	227,745,368.12	160,210,623.90
待获取土地成本(注1)	150,000,000.00	150,000,000.00
其他	37,069,680.64	12,226,707.73
合计	2,534,965,454.83	2,149,986,495.84

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

6、其他流动资产 - 续

注 1：系根据本集团与仁寿县政府签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目合作协议》及其补充协议而代建三岔湖项目安置房、三岔湖环湖路二期工程以及承担的待获取土地的成本。

注 2：详见附注(十)6(1)。

注 3：根据本集团与成都市新都区政府签订的《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目土地整理投资协议书》及《新都区大熊猫生态园四期及附属配套开发项目二期土地整理投资协议书》及其相关补充协议，本集团已按照协议要求支付成都市新都区政府土地整理款人民币 597,500,000.00 元。截至 2021 年 12 月 31 日止，在抵扣土地出让金人民币 400,421,129.00 元后，上述土地整理款余额计人民币 197,078,871.00 元待政府出让土地时予以抵扣。

注 4：2021 年 12 月 31 日，本集团的合同取得成本人民币 227,745,368.12 元，该等合同取得成本均为房地产销售合同佣金。本集团按照与该资产相关的房地产销售收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

7、债权投资

(1) 债权投资情况

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	账面价值	账面余额	信用损失准备	账面价值
信托业保障基金	47,000,000.00	-	47,000,000.00	44,765,400.00	-	44,765,400.00

(2) 年末重要的债权投资

单位：人民币元

项目	本年年末账面余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日
中铁信托有限责任公司	15,000,000.00	一年期基准存款利率	一年期基准存款利率	20/8/2023
中航信托股份有限公司	20,000,000.00	一年期基准存款利率	一年期基准存款利率	10/11/2025
华润深国投信托保障基金	12,000,000.00	一年期基准存款利率	一年期基准存款利率	23/3/2023
合计	47,000,000.00			

8、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	信用损失准备	账面价值	账面余额	信用损失准备	账面价值
应收利息	-	-	-	7,394,929.52	7,394,929.52	-
应收物业保修金	6,508,882.54	6,508.88	6,502,373.66	6,508,882.54	6,508.88	6,502,373.66
合计	6,508,882.54	6,508.88	6,502,373.66	13,903,812.06	7,401,438.40	6,502,373.66

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

8、长期应收款 - 续

(2) 信用损失准备计提情况

单位：人民币元

内部信用评级	预期信用损失率(%)	本年年末余额			合计
		未来12个月内预期信用损失	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)	
正常	0.10	6,508,882.54	-	-	6,508,882.54
关注	5.00	-	-	-	-
预警	5.50	-	-	-	-
损失	100.00	-	-	-	-
账面余额		6,508,882.54	-	-	6,508,882.54
信用损失准备		6,508.88	-	-	6,508.88
账面价值		6,502,373.66	-	-	6,502,373.66

长期应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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)	
2021年1月1日余额	6,508.88	-	7,394,929.52	7,401,438.40
2021年1月1日长期应收款余额在本年				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	-	-	-	-
本年转回	-	-	(3,697,464.77)	(3,697,464.77)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	(3,697,464.75)	(3,697,464.75)
2021年12月31日余额	6,508.88	-	-	6,508.88

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

9、长期股权投资

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增减变动								本年年末余额	减值准备 本年年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的 投资损益	其他综合 收益调整	其他权益 变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	53,083,017.13	-	-	(363.53)	-	-	-	-	-	53,082,653.60	-
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
华航直升机(深圳)有限公司(注2)	-	18,000,000.00	-	(980,850.70)	-	-	-	-	-	17,019,149.30	-
小计	53,083,017.13	18,000,000.00	-	(981,214.23)	-	-	-	-	-	70,101,802.90	-
二、联营企业											
长城物业集团股份有限公司	144,276,479.25	-	-	42,103,635.81	-	-	-	-	-	186,380,115.06	-
惠州市骏洋投资开发有限公司	201,628,627.92	-	-	(12,617,176.10)	-	-	-	-	-	189,011,451.82	-
深圳市嘉业投资控股有限公司	6,264,545.38	-	-	7,643,056.06	-	-	-	-	-	13,907,601.44	-
深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司(原名：深圳市前海中保产业投资基金管理有限公司)(注3)	12,770,424.61	-	(10,098,586.86)	328,162.25	-	-	(3,000,000.00)	-	-	-	-
东莞市中洲置业有限公司	2,986,114.42	-	-	(106,888.62)	-	-	-	-	-	2,879,225.80	-
东莞市中洲洲创房地产有限公司(注1)	956,516.93	1,550,000.00	-	(1,777,284.85)	-	-	-	-	-	729,232.08	-
小计	368,882,708.51	1,550,000.00	(10,098,586.86)	35,573,504.55	-	-	(3,000,000.00)	-	-	392,907,626.20	-
合计	421,965,725.64	19,550,000.00	(10,098,586.86)	34,592,290.32	-	-	(3,000,000.00)	-	-	463,009,429.10	-

注1：东莞市中洲洲创房地产有限公司系本集团之子公司东莞市中洲置地有限公司与东莞市佳泰实业投资有限公司及东莞创祺投资有限公司于2019年12月27日共同设立，注册资本人民币50,000,000.00元，东莞市中洲置地有限公司持股20%，截至2021年12月31日，东莞市中洲置地有限公司实缴出资计人民币4,000,000.00元。

注2：2021年2月28日，本集团之子公司深圳中洲圣廷苑酒店有限公司与深圳市京基智农时代股份有限公司、深圳卓越酒店管理有限公司、深圳市港兴贸易有限公司合作成立华航直升机(深圳)有限公司(以下简称“华航公司”)，四方各出资人民币1,800万元，占出资总额的25%。根据合作协议，华航公司重大财务和经营决策均需合作各方一致同意，本集团对其不具有控制权，故将其作为合营公司核算。

注3：本公司于2021年度将所持有深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司的30%股权全部处置。

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

10、其他权益工具投资

(1) 其他权益工具投资情况

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年末余额	上年年末余额
深圳市长城工程项目管理有限公司	933,500.00	933,500.00
其他	-	-
合计	933,500.00	933,500.00

(2) 非交易性权益工具投资的情况

单位：人民币元

项目	本年确认的股利收入	累计利得/损失	本年从其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	本期从其他综合收益转入留存收益的原因
深圳市长城工程项目管理有限公司	-	-	-	持有意图并非近期出售或短期获利	
其他	-	(12,924,545.00)	-	持有意图并非近期出售或短期获利	
合计	-	(12,924,545.00)	-		

11、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：人民币元

项目	房屋、建筑物、土地使用权
一、账面原值	
1、本年年初余额	2,728,041,849.16
2、本年增加金额	13,375,079.38
1) 存货转入	-
2) 固定资产转入	7,358,324.09
3) 结算调整	6,016,755.29
3、本年减少金额	32,987,158.50
1) 处置	28,086,073.37
2) 转至固定资产	-
3) 结算调整	4,901,085.13
4、本年年末余额	2,708,429,770.04
二、累计折旧和累计摊销	
1、本年年初余额	694,387,519.49
2、本年增加金额	97,586,325.48
1) 计提或摊销	93,745,063.64
2) 固定资产转入	3,841,261.84
3、本年减少金额	10,860,723.08
1) 处置	10,860,723.08
2) 转至固定资产	-
4、本年年末余额	781,113,121.89
三、减值准备	
1、本年年初余额	-
2、本年增加金额	-
3、本年减少金额	-
4、本年年末余额	-
四、账面价值	
1、本年年末账面价值	1,927,316,648.15
2、本年年初账面价值	2,033,654,329.67

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

11、投资性房地产 - 续

(2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

2021年12月31日，本集团账面价值计人民币49,733,315.97元投资性房地产由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本年末本集团因担保、抵押而受限投资性房地产的情况详见附注(五)52。

12、固定资产

12.1 固定资产汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
固定资产	1,044,076,129.36	1,077,821,325.30
固定资产清理	-	-
合计	1,044,076,129.36	1,077,821,325.30

12.2 固定资产

(1) 固定资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	电子及其他设备	固定资产装修	合计
一、账面原值						
1、本年年初余额	1,337,471,438.69	86,872,006.10	41,754,574.56	140,306,565.87	566,502,792.09	2,172,907,377.31
2、本年增加金额	24,827,780.54	1,196,158.74	773,931.53	2,162,053.73	819,524.59	29,779,449.13
1)购置	-	1,196,158.74	773,931.53	2,162,053.73	819,524.59	4,951,668.59
2)开发产品转入	24,827,780.54	-	-	-	-	24,827,780.54
3)投资性房地产转入	-	-	-	-	-	-
4)收购资产增加	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	8,831,264.53	-	3,280,814.95	5,079,672.56	-	17,191,752.04
1)处置或报废	-	-	3,280,814.95	5,079,672.56	-	8,360,487.51
2)转出至投资性房地产	7,358,324.09	-	-	-	-	7,358,324.09
3)结算调整	1,472,940.44	-	-	-	-	1,472,940.44
5、本年年末余额	1,353,467,954.70	88,068,164.84	39,247,691.14	137,388,947.04	567,322,316.68	2,185,495,074.40
二、累计折旧						
1、本年年初余额	327,047,845.69	78,721,634.50	34,268,966.19	130,110,048.45	524,937,557.18	1,095,086,052.01
2、本年增加金额	45,838,916.64	4,628,270.71	1,866,893.13	2,884,040.10	1,890,756.08	57,108,876.66
1)计提	45,838,916.64	4,628,270.71	1,866,893.13	2,884,040.10	1,890,756.08	57,108,876.66
2)投资性房地产转入	-	-	-	-	-	-
3)收购资产增加	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	3,841,261.84	-	2,301,663.13	4,633,058.66	-	10,775,983.63
1)处置或报废	-	-	2,301,663.13	4,633,058.66	-	6,934,721.79
2)转出至投资性房地产	3,841,261.84	-	-	-	-	3,841,261.84
4、本年年末余额	369,045,500.49	83,349,905.21	33,834,196.19	128,361,029.89	526,828,313.26	1,141,418,945.04
三、减值准备						
1、本年年初余额	-	-	-	-	-	-
2、本年增加金额	-	-	-	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-	-	-	-
4、本年年末余额	-	-	-	-	-	-
四、账面价值						
1、本年年末账面价值	984,422,454.21	4,718,259.63	5,413,494.95	9,027,917.15	40,494,003.42	1,044,076,129.36
2、本年年初账面价值	1,010,423,593.00	8,150,371.60	7,485,608.37	10,196,517.42	41,565,234.91	1,077,821,325.30

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

12、固定资产 - 续

12.2 固定资产 - 续

(2) 于2021年12月31日，本集团账面价值计人民币73,906,508.62元的房屋及建筑物由于规划验收等原因尚未办妥产权证明。

(3) 本年末本集团因担保、抵押而受限固定资产的情况详见附注(五)52。

13、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：人民币元

项目	房屋及建筑物
一、账面原值	
1.上年年末余额	
加：会计政策变更	20,795,640.25
2.本年年初余额	20,795,640.25
3.本年增加金额	39,683,339.89
4.本年减少金额	-
5.本年年末余额	60,478,980.14
二、累计折旧	
1.上年年末余额	
加：会计政策变更	-
2.本年年初余额	-
3.本年增加金额	27,837,790.08
4.本年减少金额	-
5.本年年末余额	27,837,790.08
三、减值准备	
1.上年年末余额	
加：会计政策变更	-
2.本年年初余额	-
3.本年增加金额	-
4.本年减少金额	-
5.本年年末余额	-
四、账面价值	
1.年末账面价值	32,641,190.06
2.年初账面价值	20,795,640.25

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

13、使用权资产 - 续

(2) 在损益中确认的金额

单位：人民币元

项目	本年发生额
使用权资产的折旧费用(注 1)	27,837,790.08
租赁负债的利息费用(注 2)	1,671,788.18
简化处理-短期租赁费用	1,425,335.89
简化处理-低价值资产租赁费用	20,078.41

项目	本年发生额
未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(注 3)	-
与租赁相关的总现金流出	21,683,406.06

注 1：于 2021 年度，不存在资本化的使用权资产的折旧费用。

注 2：于 2021 年度，不存在资本化的租赁负债的利息费用。

注 3：于 2021 年度，不存在未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额。

14、无形资产

单位：人民币元

项目	土地使用权	计算机软件	合计
一、账面原值			
1、本年年初余额	6,997,400.00	24,110,217.48	31,107,617.48
2、本年增加金额	-	476,566.41	476,566.41
(1)购置	-	476,566.41	476,566.41
3、本年减少金额	-	2,780,056.85	2,780,056.85
(1)处置	-	2,780,056.85	2,780,056.85
4、本年年末余额	6,997,400.00	21,806,727.04	28,804,127.04
二、累计摊销			
1、本年年初余额	1,551,090.25	22,531,057.88	24,082,148.13
2、本年增加金额	-	689,004.93	689,004.93
(1)计提	-	689,004.93	689,004.93
(2)收购资产增加	-	-	-
3、本年减少金额	-	2,780,056.85	2,780,056.85
(1)处置	-	2,780,056.85	2,780,056.85
4、本年年末余额	1,551,090.25	20,440,005.96	21,991,096.21
三、减值准备			
1、本年年初余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
2、本年增加金额	-	-	-
3、本年减少金额	-	-	-
4、本年年末余额	5,446,309.75	-	5,446,309.75
四、账面价值			
1、本年年末账面价值	-	1,366,721.08	1,366,721.08
2、本年年初账面价值	-	1,579,159.60	1,579,159.60

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

15、商誉

(1) 商誉账面原值

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
惠州市银泰达实业有限公司的地产业务资产组 (以下简称“银泰达资产组”)	113,603,262.45	-	-	113,603,262.45

(2) 商誉减值准备

单位：人民币元

被投资单位名称	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
银泰达资产组	113,603,262.45	-	-	113,603,262.45

注：因中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)本年度注销，其底层资产组惠州市银泰达实业有限公司仍保留在本集团范围内，故改按其底层资产组名称进行披露。

16、长期待摊费用

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加金额	本年摊销金额	其他减少金额	本年年末余额
办公室装修	18,491,271.02	1,629,082.22	10,870,770.77	-	9,249,582.47
保函担保费	2,412,944.76	-	1,636,245.76	-	776,699.00
其他	629,688.13	38,252.42	209,961.12	-	457,979.43
合计	21,533,903.91	1,667,334.64	12,716,977.65	-	10,484,260.90

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	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
信用减值与资产减值准备	589,180,757.52	147,295,189.38	319,343,098.76	79,835,774.69
内部交易产生的投资性房地产	109,614,743.48	27,403,685.87	118,205,088.56	29,551,272.14
可弥补亏损	2,245,654,652.76	561,413,663.19	1,483,913,584.68	370,978,396.17
预计土地增值税	2,414,182,483.08	603,545,620.77	2,981,153,748.52	745,288,437.13
预提利息	1,181,790,869.00	295,447,717.25	1,284,393,517.56	321,098,379.39
房地产开发成本	1,422,325,435.88	355,581,358.97	1,232,380,737.00	308,095,184.25
股权转让收益	5,137,494.96	1,284,373.74	5,137,494.96	1,284,373.74
其他	70,285,698.84	17,571,424.71	65,421,072.88	16,355,268.22
合计	8,038,172,135.52	2,009,543,033.88	7,489,948,342.92	1,872,487,085.73

根据本集团的测算结果，本集团认为在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和可抵扣亏损，因此确认相关递延所得税资产。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

17、递延所得税资产/递延所得税负债 - 续

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	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
免租期租金	46,837,853.72	11,709,463.43	43,003,938.40	10,750,984.59
人防车位	56,687,170.36	14,171,792.59	59,067,698.28	14,766,924.57
应收利息	1,581,337,934.04	395,334,483.51	1,531,701,350.36	382,925,337.59
内部股权转让损失	8,135,606.44	2,033,901.61	650,105,061.12	162,526,265.28
合同取得成本	221,881,161.76	55,470,290.44	160,119,936.36	40,029,984.09
其他	73,103,936.00	18,275,984.00	76,546,299.32	19,136,574.84
合计	1,987,983,662.32	496,995,915.58	2,520,544,283.84	630,136,070.96

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：人民币元

项目	递延所得税资产和负债本年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债本年年末余额	递延所得税资产和负债上年年末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债上年年末余额
递延所得税资产	130,689,042.89	1,878,853,990.99	115,137,225.44	1,757,349,860.29
递延所得税负债	130,689,042.89	366,306,872.69	115,137,225.44	514,998,845.52

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
可抵扣暂时性差异	852,127,718.87	1,112,406,070.84
可抵扣亏损	1,136,984,722.08	499,785,034.97
合计	1,989,112,440.95	1,612,191,105.81

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：人民币元

年份	本年年末余额	上年年末余额	备注
2021年	-	18,555,672.83	
2022年	29,113,387.28	6,010,636.72	
2023年	195,682,711.23	159,586,177.11	
2024年	19,705,917.06	15,984,606.85	
2025年	311,665,575.28	299,647,941.46	
2026年	580,817,131.23	-	
合计	1,136,984,722.08	499,785,034.97	

由于部分子公司未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性，因此上述可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损未确认递延所得税资产。

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

18、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
保证借款	-	30,045,375.00
保证并抵押借款(注)	100,142,083.34	130,195,250.00
合计	100,142,083.34	160,240,625.00

注：上述保证并抵押借款的抵押资产类别及金额，参见附注(五)52。

(2) 于2021年12月31日，本集团已无逾期未偿还的短期借款。

19、应付票据

单位：人民币元

种类	本年年末余额	上年年末余额
商业承兑汇票	79,338,063.10	-
银行承兑汇票	-	-
合计	79,338,063.10	-

于2021年12月31日，本集团无已到期未支付的应付票据。

20、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
账龄在1年以内的应付账款	3,130,913,979.45	3,895,274,589.15
账龄在1年以上的应付账款	590,285,399.17	750,363,060.83
合计	3,721,199,378.62	4,645,637,649.98

(2) 账龄超过1年的应付账款，主要为应付工程承包商待结算的工程款项。

21、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租金款	11,467,303.53	9,380,953.91
其他	12,754,593.02	12,590,072.29
合计	24,221,896.55	21,971,026.20

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

21、预收款项 - 续

(2) 预收款项账龄分析

单位：人民币元

项目	本年年末余额		上年年末余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	20,858,084.15	86.11	20,689,291.41	94.17
1至2年	2,181,763.92	9.01	268,803.89	1.22
2至3年	190,900.00	0.79	222,219.70	1.01
3年以上	991,148.48	4.09	790,711.20	3.60
合计	24,221,896.55	100.00	21,971,026.20	100.00

22、合同负债

(1) 合同负债分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
售楼款	8,285,898,685.97	8,763,701,156.96
工程款	96,143,887.00	637,614.69
物业管理费	13,195,088.72	11,099,296.14
合计	8,395,237,661.69	8,775,438,067.79

(2) 本年内账面价值发生重大变动的金额及原因

单位：人民币元

项目	变动金额	变动原因
惠州云悦府	1,496,795,180.05	预售
佛山璞悦花园	673,476,652.20	预售
惠州半岛城邦	628,678,813.63	预售
惠州河谷花园	514,241,179.27	预售
青岛半岛城邦	505,868,580.31	预售
中洲坊创意中心	499,506,342.20	预售
佛山璞悦花园	(1,671,360,028.34)	结转收入
青岛半岛城邦	(1,268,129,379.21)	结转收入
惠州中洲天御	(1,253,471,946.29)	结转收入
惠州华昕家园	(961,084,886.93)	结转收入
无锡花溪樾院	(483,859,380.37)	结转收入
惠州半岛城邦	(462,732,344.54)	结转收入
合计	(1,782,071,218.02)	

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

22、合同负债 - 续

(3) 账龄超过1年的重要合同负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	未偿还或结转的原因
成都锦城湖岸	1,281,292,413.76	未达入伙条件
惠州半岛城邦	812,652,002.81	未达入伙条件
成都中央公园	525,249,943.12	未达入伙条件
惠州云睿府	313,237,580.73	未达入伙条件
青岛半岛城邦	161,766,636.32	未达入伙条件
惠州云悦府	153,189,161.47	未达入伙条件
惠州河谷花园	99,254,372.48	未达入伙条件
上海珑湾	73,458,705.71	未达入伙条件
合计	3,420,100,816.40	

(4) 主要项目年末预收售楼款列示如下：

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额	预售比例(%)	预计下批竣工时间
惠州云悦府	1,649,984,341.51	153,189,161.47	75.73	2023.05
成都锦城湖岸	1,511,065,177.29	1,282,071,469.95	63.39	2022.06
惠州半岛城邦	1,390,279,382.75	1,224,332,913.66	61.85	2022.04
成都中央公园	827,275,157.50	528,899,377.70	79.68	2022.01
惠州云睿府	650,375,187.16	313,237,580.73	91.26	2022.07
惠州河谷花园	596,814,171.50	108,401,959.18	25.81	2022.10
中洲坊创意中心	504,839,270.64	5,332,928.44	11.72	2023.11
上海珑湾	422,031,315.24	67,052,257.16	79.58	2025.07
青岛半岛城邦	405,087,372.59	1,167,348,171.49	75.75	2022.12
惠州南麓院	98,634,646.10	-	3.30	2024.05
佛山璞悦花园	48,265,459.63	1,046,148,835.77	83.62	已竣工
合计	8,104,651,481.91	5,896,014,655.55		

(5) 有关合同负债的定性和定量分析

合同负债主要为本集团根据房地产销售合同收取的售楼款。该售楼款在合同签订时收取，金额为合同对价的20%至100%不等。该合同的相关收入将在本集团履行履约义务后确认。

(6) 在本年确认的包括在合同负债年初账面价值的收入

2021年度本集团确认的包括在年初合同负债账面价值中的收入金额为人民币5,957,367,378.22元，包括预收房地产销售合同形成的已收房款尚未交房产生的合同负债为人民币5,939,371,131.06元，预收物业服务合同形成的已收物业费尚未提供物业服务产生的合同负债为人民币15,244,205.56元，预收工程建造合同形成的已结算未完工款项产生的合同负债为人民币2,752,041.60元。本年新增的合同负债金额为人民币5,577,166,972.12元，包括预收房地产销售合同形成的已收房款尚未交房产生的合同负债为人民币5,556,816,984.35元，预收物业服务合同形成的已收物业费尚未提供物业服务产生的合同负债为人民币17,385,922.46元，预收工程建造合同形成的已结算未完工款项产生的合同负债为人民币2,964,065.31元。

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

23、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
一、短期薪酬	135,304,791.08	498,442,611.10	508,426,842.18	125,320,560.00
二、离职后福利-设定提存计划	18,290.86	35,549,070.08	35,477,981.37	89,379.57
三、辞退福利	-	2,497,606.79	2,377,600.24	120,006.55
合计	135,323,081.94	536,489,287.97	546,282,423.79	125,529,946.12

(2) 短期薪酬列示

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	131,597,340.90	428,369,580.99	436,796,552.86	123,170,369.03
2、职工福利费	147,291.34	24,478,682.28	24,476,062.39	149,911.23
3、社会保险费	377,467.76	15,671,149.74	15,999,764.51	48,852.99
其中：医疗保险费	340,559.86	14,234,623.69	14,529,823.28	45,360.27
工伤保险费	-	403,322.90	402,882.19	440.71
生育保险费	36,907.90	967,977.25	1,002,238.94	2,646.21
其他	-	65,225.90	64,820.10	405.80
4、住房公积金	91,324.00	19,366,187.03	19,414,326.75	43,184.28
5、工会经费和职工教育经费	2,515,495.85	5,814,852.67	6,612,892.80	1,717,455.72
6、短期带薪缺勤	261,420.79	912,902.00	1,174,322.79	-
7、以权益结算的股份支付	-	-	-	-
8、其他短期薪酬	314,450.44	3,829,256.39	3,952,920.08	190,786.75
合计	135,304,791.08	498,442,611.10	508,426,842.18	125,320,560.00

(3) 设定提存计划

单位：人民币元

项目	本年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
1、基本养老保险	18,290.86	34,642,000.25	34,573,100.84	87,190.27
2、失业保险费	-	719,199.02	717,009.72	2,189.30
3、企业年金缴费	-	187,870.81	187,870.81	-
合计	18,290.86	35,549,070.08	35,477,981.37	89,379.57

本集团按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该计划，本集团分别按照规定的标准向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本集团不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

本集团本年度应分别向养老保险、失业保险计划及企业年金计划缴存费用人民币 34,642,000.25 元、人民币 719,199.02 元及人民币 187,870.81 元(2020 年：人民币 6,366,818.86 元、人民币 143,619.86 元及零)。于 2021 年 12 月 31 日，本集团尚有人民币 89,379.57 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 18,290.86 元)的应缴存费用是于本年到期而未支付给养老保险、失业保险计划的。有关应缴存费用已于年后支付。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

24、应交税费

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
企业所得税	214,244,467.93	500,245,777.22
增值税	79,317,748.21	56,372,744.20
土地使用税	15,408,245.61	15,813,474.42
土地增值税	5,890,464.44	223,286,810.05
个人所得税	2,157,160.15	2,370,923.53
城市维护建设税	1,913,500.58	3,382,702.51
印花税	1,366,993.77	1,606,235.00
教育费附加	1,328,288.43	2,558,874.48
房产税	247,985.45	3,262,261.74
其他税费	387,124.33	8,254,948.23
合计	322,261,978.90	817,154,751.38

25、其他应付款

25.1 其他应付款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应付利息	-	-
应付股利	-	-
其他应付款	3,220,630,572.78	3,728,033,583.20
合计	3,220,630,572.78	3,728,033,583.20

25.2 其他应付款

(1) 按款项性质列示其他应付款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
土地增值税准备金(注)	2,536,670,410.52	2,954,597,821.49
应付股权购买款	348,227,038.59	348,474,878.59
押金保证金等	118,891,537.25	111,539,125.18
关联方往来款	104,140,299.29	122,798,178.85
其他往来款项	75,881,678.12	78,510,598.30
其他	36,819,609.01	112,112,980.79
合计	3,220,630,572.78	3,728,033,583.20

注：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定预提土地增值税，并计入损益。

(2) 账龄超过一年的重要其他应付款主要为尚未达到清算条件的土地增值税准备金。

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

26、一年内到期的非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一年内到期的长期借款	1,768,981,684.38	1,411,691,467.32
一年内到期的租赁负债	16,877,223.94	
一年内到期的其他非流动负债	-	1,169,043,066.04
合计	1,785,858,908.32	2,580,734,533.36

(1) 一年内到期的长期借款

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押、质押并保证借款	1,759,716,815.25	1,016,633,907.98
抵押借款	9,264,869.13	395,057,559.34
合计	1,768,981,684.38	1,411,691,467.32

(2) 一年内到期的其他非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
惠州河谷花园项目融资款	-	1,017,534,501.04
信托股权投资款	-	151,508,565.00
合计	-	1,169,043,066.04

27、其他流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
待转销项税	835,494,864.68	824,616,255.53
合计	835,494,864.68	824,616,255.53

28、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
抵押、质押并保证借款(注)	14,506,132,784.05	13,857,433,863.04
抵押借款(注)	870,854,869.13	1,014,877,559.34
合计	15,376,987,653.18	14,872,311,422.38
减：一年内到期的长期借款	1,768,981,684.38	1,411,691,467.32
一年后到期的长期借款	13,608,005,968.80	13,460,619,955.06

上述借款年利率为从 4.65% 至 11.8%。

注： 上述借款的抵押、质押资产类别以及金额参见附注(五)52。

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

29、租赁负债

(1) 租赁负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
租赁付款额	35,064,278.34	
未确认融资费用	(2,137,485.85)	
合计	32,926,792.49	
减：一年内到期的租赁负债	16,877,223.94	
一年后到期的租赁负债	16,049,568.55	

30、其他非流动负债

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
关联方借款(注)	541,307,125.44	512,282,670.50
三岔湖仁寿景区管委会代垫国有土地出让金	68,026,400.00	68,026,400.00
惠州河谷花园项目融资款	-	1,017,534,501.04
信托股权投资款	-	151,508,565.00
合计	609,333,525.44	1,749,352,136.54
减：一年内到期的其他非流动负债	-	1,169,043,066.04
一年后到期的其他非流动负债	609,333,525.44	580,309,070.50

注： 详见附注(十)6(2)。

31、股本

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增减变动					本年年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
一、有限售条件股份							
1.国家持股	-	-	-	-	-	-	-
2.国有法人持股	-	-	-	-	-	-	-
3.其他内资持股	2,143,175.00	-	-	-	(1,281,800.00)	(1,281,800.00)	861,375.00
其中：境内法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境内自然人持股	2,143,175.00	-	-	-	(1,281,800.00)	(1,281,800.00)	861,375.00
4.外资持股	-	-	-	-	-	-	-
其中：境外法人持股	-	-	-	-	-	-	-
境外自然人持股	-	-	-	-	-	-	-
有限售条件股份合计	2,143,175.00	-	-	-	(1,281,800.00)	(1,281,800.00)	861,375.00
二、无限售条件股份							
1.人民币普通股	662,687,964.00	-	-	-	1,281,800.00	1,281,800.00	663,969,764.00
2.境内上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
3.境外上市的外资股	-	-	-	-	-	-	-
4.其他	-	-	-	-	-	-	-
无限售条件股份合计	662,687,964.00	-	-	-	1,281,800.00	1,281,800.00	663,969,764.00
三、股份总数	664,831,139.00	-	-	-	-	-	664,831,139.00

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

32、资本公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
股本溢价	2,447,760,109.53	-	-	2,447,760,109.53
其他资本公积	527,833.50	-	-	527,833.50
合计	2,448,287,943.03	-	-	2,448,287,943.03

33、其他综合收益

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年发生额				前期计入其他综合收益当期转入留存收益	本年年末余额
		本年所得税前发生额	减：所得税费用	税后归属于母公司股东	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	(12,924,545.00)	-	-	-	-	-	(12,924,545.00)
其中：其他权益工具投资公允价值变动	(12,924,545.00)	-	-	-	-	-	(12,924,545.00)
二、将重分类进损益的其他综合收益	-	-	-	-	-	-	-
其他综合收益合计	(12,924,545.00)	-	-	-	-	-	(12,924,545.00)

34、盈余公积

单位：人民币元

项目	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
法定盈余公积	355,480,226.77	-	-	355,480,226.77
任意盈余公积	199,759,537.73	-	-	199,759,537.73
合计	555,239,764.50	-	-	555,239,764.50

根据公司章程规定，法定盈余公积金按净利润之10%提取。本集团法定盈余公积金累计额达到注册资本百分之五十以上的，可不再提取。

35、未分配利润

单位：人民币元

项目	本年	上年
调整前上年末未分配利润	4,218,227,443.33	3,746,979,862.25
调整年初未分配利润合计数	-	183,194,491.14
其中：会计政策变更影响	-	183,194,491.14
调整后年初未分配利润	4,218,227,443.33	3,930,174,353.39
加：本年归属于母公司股东的净利润	205,929,030.96	281,350,353.66
前期计入其他综合收益当期转入留存收益	-	86,482,472.96
减：提取法定盈余公积	-	-
提取任意盈余公积	-	-
提取一般风险准备	-	-
应付普通股股利	33,241,556.95	79,779,736.68
转作股本的普通股股利	-	-
其他	-	-
年末未分配利润	4,390,914,917.34	4,218,227,443.33

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

35、未分配利润 - 续

(1) 提取法定盈余公积

本集团法定盈余公积金累计额达到注册资本百分之五十以上，可不再提取。

(2) 本年度股东大会已批准的现金股利

2021年5月7日，经本公司2020年度股东大会决议批准，按已发行之股份664,831,139股为基数，以每10股向全体股东派发现金红利人民币0.50元(含税)。

(3) 资产负债表日后决议的利润分配情况

根据董事会的提议，2021年度按已发行之股份664,831,139股为基数，拟以每10股向全体股东派发现金股利人民币0.32元(含税)，共派发现金人民币21,274,596.45元(含税)，剩余未分配利润全部结转以后年度分配。上述股利分配方案尚待股东大会批准。

36、营业收入和营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,676,138,938.35	6,113,033,758.62	10,697,019,545.17	7,782,099,234.05

(2) 主营业务分行业情况

单位：人民币元

行业名称	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
房地产收入	8,133,218,004.27	5,674,560,235.48	10,216,410,966.71	7,342,001,245.82
其中：房地产销售收入	7,404,410,804.14	5,425,228,327.00	9,846,966,369.60	7,270,270,720.39
酒店餐饮收入	265,176,898.41	210,713,141.67	221,995,647.59	234,660,053.04
物业服务收入	274,991,994.07	225,100,160.69	256,744,256.73	203,930,378.94
建筑施工收入	2,752,041.60	2,660,220.78	1,868,674.14	1,507,556.25
合计	8,676,138,938.35	6,113,033,758.62	10,697,019,545.17	7,782,099,234.05

(3) 履约义务的说明

本集团向客户销售房地产，合同在房地产预售时订立，在房地产完工并验收合格、达到销售合同约定的交付条件、客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。交易价格的支付在房地产的控制权转移时到期。

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

36、营业收入和营业成本 - 续

(4) 分摊至剩余履约义务的说明

本年末，本集团分摊至尚未履行或部分未履行履约义务的交易价格为人民币8,395,237,661.69元，主要为尚未达到房地产销售合同约定的交付条件的销售合同交易价格。本集团预计在未来1至2年内，在房地产完工并验收合格、达到销售合同约定的交付条件、客户取得相关商品控制权时确认销售收入的实现。

37、税金及附加

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
土地增值税	624,096,081.34	829,674,164.35
房产税	29,819,691.87	27,251,609.22
城市维护建设税	23,172,482.42	32,675,802.33
教育费附加	16,786,711.02	25,376,760.64
印花税	4,858,928.19	7,377,615.65
营业税	13,345.15	478,091.03
其他税费	2,158,384.93	982,841.93
合计	700,905,624.92	923,816,885.15

38、销售费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
销售佣金	99,477,005.62	281,228,434.83
广告宣传推广费	56,450,056.53	64,927,486.18
行政办公费	42,461,811.54	48,086,683.00
职工薪酬	36,667,129.48	30,051,541.55
营销装饰费	16,941,040.70	8,224,405.80
折旧摊销	1,772,142.69	1,883,377.19
其他销售费用	10,144,650.99	2,504,014.19
合计	263,913,837.55	436,905,942.74

39、管理费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
职工薪酬	207,029,425.02	210,015,553.87
物业租赁、管理费	34,196,480.51	34,386,267.91
中介机构费用	33,703,618.54	27,794,705.69
折旧及摊销	22,469,973.24	24,006,354.71
业务招待、企业文化费	16,196,070.44	18,354,853.24
行政办公费	12,808,420.55	14,879,665.42
财产保险	684,975.54	739,666.34
会议费	344,359.30	344,354.37
其他管理费用	23,565,970.91	19,947,937.30
合计	350,999,294.05	350,469,358.85

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

40、研发费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
材料费用	9,791,709.08	-
职工薪酬	4,887,918.51	-
折旧费	9,494.48	-
合计	14,689,122.07	-

41、财务费用

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	1,133,512,686.04	1,407,372,611.16
减：已资本化的利息费用(注)	682,483,754.39	793,109,024.49
减：利息收入	89,098,894.05	142,708,240.77
汇兑损益	84,176.87	23,125.24
其他	3,693,810.65	4,511,056.91
合计	365,708,025.12	476,089,528.05

注：详见附注(五)5(1)。

42、其他收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
增值税加计抵减	2,911,053.84	1,753,930.32	不适用
福田区产业发展专项资金	1,500,000.00	700,000.00	与收益相关
深圳市文化广电旅游体育局重点旅游企业纾困扶持资金	400,000.00	-	与收益相关
福田区国库支付中心文化旅游体育产业贷款贴息支持费	390,000.00	1,440,000.00	与收益相关
深圳市福田区企业发展服务中心转旅游行业发展支持款	250,000.00	-	与收益相关
代扣代缴手续费返还	202,260.36	3,473,525.04	不适用
稳岗补贴	55,152.24	1,502,978.46	与收益相关
福田区职业技能提升行动专项资金	29,640.00	723,910.00	与收益相关
福田区国库支付中心商业楼宇租金减免支持款	-	768,100.00	与收益相关
防疫补贴款	-	537,363.29	与收益相关
其他	572,451.52	1,265,168.94	与收益相关
合计	6,310,557.96	12,164,976.05	

43、投资收益

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
权益法核算的长期股权投资收益	34,592,290.32	15,057,440.79
理财产品投资收益	4,492,478.78	19,508,106.74
处置长期股权投资产生的投资收益(损失)	845,136.15	(343,020.83)
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	96,870.82	774,089.67
合计	40,026,776.07	34,996,616.37

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

44、信用减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
应收账款信用减值利得(损失)	(839,424.87)	2,236,443.93
其他应收款信用减值利得(损失)	(6,912,634.90)	200,512.24
长期应收款信用减值利得	3,697,464.77	5,335.19
合计	(4,054,595.00)	2,442,291.36

45、资产减值利得(损失)

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
存货跌价利得(损失)	(744,427,844.12)	(100,173,869.09)
合同取得成本减值利得(损失)	(22,263,486.27)	(62,262,676.43)
合计	(766,691,330.39)	(162,436,545.52)

46、营业外收入

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
违约金、赔偿收入	7,694,955.17	21,711,843.30	7,694,955.17
核销无法支付之应付款项	7,560,780.77	8,303,761.65	7,560,780.77
其他	477,379.92	446,097.94	477,379.92
合计	15,733,115.86	30,461,702.89	15,733,115.86

47、营业外支出

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额	计入当期非经常性损益的金额
罚款、违约金支出	4,752,487.39	30,845,263.68	4,752,487.39
对外捐赠	330,758.00	13,612,528.00	330,758.00
其他	1,803,202.44	3,053,869.97	1,803,202.44
合计	6,886,447.83	47,511,661.65	6,886,447.83

48、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
当期所得税费用	356,681,836.10	421,007,425.88
递延所得税费用	(270,196,103.53)	16,826,026.80
合计	86,485,732.57	437,833,452.68

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

48、所得税费用 - 续

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
利润总额	151,818,170.66	597,797,871.11
按 25% 税率计算的所得税费用	37,954,542.67	149,449,467.78
子公司适用不同税率的影响	768,421.55	(26,401.03)
非应税收入的影响	(55,512,231.44)	(3,762,497.56)
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	7,430,048.20	57,564,209.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损和可抵扣暂时性差异的影响	(34,758,792.05)	(15,582,738.56)
本年未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异和可抵扣亏损的影响	211,786,473.70	149,712,271.09
溢价收购资产影响	135,339,479.82	141,279,495.28
汇算清缴调整以前期间所得税的影响	(56,293,591.27)	(40,800,353.79)
其他(注)	(160,228,618.61)	-
所得税费用	86,485,732.57	437,833,452.68

注：因处置子公司转回以前年度因内部未实现交易损失确认的递延所得税负债。

49、其他综合收益的税后净额

参见附注(五)33。

50、现金流量表项目

(1) 收到其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
押金、保证金等企业间往来	170,304,219.31	317,925,700.73
存款利息收入	23,232,350.34	81,956,945.21
罚款及违约金收入	4,604,866.55	2,188,558.23
政府补助	3,197,243.76	6,937,520.69
其他营业外收入	1,177,416.99	314,401.35
其他	7,376,671.83	5,940,354.97
合计	209,892,768.78	415,263,481.18

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、现金流量表项目 - 续

(2) 支付其他与经营活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
费用性支出	430,441,248.64	416,363,733.77
企业间往来	393,607,093.59	159,483,233.86
罚没及违约金支出	32,635,973.99	5,167,463.21
银行手续费支出	2,317,626.67	2,153,356.74
捐赠支出	329,000.00	13,612,528.00
其他	13,945,482.00	8,770,605.82
合计	873,276,424.89	605,550,921.40

(3) 收到其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
赎回银行理财产品	5,292,010,000.00	17,217,100,000.00
理财产品投资收益	4,492,478.78	19,508,106.74
其他	356,458.82	-
合计	5,296,858,937.60	17,236,608,106.74

(4) 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
本年取得子公司支付的现金或现金等价物	-	79,534,299.21
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	-	3,528,418.08
加：以前期间发生的企业合并于本年支付的现金或现金等价物	-	9,507,348.91
取得子公司支付的现金净额	-	85,513,230.04

(5) 支付其他与投资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
购买银行理财产品	5,292,010,000.00	17,217,100,000.00
处置子公司流出的现金净额	1,941,707.87	-
合计	5,293,951,707.87	17,217,100,000.00

(6) 收到其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关联方借款	631,000,000.00	2,800,000,000.00
收到保函保证金	11,849,223.23	9,431,452.06
收到的抵押保证金	7,765,824.37	2,531,982.77
其他	13,051,097.76	-
合计	663,666,145.36	2,811,963,434.83

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

50、现金流量表项目 - 续

(7) 支付其他与筹资活动有关的现金

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
偿还基金合伙企业及信托公司的投资款	808,099,853.01	523,029,827.48
偿还关联方借款	330,000,000.00	3,250,000,000.00
支付的融资费用	46,031,871.60	56,839,300.75
偿还租赁负债本金和利息	20,258,070.17	-
支付的担保费	3,204,129.23	1,603,455.02
支付的保函保证金	199,974.67	197,777.75
支付的抵押保证金	9,143.84	129,440.02
合计	1,207,803,042.52	3,831,799,801.02

51、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：人民币元

补充资料	本年金额	上年金额
1、将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	65,332,438.09	159,964,418.43
加：资产减值损失	766,691,330.39	162,436,545.52
信用减值损失(利得)	4,054,595.00	(2,442,291.36)
固定资产和投资性房地产折旧	150,853,940.30	205,983,111.23
使用权资产折旧	27,837,790.08	-
无形资产摊销	689,004.93	1,479,830.78
长期待摊费用摊销	12,716,977.65	13,726,279.58
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益)	(490,817.97)	(41,895.28)
固定资产报废损失	31,987.94	82,743.36
财务费用	380,293,355.50	554,644,949.52
投资损失(收益)	(40,026,776.07)	(34,996,616.37)
递延所得税资产减少(增加)	(121,504,130.70)	(118,171,257.51)
递延所得税负债增加(减少)	(148,691,972.83)	134,997,284.31
存货的减少	2,670,931,189.86	2,298,914,373.52
经营性应收项目的减少(增加)	(1,400,816,777.28)	566,329,155.30
经营性应付项目的增加(减少)	(2,224,012,213.58)	(2,715,195,051.73)
经营活动产生的现金流量净额	143,889,921.31	1,227,711,579.30
2、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
其他	-	-
3、现金及现金等价物净变动情况：		
现金的年末余额	2,448,231,105.14	3,940,196,604.25
减：现金的年初余额	3,940,196,604.25	2,797,691,504.08
加：现金等价物的年末余额	-	-
减：现金等价物的年初余额	-	-
现金及现金等价物净增加(减少)额	(1,491,965,499.11)	1,142,505,100.17

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(五) 合并财务报表项目注释 - 续

51、现金流量表补充资料 - 续

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
一、现金	2,448,231,105.14	3,940,196,604.25
其中：库存现金	192,576.73	361,278.38
可随时用于支付的银行存款	2,448,038,528.41	3,939,835,325.87
可随时用于支付的其他货币资金	-	-
可用于支付的存放中央银行款项	-	-
存放同业款项	-	-
拆放同业款项	-	-
二、现金等价物	-	-
三、现金及现金等价物余额	2,448,231,105.14	3,940,196,604.25

52、所有权或使用权受到限制的资产

单位：人民币元

项目	本年年末账面价值	受限原因
货币资金	1,159,699,110.45	借款保证金及保函保证金
存货	8,520,844,416.07	用于借款抵押
投资性房地产	1,060,114,031.40	用于借款抵押
固定资产	926,347,353.44	用于借款抵押
长期股权投资(注)	1,391,943,630.26	用于借款质押及担保
合计	13,058,948,541.62	

注：系本集团以子公司股权作为借款质押物及用于联营公司借款担保。

53、外币货币性项目

项目	本年年末外币余额	折算汇率	本年年末折算人民币余额
货币资金			1,839,857.63
其中：美元	30,575.63	6.3757	194,941.05
港币	2,011,884.27	0.8176	1,644,916.58

54、政府补助

单位：人民币元

种类	金额	项目	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	1,500,000.00	福田区企业发展服务中心拨付产业发展专项基金	其他收益	1,500,000.00
与收益相关	400,000.00	深圳市文化广电旅游体育局重点旅游企业纾困扶持资金	其他收益	400,000.00
与收益相关	390,000.00	福田区国库支付中心文化旅游体育产业贷款贴息支持费	其他收益	390,000.00
与收益相关	250,000.00	深圳市福田区企业发展服务中心转旅游行业发展支持款	其他收益	250,000.00
与收益相关	55,152.24	稳岗补贴	其他收益	55,152.24
与收益相关	29,640.00	福田区职业技能提升行动专项资金	其他收益	29,640.00
与收益相关	572,451.52	其他	其他收益	572,451.52
合计	3,197,243.76			3,197,243.76

(六) 合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

本集团本年未发生非同一控制下企业合并。

2、同一控制下企业合并

本集团本年未发生同一控制下企业合并。

3、反向购买

本集团本年未发生反向购买的情况。

(六) 合并范围的变更 - 续

4、单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

单位：人民币元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例(%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确认依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差异	丧失控制权之日剩余的股权的比例(%)	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
上海洲立房地产有限公司(注)	1.00	100	出售	2021年12月31日	控制权发生变更	327,008.68	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	-

注：因本公司将其持有的上海洲立房地产有限公司股权全部对外转让，同时也丧失了对其子公司上海盛博房地产开发有限公司的控制权。

(六) 合并范围的变更 - 续

5、其他原因的合并范围变动

单位名称	合并范围变动原因	持股比例(%)	
		直接	间接
东莞市洲兴房地产有限公司	新设	-	80.00
深圳市智悦荟商务运营有限公司	新设	-	100.00
深圳市黄金台项目开发有限公司	新设	-	90.00
中保盈晟(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.79
成都市蜀协信企业管理咨询中心(有限合伙)	注销	-	99.58
成都市蜀晟华商务信息咨询中心(有限合伙)	注销	-	99.90
嘉兴槃鑫股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.59
嘉兴槃圣投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.58
嘉兴槃昊投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.58
嘉兴槃誉投资管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.59
嘉兴惠玺股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.91
嘉兴槃旭股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.83
嘉兴槃松股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.57
珠海中保天雅股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	100.00
珠海中保天钧股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.97
中保盈泰(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	33.33
中保盈隆(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.99
西藏运璟企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	99.99
西藏松轩企业管理合伙企业(有限合伙)	注销	-	100.00
青岛诚致远房地产开发有限公司	注销	-	100.00
无锡樾时光文化传播有限公司	注销	-	100.00

(七) 在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
深圳市中洲地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市香江置业有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	100.00	-	设立
深圳市华电房地产有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	购买
深圳市黄金台项目开发有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	90.00	设立
深圳市长城物流有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	99.00	1.00	设立
深圳龙柏文化创意有限公司	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	100.00	设立
广州洲立置业有限公司	广东广州	广东广州	实业投资	-	100.00	设立
广州市中洲置地有限公司	广东广州	广东广州	房地产开发	100.00	-	设立
东莞市莞深长城地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
惠州中洲置业有限公司	广东惠州	广东惠州	实业投资	100.00	-	购买
惠州市昊恒房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	5.00	95.00	购买
惠州市浩瀚房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市维臻房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
惠州大丰投资有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州方联房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市康威投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
成都深长城地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	85.00	15.00	设立
成都中洲锦江房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都中洲洲成房地产有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市银河湾房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	购买
成都中洲投资有限公司	四川成都	四川成都	投资	-	100.00	收购
成都文旅熊猫小镇投资有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	60.00	收购
四川中洲文旅投资有限公司(注1)	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	94.00	收购
四川中洲三岔湖投资有限公司	四川仁寿	四川仁寿	房地产开发	-	100.00	收购
成都长华置业有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	52.00	-	设立
青岛市中洲地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	设立
青岛市旺洲置业有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	收购
青岛市联顺地产有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产开发	100.00	-	收购
上海深长城地产有限公司	上海南汇	上海南汇	房地产开发	100.00	-	设立
无锡中洲房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	100.00	设立
嘉兴洲禾房地产有限公司	浙江嘉兴	浙江嘉兴	房地产开发	-	100.00	设立
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	95.00	5.00	设立
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店经营	100.00	-	设立
深圳市圣廷苑物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立
深圳市中洲物业管理有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	100.00	-	购买
深圳市智悦荟商务运营有限公司	广东深圳	广东深圳	物业管理	-	100.00	设立
深圳市长城投资控股有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	100.00	-	设立
深圳市中洲资本有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市盈灿建设有限公司(原名:深圳市盈灿工程有限公司)	广东深圳	广东深圳	工程施工	95.00	5.00	设立
深圳市中洲产城投资发展有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
深圳市中洲文化创意产业有限公司	广东深圳	广东深圳	文化产业投资	100.00	-	设立
深圳市中洲商置投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	100.00	-	设立
中保盈科(深圳)股权投资合伙企业(有限合伙)	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳中洲宝华置业有限公司(注2)	广东深圳	广东深圳	房地产开发	-	-	购买
佛山洲立置业有限公司	佛山顺德	佛山顺德	房地产开发	-	100.00	设立
珠海市洲立置业有限公司	广东珠海	广东珠海	房地产开发	100.00	-	设立
东莞市中洲置地有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	100.00	-	设立
宝丽房产(惠州)有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市艺新装饰有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	83.15	购买
惠州市凯声电子有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	51.00	购买
惠州市绿洲投资发展有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市筑品房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市惠质房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市菁金房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州市远致房地产开发有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州宏晟置业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
惠州市中科低碳经济科技有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	60.00	购买
重庆洲立房地产有限公司	重庆市	重庆市	房地产开发	100.00	-	设立
无锡洲樾房地产有限公司	江苏无锡	江苏无锡	房地产开发	-	100.00	设立
西藏卓轩企业管理合伙企业(有限合伙)	西藏拉萨	西藏拉萨	企业管理	-	100.00	设立
惠州创筑房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	购买
成都市洲金房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
成都市洲天房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立

(七) 在其他主体中的权益 - 续

1、在子公司中的权益 - 续

(1) 企业集团的构成 - 续

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
成都市洲立房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
惠州惠兴房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
惠州创佳房地产有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	100.00	设立
成都洲新房地产开发有限公司	四川成都	四川成都	房地产开发	-	100.00	设立
青岛泽润德房地产营销顾问有限公司	山东青岛	山东青岛	房地产营销	-	100.00	设立
东莞中洲城市开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	购买
广州南沙区投元置业有限公司	广州南沙	广州南沙	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲酒店管理有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	100.00	-	设立
广州南沙区投元产城投资有限公司	广州南沙	广州南沙	投资	-	95.00	设立
永勤玩具实业(深圳)有限公司	广东深圳	广东深圳	物业租赁	-	100.00	购买
惠州市银泰达实业有限公司	广东惠州	广东惠州	房地产开发	-	90.00	企业合并
东莞市中洲城置房地产开发有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	51.00	设立
深圳市中洲洲越投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲汇投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲景投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
深圳市中洲洲禾投资有限公司	广东深圳	广东深圳	投资	-	100.00	设立
成都中洲夸克企业管理有限公司	四川成都	四川成都	企业管理	-	100.00	设立
深圳市悦鼎投资有限公司	广东深圳	广东深圳	酒店管理	-	100.00	设立
东莞市中洲洲安房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	100.00	设立
东莞市洲荣房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	80.00	设立
东莞市洲兴房地产有限公司	广东东莞	广东东莞	房地产开发	-	80.00	设立

注 1: 根据本集团之子公司成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司于 2010 年 12 月 8 日签订的《三岔湖仁寿景区现代旅游产业项目投资合作协议》及其补充协议, 成都中洲投资有限公司与成都文化旅游发展集团有限责任公司共同出资设立四川中洲文旅投资有限公司, 双方持股比例分别为 90% 及 10%。根据上述协议, 成都中洲投资有限公司应以合计不低于人民币 2.6 亿元的价格购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 10% 股权。成都中洲投资有限公司已于 2018 年度购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持有的四川中洲文旅投资有限公司 4% 股权。鉴于成都中洲投资有限公司根据协议负有购买成都文化旅游发展集团有限责任公司所持四川中洲文旅投资有限公司剩余 6% 股权的义务, 故本集团按照 100% 权益比例合并四川中洲文旅投资有限公司。

注 2: 根据本集团与中国信达资产管理股份有限公司、中航信托股份有限公司在 2019 年度签订的股权转让协议、合作协议及中航信托天启系列信托资产特殊机遇投资集合资金信托计划信托贷款合同、抵押合同及保证合同等一系列协议, 为获取信托借款, 本集团将所持的深圳中洲宝华置业有限公司 80% 的股权转让给中航信托股份有限公司, 以认购信托计划的劣后级份额。中国信达资产管理股份有限公司以人民币 20 亿元认购信托计划的优先级份额, 并自第一笔信托贷款发放之日起 3 年内享受 11.8% 的固定收益, 4 至 5 年内享受 12.8% 的固定收益。在信托计划存续期内, 深圳中洲宝华置业有限公司仍由本集团实际控制。因此, 本集团管理层认为上述中航信托股份有限公司对深圳中洲宝华置业有限公司的 80% 股权投资实为债权投资, 本集团按照 80% 持股比例合并深圳中洲宝华置业有限公司。

(七) 在其他主体中的权益 - 续

2、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

本集团无重要的合营企业或联营企业。

(2) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：人民币元

	本年年末余额/ 本年发生额	上年年末余额/ 上年发生额
合营企业：		
投资的账面价值合计	70,101,802.90	53,083,017.13
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	(981,214.23)	(14,704,700.39)
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	(981,214.23)	(14,704,700.39)
联营企业：		
投资的账面价值合计	392,907,626.20	368,882,708.51
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	35,573,504.55	29,762,141.18
--其他综合收益	-	-
--综合收益总额	35,573,504.55	29,762,141.18

(3) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

合营企业名称	累积未确认的 前期累计损失	本年未确认的损失	本年末 累积未确认的损失
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	242,039.00	1,114,785.64	1,356,824.64

(八) 与金融工具相关的风险

本集团的主要金融工具包括货币资金、应收账款、其他应收款、其他流动资产、债权投资、长期应收款、其他权益工具投资、借款、应付票据、应付账款、其他应付款、其他非流动负债等，各项金融工具的详细情况详见上述各项目附注。与这些金融工具有关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益或股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续**1、风险管理目标和政策**

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，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之内。

1.1 市场风险**1.1.1 外汇风险**

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。本集团承受外汇风险主要与港币、美元有关，本集团的主要业务活动以人民币计价结算。于2021年12月31日，除下表所述资产及负债为外币余额外，本集团其他资产及负债均为人民币余额。该等外币余额的资产和负债产生的外汇风险可能对本集团的经营业绩产生影响。

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
货币资金(港币)	1,644,916.58	1,702,967.08
货币资金(美元)	194,941.05	314,095.83

本集团密切关注汇率变动对本集团外汇风险的影响。本集团目前并未采取任何措施规避外汇风险。

外汇风险敏感性分析

外汇风险敏感性分析假设：所有境外经营净投资套期及现金流量套期均高度有效。

在上述假设的基础上，在其他变量不变的情况下，汇率可能发生的合理变动对当期损益和股东权益的税前影响如下：

以人民币作为记账本位币的本集团：

单位：人民币元

项目	汇率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
所有外币	对人民币升值 5%	91,992.88	91,992.88	100,853.15	100,853.15
所有外币	对人民币贬值 5%	(91,992.88)	(91,992.88)	(100,853.15)	(100,853.15)

(八) 与金融工具相关的风险 - 续**1、风险管理目标和政策 - 续****1.1 市场风险 - 续****1.1.2 利率风险-现金流量变动风险**

本集团借款均为人民币借款。人民币借款主要为浮动利率借款，借款利率根据中国人民银行贷款基准利率浮动。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团目前主要是通过合理安排短期和中长期借款比例来避免利率变动所产生的现金流量风险，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

单位：人民币元

项目	利率变动	本年度		上年度	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	上升 1%	(76,658,400.00)	(76,658,400.00)	(85,675,500.00)	(85,675,500.00)
对外借款	下降 1%	76,658,400.00	76,658,400.00	85,675,500.00	85,675,500.00

1.2 信用风险

2021年12月31日，可能引起本集团信用损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团承担的财务担保(不考虑可利用的担保物或其他信用增级)，具体包括：货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资、长期应收款等。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。此外本集团信用损失的最大信用风险敞口还包括附注(十一)2“或有事项”中披露的财务担保合同金额。

为降低信用风险，本集团由专门人员负责确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保对相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的流动资金存放在信用评级较高的银行，故流动资金的信用风险较低。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。本集团采用了必要的政策确保所有销售客户均具有良好的信用记录。

(八) 与金融工具相关的风险 - 续

1、风险管理目标和政策 - 续

1.3 流动性风险

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

本集团的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

	总值	1年以内	1至5年	5年以上
非衍生金融负债				
短期借款	101,575,833.34	101,575,833.34	-	-
应付票据	79,338,063.10	79,338,063.10	-	-
应付账款	3,721,199,378.62	3,721,199,378.62	-	-
其他应付款	683,960,162.26	683,960,162.26	-	-
一年以内到期的非流动负债	1,853,626,596.89	1,853,626,596.89	-	-
长期借款	16,907,743,210.48	1,006,589,549.12	12,409,489,442.15	3,491,664,219.21
租赁负债	16,819,035.45	-	16,819,035.45	-
其他非流动负债	778,903,040.73	-	72,841,955.56	706,061,085.17
按揭担保	8,274,317,501.29	8,274,317,501.29	-	-
关联方担保	4,665,859,448.08	4,447,544,168.08	218,315,280.00	-
合计	37,083,342,270.24	20,168,151,252.70	12,717,465,713.16	4,197,725,304.38

(九) 公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的年末公允价值

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
持续的公允价值计量				
其他权益工具投资	-	-	933,500.00	933,500.00
持续以公允价值计量的资产总额	-	-	933,500.00	933,500.00

2、持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

单位：人民币元

项目	本年年末公允价值	本年年初公允价值	估值技术	输入值
其他权益工具投资	933,500.00	933,500.00	上市公司比较法	市净率

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中非上市权益工具之公允价值采用上市公司比较法进行确定。估值时本集团需对被评估公司的可比上市公司进行选择，选择适当的市净率并考虑流通性折扣和缺少控制折扣调整。

(九) 公允价值的披露 - 续

3、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值之间的调节信息

单位：人民币元

项目	2021年1月1日	当期利得或损失 计入其他综合收益	其他变动	2021年12月31日
其他权益工具投资	933,500.00	-	-	933,500.00

4、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

不以公允价值计量的金融资产和负债主要包括：应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、长期借款、租赁负债和其他非流动负债等。

本集团管理层认为，财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

(十) 关联方及关联方交易

1、本公司的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本公司的 持股比例(%)	母公司对本公司的 表决权比例(%)
深圳市中洲置地有限公司	深圳	房地产开发	人民币 12 亿元	33.07	33.07

本公司的最终实际控制人是黄光苗先生。

2、本公司的子公司情况

本公司的子公司情况详见附注(七)1。

3、本公司的合营和联营企业情况

本年与本集团发生关联方交易，或前期与本集团发生关联方交易形成余额的合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本公司关系
长城物业集团股份有限公司	联营企业
深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司(注)	联营企业
东莞市中洲置业有限公司	联营企业
惠州市骏洋投资开发有限公司	联营企业
上海深长城物业管理有限公司	联营企业之子公司
惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	合营企业
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	合营企业

(十) 关联方及关联方交易 - 续

3、本公司的合营和联营企业情况 - 续

注： 本公司于2021年度将所持有深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司的30%股权全部处置。该公司在处置日之前系本集团的联营企业，因此作为关联方进行披露。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本公司关系
DYNAMIC SUNRISE LIMITED	最终实际控制人的附属企业
深圳中洲集团有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市汇海置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
惠州中洲投资有限公司	最终实际控制人的附属企业
中洲(集团)控股有限公司	最终实际控制人的附属企业
中洲(火炭)有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲粤华投资有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲科技有限公司	最终实际控制人的附属企业
青岛市亮洲置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳中洲股权投资基金管理有限公司	最终实际控制人的附属企业
中洲置业有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市中洲东部投资发展有限公司	最终实际控制人的附属企业
深圳市振洲实业有限公司	控股股东的少数股东
深圳市朗怡物业管理有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲龙西置业有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲河西置业有限公司	控股股东的附属企业
深圳市中洲宝城置业有限公司	间接控股股东的法人代表之配偶控制的企业
深圳景生集团有限公司	间接控股股东的法人代表之配偶控制的企业
西藏中平信创业投资管理有限公司(以下简称“西藏中平信”)	本集团联营企业的子公司
西藏盈科创业投资管理有限公司	本集团联营企业的子公司
深圳市共享之家养老服务有限公司	本集团联营企业的子公司
东莞市中洲上一房地产开发有限公司	本集团联营企业的子公司
成都文化旅游发展集团有限责任公司	子公司之少数股东
惠州市华昕房地产开发有限公司	子公司之少数股东
惠州市鹏骏置业发展有限公司	子公司之少数股东
深圳安创投资管理有限公司	子公司之少数股东
广州风投资本研究院有限公司	子公司之少数股东
中航信托股份有限公司	子公司之少数股东
长安国际信托股份有限公司	子公司之少数股东
惠州市华基投资有限公司	子公司之少数股东
深圳市中洲龙商置业有限公司	关键管理人员施加重大影响的其他企业
贾帅	董事长
叶晓东	副总裁、财务总监、董事会秘书
谭华森	副董事长
郭晞	董事长的配偶
陈玲	监事会主席
黄光亮	间接控股股东的法人代表
黄淑丽	间接控股股东的法人代表之配偶

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况

(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

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市朗怡物业管理有限公司	支付物业管理费	2,095,152.45	1,940,642.42
深圳市汇海置业有限公司	支付物业管理费	1,218,764.30	-
长城物业集团股份有限公司	支付物业管理费	865,401.32	-
上海深长城物业管理有限公司	支付物业管理费	459,829.07	-
西藏中平信	支付基金管理费	-	542,693.15
广州风投资本研究院有限公司	支付物业管理费	-	266,990.28
合计		4,639,147.14	2,750,325.85

② 出售商品/提供劳务情况

单位：人民币元

关联方	关联交易内容	本年发生额	上年发生额
深圳市汇海置业有限公司(注)	收取委托经营管理费、物业管理费、酒店餐饮、工程款	81,669,694.13	44,204,027.46
深圳市中洲宝城置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	12,139,520.28	11,132,065.56
长城物业集团股份有限公司	收取委托经营管理费、酒店餐饮	9,704,949.28	1,155,511.15
深圳市中洲置地有限公司	收取委托经营管理费、酒店餐饮、工程款	4,064,873.94	4,268,754.32
深圳市朗怡物业管理有限公司	收取物业管理费	3,273,455.68	2,971,876.24
贾帅	房地产销售	2,765,711.01	-
郭晞	房地产销售	2,501,111.93	-
深圳市中洲龙西置业有限公司	收取物业管理费	1,337,791.17	1,287,208.84
深圳市中洲河西置业有限公司	收取物业管理费、酒店餐饮	278,650.16	319,999.92
深圳中洲集团有限公司	收取酒店餐饮	179,222.72	160,481.13
深圳市中洲东部投资发展有限公司	收取酒店餐饮	118,154.65	-
深圳市中洲龙商置业有限公司	收取酒店餐饮	52,297.61	10,002.00
深圳市中洲粤华投资有限公司	收取酒店餐饮	18,858.49	47,079.65
深圳市中洲科技有限公司	收取酒店餐饮	7,028.32	11,138.94
西藏盈科创业投资管理有限公司	收取酒店餐饮	6,371.96	9,300.98
陈玲	房地产销售	-	1,443,113.76
深圳景生集团有限公司	收取酒店餐饮	-	6,750.44
深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司	收取物业管理费	-	36,883.00
惠州中洲投资有限公司	收取酒店餐饮	-	3,522.64
合计		118,117,691.33	67,067,716.03

注：2017年8月，本公司全资子公司深圳市中洲地产有限公司与深圳市汇海置业有限公司签署《上沙村城市更新项目委托经营管理协议》，深圳市汇海置业有限公司委托深圳市中洲地产有限公司负责上沙村城市更新项目地块(以下简称“上沙项目”)开发建设的相关经营管理工作，具体包括产品定位管理、规划设计管理、成本管理、工程管理、营销管理、交付管理、前期物业管理、档案管理等各环节的项目开发管理。根据协议约定，项目经营管理费不低于人民币3.5亿元。

本年度，深圳市中洲地产有限公司提供该委托管理协议项下的委托经营管理服务并取得收入计人民币36,436,694.17元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(2) 关联租赁情况

① 本集团作为出租人

单位：人民币元

承租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁收入	上年确认的租赁收入
深圳市共享之家养老服务有限公司	办公室	933,394.29	933,394.29
西藏中平信	办公室	771,302.88	300,641.91
惠州中洲投资有限公司	办公室	74,311.93	74,270.64
深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司	办公室	-	300,641.91
合计		1,779,009.10	1,608,948.75

② 本集团作为承租人

单位：人民币元

出租方名称	租赁资产种类	本年确认的租赁费	上年确认的租赁费
深圳市中洲置地有限公司	办公室	10,618,966.80	10,618,966.80
青岛市亮洲置业有限公司	办公室	728,710.08	227,199.78
深圳市汇海置业有限公司	办公室	610,867.20	594,641.04
合计		11,958,544.08	11,440,807.62

(3) 关联担保情况

① 本集团作为担保方

单位：人民币元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中洲(火炭)有限公司(注)	3,163,912,168.08	22/08/2017	17/08/2022	否
中洲置业有限公司(注)	981,120,000.00	15/07/2020	07/07/2022	否
中洲置业有限公司(注)	302,512,000.00	08/07/2020	09/01/2022	否
惠州市骏洋投资开发有限公司	112,000,000.00	02/01/2020	01/02/2023	否
东莞市中洲置业有限公司	106,315,280.00	03/12/2020	02/12/2023	否
合计	4,665,859,448.08			

注： 本集团为中洲置业有限公司及中洲(火炭)有限公司提供银行贷款担保，本年度收取担保费收入为人民币 44,321,730.91 元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(3) 关联担保情况 - 续

② 本集团作为被担保方

单位：人民币元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深圳中洲集团有限公司	2,000,000,000.00	11/11/2019	11/11/2024	否
DYNAMIC SUNRISE LIMITED				
黄光亮、黄淑丽				
中洲(集团)控股有限公司	1,283,632,000.00	11/07/2019	(注)	否
深圳市振洲实业有限公司		11/07/2019		否
深圳市中洲置地有限公司		11/07/2019		否
深圳中洲股权投资基金管理有限公司		11/07/2019		否
深圳中洲集团有限公司		12/01/2018		否
合计		3,283,632,000.00		

注：系本集团为中洲置业有限公司提供银行贷款担保后，中洲(集团)控股有限公司及其附属企业为本集团提供的反担保，根据协议约定，反担保到期日为被担保主债务履行期间届满后两年。

(4) 关联方资金拆借

资金拆入：

单位：人民币元

资金往来方名称	2021年年初往来资金余额	2021年度往来累计发生金额	2021年度偿还累计发生金额	2021年年末往来资金余额
中航信托股份有限公司	1,506,391,666.67	697,158,333.34	196,338,888.89	2,007,211,111.12
深圳中洲集团有限公司	512,282,670.50	84,208,899.38	60,000,000.00	536,491,569.88
深圳安创投资管理有限公司	1,017,534,501.04	7,465,498.96	1,025,000,000.00	-
长安国际信托股份有限公司	151,508,565.00	4,846,920.98	156,355,485.98	-
深圳市中洲置地有限公司	-	574,815,555.56	570,000,000.00	4,815,555.56
合计	3,187,717,403.21	1,368,495,208.22	2,007,694,374.87	2,548,518,236.56

2021年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息支出合计人民币237,495,208.22元。

资金拆出：

单位：人民币元

资金往来方名称	2021年年初往来资金余额	2021年度往来累计发生金额	2021年度偿还累计发生金额	2021年年末往来资金余额
东莞市中洲置业有限公司	183,344,119.69	153,745,293.73	12,842,511.17	324,246,902.25
嘉兴洲桂房地产开发有限公司	52,329,034.49	-	-	52,329,034.49
合计	235,673,154.18	153,745,293.73	12,842,511.17	376,575,936.74

上述关联方拆出资金的借款期限为无固定期限，借款利率为8%至15%。2021年度往来累计发生金额中，包含对关联方往来资金的利息收入合计人民币29,803,532.07元。

(十) 关联方及关联方交易 - 续

5、关联方交易情况 - 续

(5) 关键管理人员报酬

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
关键管理人员报酬	23,833,837.00	29,668,175.00
其中：股份支付	-	-

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额		上年年末余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳市汇海置业有限公司	61,262,310.47	63,089.05	25,391,336.27	25,391.34
	深圳市中洲宝城置业有限公司	2,847,654.53	2,847.65	2,547,920.46	2,547.92
	长城物业集团股份有限公司	2,500,000.00	2,500.00	-	-
	深圳市中洲置地有限公司	1,122,090.29	1,122.09	1,075,290.58	1,075.29
	深圳市朗怡物业管理有限公司	963,082.12	963.08	475,222.95	475.22
	深圳市中洲龙西置业有限公司	240,000.00	240	114,369.50	114.37
	西藏盈科创业投资管理有限公司	30,383.00	30.38	-	-
	深圳中洲集团有限公司	6,670.00	6.67	-	-
合计	68,972,190.41	70,798.92	29,604,139.76	29,604.14	
预付款项	广州风投资本研究院有限公司	19,830,000.00	-	19,830,000.00	-
	深圳市汇海置业有限公司	131,294.91	-	-	-
	西藏中平信	91,380.00	-	238,860.00	-
	青岛市亮洲置业有限公司	-	-	501,265.55	-
	深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司	-	-	110,000.00	-
	合计	20,052,674.91	-	20,680,125.55	-
其他应收款	惠州市华昕房地产开发有限公司	144,744,909.59	144,744.91	8,044,909.59	8,044.91
	惠州市骏洋投资开发有限公司	13,760,000.00	13,760.00	13,760,000.00	13,760.00
	成都文化旅游发展集团有限责任公司	10,000,000.00	10,000.00	10,000,000.00	10,000.00
	惠州市鹏骏置业发展有限公司	7,171,027.84	7,171.03	171,027.84	171.03
	深圳市中洲置地有限公司	2,654,741.70	2,654.74	2,654,741.70	2,654.74
	东莞市中洲置业有限公司	1,248,153.08	1,248.15	-	-
	东莞市中洲上一房地产开发有限公司	449,401.02	449.40	273,130.00	273.13
	上海深长城物业管理有限公司	234,181.89	234.18	-	-
	深圳市汇海置业有限公司	96,000.00	96.00	56,000.00	56.00
	长城物业集团股份有限公司	25,734.88	25.73	-	-
	深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司	-	-	271,989.35	271.99
	深圳市朗怡物业管理有限公司	-	-	37,020.43	37.02
	西藏中平信	-	-	5,742.86	5.74
	合计	180,384,150.00	180,384.14	35,274,561.77	35,274.56
其他流动资产	东莞市中洲置业有限公司	324,246,902.25	-	183,344,119.69	-
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	52,329,034.49	-	52,329,034.49	-
	合计	376,575,936.74	-	235,673,154.18	-
债权投资	中航信托股份有限公司	20,000,000.00	-	15,000,000.00	-
	长安国际信托股份有限公司	-	-	2,765,400.00	-
	合计	20,000,000.00	-	17,765,400.00	-
长期应收款	长城物业集团股份有限公司	-	-	7,394,929.52	7,394,929.52

(十) 关联方及关联方交易 - 续

6、关联方应收应付款项 - 续

(2) 应付项目

单位：人民币元

项目名称	关联方	本年年末余额	上年年末余额
应付账款	深圳市中洲置地有限公司	1,769,827.80	3,539,655.60
	深圳市汇海置业有限公司	1,314,395.20	152,716.80
	上海深长城物业管理有限公司	1,196,780.03	-
	长城物业集团股份有限公司	373,829.62	1,636.00
	深圳市朗怡物业管理有限公司	150,964.78	167,795.63
	深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司	-	4,499,600.00
	合计	4,805,797.43	8,361,404.03
合同负债	谭华森	433,060.55	433,060.55
	陈玲	257,069.72	91,743.12
	叶晓东	45,871.56	45,871.56
	贾帅	-	2,765,711.01
	郭晞	-	757,992.66
	合计	736,001.83	4,094,378.90
其他应付款	惠州山顶会议旅游度假中心有限公司	40,250,000.00	40,250,000.00
	惠州市华基投资有限公司	31,138,397.16	49,644,101.76
	嘉兴洲桂房地产开发有限公司	30,000,000.00	30,000,000.00
	深圳市中洲宝城置业有限公司	1,508,009.26	1,454,866.40
	深圳市汇海置业有限公司	500,000.00	500,000.00
	东莞市中洲置业有限公司	312,748.87	298,556.87
	深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司	-	154,653.82
	深圳市共享之家养老服务有限公司	151,022.00	151,022.00
	西藏中平信	134,978.00	274,978.00
	长城物业集团股份有限公司	105,144.00	-
	深圳市中洲龙商置业有限公司	20,000.00	20,000.00
	深圳中洲集团有限公司	20,000.00	20,000.00
	深圳市中洲龙西置业有限公司	-	30,000.00
	合计	104,140,299.29	122,798,178.85
一年内到期的非流动负债	中航信托股份有限公司	7,211,111.12	6,391,666.67
	深圳安创投资管理有限公司	-	1,017,534,501.04
	长安国际信托股份有限公司	-	151,508,565.00
	合计	7,211,111.12	1,175,434,732.71
长期借款	中航信托股份有限公司	2,000,000,000.00	1,500,000,000.00
其他非流动负债	深圳中洲集团有限公司	536,491,569.88	512,282,670.50
	深圳市中洲置地有限公司	4,815,555.56	-
	合计	541,307,125.44	512,282,670.50

(十一) 承诺及或有事项

1、重要承诺事项

(1) 资本承诺

单位：人民币元

项目	本年年末金额	上年年末金额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-房地产开发项目	10,225,973,401.82	9,846,009,091.59
合计	10,225,973,401.82	9,846,009,091.59

2、或有事项

本集团房地产子公司为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保，截至2021年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币8,771,368,425.14元(2020年12月31日，尚未结清的担保金额计人民币9,118,267,276.98元)。由于该等房产目前的市场价格高于售价，本集团认为与提供该等担保相关的风险较小。

(十二) 资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：人民币元

项目	金额
拟分配的利润或股利(注)	21,274,596.45
经审议批准宣告发放的利润或股利	尚待股东大会批准

注： 详见附注(五)35。

(十三) 其他重要事项**1、分部信息****(1) 报告分部的确定依据与会计政策**

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为4个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了4个报告分部，分别为房地产、物业服务、酒店餐饮和建筑施工。这些报告分部是以行业为基础确定的。本集团各个报告分部提供的主要产品及劳务分别为房地产开发、销售和租赁，物业管理服务，酒店餐饮服务和建筑施工。分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计与计量基础保持一致。

(2) 报告分部的财务信息

单位：人民币元

项目	房地产		物业服务		酒店餐饮		建筑施工		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
营业收入：	8,184,370,955.33	10,267,554,364.39	343,512,771.63	323,093,137.88	274,946,789.50	232,004,547.94	465,472,468.95	627,019,022.69	(592,164,047.06)	(752,651,527.73)	8,676,138,938.35	10,697,019,545.17
对外交易收入	8,133,218,004.27	10,216,410,966.71	274,991,994.07	256,744,256.73	265,176,898.41	221,995,647.59	2,752,041.60	1,868,674.14	-	-	8,676,138,938.35	10,697,019,545.17
分部间交易收入	51,152,951.06	51,143,397.68	68,520,777.56	66,348,881.15	9,769,891.09	10,008,900.35	462,720,427.35	625,150,348.55	(592,164,047.06)	(752,651,527.73)	-	-
营业成本(注)	8,107,535,619.84	9,675,309,256.10	254,596,591.76	235,711,859.12	282,751,088.41	291,861,429.52	422,295,905.92	609,996,159.85	(487,183,618.21)	(683,503,501.59)	8,579,995,587.72	10,129,375,203.00
分部营业利润(亏损)	76,835,335.49	592,245,108.29	88,916,179.87	87,381,278.76	(7,804,298.91)	(59,856,881.58)	43,176,563.03	17,022,862.84	(104,980,428.85)	(69,148,026.14)	96,143,350.63	567,644,342.17
其他收益	2,053,049.14	4,805,635.84	1,342,474.26	1,932,208.19	2,879,030.65	5,413,458.67	36,003.91	13,673.35	-	-	6,310,557.96	12,164,976.05
投资收益	41,007,619.63	34,996,616.37	-	-	(980,850.70)	-	7.14	-	-	-	40,026,776.07	34,996,616.37
资产处置收益	541,147.98	46,006.49	-	(122.45)	(50,330.01)	(3,988.76)	-	-	-	-	490,817.97	41,895.28
营业利润	120,437,152.24	632,093,366.99	90,258,654.13	89,313,364.50	(5,956,448.97)	(54,447,411.67)	43,212,574.08	17,036,536.19	(104,980,428.85)	(69,148,026.14)	142,971,502.63	614,847,829.87
营业外收入	15,231,733.49	30,266,600.87	40,367.59	89,961.58	461,014.78	105,140.07	-	0.37	-	-	15,733,115.86	30,461,702.89
营业外支出	6,793,086.54	44,461,626.96	2,727.68	42,881.15	72,588.49	3,724.60	18,045.12	3,003,428.94	-	-	6,886,447.83	47,511,661.65
利润总额	128,875,799.19	617,898,340.90	90,296,294.04	89,360,444.93	(5,568,022.68)	(54,345,996.20)	43,194,528.96	14,033,107.62	(104,980,428.85)	(69,148,026.14)	151,818,170.66	597,797,871.11
资产总额	38,959,760,610.44	41,621,221,289.85	242,595,325.57	201,665,366.47	1,029,809,100.36	851,428,961.39	1,366,212,158.22	1,930,131,259.12	(160,302,753.13)	(160,689,228.36)	41,438,074,441.46	44,443,757,648.47
负债总额	30,942,002,438.15	33,566,461,634.27	156,058,291.39	144,482,260.76	988,253,650.98	813,608,157.44	1,133,235,638.55	1,732,647,638.04	(9,903,331.89)	(10,270,304.37)	33,209,646,687.18	36,246,929,386.14

注：含营业成本、税金及附加、销售费用、管理费用、研发费用、财务费用、信用减值利得(损失)、资产减值利得(损失)。

(十三) 其他重要事项 - 续

1、分部信息 - 续

(2) 报告分部的财务信息 - 续

单位：人民币元

项目	房地产		物业服务		酒店餐饮		建筑施工		分部间相互抵减		合计	
	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年	本年	上年
补充信息：												
折旧	170,206,838.36	203,528,928.96	4,521,722.92	135,790.24	3,557,145.61	2,295,066.46	406,023.49	23,325.57	-	-	178,691,730.38	205,983,111.23
摊销	11,809,047.57	14,180,147.82	934,544.25	914,986.80	655,901.04	102,863.59	6,489.72	8,112.15	-	-	13,405,982.58	15,206,110.36
利息收入	88,205,519.74	141,848,403.63	250,347.29	86,773.66	674,443.80	443,004.26	(31,416.78)	330,059.22	-	-	89,098,894.05	142,708,240.77
利息费用	443,221,552.88	612,221,953.83	1,522,437.86	218,625.00	6,258,787.36	1,823,007.84	26,153.55	-	-	-	451,028,931.65	614,263,586.67
当期确认的信用减值损失(利得)	7,269,806.69	(2,302,055.84)	424,150.58	122,900.47	56,075.30	(264,856.56)	(3,695,437.57)	1,720.57	-	-	4,054,595.00	(2,442,291.36)
当期确认的资产减值损失(利得)	766,691,330.39	162,436,545.52	-	-	-	-	-	-	-	-	766,691,330.39	162,436,545.52
采用权益法核算的长期股权投资确认的投资收益	35,573,141.02	15,057,440.79	-	-	(980,850.70)	-	-	-	-	-	34,592,290.32	15,057,440.79
采用权益法核算的长期股权投资金额	606,171,514.76	416,570,386.14	-	-	17,019,149.30	5,395,339.50	-	-	(160,181,234.96)	-	463,009,429.10	421,965,725.64
长期股权投资以外的非流动资产	2,984,398,367.82	3,129,491,004.45	14,020,020.71	3,296,847.89	18,813,537.45	1,884,270.95	372,234.14	82,955.86	-	-	3,017,604,160.12	3,134,755,079.15
资本性支出	5,580,783.02	16,401,678.74	149,453.06	-	3,075,022.01	2,449,427.53	9,522.12	64,459.91	-	-	8,814,780.21	18,915,566.18
其中：在建工程支出	1,719,210.57	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,719,210.57	-
购置固定资产支出	1,985,665.04	10,198,977.35	42,776.00	-	2,913,705.43	2,425,665.15	9,522.12	62,837.48	-	-	4,951,668.59	12,687,479.98
购置无形资产支出	410,194.73	345,917.52	-	-	66,371.68	23,762.38	-	1,622.43	-	-	476,566.41	371,302.33
购置投资性房地产支出	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
长期待摊费用支出	1,465,712.68	5,856,783.87	106,677.06	-	94,944.90	-	-	-	-	-	1,667,334.64	5,856,783.87

(十三) 其他重要事项 - 续**2、非公开发行股票**

2016年2月26日，本公司第七届董事会第三十一次会议审议通过《关于公司符合向特定对象非公开发行A股股票条件的议案》，拟向包括深圳市前海阳诚实业发展有限公司(以下简称“前海阳诚”)在内的不超过10名特定对象非公开发行A股股票。本次非公开发行的股票数量不超过379,048,931股(含本数)，募集资金人民币55亿元，其中，前海阳诚认购比例不低于本次非公开发行实际发行股份总数的15%(含本数)。本次发行的发行价格不低于定价基准日本公司第七届董事会第三十一次会议决议(公告日)前20个交易日公司股票交易均价的90%，即人民币14.51元/股。2016年3月29日，本公司2016年第二次临时股东大会审议通过上述议案。2016年8月1日，本公司第七届董事会第三十七次会议审议通过《关于调整公司非公开发行A股股票方案的议案》，调整后本次非公开发行的股票数量为不超过245,352,900股(含本数)，募集资金总额不超过人民币351,100万元(含本数)，其中前海阳诚认购比例不低于实际发行股份总数15%。2016年9月14日，中国证监会发行审核委员会审核通过了本公司2016年非公开发行A股股票的申请。

2021年8月13日，本公司召开第九届董事会第六次会议、第九届监事会第四次会议，2021年9月1日，第二次临时股东大会审议通过了《关于拟终止非公开发行A股股票并撤回申请文件暨关联交易的议案》，决定终止非公开发行A股股票，并向中国证监会申请撤回相关申请文件。2021年9月29日，本公司收到中国证监会出具的《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》([2021]117号)，根据《中国证券监督管理委员会行政许可实施程序规定》第二十条的规定，中国证监会决定终止对本公司行政许可申请的审查。本公司已与前海阳诚签署了《关于终止履行<非公开发行A股股票之股份认购协议>的协议》。本公司目前经营情况正常，终止本次非公开发行A股股票事项，不会对公司的经营与持续稳定发展造成重大影响。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释**1、应收账款****(1) 应收账款总体情况**

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收账款	12,926,805.23	6,726,872.62
减：信用损失准备	12,926.81	7,011.69
账面价值	12,913,878.42	6,719,860.93

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

1、应收账款 - 续

(2) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额			上年年末余额		
	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)	应收账款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	12,926,805.23	12,926.81	0.10	6,442,054.18	6,442.05	0.10
1至2年	-	-	-	284,818.44	569.64	0.20
2至3年	-	-	-	-	-	-
3年以上	-	-	-	-	-	-
合计	12,926,805.23	12,926.81		6,726,872.62	7,011.69	

(3) 按信用损失准备计提方法分类披露

单位：人民币元

项目	本年年末余额					上年年末余额				
	账面余额		信用损失准备		账面价值	账面余额		信用损失准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	比例(%)		金额	比例(%)	金额	比例(%)	
按组合计提信用损失准备										
低风险组合	12,926,805.23	100.00	12,926.81	0.10	12,913,878.42	6,726,872.62	100.00	7,011.69	0.10	6,719,860.93
正常风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
重大风险组合	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
合计	12,926,805.23	100.00	12,926.81	0.10	12,913,878.42	6,726,872.62	100.00	7,011.69		6,719,860.93

(4) 信用损失准备情况

单位：人民币元

类别	本年年初余额	本年变动			本年年末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	
信用损失准备	7,011.69	290,810.38	(76.82)	(284,818.44)	12,926.81

应收账款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	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)	合计
2021年1月1日余额	7,011.69	-	7,011.69
2021年1月1日应收账款账面余额在本年			
——转入已发生信用减值	(569.64)	569.64	-
——转回未发生信用减值	-	-	-
本年计提	6,561.58	284,248.80	290,810.38
本年转回	(76.82)	-	(76.82)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	(284,818.44)	(284,818.44)
其他变动	-	-	-
2021年12月31日余额	12,926.81	-	12,926.81

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款

2.1 其他应收款汇总

单位：人民币元

项目	本年年末余额	上年年末余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	18,215,932,584.17	19,482,436,772.42
合计	18,215,932,584.17	19,482,436,772.42

2.2 其他应收款

(1) 按账龄披露

单位：人民币元

账龄	本年年末余额		
	其他应收款	信用损失准备	计提比例(%)
1年以内	18,215,916,782.25	198.08	0.00
1至2年	-	-	-
2至3年	-	-	-
3年以上	7,007,520.00	6,991,520.00	99.77
合计	18,222,924,302.25	6,991,718.08	

(2) 按款项性质分类情况

单位：人民币元

款项性质	本年年末账面余额	上年年末账面余额
往来款	18,222,908,302.25	19,489,412,563.93
押金、保证金等	16,000.00	16,000.00
合计	18,222,924,302.25	19,489,428,563.93

(3) 信用损失准备计提情况

单位：人民币元

内部信用评级	预期信用损失率(%)	本年年末余额			上年年末余额				
		未来12个月内预期信用损失	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)	合计	未来12个月内预期信用损失	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)	合计
正常	0.10	18,215,932,782.25	-	-	18,215,932,782.25	19,482,437,043.93	-	-	19,482,437,043.93
关注	5.00	-	-	-	-	-	-	-	-
预警	5.50	-	-	-	-	-	-	-	-
损失	100.00	-	-	6,991,520.00	6,991,520.00	-	-	6,991,520.00	6,991,520.00
账面余额		18,215,932,782.25	-	6,991,520.00	18,222,924,302.25	19,482,437,043.93	-	6,991,520.00	19,489,428,563.93
信用损失准备		198.08	-	6,991,520.00	6,991,718.08	271.51	-	6,991,520.00	6,991,791.51
账面价值		18,215,932,584.17	-	-	18,215,932,584.17	19,482,436,772.42	-	-	19,482,436,772.42

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

2、其他应收款 - 续

2.2 其他应收款 - 续

(4) 信用损失准备情况

其他应收款信用损失准备变动情况如下：

单位：人民币元

信用损失准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月内预期信用损失	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)	
2021年1月1日余额	271.51	-	6,991,520.00	6,991,791.51
2021年1月1日其他应收款余额在本年				
——转入第二阶段	-	-	-	-
——转入第三阶段	-	-	-	-
——转回第二阶段	-	-	-	-
——转回第一阶段	-	-	-	-
本年计提	182.08	-	-	182.08
本年转回	(255.51)	-	-	(255.51)
终止确认金融资产(包括直接减记)而转出	-	-	-	-
其他变动	-	-	-	-
2021年12月31日余额	198.08	-	6,991,520.00	6,991,718.08

(5) 按欠款方归集的年末余额前五名的其他应收款情况

单位：人民币元

单位名称	款项性质	本年年末余额	占其他应收款本年年末余额合计数的比例(%)	账龄	信用损失准备本年年末余额
惠州中洲置业有限公司	往来款	4,270,301,079.73	23.43	1年以内	-
深圳市长城物流有限公司	往来款	1,996,357,280.09	10.96	1年以内	-
成都深长城地产有限公司	往来款	1,928,626,909.86	10.58	1年以内	-
深圳市中洲地产有限公司	往来款	1,509,911,875.05	8.29	1年以内	-
广州南沙区投元产城投资有限公司	往来款	1,179,760,000.00	6.47	1年以内	-
合计		10,884,957,144.73	59.73		-

3、长期股权投资

(1) 长期股权投资分类

单位：人民币元

项目	本年年末余额			上年年末余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	3,108,716,510.92	52,000.00	3,108,664,510.92	3,103,816,510.92	52,000.00	3,103,764,510.92
对联营企业投资	-	-	-	12,770,424.61	-	12,770,424.61
合计	3,108,716,510.92	52,000.00	3,108,664,510.92	3,116,586,935.53	52,000.00	3,116,534,935.53

财务报表附注

2021年12月31日止年度

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(2) 对子公司投资

单位：人民币元

被投资单位	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额	本年计提减值准备	减值准备 本年年末余额
成都深长城地产有限公司	42,500,000.00	-	-	42,500,000.00	-	-
上海深长城地产有限公司	510,000,000.00	-	-	510,000,000.00	-	-
深圳市中洲地产有限公司	250,369,806.50	-	-	250,369,806.50	-	-
深圳市香江置业有限公司	549,000,000.00	-	-	549,000,000.00	-	-
惠州中洲置业有限公司	1,038,082,181.11	-	-	1,038,082,181.11	-	-
惠州市康威投资发展有限公司	-	-	-	-	-	-
惠州市昊恒房地产开发有限公司	60,049,607.67	-	-	60,049,607.67	-	-
青岛市旺洲置业有限公司	1.00	-	-	1.00	-	-
青岛市联顺地产有限公司	9,000,001.00	-	-	9,000,001.00	-	-
青岛市中洲地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市圣廷苑酒店管理有限公司	10,120,000.00	-	-	10,120,000.00	-	-
深圳中洲圣廷苑酒店有限公司	71,250,000.00	-	-	71,250,000.00	-	-
深圳市中洲资本有限公司	204,155,831.88	-	-	204,155,831.88	-	-
深圳市长城物流有限公司	233,040,846.80	-	-	233,040,846.80	-	-
深圳市长城投资控股有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
深圳市盈灿建设有限公司	57,000,000.00	-	-	57,000,000.00	-	-
深圳市中洲物业管理有限公司	7,301,234.96	-	-	7,301,234.96	-	-
成都长华置业有限公司	1,560,000.00	-	-	1,560,000.00	-	52,000.00
重庆洲立房地产有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
东莞市中洲置地有限公司	10,000,000.00	-	-	10,000,000.00	-	-
珠海市洲立置业有限公司	500,000.00	-	-	500,000.00	-	-
上海洲立房地产有限公司	5,100,000.00	132,736,019.03	137,836,019.03	-	-	-
深圳市中洲商置投资有限公司	2,650,000.00	-	-	2,650,000.00	-	-
广州市中洲置地有限公司	4,377,000.00	-	-	4,377,000.00	-	-
深圳市中洲酒店管理有限公司	7,760,000.00	-	-	7,760,000.00	-	-
深圳市中洲文化创意产业有限公司	-	10,000,000.00	-	10,000,000.00	-	-
合计	3,103,816,510.92	142,736,019.03	137,836,019.03	3,108,716,510.92	-	52,000.00

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

3、长期股权投资 - 续

(3) 对联营企业投资

单位：人民币元

被投资单位	本年年初余额	本年增减变动							本年年末余额	减值准备 本年年末 余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认 的投资损益	其他综合 收益调整	其他权益变动	宣告发放现金 股利或利润	计提减值准备		
一、联营企业										
深圳市前海中保产业私募股权投资基金管理有限公司(注)	12,770,424.61	-	(10,098,586.86)	328,162.25	-	-	(3,000,000.00)	-	-	-

注：详见附注(五)9。

(十四) 母公司财务报表主要项目注释 - 续

4、营业收入、营业成本

(1) 营业收入和营业成本

单位：人民币元

项目	本年发生额		上年发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	163,081,422.95	25,858,186.87	150,162,550.85	26,056,775.88

5、投资收益

(1) 投资收益明细情况

单位：人民币元

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	492,703,729.47	2,891,139,119.42
理财产品投资收益	4,492,471.64	19,418,899.06
权益法核算的长期股权投资收益	328,162.25	(143,889.37)
处置长期股权投资产生的投资收益	(234,890,964.61)	7,451.53
合计	262,633,398.75	2,910,421,580.64

(2) 成本法核算的投资收益明细情况

单位：人民币元

被投资单位	本年发生额	上年发生额
惠州市昊恒房地产开发有限公司	210,138,744.14	51,361,765.07
青岛市旺洲置业有限公司	199,518,273.30	258,932,395.78
青岛市联顺地产有限公司	77,310,229.56	333,769,970.27
惠州中洲置业有限公司	5,736,482.47	1,244,992,624.92
上海深长城地产有限公司	-	495,421,800.79
深圳市中洲地产有限公司	-	434,967,342.76
重庆洲立房地产有限公司	-	51,172,169.47
东莞市中洲置地有限公司	-	14,693,818.64
深圳市中洲商置投资有限公司	-	5,827,231.72
合计	492,703,729.47	2,891,139,119.42

1、非经常性损益明细表

单位：人民币元

项目	金额	说明
非流动性资产处置损益	1,335,954.12	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-	
计入当期损益的政府补助(与企业业务密切相关, 按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外)	3,197,243.76	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	-	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	-	
非货币性资产交换损益	-	
委托他人投资或管理资产的损益(注)	4,492,478.78	
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-	
债务重组损益	-	
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等	-	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	-	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	-	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益, 以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和债权投资取得的投资收益	96,870.82	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,746,222.92	
对外委托贷款取得的损益	-	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	-	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	-	
受托经营取得的托管费收入	7,102,197.03	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	8,846,668.03	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	2,911,053.84	
小计	31,728,689.30	
所得税影响额	(7,861,216.61)	
少数股东权益影响额(税后)	(45,211.86)	
合计	23,822,260.83	

注： 系理财产品投资收益人民币4,492,478.78元。

深圳市中洲投资控股股份有限公司(以下简称“本公司”)对非经常性损益项目的认定系依照《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》(证监会公告[2008]43号)的规定执行。

2、净资产收益率及每股收益

本净资产收益率和每股收益计算表是本公司按照中国证券监督管理委员会颁布的《公开发行证券的公司信息披露编报规则第09号—净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)的有关规定而编制的。

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	2.5870	0.3097	0.3097
扣除非经常损益后归属于普通股股东的净利润	2.2878	0.2739	0.2739
