



深圳市物业发展（集团）股份有限公司

**2020 年半年度报告**

（公告编号：2020-36）

**2020 年 08 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、高级管理人员保证半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。

公司负责人刘声向、主管会计工作负责人蔡丽莉及会计机构负责人（会计主管人员）刘强声明：保证本半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《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求。

公司已在本报告中详细描述可能存在的相关风险及应对措施，敬请查阅第四节经营情况讨论与分析中“十、公司面临的风险和应对措施”的有关内容。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	5
第二节 公司简介和主要财务指标.....	8
第三节 公司业务概要.....	11
第四节 经营情况讨论与分析.....	22
第五节 重要事项.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	34
第七节 优先股相关情况.....	35
第八节 可转换公司债券相关情况.....	36
第九节 董事、监事、高级管理人员情况.....	36
第十节 公司债相关情况.....	37
第十一节 财务报告.....	38
第十二节 备查文件目录.....	167

## 释义

释义项	指	释义内容
公司、本公司、集团	指	深圳市物业发展（集团）股份有限公司
深投控	指	深圳市投资控股有限公司
深建投	指	深圳市建设投资控股公司
深投管	指	深圳市投资管理公司
投控物业	指	深圳市投控物业管理有限公司
皇城地产	指	深圳市皇城地产有限公司
东莞公司	指	东莞市国贸长盛房地产开发有限公司
徐州公司	指	深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司
扬州公司	指	深物业扬州房地产开发有限公司
泰新利	指	深圳市泰新利物业管理有限公司
荣耀地产	指	深圳市荣耀房地产开发有限公司
国贸物管	指	深圳市国贸物业管理有限公司
皇城物管	指	深圳市皇城物业管理有限公司
山东国贸物管	指	山东深国贸物业管理有限公司
重庆国贸物管	指	重庆深国贸物业管理有限公司
扬州景悦物管	指	扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司
深汕国贸物管	指	深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司
国贸同乐物管	指	深圳市国贸同乐物业管理有限公司
房屋资产运营公司	指	深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司
国贸餐饮	指	深圳市国贸餐饮有限公司
吉发仓储	指	深圳物业吉发仓储有限公司
监理公司	指	深圳市物业工程建设监理有限公司
天安公司	指	深圳天安国际大厦物业管理有限公司
产业园区	指	由政府或企业为实现产业发展目标而创立的特殊区位环境，常见的企业园区类型有物流园区、科技园区、文化创意园区、总部基地、生态农业园区等
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元
IFMA	指	国际设施管理协会
新冠肺炎	指	新型冠状病毒肺炎（COVID-19）

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

股票简称	深物业 A、深物业 B	股票代码	000011、200011
变更后的股票简称（如有）	不适用		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市物业发展(集团)股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	深物业集团		
公司的外文名称（如有）	ShenZhen Properties & Resources Development (Group) Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	SZPRD		
公司的法定代表人	刘声向		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	范维平	钱忠、丁名华
联系地址	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层	广东省深圳市罗湖区人民南路国贸大厦 39 层
电话	0755-82211020	0755-82211020
传真	0755-82210610 82212043	0755-82210610 82212043
电子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用  不适用

### 四、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

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	本报告期	上年同期		本报告期比上年同期增减
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	1,421,077,767.83	755,390,079.96	1,065,480,882.30	33.37%
归属于上市公司股东的净利润（元）	211,967,734.76	103,749,398.16	155,922,425.40	35.94%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	210,621,623.38	103,686,185.29	103,686,185.29	103.13%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,623,182,138.90	-459,952,236.98	-396,688,011.70	309.18%
基本每股收益（元/股）	0.3557	0.1741	0.2616	35.97%
稀释每股收益（元/股）	0.3557	0.1741	0.2616	35.97%
加权平均净资产收益率	6.66%	3.09%	4.19%	2.47%
	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	10,948,847,072.58	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53	1.64%
归属于上市公司股东的净资产（元）	3,145,941,136.36	3,147,949,009.38	3,147,949,009.38	-0.06%

### 五、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。

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	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）	1,901.04	零星资产报废处置
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）	3,647,311.17	主要是收到的疫情补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,905,036.49	
减：所得税影响额	400,624.88	
少数股东权益影响额（税后）	-2,560.54	
合计	1,346,111.38	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

适用  不适用

公司报告期不存在将根据《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》定义、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 公司业务概要

### 一、报告期内公司从事的主要业务

乘着改革开放的东风，深物业集团于1982年11月正式成立。公司前身为罗湖工程建设指挥部，1985年8月改名为深圳市物业发展总公司，1988年被深圳市确定为第二批国营企业股份制改造试点单位，1990年4月经市政府批准正式改名为深圳市物业发展（集团）股份有限公司。1992年3月，集团公司股票（深物业A+B，证券代码000011/200011）正式在深圳证券交易所挂牌上市交易，总部位于深圳市罗湖区人民南路国贸大厦。

成立之初，公司作为甲方单位总承包建设了深圳国际贸易中心大厦，创下了举世闻名的“三天一层楼”的“深圳速度”。国贸大厦占据了当时中国数个第一：它是中国第一栋超高层建筑，在长达十年里一直占据着“全国第一高楼”的位置；它是中国最早实行招标的建筑工程；它是罗湖乃至深圳的地标性建筑，是深圳一个响亮的历史文化符号；它是“深圳文化名片”，入选深圳首批45处历史建筑，成为享誉全国乃至世界的“深圳速度的体现，改革开放的象征”。深物业集团“敢为人先、变革图强”的企业精神也因此成为无数深圳创业者们砥砺奋进的精神图腾。

三十年来，公司以罗湖为根据地辐射全国，围绕传统地产业务实施多元发展战略，已由当时单纯的项目公司，发展成为大型综合性集团，现代产城综合体转型模式已经取得实质性成效。根据公司战略发展思路，未来将加快实现房地产、物业管理和房屋租赁发展转型升级，聚焦城市空间开发、物业管理服务、产业生态运营等为核心的业务板块，延伸发展高端增值服务，以科技创新为第一驱动力，努力打造全球领先的智慧科技园区全生态链运营商。

2020年是“十三五”规划收官之年，也是公司全面落实改革攻坚的重大发展之年。面对突如其来的新冠疫情，公司一手抓疫情防控，一手抓复工复产，有序推进各项业务有计划高质量发展。

#### 1、城市空间开发

基于现有房地产开发业务，公司将做优存量、布局增量，以下属公司皇城地产、东莞公司、徐州公司、扬州公司、泰新利、荣耀地产等作为开发主体和城市更新主体，推动房地产业务转型升级，合理布局城市空间开发板块。一是稳妥推进深圳本地和异地现有项目开发，加快徐州、扬州和东莞等异地项目存量销售，提高资金回笼速度；二是把握深圳城市更新改造的主流趋势，充分做好潜在旧改项目工作，有计划、有步骤地积极参加旧改，通过旧改重建，激活存量改造发展新动能；三是在保证业务流程规范和公司稳健经营的前提下，积极开展新增土地投资，以产业开发、城市更新等方式，立足粤港澳大湾区、长三角发达地区一线、重点核心城市，集中优势力量，增加土地储备，解决业务拓展载体不足的瓶颈问题。在巩固房地产业务发展基本面的基础上，未来将进一步聚焦科技园区开发建设，力争开发建设系列标杆性创新型科技园区项目。

#### 2、物业管理服务

公司物业管理板块以国贸物管为核心平台，国贸物管系公司全资子公司，成立30多年来，已经发展成为国内一流的产业园区品牌物业服务供应商，连续多年获评“全国物业管理企业百强”和“中国产业园区物业管理优秀企业”，下设皇城物管、山东国贸物管、重庆国贸物管、扬州景悦物管等物管子公司及深汕国贸物管、国贸同乐物管两家合资公司，品牌优势显著，物业服务项目遍布全国，包括北方市场呼伦贝尔、满洲里、保定等，华东市场山东、上海、浙江、江苏等，西南市场重庆，华南市场深圳、东莞等，成功服务于华为、阿里巴巴、京东、海康威视等知名企业园区管理和山东、重庆等大批政府物业项目。2019年成功收购投控物业后，公司物管业务规模和综合实力显著提升，目前总的物业管理面积超过2000万平米，其中优质产业园区管理面积近800万平米，已实现北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园、西有重庆京东产业园的高端产业园区运营管理全国布局，高端产业园区运营管理规模进入国内产业园区运营管理第一梯队。公司在夯实传统物业管理服务的基础上，将进一步加快利用大数据、物联网、人工智能等新技术，构建智慧运营服务平台，持续推动平台升级，实现规模效益。

#### 3、产业生态运营

房屋资产运营业务作为公司打造全生态链运营商中重要一环，原由集团总部租赁中心经营，现已转制为房屋资产运营公司独立运作，并推出了长租公寓自有品牌“喜寓”。收购投控物业后，公司目前整体可租赁物业面积近40万平米，出租率达95%，物业出租类型包括商业物业、写字楼、厂房、宿舍等。公司正在加快完成存量物业盘点和评估、强化管理，未来将逐



步扩大租赁业务范围，加快布局长租公寓市场，培育租赁品牌，围绕租赁产业链衍生增值服务，打造线上线下租赁生态圈，提升物业租赁发展能力。在此基础上，公司将充分发挥房地产开发、物业管理和租赁三大基础业务的发展优势，不断优化园区内空间服务和租赁生态圈，打造产业生态运营板块系统。

#### 4、其他业务

公司经营业务还包括餐饮业务、仓储业务和监理业务等。餐饮业务由深圳市国贸餐饮有限公司运营，其总营业面积1,892平方米。国贸餐饮成立于1986年，经营的国贸旋转餐厅是中国最早空中食府，曾被国务院列为“中华之最—全国最高层的旋转餐厅”，是全国唯一经营中餐的旋转餐厅，也是深圳市政府指定重要接待点，开业至今已接待过600多名中外国家首脑、名人和无以数计的中外来宾，声誉远播海内外。1992年春天于国贸旋转餐厅发表的南巡讲话，掀起了中国改革开放的第二次热潮，国贸旋转餐厅也因此成为深圳具有独特历史意义的标志性景点。仓储业务主要由合资企业吉发仓储公司经营，其仓库面积合计3.5万平方米。集团旗下监理公司具备国家建设部房屋建筑工程甲级监理资质，前身是深物业工程管理部，直接参与了深圳国际贸易大厦的建设和管理工作，见证了创造“深圳速度”的全过程，长期以来以服务集团开发项目为主。

## 二、主要资产重大变化情况

### 1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	比期初增加 0.35%，系权益法确认合营企业投资收益所致
固定资产	比期初减少 4.55%，系购买零星办公设备及折旧所致
无形资产	比期初减少 15.59%，系正常摊销所致
在建工程	不适用
应收账款	比期初增加 30.40%，系应收物业管理费及租金增加所致
其他应收款	比期初减少 12.83%，系收到心海控股归还借款所致
其他流动资产	比期初减少 61.18%，系预缴增值税余额减少所致
其他非流动资产	比期初增加 297.34%，系预付的构建长期资产款项增加

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

近年来，公司在深耕传统地产业务、布局核心城市群的同时，逐步完善多元发展战略，通过战略调整和夯实，不断增强核心竞争力，为未来可持续发展积蓄力量。公司的核心竞争力主要体现在：

**一是敢为人先、变革图强的企业精神。**创立伊始，三天一层楼的“深圳速度”不仅体现了深物业人勇于探索、攻坚克难的优良作风，更铸就了深物业敢为人先、变革图强的企业精神。近年来，公司前瞻布局，适时转型，在各大业务板块大胆革新、积极探索，向着打造“全球领先的智慧科技园区全生态链运营商”的发展愿景砥砺前行。

**二是日益丰富、渠道多样的集团资源。**深物业作为深圳市属国企系统主力公司和平台公司，充分利用上市公司平台进行资本运作，不断丰富公司的土地、房产和高端科技园区在管物业资源，实现内生和外延增长；积极引进战略投资者，与英飞拓、爱玛客等公司建立战略合作关系，战略资源获取和整合能力不断增强。三十多年来，公司凭借优质服务与良好声誉，

积累了一大批稳定的客户资源。同时，公司持续开拓项目资源，所属物管公司中标多个物业管理项目，物业服务业态实现多元化和专业化。

**三是规范稳定、勇于革新的管理团队。**公司在依法治企理念的指引下，不断深化制度体系建设，健全法人治理结构，夯实运营基础，提升管理水平。公司经营团队稳定，在公司发展战略上一以贯之，持续编制十三五、十四五战略规划，以战略规划为指导，不断开拓进取，确保了公司在大政方针上的连续性。

**四是积淀深厚、广受认同的品牌价值。**经过三十多年的发展，承载着改革开放精神的“深物业”和“国贸”品牌价值和综合实力，得到了市场的高度认可。公司于2019年7月荣获“深圳房地产开发行业品牌价值企业”和“建圳30年副会长单位”称号，并已连续多年荣获“中国房地产开发企业500强”、“广东省企业500强”等诸多荣誉，社会影响力和品牌知名度持续提升。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

2020年上半年,新冠病毒引发的肺炎疫情对全国经济基本面及房地产市场产生较大冲击。为应对疫情影响,我国宏观政策逆周期调节力度明显加大,地方因城施策更加灵活。报告期内,我国房地产业发展总体呈现如下特征:

从政策端来看,在“六稳”“六保”背景下,行业资金环境较为宽松。同时,新型城镇化与区域发展战略推进力度加大,下放土地审批权、完善生产要素市场化配置及加快老旧小区改造等举措对于房地产行业的中长期发展均为利好。在房地产调控方面,中央依然坚持“房住不炒”定位不变,房地产领域金融监管依然从严。多地地方政府从供需两端出台房地产扶持政策,同时坚守“限购”、“限贷”调控底线,通过放宽人口落户、降低人才引进门槛、加大住房补贴等方面促进房地产市场平稳运行。

从市场量价来看,房地产市场经历了从低谷到持续恢复两个阶段。在价格方面,中国房地产指数系统数据显示,百城新建住宅均价累计涨幅为近五年同期最低水平,3月以来环比涨幅出现小幅扩大,上半年价格累计涨幅较去年同期收窄0.18%至1.27%。在成交规模方面,新房与二手房同比降幅均达近年来最大值。短期内,常态化的疫情防控与经济发展压力将增加房地产市场的不稳定因素。

从成交结构来看,受城市基本面与房地产市场发展阶段等的影响,城市市场分化行情明显,部分热点城市需求回升动力较强,改善型需求释放加速。随着未来疫情影响减弱,市场成交规模或将不断回补,改善需求仍存在较大释放空间,优质中高端项目成交占比或将提升。

从土地市场来看,上半年住宅用地推地量小幅增加,成交有所回落。央行继续运用降准、降息等积极的货币政策保持流动性合理充裕,部分企业资金面有所改善,土地市场表现有望趋于理性,但部分热点城市土地市场仍将保持一定热度。

#### (一) 公司主营业务运行特点

**一是城市空间开发板块业绩突出,经受住疫情带来的重重考验。**上半年,房地产业务实现营业收入8.59亿元,占总营收比重为60.43%,同比大幅增长,增长率达82.71%;毛利率达82.55%,同比增长12.58%。报告期内房地产业务收入主要由金领假日项目8.07亿元、半山御景项目0.18亿元、松湖朗苑项目0.17亿元构成,主要受益于金领假日项目实现了收入及毛利大幅增长。此外,福昌二期项目、御品峦山项目、福源工业园项目等均有序推进;荣耀地产、扬州公司、徐州公司在疫情冲击下保持正常运转,将在下半年加快推进各项目工作。

**二是物业管理板块稳中有增,继续加快市场拓展力度。**上半年,受疫情影响,部分下属公司物业管理费收缴率较低,防疫防控支出增加。面对上述情况,公司积极制定应对措施,主动对接客户,稳步推动在管项目常态化运行,报告期内物业管理业务实现营业收入4.91亿元,占营收比重为34.52%,仍为集团第二大营收来源,毛利率为14.73%,同比均略有增长。公司在国内物业服务综合实力百强排名中提升至27名,品牌价值及市场影响力不断扩大。下半年公司将积极推进物管业务市场拓展,提升服务质量和客户粘度,实现存量项目成长和增量项目推进。

**三是产业生态运营及其他板块有序推进,多元化经营战略初见成效。**资产运营公司抓住后疫情时代转型升级的发展契机,全面贯彻执行免租政策,采取有效措施维护优质客户。罗湖迎春路小六楼项目、国贸广场美食城、福民综合楼项目均按计划稳步推进。监理公司有序开展金领项目精装修、福昌二期、徐州二期和国贸大厦装修等重点项目监理服务工作,继续加大开拓力度,通过多渠道获得外部项目。餐饮公司正处于停业装修期,在配合餐厅装修改造工作的同时,积极进行市场调查、菜品研发及创新,建立健全餐饮服务标准化管理机制等工作,大力推进开业前宣传,提高品牌知名度与专业服务水平,展现国贸旋转餐厅“老字号”餐饮品牌的新活力、新起点与新高度。

#### (二) 重点在建项目进展情况

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

##### 1、新增土地储备项目

报告期内公司未有新增土地储备项目。

##### 2、累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
观澜蚌岭项目	6.83	61.33	61.33
御品峦山花园项目	2.19	7.89	7.89
宝路项目	3.24	8.16	8.16
惠阳淡水土地	1.77	6.20	6.20
海口红旗镇土地	15.8	-	-
总计	29.83	83.58	83.58

注：御品峦山花园项目、宝路项目和惠阳淡水土地为计容建筑面积。

### 3、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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
深圳市	金领假日公寓	福田区	住宅	100%	2014年03月	已竣工	已竣工	12,598	133,800	182,585	182,585	138,311	94,995
深圳市	福汇华苑	福田区	安居房	100%	2018年12月	在建	完成桩基础工程	4,274	32,050	0	0	90,439	58,377
徐州市	半山御景(二期)	铜山区	住宅	100%	2019年03月	在建	内外装饰, 部分楼栋拆除外架	31,537	22,605	0	0	23,581	12,738

### 4、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 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳	金领假日公寓	福田区	住宅、单身公寓、商业	100%	133,800.6	125,234.63	40,345.32	5,502.54	29,941	39,842.12	12,739.99	80,667.69
扬州	湖畔御景	扬州市邗沟路80号	多层一期	100%	36,141.28	48,870.98	41,817.57	338.9	131.6	41,609.81	338.63	345.43
扬州	湖畔	扬州市	多层	100%	56,935.75	73,121.96	66,307.5	101.69	40.98	63,775.5	655.59	535.22

	御景	邗沟路 80号	二期				2			8		
徐州	半山御景 (一期)	铜山区 华山路6 号	别墅	100%	53,921.82	87,447.35	85,652.8 1	0	0	85,652.8 1	2,331.54	1,802.17
徐州	半山御景 (二期)	铜山区 华山路6 号	低密度 住宅	100%	22,604.96	21,720.72	20,769	9,041	11,035.8 9	0	0	0

## 5、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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
喜寓龙园店	深圳市	长租公寓	100.00%	3967	3967	100.00%
喜寓龙华店	深圳市	长租公寓	100.00%	1609	1609	100.00%
喜寓新湖店	深圳市	长租公寓	100.00%	1600	1600	100.00%
国贸美食城	深圳市	商业	100.00%	4080	3250	80.00%
文锦渡口岸大楼 A座	深圳市罗湖区	写字楼	75.00%	5884	5703	97.00%
海外联谊大厦	深圳市	商业、办公	75.00%	9788	9788	100.00%
安华大厦	深圳市	办公	75.00%	1414	757	54.00%
培训大楼/宿舍	深圳市	住宅/办公/商业	75.00%	2796	2796	100.00%
鹏福楼	深圳市	办公	75.00%	6494	6494	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	75.00%	1702	1702	100.00%
金福大厦	深圳市	商业	100.00%	568	568	100.00%
福兴花园	深圳市	住宅/商业	75.00%	5877	5877	100.00%
福兴花园	深圳市	商业	100.00%	1417	1417	100.00%
东莞塘厦厂区	东莞市	厂房	75.00%	22034	22034	100.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	3199	3029	95.00%
太平洋商贸大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	14889	14714	99.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	2096	2096	100.00%
康体大厦	深圳市	商业/办公	15.00%	1147	1147	100.00%
绿化大厦	深圳市	商住	75.00%	6960	6484	93.00%
莲花北村 48 栋首 层商铺	深圳市	商铺	75.00%	1000	1000	100.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	100.00%	1803	1758	98.00%
好年华大厦	深圳市	公寓及商业	75.00%	2329	2233	96.00%
育新学校二号招	深圳市	招待所	75.00%	3000	3000	100.00%

待所						
上梅林凯丰花园	深圳市	住宅	100.00%	1307	1277	98.00%
百货广场西座	深圳市	商业/办公	100.00%	13632	13632	100.00%
南证大厦	深圳市	办公	100.00%	8810	6590	75.00%
桑达工业区 409 栋	深圳市	厂房	100.00%	3309	3309	100.00%
免税单身公寓	深圳市	公寓	100.00%	3440	3440	100.00%
向富楼	深圳市	商业	100.00%	3109	3109	100.00%
福源工业区	深圳市	厂房	75.00%	59596	58887	99.00%
同路工业区	深圳市	厂房	100.00%	76886	73221	95.00%
公路大厦	深圳市	商业/办公	75.00%	317	317	100.00%
公路大厦	深圳市	办公	100.00%	89	89	100.00%
江岭工业区	深圳市	厂房	75.00%	10397	10397	100.00%
21 区	深圳市	商业/办公	75.00%	9514	9514	100.00%
宝利小区	深圳市	住宅	75.00%	9020	9020	100.00%
松岗厂房	深圳市	厂房	75.00%	5700	5700	100.00%
布龙厂房	深圳市	厂房	75.00%	7471	7471	100.00%
皇岗公路大厦	深圳市	办公	75.00%	4600	4600	100.00%
粤通综合楼	深圳市	办公	75.00%	3044	3044	100.00%

## 6、土地一级开发情况

适用  不适用

## 7、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	436,490.00	4%-6%	78,000.00	6,180.00	6,180.00	346,130.00
合计	436,490.00		78,000.00	6,180.00	6,180.00	346,130.00

## 8、发展战略和未来一年经营计划

一是推进重点项目建设，聚焦项目落地，持续加强对项目总目标、节点目标、进度时间表以及投资计划的统筹把控，重点推进金领假日C座、观澜蚌岭、福昌二期、徐州二期及御品峦山等项目进度安排；二是全力推进销售回款工作，加速资金回笼，针对市场及时调整营销策略，灵活运用多种营销手段与途径，把握时机窗口；三是充分盘活、发挥存量资产运营效益，在做好日常租赁管理工作的同时，盘活存量资产，实现提质增效；四是加速物业板块规模化扩张，扩大品牌影响力，坚持并购、自主拓展双轮驱动，快速实现物管业务全国性扩张；完成物管板块产品和服务的标准化建设，形成系统化、品牌化和标准化优势。

## 9、向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用  不适用

本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截止2020

年6月30日尚未解除担保的保证金余额为1,120,910.60元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

本公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保，承购人以其所购商品房作为抵押物，截止2020年6月30日，尚未结清的担保金额共计人民币291,699,484.08元，由于截至目前承购人未发生违约，且该等房产目前的市场价格高于售价，本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

#### 10、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

项目名称	投资主体类别	投资金额（万元）	投资金额占比	占项目资金峰值比例	累计收益	退出情况	实际投资金额与收益分配金额的匹配性
观澜街道蚌岭片区城市更新项目	强制性跟投人员（包含董事、高级管理人员）	2,647.00	66.18%	不适用	无	无	不适用
	自愿性跟投人员	1,353.00	33.82%	不适用	无	无	不适用

注：此项目正在进行中，项目资金峰值、累计收益和退出情况尚不适用，详见公司于2019年11月9日在巨潮资讯网披露的相关公告。

## 二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,421,077,767.83	1,065,480,882.30	33.37%	本期房地产业务结转收入增加
营业成本	611,694,943.80	599,675,528.78	2.00%	
销售费用	11,544,060.19	18,292,724.72	-36.89%	本期销售代理费减少
管理费用	88,433,004.35	83,229,296.11	6.25%	
财务费用	53,446,318.38	44,907,070.93	19.02%	本期利息支出增加
所得税费用	89,394,015.71	69,721,304.50	28.22%	本期税前利润增加
研发投入	0.00	0.00	0.00%	
经营活动产生的现金流量净额	-1,623,182,138.90	-396,688,011.70	309.18%	本期支付的各项税费增加
投资活动产生的现金流量净额	-482,080,259.37	-12,317,146.50	3,813.90%	本期支付收购投控物业公司股权尾款
筹资活动产生的现金流量净额	1,874,915,831.86	-422,514,720.04	-543.75%	本期新增银行借款
现金及现金等价物净增加额	-229,275,462.50	-831,305,621.99	-72.42%	本期新增借款大于经营活动及投资活动净流出金额

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	1,421,077,767.83	100%	1,065,480,882.30	100%	33.37%
分行业					
房地产	858,698,806.07	60.43%	469,981,348.49	44.11%	82.71%
租赁	71,395,976.18	5.02%	102,141,182.76	9.59%	-30.10%
物业管理	490,591,863.98	34.52%	481,058,893.51	45.15%	1.98%
餐饮服务	0.00	0.00%	11,743,534.28	1.10%	-100.00%
其他	391,121.60	0.03%	555,923.26	0.05%	-29.64%
分产品					
房地产	858,698,806.07	60.43%	469,981,348.49	44.11%	82.71%
租赁	71,395,976.18	5.02%	102,141,182.76	9.59%	-30.10%
物业管理	490,591,863.98	34.52%	481,058,893.51	45.15%	1.98%
餐饮服务	0.00	0.00%	11,743,534.28	1.10%	-100.00%
其他	391,121.60	0.03%	555,923.26	0.05%	-29.64%
分地区					
深圳	1,210,034,426.64	85.15%	750,327,291.64	70.42%	61.27%
东莞	20,718,497.45	1.46%	79,698,451.54	7.48%	-74.00%
其他	190,324,843.74	13.39%	235,455,139.12	22.10%	-19.17%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

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	858,698,806.07	149,832,210.40	82.55%	82.71%	6.16%	12.58%
物业管理	490,591,863.98	418,332,897.35	14.73%	1.98%	1.47%	0.43%
分产品						
房地产	858,698,806.07	149,832,210.40	82.55%	82.71%	6.16%	12.58%
物业管理	490,591,863.98	418,332,897.35	14.73%	1.98%	1.47%	0.43%
分地区						
深圳	1,210,034,426.64	420,258,676.95	65.27%	61.27%	18.81%	12.41%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明



√ 适用 □ 不适用

本期地产业务收入主要由金领假日项目8.07亿元、半山御景项目0.18亿元、松湖朗苑项目0.17亿元构成；去年同期主要由前海港湾项目3.12亿元、松湖朗苑项目0.77亿元、湖畔御景项目0.55亿元构成。主要由于金领假日项目原因实现收入及毛利大幅增长。

### 三、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	157,061.79	0.06%	主要系对合营企业投资收益	是
公允价值变动损益	0.00	0.00%		
资产减值	1,832.91	0.00%	主要系存货跌价准备转回	否
营业外收入	4,244,175.90	1.59%	主要系收到政府疫情补贴	否
营业外支出	2,399,487.70	0.90%	主要系驰援湖北专项资金捐赠支出 200 万元	否
信用减值	1,115,927.46	0.42%	主要是坏账准备转回	否

### 四、资产及负债状况分析

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		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	3,078,941,673.62	28.12%	3,297,890,935.91	30.61%	-2.49%	本期支付了大额的各项税费及股转款，同时银行借款增加所致
应收账款	282,865,426.42	2.58%	216,923,663.25	2.01%	0.57%	应收物业管理费及租金增加
存货	5,369,131,564.81	49.04%	4,913,510,876.66	45.61%	3.43%	在建项目持续增加支出
投资性房地产	488,451,134.18	4.46%	503,323,428.61	4.67%	-0.21%	
长期股权投资	45,233,184.51	0.41%	45,076,122.72	0.42%	-0.01%	
固定资产	89,296,825.77	0.82%	93,557,782.83	0.87%	-0.05%	
在建工程		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
短期借款		0.00%	0.00	0.00%	0.00%	
长期借款	3,615,800,000.00	33.02%	2,193,833,000.00	20.37%	12.65%	新增银行借款
其他应收款	800,159,718.50	7.31%	917,981,165.74	8.52%	-1.21%	收到心海控股归还借款
递延所得税资产	666,441,069.33	6.09%	658,153,122.73	6.11%	-0.02%	

其他非流动资产	18,722,496.18	0.17%	42,500,585.94	0.39%	-0.22%	
应付账款	536,237,338.50	4.90%	577,689,139.10	5.36%	-0.46%	
合同负债	480,801,605.00	4.39%	694,213,671.69	6.44%	-2.05%	本期预收商品房销售款余额减少
其他非流动负债	111,632,315.06	1.02%	108,164,737.46	1.00%	0.02%	

## 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	1,580,475.86		-445,672.73					1,134,803.13
金融资产小计	1,580,475.86		-445,672.73					1,134,803.13
上述合计	1,580,475.86		-445,672.73					1,134,803.13
金融负债	0.00							0.00

其他变动的内容

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

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

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

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

④期末使用权受到限制的货币资金中,存在14,627,716.73元系未到期而期末计提的定期存款利息。

## 五、投资状况分析

### 1、总体情况

□ 适用 √ 不适用

## 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

## 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、以公允价值计量的金融资产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
股票	3,565,856.06	0.00	-2,506,414.40	0.00	0.00	0.00	1,134,803.13	系金田债务重整取得
合计	3,565,856.06	0.00	-2,506,414.40	0.00	0.00	0.00	1,134,803.13	--

## 5、金融资产投资

## (1) 证券投资情况

√ 适用 □ 不适用

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	会计计量模式	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	报告期损益	期末账面价值	会计核算科目	资金来源
境内外股票	400016、420016	金田股份 A、金田股份 B	3,565,856.06	公允价值计量	1,580,475.86	0.00	-455,146.16	0.00	0.00	9,473.43	1,134,803.13	其他权益工具投资	系金田债务重整取得
合计			3,565,856.06	--	1,580,475.86	0.00	-455,146.16	0.00	0.00	9,473.43	1,134,803.13	--	--
证券投资审批董事会公告披露日期													
证券投资审批股东大会公告披露日期（如有）													

## (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。

## 六、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 七、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
深圳市皇城地产有限公司	子公司	房地产开发及销售	30,000,000	3,489,486,931.64	979,519,880.90	815,784,404.85	294,541,333.06	218,896,993.87
深圳市投控物业有限公司	子公司	物业管理及房屋租赁	30,000,000	1,167,762,461.26	352,671,180.92	284,897,369.58	39,466,267.84	33,515,150.56
深圳市荣耀房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	10,000,000	4,478,344,494.68	338,607,271.31	0.00	-143,680,957.17	-107,760,717.87

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

详见本报告第十一节：财务报告.九.1中的在子公司的权益情况。

## 九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、市场风险

2020年上半年受肺炎疫情影响,中国经济发展增速出现回落,消费需求有所下降,公司的经营发展面临机遇与挑战。房地产市场在“六稳六保”、“限购限贷”及维持不变的“房住不炒”等政策导向下,需求端仍处于下行通道,中央对房地产市场的金融监管依旧从严。受疫情冲击,上半年公司在售项目来访量减少,部分在建项目工期有所滞后,物业管理费收缴率较低,销售额、租金等主要收入均面临下行压力,市场环境可谓错综复杂。

面对严峻形势,公司深入研究宏观经济走势和政策动向带来的机遇和挑战,积极寻求战略突围方向,进一步明确建立“全球领先的智慧科技园区全生态链运营商”的发展愿景,不断顺应房地产市场由增量时代向存量时代演进的重大趋势,紧紧抓住存量资产价值管理和产业生态运营服务核心环节。此外,在夯实传统主业的同时,积极对外扩张物业板块,加快布局房屋租赁业务,实施多元化发展战略,为未来可持续发展赢得机遇。

### 2、土地储备风险

公司土地储备匮乏和发展后劲不足的问题仍然存在。近年来深圳市场的住宅土地供应持续萎缩,单块土地价格逐年攀升,而大型房企纷纷扩大市场份额,加快行业兼并步伐,房地产行业向头部集中,又加剧了土地储备规模的集中度。外部环境和行业形势复杂严峻,增量市场规模进一步压缩,市场竞争不断加剧。

面对调控政策细化、行业竞争加剧、自身资源不足等因素带来的挑战,公司将持续深化内部改革,强化市场经营,探索有效的业务开发模式与内部管理措施,扩大多种形式的对外合作,紧跟城市更新政策和城市发展规划,抓住“深八条”带来的增加土地供应契机,通过土地招拍挂的传统模式与合作、收购以及战略获取的多元购地政策来加大对土地的获取。

### 3、融资风险

2020年上半年金融监管政策维持平稳,进一步收紧或大幅放松的可能性不大,但宏观经济受疫情冲击而出现震荡,企业面临的融资环境仍较为严峻。当前,银行贷款、信托、债券、私募基金等融资方式均已受到严格监管,房地产融资政策依然严厉。而在公司积极增加土地储备、加速业务发展的过程中,需投入大量的资金用于土地获取和项目开发。公司项目开发资金来源除自有资金外,还需要通过银行借款、发行有价证券等方式进行外部融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发生超预期重大变化或调整,可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升,从而对公司的生产经营产生不利影响。

公司目前财务状况稳健、现金流充裕、资信状况良好,未来将进一步严控财务风险,积极探索多种融资途径,为项目建设筹措资金。

## 第五节 重要事项

### 一、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	披露索引
2020 年度第一次临时股东大会	临时股东大会	63.90%	2020 年 01 月 15 日	2020 年 01 月 16 日	巨潮资讯网编号为 2019-55 号的《关于召开 2020 年第一次临时股东大会的通知》
2019 年度股东大会	年度股东大会	63.90%	2020 年 04 月 28 日	2020 年 04 月 29 日	巨潮资讯网编号为 2020-17 号的《关于召开 2019 年度股东大会的通知》

#### 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

### 二、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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 三、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超期未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

## 五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

## 七、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。

## 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
福昌大厦二期环境污染责任纠纷的诉讼事项	815.4	否	见第十一节财务报告十四、2部分	见第十一节财务报告十四、2部分	见第十一节财务报告十四、2部分		

其他诉讼事项

适用  不适用

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
其他合同纠纷汇总	840.62	是	见第十一节财务报告十四、2部分	见第十一节财务报告十四、2部分	见第十一节财务报告十四、2部分		

## 九、媒体质疑情况

适用  不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

## 十、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。

## 十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十二、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

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 十三、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
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	市场原则	协议价	1,895.81	3.86%	4,908	否	现金	1,895.81	2020年3月18日	详见公司于巨潮资讯网披露的2020-11号《2020年度日常关联交易预计公告》
深圳高新区开发建设有限公司	深圳湾科技发展有限公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	市场原则	协议价	66.95	0.13%	142	否	现金	66.95		
深圳湾区城市建设发展有限公司	母公司的全资子公司	出售商品和提供劳务的关联交易	物业管理服务	市场原则	协议价	71.37	0.14%	-	-	现金	71.37		
深圳湾科技发展有限公司	母公司的全资子公司	购买商品和提供劳务的关联交易	管理服务	市场原则	协议价	3,345.85	7.99%	-	-	现金	3345.85		
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司	承租	办公	市场原则	协议价	19.03	0.01%	38	否	现金	19.03		



司													
深圳市深投物业发展有限公司	母公司的全资子公司	投资性房地产	房屋委托管理服务	市场原则	协议价	1,956.64	27.40%	6,080	否	现金	1956.64		
合计				--	--	7,355.65	--	11,168	--	--	--	--	--
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）				公司 2020 年上半年日常关联交易实际发生总金额未超过预计总金额。									
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

应收关联方债权：

关联方	关联关系	形成原因	是否存在非经营性资金占用	期初余额 (万元)	本期新增金额 (万元)	本期收回金额 (万元)	利率	本期利息 (万元)	期末余额 (万元)
深圳市心海控股有限公司	子公司荣耀地产少数股东心海荣耀的母公司	收购前经营周转金	否	55,150		15,000			40,150
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	子公司荣耀地产少数股东	收购前经营周转金	否	33,047.29					33,047.29

关联债权对公司经营成果及财务状况的影响	均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。
---------------------	------------------------------

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)
深圳物业吉发仓储有限公司	合营公司	往来款	3,579.67					3,579.67
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	合营公司	往来款	521.43					521.43
关联债务对公司经营成果及财务状况的影响	均在公司风险控制范围内，不影响公司的经营成果及财务状况。							

## 5、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。

## 十四、控股股东及其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关联方对上市公司的非经营性占用资金。

## 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

1) 公司与控股股东深圳市投资控股有限公司于 2020 年 3 月 1 日签订了《委托协助管理协议》，受托管理控股股东的全资子公司中国深圳对外贸易(集团)有限公司，约定协助管理期限从协议签署生效之日起计算，为期六个月，即从 2020 年 3 月 1 日至 2020 年 8 月 31 日止，深投控向本公司支付费用 200 万元。具体内容参见公司于 2020 年 3 月 3 日在巨潮资讯网披露的 2020-5 号《关于与控股股东签订<委托协助管理协议>的自愿性信息披露公告》。

2) 2019年11月6日，深圳市投资控股有限公司已与我方签署了《深圳市投控物业管理有限公司股权转让合同》，我方拟收购深投控所持有的投控物业100%股权。鉴于投控物业部分土地房产存在的历史遗留问题及处理的复杂性，深投控、深圳市深投物业发展有限公司与投控物业共同签署《深圳市投控物业管理有限公司剥离土地房产委托经营管理协议》，深投控、投控物业、我方均确认“对投控物业土地房产处置方案中涉及剥离至深投控的土地房产由深投控再行委托给投控物业经营管理，经营期限内，若完成确权，再按评估价协议转让给深物业”为三方的一致共识。具体内容参见公司于2019年9月21日在巨潮资讯网披露的2019-33号《关于收购深圳市投控物业管理有限公司100%股权暨关联交易的公告》。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用  不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

## (2) 承包情况

适用  不适用

## (3) 租赁情况

适用  不适用

## 2、重大担保

适用  不适用

### (1) 担保情况

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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
深圳市荣耀房地 产开发有限公司	2019 年 10 月 18 日	500,000	2019 年 11 月 27 日	299,990	连带责任保证	2019.11.27-2 024.11.20	否	是
深圳市皇城房地 产有限公司	2018 年 03 月 29 日	75,000	2018 年 07 月 20 日	74,900	一般保证	2018.7.20-20 21.6.20	否	是
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			0	报告期内对子公司担保实际 发生额合计（B2）				155,600
报告期末已审批的对子公司担 保额度合计（B3）			575,000	报告期末对子公司实际担保 余额合计（B4）				374,890
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	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
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				报告期内担保实际发生额合				155,600

(A1+B1+C1)		计 (A2+B2+C2)	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	575,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	374,890
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			119.17%
其中:			
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)			0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)			374,890
担保总额超过净资产 50%部分的金额 (F)			213,325
上述三项担保金额合计 (D+E+F)			374,890

采用复合方式担保的具体情况说明

## (2) 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。

## 3、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

## 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、社会责任情况

### 1、重大环保问题情况

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

否

公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

### 2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告半年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

## 十七、其他重大事项的说明

适用  不适用

## 十八、公司子公司重大事项

适用  不适用

## 第六节 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	1,931,280	0.33%	0	0	0	-32,974	-32,974	1,898,306	0.32%
1、国家持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
2、国有法人持股	0	0.00%	0	0	0	3,326	3,326	3,326	0.00%
3、其他内资持股	1,931,280	0.33%	0	0	0	-36,300	-36,300	1,894,980	0.32%
其中：境内法人持股	1,894,980	0.32%	0	0	0	0	0	1,894,980	0.32%
境内自然人持股	36,300	0.01%	0	0	0	-36,300	-36,300	0	0.00%
4、外资持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
二、无限售条件股份	594,047,812	99.67%	0	0	0	32,974	32,974	594,080,786	99.68%
1、人民币普通股	526,442,569	88.33%	0	0	0	32,974	32,974	526,475,543	88.34%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%	0	0	0	0	0	67,605,243	11.34%
3、境外上市的外资股	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
4、其他	0	0.00%	0	0	0	0	0	0	0.00%
三、股份总数	595,979,092	100.00%	0	0	0	0	0	595,979,092	100.00%

股份变动的理由

适用  不适用

2020年1月16日，公司有限售条件流通股股东韩一华将股改垫付股份3,326股偿还并过户至公司控股股东深投控名下。2020年4月30日，韩一华所持限售股份32,974股解除限售正式上市流通。

股份变动的批准情况

适用  不适用

上述限售股解除限售已经深圳证券交易所同意，并由中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司完成相关变更登记。

股份变动的过户情况

适用  不适用

上述股权分置改革垫付股份偿还手续已于2020年1月16日办理过户完毕。

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

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

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
韩一华	36,300	32,974	0	0	股改承诺	2020年4月30日
深圳市投资控股有限公司	0	0	3,326	3,326	股改垫付股份偿还	
合计	36,300	32,974	3,326	3,326	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用  不适用

## 三、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	42,099		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深圳市投资控股有限公司	国有法人	57.96%	345,412,223	-34,966,674	3,326	345,408,897		
中国东方资产管理股份有限	国有法人	5.87%	34,970,000	34,970,000	0	34,970,000		

公司								
中国工商银行股份有限公司-富国成长优选三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.62%	3,682,638	3,682,638	0	3,682,638		
中国工商银行—华安中小盘成长混合型证券投资基金	其他	0.41%	2,458,951	2,458,951	0	2,458,951		
段少腾	境内自然人	0.30%	1,777,555	709,855	0	1,777,555		
深圳市免税商品企业有限公司	境内非国有法人	0.29%	1,730,300	0	1,730,300	0		
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	其他	0.24%	1,439,900	1,439,900	0	1,439,900		
杨耀初	境内自然人	0.24%	1,425,020	0	0	1,425,020		
全国社保基金五零四组合	其他	0.22%	1,308,200	1,308,200	0	1,308,200		
麦富容	境内自然人	0.20%	1,221,500	40,000	0	1,221,500		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）	无。							
上述股东关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司实际控股股东。除此之外，未知其余九名股东是否存在关联交易或属于一致行动人。							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深圳市投资控股有限公司	345,408,897	人民币普通股	345,408,897					
中国东方资产管理股份有限公司	34,970,000	人民币普通股	34,970,000					
中国工商银行股份有限公司-富国成长优选三年定期开放灵活配置混合型证券投资基金	3,682,638	人民币普通股	3,682,638					



中国工商银行—华安中小盘成长混合型证券投资基金	2,458,951	人民币普通股	2,458,951
段少腾	1,777,555	人民币普通股	1,777,555
兴业银行股份有限公司—工银瑞信金融地产行业混合型证券投资基金	1,439,900	人民币普通股	1,439,900
杨耀初	1,425,020	境内上市外资股	1,425,020
全国社保基金五零四组合	1,308,200	人民币普通股	1,308,200
麦富容	1,221,500	境内上市外资股	1,221,500
中国工商银行—中银收益混合型证券投资基金	1,199,894	人民币普通股	1,199,894
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	第一大股东深圳市投资控股有限公司系本公司实际控股股东。除此之外，未知其余九名股东是否存在关联交易或属于一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）	不适用。		

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。

#### 四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第八节 可转换公司债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

## 第九节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用  不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张世磊	董事	离任	2020 年 04 月 06 日	工作调整原因离任
谢畅	董事	被选举	2020 年 04 月 28 日	董事会提名选举

## 第十节 公司债相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

#### 1、合并资产负债表

编制单位：深圳市物业发展(集团)股份有限公司

2020 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 6 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	3,078,941,673.62	3,297,890,935.91
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	282,865,426.42	216,923,663.25
应收款项融资		
预付款项	84,983,434.54	69,546,774.17
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	800,159,718.50	917,981,165.74
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	5,369,131,564.81	4,913,510,876.66

合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	16,500,466.62	42,500,585.94
流动资产合计	9,632,582,284.51	9,458,354,001.67
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	45,233,184.51	45,076,122.72
其他权益工具投资	1,134,803.13	1,580,475.86
其他非流动金融资产		
投资性房地产	488,451,134.18	503,323,428.61
固定资产	89,296,825.77	93,557,782.83
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	591,207.45	700,369.66
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	6,394,067.52	7,034,472.79
递延所得税资产	666,441,069.33	658,153,122.73
其他非流动资产	18,722,496.18	4,711,963.66
非流动资产合计	1,316,264,788.07	1,314,137,738.86
资产总计	10,948,847,072.58	10,772,491,740.53
流动负债：		
短期借款		
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		

应付账款	536,237,338.50	577,689,139.10
预收款项	32,536,548.73	728,186,032.63
合同负债	480,801,605.00	
卖出回购金融资产款		
吸收存款及同业存放		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
应付职工薪酬	116,373,374.33	143,493,868.80
应交税费	1,245,432,747.80	2,598,283,291.68
其他应付款	820,188,462.69	1,149,104,928.85
其中：应付利息		
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	755,325,505.51	3,921,032.24
其他流动负债		
流动负债合计	3,986,895,582.56	5,200,678,293.30
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,615,800,000.00	2,193,833,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债	2,903,327.87	2,903,327.87
递延收益	316,883.94	341,259.63
递延所得税负债	3,821.08	3,821.08
其他非流动负债	111,632,315.06	108,164,737.46
非流动负债合计	3,730,656,347.95	2,305,246,146.04
负债合计	7,717,551,930.51	7,505,924,439.34
所有者权益：		



股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38
减：库存股		
其他综合收益	-2,121,506.10	-2,698,371.44
专项储备		
盈余公积	17,060,448.05	17,060,448.05
一般风险准备		
未分配利润	2,454,535,057.03	2,457,119,795.39
归属于母公司所有者权益合计	3,145,941,136.36	3,147,949,009.38
少数股东权益	85,354,005.71	118,618,291.81
所有者权益合计	3,231,295,142.07	3,266,567,301.19
负债和所有者权益总计	10,948,847,072.58	10,772,491,740.53

法定代表人：刘声向

主管会计工作负责人：蔡丽莉

会计机构负责人：刘强

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年6月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	2,154,367,596.65	2,455,001,204.14
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	6,816,835.17	755,932.14
应收款项融资		
预付款项	496,729.09	496,729.09
其他应收款	307,850,283.10	501,082,153.81
其中：应收利息		
应收股利		
存货	629,116,380.81	624,499,208.02
合同资产		
持有待售资产		

一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	623,156.37	1,113,935.28
流动资产合计	3,099,270,981.19	3,582,949,162.48
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	1,070,699,064.90	1,070,542,003.11
其他权益工具投资	1,365,303.13	1,810,975.86
其他非流动金融资产		
投资性房地产	302,442,174.75	312,638,785.76
固定资产	24,078,822.67	26,337,488.29
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	518,928.15	605,416.29
递延所得税资产	255,701,915.93	343,958,821.07
其他非流动资产	1,128,851,036.88	1,613,657,031.92
非流动资产合计	2,783,657,246.41	3,369,550,522.30
资产总计	5,882,928,227.60	6,952,499,684.78
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	39,479,676.40	64,503,938.37
预收款项		320,469.53
合同负债		
应付职工薪酬	34,698,693.85	36,735,205.68
应交税费	5,564,387.78	1,322,751,671.37

其他应付款	2,995,125,768.00	3,146,684,268.89
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	698,988.89	
其他流动负债		
流动负债合计	3,075,567,514.92	4,570,995,553.84
非流动负债：		
长期借款	616,000,000.00	
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00
非流动负债合计	656,000,000.00	40,000,000.00
负债合计	3,731,567,514.92	4,610,995,553.84
所有者权益：		
股本	595,979,092.00	595,979,092.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11
减：库存股		
其他综合收益	-2,506,414.40	-2,051,268.24
专项储备		
盈余公积	16,403,637.61	16,403,637.61
未分配利润	1,487,608,017.36	1,677,296,289.46
所有者权益合计	2,151,360,712.68	2,341,504,130.94
负债和所有者权益总计	5,882,928,227.60	6,952,499,684.78

## 3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业总收入	1,421,077,767.83	1,065,480,882.30
其中：营业收入	1,421,077,767.83	1,065,480,882.30
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	1,159,861,807.33	871,169,645.40
其中：营业成本	611,694,943.80	599,675,528.78
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险责任准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	394,743,480.61	125,065,024.86
销售费用	11,544,060.19	18,292,724.72
管理费用	88,433,004.35	83,229,296.11
研发费用		
财务费用	53,446,318.38	44,907,070.93
其中：利息费用	84,859,496.80	73,970,116.57
利息收入	-31,227,361.24	-31,182,804.42
加：其他收益	2,921,993.51	371,820.52
投资收益（损失以“-”号填列）	157,061.79	780,826.57
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	157,061.79	780,826.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以		

“—”号填列)		
信用减值损失(损失以“-”号填列)	1,115,927.46	-3,911,410.39
资产减值损失(损失以“-”号填列)	1,832.91	1,333,825.60
资产处置收益(损失以“-”号填列)		
三、营业利润(亏损以“-”号填列)	265,412,776.17	192,886,299.20
加: 营业外收入	4,244,175.90	6,875,418.46
减: 营业外支出	2,399,487.70	1,813,599.30
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)	267,257,464.37	197,948,118.36
减: 所得税费用	89,394,015.71	69,721,304.50
五、净利润(净亏损以“-”号填列)	177,863,448.66	128,226,813.86
(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列)	177,863,448.66	128,226,813.86
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列)		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	211,967,734.76	155,922,425.40
2.少数股东损益	-34,104,286.10	-27,695,611.54
六、其他综合收益的税后净额	576,865.34	202,824.25
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	576,865.34	202,824.25
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益	-455,146.16	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动	-455,146.16	
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益	1,032,011.50	202,824.25

1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额	1,032,011.50	202,824.25
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	178,440,314.00	128,429,638.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	212,544,600.10	156,125,249.65
归属于少数股东的综合收益总额	-34,104,286.10	-27,695,611.54
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.3557	0.2616
（二）稀释每股收益	0.3557	0.2616

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：52,922,401.49 元。

法定代表人：刘声向

主管会计工作负责人：蔡丽莉

会计机构负责人：刘强

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、营业收入	25,828,330.02	341,910,051.35
减：营业成本	15,835,977.53	64,705,194.33
税金及附加	6,073,285.87	106,581,164.55
销售费用	596,897.00	6,932,430.59
管理费用	31,193,084.64	26,365,324.28
研发费用		
财务费用	-27,995,222.26	-20,211,072.23
其中：利息费用	3,075,551.11	

利息收入	-29,309,100.65	-20,445,143.13
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	62,573,990.52	16,880,145.24
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	157,061.79	780,826.57
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	86,608.96	475,313.54
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	62,784,906.72	174,892,468.61
加：营业外收入	536,196.80	320,000.00
减：营业外支出	2,138,000.00	1,102,131.09
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	61,183,103.52	174,110,337.52
减：所得税费用	36,318,902.50	41,331,071.98
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	24,864,201.02	132,779,265.54
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	24,864,201.02	132,779,265.54
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额	-455,146.16	
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	-455,146.16	
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允	-455,146.16	

价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	24,409,054.86	132,779,265.54
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0417	0.2228
(二) 稀释每股收益	0.0417	0.2228

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	1,233,830,460.59	1,882,218,982.52
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		



拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还	11,517,514.19	
收到其他与经营活动有关的现金	333,720,016.38	115,887,594.42
经营活动现金流入小计	1,579,067,991.16	1,998,106,576.94
购买商品、接受劳务支付的现金	879,596,446.23	1,570,821,818.52
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
拆出资金净增加额		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	330,739,905.05	310,010,627.06
支付的各项税费	1,900,688,223.09	469,271,389.64
支付其他与经营活动有关的现金	91,225,555.69	44,690,753.42
经营活动现金流出小计	3,202,250,130.06	2,394,794,588.64
经营活动产生的现金流量净额	-1,623,182,138.90	-396,688,011.70
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,408.08	5,655.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	4,408.08	5,655.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	16,277,097.63	10,767,529.25
投资支付的现金		
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	465,807,569.82	1,555,272.25
支付其他与投资活动有关的现金		

投资活动现金流出小计	482,084,667.45	12,322,801.50
投资活动产生的现金流量净额	-482,080,259.37	-12,317,146.50
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	840,000.00	1,750,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	840,000.00	1,750,000.00
取得借款收到的现金	2,172,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	2,172,840,000.00	1,750,000.00
偿还债务支付的现金	1,033,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	296,891,168.14	424,264,720.04
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	297,924,168.14	424,264,720.04
筹资活动产生的现金流量净额	1,874,915,831.86	-422,514,720.04
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	1,071,103.91	214,256.25
五、现金及现金等价物净增加额	-229,275,462.50	-831,305,621.99
加：期初现金及现金等价物余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
六、期末现金及现金等价物余额	3,056,069,770.97	3,049,721,635.90

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年半年度	2019 年半年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	16,901,714.03	293,652,100.60
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	1,354,954,984.16	1,298,822,878.54
经营活动现金流入小计	1,371,856,698.19	1,592,474,979.14
购买商品、接受劳务支付的现金	34,769,898.91	567,588,715.82
支付给职工以及为职工支付的现金	22,444,977.67	24,332,201.12
支付的各项税费	1,278,080,688.35	326,980,098.56

支付其他与经营活动有关的现金	831,802,326.79	379,603,435.53
经营活动现金流出小计	2,167,097,891.72	1,298,504,451.03
经营活动产生的现金流量净额	-795,241,193.53	293,970,528.11
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	565,000,000.00	
取得投资收益收到的现金		14,575,000.01
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,955.86	690.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	565,003,955.86	14,575,690.01
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	14,226,899.52	8,631,309.56
投资支付的现金		850,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	465,807,569.82	1,600,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	480,034,469.34	860,231,309.56
投资活动产生的现金流量净额	84,969,486.52	-845,655,619.55
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	616,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	616,000,000.00	
偿还债务支付的现金		
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	216,929,035.34	178,793,727.60
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	216,929,035.34	178,793,727.60
筹资活动产生的现金流量净额	399,070,964.66	-178,793,727.60
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	4,949.10	2,634.28
五、现金及现金等价物净增加额	-311,195,793.25	-730,476,184.76
加：期初现金及现金等价物余额	2,450,935,673.17	2,520,788,994.16
六、期末现金及现金等价物余额	2,139,739,879.92	1,790,312,809.40

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度														
	归属于母公司所有者权益												少数 股东 权益	所有 者权 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	其他			小计
	优先 股	永续 债	其他												
一、上年期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,698,371.44		17,060,448.05		2,457,119,795.39		3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,698,371.44		17,060,448.05		2,457,119,795.39		3,147,949,009.38	118,618,291.81	3,266,567,301.19
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							576,865.34				-2,584,738.36		-2,007,873.02	-33,264,286.10	-35,272,159.12
（一）综合收益总额							576,865.34				211,967,734.76		212,544,600.10	-34,104,286.10	178,440,314.00
（二）所有者投入和减少资本														840,000.00	840,000.00
1. 所有者投入的普通股														840,000.00	840,000.00
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															

4. 其他															
(三)利润分配										-214,552,473.12		-214,552,473.12		-214,552,473.12	
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配										-214,552,473.12		-214,552,473.12		-214,552,473.12	
4. 其他															
(四)所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五)专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六)其他															
四、本期期末余额	595,979,092.00				80,488,045.38		-2,121,506.10	17,060,448.05	2,454,535,057.03		3,145,941,136.36	85,354,005.71	3,231,295,142.07		

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度														
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计		
	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			其他	小计
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	595,979,092.00				483,347,184.25			-1,786,181.69		299,569,569.96		2,495,296,440.15	3,872,406,104.67	9,111,409.91	3,881,517,514.58
加：会计政策变更															
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	595,979,092.00				483,347,184.25			-1,786,181.69		299,569,569.96		2,495,296,440.15	3,872,406,104.67	9,111,409.91	3,881,517,514.58
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-129,620,559.03			202,824.25				-226,886,860.17	-356,304,594.95	156,953,974.84	-199,350,620.11
（一）综合收益总额								202,824.25				155,922,425.40	156,125,249.65	-27,695,611.54	128,429,638.11
（二）所有者投入和减少资本					-129,620,559.03							-204,015,557.97	-333,636,117.00	184,649,586.38	-148,986,530.62
1. 所有者投入的普通股															
2. 其他权益工具持有者投入资本															
3. 股份支付计入所有者权益的金额															
4. 其他					-129,620,559.03							-204,015,557.97	-333,636,117.00	184,649,586.38	-148,986,530.62

					.03						.97		.00		2
(三) 利润分配											-178,793,727.60		-178,793,727.60		-178,793,727.60
1. 提取盈余公积															
2. 提取一般风险准备															
3. 对所有者(或股东)的分配											-178,793,727.60		-178,793,727.60		-178,793,727.60
4. 其他															
(四) 所有者权益内部结转															
1. 资本公积转增资本(或股本)															
2. 盈余公积转增资本(或股本)															
3. 盈余公积弥补亏损															
4. 设定受益计划变动额结转留存收益															
5. 其他综合收益结转留存收益															
6. 其他															
(五) 专项储备															
1. 本期提取															
2. 本期使用															
(六) 其他															
四、本期期末余额	595,979,092.00				353,726,625.22		-1,583,357.44		299,569,569.96		2,268,409,579.98		3,516,101,509.72	166,065,384.75	3,682,166,894.47

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年半年度											
	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	未分配 利润	其他	所有者权 益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,051,268.24		16,403,637.61	1,677,296,289.46		2,341,504,130.94
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年期初余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,051,268.24		16,403,637.61	1,677,296,289.46		2,341,504,130.94
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）							-455,146.16			-189,688,272.10		-190,143,418.26
（一）综合收益总额							-455,146.16			24,864,201.02		24,409,054.86
（二）所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
（三）利润分配										-214,552,473.12		-214,552,473.12
1. 提取盈余公积												



2. 对所有者(或股东)的分配										-214,552,473.12		-214,552,473.12
3. 其他												
(四) 所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	595,979,092.00				53,876,380.11		-2,506,414.40		16,403,637.61	1,487,608,017.36		2,151,360,712.68

上期金额

单位：元

项目	2019 年半年度											
	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	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	595,979,092.00				92,326,467.62				298,912,759.52	2,080,513,737.62		3,067,732,056.76
加：会计政												

策变更												
前期 差错更正												
其他												
二、本年期初余额	595,979,092.00				92,326,467.62				298,912,759.52	2,080,513,737.62		3,067,732,056.76
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)										-46,014,462.06		-46,014,462.06
(一)综合收益总额										132,779,265.54		132,779,265.54
(二)所有者投入和减少资本												
1. 所有者投入的普通股												
2. 其他权益工具持有者投入资本												
3. 股份支付计入所有者权益的金额												
4. 其他												
(三)利润分配										-178,793,727.60		-178,793,727.60
1. 提取盈余公积												
2. 对所有者(或股东)的分配										-178,793,727.60		-178,793,727.60
3. 其他												
(四)所有者权益内部结转												
1. 资本公积转增资本(或股本)												
2. 盈余公积转增资本(或股本)												
3. 盈余公积弥												

补亏损												
4. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五)专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六)其他												
四、本期期末余额	595,979,092.00				92,326,467.62				298,912,759.52	2,034,499,275.56		3,021,717,594.70

### 三、公司基本情况

深圳市物业发展(集团)股份有限公司(以下简称公司或本公司)系经广东省深圳市人民政府深府办复[1991]831号文批准,在原深圳市物业发展总公司的基础上改组成立的股份有限公司,于1983年1月17日在深圳市工商行政管理局登记注册,总部位于广东省深圳市。公司现持有注册号/统一社会信用代码为91440300192174135N的企业法人营业执照,注册资本595,979,092元,股份总数595,979,092股(每股面值1元)。其中,有限售条件的流通股份:A股1,898,306股,B股0股;无限售条件的流通股份A股526,475,543股,B股67,605,243股。公司股票已于1992年3月30日在深圳证券交易所挂牌交易。

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

本财务报表业经公司2020年8月19日第九届董事会第17次会议批准对外报出。

本公司将深圳市皇城地产有限公司、东莞市国贸长盛房地产开发有限公司和深圳市国贸物业管理有限公司等43家子公司纳入本期合并财务报表范围,情况详见本财务报表附注八和九之说明。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。

#### 2、持续经营

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

## 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合财政部已颁布的最新企业会计准则及其应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果和现金流量等有关信息。

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

### 2、会计期间

会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### 3、营业周期

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

### 4、记账本位币

采用人民币为记账本位币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

#### （1）同一控制下企业合并的会计处理方法

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

#### （2）非同一控制下企业合并的会计处理方法

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

### 6、合并财务报表的编制方法

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

- (1) 合营安排分为共同经营和合营企业。
- (2) 当公司为共同经营的合营方时，确认与共同经营中利益份额相关的下列项目：
  - 1) 确认单独所持有的资产，以及按持有份额确认共同持有的资产；
  - 2) 确认单独所承担的负债，以及按持有份额确认共同承担的负债；
  - 3) 确认出售公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；
  - 4) 按公司持有份额确认共同经营因出售资产所产生的收入；
  - 5) 确认单独所发生的费用，以及按公司持有份额确认共同经营发生的费用。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币业务折算

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

### (2) 外币财务报表折算

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

## 10、金融工具

### (1) 金融资产和金融负债的分类

金融资产在初始确认时划分为以下三类：1) 以摊余成本计量的金融资产；2) 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；3) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融负债在初始确认时划分为以下四类：1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债；2) 金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债；3) 不属于上述1)或2)的财务担保合同，以及不属于上述1)并以低于市场利率贷款的贷款承诺；4) 以摊余成本计量的金融负债。

### (2) 金融资产和金融负债的确认依据、计量方法和终止确认条件

#### 1) 金融资产和金融负债的确认依据和初始计量方法

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

过一年的合同中的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

## 2) 金融资产的后续计量方法

### ①以摊余成本计量的金融资产

采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融资产所产生的利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

### ②以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

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

### ③以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的权益工具投资

采用公允价值进行后续计量。获得的股利(属于投资成本收回部分的除外)计入当期损益，其他利得或损失计入其他综合收益。终止确认时，将之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

### ④以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

## 3) 金融负债的后续计量方法

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

### ②金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债

按照《企业会计准则第23号——金融资产转移》相关规定进行计量。

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

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

### ④以摊余成本计量的金融负债

采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分的金融负债所产生的利得或损失，在终止确认、按照实际利率法摊销时计入当期损益。

## 4) 金融资产和金融负债的终止确认

### ①当满足下列条件之一时，终止确认金融资产：

收取金融资产现金流量的合同权利已终止；

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

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

### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

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

日各自的相对公允价值进行分摊，并将下列两项金额的差额计入当期损益：1) 终止确认部分的账面价值；2) 终止确认部分的对价，与原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额(涉及转移的金融资产为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资)之和。

#### (4) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

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

- 1) 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；
- 2) 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；
- 3) 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据作出的财务预测等。

#### (5) 金融工具减值

##### 1) 金融工具减值计量和会计处理

公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资、租赁应收款、分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债以外的贷款承诺、不属于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债或不属于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同进行减值处理并确认损失准备。

预期信用损失，是指以发生违约的风险为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于公司购买或源生的已发生信用减值的金融资产，按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

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

对于《企业会计准则第14号——收入》所规定的、不含重大融资成分（包括根据该准则不考虑不超过一年的合同中融资成分的情况）的应收款项，采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

对包含重大融资成分的应收款项和《企业会计准则第21号——租赁》规范的租赁应收款，本集团作出会计政策选择，选择采用预期信用损失的简化模型，即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。

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

公司利用可获得的合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。

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

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

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

##### 2)按组合评估预期信用风险和计量预期信用损失的金融工具

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
其他应收款——合并范围内关联方往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损
其他应收款-应收利息组合		

其他应收款——其他关联方往来组合		失
其他应收款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失

## 3) 按组合计量预期信用损失的应收款项

## ①具体组合及计量预期信用损失的方法

项目	确定组合的依据	计量预期信用损失的方法
应收银行承兑汇票	票据类型	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
应收商业承兑汇票		
应收账款——其他关联方往来组合	款项性质	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率,计算预期信用损失
应收账款——信用风险特征组合	账龄组合	参考历史信用损失经验,结合当前状况以及对未来经济状况的预测,编制应收账款账龄与整个存续期预期信用损失率对照表,计算预期信用损失

## ②应收账款——信用风险特征组合的账龄与整个存续期预期信用损失率对照表

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

**(6) 金融资产和金融负债的抵销**

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

**11、应收票据**

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

**12、应收账款**

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。



### 13、应收款项融资

不适用。

### 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

详见本财务报表附注五、10金融工具之相关说明。

### 15、存货

#### (1) 存货的分类

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

#### (2) 发出存货的计价方法

1) 发出材料、设备采用移动加权平均法。

2) 项目开发时，开发用土地按开发产品占地面积分摊计入项目的开发成本。

3) 发出开发产品按个别计价法核算。

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

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

#### (3) 存货可变现净值的确定依据

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

#### (4) 存货的盘存制度

存货的盘存制度为永续盘存制。

#### (5) 低值易耗品和包装物的摊销方法

1) 低值易耗品

按照一次转销法进行摊销。

2) 包装物

按照一次转销法进行摊销。

### 16、合同资产

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

对于不包含重大融资成分的合同资产，公司采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

对于包含重大融资成分的合同资产，公司选择采用预期信用损失的简化模型，即始终按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备，由此形成的损失准备的增加或转回金额，作为减值损失或利得计入当期损益。

## 17、合同成本

合同成本分为合同履约成本与合同取得成本。

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

(1) 该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本。

(2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源。

(3) 该成本预期能够收回。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产；但是，该资产摊销不超过一年的可以在发生时计入当期损益。

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

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

(1) 因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价。

(2) 为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

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

## 18、持有待售资产

### (1) 持有待售的非流动资产或处置组的分类

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

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

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

### (2) 持有待售的非流动资产或处置组的计量

#### 1) 初始计量和后续计量

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

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

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

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

#### 2) 资产减值损失转回的会计处理

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

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

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

#### 3) 不再继续划分为持有待售类别以及终止确认的会计处理

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

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

## 19、债权投资

不适用。

## 20、其他债权投资

不适用。

## 21、长期应收款

不适用。

## 22、长期股权投资

### (1) 共同控制、重要影响的判断

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

### (2) 投资成本的确定

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

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

冲减的，调整留存收益。

2) 非同一控制下的企业合并形成的，在购买日按照支付的合并对价的公允价值作为其初始投资成本。

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

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

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

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

### (3) 后续计量及损益确认方法

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

### (4) 通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权的处理方法

#### 1) 个别财务报表

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

#### 2) 合并财务报表

①通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且不属于“一揽子交易”的

在丧失控制权之前，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司自购买日或合并日开始持续计算的净资产份额之间的差额，调整资本公积(资本溢价)，资本溢价不足冲减的，冲减留存收益。

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

②通过多次交易分步处置对子公司投资至丧失控制权，且属于“一揽子交易”的

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

## 23、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

折旧或摊销方法：

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

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

## 24、固定资产

### (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，使用年限超过一个会计年度的有形资产。固定资产在同时满足经济利益很可能流入、成本能够可靠计量时予以确认。

### (2) 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20-25 年	5-10	3.6-4.75
运输工具	年限平均法	5 年	5	19
其他设备	年限平均法	5 年	5	19
机器设备	年限平均法	5 年	5	19
固定资产装修	年限平均法	5 年	0	20

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

不适用。

## 25、在建工程

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

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

## 26、借款费用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

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

### (2) 借款费用资本化期间

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

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

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

### (3) 借款费用资本化率以及资本化金额

为购建或者生产符合资本化条件的资产而借入专门借款的，以专门借款当期实际发生的利息费用(包括按照实际利率法

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

## 27、生物资产

不适用。

## 28、油气资产

不适用。

## 29、使用权资产

不适用。

## 30、无形资产

### (1) 计价方法、使用寿命、减值测试

1) 无形资产包括土地使用权、软件使用权等, 按成本进行初始计量。

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

项目	摊销年限(年)
土地使用权	土地使用权法定使用期
软件使用权	5年

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

### (2) 内部研究开发支出会计政策

不适用。

## 31、长期资产减值

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

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

### 32、长期待摊费用

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

### 33、合同负债

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

### 34、职工薪酬

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

#### (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

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

2) 对设定受益计划的会计处理通常包括下列步骤：

①根据预期累计福利单位法，采用无偏且相互一致的精算假设对有关人口统计变量和财务变量等作出估计，计量设定受益计划所产生的义务，并确定相关义务的所属期间。同时，对设定受益计划所产生的义务予以折现，以确定设定受益计划义务的现值和当期服务成本；

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

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

#### (3) 辞退福利的会计处理方法

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

#### (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

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

#### 35、租赁负债

不适用。

#### 36、预计负债

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

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

#### 37、股份支付

不适用。

#### 38、优先股、永续债等其他金融工具

不适用。

#### 39、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

##### (1) 收入的确认

公司的收入主要包括房地产销售收入、物业管理收入、出租物业收入（详见42、租赁）等。

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

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

1) 公司满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务：

①客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益。

②客户能够控制公司履约过程中在建的资产。

③公司履约过程中所产出的资产具有不可替代用途，且公司在整个合同期内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。



对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。公司考虑商品的性质，采用产出法或投入法确定恰当的履约进度。

2) 对于不属于在某一时段内履行的履约义务，属于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

在判断客户是否已取得商品控制权时，公司考虑下列迹象：

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

公司收入确认的具体政策：

#### ①房地产销售合同

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

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

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

#### ②提供劳务合同

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

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

#### ③让渡资产使用权

让渡资产使用权在同时满足相关的经济利益很可能流入、收入金额能够可靠计量时，确认让渡资产使用权的收入。利息收入按照他人使用本公司货币资金的时间和实际利率计算确定；使用费收入按有关合同或协议约定的收费时间和方法计算确定。

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

#### ④其他业务收入

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

### (3) 收入的计量

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

#### 1) 可变对价

公司按照期望值或最可能发生金额确定可变对价的最佳估计数,但包含可变对价的交易价格,应当不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额。企业在评估累计已确认收入是否极可能不会发生重大转回时,应当同时考虑收入转回的可能性及其比重。

#### 2) 重大融资成分

合同中存在重大融资成分的,公司应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额,应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

#### 3) 非现金对价

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

#### 4) 应付客户对价

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

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

同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况不适用。

## 40、政府补助

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

#### **(2) 与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

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

#### **(3) 与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法**

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

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

## 41、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 根据资产、负债的账面价值与其计税基础之间的差额(未作为资产和负债确认的项目按照税法规定可以确定其计税基础的,该计税基础与其账面数之间的差额),按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计算确认递延所得税资产或递延所得税负债。

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

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

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

## 42、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

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

公司作为出租人的，在租赁期内各个期间，采用直线法将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。将发生的与经营租赁有关的初始直接费用进行资本化，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。

对于经营租赁资产中的固定资产，公司应当采用类似资产的折旧政策计提折旧；对于其他经营租赁资产，应当根据该资产适用的企业会计准则，采用系统合理的方法进行摊销。公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定，确定经营租赁资产是否发生减值，并进行相应会计处理。

### (2) 融资租赁的会计处理方法

公司为承租人时，在租赁期开始日，公司以租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值中两者较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额为未确认融资费用，发生的初始直接费用，计入租赁资产价值。在租赁期各个期间，采用实际利率法计算确认当期的融资费用。

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

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 终止经营的确认标准、会计处理方法

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

- 1) 该组成部分代表一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区；
- 2) 该组成部分是拟对一项独立的主要业务或一个单独的主要经营地区进行处置的一项相关联计划的一部分；
- 3) 该组成部分是专为转售而取得的子公司。

### (2) 维修基金核算方法和质量保证金核算方法

#### 1) 维修基金核算方法

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

#### 2) 质量保证金核算方法

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

**(3) 分部报告**

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

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

**44、重要会计政策和会计估计变更****(1) 重要会计政策变更**

适用  不适用

**(2) 重要会计估计变更**

适用  不适用

**(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况**

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

是  否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,297,890,935.91	3,297,890,935.91	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	216,923,663.25	216,923,663.25	
应收款项融资			
预付款项	69,546,774.17	69,546,774.17	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			

其他应收款	917,981,165.74	917,981,165.74	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	4,913,510,876.66	4,913,510,876.66	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	42,500,585.94	42,500,585.94	
流动资产合计	9,458,354,001.67	9,458,354,001.67	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	45,076,122.72	45,076,122.72	
其他权益工具投资	1,580,475.86	1,580,475.86	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	503,323,428.61	503,323,428.61	
固定资产	93,557,782.83	93,557,782.83	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	700,369.66	700,369.66	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	7,034,472.79	7,034,472.79	
递延所得税资产	658,153,122.73	658,153,122.73	
其他非流动资产	4,711,963.66	4,711,963.66	
非流动资产合计	1,314,137,738.86	1,314,137,738.86	
资产总计	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53	
流动负债：			

短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	577,689,139.10	577,689,139.10	
预收款项	728,186,032.63	33,972,360.94	-694,213,671.69
合同负债		694,213,671.69	694,213,671.69
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	143,493,868.80	143,493,868.80	
应交税费	2,598,283,291.68	2,598,283,291.68	
其他应付款	1,149,104,928.85	1,149,104,928.85	
其中：应付利息			
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	3,921,032.24	3,921,032.24	
其他流动负债			
流动负债合计	5,200,678,293.30	5,200,678,293.30	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	2,193,833,000.00	2,193,833,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债	2,903,327.87	2,903,327.87	
递延收益	341,259.63	341,259.63	
递延所得税负债	3,821.08	3,821.08	
其他非流动负债	108,164,737.46	108,164,737.46	
非流动负债合计	2,305,246,146.04	2,305,246,146.04	
负债合计	7,505,924,439.34	7,505,924,439.34	
所有者权益：			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	80,488,045.38	80,488,045.38	
减：库存股			
其他综合收益	-2,698,371.44	-2,698,371.44	
专项储备			
盈余公积	17,060,448.05	17,060,448.05	
一般风险准备			
未分配利润	2,457,119,795.39	2,457,119,795.39	
归属于母公司所有者权益合计	3,147,949,009.38	3,147,949,009.38	
少数股东权益	118,618,291.81	118,618,291.81	
所有者权益合计	3,266,567,301.19	3,266,567,301.19	
负债和所有者权益总计	10,772,491,740.53	10,772,491,740.53	

## 调整情况说明

本公司自2020年1月1日起执行财政部修订后的《企业会计准则第14号——收入》。根据相关新旧准则衔接规定，对可比期间信息不予调整，首次执行日执行新准则与原准则的差异追溯调整本报告期初留存收益或其他综合收益。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,455,001,204.14	2,455,001,204.14	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	755,932.14	755,932.14	

应收款项融资			
预付款项	496,729.09	496,729.09	
其他应收款	501,082,153.81	501,082,153.81	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	624,499,208.02	624,499,208.02	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,113,935.28	1,113,935.28	
流动资产合计	3,582,949,162.48	3,582,949,162.48	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	1,070,542,003.11	1,070,542,003.11	
其他权益工具投资	1,810,975.86	1,810,975.86	
其他非流动金融资产			
投资性房地产	312,638,785.76	312,638,785.76	
固定资产	26,337,488.29	26,337,488.29	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	605,416.29	605,416.29	
递延所得税资产	343,958,821.07	343,958,821.07	
其他非流动资产	1,613,657,031.92	1,613,657,031.92	
非流动资产合计	3,369,550,522.30	3,369,550,522.30	
资产总计	6,952,499,684.78	6,952,499,684.78	
流动负债：			



短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	64,503,938.37	64,503,938.37	
预收款项	320,469.53	320,469.53	
合同负债			
应付职工薪酬	36,735,205.68	36,735,205.68	
应交税费	1,322,751,671.37	1,322,751,671.37	
其他应付款	3,146,684,268.89	3,146,684,268.89	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债			
其他流动负债			
流动负债合计	4,570,995,553.84	4,570,995,553.84	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债	40,000,000.00	40,000,000.00	
非流动负债合计	40,000,000.00	40,000,000.00	
负债合计	4,610,995,553.84	4,610,995,553.84	
所有者权益：			
股本	595,979,092.00	595,979,092.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	53,876,380.11	53,876,380.11	
减：库存股			
其他综合收益	-2,051,268.24	-2,051,268.24	
专项储备			
盈余公积	16,403,637.61	16,403,637.61	
未分配利润	1,677,296,289.46	1,677,296,289.46	
所有者权益合计	2,341,504,130.94	2,341,504,130.94	
负债和所有者权益总计	6,952,499,684.78	6,952,499,684.78	

调整情况说明

#### (4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

√ 适用 □ 不适用

根据新收入准则的衔接规定,公司自2020年第一季度起按新收入准则要求进行会计报表披露,不追溯调整2019年可比数,不影响公司2019年度相关财务指标。新收入准则的实施预计不会导致公司收入确认方式发生重大变化,对公司当期及前期的净利润、总资产和净资产不产生重大影响。

## 45、其他

本财务报表附注的期初数指2020年1月1日财务报表数,期末数指2020年6月30日财务报表数,本期指2020年1-6月,上年同期指2019年1-6月。母公司同。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售货物或提供应税劳务	[注 1]
城市维护建设税	应缴流转税税额	按地区级别分别适用 7%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%[注 2]
土地增值税	有偿转让国有土地使用权及地上建筑物和其他附着物产权产生的增值额	转让房产增值额的 30%-60%的超率累计税率
房产税	从价计征的,按房产原值一次减除 30% 后余值的 1.2%计缴;从租计征的,按租金收入的 12%计缴	
教育费附加	应缴流转税税额	3%

地方教育附加	应缴流转税税额	2%
--------	---------	----

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
重庆深国贸物业管理有限公司	15%
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	20%
深圳市国贸餐饮有限公司	20%
深圳市物业工程建设监理有限公司	20%
深圳市聚联人力资源开发有限公司	20%
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	20%
深圳市金海联物业管理有限公司	20%
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	20%
深圳市康平实业有限公司	20%
深圳市教师之家培训有限公司	20%
深圳市教育实业有限公司	20%
深圳市育发实业有限公司	20%
重庆奥博电梯有限公司	20%
注册于香港地区的子公司	16.5%
合并范围内其他纳税主体	25%

## 2、税收优惠

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

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

## 3、其他

注1、本公司及子公司增值税应税项目及税率如下表所示：

收入类型	一般计税税率	简易计税征收率
房产销售收入	9%	5%
不动产出租收入	9%	5%
物业服务收入	6%	3%
餐饮服务收入	6%	3%
其他	13%	--

## 七、合并财务报表项目注释

### 1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	164,191.19	130,048.49
银行存款	3,056,664,559.86	3,276,826,087.46
其他货币资金	22,112,922.57	20,934,799.96
合计	3,078,941,673.62	3,297,890,935.91
其中：存放在境外的款项总额	55,767,421.33	54,480,940.07
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	22,871,902.65	12,545,702.44

其他说明

其他货币资金22,112,922.57元，其中存在担保保证金1,120,910.60元、保函保证金49,020.00元、银行账户冻结资金7,074,255.32元；银行存款3,078,941,673.62元，包括期末计提的定期存款利息14,627,716.73元，上述金额因使用受到限制不作为现金及现金等价物。

### 2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：

### 3、衍生金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

### 4、应收票据

#### (1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中:										
其中:										

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用  不适用

### (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

适用  不适用

### (3) 期末公司已质押的应收票据

单位: 元

项目	期末已质押金额

### (4) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位: 元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额

## (5) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
----	-----------

其他说明

## (6) 本期实际核销的应收票据情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收票据核销情况：

单位：元

单位名称	应收票据性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收票据核销说明：

## 5、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	106,118,180.93	26.14%	104,557,885.00	98.53%	1,560,295.93	106,958,370.47	31.79%	105,293,364.00	98.44%	1,665,006.47
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	299,789,574.27	73.86%	18,484,443.78	6.17%	281,305,130.49	229,476,481.62	68.21%	14,217,824.84	6.20%	215,258,656.78
其中：										
合计	405,907,755.20	100.00%	123,042,328.78	30.31%	282,865,426.42	336,434,852.09	100.00%	119,511,188.84	35.52%	216,923,663.25

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	93,811,328.05	100.00%	涉及诉讼，无可执行金额

深圳特威实业有限公司 (晨辉大厦)	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
鲁南实业公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	状况欠佳、长期未能收回
单项金额不重大但单项 计提坏账准备	6,652,007.04	5,091,711.11	76.54%	长期未能收回
合计	106,118,180.93	104,557,885.00	--	--

按单项计提坏账准备：104,557,885.00

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
1年以内	264,110,788.95	7,923,323.67	3.00%
1-2年	20,041,644.72	2,004,164.47	10.00%
2-3年	9,164,177.05	2,749,253.12	30.00%
3-4年	1,022,267.33	511,133.66	50.00%
4-5年	770,636.82	616,509.46	80.00%
5年以上	4,680,059.40	4,680,059.40	100.00%
合计	299,789,574.27	18,484,443.78	--

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：18,484,443.78

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明：

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备,请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	264,110,788.95
1 至 2 年	20,041,644.72
2 至 3 年	9,164,177.05
3 年以上	112,591,144.48
3 至 4 年	1,022,267.33
4 至 5 年	770,636.82
5 年以上	110,798,240.33
合计	405,907,755.20

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	105,293,364.00		735,479.00			104,557,885.00
按组合计提坏账准备	14,217,824.84	6,014,981.36	1,748,362.42			18,484,443.78
合计	119,511,188.84	6,014,981.36	2,483,841.42			123,042,328.78

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式

## (3) 本期实际核销的应收账款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的应收账款核销情况:

单位: 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

应收账款核销说明:



## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳湾科技发展有限公司	112,143,815.18	27.63%	3,364,314.46
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	23.11%	93,811,328.05
深圳市美亚实业发展有限公司	8,282,669.14	2.04%	248,480.07
深圳市藏乐阁文化发展有限公司	7,355,950.65	1.81%	735,595.07
淘宝(中国)软件有限公司	6,733,723.71	1.66%	202,011.71
合计	228,327,486.73	56.25%	

## (5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款

## (6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 6、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

 适用  不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

 适用  不适用

其他说明：

## 7、预付款项

## (1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	33,261,589.57	39.14%	36,985,187.03	53.18%
1至2年	21,767,574.33	25.61%	3,797,085.70	5.46%
2至3年	6,611,483.93	7.78%	8,360,467.04	12.36%
3年以上	23,342,786.71	27.47%	20,404,034.40	29.00%
合计	84,983,434.54	--	69,546,774.17	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明:

账龄超过一年的预付款项,主要是预付的尚未达到确认收入条件的房地产项目预收款项按照税法规定预缴的土地增值税、城建税、教育费附加等各项税费;以及补缴土地地价出让金、市政设施配套金但相关手续尚未办理完毕。

## (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	账面余额	占预付款项余额的比例(%)
深圳市前海高端信息服务有限公司	24,000,000.00	28.24%
深圳市财政委员会	19,509,471.00	22.96%
徐州市铜山区税务局-预缴税款	14,632,771.32	17.22%
扬州市邗江区税务局-预缴税款	14,590,007.43	17.17%
江苏邗建集团有限公司	6,000,000.00	7.06%
小 计	78,732,249.75	92.64%

其他说明:

期末余额前5名的预付款项合计数为78,732,249.75元,占预付款项期末余额合计数的比例为92.64%。

## 8、其他应收款

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	800,159,718.50	917,981,165.74
合计	800,159,718.50	917,981,165.74

### (1) 应收利息

#### 1) 应收利息分类

单位: 元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

#### 2) 重要逾期利息

单位: 元

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明:

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

## (2) 应收股利

## 1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

## 2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

## 3) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

## (3) 其他应收款

## 1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	11,937,978.73	13,439,816.18
保证金	50,181,204.02	30,202,817.84
备用金	3,372,169.60	1,853,585.88
代扣代缴款项	3,614,977.44	5,218,908.47
外部往来款	772,468,837.47	915,411,567.13
其他	11,171,931.51	9,087,762.19
合计	852,747,098.77	975,214,457.69

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信	整个存续期预期信用损失	整个存续期预期信用损失	

	用损失	(未发生信用减值)	(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	29,257,660.02		27,975,631.93	57,233,291.95
2020年1月1日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	644,205.48			644,205.48
本期转回	5,290,117.16			5,290,117.16
2020年6月30日余额	24,611,748.34		27,975,631.93	52,587,380.27

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内(含1年)	65,695,400.47
1至2年	10,979,858.36
2至3年	735,332,705.48
3年以上	40,739,134.46
3至4年	1,256,744.97
4至5年	1,456,487.66
5年以上	38,025,901.83
合计	852,747,098.77

### 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	27,975,631.93					27,975,631.93
按组合计提坏账准备	29,257,660.02	644,205.48	5,290,117.16			24,611,748.34
合计	57,233,291.95	644,205.48	5,290,117.16			52,587,380.27

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

单位：元

单位名称	转回或收回金额	收回方式
------	---------	------

不适用。

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的其他应收款核销情况：

单位：元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	---------	------	------	---------	-------------

其他应收款核销说明：

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市心海控股有限公司	往来款	401,499,990.18	1-2 年	47.10%	
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	往来款	330,472,932.33	1-2 年	38.80%	
深圳市蚌岭股份合作公司	押金	30,000,000.00	1 年以内	3.50%	900,000.00
徐州市铜山区经济适用住房发展中心	商品房预售款监管资金	18,700,000.00	1 年以内	2.20%	561,000.00
上海裕通房地产有限公司	外部往来款	5,676,000.00	5 年以上	0.70%	5,676,000.00
合计	--	786,348,922.51	--	92.21%	7,137,000.00

## 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明：

## 9、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

### (1) 存货分类

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值
开发成本	5,124,846,218.88	6,648,404.13	5,118,197,814.75	4,528,429,076.71	6,648,404.13	4,521,780,672.58
开发产品	249,723,454.92		249,723,454.92	390,363,836.20		390,363,836.20
原材料	1,579,497.98	482,284.52	1,097,213.46	1,743,790.82	484,117.43	1,259,673.39
库存商品	2,137,983.91	2,094,300.39	43,683.52	2,132,162.67	2,094,300.39	37,862.28
低值易耗品	69,398.16		69,398.16	68,832.21		68,832.21
合计	5,378,356,553.85	9,224,989.04	5,369,131,564.81	4,922,737,698.61	9,226,821.95	4,913,510,876.66

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工 时间	预计总投 资	期初余额	本期转入 开发产品	本期其他 减少金额	本期（开 发成本） 增加	期末余额	利息资本 化累计金 额	其中：本 期利息资 本化金额	资金来源
观澜蚌岭 项目			6,433,000 ,000.00	3,004,198 ,155.43			512,610,6 32.86	3,516,808 ,788.29			银行贷款
深物 业·半山 御景二期	2019年 03月15 日	2021年 06月30 日	110,750,0 00.00	103,895,1 47.96			24,663,37 1.66	128,558,5 19.62			其他
深物 业·金领 假日-A 栋、C栋	2014年 03月01 日	2019年 07月01 日	1,100,000 ,000.00	579,765,8 54.55			32,705,48 3.60	612,471,3 38.15	6,299,523 .27	3,628,687 .20	银行贷 款;其他
深物 业·福昌 花园二期	2018年 12月01 日	2022年 12月31 日	969,290,0 00.00	581,416,9 71.33			4,506,740 .21	585,923,7 11.54			其他
御品峦山				215,502,5 12.42			21,930,91 3.84	237,433,4 26.26			其他

海南琼山土地				6,648,404.13				6,648,404.13			其他
深惠花园				37,002,030.89				37,002,030.89			其他
合计	--	--	8,613,040,000.00	4,528,429,076.71			596,417,142.17	5,124,846,218.88	6,299,523.27	3,628,687.20	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
深物业·廊桥国际	2012年12月01日	11,517,196.11			11,517,196.11		
深物业·湖畔御景一期	2015年06月01日	64,058,372.70		3,120,801.03	60,937,571.67	10,446,911.43	
深物业·半山御景一期	2016年11月30日	29,392,977.73		14,355,009.56	15,037,968.17	27,205,315.95	
深物业·松湖朗苑	2017年07月01日	27,098,111.12		1,439,087.77	25,659,023.35	30,539,392.65	
深物业·湖畔御景二期	2017年11月01日	90,059,024.33		3,521,708.01	86,537,316.32		
深物业·金领假日-B栋	2019年12月01日	158,235,034.42		118,203,774.91	40,031,259.51	1,206,675.51	0.00
国贸广场	1995年12月01日	4,839,083.10			4,839,083.10		
皇御苑A区	2001年06月01日	790,140.58			790,140.58		
福昌大厦裙楼	1999年11月01日	645,532.65			645,532.65		
其他项目		3,728,363.46			3,728,363.46	83,077,702.96	
合计	--	390,363,836.20		140,640,381.28	249,723,454.92	167,109,484.65	0.00

按下列格式分项目披露“分期收款开发产品”、“出租开发产品”、“周转房”：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
------	------	------	------	------

**(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备**

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
开发成本	6,648,404.13					6,648,404.13	
原材料	484,117.43			1,832.91		482,284.52	
库存商品	2,094,300.39					2,094,300.39	
合计	9,226,821.95			1,832.91		9,224,989.04	--

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
海南琼山土地	6,648,404.13					6,648,404.13	
合计	6,648,404.13					6,648,404.13	--

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

项目名称	期初资本化金额	本期资本化金额	本期结转金额	期末资本化金额
深物业·半山御景一期	740,173.97		740,173.97	0.00
深物业·松湖朗苑	43,719.56		43,719.56	0.00
深物业·廊桥国际	2,971,986.54			2,971,986.54
深物业·湖畔御景一期	1,624,566.49		7,148.09	1,617,418.40
深物业·金领假日	3,097,352.86	3,628,687.20	873,040.00	5,853,000.06
小计	8,477,799.43	3,628,687.20	1,664,081.62	10,442,405.00

**(4) 存货受限情况**

按项目披露受限存货情况：

单位：元



项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
------	------	------	------

## 10、合同资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

合同资产的账面价值在本期内发生的重大变动金额和原因：

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

本期合同资产计提减值准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期转回	本期转销/核销	原因
----	------	------	---------	----

其他说明：

## 11、持有待售资产

单位：元

项目	期末账面余额	减值准备	期末账面价值	公允价值	预计处置费用	预计处置时间
----	--------	------	--------	------	--------	--------

其他说明：

## 12、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

重要的债权投资/其他债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

其他说明：

## 13、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预缴增值税	2,685,619.81	34,043,807.16

待抵扣进项税	13,798,096.71	8,191,279.34
其他	16,750.10	265,499.44
合计	16,500,466.62	42,500,585.94

其他说明：

**14、债权投资**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

**15、其他债权投资**

单位：元

项目	期初余额	应计利息	本期公允价值变动	期末余额	成本	累计公允价值变动	累计在其他综合收益中确认的损失准备	备注
----	------	------	----------	------	----	----------	-------------------	----

重要的其他债权投资

单位：元

其他债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日

减值准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

其他说明：

## 16、长期应收款

### (1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用  不适用

### (2) 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

### (3) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

## 17、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动								期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		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											

深圳物业吉发仓储有限公司	38,614,771.66			43,811.79						38,658,583.45	
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	6,461,351.06			113,250.00						6,574,601.06	
小计	45,076,122.72			157,061.79						45,233,184.51	
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司	18,983,614.14									18,983,614.14	18,983,614.14
深圳康富健康产品有限公司	165,000.00									165,000.00	165,000.00
深圳市兴浩仿瓷制品有限公司	756,670.68									756,670.68	756,670.68
深圳市社会福利公司福达电子厂	326,693.24									326,693.24	326,693.24
深圳市福隆实业发展有限公司	1,684,350.00									1,684,350.00	1,684,350.00
好年华大酒店	2,733,570.05									2,733,570.05	2,733,570.05
深圳市教育基金龙华投资	500,000.00									500,000.00	500,000.00
深圳市康乐体育俱乐部皇发分部	540,060.00									540,060.00	540,060.00
深圳市观澜镇福民丹坑村厂	1,168,973.20									1,168,973.20	1,168,973.20

房											
深圳市雄牛保龄球娱乐有限公司	500,000.00									500,000.00	500,000.00
深圳市莲花彩田物业管理有 限公司	1,475,465.91									1,475,465.91	1,475,465.91
深圳市洋源实业有 限公司	1,030,000.00									1,030,000.00	1,030,000.00
嘉凯锋公 司宝安公 司	600,000.00									600,000.00	600,000.00
桂园汽修 厂	350,000.00									350,000.00	350,000.00
深圳市无 为本屋顶 绿化有限 公司	500,000.00									500,000.00	500,000.00
深圳市元 平塑钢门 窗有限公 司	240,000.00									240,000.00	240,000.00
深圳市有 方印务发 行有限公 司	100,000.00									100,000.00	100,000.00
深圳市路 盛实业发 展有限公 司	100,000.00									100,000.00	100,000.00
小计	31,754,397.22									31,754,397.22	31,754,397.22
合计	76,830,519.94									76,987,581.73	31,754,397.22

其他说明

**18、其他权益工具投资**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
金田实业（集团）股份有限公司	1,134,803.13	1,580,475.86
合计	1,134,803.13	1,580,475.86

分项披露本期非交易性权益工具投资

单位：元

项目名称	确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	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	其他综合收益转入留存收益的原因
金田实业（集团）股份有限公司			2,496,940.97		公司持有该股权的目的并非是为了近期出售以换取收益	

其他说明：

**19、其他非流动金融资产**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**20、投资性房地产****(1) 采用成本计量模式的投资性房地产**

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	835,776,692.89	30,262,437.05		866,039,129.94
2.本期增加金额	3,495,053.34			3,495,053.34
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	3,252,075.05			3,252,075.05
(3) 企业合并增加				
(4) 外币报表折算	242,978.29			242,978.29

3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	839,271,746.23	30,262,437.05		869,534,183.28
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	347,900,357.76	14,815,343.57		362,715,701.33
2.本期增加金额	18,103,551.47	263,796.30		18,367,347.77
(1) 计提或摊销	18,103,551.47	263,796.30		18,367,347.77
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	366,003,909.23	15,079,139.87		381,083,049.10
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	473,267,837.00	15,183,297.18		488,451,134.18
2.期初账面价值	487,876,335.13	15,447,093.48		503,323,428.61

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

适用  不适用

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

采用公允价值计量的投资性房地产按项目披露：

单位：元

项目名称	地理位置	竣工时间	建筑面积	报告期租金收入	期初公允价值	期末公允价值	公允价值变动幅度	公允价值变动原因及报告索引
------	------	------	------	---------	--------	--------	----------	---------------

公司是否存在当期处于建设期的投资性房地产

是  否

公司是否存在当期新增以公允价值计量的投资性房地产

是  否

### (3) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
宝龙东地区法定图则 02-01 地块	9,170,778.00	因厦深铁路建设置换取得，尚未换取新证
马古岭 6 栋 507 单元	27,263.51	该房产为物业管理用房，曾被第三方物管公司占用，现已收回，但未办理权证

其他说明

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	89,296,825.77	93,557,782.83
合计	89,296,825.77	93,557,782.83

### (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	固定资产装修	机器设备	运输工具	其他设备	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	161,336,884.91	23,105,646.54	205,747.00	14,123,435.60	27,601,069.63	226,372,783.68
2.本期增加金额	112,446.31	1,029,996.87	186,000.00	89,100.00	439,252.23	1,856,795.41
(1) 购置		1,029,996.87	186,000.00	89,100.00	439,252.23	1,744,349.10
(2) 在建工程转入						
(3) 企业合并增加						
(4) 外币报表折算	112,446.31					112,446.31



3.本期减少金额		246,401.90		18,000.00	28,734.05	293,135.95
(1) 处置或报废		246,401.90		18,000.00	28,734.05	293,135.95
4.期末余额	161,449,331.22	23,889,241.51	391,747.00	14,194,535.60	28,011,587.81	227,936,443.14
二、累计折旧						
1.期初余额	101,657,814.19	4,449,605.68	2,549.40	9,697,922.59	16,931,391.83	132,739,283.69
2.本期增加金额	2,024,795.66	2,624,754.07	49,176.02	556,399.98	801,059.96	6,056,185.69
(1) 计提	2,024,795.66	2,624,754.07	49,176.02	556,399.98	801,059.96	6,056,185.69
3.本期减少金额		195,806.55		17,100.00	18,662.62	231,569.17
(1) 处置或报废		195,806.55		17,100.00	18,662.62	231,569.17
4.期末余额	103,682,609.85	6,878,553.20	51,725.42	10,237,222.57	17,713,789.17	138,563,900.21
三、减值准备						
1.期初余额					75,717.16	75,717.16
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置或报废						
4.期末余额					75,717.16	75,717.16
四、账面价值						
1.期末账面价值	57,766,721.37	17,010,688.31	340,021.58	3,957,313.03	10,222,081.48	89,296,825.77
2.期初账面价值	59,679,070.72	18,656,040.86	203,197.60	4,425,513.01	10,593,960.64	93,557,782.83

## (2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
----	------	------	------	------	----

## (3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
----	------	------	------	------

## (4) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
----	--------

## (5) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
呼伦贝尔广厦数码大厦 2 单元 406 房	2,854,810.18	前期有产权纠纷，现已胜诉，产权证尚未办理完成。
三翔商务大厦办公楼 401.402 房	845,393.96	由于规划调整，该房产写字楼将拆迁，并于现址附近新建高层写字楼，公司将新写字楼建成后以现有房产进行以置换，故该房产的房产证明一直无法办理。

其他说明

## (6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

## 22、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

**(2) 重要在建工程项目本期变动情况**

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
------	-----	------	--------	------------	----------	------	-------------	------	-----------	--------------	----------	------

**(3) 本期计提在建工程减值准备情况**

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
----	--------	------

其他说明

**(4) 工程物资**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

其他说明：

**23、生产性生物资产****(1) 采用成本计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**(2) 采用公允价值计量模式的生产性生物资产** 适用  不适用**24、油气资产** 适用  不适用**25、使用权资产**

单位：元

项目	合计
----	----

其他说明：

## 26、无形资产

## (1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件		合计
一、账面原值						
1.期初余额				1,234,387.66		1,234,387.66
2.本期增加 金额						
(1) 购置						
(2) 内部 研发						
(3) 企业 合并增加						
3.本期减少金 额						
(1) 处置						
4.期末余额				1,234,387.66		1,234,387.66
二、累计摊销						
1.期初余额				534,018.00		534,018.00
2.本期增加 金额				109,162.21		109,162.21
(1) 计提				109,162.21		109,162.21
3.本期减少 金额						
(1) 处置						
4.期末余额				622,370.21		622,370.21
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加						

金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1) 处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值				591,207.45		591,207.45
2.期初账面价值				700,369.66		700,369.66

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例。

## (2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
----	------	------------

其他说明：

## 27、开发支出

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额			本期减少金额			期末余额
		内部开发支出	其他		确认为无形资产	转入当期损益		
合计								

其他说明

## 28、商誉

### (1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		

合计						

**(2) 商誉减值准备**

单位：元

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
合计						

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

商誉减值测试的影响

其他说明

**29、长期待摊费用**

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
租赁费	588,336.00		169,454.68		418,881.32
装修费	6,446,136.79	914,680.87	1,385,631.46		5,975,186.20
合计	7,034,472.79	914,680.87	1,555,086.14		6,394,067.52

其他说明

**30、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：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	152,825,318.94	38,847,987.80	157,586,654.91	38,312,198.03
内部交易未实现利润	46,353,414.96	11,588,353.74	49,316,338.72	12,329,084.68
可抵扣亏损	1,208,292,983.24	302,073,245.81	162,281,053.40	40,570,263.35
已预提待抵扣的土地增 值税	1,219,229,090.00	304,807,272.50	2,148,670,831.53	537,167,707.90
房地产企业预售收入计	36,496,723.60	9,124,180.90	119,095,335.72	29,773,833.93

算的预计利润				
已计提未支付的应付职工薪酬	114.34	28.59	139.36	34.84
合计	2,663,197,645.08	666,441,069.34	2,636,950,353.64	658,153,122.73

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
固定资产账面价值大于计税基础	15,284.32	3,821.08	15,284.32	3,821.08
合计	15,284.32	3,821.08	15,284.32	3,821.08

## (3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债 期末互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期末余额	递延所得税资产和负债 期初互抵金额	抵销后递延所得税资产 或负债期初余额
递延所得税资产		666,441,069.33		658,153,122.73
递延所得税负债		3,821.08		3,821.08

## (4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	71,272,757.95	60,809,797.81
可抵扣亏损	312,848,147.29	187,768,845.36
合计	384,120,905.24	248,578,643.17

## (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：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2019 年		7,443.23	2014 年可抵扣亏损
2020 年	8,494.90	8,494.90	2015 年可抵扣亏损
2021 年	3,456.91	3,456.91	2016 年可抵扣亏损
2022 年	62,919,255.68	62,919,255.68	2017 年可抵扣亏损

2024 年	246,980,657.57	124,830,194.64	2019 年可抵扣亏损
2025 年	2,936,282.23		2020 年可抵扣亏损
合计	312,848,147.29	187,768,845.36	--

其他说明：

### 31、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付固定资产、投资性房地产、无形资产等购置款	18,722,496.18		18,722,496.18	4,711,963.66		4,711,963.66
合计	18,722,496.18		18,722,496.18	4,711,963.66		4,711,963.66

其他说明：

### 32、短期借款

#### (1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额

短期借款分类的说明：

不适用。

#### (2) 已逾期未偿还的短期借款情况

本期末已逾期未偿还的短期借款总额为元，其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

单位：元

借款单位	期末余额	借款利率	逾期时间	逾期利率

其他说明：

不适用。

### 33、交易性金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其中：		
其中：		

其他说明：



不适用。

### 34、衍生金融负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

不适用。

### 35、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
----	------	------

本期末已到期未支付的应付票据总额为元。

### 36、应付账款

#### (1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付工程建设款	390,519,470.90	420,433,422.07
预提费用	50,084,943.28	90,484,298.98
其他	95,632,924.32	66,771,418.05
合计	536,237,338.50	577,689,139.10

#### (2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
江苏邗建集团有限公司（二期）	30,383,169.67	工程已结算待付
上海明鹏建设集团有限公司	25,976,705.79	工程尚未结算
深圳市罗湖国土局	25,000,000.00	工程尚未结算
江苏邗建集团有限公司	15,179,202.67	按照核定产值计算欠付的工程款
中建三局第二建设工程公司	6,345,592.81	工程保证金
合计	102,884,670.94	--

其他说明：

## 37、预收款项

## (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款		
预收物业费	26,745,590.38	17,463,948.02
其他	5,790,958.35	16,508,412.92
合计	32,536,548.73	33,972,360.94

## (2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
----	------	-----------

其他说明：

不适用。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
----	------	------	------	--------	------

## 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收房款	480,801,605.00	694,213,671.69
合计	480,801,605.00	694,213,671.69

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
----	------	------

## 39、应付职工薪酬

## (1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	141,448,850.23	309,840,720.08	336,075,756.59	115,213,813.72

二、离职后福利-设定提存计划	1,921,102.65	8,808,402.36	9,569,944.40	1,159,560.61
三、辞退福利	123,915.92	222,637.17	346,553.09	
合计	143,493,868.80	318,871,759.61	345,992,254.08	116,373,374.33

**(2) 短期薪酬列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	127,467,198.54	276,897,637.28	304,005,337.59	100,359,498.23
2、职工福利费	179,903.05	7,188,412.27	7,368,315.32	
3、社会保险费	309,821.38	11,456,304.82	10,933,885.96	832,240.24
其中：医疗保险费	307,218.00	10,684,567.95	10,167,853.76	823,932.19
工伤保险费		99,350.62	97,151.78	2,198.84
生育保险费	2,603.38	347,289.65	343,783.82	6,109.21
4、住房公积金	552,529.86	8,806,603.27	8,923,102.27	436,030.86
5、工会经费和职工教育经费	12,939,397.40	5,491,762.44	4,845,115.45	13,586,044.39
合计	141,448,850.23	309,840,720.08	336,075,756.59	115,213,813.72

**(3) 设定提存计划列示**

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	168,430.00	4,760,055.00	4,639,457.12	289,027.88
2、失业保险费		50,226.78	43,770.68	6,456.10
3、企业年金缴费	1,752,672.65	3,998,120.58	4,886,716.60	864,076.63
合计	1,921,102.65	8,808,402.36	9,569,944.40	1,159,560.61

其他说明：

**40、应交税费**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	13,493,598.74	70,818,175.32
企业所得税	2,674,867.69	368,461,498.66

个人所得税	2,749,244.89	1,556,780.71
城市维护建设税	643,366.29	3,668,311.19
土地增值税	1,219,264,403.13	2,149,507,199.99
房产税	4,641,483.50	526,309.33
土地使用税	1,471,587.45	942,757.19
教育费附加	215,012.67	1,592,152.99
地方教育附加	279,183.44	1,067,591.60
其他		142,514.70
合计	1,245,432,747.80	2,598,283,291.68

其他说明：

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付股利	12,202,676.04	12,202,676.04
其他应付款	807,985,786.65	1,136,902,252.81
合计	820,188,462.69	1,149,104,928.85

##### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额

重要的已逾期未支付的利息情况：

单位：元

借款单位	逾期金额	逾期原因

其他说明：

不适用。

##### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	12,202,676.04	12,434,579.81
合计	12,202,676.04	12,202,676.04

其他说明，包括重要的超过 1 年未支付的应付股利，应披露未支付原因：

项目	未支付金额	未支付原因

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

### (3) 其他应付款

#### 1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金	211,312,547.96	201,013,437.65
保证金	50,698,328.84	51,062,427.71
未支付的股权受让剩余款项		465,807,569.82
代收款	5,972,288.11	7,531,813.31
往来款	404,317,342.84	316,244,391.26
预提费用	107,685,432.23	64,684,769.05
代扣代缴款项	5,538,460.34	9,235,637.59
其他	22,461,386.33	21,322,206.42
合计	807,985,786.65	1,136,902,252.81

#### 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳吉发仓储有限公司	35,796,665.14	往来款,无特定还款期限
深圳市派成铝业科技有限公司	196,416,155.45	合作开发款,项目竣工时结算
零星租赁保证金	8,508,355.59	租赁期内保证金
深圳天安国际大厦物业管理有限公司	5,214,345.90	往来款,无特定还款期限
天虹商场股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
合计	248,315,522.08	--

其他说明

#### 42、持有待售负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

不适用。

#### 43、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	755,325,505.51	3,921,032.24
合计	755,325,505.51	3,921,032.24

其他说明：

#### 44、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

短期应付债券的增减变动：

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
------	----	------	------	------	------	------	---------	-------	------	------

其他说明：

不适用。

#### 45、长期借款

##### (1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	2,999,800,000.00	2,192,900,000.00
保证借款		933,000.00
信用借款	616,000,000.00	
合计	3,615,800,000.00	2,193,833,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

期末质押借款用于深圳市荣耀房地产开发有限公司(以下简称荣耀地产)所属蚌岭城市更新项目的开发，借款期限自2019

年11月29日至2024年11月20日，贷款利率按照贷款基础利率一年期限档次上浮1.55%执行，其质押物为本公司持有的荣耀地产69%股权，并由本公司提供连带责任保证。

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

## 46、应付债券

### (1) 应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

### (2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
合计	--	--	--							

### (3) 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明

### (4) 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他金融工具划分为金融负债的依据说明

其他说明

不适用。

## 47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明

不适用。

## 48、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

## (2) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
----	------	------	------	------	------

其他说明：

## 49、长期应付职工薪酬

## (1) 长期应付职工薪酬表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

## (2) 设定受益计划变动情况

设定受益计划义务现值：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

计划资产：

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划净负债（净资产）

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

设定受益计划的内容及与之相关风险、对公司未来现金流量、时间和不确定性的影响说明：

设定受益计划重大精算假设及敏感性分析结果说明：

其他说明：

不适用。



## 50、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,903,327.87	2,903,327.87	合同纠纷
合计	2,903,327.87	2,903,327.87	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

详见本附注十四（2）之说明。

## 51、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	341,259.63		24,375.69	316,883.94	皇御苑小学政府补贴
合计	341,259.63		24,375.69	316,883.94	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
皇御苑小学政府补贴	341,259.63				24,375.69		316,883.94	与资产相关

其他说明：

## 52、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
公用设施专用基金	237,163.63	237,163.63
房屋本体基金	11,841,425.22	13,215,811.13
入伙保证金	7,034,466.22	7,052,274.22
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	47,144,427.77	36,337,634.47
观澜蚌岭项目员工跟投款	40,000,000.00	40,000,000.00
其他	1,355,416.78	7,302,438.57
合计	111,632,315.06	108,164,737.46

其他说明：

### 53、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	595,979,092.00						595,979,092.00

其他说明：

### 54、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

单位：元

发行在外的 金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

其他说明：

不适用。

### 55、资本公积

单位：元

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

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

### 56、库存股

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用。

### 57、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额					期末余额
		本期所得 税前发生 额	减：前期计入 其他综合收 益当期转入 损益	减：前期 计入其他 综合收益 当期转入 留存收益	减：所得 税费用	税后归属 于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-2,051,268.24	-455,146.16				-455,146.16	-2,506,414.40
其他权益工具投资公允价值变动	-2,051,268.24	-455,146.16				-455,146.16	-2,506,414.40
二、将重分类进损益的其他综合收益	-647,103.20	1,032,011.50				1,032,011.50	384,908.30
外币财务报表折算差额	-647,103.20	1,032,011.50				1,032,011.50	384,908.30
其他综合收益合计	-2,698,371.44	576,865.34				576,865.34	-2,121,506.10

其他说明，包括对现金流量套期损益的有效部分转为被套期项目初始确认金额调整：

## 58、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

不适用。

## 59、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	16,695,044.92			16,695,044.92
任意盈余公积	365,403.13			365,403.13
合计	17,060,448.05			17,060,448.05

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 60、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15

调整后期初未分配利润	2,457,119,795.39	2,495,296,440.15
加：本期归属于母公司所有者的净利润	211,967,734.76	155,922,425.40
应付普通股股利	214,552,473.12	178,793,727.60
其他		204,015,557.97
期末未分配利润	2,454,535,057.03	2,268,409,579.98

调整期初未分配利润明细：

- 1)、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)、由于会计政策变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 3)、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

## 61、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,388,266,376.69	596,935,670.85	1,023,860,469.96	582,867,402.64
其他业务	32,811,391.14	14,759,272.95	41,620,412.34	16,808,126.14
合计	1,421,077,767.83	611,694,943.80	1,065,480,882.30	599,675,528.78

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	房地产分部	物业管理分部	合计
其中：					
房地产			858,698,806.07		858,698,806.07
租赁			71,395,976.18		71,395,976.18
物业管理				490,591,863.98	490,591,863.98
其他			391,121.60		391,121.60
合计			930,485,903.85	490,591,863.98	1,421,077,767.83
其中：					
深圳			887,005,216.90	323,029,209.74	1,210,034,426.64
东莞			17,218,092.99	3,500,404.46	20,718,497.45
其他			26,262,593.96	164,062,249.78	190,324,843.74
合计			930,485,903.85	490,591,863.98	1,421,077,767.83
其中：					
其中：					

其中：					
商品(按某一时点转收入)			858,698,806.07		858,698,806.07
服务及劳务(按某一时间内提收入)			71,787,097.78	490,591,863.98	562,378,961.76
合计			930,485,903.85	490,591,863.98	1,421,077,767.83
其中：					
其中：					

与履约义务相关的信息：

于2020年6月30日，分摊至尚未履行(或部分未履行)履约义务的交易价格预计为人民币3.19亿元，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的预期未来收入。公司预计在未来1~2年内，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为319,303,958.11元，其中，120,122,226.00元预计将于2020年度确认收入，199,181,732.11元预计将于2021年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	金领假日公寓B座	806,676,918.09
2	半山御景(一期)	18,021,691.42
3	深物业·松湖朗苑	17,218,092.99
4	湖畔御景园二期	4,910,299.99
5	湖畔御景园一期	3,169,110.11

## 62、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	4,909,118.92	3,492,372.40
教育费附加	2,190,590.78	1,527,504.48
房产税	4,767,394.20	5,537,862.44
土地使用税	416,264.69	515,594.86
印花税	349,634.68	679,836.88
地方教育费附加	1,342,087.15	1,020,664.08
土地增值税	380,741,616.91	112,267,887.84

其他税费	26,773.28	23,301.88
合计	394,743,480.61	125,065,024.86

其他说明:

### 63、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
中介代理费	2,151,630.50	2,482,978.21
咨询及销售服务费	3,853,286.19	9,063,475.32
广告宣传费	914,173.18	3,240,236.82
职工薪酬	2,569,826.33	1,972,134.95
其他	2,055,143.99	1,533,899.42
合计	11,544,060.19	18,292,724.72

其他说明:

### 64、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	63,277,704.59	56,827,778.30
行政办公费用	4,730,219.94	8,030,632.94
资产摊销及折旧费用	5,064,453.12	2,630,845.23
诉讼费用	521,647.00	1,496,981.13
其他	14,838,979.70	14,243,058.51
合计	88,433,004.35	83,229,296.11

其他说明:

### 65、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明:

不适用。

### 66、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	84,859,496.80	73,970,116.57
减：利息收入（以负数填入）	-31,227,361.24	-31,182,804.42
汇兑净损失	100,514.83	1,473,105.81
其他	-286,332.01	646,652.97
合计	53,446,318.38	44,907,070.93

其他说明：

## 67、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与收益相关的政府补助	82,514.69	15,668.48
与资产相关的政府补助	24,375.69	
代扣个人所得税手续费返还	196,952.96	9,501.12
增值税进项加计抵减	2,618,150.17	346,650.92
合计	2,921,993.51	371,820.52

## 68、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	157,061.79	780,826.57
合计	157,061.79	780,826.57

其他说明：

## 69、净敞口套期收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额

其他说明：

不适用。

## 70、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额

其他说明：

不适用。

## 71、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	1,115,927.46	-3,911,410.39
合计	1,115,927.46	-3,911,410.39

其他说明：

## 72、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	1,832.91	1,333,825.60
合计	1,832.91	1,333,825.60

其他说明：

## 73、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额

## 74、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
政府补助	3,588,738.19	787,776.97	3,340,160.83
非流动资产毁损报废利得	14,826.92	240.00	14,826.92
罚没收入	313,043.22	578,755.77	313,043.22
无法支付款项		4,894,354.00	
其他	327,567.57	614,291.72	576,144.93
合计	4,244,175.90	6,875,418.46	4,244,175.90

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否影响当年盈亏	是否特殊补贴	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关



防疫补贴	各地区政府 相关部门	补助	因承担国家 为保障某种 公用事业或 社会必要产 品供应或价 格控制职能 而获得的补 助	否	否	3,588,738.19	与收益相关
------	---------------	----	--	---	---	--------------	-------

其他说明：

## 75、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
对外捐赠	2,030,000.00	5,000.00	2,030,000.00
罚款及滞纳金	27,535.95	64,407.89	27,535.95
其他	341,951.75	1,744,191.41	341,951.75
合计	2,399,487.70	1,813,599.30	2,399,487.70

其他说明：

## 76、所得税费用

### (1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	97,681,962.31	92,279,418.86
递延所得税费用	-8,287,946.60	-22,558,114.36
合计	89,394,015.71	69,721,304.50

### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	267,257,464.37
按法定/适用税率计算的所得税费用	66,814,366.09
子公司适用不同税率的影响	-284,867.54
调整以前期间所得税的影响	2,188,240.96

不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,406,601.97
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	19,269,674.23
所得税费用	89,394,015.71

其他说明

## 77、其他综合收益

详见附注七、57。

## 78、现金流量表项目

### (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
收取的大额往来款项	274,561,798.03	31,787,416.36
收取的利息收入	20,729,921.32	30,258,952.97
收到的各类按金、押金、保证金、各种专项基金净额	2,825,399.61	118,506.00
收到的各类代收代付款	32,970,968.51	51,880,090.73
收到的其他零星款项	2,631,928.91	1,842,628.36
合计	333,720,016.38	115,887,594.42

收到的其他与经营活动有关的现金说明：

### (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
付现管理费用	20,150,492.86	22,944,468.53
付现销售费用	20,841,852.20	18,292,724.74
支付的大额往来款项	48,968,020.00	
支付的其他零星款项	1,265,190.63	3,453,560.15
合计	91,225,555.69	44,690,753.42

支付的其他与经营活动有关的现金说明：

**(3) 收到的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用。

**(4) 支付的其他与投资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与投资活动有关的现金说明：

不适用。

**(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

收到的其他与筹资活动有关的现金说明：

不适用。

**(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

支付的其他与筹资活动有关的现金说明：

不适用。

**79、现金流量表补充资料****(1) 现金流量表补充资料**

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	177,863,448.66	128,226,813.86
加：资产减值准备	-1,117,760.37	2,577,584.79
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	24,423,533.46	22,093,496.17
无形资产摊销	109,162.21	109,162.21

长期待摊费用摊销	1,555,086.14	727,444.43
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	0.00	0.00
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-14,826.92	-240.00
财务费用（收益以“－”号填列）	84,859,496.80	73,970,116.57
投资损失（收益以“－”号填列）	-157,061.79	-780,826.57
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	-8,287,946.60	-22,558,114.36
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	0.00	-994.04
存货的减少（增加以“－”号填列）	-455,620,688.15	-955,764,832.88
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	32,911,883.76	-87,626,285.03
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-1,479,706,466.10	442,338,663.15
经营活动产生的现金流量净额	-1,623,182,138.90	-396,688,011.70
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	3,056,069,770.97	3,049,721,635.90
减：现金的期初余额	3,285,345,233.47	3,881,027,257.89
现金及现金等价物净增加额	-229,275,462.50	-831,305,621.99

## （2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	465,807,569.82
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	465,807,569.82

其他说明：

支付收购深圳市投控物业管理有限公司股权尾款。

**(3) 本期收到的处置子公司的现金净额**

单位：元

	金额
其中：	--
其中：	--
其中：	--

其他说明：

不适用。

**(4) 现金和现金等价物的构成**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,056,069,770.97	3,285,345,233.47
其中：库存现金	164,191.19	130,048.49
可随时用于支付的银行存款	3,043,214,965.74	3,272,524,570.94
可随时用于支付的其他货币资金	12,690,614.04	12,690,614.04
三、期末现金及现金等价物余额	3,056,069,770.97	3,285,345,233.47

其他说明：

**80、所有者权益变动表项目注释**

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

不适用。

**81、所有权或使用权受到限制的资产**

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	22,871,902.65	[注 1][注 2][注 3][注 4]
合计	22,871,902.65	--

其他说明：

[注 1]期末使用权受到限制的货币资金中，存在 11,018.00 元系子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司冻结账户受限资金，存在 7,063,237.32 元系子公司深圳市泰新利物业管理有限公司冻结账户受限资金，相关涉诉事项详见附注十四(二)1 之说明。

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

[注 3]期末使用权受到限制的货币资金中，存在 1,120,910.60 元系本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例

为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付的贷款保证金，详见附注十四(二)2之说明。

[注4]期末使用权受到限制的货币资金中，存在14,627,716.73元系未到期而期末计提的定期存款利息。

## 82、外币货币性项目

### (1) 外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币	61,337,962.53	0.9134	56,026,094.97
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他权益工具投资			
其中：美元	91,707.93	7.0795	649,246.29

其他说明：

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

√ 适用 □ 不适用

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

### 83、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

不适用。

### 84、政府补助

#### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
小微企业免征增值税	23,941.71	营业外收入	23,941.71
皇御苑学校加固政府补贴	24,375.69	其他收益	24,375.69
稳岗补贴	58,572.98	其他收益	58,572.98
防疫补贴	3,588,738.19	营业外收入	3,588,738.19
合计	3,695,628.57		3,695,628.57

#### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

### 85、其他

不适用。

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润

其他说明：

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
------	--

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

大额商誉形成的主要原因：

其他说明：

### (3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

企业合并中承担的被购买方的或有负债：

其他说明：

### (4) 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

是  否

### (5) 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

### (6) 其他说明

不适用。

## 2、同一控制下企业合并

### (1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润

其他说明：

### (2) 合并成本

单位：元

合并成本

或有对价及其变动的说明：

其他说明：



**(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值**

单位：元

	合并日	上期期末

企业合并中承担的被合并方的或有负债：

其他说明：

不适用。

**3、反向购买**

交易基本信息、交易构成反向购买的依据、上市公司保留的资产、负债是否构成业务及其依据、合并成本的确定、按照权益性交易处理时调整权益的金额及其计算：

不适用。

**4、处置子公司**

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

 是  否

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

 是  否**5、其他原因的合并范围变动**

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

不适用。

**6、其他**

不适用。

**九、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	
深圳市皇城地产有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市物业房地	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立

产开发有限公司						
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产业	100.00%		设立
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	东莞市	东莞市	房地产业	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产业	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		设立
深圳市皇城物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	房地产业		100.00%	设立
重庆奥博电梯有限公司	重庆市	重庆市	服务业		100.00%	设立
深圳市天阙电梯技术有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国管机电设备有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	设立
深圳市国贸餐饮有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业	100.00%		设立
深圳市物业工程建设监理有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	深圳市	深圳市	服务业	100.00%		设立
湛江深圳物业发展有限公司	湛江市	湛江市	房地产业	100.00%		设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产业	100.00%		设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产业		100.00%	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	设立

胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产业		70.00%	非同一控制企业合并
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	扬州市	扬州市	房地产业		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	济南市	济南市	房地产业		100.00%	设立
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		65.00%	设立
深圳市国贸同乐物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		51.00%	设立
深圳市荣耀房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	69.00%		非同一控制企业合并
深圳市投控物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业	100.00%		同一控制企业合并
深圳市聚联人力资源开发有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市华政鹏物业管理发展有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市泰新利物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市鹏宏源实业发展有限公司	深圳市	深圳市	住宿和餐饮业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市金海联物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市社会福利有限公司	深圳市	深圳市	卫生和社会工作		100.00%	同一控制企业合并
深圳市福源民物业管理有限责任公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市梅隆实业发展有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市深绿园林技术实业有限公司	深圳市	深圳市	公共设施管理业		90.00%	同一控制企业合并

深圳市佳源物业管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		54.00%	同一控制企业合并
深圳市和霖华建设管理有限公司	深圳市	深圳市	房地产业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市众通达住宅修缮服务有限公司	深圳市	深圳市	建筑业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市康平实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		90.00%	同一控制企业合并
深圳市体育服务有限公司	深圳市	深圳市	制造业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教师之家培训有限公司	深圳市	深圳市	零售业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市教育实业有限公司	深圳市	深圳市	服务业		100.00%	同一控制企业合并
深圳市育发实业有限公司	深圳市	深圳市	零售业		80.95%	同一控制企业合并

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明:

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

对于纳入合并范围的重要的结构化主体,控制的依据:

确定公司是代理人还是委托人的依据:

其他说明:

## (2) 重要的非全资子公司

单位: 元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00%	-33,405,822.54	0.00	73,077,691.51

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

其他说明:

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位: 元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计

深圳市 荣耀房 地产开 发有限 公司	4,399,87 9,370.25	78,465,1 24.43	4,478,34 4,494.68	139,937, 223.37	3,999,80 0,000.00	4,139,73 7,223.37	4,111,81 5,612.87	42,716,5 64.22	4,154,53 2,177.09	53,136,9 70.47	3,757,90 0,000.00	3,811,03 6,970.47
--------------------------------	----------------------	-------------------	----------------------	--------------------	----------------------	----------------------	----------------------	-------------------	----------------------	-------------------	----------------------	----------------------

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总 额	经营活动现 金流量	营业收入	净利润	综合收益总 额	经营活动现 金流量
深圳市荣耀 房地产开发 有限公司	0.00	-107,760,717. 87	-107,760,717. 87	-386,770,711. 35	0.00	-91,139,605.7 1	-91,139,605.7 1	-576,763,060. 18

其他说明：

**(4) 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制****(5) 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持**

其他说明：

**2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易****(1) 在子公司所有者权益份额发生变化的情况说明**

不适用。

**(2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响**

单位：元

--	--

其他说明

**3、在合营安排或联营企业中的权益****(1) 重要的合营企业或联营企业**

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

厦物业管理有限 公司					
---------------	--	--	--	--	--

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明:

不适用。

持有 20%以下表决权但具有重大影响,或者持有 20%或以上表决权但不具有重大影响的依据:

## (2) 重要合营企业的主要财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	吉发仓储	天安物管	吉发仓储	天安物管
流动资产	3,868,284.61	53,933,973.04	8,330,101.77	53,771,789.30
其中: 现金和现金等价物	1,849,825.84	33,715,032.55	3,913,864.25	34,531,027.99
非流动资产	75,623,155.59	43,779.72	75,129,933.91	42,265.30
资产合计	79,491,440.20	53,977,752.76	83,460,035.68	53,814,054.60
流动负债	2,174,273.25	24,695,642.12	6,230,492.36	24,725,254.19
非流动负债		16,132,908.53		16,166,098.30
负债合计	2,174,273.25	40,828,550.65	6,230,492.36	40,891,352.49
归属于母公司股东权益	77,317,166.95	13,149,202.11	77,229,543.32	12,922,702.11
按持股比例计算的净资产份额	38,658,583.48	6,574,601.06	38,614,771.66	6,461,351.06
对合营企业权益投资的账面价值	38,658,583.48	6,574,601.06	38,614,771.66	6,461,351.06
营业收入	2,523,193.69	8,588,350.29	3,127,168.02	10,118,037.30
财务费用	-2,946.63	24,599.52	-12,030.91	3,608.49
所得税费用	29,207.88	75,648.84	467,887.30	99,490.19
净利润	87,623.63	226,500.00	1,321,510.93	240,142.21
综合收益总额	87,623.63	226,500.00	1,321,510.93	240,142.21

其他说明

## (3) 重要联营企业的主要财务信息

单位: 元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额

其他说明

不适用。

**(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
联营企业：	--	--
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--

其他说明

不适用。

**(5) 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**

不适用。

**(6) 合营企业或联营企业发生的超额亏损**

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失

其他说明

不适用。

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

不适用。

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

不适用。

**4、重要的共同经营**

共同经营名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例/享有的份额	
				直接	间接

在共同经营中的持股比例或享有的份额不同于表决权比例的说明：

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

不适用。

## 5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

不适用。

## 6、其他

不适用。

## 十、与金融工具相关的风险

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

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

### (一) 信用风险

信用风险，是指金融工具的一方不能履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。

#### 1. 信用风险管理实务

##### (1) 信用风险的评价方法

公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，公司考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。公司以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

##### (2) 违约和已发生信用减值资产的定义

当金融工具符合以下一项或多项条件时，公司将该金融资产界定为已发生违约，其标准与已发生信用减值的定义一致：

#### 1) 定量标准

债务人在合同付款日后逾期超过90天仍未付款；

#### 2) 定性标准

- ① 债务人发生重大财务困难；
- ② 债务人违反合同中对债务人的约束条款；
- ③ 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- ④ 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步。

#### 2. 预期信用损失的计量

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

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



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

(1) 货币资金

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

(2) 应收款项

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

由于本公司仅与经认可的且信用良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户进行管理。截至2020年6月30日，本公司存在一定的信用集中风险，本公司应收账款的56.25%(2019年12月31日：63.81%)源于余额前五名客户。本公司对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面价值。

(二) 流动性风险

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

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

金融负债按剩余到期日分类

项目	期末数				
	账面价值	未折现合同金额	1年以内	1-3年	3年以上
银行借款	3,584,900,000.00	4,431,761,984.50	219,719,134.06	492,504,754.00	3,719,538,096.44
应付账款	577,689,139.10	577,689,139.10	577,689,139.10		
其他应付款	807,985,786.65	807,985,786.65	807,985,786.65		
一年内到期的其他非流动负债	786,239,116.67	787,520,246.39	787,520,246.39		
小计	5,756,814,042.42	6,604,957,156.64	2,392,914,306.20	492,504,754.00	3,719,538,096.44

(续上表)

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

(三) 市场风险

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

1. 利率风险

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

截至2020年6月30日，本公司以浮动利率计息的银行借款人民币2,999,900,000.00元(2019年12月31日：人民币2,193,933,000.00元)，在其他变量不变的假设下，假定利率变动50个基准点，不会对本公司的利润总额和股东权益产生重大的影响。

## 2. 外汇风险

外汇风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。本公司面临的汇率变动的风险主要与本公司外币货币性资产和负债有关。本公司于中国内地经营，且主要活动以人民币计价。因此，本公司所承担的外汇变动市场风险不重大。

本公司期末外币货币性资产和负债情况详见本财务报表附注七、82之说明。

# 十一、公允价值的披露

## 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资	1,134,803.13			1,134,803.13
持续以公允价值计量的资产总额	1,134,803.13			1,134,803.13
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

本公司持有的其他权益工具系上市公司股票，以证券交易所2020年6月30日的收盘价作为其公允价值。

- 3、持续和非持续第二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
- 4、持续和非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
- 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
- 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
- 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
- 8、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
- 9、其他

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
深圳市投资控股有限公司	深圳市	国有资产管理	2,534,900.00 万元	57.96%	57.96%

本企业的母公司情况的说明

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

本企业最终控制方是深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

其他说明：

### 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注附注九(一) 在子公司中的权益。。

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注附注九、3。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
-----------	--------

其他说明

不适用。

#### 4、其他关联方情况

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

其他说明

#### 5、关联交易情况

##### (1) 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
深圳湾科技发展有限公司	管理服务	33,458,508.93			27,169,639.46

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳湾科技发展有限公司	物业管理服务	18,958,078.79	5,394,746.24
深圳湾区城市建设发展有限公司	物业管理服务	713,736.06	0.00
深圳高新区开发建设有限公司	物业管理服务	669,509.81	683,947.62

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

##### (2) 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

深圳市深投物业发展有限公司	深圳市投控物业管理有限公司	投资性房地产	2019年11月06日	2025年11月05日	市场定价	19,566,423.45
---------------	---------------	--------	-------------	-------------	------	---------------

关联托管/承包情况说明

本公司委托管理/出包情况表:

单位: 元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	委托/出包资产类型	委托/出包起始日	委托/出包终止日	托管费/出包费定价依据	本期确认的托管费/出包费
-----------	-----------	-----------	----------	----------	-------------	--------------

关联管理/出包情况说明

### (3) 关联租赁情况

本公司作为出租方:

单位: 元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
-------	--------	-----------	-----------

本公司作为承租方:

单位: 元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
深圳市深投物业发展有限公司	投资性房地产	190,340.58	133,177.08

关联租赁情况说明

### (4) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位: 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
------	------	-------	-------	------------

本公司作为被担保方

单位: 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
-----	------	-------	-------	------------

关联担保情况说明

不适用。

### (5) 关联方资金拆借

单位: 元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
拆出				

## (6) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
-----	--------	-------	-------

## (7) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	6,604,773.44	4,115,229.51

## (8) 其他关联交易

## 核心员工项目跟投情况

为倡导集团核心员工与公司共享市场化项目的经营成果，共担经营风险，激发其提效率、增效益的内生动力，进一步提高项目周转率，降低拿地及开发运营等环节风险，提升资产管理效率，实现国有资产保值增值，通过设计规范化、科学化的跟投机制，建立集团长效激励约束机制，公司制定了《员工跟投管理办法》，根据上述管理办法，跟投事项将会与公司部分核心员工构成共同投资的关联交易。截至2019年12月31日，公司核心员工通过现金出资共计跟投合并报表范围内项目1个，跟投资金实际投入为40,000,000.00元，尚无累计返回资金。2020年跟投资金及累计返还资金没有变化。项目跟投情况如下：

项目	跟投总额	累计返还
蚌岭城市更新项目[注]	40,000,000.00	

## 6、关联方应收应付款项

## (1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	深圳湾科技发展有限公司	112,143,815.18	3,364,314.46	93,790,305.70	4,689,515.29
	深圳高新区开发建设 有限公司	954,769.70	28,643.09	1,045,589.81	31,367.69
	深圳湾区城市建设 发展有限公司	713,736.06	21,412.08		
其他应收款	深圳市心海控股有 限公司	401,499,990.18		551,499,990.18	
	深圳市心海荣耀房 地产开发有限公司	330,472,932.33		330,472,932.33	
	深圳高新区开发建	138,689.46	69,344.73	138,689.46	69,344.73

	设有限公司				
	深圳物方陶瓷工业有限公司	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25	1,747,264.25

**(2) 应付项目**

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳物业吉发仓储有限公司	35,796,665.14	35,796,665.14
	深圳天安国际大厦物业管理 有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90
	深圳湾科技发展有限公司	33,458,508.93	
	深圳湾区城市建设发展有限 公司	358,252.18	
	深圳市深投物业发展有限公 司	6,888,594.77	

**7、关联方承诺****8、其他****十三、股份支付****1、股份支付总体情况** 适用  不适用**2、以权益结算的股份支付情况** 适用  不适用**3、以现金结算的股份支付情况** 适用  不适用

#### 4、股份支付的修改、终止情况

#### 5、其他

### 十四、承诺及或有事项

#### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

已签订的正在或准备履行的大额发包合同

项目	本期数	上年同期数
已签约但尚未于财务报表中确认的		
—大额发包合同	147,758,430.24	498,279,835.00

#### 2、或有事项

##### (1) 资产负债表日存在的重要或有事项

##### 1) 未决诉讼仲裁形成的或有负债及其财务影响

##### ①关于转让嘉宾大厦的诉讼事项

1993年本公司与深圳市基永物业发展有限公司(现名,以下简称“基永公司”)签订了《“嘉宾大厦”发展权益转让合同书》。因合同未得到有效执行,其后本公司对涉及该项目的当事方提起了一系列诉讼,但诉讼的结果未能使本公司取得诉求的利益。故此,本公司已于往年对应收基永公司受让嘉宾大厦款项全额计提了坏账准备。2018年10月31日,深圳市中级人民法院裁定不予受理本公司对基永公司的破产申请,本公司不服该裁定提起上诉。2019年4月29日,广东省高级人民法院裁定驳回公司上诉,维持原裁定。截至报告出具日,案件尚未有最新进展。

##### ②关于福昌大厦二期环境污染责任纠纷的诉讼事项

2019年5月24日,本公司开发的福田区保障性人才住房项目“福昌大厦二期福汇华苑”正式开工,原告冯水平等180人因施工噪音所产生的侵权责任向本公司以及施工单位中建三局第二建设工程有限责任公司(以下简称“中建三局”)提起了民事诉讼,上述原告要求停止妨害、并以施工期间每日三百元为标准请求人身损害赔偿数额,该系列案涉诉标的总额为人民币8,154,000.00元。福田区人民法院已开庭审理,尚未判决。截至报告出具日,案件尚未有新的进展,由于目前尚未取得法院判决,故本公司尚未就上述案件计提预计负债。

##### ③关于绿鑫源公司合同纠纷的诉讼事项

2018年10月23日,本公司之子公司深圳市华政鹏物业管理发展有限公司(下称华政鹏)因买卖合同纠纷被原告深圳市绿鑫源农产品有限公司(下称绿鑫源)提起诉讼,2019年3月11日,经法院判决华政鹏需偿付绿鑫源货款及利息共计593,579.23元。2019年6月23日,深圳市福田区人民法院执行庭在强制执行过程中已划扣华政鹏名下银行账户余额111,545.36元,并冻结华政鹏公司账户,至此华政鹏名下已无可执行财产,华政鹏已根据尚需支付的赔偿金额计提预计负债482,033.87元。

##### ④关于蔡学森合同纠纷的诉讼事项

2005年8月10日,本公司之子公司深圳市泰新利物业管理有限公司(下称泰新利)将位于107国道边原松岗收费站侧的两块土地租赁给自然人蔡学森用于厂房建设,由于该地块土地性质为教育用地,故蔡学森无法取得开工许可证,为此2008年6月30日蔡学森以泰新利故意隐瞒无土地使用权的事实,使其无法按约定时间开工建房为由,向法院提起诉讼,2019年1月13日,深圳市中级人民法院对该案件作出终审判决,要求泰新利偿付蔡学森各项损失共计749,398.00元。后蔡学森申请再审,2019年9月17日广东省高级人民法院裁定驳回再审申请。本公司已对上述款项全额计提预计负债。

##### ⑤关于鲁班行合同纠纷的诉讼事项



2014年7月23日,本公司之子公司深圳市泰新利物业管理有限公司(下称泰新利)与广东鲁班行技术有限公司(下称鲁班行)签订关于御品峦山项目的《监理服务合同》,该项目因故于2016年停工至今,为此鲁班行于2019年3月31日向深圳市宝安区人民法院提起诉讼,要求解除《监理服务合同》并支付监理服务费及利息等共计7,063,237.32元,并向法院提出财产保全。2019年11月5日,法院一审判决双方签署的服务合同于2019年5月21日解除,泰新利支付鲁班行剩余监理酬金人民币233.79万元及利息。泰新利公司已提起上诉,本案二审已开庭审理,尚未判决。泰新利已根据过错责任偿付部分监理服务费及对应利息。本公司已根据一审法院判决结果计提预计负债1,671,896.00元。

## 2) 为其他单位提供债务担保形成的或有负债及其财务影响

①本公司作为房地产开发商,历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金,截止2020年6月30日尚未解除担保的保证金余额为1,120,910.60元,该笔担保将于按揭款付清日解除。

②本公司及下属子公司按房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保,承购人以其所购商品房作为抵押物,截止2020年6月30日尚未结清的担保金额共计人民币291,699,484.08元,由于截止目前承购人未发生违约,且该等房产目前的市场价格高于售价,本公司认为与提供该等担保相关的风险较小。

## (2) 公司没有需要披露的重要或有事项,也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 3、其他

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

单位: 元

项目	内容	对财务状况和经营成果的影响数	无法估计影响数的原因

### 2、利润分配情况

单位: 元

### 3、销售退回

不适用。

### 4、其他资产负债表日后事项说明

不适用。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1) 追溯重述法

单位：元

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表 项目名称	累积影响数

#### (2) 未来适用法

会计差错更正的内容	批准程序	采用未来适用法的原因

### 2、债务重组

不适用。

### 3、资产置换

#### (1) 非货币性资产交换

不适用。

#### (2) 其他资产置换

不适用。

### 4、年金计划

不适用。

### 5、终止经营

单位：元

项目	收入	费用	利润总额	所得税费用	净利润	归属于母公司所有者的终止经营 利润

其他说明

不适用。

## 6、分部信息

### (1) 报告分部的确定依据与会计政策

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

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	房屋租赁	物业管理	其他	分部间抵销	合计
主营业务收入	858,698,806.07	503,900,511.94	74,034,931.14	2,350,593.28	-17,907,074.60	1,421,077,767.83
主营业务成本	147,212,422.45	430,811,529.01	45,663,839.65	1,791,479.94	-13,784,327.25	611,694,943.80
资产总额	14,202,954,456.27	1,103,321,905.06	503,444,362.38	3,457,781.30	-4,864,331,432.43	10,948,847,072.58
负债总额	11,743,875,757.04	659,755,316.00	202,923,139.56	5,456,470.96	-4,894,458,753.05	7,717,551,930.51

(3) 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

(4) 其他说明

## 7、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

不适用。

## 8、其他

不适用。

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

### 1、应收账款

#### (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	96,702,269.40	93.20%	96,702,269.40	100.00%	0.00	96,702,269.40	99.16%	96,702,269.40	100.00%	0.00
其中:										
按组合计提坏账准备的应收账款	7,051,089.35	6.80%	234,254.18	3.32%	6,816,835.17	820,241.30	0.84%	64,309.16	7.84%	755,932.14
其中:										
合计	103,753,358.75	100.00%	96,936,523.58	93.43%	6,816,835.17	97,522,510.70	100.00%	96,766,578.56	99.22%	755,932.14

按单项计提坏账准备: 96702269.40

单位: 元

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

按单项计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
信用风险特征组合	7,051,089.35	234,254.18	3.32%	
合计	7,051,089.35	234,254.18	--	

按组合计提坏账准备: 234254.18

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
信用风险特征组合	7,051,089.35	234,254.18	3.32%
合计	7,051,089.35	234,254.18	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额

	账面余额	坏账准备	计提比例
1 年以内	6,726,496.58	201,794.90	3.00%
1-2 年	324,592.77	32,459.28	10.00%
合计	7,051,089.35	234,254.18	--

确定该组合依据的说明:

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例

确定该组合依据的说明:

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备, 请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

适用  不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	期末余额
1 年以内 (含 1 年)	6,726,496.58
1 至 2 年	324,592.77
2 至 3 年	0.00
3 年以上	96,702,269.40
3 至 4 年	0.00
4 至 5 年	0.00
5 年以上	96,702,269.40
合计	103,753,358.75

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	96,702,269.40	0.00	0.00	0.00	0.00	96,702,269.40
按组合计提坏账准备	64,309.16	169,945.02	0.00	0.00	0.00	234,254.18
合计	96,766,578.56	169,945.02	0.00	0.00	0.00	96,936,523.58

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的:

单位: 元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
------	---------	------

**(3) 本期实际核销的应收账款情况**

单位：元

项目	核销金额
----	------

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
------	--------	------	------	---------	-------------

应收账款核销说明：

不适用。

**(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深圳市基永物业发展有限公司	93,811,328.05	90.42%	93,811,328.05
深圳特威实业有限公司（晨辉大厦）	2,836,561.00	2.73%	2,836,561.00
深圳市天虹商场股份有限公司	2,561,709.85	2.47%	99,572.79
罗湖区机关物业管理办公室	1,167,132.00	1.12%	35,013.96
中国太平洋财产保险股份有限公司	592,021.00	0.57%	17,760.63
合计	100,968,751.90	97.31%	

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

不适用。

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

不适用。

其他说明：

不适用。

**2、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	307,850,283.10	501,082,153.81
合计	307,850,283.10	501,082,153.81

**(1) 应收利息****1) 应收利息分类**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

**2) 重要逾期利息**

借款单位	期末余额	逾期时间	逾期原因	是否发生减值及其判断依据
------	------	------	------	--------------

其他说明：

**3) 坏账准备计提情况** 适用  不适用**(2) 应收股利****1) 应收股利分类**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
------------	------	------

**2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利**

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
------------	------	----	--------	--------------

**3) 坏账准备计提情况** 适用  不适用

其他说明：

**(3) 其他应收款****1) 其他应收款按款项性质分类情况**

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
押金	2,209,111.80	2,139,511.80
代扣代缴款项		16,557.82
外部往来款	23,164,684.06	23,164,046.99
对子公司的往来款项	314,881,167.01	508,280,508.64
合计	340,254,962.87	533,600,625.25

**2) 坏账准备计提情况**

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	16,036,529.31		16,481,942.13	32,518,471.44
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	29,442.69			29,442.69
本期转回	143,234.36			
2020 年 6 月 30 日余额	15,922,737.64		16,481,942.13	32,404,679.77

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	950,168.04
1 至 2 年	36,905,250.20
2 至 3 年	1,883,905.23
3 年以上	300,515,639.40
3 至 4 年	46,488,872.67
4 至 5 年	52,823,059.02
5 年以上	201,203,707.71
合计	340,254,962.87



## 3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
单项计提坏账准备	23,748,219.30		143,234.36			23,604,984.94
按组合计提坏账准备	8,770,252.14	29,442.69				8,799,694.83
合计	32,518,471.44	29,442.69	143,234.36			32,404,679.77

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

单位: 元

单位名称	转回或收回金额	收回方式

## 4) 本期实际核销的其他应收款情况

单位: 元

项目	核销金额

其中重要的其他应收款核销情况:

单位: 元

单位名称	其他应收款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生

其他应收款核销说明:

## 5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位: 元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
深业地产发展有限公司	对子公司的往来款项	112,060,954.38	5 年以上	32.93%	7,123,042.81
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	对子公司的往来款项	69,746,069.13	1-3 年	20.50%	
深圳市皇城物业管理有限公司	对子公司的往来款项	63,125,906.77	2-3 年	18.55%	
深物业扬州房地产开发有限公司	对子公司的往来款项	28,954,840.54	3-4 年	8.51%	
上海裕通房地产开发	外部往来款	5,676,000.00	5 年以上	1.67%	5,676,000.00

有限公司					
合计	--	279,563,770.82	--	82.16%	12,799,042.81

### 6) 涉及政府补助的应收款项

单位：元

单位名称	政府补助项目名称	期末余额	期末账龄	预计收取的时间、金额及依据
------	----------	------	------	---------------

不适用。

### 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

不适用。

### 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

不适用。

其他说明：

不适用。

## 3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	1,095,429,880.39	69,964,000.00	1,025,465,880.39	1,095,429,880.39	69,964,000.00	1,025,465,880.39
对联营、合营企业投资	64,216,798.65	18,983,614.14	45,233,184.51	64,059,736.86	18,983,614.14	45,076,122.72
合计	1,159,646,679.04	88,947,614.14	1,070,699,064.90	1,159,489,617.25	88,947,614.14	1,070,542,003.11

### (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93					35,552,671.93	
深圳市物业房地产开发有限公司	30,950,000.00					30,950,000.00	

深物业扬州房地产开发有限公司	50,000,000.00							50,000,000.00	
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00	
深圳市国贸物业管理有限公司	20,000,000.00							20,000,000.00	
深圳市国贸餐饮有限公司	1.00							1.00	1,600,000.00
深圳市物业工程建设监理有限公司	3,000,000.00							3,000,000.00	
深圳市深物业房屋资产运营管理有限公司	40,000,000.00							40,000,000.00	
湛江深圳物业有限公司	0.00							0.00	2,530,000.00
深业地产发展有限公司	0.00							0.00	15,834,000.00
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	0.00							0.00	50,000,000.00
深圳市荣耀房地产开发有限公司	508,000,000.00							508,000,000.00	
深圳市投控物业管理有限公司	317,963,207.46							317,963,207.46	
合计	1,025,465,880.39							1,025,465,880.39	69,964,000.00

## (2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额 (账面价值)	本期增减变动							期末余额 (账面价值)	减值准备 期末余额
		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、合营企业											
深圳物业吉发仓储有限公司	38,614,771.66			43,811.79						38,658,583.45	
深圳天安国际大厦物业管理服务有限公司	6,461,351.06			113,250.00						6,574,601.06	
小计	45,076,122.72			157,061.79						45,233,184.51	
二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司											18,983,614.14
小计											18,983,614.14
合计	45,076,122.72			157,061.79						45,233,184.51	18,983,614.14

## (3) 其他说明

## 4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	25,828,330.02	15,835,977.53	341,910,051.35	64,045,206.33
其他业务				659,988.00
合计	25,828,330.02	15,835,977.53	341,910,051.35	64,705,194.33

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2		合计
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				
其中：				

其中：				
-----	--	--	--	--

与履约义务相关的信息：

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 0.00 元，其中，0.00 元预计将于 0 年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

其他说明：

## 5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	157,061.79	780,826.57
金融工具持有期间的投资收益	62,416,928.73	16,099,318.67
合计	62,573,990.52	16,880,145.24

## 6、其他

不适用。

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	1,901.04	零星资产报废处置
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）	3,647,311.17	主要是收到的疫情补贴
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,905,036.49	
减：所得税影响额	400,624.88	
少数股东权益影响额	-2,560.54	
合计	1,346,111.38	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因。

适用  不适用

**2、净资产收益率及每股收益**

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.66%	0.3557	0.3557
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	6.62%	0.3534	0.3534

**3、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

(2) 同时按照境外会计准则与按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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

**4、其他**

## 第十二节 备查文件目录

- 一、载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、报告期内在中国证监会指定网站上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。