



# 深圳市物业发展(集团)股份有限公司

## 2019 年半年度报告

(公告编号：2019-24)

2019 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。

(一) 国家房地产政策、金融政策相关变化；(二) 房地产供求关系变化。

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

2019 年半年度报告.....	1
第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	8
第四节 经营情况讨论与分析.....	11
第五节 重要事项.....	19
第六节 股份变动及股东情况.....	25
第七节 优先股相关情况.....	28
第八节 董事、监事、高级管理人员情况.....	29
第九节 公司债相关情况.....	30
第十节 财务报告.....	31
第十一节 备查文件目录.....	159

## 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

## 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	深圳市人民南路国贸大厦 42 层	深圳市人民南路国贸大厦 42 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 2018 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 2018 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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入(元)	755,390,079.96	825,013,984.97	-8.44%
归属于上市公司股东的净利润(元)	103,749,398.16	82,972,527.59	25.04%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	103,686,185.29	81,963,134.32	26.50%
经营活动产生的现金流量净额(元)	-459,952,236.98	-225,591,985.81	103.89%
基本每股收益(元/股)	0.1741	0.1392	25.07%
稀释每股收益(元/股)	0.1741	0.1392	25.07%
加权平均净资产收益率	3.09%	2.80%	0.29%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	9,119,832,221.42	5,820,202,137.54	56.69%
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,263,107,819.45	3,337,949,324.64	-2.24%

截止披露前一交易日的公司总股本:

截止披露前一交易日的公司总股本(股)	595,979,092
用最新股本计算的全面摊薄每股收益(元/股)	0.1741

### 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。

#### 3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用  不适用

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：人民币元

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）	-36,963.65	零星资产处置
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	121,247.48	主要是罚没及违约金收入
减：所得税影响额	21,070.96	
合计	63,212.87	--

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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

深物业集团与深圳改革开放相伴而生，1982年初由公司总承包建设的国贸大厦破土动工，创造了“三天一层楼”的深圳速度，年底深物业集团前身--深圳物业发展公司成立。1984年1月份邓小平同志第一次视察国贸大厦，1985年国贸大厦投入使用并在此后十年成为深圳乃至全国潮流领袖和繁荣中心，并占据国内第一高楼位置。1988年继而改组为物业发展总公司，1990年第二批改组为股份有限公司。1992年1月份邓小平同志第二次视察国贸大厦并在53层旋转餐厅发表享誉世界的南巡讲话，同年3月30日深物业（A+B）在深交所正式挂牌上市。

三十七年来，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。2017年年底公司新一届领导班子上任后，大胆革新，全面修编集团十三五规划和中长期战略规划，正式提出“打造中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商”的发展愿景，现代产城综合体转型模式已经取得实质性成效。公司将以科技创新为第一驱动力，充分发挥资金资本的撬动作用，建设通道门户型智能管控服务平台；重点围绕科技园布局，立足深圳，以粤港澳大都市圈及周边郊区为扩张区域，开拓发展版图；重点承担辐射圈层的布局分工，逐步实现集团远景目标。

报告期内，公司总共有10家正常经营的二级子公司，包括5家地产公司（皇城地产公司、东莞公司、徐州公司、扬州公司、荣耀地产），1家物管公司（国贸物管），2家合资企业（吉发仓储、天安物业，皆占股50%），1家餐饮公司（国贸餐饮）和1家房屋资产运营公司。

#### 1、房地产业务

公司房地产主业致力于住宅、高档公寓和写字楼等不同业态的开发，旗下拥有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、徐州大彭房地产开发有限公司、深物业扬州房地产开发有限公司、深圳市荣耀房地产开发有限公司等五家企业，先后开发了深圳国际贸易中心大厦、国贸商业大厦、皇城广场等高层商务建筑群，皇御苑、俊峰丽舍花园、风和日丽花园、物业时代新居、新华城、深港1号、廊桥国际、彩天怡色、前海港湾花园、金领假日公寓、松湖朗苑、湖畔御景等一大批高中档住宅小区；总承包建设了我国最大的对外陆路口岸--皇岗口岸；合作开发了天安国际大厦、罗湖商业城等知名商务楼宇；成功以市场化方式收购了观澜蚌岭城市更新项目。目前正在开发中的有如下7个项目：

（1）深物业·前海港湾项目（深圳）：2011年7月为完成股改承诺经资产置换而来，占地面积1.99万平米，总建筑面积9.85万平米，容积率3.2，总价2.7亿元，于2015年11月开盘销售，目前已竣工售罄。

（2）深物业·湖畔御景项目（扬州）：2011年1月28日招拍挂竞得，项目一期占地面积2.52万平米，总建筑面积5.09万平米，目前住宅产品已售罄，主要进行商办产品销售工作；项目二期占地面积4.13万平米，总建筑面积7.44万平米，目前主要进行住宅尾盘及商办产品销售工作。

（3）深物业·半山御景项目（徐州）：2010年2月10日招拍挂竞得，项目一期占地面积6.53万平米，总建筑面积10.16万平米，目前主要进行项目尾盘销售工作；项目二期占地面积3.15万平米，总建筑面积3.50万平米，已于2018年底开工建设。

（4）深物业·松湖朗苑项目（东莞）：2010年7月15日竞得，占地面积6.69万平米，总建筑面积20.75万平米，容积率2.2，总价2.14亿元，2015年7月底开盘销售，目前已竣工售罄。

（5）深物业·金领假日项目（深圳）：项目位于皇岗口岸，系历史用地，占地面积1.26万平米，总建筑面积18.33万平米，该项目已于2018年开始销售，目前正在进行B栋精装修工程，预计年内竣工入伙。

（6）深物业·福汇华苑项目（深圳）：项目位于福田区福民新村内，系历史用地，占地面积4,274平米，总建筑面积4.38万平米，于2018年12月29日正式开工，目前正在进行基坑支护及桩基础施工。

（7）观澜蚌岭项目（深圳）：项目位于龙华区，系2019年公司以市场化方式收购的城市更新项目，是公司生态融合型产城综合体的示范项目，占地面积6.88万平米，总建筑面积60万平米，目前正处于专规草案公示阶段。

## 2、物业管理业务

公司物业管理业务核心企业是深圳市国贸物业管理有限公司。国贸物管公司下设皇城物管公司、山东国贸物管公司、重庆国贸物管公司、扬州景悦物管公司4家物管子公司。扬州景悦物管公司为公司于2018年新设合资物管公司，其中公司持有51%股份，自此公司正式进入文旅类物业管理领域。国贸物管公司目前已经发展成为国内一流的产业园区品牌物业服务供应商，目前公司在全国有分支机构14个，三家国家一级资质企业，雇用员工数量约4000余人，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。共管理项目超过100个，面积超过1600万平米，其中产业园区管理面积约800万平米（含托管）。公司以卓越的市场竞争力，突破激烈竞争，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。

## 3、房屋租赁业务

集团房屋资产运营公司独立运作，积极探索“长租公寓+商业办公”的发展模式，全力打造龙园创展大厦、龙华风和日丽综合楼、福民新村综合楼、新湖村、船步街、金领假日等多个长租公寓重点示范项目，扩大“喜寓”品牌影响力。房屋资产运营公司以“资产运营管理服务商”为定位，在巩固房屋租赁服务固有优势的基础上，业务已延伸至商业策划和运营管理、仓储服务、房地产交易及评估等领域。

## 4、餐饮业务

公司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曾被国务院列为“中华之最--全国最高层的旋转餐厅”，已接待过邓小平、江泽民、胡锦涛、尼克松、布什等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。我国改革开放的总设计师邓小平同志于1992年春天登上国贸旋转餐厅并发表了重要的南巡讲话，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。

## 5、仓储业务

公司仓储业务的主体公司为深圳物业吉发仓储有限公司，其由本集团公司、（香港）怡正发展有限公司、深圳市中天元仓储有限公司和深业地产发展有限公司合资经营，各持股25%，主要从事仓储服务、开发临海工业等业务，仓库面积合计3.5万平方米。

# 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 1.95%，主要是权益法确认合营企业投资收益所致。
固定资产	比期初增加 1.69%，主要是购置零星办公设备增加所致。
无形资产	不适用
在建工程	不适用
应收账款	比期初增加 22.01%，主要是物管公司应收业账款项增加所致。
预付账款	比期初增加 269.00%，主要是房地产预售缴纳的税金增加所致。
其他应收款	比期初增加 5669.01%，主要是本期合并范围增加并购的荣耀地产公司所致。
存货	比期初增加 221.62%，主要是本期合并范围增加并购的荣耀地产公司所致。
其他流动资产	比期初增加 45.15%，主要是本期取得待抵扣的增值税进项增加所致。

## 2、主要境外资产情况

适用  不适用

## 三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

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，不断加强核心竞争力，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：

一是前瞻布局、适时转型。作为投控系统非金融类企业主力公司，公司全面对接协同深投控“圈层梯度、一区多园”、“混合金控”的重大战略导向，提出致力于打造“中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商”的发展愿景，园区+地产开发建设、物业（园区）管理、房屋资产运营、仓储等园区综合运营业务及产业链已初具规模，为公司未来的发展打开广阔空间。

二是资产优质、业绩稳健。公司深耕房地产三十余载，目前主要开发区域集中在深圳及周边城市，得益于获得土地的成本优势和深圳房地产市场的快速发展，公司在深圳区域的项目为公司带来了持续的经济效益。未来也有望受益于粤港澳大湾区建设产生的都市圈人口和产业集群效应，带来房地产需求和价格的稳定。

三是治理规范、团队稳定。公司建立了完整规范的业务管理制度，不断完善和强化风险识别、监控和防范流程。公司经营团队稳定，在公司发展战略上一以贯之，持续编制十二五、十三五战略规划，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。

四是两级管控、模式成熟。公司目前房地产开发项目管控模式为集团总部—城市公司两级，集团层面主要把控土地投资、计划运营、关键营销节点、限额以上规划设计和成本控制等事项，工程管理、现场营销、限额以下现场设计和成本管控由各城市公司完成，给予了各项目公司充分的自主权。集团以制度化管理为主，目前已经形成房地产主业综合管理制度《房地产手册》等规范标准的内部运营体系，房地产管控模式日趋完善和成熟。

五是品牌价值、文化积淀。经过三十多年的发展，承载着改革开放国贸精神的“深物业”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。

## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、概述

报告期内，政策端“稳房价、稳地价、稳预期”的目标维持不变，各地方延续因城施策的调控机制，在“一城一策”框架下有保有压，对热点区域政策调控加码，但部分二三线城市有所放松；需求端继续强化市场监管，坚决遏制投机炒房；供给端则发力住房供给结构调整，大力发展住房租赁市场、共有产权住房等保障性安居住房，增加有效供给比重，推动房地产行业健康稳定发展。此外，房地产信托、境外债融资相继出现收紧信号，房地产企业融资趋紧。

总体来看，2019年上半年房地产市场主要呈现以下特征：（1）房地产开发投资增速继续回落，土地市场依旧低迷。据国家统计局数据显示，2019年1-6月，全国房地产开发投资61609亿元，同比增长10.9%，增速较1-5月份回落0.3个百分点。开发投资回落主要源于土地投资依旧相对疲软，自2018年第4季度以来，土地市场整体一直相对低迷，1-6月份，房地产开发企业土地购置面积8035万平方米，同比下降27.5%；土地成交款3811亿元，同比下降27.6%。此外，土地市场呈现分化格局，一二线城市土地市场热度明显高于三四线。（2）房地产销售降温延续。2019年1-6月，商品房销售面积7.58亿平方米，同比下降1.8%，商品房销售额70698亿元，同比增长5.6%，增速回落0.5个百分点，其中住宅销售额增长8.4%。房地产市场销售呈现结构化，一二线销售韧性仍然优于三四线。（3）融资方面，近期房地产融资偏紧。以5月份23号文为起点，银保监会对银行、信托融资的监管持续加严，这一政策趋势对于财务稳健、高信用的房企影响较小，行业融资端或将进一步分化。

#### （一）公司主营业务运行特点

一是地产板块业绩突出，超额完成销售目标。皇城地产公司上半年销售再创新高，超额完成半年度销售任务。其中，金领假日公寓项目上半年累计销售金额约24亿元。前海港湾花园项目、东莞松湖朗苑项目在上半年已实现项目清盘的目标，提前并超额完成了年度工作任务。目前正在加紧推进以上三个项目的回款工作。扬州公司上半年按计划推进湖畔御景项目尾盘清盘、瘦西湖科创生态园区项目落地的工作任务；徐州公司上半年紧围绕半山御景花园一期项目尾盘去化、二期项目启动预售的目标开展工作。

二是物业管理板块迅速扩张，为全国扩张战略提供强有力的支撑。国贸物管公司上半年自主拓展重庆、成都、北京等地11个物业管理服务项目，新增管理面积约68万平方米，完成年初制定的拓展面积任务的74%，迅速提高市场占有率。皇城物管公司上半年新增拓展东莞大朗中心幼儿园、肇庆交行大厦等项目面积约4万平方米。此外，集团顺利开展托管投控物业公司的工作，并取得实质性进展，公司将实现北有保定深圳产业园、东有杭州阿里巴巴、南有深圳湾产业园区、西有重庆京东的产业园区运营管理全国布局，以点带面，强力示范，全面推进，公司产业园区运营管理板块整体实力将再上台阶，有望进入全国行业前三序列。

三是房屋资产运营板块独立运作，加快培育核心竞争力。集团统筹考虑租赁资产全生命周期的运营方案，高度重视投入产出比，加快培育在长租公寓的核心运营能力，集中精力做大做强租赁业务，上半年租金收入约3100万元。在择机寻求新增租赁物业的同时，重点处置存量资产，提高资产经营效益。目前已与福田区人才安居集团签署人才住房筹集合作协议，以金领项目A座、福民综合楼项目作为新的租赁筹集模式试点，并纳入福田区2019年人才安居工程计划。船步街一期公寓项目、福民综合楼项目、国贸广场二楼美食城等改造项目也按照计划推进。

四是其他板块业务有序开展，多元化经营战略成效显著。餐饮公司上半年营业收入约1250万元，约完成年度预算指标的47%，营业收入较去年同期有所增长；监理公司营业收入约230万元，目前中介机构正开展审计评估工作，有序推进股权转让；吉发仓储公司营业收入约313万元；天安公司营业收入约1012万元。

#### （二）重点在建项目进展情况

- 1.深物业·前海港湾项目（深圳）：项目已于2016年12月入伙。
- 2.深物业·湖畔御景项目一期（扬州）：项目已于2014年6月竣工并全面入伙。
- 3.深物业·湖畔御景项目二期（扬州）：项目已于2017年11月初完成竣工备案，2018年初全面入伙。
- 4.深物业·半山御景项目一期（徐州）：项目已于2017年上半年顺利入伙，现房销售中。
- 5.深物业·半山御景项目二期（徐州）：项目全面进入基础工程施工，部分楼栋已进行地上楼层施工。

- 6.深物业·松湖朗苑项目（东莞）：项目已于2017年7月入伙。
- 7.深物业·金领假日项目（深圳）：项目正在进行B栋精装修工程，预计年内竣工入伙。
- 8.深物业·福汇华苑项目（深圳）：项目正在进行基坑支护及桩基础施工。
- 9.观澜蚌岭项目（深圳）：项目正处于专规草案公示阶段。

详细情况如下表所示：

项目	位置	占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	期初可售 面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面 积 (m <sup>2</sup> ) 认购	本期结算 面积 (m <sup>2</sup> )	项目现状	竣工时间	权益占比 (%)
前海港湾	深圳市 南山区	19,894	98,545	63,336	917	917	4,340	竣工售罄	2016年10月	100
扬州湖畔 御景一期	扬州市 维扬区	25,228	50,948	48,871	9,011	460	4,445	竣工在售	2015年6月	100
扬州湖畔 御景二期	扬州市 维扬区	41,331	74,382	73,940	16,548	8,377	827	竣工在售	2017年11月	100
徐州半山 御景一期	徐州市 铜山区	65,332	101,605	85,653	5,866	2,259	2,108	竣工在售	2016年11月	100
徐州半山 御景二期	徐州市 铜山区	31,537	34,956	21,915	21,915	—	—	新开工 在建	2020年7月	100
松湖朗苑	东莞市 大朗镇	66,882	207,459	136,374	2,215	2,215	7,464	竣工售罄	2017年7月	100
金领假日 公寓	深圳市 福田区	12,598	183,323	125,234	121,927	26,156	—	在建在售	2019年3月	100
福汇华苑	深圳市 福田区	4,274	43,819	30,500	30,500	—	—	新开工 在建	2021年12月	100
观澜蚌岭	深圳市 龙华区	68,770	600,000	430,000	430,000	—	—	专项规划公示 阶段	2023年6月	69
惠阳淡水	惠州市惠 阳区	17,700	61,950	—	—	—	—	前期筹备	前期筹备	100

注：扬州湖畔御景项目面积含车位。

### （三）房屋租赁业务情况

类型	出租面积（平方米）	权益占比	收入（万元）
商办	53,274.33	100%	2,544.83
厂房	6,818.95	100%	327.57
住宅	198.29	100%	20.33
酒店	7,750.31	100%	182.44
综合楼	1,500.00	100%	45.00
总计	<b>69,541.88</b>	<b>100%</b>	<b>3,120.16（含税）</b>

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。

## 二、主营业务分析

### 概述

是否与经营情况讨论与分析中的概述披露相同

是  否

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：人民币元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	755,390,079.96	825,013,984.97	-8.44%	房地产开发业务结转收入减少
营业成本	381,969,088.48	689,187,341.10	-44.58%	本期结转的房地产项目面积较少且单位成本较低
销售费用	18,292,724.72	9,296,529.76	96.77%	地产业务支付销售代理费增加
管理费用	55,957,281.51	43,316,443.65	29.18%	人员薪酬及办公费用增加
财务费用	50,185,710.49	-27,617,224.65	-281.72%	利息费用增加
所得税费用	52,191,460.83	26,587,343.56	96.30%	盈利子公司税前利润增加
经营活动产生的现金流量净额	-459,952,236.98	-225,591,985.81	103.89%	支付福昌二期地价款及荣耀地产拆迁补偿款
投资活动产生的现金流量净额	-11,724,804.36	74,032,770.60	-115.84%	上年同期收到出售二家汽车公司股权尾款
筹资活动产生的现金流量净额	-299,012,550.53	-178,767,181.68	67.26%	支付的利息费用增加
现金及现金等价物净增加额	-770,475,335.62	-329,890,250.14	133.56%	支付地价、拆迁补偿款及利息费用增加
税金及附加	120,082,220.00	7,299,438.66	1,545.09%	本期结转的房地产项目毛利较高，税负也较高

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。

主营业务构成情况

单位：人民币元

	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						
房地产开发	497,959,680.37	146,815,183.23	70.52%	-16.29%	-69.56%	51.60%
物业管理	243,019,673.20	213,535,696.45	12.13%	13.89%	11.32%	2.03%
分产品						
房地产开发	497,959,680.37	146,815,183.23	70.52%	-16.29%	-69.56%	51.60%
物业管理	243,019,673.20	213,535,696.45	12.13%	13.89%	11.32%	2.03%
分地区						
深圳地区	441,458,491.74	137,864,659.40	68.77%	151.26%	4.40%	43.93%

其他地区	299,520,861.83	222,486,220.28	25.72%	-52.65%	-58.96%	11.42%
------	----------------	----------------	--------	---------	---------	--------

### 三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

	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	780,826.57	0.61%	权益法计提的合营公司投资收益	是
资产减值	-2,577,505.86	-2.02%	计提坏账准备变动	否
营业外收入	1,790,531.75	1.40%	主要是零星罚没收入	否
营业外支出	1,706,247.92	1.34%	主要是租户清退补偿款	否
其他收益	305,213.90	0.24%	部分子公司按税法规定对取得的增值税进项加计 10%扣除	3 年内可持续

### 四、资产及负债状况

#### 1、资产构成重大变动情况

单位：人民币元

	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	2,619,326,701.91	28.72%	3,389,234,357.72	58.23%	-29.51%	总资产规模增长较快及支付福昌二期地价款及荣耀地产拆迁补偿款增加所致
应收账款	78,370,539.85	0.86%	64,231,267.94	1.10%	-0.24%	无重大变化
存货	3,800,808,133.57	41.68%	1,181,762,531.67	20.30%	21.38%	本期合并范围增加并购的荣耀地产公司所致
投资性房地产	388,859,756.35	4.26%	400,550,689.90	6.88%	-2.62%	计提折旧所致
长期股权投资	40,780,109.81	0.45%	39,999,283.24	0.69%	-0.24%	无重大变化
固定资产	33,037,636.13	0.36%	32,612,592.40	0.56%	-0.20%	无重大变化
长期借款	2,194,000,000.00	24.06%	1,000,000.00	0.02%	24.04%	本期合并范围增加并购的荣耀地产公司所致
其他应收款	1,409,276,464.77	15.45%	24,428,411.19	0.42%	15.03%	本期合并范围增加并购的荣耀地产公司所致
预收账款	1,055,796,245.18	11.58%	265,338,215.34	4.56%	7.02%	金领假日预售收入增加

## 2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

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	期末数
金融资产							
其他非流动金融资产	3,621,381.11		1,054.64				3,622,435.75
上述合计	3,621,381.11		1,054.64				3,622,435.75
金融负债	0.00						0.00

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本公司子公司东莞国贸长盛房地产开发有限公司属暂定资质的房地产开发企业，在办理商品房预售许可申请时需提交企业破产、解散等清算情况发生后商品房住房质量担保函。东莞市国贸长盛房地产开发有限公司向交通银行东莞大朗支行缴纳了12,402,160.00元保证金后，由其出具了9份不可撤销的商品房租房质量担保函，其中1份1,468,870.00元担保期间为2015年6月30日至2020年12月31日外，剩余8份10,933,290.00元担保期限为2015年7月1日至2020年12月31日。截至2019年6月30日，公司已经从国土局取回保函原件。

②本公司作为房地产开发商，历史上根据房地产经营惯例为商品房承购人提供抵押贷款担保并支付贷款保证金，截至2019年6月30日尚未解除担保的保证金余额为1,117,507.63元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

③所属物管公司通过微信或支付宝收费，月末最后时点的部分收款由于结算系统交割原因未到达公司账上，截至2019年6月30日余额为567,679.81元。

## 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

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)

深圳市 荣耀房 地产开 发有限 公司	房地产	收购	508,00 0,000.0 0	69.00%	自有	深圳市 心海荣 耀房地 产开发 有限公司	长期	从事房 地产开 发	股权 已过 户	1,159, 890,00 0.00	-91,139, 605.71	否	2019年 3月19 日	变更 (备 案)通 知书
合计	--	--	508,00 0,000.0 0	--	--	--	--	--	--	1,159, 890,00 0.00	-91,139, 605.71	--	--	--

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

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	3,565,8 56.06	公允价 值计量	3,621,3 81.11	0.00	1,054.6 4	0.00	0.00	0.00	3,622,4 35.75	其他非 流动金 融资产	系金田 债务重 整取得
合计			3,565,8 56.06	--	3,621,3 81.11	0.00	1,054.6 4	0.00	0.00	0.00	3,622,4 35.75	--	--
证券投资审批董事会公告 披露日期													
证券投资审批股东会公告 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：人民币元

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	30,000,000.00	2,129,748,050.58	154,464,779.11	9,340,004.47	-10,613,473.27	-7,714,230.45
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	10,000,000.00	2,652,187,570.62	-511,248,036.44	0.00	-91,139,605.71	-91,139,605.71
东莞市国贸长盛房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	20,000,000.00	438,808,477.66	288,091,973.07	76,699,228.08	33,741,685.69	25,356,257.04
深物业扬州房地产开发有限公司	子公司	房地产开发及销售	50,000,000.00	262,088,596.26	85,504,880.69	55,358,132.15	10,558,367.44	7,915,115.58
深圳市国贸物业管理有限公司	子公司	物业管理	20,000,000.00	474,653,604.42	102,151,074.95	257,733,286.94	16,353,725.65	13,506,724.45

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
深圳市荣耀房地产开发有限公司	并购	收入 0 元，归属母公司净利润-6288.63 万元

深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	新设立	收入 0 元，归属母公司净利润 0 元
----------------------	-----	---------------------

主要控股参股公司情况说明

深圳市荣耀房地产开发有限公司主要是因为需支付大额利息费用导致净利润为-9,113.96万元。

## 八、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

详见本报告第十节：财务报告.九.1中的在子公司的权益情况。

## 九、对 2019 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

2019年上半年经济短暂企稳，中国经济增速呈现“L型”走势，可能导致有效需求的降低，对公司的持续经营产生不利影响。房地产市场目前处于调控周期后期，虽然经济下行，但在“房住不炒”的政策导向下，房地产调控仍然偏紧。从需求端来看，2019年上半年房地产销售仍处于下行通道；从供给端来看，多种渠道地产融资趋紧、销售回款持续回落，预计行业资金面压力将持续加大。

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，提出打造“中国第一、全球领先的智慧科技园区全生态链综合运营商”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，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、自身资源不足等多种因素影响，公司将深化内部改革，强化市场经营，在业务开发模式和内部管理措施上加以应对。一是把项目拓展作为主攻方向，择机实现肇庆、扬州产城融合项目的落地，不断扩大产业园区建设运营、城市综合体、特色小镇建设等集约建筑群的的市场份额，争取在各类土地储备上取得突破。二是继续布局长租公寓市场，重点实现龙园创展大厦、龙华综合楼、新湖村、福民综合楼、船步街一期5个长租公寓门店的全面运营，导入品牌战略，提升业务规模。三是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，除土地招拍挂的模式之外，将通过合作、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

2019年上半年新一轮房地产融资收紧，房地产信托融资受到整顿，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，房地产融资政策空前严厉。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。

## 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
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	63.92%	2019 年 02 月 26 日	2019 年 02 月 27 日	巨潮资讯网编号为 2019-3 号的《关于召开 2019 年第一次临时股东大会的通知》
2018 年度股东大会	年度股东大会	63.99%	2019 年 04 月 19 日	2019 年 04 月 20 日	巨潮资讯网编号为 2019-14 号的《关于召开 2018 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

公司报告期末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

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用  不适用

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。

## 十二、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

## 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)
安徽南鹏造纸有限公司	持有其 30% 股权	经营周转金	否	813					813
深圳物方陶瓷工业有限公司	持有其 26% 股权	经营周转金	否	175					175
深圳市心海控股有限公司	间接持有荣耀地产 30% 股权	收购前经营周转金	否	0	105,789.99				105,789.99
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	直接持有荣耀地产 30% 股权	收购前经营周转金	否	0	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	2,630					2,630
深圳天安国际大厦物业管理 有限公司	合营公司	往来款	521					521
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。

## 十三、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。

## 十四、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

#### (1) 担保情况

单位：万元

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 （协议签署日）	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	担保额度	实际发生日期 （协议签署日）	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

	披露日期							
深圳市皇城地产有限公司	2018年03月29日	75,000	2018年07月20日	100	一般保证	2018.7.20-2021.6.20	否	是
深圳市荣耀房地产开发有限公司	2019年02月11日	219,300	2019年03月12日	219,300	质押	2019.3.12-2023.2.12	否	是
报告期内审批对子公司担保额度合计 (B1)			219,300	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (B2)			219,300	
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (B3)			294,300	报告期末对子公司实际担保余额合计 (B4)			219,400	
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 (协议签署日)	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 (A1+B1+C1)			219,300	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			219,300	
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			294,300	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			219,400	
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例				67.24%				
其中:								
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)					219,400			
担保总额超过净资产 50% 部分的金额 (F)					48,270			
上述三项担保金额合计 (D+E+F)					219,400			

采用复合方式担保的具体情况说明

不适用

## (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、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。

## 十五、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

## 十六、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十七、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	352,511,223	59.15%						352,511,223	59.15%
1、国家持股	0	0.00%						0	0.00%
2、国有法人持股	350,579,943	58.82%						350,579,943	58.82%
3、其他内资持股	1,931,280	0.33%						1,931,280	0.33%
其中：境内法人持股	1,894,980	0.32%						1,894,980	0.32%
境内自然人持股	36,300	0.01%						36,300	0.01%
4、外资持股	0	0.00%						0	0.00%
其中：境外法人持股	0	0.00%						0	0.00%
境外自然人持股	0	0.00%						0	0.00%
二、无限售条件股份	243,467,869	40.85%						243,467,869	40.85%
1、人民币普通股	175,862,626	29.51%						175,862,626	29.51%
2、境内上市的外资股	67,605,243	11.34%						67,605,243	11.34%
3、境外上市的外资股	0	0.00%						0	0.00%
4、其他	0	0.00%						0	0.00%
三、股份总数	595,979,092	100.00%						595,979,092	100.00%

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份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

2019 年 7 月 17 日，公司发布了编号为 2019-23 号的《限售股份解除限售提示性公告》，公司控股股东深圳市投资控股有限公司所持 350,579,943 股股份已完成限售股份解禁手续，可上市流通日期为 2019 年 7 月 19 日。

## 2、限售股份变动情况

2019 年 7 月 17 日，公司发布了编号为 2019-23 号的《限售股份解除限售提示性公告》，公司控股股东深圳市投资控股有限公司所持 350,579,943 股股份已完成限售股份解禁手续，可上市流通日期为 2019 年 7 月 19 日。

## 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	40,617	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	63.82%	380,378,897	0	350,579,943	29,798,954		
易方达基金-工商银行-易方达基金臻选 2 号资产管理计划	其他	0.48%	2,878,525	2,878,525	0	2,878,525		
易方达基金-工商银行-外贸信托-外贸信托-稳富 FOF 单一资金信托	其他	0.36%	2,163,900	2,163,900	0	2,163,900		
香港中央结算公司	境外法人	0.35%	2,114,955	1,864,584	0	2,114,955		
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		
杨耀初	境内自然人	0.24%	1,410,620	0	0	1,410,620		
李京	境内自然人	0.20%	1,176,740	0	0	1,176,740		
苏志芬	境内自然人	0.19%	1,150,000	0	0	1,150,000		

麦富容	境内自然人	0.19%	1,130,500	0	0	1,130,500		
武汉兴开源电力工程有限公司	境内非国有法人	0.17%	1,000,000	0	0	1,000,000		
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关系或属于一致行动人。					
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	29,798,954		人民币普通股	29,798,954				
易方达基金-工商银行-易方达基金臻选 2 号资产管理计划	2,878,525		人民币普通股	2,878,525				
易方达基金-工商银行-外贸信托-外贸信托-稳富 FOF 单一资金信托	2,163,900		人民币普通股	2,163,900				
香港中央结算公司	2,114,955		人民币普通股	2,114,955				
杨耀初	1,410,620		境内上市外资股	1,410,620				
李京	1,176,740		境内上市外资股	1,176,740				
苏志芬	1,150,000		人民币普通股	1,150,000				
麦富容	1,130,500		境内上市外资股	1,130,500				
武汉兴开源电力工程有限公司	1,000,000		人民币普通股	1,000,000				
汕头市置业合信有限公司	980,400		人民币普通股	980,400				
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关系或属于一致行动人。					
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

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 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 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 2018 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

公司董事、监事和高级管理人员在报告期没有发生变动，具体可参见 2018 年年报。

## 第九节 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：人民币元

#### 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

2019 年 06 月 30 日

单位：元

项目	2019 年 6 月 30 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	2,619,326,701.91	3,389,234,357.72
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金		
交易性金融资产	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	78,370,539.85	64,231,267.94
应收款项融资		
预付款项	132,519,315.37	35,913,164.32
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,409,276,464.77	24,428,411.19
其中：应收利息	4,348,511.45	8,293,317.33
应收股利	0.00	0.00

买入返售金融资产		
存货	3,800,808,133.57	1,181,762,531.67
合同资产		
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	24,231,402.60	16,694,408.12
流动资产合计	8,064,532,558.07	4,712,264,140.96
非流动资产:		
发放贷款和垫款	0.00	
债权投资		
可供出售金融资产	0.00	3,621,381.11
其他债权投资	0.00	0.00
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	40,780,109.81	39,999,283.24
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	25,622,435.75	0.00
投资性房地产	388,859,756.35	400,550,689.90
固定资产	33,037,636.13	32,612,592.40
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	2,348,985.91	2,398,576.29
递延所得税资产	542,341,646.00	519,783,531.64
其他非流动资产	22,309,093.40	108,971,942.00
非流动资产合计	1,055,299,663.35	1,107,937,996.58
资产总计	9,119,832,221.42	5,820,202,137.54
流动负债:		
短期借款		
向中央银行借款	0.00	0.00

拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	387,411,164.10	398,429,855.96
预收款项	1,055,796,245.18	265,338,215.34
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	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00
应付职工薪酬	72,444,559.04	96,069,521.54
应交税费	1,374,184,461.60	1,552,720,630.59
其他应付款	560,320,989.94	112,502,146.69
其中：应付利息	6,702,350.69	1,669.10
应付股利	29,642.40	29,642.40
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债		
流动负债合计	3,450,157,419.86	2,425,060,370.12
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	2,194,000,000.00	1,000,000.00
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	4,281.56	5,275.60
其他非流动负债	53,068,073.26	52,937,180.81
非流动负债合计	2,247,072,354.82	53,942,456.41
负债合计	5,697,229,774.68	2,479,002,826.53
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	118,938,132.89	118,938,132.89
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	-1,583,357.44	-1,786,181.69
专项储备		
盈余公积	299,569,569.96	299,569,569.96
一般风险准备		
未分配利润	2,250,204,382.04	2,325,248,711.48
归属于母公司所有者权益合计	3,263,107,819.45	3,337,949,324.64
少数股东权益	159,494,627.29	3,249,986.37
所有者权益合计	3,422,602,446.74	3,341,199,311.01
负债和所有者权益总计	9,119,832,221.42	5,820,202,137.54

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	2019年6月30日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	1,790,312,809.40	2,520,788,994.16
交易性金融资产	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	0.00
应收账款	2,355,164.19	1,853,494.72

应收款项融资		
预付款项	546,114.73	829,683.68
其他应收款	1,102,116,535.80	1,306,715,826.93
其中：应收利息	6,838,789.22	8,229,503.58
应收股利	0.00	0.00
存货	584,874,507.04	105,840,115.24
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	0.00	0.00
流动资产合计	3,480,205,131.16	3,936,028,114.73
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产	0.00	3,851,881.11
其他债权投资		
持有至到期投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	748,282,782.74	239,501,956.17
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	3,852,935.75	0.00
投资性房地产	308,320,743.77	317,313,917.65
固定资产	8,770,220.23	9,121,637.65
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产		
无形资产	0.00	0.00
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	691,904.43	778,392.57
递延所得税资产	333,743,414.50	315,888,967.26
其他非流动资产	866,230,999.40	104,132,920.00
非流动资产合计	2,269,893,000.82	990,589,672.41
资产总计	5,750,098,131.98	4,926,617,787.14

流动负债：		
短期借款	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	0.00	0.00
应付账款	84,320,442.20	124,501,464.28
预收款项	11,041,014.00	75,895,087.75
合同负债		
应付职工薪酬	22,811,800.67	31,224,455.28
应交税费	1,261,106,183.56	1,402,388,742.76
其他应付款	1,349,101,096.85	224,875,980.31
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	29,642.40	29,642.40
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	2,728,380,537.28	1,858,885,730.38
非流动负债：		
长期借款	0.00	0.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债		
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬		
预计负债	0.00	0.00
递延收益	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	0.00	0.00
非流动负债合计	0.00	0.00
负债合计	2,728,380,537.28	1,858,885,730.38
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	92,326,467.62	92,326,467.62
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
专项储备		
盈余公积	298,912,759.52	298,912,759.52
未分配利润	2,034,499,275.56	2,080,513,737.62
所有者权益合计	3,021,717,594.70	3,067,732,056.76
负债和所有者权益总计	5,750,098,131.98	4,926,617,787.14

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业总收入	755,390,079.96	825,013,984.97
其中：营业收入	755,390,079.96	825,013,984.97
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	626,487,025.20	721,482,528.52
其中：营业成本	381,969,088.48	689,187,341.10
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	120,082,220.00	7,299,438.66
销售费用	18,292,724.72	9,296,529.76
管理费用	55,957,281.51	43,316,443.65
研发费用		

财务费用	50,185,710.49	-27,617,224.65
其中：利息费用	73,970,116.57	0.00
利息收入	25,830,187.06	28,154,154.04
加：其他收益	305,213.90	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	780,826.57	49,247.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	780,826.57	49,247.20
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-2,577,505.86	4,757,350.92
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	127,411,589.37	108,338,054.57
加：营业外收入	1,790,531.75	1,533,491.43
减：营业外支出	1,706,247.92	311,674.85
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	127,495,873.20	109,559,871.15
减：所得税费用	52,191,460.83	26,587,343.56
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	75,304,412.37	82,972,527.59
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	75,304,412.37	82,972,527.59
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	103,749,398.16	82,972,527.59
2.少数股东损益	-28,444,985.79	0.00
六、其他综合收益的税后净额	202,824.25	415,360.08

归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	202,824.25	415,360.08
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	202,824.25	415,360.08
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.可供出售金融资产公允价值变动损益	0.00	0.00
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益	0.00	0.00
6.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
7.现金流量套期储备	0.00	0.00
8.外币财务报表折算差额	202,824.25	415,360.08
9.其他	0.00	0.00
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	75,507,236.62	83,387,887.67
归属于母公司所有者的综合收益总额	103,952,222.41	83,387,887.67
归属于少数股东的综合收益总额	-28,444,985.79	0.00
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.1741	0.1392

(二) 稀释每股收益	0.1741	0.1392
------------	--------	--------

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：0.00 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	2019 年半年度	2018 年半年度
一、营业收入	341,910,051.35	33,455,791.84
减：营业成本	64,705,194.33	11,792,652.03
税金及附加	106,581,164.55	2,037,017.20
销售费用	6,932,430.59	912,834.22
管理费用	26,365,324.28	15,024,782.80
研发费用		
财务费用	-20,211,072.23	-26,492,474.92
其中：利息费用	0.00	0.00
利息收入	-20,445,143.13	-26,226,534.52
加：其他收益	0.00	0.00
投资收益（损失以“-”号填列）	16,880,145.24	49,247.20
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	780,826.57	49,247.20
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）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）		
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-475,313.54	-2,246,956.93
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	174,892,468.61	32,477,184.64
加：营业外收入	320,000.00	117,516.67

减：营业外支出	1,102,131.09	9,233.27
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	174,110,337.52	32,585,468.04
减：所得税费用	41,331,071.98	10,087,341.39
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	132,779,265.54	22,498,126.65
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	132,779,265.54	22,498,126.65
（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	0.00	0.00
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额		
9.其他		

六、综合收益总额	132,779,265.54	22,498,126.65
七、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.2228	0.0377
（二）稀释每股收益	0.2228	0.0377

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 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	1,590,308,650.82	568,985,528.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		
代理买卖证券收到的现金净额		
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	39,778,392.63	39,349,722.92
经营活动现金流入小计	1,630,087,043.45	608,335,251.05
购买商品、接受劳务支付的现金	1,398,110,298.42	242,009,085.68
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	204,073,732.46	171,547,891.95
支付的各项税费	443,480,242.15	386,783,731.37
支付其他与经营活动有关的现金	44,375,007.40	33,586,527.86
经营活动现金流出小计	2,090,039,280.43	833,927,236.86
经营活动产生的现金流量净额	-459,952,236.98	-225,591,985.81
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	2,655.00	42,583.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		76,797,409.69
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	2,655.00	76,839,993.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	10,172,187.11	2,807,222.59
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	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	11,727,459.36	2,807,222.59
投资活动产生的现金流量净额	-11,724,804.36	74,032,770.60
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	1,750,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,750,000.00	
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,750,000.00	
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	300,762,550.53	178,767,181.68
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	300,762,550.53	178,767,181.68
筹资活动产生的现金流量净额	-299,012,550.53	-178,767,181.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	214,256.25	436,146.75
五、现金及现金等价物净增加额	-770,475,335.62	-329,890,250.14
加：期初现金及现金等价物余额	3,375,714,690.09	2,464,626,655.21
六、期末现金及现金等价物余额	2,605,239,354.47	2,134,736,405.07

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2019 年半年度	2018 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	293,652,100.60	34,091,919.99
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	944,825,021.06	138,780,669.81
经营活动现金流入小计	1,238,477,121.66	172,872,589.80
购买商品、接受劳务支付的现金	567,591,895.82	5,004,956.42
支付给职工以及为职工支付的现金	24,332,201.12	11,594,999.25
支付的各项税费	326,980,098.56	70,155,089.07
支付其他与经营活动有关的现金	25,602,398.05	147,334,270.95
经营活动现金流出小计	944,506,593.55	234,089,315.69
经营活动产生的现金流量净额	293,970,528.11	-61,216,725.89
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	14,575,000.01	0.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	690.00	4,563.50
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	70,207,999.92
收到其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流入小计	14,575,690.01	70,212,563.42
购建固定资产、无形资产和其他	8,631,309.56	443,173.00

长期资产支付的现金		
投资支付的现金	850,000,000.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,600,000.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	0.00	0.00
投资活动现金流出小计	860,231,309.56	443,173.00
投资活动产生的现金流量净额	-845,655,619.55	69,769,390.42
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	0.00	0.00
发行债券收到的现金	0.00	0.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流入小计	0.00	0.00
偿还债务支付的现金	0.00	0.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	178,793,727.60	178,767,181.68
支付其他与筹资活动有关的现金	0.00	0.00
筹资活动现金流出小计	178,793,727.60	178,767,181.68
筹资活动产生的现金流量净额	-178,793,727.60	-178,767,181.68
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	2,634.28	2,723.88
五、现金及现金等价物净增加额	-730,476,184.76	-170,211,793.27
加：期初现金及现金等价物余额	2,520,788,994.16	1,754,272,751.45
六、期末现金及现金等价物余额	1,790,312,809.40	1,584,060,958.18

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

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				118,938,132.89			-1,786,181.69		299,569,969.56		2,325,248,711.48		3,337,949,324.64	3,249,986.37	3,341,199,311.01

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			118,938,132.89		-1,786,181.69		299,569,569.96		2,325,248,711.48		3,337,949,324.64	3,249,986.37	3,341,199,311.01
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)						202,824.25				-75,044,329.44		-74,841,505.19	156,244,640.92	81,403,135.73
(一)综合收益总额						202,824.25				103,749,398.16		103,952,222.41	-28,444,985.79	75,507,236.62
(二)所有者投入和减少资本													184,689,626.71	184,689,626.71
1.所有者投入的普通股													184,689,626.71	184,689,626.71
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		-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



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			118,938,132.89		-4,111,587.14		299,569,569.96		1,911,318,586.37		2,921,693,794.08	862,087.06	2,922,555,881.14	
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						415,360.08				-95,821,200.01		-95,405,839.93		-95,405,839.93	
（一）综合收益总额						415,360.08				82,972,527.59		83,387,887.67		83,387,887.67	
（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		-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															



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

上期金额

单位：元

项目	2018 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				94,057,859.68				298,912,759.52	1,920,589,031.84		2,909,538,743.04
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				94,057,859.68				298,912,759.52	1,920,589,031.84		2,909,538,743.04
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)										-156,295,600.95		-156,295,600.95
(一)综合收益总额										22,498,126.65		22,498,126.65
(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			94,057,859.68				298,912,759.52	1,764,293,430.89		2,753,243,142.09
----------	----------------	--	--	---------------	--	--	--	----------------	------------------	--	------------------

### 三、公司基本情况

#### 1、公司简介

深圳市物业发展（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”或“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，持440301103570124号企业法人营业执照。三证合一后统一社会信用代码为91440300192174135N。1996年公司以总股数为基数每10股送1股后注册资本为541,799,175元。2009年公司以总股数541,799,175股为基数每10股送1股后注册资本变为595,979,092元。截至2019年6月30日，公司总股本595,979,092股，其中：A股528,373,849股，B股67,605,243股。

注册地址为：深圳市人民南路国贸大厦39层、42层。

企业法人注册号：91440300192174135N

法定代表人：刘声向

#### 2、公司的行业性质、经营范围及主要产品

本公司及各子公司行业性质及经营范围：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）。

主要产品或提供的劳务：本公司主要是提供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。

本公司的母公司为深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，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市投资控股有限公司实施管理，因此本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

本财务报告于2019年8月19日经公司第九届董事会第七次会议批准报出。

本公司2019年度纳入合并范围的子公司共24户，详见本附注九“在其他主体中的权益”。本公司本年度合并范围比上年度增2户，详见本附注八“合并范围的变更”。

### 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假设为基础，根据实际发生的交易和事项，按照财政部发布的《企业会计准则——基本准则》（财政部令第33号发布、财政部令第76号修订）、于2006年2月15日及其后颁布和修订的42项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他相关规定（以下合称“企业会计准则”），以及中国证券监督管理委员会《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）的披露规定编制。

根据企业会计准则的相关规定，本公司会计核算以权责发生制为基础。除某些金融工具外，本财务报表均以历史成本为计量基础。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

#### 2、持续经营

本公司自报告期末起12个月不存在对本公司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：

本公司及各子公司从事房地产开发行业、物业租赁、物业管理、建设监理及餐饮服务。本公司及各子公司根据实际生产经营特点，依据相关企业会计准则的规定，对收入确认等交易和事项制定了若干项具体会计政策和会计估计，详见本附注五、39“收入”各项描述。关于管理层所作出的重大会计判断和估计的说明，请参阅附注五、45“重大会计判断和估计”。

### 1、遵循企业会计准则的声明

本公司编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司2019年6月30日的财务状况及2019年1-6月期间的经营成果和现金流量等有关信息。此外，本公司的财务报表在所有重大方面符合中国证券监督管理委员会2014年修订的《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》有关财务报表及其附注的披露要求。

### 2、会计期间

本公司的会计期间分为年度和中期，会计中期指短于一个完整的会计年度的报告期间。本公司会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。

### 3、营业周期

正常营业周期，是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本集团房产项目建设周期较长、因行业特性导致正常营业周期长于一年，尽管相关资产往往超过一年才变现、出售或耗用，仍然划分为流动资产；正常营业周期中的经营性负债项目即使在资产负债日后超过一年才予清偿，仍然划分为流动负债。除此以外，本集团其他业务的正常营业周期短于一年。正常营业周期短于一年的，自资产负债表日起一年内变现的资产或自资产负债表日起一年内到期应予以清偿的负债归类为流动资产或流动负债。

### 4、记账本位币

人民币为本公司及境内子公司经营所处的主要经济环境中的货币，本公司及境内子公司以人民币为记账本位币。本公司之香港子公司根据其经营所处的主要经济环境中的货币确定港币为其记账本位币。本公司编制本财务报表时所采用的货币为人民币。

### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并，是指将两个或两个以上单独的企业合并形成一个报告主体的交易或事项。企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

#### (1) 同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方取得的资产和负债均按合并日在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。

合并方为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

#### (2) 非同一控制下企业合并

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

合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

对于非同一控制下的企业合并，合并成本包含购买日购买方为取得对被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债以及发行的权益性证券的公允价值，为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他管理费用于发生时计入当期损益。购买方作为合并对价发行的权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。所涉及的或有对价按其在购买日的公允价值计入合并成本，购买日后12个月内出现对购买日已存在情况的新的或进一步证据而需要调整或有对价的，相应调整合并商誉。购买方发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉。合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

购买方取得被购买方的可抵扣暂时性差异，在购买日因不符合递延所得税资产确认条件而未予确认的，在购买日后12个月内，如取得新的或进一步的信息表明购买日的相关情况已经存在，预期被购买方在购买日可抵扣暂时性差异带来的经济利益能够实现的，则确认相关的递延所得税资产，同时减少商誉，商誉不足冲减的，差额部分确认为当期损益；除上述情况以外，确认与企业合并相关的递延所得税资产的，计入当期损益。

通过多次交易分步实现的非同一控制下企业合并，根据《财政部关于印发企业会计准则解释第5号的通知》（财会〔2012〕19号）和《企业会计准则第33号——合并财务报表》第五十一条关于“一揽子交易”的判断标准（参见本附注五、5（2）），判断该多次交易是否属于“一揽子交易”。属于“一揽子交易”的，参考本部分前面各段描述及本附注四、14“长期股权投资”进行会计处理；不属于“一揽子交易”的，区分个别财务报表和合并财务报表进行相关会计处理：

在个别财务报表中，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和，作为该项投资的初始投资成本；购买日之前持有的被购买方的股权涉及其他综合收益的，在处置该项投资时将与其相关的其他综合收益采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转入当期投资收益）。

在合并财务报表中，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其他综合收益的，与其相关的其他综合收益应当采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了按照权益法核算的在被购买方重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动中的相应份额以外，其余转为购买日所属当期投资收益）。

## 6、合并财务报表的编制方法

### （1）合并财务报表范围的确定原则

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指本公司拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响该回报金额。合并范围包括本公司及全部子公司。子公司，是指被本公司控制的主体。

一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本公司将进行重新评估。

### （2）合并财务报表编制的方法

从取得子公司的净资产和生产经营决策的实际控制权之日起，本公司开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于处置的子公司，处置日前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中；当期处置的子公司，不调整合并资产负债表的期初数。非同一控制下企业合并增加的子公司，其购买日后的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，且不调整合并财务报表的期初数和对比数。同一控制下企业合并增加的子公司，其自合并当期期初至合并日的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中，并且同时调整合并财务报表的对比数。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财

务报表进行调整。

公司内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。

子公司的股东权益及当期净损益中不属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益及少数股东损益在合并财务报表中股东权益及净利润项下单独列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。少数股东分担的子公司的亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额，仍冲减少数股东权益。

当因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权时，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。与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与被购买方直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理（即，除了在该原有子公司重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动以外，其余一并转为当期投资收益）。其后，对该部分剩余股权按照《企业会计准则第2号——长期股权投资》或《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》等相关规定进行后续计量，详见本附注五、22“长期股权投资”或本附注五、10“金融工具”。

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权的，需区分处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易是否属于一揽子交易。处置对子公司股权投资的各项交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理：①这些交易是同时或者在考虑了彼此影响的情况下订立的；②这些交易整体才能达成一项完整的商业结果；③一项交易的发生取决于其他至少一项交易的发生；④一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的。不属于一揽子交易的，对其中的每一项交易视情况分别按照“不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资”（详见本附注五、22、（2）④）和“因处置部分股权投资或其他原因丧失了对原有子公司的控制权”（详见前段）适用的原则进行会计处理。处置对子公司股权投资直至丧失控制权的各项交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；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。

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排，是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。本公司根据在合营安排中享有的权利和承担的义务，将合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指本公司享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指本公司仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本公司对合营企业的投资采用权益法核算，按照本附注五、22（2）②“权益法核算的长期股权投资”中所述的会计政策处理。

本公司作为合营方对共同经营，确认本公司单独持有的资产、单独所承担的负债，以及按本公司份额确认共同持有的资产和共同承担的负债；确认出售本公司享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本公司份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本公司单独所发生的费用，以及按本公司份额确认共同经营发生的费用。

当本公司作为合营方向共同经营投出或出售资产（该资产不构成业务，下同）、或者自共同经营购买资产时，在该等资产出售给第三方之前，本公司仅确认因该交易产生的损益中归属于共同经营其他参与方的部分。该等资产发生符合《企业会计准则第8号——资产减值》等规定的资产减值损失的，对于由本公司向共同经营投出或出售资产的情况，本公司全额确认该损失；对于本公司自共同经营购买资产的情况，本公司按承担的份额确认该损失。

## 8、现金及现金等价物的确定标准

本公司现金及现金等价物包括库存现金、可以随时用于支付的存款以及本公司持有的期限短（一般为从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 9、外币业务和外币报表折算

### (1) 外币交易的折算方法

本公司发生的外币交易在初始确认时，按交易日的即期汇率（通常指中国人民银行公布的当日外汇牌价的中间价，下同）折算为记账本位币金额，但公司发生的外币兑换业务或涉及外币兑换的交易事项，按照实际采用的汇率折算为记账本位币金额。

### (2) 对于外币货币性项目和外币非货币性项目的折算方法

资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算，由此产生的汇兑差额，均计入当期损益。

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

### (3) 外币财务报表的折算方法

编制合并财务报表涉及境外经营的，如有实质上构成对境外经营净投资的外币货币性项目，因汇率变动而产生的汇兑差额，作为“外币报表折算差额”确认为其他综合收益；处置境外经营时，计入处置当期损益。

境外经营的外币财务报表按以下方法折算为人民币报表：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；股东权益类项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算。利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的期初、期末即期汇率的平均汇率折算。年初未分配利润为上一年折算后的年末未分配利润；年末未分配利润按折算后的利润分配各项目计算列示；折算后资产类项目与负债类项目和股东权益类项目合计数的差额，作为外币报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营并丧失控制权时，将资产负债表中股东权益项目下列示的、与该境外经营相关的外币报表折算差额，全部或按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的期初、期末即期汇率的平均汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

年初数和上年实际数按照上年财务报表折算后的数额列示。

在处置本公司在境外经营的全部所有者权益或因处置部分股权投资或其他原因丧失了对境外经营控制权时，将资产负债表中项目下列示的、与该境外经营相关的归属于母公司所有者权益的外币报表折算差额，全部转入处置当期损益。

在处置部分股权投资或其他原因导致持有境外经营权益比例降低但不丧失对境外经营控制权时，与该境外经营处置部分相关的外币报表折算差额将归属于少数股东权益，不转入当期损益。在处置境外经营为联营企业或合营企业的部分股权时，与该境外经营相关的外币报表折算差额，按处置该境外经营的比例转入处置当期损益。

## 10、金融工具

### 金融工具

在本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。

#### (1) 金融资产的分类、确认和计量

本公司根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：以摊余成本计量的金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，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，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据，本公司按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### ①以摊余成本计量的金融资产

本公司管理以摊余成本计量的金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本公司对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，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金融资产

本公司管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标,且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。本公司对此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益,但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。

此外,本公司将部分非交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。本公司将该类金融资产的相关股利收入计入当期损益,公允价值变动计入其他综合收益。当该金融资产终止确认时,之前计入其他综合收益的累计利得或损失将从其他综合收益转入留存收益,不计入当期损益。

### ③以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

本公司将上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产,分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。此外,在初始确认时,本公司为了消除或显著减少会计错配,将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产,本公司采用公允价值进行后续计量,公允价值变动计入当期损益。

#### (2) 金融负债的分类、确认和计量

金融负债于初始确认时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和其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,相关交易费用直接计入当期损益,其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

### ①以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,包括交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具)和初始确认时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。

交易性金融负债(含属于金融负债的衍生工具),按照公允价值进行后续计量,除与套期会计有关外,公允价值变动计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债,该负债由本公司自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益,且终止确认该负债时,计入其他综合收益的自身信用风险变动引起的其公允价值累计变动额转入留存收益。其余公允价值变动计入当期损益。若按上述方式对该等金融负债的自身信用风险变动的影响进行处理会造成或扩大损益中的会计错配的,本公司将该金融负债的全部利得或损失(包括企业自身信用风险变动的影响金额)计入当期损益。

### ②其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债,按摊余成本进行后续计量,终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

#### (3) 金融资产转移的确认依据和计量方法

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

若企业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,且未放弃对该金融资产的控制的,则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。继续涉入所转移金融资产的程度,是指该金融资产价值变动使企业面临的风险水平。

金融资产整体转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值及因转移而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额计入当期损益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的,将所转移金融资产的账面价值在终止确认及未终止确认部分之间按其相对的公允价值进行分摊,并将因转移而收到的对价与应分摊至终止确认部分的原计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和与分摊的前述账面金额之差额计入当期损益。

本公司对采用附追索权方式出售的金融资产,或将持有的金融资产背书转让,需确定该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬是否已经转移。已将该金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的,终止确认该金融资产;保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的,不终止确认该金融资产;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,则继续判断企业是否对该资产保留了控制,并根据前面各段所述的原则进行会计处理。

#### (4) 金融负债的终止确认

金融负债(或其一部分)的现时义务已经解除的,本公司终止确认该金融负债(或该部分金融负债)。本公司(借入方)

与借出方签订协议，以承担新金融负债的方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，终止确认原金融负债，同时确认一项新金融负债。本公司对原金融负债（或其一部分）的合同条款作出实质性修改的，终止确认原金融负债，同时按照修改后的条款确认一项新金融负债。

金融负债（或其一部分）终止确认的，本公司将其账面价值与支付的对价（包括转出的非现金资产或承担的负债）之间的差额，计入当期损益。

#### （5）金融资产和金融负债的抵销

当本公司具有抵销已确认金额的金融资产和金融负债的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本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时，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

#### （6）金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。金融工具存在活跃市场的，本公司采用活跃市场中的报价确定其公允价值。活跃市场中的报价是指易于定期从交易所、经纪商、行业协会、定价服务机构等获得的价格，且代表了在公平交易中实际发生的市场交易的价格。金融工具不存在活跃市场的，本公司采用估值技术确定其公允价值。估值技术包括参考熟悉情况并自愿交易的各方最近进行的市场交易中使用的价格、参照实质上相同的其他金融工具当前的公允价值、现金流量折现法和期权定价模型等。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可输入值。

#### （7）权益工具

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

本公司权益工具在存续期间分派股利（含分类为权益工具的工具所产生的“利息”）的，作为利润分配处理。

#### 金融资产减值

本公司需确认减值损失的金融资产系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，主要包括应收票据、应收账款、其他应收款、债权投资、其他债权投资、长期应收款等。此外，对合同资产及部分财务担保合同，也按照本部分所述会计政策计提减值准备和确认信用减值损失。

#### （1）减值准备的确认方法

本公司以预期信用损失为基础，对上述各项目按照其适用的预期信用损失计量方法（一般方法或简化方法）计提减值准备并确认信用减值损失。

信用损失，是指本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，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，本公司按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

预期信用损失计量的一般方法是指，本公司在每个资产负债表日评估金融资产（含合同资产等其他适用项目，下同）的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，本公司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；如果信用风险自初始确认后未显著增加，本公司按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备。本公司在评估预期信用损失时，考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本公司假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，选择按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备

#### （2）信用风险自初始确认后是否显著增加的判断标准

如果某项金融资产在资产负债表日确定的预计存续期内的违约概率显著高于在初始确认时确定的预计存续期内的违约概率，则表明该项金融资产的信用风险显著增加。

#### （3）以组合为基础评估预期信用风险的组合方法

本公司对信用风险显著不同的金融资产单项评价信用风险，如：应收关联方款项；与对方存在争议或涉及诉讼、仲裁的应收款项；已有明显迹象表明债务人很可能无法履行还款义务的应收款项等。

除了单项评估信用风险的金融资产外，本公司基于共同风险特征将金融资产划分为不同的组别，在组合的基础上评估信用风险。

(4) 金融资产减值的会计处理方法

期末，本公司计算各类金融资产的预计信用损失，如果该预计信用损失大于其当前减值准备的账面金额，将其差额确认为减值损失；如果小于当前减值准备的账面金额，则将差额确认为减值利得。

(5) 各类金融资产信用损失的确定方法

① 应收账款及其他应收款

对于不含重大融资成分的应收款项和合同资产，本公司按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

对于包含重大融资成分的应收款项、合同资产和租赁应收款，本公司选择始终按照相当于存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

项目	确定组合的依据
合并范围内应收款项	本集团合并范围内公司间应收款项。
账龄组合	单独测试后未减值的除合并范围内应收款项以外的应收款项，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析确定坏账准备计提的比率。

## 11、应收票据

按应收账款政策执行。

## 12、应收账款

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	本公司将金额为人民币200万元以上（包含200万元）的应收款项确认为单项金额重大的应收款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
组合1（本集团合并范围内公司间应收款项）	其他方法
组合2（单独测试后未减值的除合并范围内应收款项以外的应收款项，公司根据以前年度与之相同或相类似的、按账龄段划分的具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失率为基础，结合现时情况分析确定坏账准备计提的比率。）	账龄分析法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
1年以内（含1年）	3.00%	3.00%
1-2年	10.00%	10.00%
2-3年	30.00%	30.00%
3-4年	50.00%	50.00%
4-5年	80.00%	80.00%
5年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用  不适用

组合名称	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
组合 1	0.00%	0.00%

### （3）单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	有客观证据表明单项金额虽不重大，但因其发生了特殊减值的应收款项应进行单项减值测试。
坏账准备的计提方法	本公司对于单项金额虽不重大但具备以下特征的应收款项，单独进行减值测试，有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

## 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

按应收账款政策执行。

## 15、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

### （1）存货的分类

存货主要包括原材料、周转材料、库存商品、拟开发土地、在建开发产品（开发成本）、已完工开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。存货发出时，采用个别认定法确定其实际成本。

**(2) 存货取得和发出的计价方法**

存货在取得时按实际成本计价，存货按照成本进行初始计量，发出时材料按加权平均成本法计价，开发产品按照个别认定法计价。

**(3) 存货可变现净值的确认和跌价准备的计提方法**

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

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备通常按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备；对在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可合并计提存货跌价准备。

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

**(4) 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**

低值易耗品于领用时按一次摊销法摊销；包装物于领用时按一次摊销法摊销。

**(6) 开发用土地核算的方法**

纯土地开发项目，其费用支出单独构成土地开发成本；

连同房产整体开发的项目，其费用可分清负担对象的，一般按实际面积分摊计入商品房成本。

**(7) 公共配套设施费用的核算**

按实际完工成本计入在建开发产品（如果房地产项目完工时相应的公共配套设施尚未建设完成，则根据预计发生的成本计入完工开发产品），如果一个配套设施存在多个房地产项目受益且开发的产品为同一类型时，则根据其可销售面积按比例分摊；如果一个配套设施存在多个房地产项目受益但开发的产品类型不同时（如同时开发普通住宅和别墅），则根据其占地面积按比例分摊。

**(8) 维修基金的核算方法**

本公司物业管理业务所收到业主委托代为管理的公共维修基金，计入长期应付款，专项用于住宅共同设施和物业管理区域公共设施的维修、更新。

**(9) 质量保证金的核算方法**

根据合同规定之金额计入完工开发产品成本，同时计入应付账款，待保证期满后实际支付。

**16、合同资产**

不适用

**17、合同成本**

不适用

**18、持有待售资产**

本公司若主要通过出售（包括具有商业实质的非货币性资产交换，下同）而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的，则将其划分为持有待售类别。具体标准为同时满足以下条件：某项非流动资产或处置组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；本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。其中，处置组是指在一项交易中作为整体通过出售或其他方式一并处置的一组资产，以及在该交易中转让的与这些资产直接相关的负债。处置组所属的资产组或资产组组合按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》分摊了企业合并中取得的商誉的，该处置组应当包含分摊至处置组的商誉。

本公司初始计量或在资产负债表日重新计量划分为持有待售的非流动资产和处置组时，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。对于处置组，所确认的资产减值损失先抵减处置组中商誉的账面价值，再按比例抵减该处置组内适用《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》（以下简称“持有待售准则”）的计量规定的各项非流动资产的账面价值。后续资产负债表日持有待售的处置组公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后适用持有待售准则计量规定的非流动资产确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益，并根据处置组中除商誉外适用持有待售准则计量规定的各项非流动资产账面价值所占比重按比例增加其账面价值；已抵减的商誉账面价值，以及适用持有待售准则计量规定的非流动资产在划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的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。

非流动资产或处置组不再满足持有待售类别的划分条件时，本公司不再将其继续划分为持有待售类别或将非流动资产从持有待售的处置组中移除，并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。

## 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

本部分所指的长期股权投资是指本公司对被投资单位具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资。本公司对被投资单位不具有控制、共同控制或重大影响的长期股权投资，作为可供出售金融资产或以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产核算，其会计政策详见附注四、10“金融工具”。

共同控制，是指本公司按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指本公司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。

### （1）投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，按照发行股份的面值总额作为股本，长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。通过多次交易分步取得同一控制下被合并方的股权，最终形成同一控制下企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，在合并日按照应享有被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本，长期股权投资初始投资成本与达到合并前的长期股权投资账面价值加上合并日进一步取得股份新支付对价的账

面价值之和的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。合并日之前持有的股权投资因采用权益法核算或为可供出售金融资产而确认的其他综合收益，暂不进行会计处理。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资，在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和。通过多次交易分步取得被购买方的股权，最终形成非同一控制下的企业合并的，应分别是否属于“一揽子交易”进行处理：属于“一揽子交易”的，将各项交易作为一项取得控制权的交易进行会计处理。不属于“一揽子交易”的，按照原持有被购买方的股权投资账面价值加上新增投资成本之和，作为改按成本法核算的长期股权投资的初始投资成本。原持有的股权采用权益法核算的，相关其他综合收益暂不进行会计处理。原持有股权投资为可供出售金融资产的，其公允价值与账面价值之间的差额，以及原计入其他综合收益的累计公允价值变动转入当期损益。

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

除企业合并形成的长期股权投资外的其他股权投资，按成本进行初始计量，该成本视长期股权投资取得方式的不同，分别按照本公司实际支付的现金购买价款、本公司发行的权益性证券的公允价值、投资合同或协议约定的价值、非货币性资产交换交易中换出资产的公允价值或原账面价值、该项长期股权投资自身的公允价值等方式确定。与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出也计入投资成本。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

## (2) 后续计量及损益确认方法

对被投资单位具有共同控制（构成共同经营者除外）或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。此外，公司财务报表采用成本法核算能够对被投资单位实施控制的长期股权投资。

### ①成本法核算的长期股权投资

采用成本法核算时，长期股权投资按初始投资成本计价，追加或收回投资调整长期股权投资的成本。除取得投资时实际支付的价款或者对价中包含的已宣告但尚未发放的现金股利或者利润外，当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

### ②权益法核算的长期股权投资

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

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本公司与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本公司的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本公司与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。本公司向合营企业或联营企业投出的资产构成业务的，投资方因此取得长期股权投资但未取得控制权的，以投出业务的公允价值作为新增长期股权投资的初始投资成本，初始投资成本与投出业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司向合营企业或联营企业出售的资产构成业务的，取得的对价与业务的账面价值之差，全额计入当期损益。本公司自联营企业及合营企业购入的资产构成业务的，按《企业会计准则第20号——企业合并》的规定进行会计处理，全额确认与交易相关的利得或损失。

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

对于本公司首次执行新会计准则之前已经持有的对联营企业和合营企业的长期股权投资，如存在与该投资相关的股权投资借方差额，按原剩余期限直线摊销的金额计入当期损益。

#### ③收购少数股权

在编制合并财务报表时，因购买少数股权新增的长期股权投资与按照新增持股比例计算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，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

#### ④处置长期股权投资

在合并财务报表中，母公司在不丧失控制权的情况下部分处置对子公司的长期股权投资，处置价款与处置长期股权投资相对应享有子公司净资产的差额计入股东权益；母公司部分处置对子公司的长期股权投资导致丧失对子公司控制权的，按本附注四、5、（2）“合并财务报表编制的方法”中所述的相关会计政策处理。

其他情形下的长期股权投资处置，对于处置的股权，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，处置后的剩余股权仍采用权益法核算的，在处置时将原计入所有者权益的其他综合收益部分按相应的比例采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理。因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他所有者权益变动而确认的所有者权益，按比例结转转入当期损益。

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

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

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

本公司通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，如果上述交易属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司股权投资并丧失控制权的交易进行会计处理，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，先确认为其他综合收益，到丧失控制权时再一并转入丧失控制权的当期损益。

## 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

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

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

本公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

自用房地产或存货转换为投资性房地产或投资性房地产转换为自用房地产时，按转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，转换为采用成本模式计量的投资性房地产的，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值；转换为以公允价值模式计量的投资性房地产的，以转换日的公允价值作为转换后的入账价值。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

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

### (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	5-10%	3.8-4.5
运输设备	年限平均法	5	5%	19
电子及其他设备	年限平均法	5	5%	19
固定资产装修	年限平均法	5	0%	20

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

固定资产的减值测试方法及减值准备计提方法

固定资产的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

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

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

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

### (3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

## 25、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。

在建工程的减值测试方法和减值准备计提方法详见附注五、31“长期资产减值”。

## 26、借款费用

借款费用包括借款利息、折价或溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；构建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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

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

符合资本化条件的资产指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。

## 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

无形资产是指本公司拥有或者控制的没有实物形态的可辨认非货币性资产。

无形资产按成本进行初始计量。与无形资产有关的支出，如果相关的经济利益很可能流入本公司且其成本能可靠地计量，则计入无形资产成本。除此以外的其他项目的支出，在发生时计入当期损益。

取得的土地使用权通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权支出和建筑物建造成本则分别作为无形资产和固定资产核算。如为外购的房屋及建筑物，则将有关价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

期末,对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核,如发生变更则作为会计估计变更处理。此外,还对使用寿命不确定的无形资产的使用寿命进行复核,如果有证据表明该无形资产为企业带来经济利益的期限是可预见的,则估计其使用寿命并按照使用寿命有限的无形资产的摊销政策进行摊销。

## (2) 内部研究开发支出会计政策

不适用

## 31、长期资产减值

对于固定资产、在建工程、使用寿命有限的无形资产、以成本模式计量的投资性房地产及对子公司、合营企业、联营企业的长期股权投资等非流动非金融资产,本公司于资产负债表日判断是否存在减值迹象。如存在减值迹象的,则估计其可收回金额,进行减值测试。商誉、使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产,无论是否存在减值迹象,每年均进行减值测试。

减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的,按其差额计提减值准备并计入减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产的公允价值根据公平交易中销售协议价格确定;不存在销售协议但存在资产活跃市场的,公允价值按照该资产的买方出价确定;不存在销售协议和资产活跃市场的,则以可获取的最佳信息为基础估计资产的公允价值。处置费用包括与资产处置有关的法律费用、相关税费、搬运费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用。资产预计未来现金流量的现值,按照资产在持续使用过程中和最终处置时所产生的预计未来现金流量,选择恰当的折现率对其进行折现后的金额加以确定。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认,如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的,以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉,在进行减值测试时,将商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊的商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的,确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值,再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重,按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认,以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

## 32、长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由报告期和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用。长期待摊费用在预计受益期间按直线法摊销。

## 33、合同负债

不适用

## 34、职工薪酬

### (1) 短期薪酬的会计处理方法

本公司职工薪酬主要包括短期职工薪酬、离职后福利、辞退福利以及其他长期职工福利。其中:

短期薪酬主要包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、生育保险费、工伤保险费、住房公积金、工会经费和职工教育经费、非货币性福利等。本公司在职工为本公司提供服务的会计期间将实际发生的短期职工薪酬确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。其中非货币性福利按公允价值计量。

## (2) 离职后福利的会计处理方法

离职后福利主要包括基本养老保险、失业保险以及年金等。离职后福利计划包括设定提存计划。采用设定提存计划的，相应的应缴存金额于发生时计入相关资产成本或当期损益。在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系，或为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿的建议，在本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，和本公司确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本两者孰早日，确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。但辞退福利预期在年度报告期结束后十二个月不能完全支付的，按照其他长期职工薪酬处理。

## (3) 辞退福利的会计处理方法

职工内部退休计划采用与上述辞退福利相同的原则处理。本公司将自职工停止提供服务日至正常退休日的期间拟支付的内退人员工资和缴纳的社会保险费等，在符合预计负债确认条件时，计入当期损益（辞退福利）。

## (4) 其他长期职工福利的会计处理方法

本公司向职工提供的其他长期职工福利，符合设定提存计划的，按照设定提存计划进行会计处理，除此之外按照设定受益计划进行会计处理。

## 35、租赁负债

不适用

## 36、预计负债

当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，确认为预计负债：（1）该义务是本公司承担的现时义务；（2）履行该义务很可能导致经济利益流出；（3）该义务的金额能够可靠地计量。

在资产负债表日，考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。

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

## 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

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

否

是否已执行新收入准则

适用  不适用

本集团的收入包括销售商品收入、提供劳务收入和让渡资产使用权收入。

#### (1) 商品销售收入

在已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

本集团商品销售收入主要是商品房销售收入。本集团房地产销售在商品房竣工验收，已移交买方或按照销售合同视同移交买方，并收清商品房全部售楼款（按揭购楼方式为收清首期及银行按揭款）时确认收入的实现。

#### (2) 提供劳务收入

本集团提供的劳务收入主要为物业管理收入、工程监理服务收入、餐饮服务收入。

物业管理收入：本集团在物业管理服务已提供，按照与业主约定的物业管理服务收费能够流入企业时，确认物业管理收入的实现。

其他劳务收入：本集团在劳务服务已提供，与劳务服务相关的经济利益能够流入企业，与劳务服务有关的成本能够可靠地计量时，确认劳务收入的实现。

提供劳务交易的结果能够可靠估计是指同时满足：①收入的金额能够可靠地计量；②相关的经济利益很可能流入企业；④交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。

如果提供劳务交易的结果不能够可靠估计，则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认提供的劳务收入，并将已发生的劳务成本作为当期费用。已经发生的劳务成本如预计不能得到补偿的，则不确认收入。

本公司与其他企业签订的合同或协议包括销售商品和提供劳务时，如销售商品部分和提供劳务部分能够区分并单独计量的，将销售商品部分和提供劳务部分分别处理；如销售商品部分和提供劳务部分不能够区分，或虽能区分但不能够单独计量的，将该合同全部作为销售商品处理。

#### (3) 让渡资产使用权收入

本集团让渡资产使用权收入包括物业出租收入、其他使用权收入等。

物业出租收入：本集团按照与承租方签定的租赁合同或协议的约定以直线法确认物业出租收入的实现。出租人提供免租期的，出租人将租金总额在不扣除免租期的整个租赁期内，按直线法或其他合理的方法进行分配，免租期内出租人确认租金收入。

其他使用权收入：本集团在收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业时，确认让渡资产使用权收入。

#### (4) 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。

## 40、政府补助

政府补助是指本公司从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产，不包括政府以投资者身份并享有相应所有者权益而投入的资本。政府补助分为与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助。与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。如果政府补助文件未明确确定补助对象，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，除此之外的划分为与收益相关的政府补助。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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，并在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。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，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

同时包含与资产相关部分和与收益相关部分的政府补助，区分不同部分分别进行会计处理；难以区分的，将其整体归类为与收益相关的政府补助。

与本公司日常活动相关的政府补助，按照经济业务的实质，计入其他收益；与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) 当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债（或资产），以按照税法规定计算的预期应交纳（或返还）的所得税金额计量。计算当期所得税费用所依据的应纳税所得额系根据有关税法规定对本年度税前会计利润作相应调整后计算得出。

### (2) 递延所得税资产及递延所得税负债

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

与商誉的初始确认有关，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的应纳税暂时性差异，不予确认有关的递延所得税负债。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异，如果本公司能够控制暂时性差异转回的时间，而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，也不予确认有关的递延所得税负债。除上述例外情况，本公司确认其他所有应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债。

与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额（或可抵扣亏损）的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的可抵扣暂时性差异，不予确认有关的递延所得税资产。此外，对与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，如果暂时性差异在可预见的未来不是很可能转回，或者未来不是很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额，不予确认有关的递延所得税资产。除上述例外情况，本公司以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认其他可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产。

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

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

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

### (3) 所得税费用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

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

### (4) 所得税的抵销

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

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

## 42、租赁

### (1) 经营租赁的会计处理方法

融资租赁为实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁，其所有权最终可能转移，也可能不转移。融资

租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本公司作为承租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金支出在租赁期内的各个期间按直线法计入相关资产成本或当期损益。初始直接费用计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

本公司作为出租人记录经营租赁业务

经营租赁的租金收入在租赁期内的各个期间按直线法确认为当期损益。对金额较大的初始直接费用于发生时予以资本化,在整个租赁期间内按照与确认租金收入相同的基础分期计入当期损益;其他金额较小的初始直接费用于发生时计入当期损益。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## (2) 融资租赁的会计处理方法

本公司作为承租人记录融资租赁业务

于租赁期开始日,将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中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,其差额作为未确认融资费用。此外,在租赁谈判和签订租赁合同过程中发生的,可归属于租赁项目的初始直接费用也计入租入资产价值。最低租赁付款额扣除未确认融资费用后的余额分别长期负债和一年内到期的长期负债列示。

未确认融资费用在租赁期内采用实际利率法计算确认当期的融资费用。或有租金于实际发生时计入当期损益。

## 43、其他重要的会计政策和会计估计

### (1) 公允价值计量

公允价值,是指市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债,考虑该资产或负债的特征;假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债的交易,是在当前市场条件下的有序交易;假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行;不存在主要市场的,假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

本集团根据交易性质和相关资产或负债的特征等,判断初始确认时的公允价值是否与其交易价格相等;交易价格与公允价值不相等的,将相关利得或损失计入当期损益,但相关会计准则另有规定的除外。

本集团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,使用的估值技术主要包括市场法、收益法和成本法。在估值技术的应用中,优先使用相关可观察输入值,只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下,才可以使用不可观察输入值。

本集团公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次,并首先使用第一层次输入值,其次使用第二层次输入值,最后使用第三层次输入值。第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价;第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值;第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

本集团以公允价值计量非金融资产,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。以公允价值计量负债,假定在计量日将该负债转移给其他市场参与者,而且该负债在转移后继续存在,并由作为受让方的市场参与者履行义务。以公允价值计量自身权益工具,假定在计量日将该自身权益工具转移给其他市场参与者,而且该自身权益工具在转移后继续存在,并由作为受让方的市场参与者取得与该工具相关的权利、承担相应的义务。

### (2) 终止经营

终止经营,是指满足下列条件之一的、能够单独区分且已被本公司处置或划分为持有待售类别的组成部分: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该组成部分是专为了转售而取得的子公司。

终止经营的会计处理方法参见本附注四、12“持有待售资产和处置组”相关描述。

### (3) 分部报告

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内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）本集团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）本集团能够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。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

## 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) 首次执行新金融工具准则、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  不适用

#### 合并资产负债表

单位：元

项目	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	3,389,234,357.72	3,389,234,357.72	
结算备付金	0.00		
拆出资金			
交易性金融资产	0.00		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00		
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	64,231,267.94	64,231,267.94	
应收款项融资			
预付款项	35,913,164.32	35,913,164.32	
应收保费			
应收分保账款			

应收分保合同准备金			
其他应收款	24,428,411.19	24,428,411.19	
其中：应收利息	8,293,317.33	8,293,317.33	
应收股利	0.00		
买入返售金融资产			
存货	1,181,762,531.67	1,181,762,531.67	
合同资产			
持有待售资产	0.00		
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	16,694,408.12	16,694,408.12	
流动资产合计	4,712,264,140.96	4,712,264,140.96	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	3,621,381.11		-3,621,381.11
其他债权投资	0.00		
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	39,999,283.24	39,999,283.24	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	0.00	3,621,381.11	3,621,381.11
投资性房地产	400,550,689.90	400,550,689.90	
固定资产	32,612,592.40	32,612,592.40	
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	2,398,576.29	2,398,576.29	
递延所得税资产	519,783,531.64	519,783,531.64	
其他非流动资产	108,971,942.00	108,971,942.00	

非流动资产合计	1,107,937,996.58	1,107,937,996.58	
资产总计	5,820,202,137.54	5,820,202,137.54	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款	0.00		
拆入资金	0.00		
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	398,429,855.96	398,429,855.96	
预收款项	265,338,215.34	265,338,215.34	
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	0.00		
代理承销证券款	0.00		
应付职工薪酬	96,069,521.54	96,069,521.54	
应交税费	1,552,720,630.59	1,552,720,630.59	
其他应付款	112,502,146.69	112,502,146.69	
其中：应付利息	1,669.10	1,669.10	
应付股利	29,642.40	29,642.40	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债			
持有待售负债	0.00		
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债			
流动负债合计	2,425,060,370.12	2,425,060,370.12	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	1,000,000.00	1,000,000.00	
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	5,275.60	5,275.60	
其他非流动负债	52,937,180.81	52,937,180.81	
非流动负债合计	53,942,456.41	2,247,072,354.82	
负债合计	2,479,002,826.53	5,697,229,774.68	
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	118,938,132.89	118,938,132.89	
减：库存股	0.00		
其他综合收益	-1,786,181.69	-1,786,181.69	
专项储备			
盈余公积	299,569,569.96	299,569,569.96	
一般风险准备			
未分配利润	2,325,248,711.48	2,325,248,711.48	
归属于母公司所有者权益合计	3,337,949,324.64	3,337,949,324.64	
少数股东权益	3,249,986.37	3,249,986.37	
所有者权益合计	3,341,199,311.01	3,341,199,311.01	
负债和所有者权益总计	5,820,202,137.54	5,820,202,137.54	

## 调整情况说明

财政部于 2017 年颁布修订后的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7 号）、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》（财会[2017]8 号）、《企业会计准则第 24 号——套期会计》（财会[2017]9 号）、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（财会[2017]14 号），要求境内上市企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。

财政部于 2018 年 6 月 15 日颁布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15 号）（以下简称“财会[2018]15 号”），要求执行企业会计准则的非金融企业按照修订后的一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）编制财务报表。

按照上述通知及上述企业会计准则的规定和要求调整如下：

1、本公司将原“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“其他非流动金融资产”。

2、本公司金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期损失法”。

3、根据新金融工具会计准则的衔接规定，公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异调整计入2019年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	2018年12月31日	2019年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,520,788,994.16	2,520,788,994.16	
交易性金融资产	0.00	0.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产	0.00	0.00	
应收票据	0.00	0.00	
应收账款	1,853,494.72	1,853,494.72	
应收款项融资			
预付款项	829,683.68	829,683.68	
其他应收款	1,306,715,826.93	1,306,715,826.93	
其中：应收利息	8,229,503.58	8,229,503.58	
应收股利	0.00	0.00	
存货	105,840,115.24	105,840,115.24	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	
其他流动资产	0.00	0.00	
流动资产合计	3,936,028,114.73	3,936,028,114.73	
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	3,851,881.11		-3,851,881.11
其他债权投资			
持有至到期投资	0.00		
长期应收款	0.00	0.00	

长期股权投资	239,501,956.17	239,501,956.17	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产	0.00	3,851,881.11	3,851,881.11
投资性房地产	317,313,917.65	317,313,917.65	
固定资产	9,121,637.65	9,121,637.65	
在建工程	0.00	0.00	
生产性生物资产	0.00	0.00	
油气资产	0.00	0.00	
使用权资产			
无形资产	0.00	0.00	
开发支出	0.00	0.00	
商誉	0.00	0.00	
长期待摊费用	778,392.57	778,392.57	
递延所得税资产	315,888,967.26	315,888,967.26	
其他非流动资产	104,132,920.00	104,132,920.00	
非流动资产合计	990,589,672.41	990,589,672.41	
资产总计	4,926,617,787.14	4,926,617,787.14	
流动负债：			
短期借款	0.00	0.00	
交易性金融负债	0.00	0.00	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	0.00	0.00	
应付账款	124,501,464.28	124,501,464.28	
预收款项	75,895,087.75	75,895,087.75	
合同负债			
应付职工薪酬	31,224,455.28	31,224,455.28	
应交税费	1,402,388,742.76	1,402,388,742.76	
其他应付款	224,875,980.31	54,376,657.71	
其中：应付利息	0.00	0.00	
应付股利	29,642.40	29,642.40	
持有待售负债			
一年内到期的非流动			

负债			
其他流动负债		170,499,322.60	
流动负债合计	1,858,885,730.38	1,858,885,730.38	
非流动负债：			
长期借款	0.00	0.00	
应付债券	0.00	0.00	
其中：优先股	0.00	0.00	
永续债	0.00	0.00	
租赁负债			
长期应付款	0.00	0.00	
长期应付职工薪酬			
预计负债	0.00	0.00	
递延收益	0.00	0.00	
递延所得税负债	0.00	0.00	
其他非流动负债	0.00	0.00	
非流动负债合计	0.00	0.00	
负债合计	1,858,885,730.38	1,858,885,730.38	
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	92,326,467.62	92,326,467.62	
减：库存股	0.00	0.00	
其他综合收益	0.00	0.00	
专项储备			
盈余公积	298,912,759.52	298,912,759.52	
未分配利润	2,080,513,737.62	2,080,513,737.62	
所有者权益合计	3,067,732,056.76	3,067,732,056.76	
负债和所有者权益总计	4,926,617,787.14	4,926,617,787.14	

## 调整情况说明

财政部于2017年颁布修订后的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会[2017]7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会[2017]8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会[2017]9号）、《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会[2017]14号），要求境内上市企业自2019年1月1日起施行新金融工具相关会计准则。

财政部于2018年6月15日颁布的《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）（以下简

称“财会[2018]15号”)，要求执行企业会计准则的非金融企业按照修订后的一般企业财务报表格式（适用于已执行新金融准则或新收入准则的企业）编制财务报表。

按照上述通知及上述企业会计准则的规定和要求调整如下：

1、本公司将原“可供出售金融资产”，依据新金融工具准则规定，分类调整至“其他非流动金融资产”。

2、本公司金融资产减值准备计提由“已发生损失法”改为“预期损失法”。

3、根据新金融工具会计准则的衔接规定，公司无需重述前期可比数，首日执行新准则与原准则的差异调整计入2019年年初留存收益或其他综合收益。

#### (4) 首次执行新金融工具准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

## 45、其他

### 重大会计判断和估计

本公司在运用会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本公司需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本公司管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上做出的。这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的报告金额以及资产负债表日或有负债的披露。然而，这些估计的不确定性所导致的实际结果可能与本公司管理层当前的估计存在差异，进而造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

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

于资产负债表日，本公司需对财务报表项目金额进行判断、估计和假设的重要领域如下：

#### (1) 租赁的归类

本公司根据《企业会计准则第21号——租赁》的规定，将租赁归类为经营租赁和融资租赁，在进行归类时，管理层需要对是否已将与租出资产所有权有关的全部风险和报酬实质上转移给承租人，或者本公司是否已经实质上承担与租入资产所有权有关的全部风险和报酬，作出分析和判断。

#### (2) 坏账准备计提

本公司根据应收款项的会计政策，采用备抵法核算坏账损失。应收款项减值是基于评估应收款项的可收回性。鉴定应收款项减值要求管理层的判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响应收款项的账面价值及应收款项坏账准备的计提或转回。

#### (3) 存货跌价准备

本公司根据存货会计政策，按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值及陈旧和滞销的存货，计提存货跌价准备。存货减值至可变现净值是基于评估存货的可售性及其可变现净值。鉴定存货减值要求管理层在取得确凿证据，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素的基础上作出判断和估计。实际的结果与原先估计的差异将在估计被改变的期间影响存货的账面价值及存货跌价准备的计提或转回。

#### (4) 金融工具公允价值

对不存在活跃交易市场的金融工具，本公司通过各种估值方法确定其公允价值。这些估值方法包括贴现现金流模型分析等。估值时本公司需对未来现金流量、信用风险、市场波动率和相关性等方面进行估计，并选择适当的折现率。这些相关假设具有不确定性，其变化会对金融工具的公允价值产生影响。

#### (5) 可供出售金融资产减值

本公司确定可供出售金融资产是否减值在很大程度上依赖于管理层的判断和假设，以确定是否需要在利润表中确认其减值损失。在进行判断和作出假设的过程中，本公司需评估该项投资的公允价值低于成本的程度和持续期间，以及被投资对象的财务状况和短期业务展望，包括行业状况、技术变革、信用评级、违约率和对手方的风险。

### (6) 长期资产减值准备

本公司于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。对使用寿命不确定的无形资产，除每年进行的减值测试外，当其存在减值迹象时，也进行减值测试。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。

当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。

公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。

在预计未来现金流量现值时，需要对该资产（或资产组）的产量、售价、相关经营成本以及计算现值时使用的折现率等作出重大判断。本公司在估计可收回金额时会采用所有能够获得的相关资料，包括根据合理和可支持的假设所作出有关产量、售价和相关经营成本的预测。

本公司至少每年测试商誉是否发生减值。这要求对分配了商誉的资产组或者资产组组合的未来现金流量的现值进行预计。对未来现金流量的现值进行预计时，本公司需要预计未来资产组或者资产组组合产生的现金流量，同时选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

### (7) 折旧和摊销

本公司对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本公司定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本公司根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

### (8) 递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税利润来抵扣亏损的限度内，本公司就所有未利用的税务亏损确认递延所得税资产。这需要本公司管理层运用大量的判断来估计未来应纳税利润发生的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

### (9) 所得税

本公司在正常的经营活动中，有部分交易其最终的税务处理和计算存在一定的不确定性。部分项目是否能够在税前列支需要税收主管机关的审批。如果这些税务事项的最终认定结果同最初估计的金额存在差异，则该差异将对其最终认定期间的当期所得税和递延所得税产生影响。

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	营业收入	详见本小节 3、其他
城市维护建设税	应纳流转税额	按地区级别分别适用 7%、1%。
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%、16.5%、25%
教育费附加	应纳流转税额	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴
地方教育附加	应纳流转税额	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	转让房地产增值额的 30%-60% 的超率累进税率

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%
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。本集团子公司重庆深国贸物业管理有限公司于2014年5月4日被重庆市九龙城区地方税务局认定为物业服务西部企业，自2013年1月1日减按15%的税率征收企业所得税。

根据财税〔2015〕34号国家税务总局关于小型微利企业所得税优惠政策的通知规定，自2017年1月1日至2019年12月31日，对年应纳税所得额低于20万元（含20万元）的小型微利企业，其所得减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本集团子公司重庆奥博电梯有限公司自2017年起适用该政策，减按应纳税所得额50%，按20%税率征收企业所得税。

## 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	130,986.09	176,193.08
银行存款	2,605,108,368.38	3,375,538,497.01
其他货币资金	14,087,347.44	13,519,667.63
合计	2,619,326,701.91	3,389,234,357.72
其中：存放在境外的款项总额	53,456,002.11	52,976,296.80

其他说明

注：于2019年6月30日，本公司的所有权受到限制的货币资金为人民币14,087,347.44元，详见本报告第四节4.3。

## 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：		
合计	0.00	

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	100,408,998.44	54.62%	100,408,998.44	100.00%	0.00	100,408,998.44	59.64%	100,408,998.44	100.00%	0.00
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	99,466,173.89	54.11%	99,466,173.89	100.00%		99,466,173.89	59.08%	99,466,173.89	100.00%	0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	942,824.55	0.51%	942,824.55	100.00%		942,824.55	0.56%	942,824.55	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	83,408,274.63	45.38%	5,037,734.78	6.04%	78,370,539.85	67,955,277.98	40.36%	3,724,010.04	5.48%	64,231,267.94
其中：										
账龄分析法	83,408,274.63	45.38%	5,037,734.78	6.04%	78,370,539.85	67,955,277.98	40.36%	3,724,010.04	5.48%	64,231,267.94
合计	183,817,273.07	100.00%	105,446,733.22	57.36%	78,370,539.85	168,364,276.42	100.00%	104,133,008.48	61.85%	64,231,267.94

按单项计提坏账准备：100,408,998.44

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，详见附注（十四）2（1）
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
鲁南实业公司	2,818,284.84	2,818,284.84	100.00%	经营状况欠佳、长期未能收回
			100.00%	
合计	99,466,173.89	99,466,173.89	--	--

按单项计提坏账准备：99,466,173.89

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 年以内分项			
1 年以内	71,852,711.50	2,155,581.35	3.00%
1 年以内小计	71,852,711.50	2,155,581.35	3.00%
1 至 2 年	7,210,628.67	721,062.87	10.00%
2 至 3 年	1,692,936.87	507,881.06	30.00%
3 至 4 年	1,920,316.29	960,158.15	50.00%
4 至 5 年	193,149.78	154,519.82	80.00%
5 年以上	538,531.52	538,531.52	100.00%
合计	83,408,274.63	5,037,734.76	--

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见本报告第十节财务报告五、10。

按组合计提坏账准备：5,037,734.76

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)	2,155,581.35
1 至 2 年	721,062.87
2 至 3 年	507,881.06
3 至 4 年	960,158.15
4 至 5 年	154,519.82
5 年以上	100,947,529.97
合计	105,446,733.22

### (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	
坏账准备	104,133,008.48	1,313,724.72			105,446,733.22
合计	104,133,008.48	1,313,724.72			105,446,733.22

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：

无

### (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	93,811,328.05	5年以上	51.04%
阿里巴巴网络技术有限公司	非关联方	10,912,833.18	1年以内	5.94%
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5年以上	1.54%

鲁南实业公司	非关联方	2,818,284.84	5年以上	1.53%
重庆市轨道交通(集团)有限公司	非关联方	1,805,967.52	1年以内	0.98%
合计		112,184,974.59		61.03%

## (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

无

其他说明：

无

## 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	121,549,558.18	91.72%	27,130,150.07	75.54%
1至2年	10,459,209.81	7.89%	8,272,467.04	23.04%
2至3年	475,003.40	0.36%	500,503.40	1.39%
3年以上	35,543.98	0.03%	10,043.81	0.03%
合计	132,519,315.37	--	35,913,164.32	--

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各项税费。

## (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	年末余额	占预付账款年末余额合计数的比例
预缴税金	54,998,947.81	41.50%
深圳市前海高端信息服务有限公司	75,000,000.00	56.60%
国网重庆市电力公司	450,000.00	0.34%
重庆蔡同水务有限公司	300,000.00	0.23%
重庆段氏服饰实业有限公司	227,825.00	0.17%
合计	130,976,772.81	98.84%

其他说明：

注：本公司结余的预缴税金系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各项税费。

## 8、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	4,348,511.45	8,293,317.33
应收股利	0.00	
其他应收款	1,404,927,953.32	16,135,093.86
合计	1,409,276,464.77	24,428,411.19

## (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
定期存款	4,348,511.45	8,293,317.33
合计	4,348,511.45	8,293,317.33

## 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：

无

## 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
合计	0.00	

## 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：

无

**(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
押金及保证金	19,600,290.83	16,118,034.95
备用金	2,010,696.43	595,535.66
代扣代缴款项	3,004,167.81	1,054,967.78
往来款	1,411,483,490.73	28,022,997.15
其他	2,514,549.69	2,769,781.38
合计	1,438,613,195.49	48,561,316.92

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	13,514,343.51		18,911,879.55	32,426,223.06
2019 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	1,259,019.11			
2019 年 6 月 30 日余额	14,773,362.62		18,911,879.55	33,685,242.17

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)	181,883.25
1 至 2 年	480,068.01
2 至 3 年	606,963.86
3 至 4 年	1,861,559.88
4 至 5 年	366,704.00
5 年以上	30,188,063.17
合计	33,685,242.17

## 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	
坏账准备	32,426,223.06	1,259,019.11		33,685,242.17
合计	32,426,223.06	1,259,019.11		33,685,242.17

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:					
无					

## 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	关联方	1,057,899,990.18	1 年以内	73.54%	0.00
深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	关联方	330,472,932.33	1 年以内	22.97%	0.00

上海裕通房地产有限公司	非关联方	5,676,000.00	5 年以上	0.39%	5,676,000.00
香港恒跃发展有限公司	非关联方	3,271,837.78	5 年以上	0.23%	3,271,837.78
深圳市蚌岭股份合作公司	非关联方	3,000,000.00	5 年以上	0.21%	0.00
合计	--	1,400,320,760.29	--	97.34%	8,947,837.78

## 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

**9、存货**

是否已执行新收入准则

 是  否**(1) 存货分类**

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,260,549.65	489,471.79	771,077.86	1,306,660.68	489,471.79	817,188.89
库存商品	38,758.22		38,758.22	54,416.03		54,416.03
开发成本	3,494,841,653.24	6,648,404.13	3,488,193,249.11	740,858,627.04	6,648,404.13	734,210,222.91
开发产品	311,940,928.86	359,948.11	311,580,980.75	448,118,524.87	1,611,969.40	446,506,555.47
低值易耗品	224,067.63		224,067.63	174,148.37		174,148.37
合计	3,808,305,957.60	7,497,824.03	3,800,808,133.57	1,190,512,376.99	8,749,845.32	1,181,762,531.67

公司是否需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 4 号—上市公司从事种业、种植业务》的披露要求

否

## (2) 存货跌价准备

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
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料	489,471.79					489,471.79
开发成本	6,648,404.13					6,648,404.13
开发产品	1,611,969.40			1,252,021.29		359,948.11
合计	8,749,845.32			1,252,021.29		7,497,824.03

## (3) 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

存货年末余额中含有借款费用资本化金额为10,952,348.03元。，各项目资本化金额如下：

项目	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
半山御景一期	2,285,133.70		669,544.17	1,615,589.53
前海港湾	1,069,665.60		1,002,811.50	66,854.10
金领假日	3,882,239.73	27,464.23		3,909,703.96
松湖朗苑	1,116,092.96		704,701.09	411,391.87
廊桥国际	2,971,986.55			2,971,986.55
湖畔御景一期	2,140,112.62		163,290.59	1,976,822.03
合计	13,465,231.16	27,464.23	2,540,347.36	10,952,348.03

## (4) 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

不适用

## 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

是否已执行新收入准则

是  否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1、待核销的资产组（对海南新达投资和应收款项）		
其中：资产组原值	69,437,140.28	69,437,140.28
资产组减值准备	-69,437,140.28	-69,437,140.28

2、待核销的资产组（对南鹏造纸投资和应收款项）		
其中：资产组原值	21,949,664.00	21,949,664.00
资产组减值准备	-21,949,664.00	-21,949,664.00
3、待核销的资产组（对国贸实业投资和应收款项）		
其中：资产组原值	6,034,625.03	6,034,625.03
资产组减值准备	-6,034,625.03	-6,034,625.03
4、待核销的资产（对金田实业的应收款项）		
其中：其他应收款账面原值	53,034,143.94	53,034,143.94
坏账准备	-53,034,143.94	-53,034,143.94
5、待核销的资产（对国贸珠宝金行的应收款项）		
其中：其他应收款账面原值	6,980,273.01	6,980,273.01
坏账准备	-6,980,273.01	-6,980,273.01
6、预交的增值税	19,406,123.62	16,644,131.80
7、待抵扣的进项税	4,825,278.98	50,276.32
合计	24,231,402.60	16,694,408.12

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)	
2019 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
合计				0.00				—

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)	
2019 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)	

2019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	本期增减变动								期末余额	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	34,103,84 0.40			660,755.47						34,764,59 5.87	
深圳天安 国际大厦 物业管理 有限公司	5,895,442 .84			120,071.10						6,015,513 .94	
小计	39,999,28 3.24			780,826.57						40,780,10 9.81	
二、联营企业											
深圳物方 陶瓷工业 有限公司	18,983,61 4.14									18,983,61 4.14	18,983,61 4.14
小计	18,983,61 4.14									18,983,61 4.14	18,983,61 4.14
合计	58,982,89 7.38									59,763,72 3.95	18,983,61 4.14

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
----	------	------

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
------	---------	------	------	-----------------	---------------------------	-----------------

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
金田实业（集团）股份有限公司	3,622,435.75	3,621,381.11
中国信托业保障基金有限责任公司	22,000,000.00	0.00
北方机械（集团）股份有限公司	3,465,000.00	3,465,000.00
北方机械（集团）股份有限公司减值准备	-3,465,000.00	-3,465,000.00
广东省华粤房地产股份有限公司	8,780,645.20	8,780,645.20
广东省华粤房地产股份有限公司减值准备	-8,780,645.20	-8,780,645.20
三亚东方旅业股份有限公司	230,500.00	230,500.00
三亚东方旅业股份有限公司减值准备	-230,500.00	-230,500.00
深衫公司	17,695.09	17,695.09
深衫公司减值准备	-17,695.09	-17,695.09
澳门华深企业有限公司	85,407.77	85,067.96
澳门华深企业有限公司减值准备	-85,407.77	-85,067.96
重庆广发房屋开发有限公司	2,591,580.37	2,581,269.42
重庆广发房屋开发有限公司减值准备	-2,591,580.37	-2,581,269.42
塞班岛项目公司	1,930,356.50	1,922,676.32
塞班岛项目公司减值准备	-1,930,356.50	-1,922,676.32
合计	25,622,435.75	3,621,381.11

其他说明：

注：

1.公司持有的按照公允价值计量的可供出售金融资产系根据《金田实业（集团）股份有限公司重整计划》的实施情况，本公司于2016年1月26日收到分配的金田实业流通A股股票772,717股、非流通A股股票412,123股及B股股票447,217股，2017年3月15日收到追加分配的金田实业流通A股股票163,488股、非流通A股股票83,239股及B股股票92,238股，以金田实业停牌前一交易日（2014年12月10日）价格A股每股2.09元、B股每股0.17美元确定的成本。

2.对澳门华深企业有限公司、塞班岛项目、重庆广发房屋开发有限公司长期股权投资以及减值准备本期变动的原因系外币报表折算产生。

3.深圳市荣耀房地产开发有限公司2018年2月在四川信托有限公司借款人民币21.93亿元，根据《信托业保障基金管理办法》（银监发【2014】50号）及《关于做好信托业保障基金筹集和管理等有关具体事项的通知》（银监办发【2015】32号）规定认购的中国信托业保障基金2200万元。该基金的收益及清算按上述办法和通知的有关规定执行。若贷款到期时，公司未足额偿还贷款本息，该基金的本金和收益将直接用于抵扣四川信托有限公司借款合同项下的相关费用及贷款本息。

## 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	673,909,462.73	3,885,469.40		677,794,932.13
2.本期增加金额	48,319.54			48,319.54
（1）外购				
（2）存货\固定资产\在建工程转入				
（3）企业合并增加				
（4）外币报表折算影响	48,319.54			48,319.54
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	673,957,782.27	3,885,469.40		677,843,251.67
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	273,524,156.85	3,720,085.38		277,244,242.23
2.本期增加金额	11,573,869.07	165,384.02		11,739,253.09
（1）计提或摊销	11,573,869.07	165,384.02		11,739,253.09
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				

4.期末余额	285,098,025.92	3,885,469.40		288,983,495.32
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	388,859,756.35	0.00		388,859,756.35
2.期初账面价值	400,385,305.88	165,384.02		400,550,689.90

## (2) 采用公允价值计量模式的投资性房地产

□ 适用 √ 不适用

## (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
----	------	-----------

其他说明

不适用

## 21、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	33,037,636.13	32,612,592.40
合计	33,037,636.13	32,612,592.40

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	运输设备	电子设备及其他	固定资产装修	合计
一、账面原值：					

1.期初余额	99,729,174.13	9,650,816.74	17,430,466.65	4,163,727.48	130,974,185.00
2.本期增加金额	22,361.48	762,967.11	2,452,604.69	0.00	3,021,315.04
(1) 购置		762,967.11	2,235,986.45		2,998,953.56
(2) 在建工程转入					
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	216,618.24	0.00	216,618.24
(4) 外币报表折算差额	22,361.48				22,361.48
3.本期减少金额	0.00	323,504.00	703,880.04	0.00	1,027,384.04
(1) 处置或报废	0.00	323,504.00	703,880.04	0.00	1,027,384.04
4.期末余额	99,751,535.61	10,090,279.85	19,179,191.30	4,163,727.48	133,184,734.24
二、累计折旧					
1.期初余额	76,422,797.59	5,629,191.10	12,163,135.32	4,070,751.43	98,285,875.44
2.本期增加金额	990,651.17	848,068.62	897,887.12	0.00	2,612,286.25
(1) 计提	990,651.17	848,068.62	773,566.46	0.00	2,612,286.25
(2) 企业合并增加	0.00	0.00	124,320.66	0.00	124,320.66
3.本期减少金额	0.00	311,002.13	640,099.27	0.00	951,101.40
(1) 处置或报废	0.00	311,002.13	640,099.27	0.00	951,101.40
4.期末余额	77,413,448.76	6,166,257.59	12,420,923.17	4,070,751.43	100,071,380.95
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	22,338,086.85	3,924,022.26	6,682,550.97	92,976.05	33,037,636.13

2.期初账面价值	23,306,376.54	4,021,625.64	5,191,614.17	92,976.05	32,612,592.40
----------	---------------	--------------	--------------	-----------	---------------

## (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
房屋及建筑物	3,580,695.77	2,276,078.01		1,304,617.76	

## (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

其他说明

不适用

## (6) 固定资产清理

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

不适用

## 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		合计
一、账面原值					
1.期初余额					
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					
二、累计摊销					
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					
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					

(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					
2.期初账面价值					

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
----	------	--------	--------	------

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
-----------------	------	------	------	------

### (2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
----------------	------	------	------	------

项				
---	--	--	--	--

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
设施改造费	1,806,738.29	794,064.25	344,619.63		2,256,182.91
租赁费	591,838.00		499,035.00		92,803.00
合计	2,398,576.29	794,064.25	843,654.63		2,348,985.91

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	128,576,454.53	31,960,664.40	126,743,538.44	31,553,045.99
内部交易未实现利润	56,152,891.00	14,038,222.75	52,189,819.68	13,047,454.92
可抵扣亏损	489,503,363.01	122,375,840.75	657,498,958.12	164,374,739.53
已预提待抵扣的土地增值税	1,232,409,921.52	324,268,003.40	1,204,912,500.44	301,228,125.11
房地产企业预售收入计算的预计利润	197,681,310.20	49,698,914.70	38,294,088.60	9,573,522.15
已计提未支付的应付职工薪酬			26,575.76	6,643.94
合计	2,104,323,940.26	542,341,646.00	2,079,665,481.04	519,783,531.64

### (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	17,126.24	4,281.56	21,102.40	5,275.60
合计	17,126.24	4,281.56	21,102.40	5,275.60

## (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		542,341,646.00		519,783,531.64
递延所得税负债		4,281.56		5,275.60

## (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
可抵扣亏损	210,977,770.19	116,064,336.25
房地产企业预售收入计算的预计利润	552,050.70	2,535,696.30
内部交易未实现利润	1,768,353.48	2,427,381.29
资产减值准备	196,680,018.71	212,156,220.23
合计	409,978,193.08	333,183,634.07

## (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 年度	0.00	7,443.23	2014 年可抵扣亏损
2020 年度	1,834,215.36	2,221,261.56	2015 年可抵扣亏损
2021 年度	4,913,880.10	5,397,820.20	2016 年可抵扣亏损
2022 年度	108,437,811.26	108,437,811.26	2017 年可抵扣亏损
2023 年度			2018 年可抵扣亏损
2024 年度	95,791,863.47		2019 年可抵扣亏损
合计	210,977,770.19	116,064,336.25	--

其他说明：

## 31、其他非流动资产

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预付固定资产、投资性房地产等购置款	22,309,093.40	8,971,942.00
预付的长期股权投资收购款	0.00	100,000,000.00
合计	22,309,093.40	108,971,942.00

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：

**(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：

**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：

**34、衍生金融负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

其他说明：

**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
应付账款	387,411,164.10	398,429,855.96
合计	387,411,164.10	398,429,855.96

#### (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
中建三局第二建设工程公司	49,918,600.00	工程尚未结算
锦宸集团有限公司	28,634,299.28	工程尚未结算
江苏邗建集团有限公司	31,568,213.29	工程尚未结算
深圳市罗湖区国土局	25,000,000.00	工程尚未结算
河南省第一建筑工程集团有限公司	14,028,734.51	工程尚未结算
合计	149,149,847.08	--

其他说明：

### 37、预收款项

是否已执行新收入准则

是  否

#### (1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
1 年以内	1,055,042,541.16	262,553,420.13
1-2 年		2,031,091.19
2-3 年		510,000.00
3 年以上	753,704.02	243,704.02
合计	1,055,796,245.18	265,338,215.34

## (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
----	------	-----------

## (3) 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

单位：元

项目	金额
----	----

其他说明：

## 38、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

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	95,583,589.44	175,275,875.01	198,827,668.83	72,031,795.62
二、离职后福利-设定提存计划	485,932.10	13,425,444.25	13,498,612.93	412,763.42
三、辞退福利		188,645.00	188,645.00	
四、一年内到期的其他福利		11,757.61	11,757.61	
合计	96,069,521.54	188,901,721.87	212,526,684.37	72,444,559.04

## (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	86,030,704.33	154,622,082.05	179,408,999.75	61,243,786.63
2、职工福利费	30.00	5,445,150.33	5,445,180.33	0.00

3、社会保险费		6,487,637.57	6,486,380.93	1,256.64
其中：医疗保险费		5,065,698.94	5,064,836.12	862.82
工伤保险费		235,771.29	235,596.29	175.00
生育保险费		379,167.66	378,948.84	218.82
4、住房公积金	483,298.55	4,254,531.48	4,419,411.45	318,418.58
5、工会经费和职工教育经费	9,069,556.56	4,466,473.58	3,067,696.37	10,468,333.77
合计	95,583,589.44	175,275,875.01	198,827,668.83	72,031,795.62

### (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	485,932.10	11,056,810.00	11,329,028.50	213,713.60
2、失业保险费		291,420.08	291,201.26	218.82
3、企业年金缴费		2,077,214.17	1,878,383.17	198,831.00
合计	485,932.10	13,425,444.25	13,498,612.93	412,763.42

其他说明：

本公司按规定参加由政府机构设立的养老保险、失业保险计划，根据该等计划，本公司分别按员工基本工资的14%、1%每月向该等计划缴存费用。除上述每月缴存费用外，本公司不再承担进一步支付义务。相应的支出于发生时计入当期损益或相关资产的成本。

### 40、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	8,098,204.14	43,456,567.41
企业所得税	62,491,185.37	299,844,086.29
个人所得税	2,679,990.18	727,690.79
城市维护建设税	436,069.92	2,041,413.19
印花税	34,134.25	11,902.61
教育费附加	195,815.20	893,767.33
地方教育费附加	140,456.34	603,356.32
土地增值税	1,297,961,939.08	1,205,033,788.57
房产税	2,142,863.97	48,545.74
其他	3,803.15	59,512.34
合计	1,374,184,461.60	1,552,720,630.59

其他说明：

#### 41、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	6,702,350.69	1,669.10
应付股利	29,642.40	29,642.40
其他应付款	553,588,996.85	112,470,835.19
合计	560,320,989.94	112,502,146.69

##### (1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	6,702,350.69	1,669.10
合计	6,702,350.69	1,669.10

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：

##### (2) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	29,642.40	29,642.40
合计	29,642.40	29,642.40

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：

名称	股份数	应付股利金额	备注
深圳市华南投资开发股份有限公司	54,840.00	9,871.20	无法获取对方账户
温岭市质量管理协会	54,839.00	9,871.02	无法获取对方账户
上海伟鸿工贸有限公司	55,000.00	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	1.00	0.18	无法获取对方账户
合计	164,680.00	29,642.40	

注：2017年4月21日，本公司召开2016年度股东大会，审议通过了《关于2016年度利润分配及资本公积金转增股本的议案》，以公司现有总股本595,979,092股为基数，向全体股东每10股派1.80元人民币现金，截止期末仍有上述四名股东无法获取对方有效账户，无法分派红利。

**(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
押金保证金	36,830,747.54	35,517,532.96
代收款	28,369,869.43	26,902,808.40
往来款	64,333,112.52	35,881,368.64
预提费用	5,195,975.79	4,641,226.43
代扣代缴款项	6,074,675.64	4,410,942.10
其他	6,384,615.93	5,116,956.66
股权收购款	406,400,000.00	
合计	553,588,996.85	112,470,835.19

## 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	26,296,665.14	往来款，无特定还款期限
深圳市蚌岭股份合作公司	24,230,301.00	往来款
深圳国贸天安大厦物业管理公司	5,214,345.90	往来款，无特定还款期限
零星租赁保证金	6,747,724.03	租赁期内保证金
天虹商场股份有限公司	2,380,000.00	租赁期内保证金
合计	64,869,036.07	--

其他说明

**42、持有待售负债**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	0.00	

其他说明：

**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
----	------	------

其他说明：

#### 44、其他流动负债

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

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：

#### 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	2,193,000,000.00	
保证借款	1,000,000.00	1,000,000.00
合计	2,194,000,000.00	1,000,000.00

长期借款分类的说明：

其他说明，包括利率区间：

贷款银行	借款	借款	利率(%)	币种	年末数	
	起始日	终止日			外币金额	本币金额
四川信托有限公司	2018-2-13	2023-2-12	11.00	人民币	--	2,193,000,000.00
上海银行股份有限公司 深圳分行	2018-7-20	2021-6-20	5.4625	人民币	--	1,000,000.00

#### 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

## (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

## 47、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额

其他说明

## 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:

**50、预计负债**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位: 元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
----	------	------	------

其他说明, 包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明:

**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
----	------	------	------	------	------

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
------	------	----------	-------------	------------	------------	------	------	-------------

其他说明:

**52、其他非流动负债**

是否已执行新收入准则

 是  否

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	11,835,954.22	11,702,533.73
入伙保证金	7,065,610.79	6,649,884.71
电设备维护金	4,019,415.44	4,019,415.44
代管维修金	28,580,603.13	28,374,344.95
其他	1,329,326.05	1,953,838.35
合计	53,068,073.26	52,937,180.81

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：

### 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
资本溢价（股本溢价）	38,450,087.51			38,450,087.51
其他资本公积	80,488,045.38			80,488,045.38
合计	118,938,132.89			118,938,132.89

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
合计				0.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

## 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	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益						0.00		
其中：重新计量设定受益计划变动额						0.00		
权益法下不能转损益的其他综合收益						0.00		
其他权益工具投资公允价值变动						0.00		
企业自身信用风险公允价值变动						0.00		
二、将重分类进损益的其他综合收益	-1,786,181.69	202,824.25				202,824.25		-1,583,357.44
其中：权益法下可转损益的其他综合收益						0.00		
其他债权投资公允价值变动						0.00		
金融资产重分类计入其他综合收益的金额						0.00		
其他债权投资信用减值准备						0.00		
现金流量套期储备						0.00		
外币财务报表折	-1,786,181.69	202,824.25				202,824.25		-1,583,357.44

算差额								
其他综合收益合计	-1,786,181.69	202,824.25				202,824.25	0.00	-1,583,357.44

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：

## 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	299,569,569.96			299,569,569.96
合计	299,569,569.96			299,569,569.96

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：根据《公司法》、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积。法定盈余公积累计额达到本公司注册资本50%以上的，不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

## 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	2,325,248,711.48	1,911,318,586.37
调整后期初未分配利润	2,325,248,711.48	1,911,318,586.37
加：本期归属于母公司所有者的净利润	103,749,398.16	592,723,852.71
应付普通股股利	178,793,727.60	178,793,727.60
期末未分配利润	2,250,204,382.04	2,325,248,711.48

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	726,984,203.15	369,698,027.62	795,673,204.34	677,352,002.41
其他业务	28,405,876.81	12,271,060.86	29,340,780.63	11,835,338.69
合计	755,390,079.96	381,969,088.48	825,013,984.97	689,187,341.10

是否已执行新收入准则

□ 是 √ 否

其他说明

报告期内确认收入金额前五的项目情况：

序号	项目名称	收入金额
1	深物业·前海港湾	312,172,406.62
2	深物业·松湖朗苑	76,699,228.08
3	深物业·湖畔御景一二期	55,335,196.37
4	深物业·半山御景一期	16,883,050.53
	合计	461,089,881.60

## 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	2,588,804.58	2,070,311.78
教育费附加	1,147,425.88	888,097.95
房产税	2,249,401.17	2,175,077.03
土地使用税	416,068.76	281,571.20
印花税	565,088.58	
营业税		1,090,668.20
地方教育费附加	757,642.27	592,065.31
土地增值税	112,267,887.84	
其他税费	89,900.92	201,647.19
合计	120,082,220.00	7,299,438.66

其他说明：

各项税金及附加的计缴标准详见附注六、税项。

**63、销售费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	1,972,134.95	1,959,228.72
折旧费	44,589.94	32,513.48
广告宣传费	3,438,151.08	1,233,881.55
办公费	112,355.40	100,271.82
业务招待费	143,567.10	355,136.65
物业管理费	273,214.87	196,945.24
咨询及销售服务费	2,974,832.10	13,700.00
机物料消耗	667,051.70	17,792.00
低值易耗品摊销	22,691.00	84,907.00
中介代理费	7,450,176.51	3,277,073.44
空置费	38,111.72	457,071.90
其他	1,155,848.35	1,568,007.96
合计	18,292,724.72	9,296,529.76

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	34,773,506.78	29,151,108.54
行政办公费用	7,993,257.39	6,013,327.64
资产摊销及折旧费用	1,928,051.08	1,473,571.76
诉讼费用	1,610,623.70	101,668.21
其他	9,651,842.56	6,576,767.50
合计	55,957,281.51	43,316,443.65

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：

**66、财务费用**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	73,970,116.57	0.00
减：利息收入	25,830,187.06	28,372,895.58
汇兑净损失	1,473,105.77	434,629.66
其他	572,675.21	321,041.27
合计	50,185,710.49	-27,617,224.65

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
增值税进项加计抵减	305,213.90	0.00

**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	780,826.57	49,247.20
合计	780,826.57	49,247.20

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：

**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
合计	0.00	0.00

其他说明：

**71、信用减值损失**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
----	-------	-------

其他说明：

**72、资产减值损失**

是否已执行新收入准则

 是  否

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-2,577,505.86	180,030.66
二、存货跌价损失		4,577,320.26
合计	-2,577,505.86	4,757,350.92

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
非流动资产毁损报废利得	120.00	5,171.33	120.00
罚没收入	1,012,703.75	1,528,320.10	1,012,703.75
其他	777,708.00		777,708.00
合计	1,790,531.75	1,533,491.43	1,790,531.75

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
------	------	------	------	----------------	------------	------------	------------	-----------------

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
非流动资产毁损报废损失	37,083.65	51,457.63	37,083.65
罚款及滞纳金	15,092.62	12,367.88	15,092.62
清退租户补偿款	1,475,415.42		1,475,415.42
其他	178,656.23	247,849.34	178,656.23
合计	1,706,247.92	311,674.85	1,706,247.92

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	72,117,992.82	31,828,441.73
递延所得税费用	-19,926,531.99	-5,241,098.17
合计	52,191,460.83	26,587,343.56

### (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	127,495,873.20
按法定/适用税率计算的所得税费用	31,873,968.30
子公司适用不同税率的影响	-131,247.90
调整以前期间所得税的影响	-3,290,356.96
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	10,738.90
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-219,607.38
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	23,947,965.87
所得税费用	52,191,460.83

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	3,254,135.02	3,800,000.00
收取的利息收入	29,761,313.77	28,372,895.58
收到的各类按金、押金、保证金、各种专项基金净额	428,092.67	796,055.96
收到的其他零星款项	6,334,851.17	6,380,771.38
合计	39,778,392.63	39,349,722.92

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	15,261,683.20	14,106,982.05
付现销售费用	22,787,882.85	5,790,331.31
支付的水电费、杂费、事故款等各类代收代付款项净额	2,533,812.62	11,029,061.45
支付的其他零星款项	3,791,628.73	2,660,153.05
合计	44,375,007.40	33,586,527.86

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：

**(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：

## (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：

## (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：

## 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	75,304,412.37	82,972,527.59
加：资产减值准备	2,577,505.86	-4,757,350.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	14,351,539.34	13,603,686.94
长期待摊费用摊销	843,654.63	86,488.14
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	36,963.65	46,286.30
财务费用（收益以“-”号填列）	-1,054.64	-7,556.73
投资损失（收益以“-”号填列）	-780,826.57	-49,247.20
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-22,558,114.36	-5,289,164.36
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-994.04	-2,013.97
存货的减少（增加以“-”号填列）	-955,592,812.18	405,964,906.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-89,423,505.84	-20,167,130.30
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	515,290,994.80	-697,993,417.58
经营活动产生的现金流量净额	-459,952,236.98	-225,591,985.81
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	2,605,239,354.47	2,134,736,405.07
减：现金的期初余额	3,375,714,690.09	2,464,626,655.21
现金及现金等价物净增加额	-770,475,335.62	-329,890,250.14

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	1,600,000.00
其中：	--
现金	1,600,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	44,727.75
其中：	--
现金	44,727.75
其中：	--
取得子公司支付的现金净额	1,555,272.25

其他说明：

2019年2月26日，本公司与深圳市心海荣耀房地产开发有限公司（下称“心海荣耀”）签订股权转让协议，收购其子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司（下称“标的公司”）69%股权，双方约定标的公司股权转让价款为508,000,000.00元，该股权转让款将按照协议约定根据项目进展分4次支付。“资金监管账户设立完毕且工商变更登记所需的全套申请文件准备齐全”时支付101,600,000.00元，2018年11月本公司已支付100,000,000.00元，2019年3月支付1,600,00.00元。

## (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：

## (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	2,605,239,354.47	3,375,714,690.09
其中：库存现金	130,986.09	176,193.08
可随时用于支付的银行存款	2,605,108,368.38	3,375,538,497.01

三、期末现金及现金等价物余额	2,605,239,354.47	3,375,714,690.09
----------------	------------------	------------------

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	14,087,347.44	详见本报告第四节 4.3
合计	14,087,347.44	--

其他说明：

## 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	61,497,019.17	0.8797	54,098,927.76
应收账款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
其中：港币	770.00	0.8797	677.37

其他非流动金融资产	91,707.93	6.8747	630,464.51
其中：美元			
应付账款			
其中：港币	56,000.00	0.8797	49,263.20
其他应付款			
其中：港币	570,289.25	0.8797	501,683.45
长期应付款			
其中：美元	8,768.06	6.8747	60,277.78
港币	422,631.32	0.8797	371,788.77

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：

### 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
----	----	------	-----------

#### (2) 政府补助退回情况

适用  不适用

其他说明：

### 85、其他

#### 比较数据

本公司为了披露信息的可比性，对2018年中期的可比数据，按本年度的披露形式，对部分数据作出了适当的编排调整。

## 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
深圳市荣耀房地产开发有限公司	2019年03月12日	508,000,000.00	69.00%	并购	2019年03月12日	完成工商登记过户, 已取得实际控制权	0.00	-91,139,605.71

其他说明：

不适用

#### (2) 合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	508,000,000.00
合并成本合计	508,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	508,000,000.00

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

公允价值的确定：公允价值使用第三层次输入值。以被投资单位期末净资产作为评估其公允价值的重要参考依据。对被投资单位期末净资产基本能体现其公允价值的，以其净资产作为评估公允价值的基数；对被投资单位期末净资产不能体现其公允价值的，在考虑市场参与者对相关资产或负债定价时所使用的假设的基础上进行调整。

大额商誉形成的主要原因：

不适用

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
资产：	3,077,529,428.87	1,966,481,371.43
货币资金	44,727.75	44,727.75
应收款项	1,415,020,689.96	1,415,020,689.96

存货	1,662,200,768.43	551,161,727.04
固定资产	92,297.58	83,281.53
无形资产		0.00
长期待摊费用	170,945.15	170,945.15
负债：	2,386,589,802.16	2,386,589,802.16
借款	2,193,000,000.00	2,193,000,000.00
应付款项	195,746,950.94	195,746,950.94
应交税费	-2,157,148.78	-2,157,148.78
净资产	690,939,626.71	-420,108,430.73
减：少数股东权益	182,939,626.71	
取得的净资产	508,000,000.00	

可辨认资产、负债公允价值的确定方法：

公允价值的确定：公允价值使用第三层次输入值。以被投资单位期末净资产作为评估其公允价值的重要参考依据。对被投资单位期末净资产基本能体现其公允价值的，以其净资产作为评估公允价值的基数；对被投资单位期末净资产不能体现其公允价值的，在考虑市场参与者对相关资产或负债定价时所使用的假设的基础上进行调整。

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

## 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：

**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：

**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：

2019年6月28日，本公司子公司深圳市国贸物业管理有限公司与广东深汕投资控股集团有限公司设立深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司，注册资本5,000,000.00元，深圳市国贸物业管理有限公司认缴出资额为3,250,000.00元，持股比例为65.00%。

**6、其他**

无

## 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	房地产开发	100.00%		设立
深圳市物业房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	100.00%		设立
深圳市荣耀房地产开发有限公司	深圳市	深圳市	房地产开发	69.00%		并购
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	徐州市	徐州市	房地产开发	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	房地产开发	100.00%		设立
深物业扬州房地产开发有限公司	扬州市	扬州市	房地产开发	100.00%		设立
深圳市国贸物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	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	物业管理		65.00%	设立
深圳市皇城物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理		100.00%	设立
山东深国贸物业管理有限公司	济南市	济南市	物业管理		100.00%	设立
重庆深国贸物业管理有限公司	重庆市	重庆市	物业管理		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	餐饮服务	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	工程监理		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	房地产开发	100.00%		设立
深业地产发展有限公司	香港	香港	房地产开发	100.00%		设立
汇恒发展有限公司	香港	香港	房地产开发		100.00%	设立
置茂置业有限公司	香港	香港	房地产开发		70.00%	设立
胜达时投资有限公司	香港	香港	房地产开发		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	物业管理		51.00%	设立
山东深国贸酒店管理有限公司	济南市	济南市	服务业		100.00%	设立

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

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：

不适用

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

不适用

确定公司是代理人还是委托人的依据：

不适用

其他说明：

无

## (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

扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	49.00%	-182,718.17		2,205,181.14
深圳市荣耀房地产开发有限公司	31.00%	-28,253,277.77		154,686,348.94
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	35.00%	0.00		1,750,000.00

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

不适用

其他说明：

无

### (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
扬州瘦西湖景悦物业发展有限公司	4,416,444.00	323,591.05	4,740,035.05	239,664.85		239,664.85	4,873,263.90	0.00	4,873,263.90			
深圳市荣耀房地产开发有限公司	2,629,945,758.64	22,241,811.98	2,652,187,570.62	120,435,607.06	3,043,000,000.00	3,163,435,607.06						
深圳市深汕特别合作区国贸物业发展有限公司	5,000,000.00		5,000,000.00									

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
扬州瘦西湖景悦物业发	454,290.17	-372,894.22	-372,894.22	-1,079,939.58				

展有限公司								
深圳市荣耀 房地产开发 有限公司		-91,139,605.7 1	-91,139,605.7 1	-576,763,060. 18				
深圳市深汕 特别合作区 国贸物业发 展有限公司								

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

无

#### (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

无

其他说明：

无

### 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

无

#### (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

不适用

### 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

深圳天安国际大厦物业管理有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	50.00%		权益法
------------------	-----	-----	------	--------	--	-----

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：

不适用

## (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	
	深圳物业吉发仓储有限公司	深圳天安国际大厦物业管理有限公司	深圳物业吉发仓储有限公司	深圳天安国际大厦物业管理有限公司
流动资产	7,276,535.69	51,865,947.01	9,555,202.09	50,941,418.43
其中：现金和现金等价物	4,956,654.72	33,967,332.28	8,614,698.79	34,496,954.60
非流动资产	65,978,954.15	40,810.71	62,828,540.59	38,523.34
资产合计	73,255,489.84	51,906,757.72	72,383,742.68	50,979,941.77
流动负债	3,726,298.12	23,684,197.24	4,176,061.89	22,970,163.57
非流动负债		16,191,532.60		16,218,892.53
负债合计	3,726,298.12	39,875,729.84	4,176,061.89	39,189,056.10
归属于母公司股东权益	69,529,191.72	12,031,027.88	68,207,680.79	11,790,885.67
按持股比例计算的净资产份额	34,764,595.86	6,015,513.94	34,103,840.40	5,895,442.84
对合营企业权益投资的账面价值	34,764,595.86	6,015,513.94	34,103,840.40	5,895,442.84
营业收入	3,127,168.02	10,118,037.30	1,332,229.50	10,019,051.54
财务费用	-12,030.91	3,608.49	-7,950.24	-48,189.40
所得税费用	467,887.30	99,490.19		190,474.42
净利润	1,321,510.93	240,142.21	-472,928.87	571,423.26
综合收益总额	1,321,510.93	240,142.21	-472,928.87	571,423.26
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00	0.00	0.00

其他说明

无

**(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

无

**(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**

无

**(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认的损失	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

无

**(7) 与合营企业投资相关的未确认承诺**

无

**(8) 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**

无

#### 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：

不适用

共同经营为单独主体的，分类为共同经营的依据：

其他说明

#### 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：

无

#### 6、其他

无

### 十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、可供出售金融资产、借款、应收款项、应付款项等，相关金融工具详见各附注披露。

#### 1、市场风险

##### (1) 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。汇率风险的敏感性分析见下表，反映了在其他变量不变的假设下，以下所列外币汇率发生合理、可能的变动时，由于货币性资产和货币性负债的公允价值变化将对净利润和股东权益产生的影响。

项目	年末数		年初数	
	净利润变动	股东权益变动	净利润变动	股东权益变动
人民币对港元贬值2%	798,543.04	1,873,046.49	789,711.43	1,864,214.88
人民币对港元升值2%	-798,543.04	-1,873,046.49	-789,711.43	-1,864,214.88
人民币对美元贬值2%	8,552.80	8,552.80	8,538.49	8,538.49
人民币对美元升值2%	-8,552.80	-8,552.80	-8,538.49	-8,538.49

#### 2、信用风险

信用风险主要产生于银行存款、应收账款和其他应收款等。这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大的风险敞口等于这些工具的账面金额。

公司的流动资金存放在信用评级较高的银行，不存在重大的信用风险，不会产生因对方单位违约而导致的重大损失，故流动资金的信用风险较低。

公司存在单项计提坏账准备的应收账款，已经全额计提坏账准备，充分揭示存在的信用风险，除已单项计提坏账准备的应收款项外应收账款余额为83,408,274.63元，主要为应收物业管理费，其中应收淘宝(中国)软件有限公司款项为10,912,833.18元，系阿里巴巴网络技术有限公司多个服务区的物业管理费之和，应收客户为广泛分散的业主和租户。公司对这些应收账款余额进行持续监控，以确保本公司不致面临重大坏账风险。

#### 3、流动风险

本公司内各子公司负责监控自身的现金流量及需求，总部财务部结合各子公司现金流量情况，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求情况，以确保维持充裕的现金流；另外，根据集团的实际资金需求，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

## 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	--	--	--	--
（一）交易性金融资产	3,622,435.75			3,622,435.75
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	3,622,435.75			3,622,435.75
（2）权益工具投资	3,622,435.75			3,622,435.75
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

于2019年6月28日全国中小企业股份转让系统的收盘价。

### 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

不适用

### 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

不适用

### 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

不适用

### 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

不适用

### 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

不适用

**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**

不适用

**9、其他**

不适用

**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	63.82%	63.82%

本企业的母公司情况的说明

注：本公司的最终控制方是深圳市投资控股有限公司。深圳市投资控股有限公司为国有独资有限责任公司，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，因此本公司的最终控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2018年12月4日深圳市投资控股有限公司注册资本变更为2,534,900.00万元，原注册资本为2,314,900.00万元。

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：

无

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注九、1、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九、3、在合营企业或联营企业中的权益。。

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	同受本公司母公司控制

其他说明

无

## 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
-----	--------	-------	---------	----------	-------

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
-----	--------	-------	-------

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

不适用

### (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
-----------	-----------	-----------	----------	----------	---------------	----------------

关联托管/承包情况说明

不适用

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

不适用

### (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	办公	133,177.08	130,562.40

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	4,115,229.51	3,661,480.66

## (8) 其他关联交易

## 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

其他应收款	深圳市心海控股有限公司	1,057,899,990.18	0.00		
其他应收款	深圳市心海荣耀房地产开发有限公司	330,472,932.33	0.00		
其他应收款	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	29,296,665.14	29,296,665.14
其他应付款	深圳天安国际大厦物业管理 有限公司	5,214,345.90	5,214,345.90

## 7、关联方承诺

公司与深圳市心海荣耀房地产开发有限公司于2019年2月签署了《股权转让协议》，约定深圳市心海荣耀房地产开发有限公司将其持有的深圳市荣耀房地产开发有限公司69%股权转让给公司。

同时公司及深圳市荣耀房地产开发有限公司与深圳市心海荣耀房地产开发有限公司、深圳市心海控股有限公司签订了《还款协议书》，就签署《股权转让协议》前深圳市心海荣耀房地产开发有限公司及其关联公司（深圳市心海控股有限公司）向深圳市荣耀房地产开发有限公司的借款人民币139060.49万元还款作出安排。协议约定借款方应在项目拆迁完毕日（以完成项目范围内全部物业搬迁补偿安置协议签订为准）起3个月内清偿完毕，经协商一致，其中剩余3亿元可延长至项目拆迁完毕日起一年内全部清偿完毕，但应自拆迁完毕之日起至全部借款清偿完毕之日止以11%的年利率按日向深圳市荣耀房地产开发有限公司支付借款利息。

截至2019年6月30日，借款余额为138837.29万元。

## 8、其他

不适用

## 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

无

### 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

项 目	期末数
已签约但未于财务报表中确认的房地产开发项目的大额发包合同	498,279,835.00
合 计	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

关于转让嘉宾大厦（现更名为：龙园创展大厦；曾用名：金利华商业广场）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，深圳市中级法院作出民事判决书，裁定不予受理本公司对基永公司的破产申请。本公司不服该裁定，上诉至广东省高级人民法院，2019年4月29日，广东省高级人民法院裁定驳回上诉，维持原裁定。

##### 2) 担保事项

①本公司子公司东莞国贸长盛房地产开发有限公司属暂定资质的房地产开发企业，在办理商品房预售许可申请时需提交企业破产、解散等清算情况发生后商品房住房质量担保函。东莞市国贸长盛房地产开发有限公司向交通银行东莞大朗支行缴纳了12,402,160.00元保证金后，由其出具了9份不可撤销的商品房租房质量担保函，其中1份1,468,870.00元担保期间为2015年6月30日至2020年12月31日外，剩余8份10,933,290.00元担保期限为2015年7月1日至2020年12月31日。截至2019年6月30日，公司已经从国土局取回保函原件。

②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2019年6月30日尚未解除担保的保证金余额为1,117,507.63元，该笔担保将于按揭款付清日解除。

③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2019年6月30日尚未结清的担保金额共计人民币51742.78万元，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。

④2018年4月20日，本公司下属子公司深圳市皇城地产有限公司（下称“皇城地产”）与上海银行股份有限公司深圳分行签订了固定资产借款合同，以金领假日项目土地使用权作为抵押及由本公司为其提供保证担保。2018年11月，因金领假日项

目已开始预售故根据房管局要求已解除上述土地使用权抵押，仅余本公司为皇城地产提供的信用担保，截至期末，剩余未结清担保明细如下：

被担保公司名称	担保事项	担保期限	担保金额
深圳市皇城地产有限公司	上海银行深圳分行	2018-6-20至2021-6-20	1,000,000.00
合计			1,000,000.00

⑤本公司以所持有的深圳市荣耀房地产开发有限公司69%的股权质押，为控股子公司深圳市荣耀房地产开发有限公司向四川信托有限公司取得21.93亿元长期借款，该借款自2018年2月13日起至2023年2月12日止，年利率为11%。截至期末，该借款余额为21.93亿元。

## (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

无

## 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

拟分配的利润或股利	
经审议批准宣告发放的利润或股利	

### 3、销售退回

不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

无

## 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

本公司的经营业务包括房地产业务、物业管理业务、餐饮服务业务及其他业务（包括：机电专业维修业务、汽修业务、工程监理业务、停车场业务，由于以上业务收入较小，予以合并）等。本公司根据业务的性质以及所提供的产品和服务分开组织和管理。本公司的每个经营分部是一个业务集团，提供面临不同于其他经营分部的风险并取得不同于其他经营分部的报酬的产品和服务。

- A. 房地产业务分部：经营房地产的开发、销售及房屋租赁
- B. 物业管理业务分部：经营物业管理、停车场业务
- C. 餐饮服务业务：经营餐饮服务
- D. 其他业务：经营机电专业维修业务、工程监理业务

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。

### (2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产分部	物业管理分部	餐饮分部	其他分部	分部间抵销	合计
营业收入	500,233,278.93	256,203,525.70	12,217,150.20	12,664,051.38	-25,927,926.25	755,390,079.96
营业成本	158,983,932.42	225,715,536.57	11,050,201.48	11,252,333.01	-25,032,915.00	381,969,088.48
利润总额	117,011,074.96	16,745,873.77	116,320.72	286,097.30	-6,663,493.55	127,495,873.20
资产总额	11,451,747,307.04	466,428,336.08	4,569,695.49	9,616,943.86	-2,812,530,061.05	9,119,832,221.42
负债总额	6,500,220,464.92	368,621,406.69	2,192,385.21	7,409,339.68	-1,181,213,821.82	5,697,229,774.68

### (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

不适用

### (4) 其他说明

#### ①分部按业务划分的对外交易收入

项目	本期金额	上期金额
房地产	497,959,680.37	594,838,729.82
物业管理	243,019,673.20	213,379,017.06
餐饮	11,743,534.28	11,510,169.69
其他	2,667,192.11	5,286,068.40
合计	755,390,079.96	825,013,984.97

#### ②按地区划分对外交易收入和的非流动资产总额

国家或地区名称	对外交易收入总额		非流动资产总额	
	本期金额	上期金额	本期金额	期初金额
中国大陆	755,214,802.19	825,013,984.97	424,246,378.39	434,417,428.34
中国香港	175,277.77		1,138,973.11	1,144,430.25

其他地区				
------	--	--	--	--

## 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

无

## 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	97.55%	96,702,269.40	100.00%	0.00	96,702,269.40	98.03%	96,702,269.40	100.00%	0.00
其中：										
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	96,647,889.05	97.50%	96,647,889.05	100.00%	0.00	96,647,889.05	97.98%	96,647,889.05	100.00%	0.00
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	54,380.35	0.05%	54,380.35	100.00%	0.00	54,380.35	0.05%	54,380.35	100.00%	0.00
按组合计提坏账准备的应收账款	2,428,004.32	2.45%	72,840.13	3.00%	2,355,164.19	1,940,446.37	1.97%	86,951.65	4.48%	1,853,494.72
其中：										
按账龄法计提坏账准备的应收账款	2,428,004.32	2.45%	72,840.13	3.00%	2,355,164.19	1,940,446.37	1.97%	86,951.65	4.48%	1,853,494.72
合计	99,130,273.72	100.00%	96,775,109.53	97.62%	2,355,164.19	98,642,715.77	100.00%	96,789,221.05	98.12%	1,853,494.72

按单项计提坏账准备：96,702,269.40

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，详见附注（十四）2（1）
深圳特威实业有限公司	2,836,561.00	2,836,561.00	100.00%	长期未能收回
罗湖区经济发展公司	54,380.35	54,380.35	100.00%	长期未能收回
合计	96,702,269.40	96,702,269.40	--	--

按单项计提坏账准备：96,702,269.40

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

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（含 1 年）	2,428,004.32	72,840.13	3.00%
合计	2,428,004.32	72,840.13	--

确定该组合依据的说明：

确定该组合的依据详见第十节财务报告五、10

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）	72,840.13
5 年以上	96,702,269.40

合计	96,775,109.53
----	---------------

## (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	
坏账准备	96,789,221.05	-14,111.52			96,775,109.53
合计	96,789,221.05	-14,111.52			96,775,109.53

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
不适用		

不适用

## (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：	

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：					
无					

应收账款核销说明：

无

## (4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
深圳市基永物业发展有限公司	非关联方	93,811,328.05	5年以上	94.63
深圳特威实业有限公司	非关联方	2,836,561.00	5年以上	2.86
深圳市天虹商场股份有限公司	非关联方	809,747.85	1-5年	0.82
中国太平洋财产保险股份有限公司	非关联方	563,842.00	1年以内	0.57
平安银行股份有限公司深圳分行	非关联方	160,741.00	1年以内	0.16

合计	—	98,182,219.90	—	99.70
----	---	---------------	---	-------

**(5) 因金融资产转移而终止确认的应收账款**

无

**(6) 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**

无

其他说明：

无

**2、其他应收款**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,838,789.22	8,229,503.58
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	1,095,277,746.58	1,298,486,323.35
合计	1,102,116,535.80	1,306,715,826.93

**(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
定期存款	6,838,789.22	8,229,503.58
合计	6,838,789.22	8,229,503.58

## 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：

无

## 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
合计	0.00	0.00

## 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：

无

**(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	2,218,894.63	2,218,894.63
备用金	0.00	174,311.00
代扣代缴款项	58,560.84	511,835.47
往来款	23,113,094.54	130,739,271.12
对子公司的应收款项	1,102,589,953.62	1,197,974,900.35
合计	1,127,980,503.63	1,331,619,212.57

## 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)	
2019 年 1 月 1 日余额	8,872,831.22		24,260,058.00	33,132,889.22
2019 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
本期计提	-66,673.88		-363,458.29	-430,132.17
2019 年 6 月 30 日余额	8,806,157.34		23,896,599.71	32,702,757.05

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)	994,596,764.14
1 至 2 年	7,784.80
2 至 3 年	139,960.65
5 年以上	133,235,994.04
合计	1,127,980,503.63

## 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	
坏账准备	33,132,889.22	-430,132.17		32,702,757.05
合计	33,132,889.22	-430,132.17		32,702,757.05

本期计提坏账准备-430132.17元。

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
------	---------	------

无

## 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:

无

## 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
深物业集团徐州大彭房地产开发有限公司	合并范围内关联方	214,838,221.77	1 年以内	19.49%	
深业地产发展有限公司	合并范围内关联方	108,045,715.80	5 年以上	9.80%	7,414,657.58
深物业扬州房地产开发有限公司	合并范围内关联方	99,379,836.60	5 年以上	9.02%	
深圳市皇城物业管理	合并范围内关联方	72,915,906.77	1 年以内	6.62%	

有限公司					
上海裕通房地产有限公司	非关联方	5,676,000.00	5 年以上	0.52%	5,676,000.00
合计	--	500,855,680.94	--		13,090,657.58

## 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
------	----------	------	------	---------------

无

## 7) 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

无

## 8) 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

无

其他说明：

无

## 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	777,466,672.93	69,964,000.00	707,502,672.93	269,466,672.93	69,964,000.00	199,502,672.93
对联营、合营企业投资	59,763,723.95	18,983,614.14	40,780,109.81	58,982,897.38	18,983,614.14	39,999,283.24
合计	837,230,396.88	88,947,614.14	748,282,782.74	328,449,570.31	88,947,614.14	239,501,956.17

## (1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市皇城地产有限公司	35,552,671.93			35,552,671.93		
深圳市物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	20,000,000.00			20,000,000.00		

公司						
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		
合计	199,502,672.93	508,000,000.00		707,502,672.93		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	本期增减变动							期末余额	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	34,103,84 0.40			660,755.4 7						34,764,59 5.87	
深圳天安国际大厦物业管理 有限公司	5,895,442 .84			120,071.1 0						6,015,513 .94	
小计	39,999,28 3.24			780,826.5 7						40,780,10 9.81	

二、联营企业											
深圳物方陶瓷工业有限公司	0.00									0.00	18,983,614.14
小计	0.00									0.00	18,983,614.14
合计	39,999,283.24			780,826.57						40,780,109.81	18,983,614.14

### (3) 其他说明

无

### 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	341,910,051.35	64,045,206.33	33,455,791.84	11,132,664.03
其他业务		659,988.00		659,988.00
合计	341,910,051.35	64,705,194.33	33,455,791.84	11,792,652.03

是否已执行新收入准则

是  否

其他说明：

无

### 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	780,826.57	49,247.20
委托贷款投资收益	16,099,318.67	
合计	16,880,145.24	49,247.20

### 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	-36,963.65	零星资产处置
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	121,247.48	主要是罚没及违约金收入
减：所得税影响额	21,070.96	
合计	63,212.87	--

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	3.09%	0.1741	0.1741
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.09%	0.1740	0.1740

### 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

不适用

### 4、其他

## 第十一节 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。